

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
562	F	091.103.0064-3 091.103.0063-5	Rua Guassatungas, 239 E 25 - Jabaquara - Cep 04330-010	0034471-29.2013.8.26.0053	5	13. AÇÃO SUSPENSA
563	F	091.103.0076-7	Rua Sebastião Sisson, Nº 23	1016840-55.2013.8.26.0053	13	11. MANDADO DEVOLVIDO
564	F	091.103.0077-5	Rua Sebastião Sisson, Nº 13	1016830-11.2013.8.26.0053	2	13. AÇÃO SUSPENSA
565	F	091.103.0078-3 091.103.0079-1	Rua Sebastião Sisson, 09 E Rua Particular, S/Nº	1016836-18.2013.8.26.0053	1	13. AÇÃO SUSPENSA
566	F	091.103.0080-5	Rua Particular Sem Denominação	1016820-64.2013.8.26.0053	4	11. MANDADO DEVOLVIDO
567	F	091.103.0081-3	Rua Particular Sem Denominação	1016823-19.2013.8.26.0053	10	07. COMPLEMENTAÇÃO
568	F	091.103.0082-1	Rua Particular, Sem Denominação, N.º 16	1016825-86.2013.8.26.0053	6	11. MANDADO DEVOLVIDO
569	F	091.103.0083-1	Rua Guassatungas, 270 - Jabaquara - Cep 04330-010	0007658-23.2017 0034463-52.2013.8.26.0053	6	13. AÇÃO SUSPENSA
570	F	091.103.0097-1	Rua Cinco De Outubro, Nº 342	1007225-07.2014	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
571	F	091.103.0099-6	Rua Cinco De Outubro, Nº 346/368	1006752-21.2014.8.26.0053	13	13. AÇÃO SUSPENSA
572	F	091.103.0104-6	Rua Dos Guassatungas, 27 - Jabaquara - Cep 04330-010	0034462-67.2013.8.26.0053	2	13. AÇÃO SUSPENSA
573	F	091.103.0110-0	Rua Charles Hoyt, Nº 258	1007220-82.2014.8.26.0053	12	13. AÇÃO SUSPENSA
574	F	091.103.0111-9	Rua Charles Hoyt, 256 - Jabaquara - Cep 04334-0770	1006364-55.2013.8.26.0053	7	13. AÇÃO SUSPENSA
575	F	091.103.0112-7	Rua Charles Hoyt, 243 - Jabaquara - Cep 04334-0770	1006845-18.2013.8.26.0053	10	09. EXPEDIÇÃO DO MIP
576	F	091.103.0113-5	Rua Cinco De Outubro, Nº 350	1007221-67.2014.8.26.0053	11	11. MANDADO DEVOLVIDO
577	F	091.103.0114-3	Rua Cinco De Outubro, Nº 364	1006476-87.2014.8.26.0053	7	13. AÇÃO SUSPENSA
578	F	091.103.0115-1	Rua Cinco De Outubro, Nº 356	1007224-22.2014.8.26.0053	1	11. MANDADO DEVOLVIDO
579	F	091.103.0123-2	Rua Cinco De Outubro, Nº 340	1006745-29.2014.8.26.0053	14	13. AÇÃO SUSPENSA
580	F	091.103.0124-0	Rua Cinco De Outubro, Nº 324	1007223-37.2014.8.26.0053	14	13. AÇÃO SUSPENSA
581	Não ajuizado	091.103.0142-9 091.103.0149-6	R Cinco De Outubro, S/N Entre 408 E 434 E R Cinco De Outubro, 434			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
582	F	091.103.0150-1	Rua Domiciano Leite Ribeiro, 728 - Vila Guarani - Jabaquara - Cep 04317-000	0034465-22.2013.8.26.0053	13	13. AÇÃO SUSPENSA
583	F	091.103.0151-8	Rua Dos Guassatungas, 22 Parte Lote 25 - Qd 4 - Jabaquara - Cep 04330-010	0034461-82.2013.8.26.0053	9	13. AÇÃO SUSPENSA
584	F	091.103.0157-7 091.103.0158-5	Ruas Dos Guassatungas, 31 E 31A - Jabaquara - Cep 04330-010	0032564-19.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
585	F	091.103.0163-1	Rua Charles Hoyt, Nº 272, 278 E 376	1007226-89.2014.8.26.0053	3	11. MANDADO DEVOLVIDO
586	F	091.103.0164-1	Rua Charles Hoyt, Nº 364A/364B	1006754-88.2014.8.26.0053	12	11. MANDADO DEVOLVIDO
587	F	091.103.0165-8	Rua Cinco De Outubro, 250 - Jabaquara - Cep 04335-050	0032060-13.2013.8.26.0053	4	13. AÇÃO SUSPENSA
588	F	091.103.0166-6	Rua Cinco De Outubro, 246 - Jabaquara - Cep 04335-050	0032073-12.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
589	F	091.103.0167-4	Rua Cinco De Outubro, 242 - Jabaquara - Cep 04335-050	0032080-04.2013.8.26.0053	12	13. AÇÃO SUSPENSA
590	F	091.103.0168-2	Rua Cinco De Outubro, 238 - Jabaquara - Cep 04335-050	0032079-19.2013.8.26.0053	9	09. EXPEDIÇÃO DO MIP
591	F	091.103.0169-0	Rua Cinco De Outubro, 234 - Jabaquara - Cep 04335-050	0032070-57.2013.8.26.0053	1	13. AÇÃO SUSPENSA
592	F	091.103.0170-4	Rua Cinco De Outubro, 230 - Jabaquara - Cep 04335-050	0032071-42.2013.8.26.0053	13	13. AÇÃO SUSPENSA
593	F	091.103.0171-2	Rua Cinco De Outubro, 226 - Jabaquara - Cep 04335-050	0032076-64.2013.8.26.0053	2	11. MANDADO DEVOLVIDO
594	F	091.103.0172-0	Rua Cinco De Outubro, 222 - Jabaquara - Cep 04335-050	0032069-72.2013.8.26.0053	11	13. AÇÃO SUSPENSA
595	F	091.103.0173-9	Rua Cinco De Outubro, 218 - Jabaquara - Cep 04335-050	0032078-34.2013.8.26.0053	7	09. EXPEDIÇÃO DO MIP
596	F	091.103.0174-7	Rua Cinco De Outubro, 214 / 228	0032061-95.2013.8.26.0053	6	13. AÇÃO SUSPENSA
597	F	091.103.0175-5	Rua Cinco De Outubro, 210	0032075-79.2013.8.26.0053	5	08. DECISÃO SOBRE IP
598	F	091.103.0176-3	Rua Cinco De Outubro, 197 - Jabaquara - Cep 04335-050	0032068-87.2013.8.26.0053	6	13. AÇÃO SUSPENSA
599	F	091.103.0177-1	Rua Cinco De Outubro, 202	0032063-65.2013.8.26.0053	3	09. EXPEDIÇÃO DO MIP
600	Não ajuizado	091.103.0181-1	R Cinco De Outubro, 536			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
601	F	091.103.0190-9 091.103.0191-7	Rua Dos Guassatungas, 117 E 77 - Jabaquara - Cep 04330-010	0034228-85.2013.8.26.0053	1	13. AÇÃO SUSPENSA
602	Não ajuizado	091.174.0014-7 091.334.0077-6 091.334.0151-9	R Guian , 194 E R Rosalia De Castro , 281 E 165			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
603	Não ajuizado	091.174.0018-1 091.446.0004-6	R Guian , 120 R Rosentino De Sousa , 43			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
604	Não ajuizado	091.174.0024-4	R Guian , 74	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
605	Não ajuizado	091.174.0029-5 / 091.174.0030-9 / 091.174.0031-7 / 091.174.0032-5 / 091.174.0033-3 / 091.174.0034-1	Rua Guian, 155 / 22 / 26 / 21 / 32 / 42	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
606	Não ajuizado	091.174.0041-4 091.174.0043-0	R Guian , 160 / 176			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
607	Não ajuizado	091.174.0013-9	R Guian , 202			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
608	Não ajuizado	091.174.0015-5	R Guian , 186 E 186 Fds			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
609	Não ajuizado	091.174.0019-8	R Guian , 114			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
610	Não ajuizado	091.174.0020-1	R Guian , 106			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
611	Não ajuizado	091.174.0021-1	R Guian , 96 98			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
612	Não ajuizado	091.174.0022-8	R Guian , 88 E 90			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
613	Não ajuizado	091.174.0023-6	R Guian , 82 E 84			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
614	Não ajuizado	091.174.0042-2	R Guian , 168			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
615	Não ajuizado	091.334.0002-4	R Das Concuras 450			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
616	Não ajuizado	091.334.0003-2	R Das Concuras 400			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
617	Não ajuizado	091.334.0005-9	R Das Concuras, S/N Lt 1730 Qd 58			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
						EXPROPRIATÓRIO PRONTO
618	Não ajuizado	091.334.0006-7	R Das Corruiras , S/N Lt 1731 Qd 59	Arquivo Geral (OS DOIS)		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
619	Não ajuizado	091.334.0007-5	R Das Corruiras , 361 361 Fds	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
620	Não ajuizado	091.334.0008-3	R Das Corruiras , 371			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
621	Não ajuizado	091.334.0011-3	R Das Corruiras , 18 E 20			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
622	Não ajuizado	091.334.0012-1	R Dos Marapes , 111			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
623	Não ajuizado	091.334.0013-1	R Dosmarapes , 147	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
624	Não ajuizado	091.334.0014-8	R Dosmarapes , 125			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
625	Não ajuizado	091.334.0019-9	R Guian , 53 575 A 577 Qd 32	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
626	Não ajuizado	091.334.0020-2	R Guian , 146	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
627	Não ajuizado	091.334.0022-9	R Guian , 156			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
628	Não ajuizado	091.334.0023-7	R Guian , 193 200 E 561	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
629	Não ajuizado	091.334.0024-5	R Rosalia De Castro , 145	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
630	Não ajuizado	091.334.0026-1	R Rosalia De Castro , 169 Lt 588 Qd 32	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
631	Não ajuizado	091.334.0027-1	R Rosalia De Castro , 183 Lt 589 Qd 32			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
632	Não ajuizado	091.334.0063-6	R Guian , 137	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
633	Não ajuizado	091.334.0063-6	R Guian , 125			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
634	Não ajuizado	091.334.0066-0	R Guian , S/N	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
635	Não ajuizado	091.334.0067-9	R Rosalia De Castro , 201 Lt 590 Qd 32			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
636	Não ajuizado	091.334.0068-7	R Rosalia De Castro , 203	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
637	Não ajuizado	091.334.0069-5	R Rosalia De Castro , 211			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
638	Não ajuizado	091.334.0070-9	R Rosalia De Castro , 217			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
639	Não ajuizado	091.334.0071-7	R Rosalia De Castro , 225			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
640	Não ajuizado	091.334.0072-5	R Rosalia De Castro , 233			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
641	Não ajuizado	091.334.0073-3	R Rosalia De Castro , 241	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
642	Não ajuizado	091.334.0074-1	R Rosalia De Castro , 247			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
643	Não ajuizado	091.334.0075-1	R Rosalia De Castro , 259			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
644	Não ajuizado	091.334.0076-8	R Rosalia De Castro , 279 Lt 32- Qd 596			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
645	Não ajuizado	091.334.0078-4	R Rosalia De Castro , 289			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
646	Não ajuizado	091.334.0082-2	R Guian , 39			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
647	Não ajuizado	091.334.0084-9	R Guian , 47 Lt 569 Q D 32	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
648	Não ajuizado	091.334.0085-7	R Guian , 61	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
649	Não ajuizado	091.334.0086-5	R Guian , 67	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
650	Não ajuizado	091.334.0087-3	R Guian , 75			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
						MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
651	Não ajuizado	091.334.0089-1	R Das Concuriras, 145 E 145 A			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
652	Não ajuizado	091.334.0129-2	R Das Concuriras, 59			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
653	Não ajuizado	091.334.0130-6	R Das Concuriras, 47 49	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
654	Não ajuizado	091.334.0132-2	R Das Concuriras, 47 49			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
655	Não ajuizado	091.334.0133-0	R Das Concuriras, 5	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
656	Não ajuizado	091.334.0135-7	R Das Concuriras, 6 Cs 29			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
657	Não ajuizado	091.334.0136-5	R Das Concuriras, 6 Cs 35			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
658	Não ajuizado	091.334.0138-1	R Das Conrruiras, 6 Cs 41			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
659	Não ajuizado	091.334.0140-3	R Das Conrruiras, 43			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
660	Não ajuizado	091.334.0142-1	R Das Conrruiras, 6 Cs 38			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
661	Não ajuizado	091.334.0146-2	R Das Conrruiras, 9			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
662	Não ajuizado	091.334.0149-7	R Rosalia De Castro , 149 Lt 589 Qd 32	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
663	Não ajuizado	091.334.0150-0	R Rosalia De Castro , 161			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
664	Não ajuizado	091.334.0152-7	R Das Conrruiras, 14			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
665	Não ajuizado	091.334.0153-5	R Das Conrruiras, 368 Pt Lt 1716 Qd 58			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
666	Não ajuizado	091.334.0154-3	R Das Conrruiras, 177 191	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
						EXPROPRIATÓRIO PRONTO
667	Não ajuizado	091.334.0155-1	R Guian 33	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
668	Não ajuizado	091.334.0156-1	R Guian 29	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
669	Não ajuizado	091.334.0157-8	R Das Conruiras, 6			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
670	Não ajuizado	091.334.0158-6	R Das Conruiras, 6 Trav A			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
671	Não ajuizado	091.334.0168-3	R Guian 13 Lt 566-567 Qd 32			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
672	D	091.334.0001-6	Rua Curruíras, S/Nº	1006481-12.2014.8.26.0053	4	13. AÇÃO SUSPENSA
673	Não ajuizado	091.334.0009-1 091.334.0010-5 091.334.0131-4 091.334.0134-9 091.334.0141-1	R Das Corruiras, 377, 391 E 391A, 6A E 7, 6 Cs 15 E 6 Cs 42			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
674	Não ajuizado	091.334.0018-0 091.334.0083-0	R Guian, S/N Lt 574 Qd 32 E Nº 57			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
675	D	091.334.0032-6	Rua Rosália De Castro, 383	1046151-57.2014.8.26.0053	6	11. MANDADO DEVOLVIDO
676	D	091.334.0038-5 091.334.0037-7 091.334.0036-9 091.334.0035-0 091.334.0034-2	Rua Rosália De Castro, S/Nº (Qd 32), Nº 614, Nº 427 (Lt 613/614), Nº 410 E Nº 610	1007172-26.2014	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
677	D	091.334.0040-7	Rua Rosália De Castro, Sem Número	1006858-80.2014.8.26.0053	4	11. MANDADO DEVOLVIDO
678	D	091.334.0041-5	Rua Rosália De Castro, S/Nº	1006857-95.2014	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
679	D	091.334.0042-3	Rua Rosália De Castro, 545	1046155-94.2014.8.26.0053	12	11. MANDADO DEVOLVIDO
680	D	091.334.0043-1	Rua Rosália De Castro, Sem Número	1006425-76.2014.8.26.0053	7	13. AÇÃO SUSPENSA
681	D	091.334.0044-1	Rua Rosália De Castro, 545 E 543	1046153-27.2014.8.26.0053	2	13. AÇÃO SUSPENSA
682	D	091.334.0045-8	Rua Rosália De Castro, Sem Número	1006644-89.2014.8.26.0053	6	11. MANDADO DEVOLVIDO
683	D	091.334.0046-6	Rua Dos Guassatungas, S/Nº (Lote 11, Quadra 1)	1006887-33.2014.8.26.0053	12	13. AÇÃO SUSPENSA
684	D	091.334.0047-4	Rua Dos Guassatungas, Nº 30	1006455-14.2014.8.26.0053	12	13. AÇÃO SUSPENSA
685	D	091.334.0048-2	Rua Dos Guassatungas, NºS 14 E 16	1007067-49.2014.8.26.0053	13	11. MANDADO DEVOLVIDO
686	D	091.334.0049-0	Rua Dos Guassatungas, Nº 12	1006513-17.2014.8.26.0053	1	11. MANDADO DEVOLVIDO
687	D	091.334.0050-4	Rua Guassatungas, Nº 14	1007056-20.2014	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
688	D	091.334.0051-2	Rua Guassatungas, Nº 15	1006872-64.2014	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
689	D	091.334.0054-7	Rua Dos Guassatungas, Nº 88	1006457-81.2014.8.26.0053	8	13. AÇÃO SUSPENSA
690	Não ajuizado	091.334.0064-4 091.334.0065-2	R Guian, S/N Lt 580 Qd 32 E Nº 135			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
691	D	091.334.0079-2	Rua Rosália De Castro, 297	1007055-35.2014.8.26.0053	10	10. OFICIAL COM MIP
692	D	091.334.0080-6	Rua Rosália De Castro, Nº 303	1006461-21.2014.8.26.0053	3	11. MANDADO DEVOLVIDO
693	Não ajuizado	091.334.0090-3 091.334.0091-1 091.334.0092-1	R Das Conruiras, 151 / 73 E 75 / 171			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
						EXPROPRIATÓRIO PRONTO
694	D	091.334.0096-2	Rua Dos Guassatungas, N° 214	1007019-90.2014.8.26.0053	2	13. AÇÃO SUSPENSA
695	D	091.334.0099-7	Rua Dos Guassatungas, N° 105/107	1006385-94.2014.8.26.0053	12	13. AÇÃO SUSPENSA
696	D	091.334.0100-4	Rua Dos Guassatungas, N° 109/115	1006893-40.2014.8.26.0053	3	11. MANDADO DEVOLVIDO
697	D	091.334.0101-2	Rua Dos Guassatungas, N°S 111 E 111A	1006581-64.2014.8.26.0053	11	13. AÇÃO SUSPENSA
698	D	091.334.0102-0	Rua Dos Guassatungas, 113 E 113A	1006477-72.2014.8.26.0053	10	11. MANDADO DEVOLVIDO
699	D	091.334.0103-9	Rua Dos Guassatungas, N° 116	1006789-48.2014.8.26.0053	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
700	D	091.334.0104-7	Rua Rosália De Castro, N° 371 E 373	1007027-67.2014.8.26.0053	14	10. OFICIAL COM MIP
701	D	091.334.0105-5	Rua Rosália De Castro, N° 606	1006875-19.2014.8.26.0053	14	13. AÇÃO SUSPENSA
702	D	091.334.0106-3	Rua Rosália De Castro, N° 353	1007021-60.2014.8.26.0053	9	11. MANDADO DEVOLVIDO
703	D	091.334.0107-1	Rua Rosália De Castro, N° 347	1006653-51.2014.8.26.0053	9	11. MANDADO DEVOLVIDO
704	D	091.334.0109-8	Passagem Sem Denominação, S/N°	1006394-56.2014.8.26.0053	3	11. MANDADO DEVOLVIDO
705	D	091.334.0110-1	Rua Particular Sem Denominação, N° 7	1007063-12.2014.8.26.0053	14	11. MANDADO DEVOLVIDO
706	D	091.334.0111-1	Passagem Sem Denominação, N° 06	1006575-57.2014.8.26.0053	8	11. MANDADO DEVOLVIDO
707	D	091.334.0112-8	Passagem Sem Denominação, N° 5	1006609-32.2014.8.26.0053	4	13. AÇÃO SUSPENSA
708	D	091.334.0113-6	Passagem Sem Denominação, N° 04	1007111-68.2014.8.26.0053	2	13. AÇÃO SUSPENSA
709	D	091.334.0114-4	Passagem Sem Denominação 2/3 - Jabaquara - Cep 04330-010	1006454-63.2013.8.26.0053	11	11. MANDADO DEVOLVIDO
710	D	091.334.0115-2	Rua Rosália De Castro, 467 - Jabaquara - Cep 04330-010	1006446-86.2013.8.26.0053	12	13. AÇÃO SUSPENSA
711	D	091.334.0116-6	Rua Rosália De Castro, 473 - Jabaquara - Cep 04330-010	1006412-14.2013.8.26.0053	13	13. AÇÃO SUSPENSA
712	D	091.334.0117-9	Rua Dos Guatassungas, N° 208	1006445-67.2014.8.26.0053	9	11. MANDADO DEVOLVIDO
713	D	091.334.0119-5	Rua Dos Guassatungas, N° 195	1007075-26.2014.8.26.0053	8	11. MANDADO DEVOLVIDO
714	D	091.334.0120-9	Rua Dos Guassatungas, N° 04 (194)	1006442-15.2014.8.26.0053	14	11. MANDADO DEVOLVIDO
715	D	091.334.0121-7	Rua Dos Guassatungas, N°S 3 E 3-Fundos	1007137-66.2014.8.26.0053	9	13. AÇÃO SUSPENSA
716	D	091.334.0122-5	Rua Dos Guassatungas, N° 150	1007150-65.2014.8.26.0053	12	13. AÇÃO SUSPENSA
717	D	091.334.0123-3	Rua Dos Guassatungas, N° 05	1006605-92.2014.8.26.0053	7	13. AÇÃO SUSPENSA
718	D	091.334.0124-1	Rua Dos Guassatungas, N° 06	1007108-16.2014.8.26.0053	6	13. AÇÃO SUSPENSA
719	D	091.334.0125-1	Rua Dos Guassatungas, N° 07	1007096-02.2014.8.26.0053	7	11. MANDADO DEVOLVIDO
720	D	091.334.0126-8	Rua Dos Guassatungas, N° 180	1007094-32.2014.8.26.0053	3	13. AÇÃO SUSPENSA
721	D	091.334.0127-6	Rua Dos Guassatungas, N° 22 (220), Contribuinte N° 091.334.0127-6	1006649-14.2014.8.26.0053	2	11. MANDADO DEVOLVIDO
722	D	091.334.0128-4	Rua Dos Guassatungas, N° 230	1007068-34.2014.8.26.0053	1	13. AÇÃO SUSPENSA
723	Não ajuizado	091.334.0137-3 091.334.0139-1	R Das Concurias, 6 Cs 39 E S/N	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
724	Não ajuizado	091.334.0143-8 091.334.0144-6	R Das Conruias, 6 Cs 34 / S/N			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
725	Não ajuizado	091.334.0147-0 091.334.0148-9	R Das Conruias, S/N E 8			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
726	D	091.334.0160-8	Rua Dos Guassatungas, N°S 99 E 100	1007168-86.2014.8.26.0053	5	11. MANDADO DEVOLVIDO
727	D	091.334.0161-6	Rua Rosália De Castro, 311	1047148-40.2014.8.26.0053	1	11. MANDADO DEVOLVIDO
728	D	091.334.0163-2 091.334.0164-0	Rua Dos Guatassungas, N° 87 E 91	1007031-07.2014.8.26.0053	13	13. AÇÃO SUSPENSA
729	D	091.334.0165-9	Rua Rosália De Castro, 335 E 337	1006889-03.2014.8.26.0053	8	11. MANDADO DEVOLVIDO
730	D	091.334.0165-9	r. Rosália de Castro, 311	1047843-91.2014.8.26.0053	12	13. AÇÃO SUSPENSA
731	D	091.334.0166-7	Rua Dos Guassatungas, N° 101	1006879-56.2014.8.26.0053	1	13. AÇÃO SUSPENSA
732	D	091.334.0167-5	Rua Dos Guassatungas, N° 103	1006884-78.2014.8.26.0053	13	11. MANDADO DEVOLVIDO

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
733	D	091.334.0170-5 091.334.0169-1	Rua Dos Guassatungas, N°S 196, 200 E 202	1006850-06.2014.8.26.0053	5	13. AÇÃO SUSPENSA
734	D	091.334.0173-1	Rua Dos Guatassungas, N° 216	1006891-70.2014.8.26.0053	11	11. MANDADO DEVOLVIDO
735	D	091.334.0174-8	Rua Rosália De Castro, N° 493	1007086-55.2014.8.26.0053	11	11. MANDADO DEVOLVIDO
736	D	091.334.0175-6	Rua Rosália De Castro, N° 495	1007151-50.2014	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
737	D	091.334.0176-4 091.334.0177-2	Rua Guassatungas, N° 66 E 66A, Contribuintes N° 091.334.0176-4 E 091.334.0177-2	1007174-93.2014.8.26.0053	7	11. MANDADO DEVOLVIDO
738	D	091.334.0178-0	Rua Guassatungas, N° 70	1007143-73.2014.8.26.0053	1	11. MANDADO DEVOLVIDO
739	F	091.335.0023-1	Rua Francisco Solimena, N° 76	1007176-63.2014.8.26.0053	10	09. EXPEDIÇÃO DO MIP
740	F	091.335.0025-8	Rua André Lang, N° 11	1007070-04.2014.8.26.0053	12	11. MANDADO DEVOLVIDO
741	F	091.335.0026-6	Rua André Lang, N° 01	1006778-19.2014.8.26.0053	7	11. MANDADO DEVOLVIDO
742	F	091.335.0027-4	Rua André Lang, N° 3	1006861-35.2014.8.26.0053	10	11. MANDADO DEVOLVIDO
743	F	091.335.0028-2	Rua Francisco Solimena, N° 92, Esquina Com Rua André Lang, N° 2	1007053-65.2014.8.26.0053	4	13. AÇÃO SUSPENSA
744	F	091.335.0029-0	Rua Francesco Solimena, N° 82	1006863-05.2014.8.26.0053	6	13. AÇÃO SUSPENSA
745	F	091.335.0032-0	Rua Francisco Solimena, N°S 48, 49 E 68	1006478-57.2014.8.26.0053	6	11. MANDADO DEVOLVIDO
746	F	091.335.0033-9 091.335.0034-7 091.335.0035-5	Rua Francesco Solimena, N° 44 E 50	1007050-13.2014.8.26.0053	7	11. MANDADO DEVOLVIDO
747	F	091.337.0008-7	Rua Tupiritama, 46 E54	1046972-61.2014	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
748	F	091.337.0010-9	Rua Tupiritama, S/N°	1006620-61.2014.8.26.0053	10	11. MANDADO DEVOLVIDO
749	F	091.337.0011-7	Rua Tupiritama, N° 28	1006599-85.2014	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
750	F	091.337.0012-5	Rua Tupiritama, S/N°	1006768-72.2014.8.26.0053	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
751	F	091.337.0013-3	Rua Dos Guatassungas, N° 50	1006440-45.2014.8.26.0053	2	11. MANDADO DEVOLVIDO
752	F	091.337.0014-1	Rua Dos Guassatungas, N° 40	1007100-39.2014.8.26.0053	4	11. MANDADO DEVOLVIDO
753	F	091.337.0015-1	Rua Dos Guatassungas, N° 38	1007103-91.2014.8.26.0053	10	13. AÇÃO SUSPENSA
754	F	091.337.0016-8	Rua Dos Guatassungas, N° 36	1006602-40.2014.8.26.0053	5	11. MANDADO DEVOLVIDO
755	F	091.337.0017-6	Rua Dos Guassatungas, N° 34	1006449-07.2014.8.26.0053	1	11. MANDADO DEVOLVIDO
756	F	091.337.0018-4	Rua Francesco Solimeni, N°S 43 E 53	1007177-48.2014	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
757	F	091.337.0019-2	Rua Francesco Solimeni, N°S 77	1046164-56.2014	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
758	F	091.337.0020-6	Rua Francesco Solimeni, N°S 79	1046975-16.2014	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
759	F	091.337.0021-4	Rua Francesco Solimeni, N°S 93 E 97	1047499-13.2014.8.26.0053	6	11. MANDADO DEVOLVIDO
760	F	091.337.0024-9 091.337.0025-7	Rua Tupiritama, N° 36 E 38	1006569-50.2014.8.26.0053	12	11. MANDADO DEVOLVIDO
761	C	091.411.0043-3	Rua Dr. Ruy De Azevedo Sodre, S/N	1046954-40.2014	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
762	C	091.411.0044-1	Rua Dr. Ruy De Azevedo Sodre, S/N	1046156-79.2014	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
763	C	091.411.0045-1	Rua Dr. Ruy De Azevedo Sodre, S/N	1047225-49.2014	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
764	C	091.411.0046-8	Rua Conception Arenal, 164	1046955-25.2014	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
765	C	091.411.0555-9	Rua Dr. Ruy De Azevedo Sodre, 123	1046956-10.2014	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
766	C	091.411.0557-5	Rua Dr. Ruy De Azevedo Sodre, 85	1046957-92.2014	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
767	C	091.443.0035-2	Rua Camilo Carrera, 374	1047147-55.2014	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
768	C	091.443.0053-0	Rua Camilo Carrera, 276	1047213-35.2014	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
769	C	091.443.0054-9	Rua Camilo Carrera, 252	1047215-05.2014	9	08. DECISÃO SOBRE IP
770	C	091.443.0055-7	Rua Camilo Carrera, 292	1046948-33.2014	1	08. DECISÃO SOBRE IP
771	C	091.443.0058-1	Rua Conception Arenal, 295	1047217-72.2014	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
772	C	091.444.0020-9	Rua Genaro De Carvalho, 466 - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04361-000	0024424-93.2013.8.26.0053	1	11. MANDADO DEVOLVIDO
773	C	091.444.0022-5	Rua Genaro De Carvalho, 420, Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-220	0031944-07.2013.8.26.0053	9	13. AÇÃO SUSPENSA
774	C	091.444.0023-3	Rua Genaro De Carvalho, 398 - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-220	0031939-82.2013.8.26.0053	11	11. MANDADO DEVOLVIDO
775	C	091.444.0024-1	Rua Genaro De Carvalho, 392, Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-220	0031942-37.2013.8.26.0053	12	08. DECISÃO SOBRE IP
776	C	091.444.0025-1	Rua Genaro De Carvalho, 386 - Jabaquara - Cep 04377-220	0034211-49.2013.8.26.0053	10	07. COMPLEMENTAÇÃO
777	C	091.444.0026-8	Rua Genaro De Carvalho, 382 - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-220	0034215-86.2013.8.26.0053	6	13. AÇÃO SUSPENSA
778	C	091.444.0027-6	Travessa Alexandre Ferlendis,374/378, Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-205	0034210-64.2013.8.26.0053	4	09. EXPEDIÇÃO DO MIP
779	C	091.444.0028-4	Rua Genaro De Carvalho, 370 - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-220	0034209-79.2013.8.26.0053	5	07. COMPLEMENTAÇÃO
780	C	091.444.0029-2	Rua Genaro De Carvalho, 364 - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04317-000	0034208-94.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
781	C	091.444.0030-6	Rua Genaro De Carvalho, 360(813-B) - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04317-000	0034218-41.2013.8.26.0053	14	13. AÇÃO SUSPENSA
782	C	091.444.0031-4	Rua Genaro De Carvalho, 352, Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-220	0034216-71.2013.8.26.0053	11	09. EXPEDIÇÃO DO MIP
783	C	091.444.0036-5	Travessa Alexandre Ferlendis,06, Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-205	0034222-78.2013.8.26.0053	12	13. AÇÃO SUSPENSA
784	C	091.444.0037-3	Travessa Alexandre Ferlendis,05, Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-205	0034229-70.2013.8.26.0053	6	09. EXPEDIÇÃO DO MIP
785	C	091.444.0038-1	Travessa Alexandre Ferlendis, 04-A - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-205	0034217-56.2013.8.26.0053	3	11. MANDADO DEVOLVIDO
786	C	091.444.0039-1	Travessa Alexandre Ferlendis, 04-A - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-205	0034213-19.2013.8.26.0053	3	13. AÇÃO SUSPENSA
787	C	091.444.0040-3	Travessa Alexandre Ferlendis, 05-A - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-205	0034212-34.2013.8.26.0053	7	11. MANDADO DEVOLVIDO
788	C	091.444.0041-1	Travessa Alexandre Ferlendis, 09 - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04377-205	0034223-63.2013.8.26.0053	9	13. AÇÃO SUSPENSA
789	C	091.444.0058-6	Rua Camilo Carrera, 241-A - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04331-000	0031941-52.2013.8.26.0053	8	08. DECISÃO SOBRE IP
790	C	091.444.0059-4	Rua Camilo Carrera, 245 - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04331-000	0031943-22.2013.8.26.0053	14	13. AÇÃO SUSPENSA
791	C	091.444.0060-8	Rua Camilo Carreira, 255 - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04360-040	0025968-19.2013.8.26.0053	1	11. MANDADO DEVOLVIDO
792	C	091.444.0061-6	Rua Camilo Carrera, 263 - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04331-000	0031945-89.2013.8.26.0053	13	07. COMPLEMENTAÇÃO
793	C	091.444.0078-0	Rua Camilo Carrera, S/N.º - Jabaquara - Cep 04331-000	0024398-95.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
794	C	091.444.0082-9	Rua Genaro De Carvalho, 438/61/418/420 - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04331-000	0024393-73.2013.8.26.0053	14	09. EXPEDIÇÃO DO MIP
795	C	091.444.0086-1	Rua Emidio Campanela, 142 - Vila Campanela - Cep 02038-030	0024399-80.2013.8.26.0053	11	13. AÇÃO SUSPENSA
796	C	091.444.0087-1	Rua Camilo Carrera, 136 - Jabaquara - Cep 04331-000	0024416-19.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
797	C	091.444.0088-8	Rua Genaro De Carvalho, 297 - Campo Belo - Jabaquara - Cep 04331-000	0024435-25.2013.8.26.0053	12	13. AÇÃO SUSPENSA
798	Não ajuizado	091.445.0001-7	R Leno, 26			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
799	Não ajuizado	091.445.0002-5	R Leno, 22			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
						EXPROPRIATÓRIO PRONTO
800	Não ajuizado	091.445.0003-3	R Leno, 14 Antigo 2			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
801	Não ajuizado	091.445.0004-1	R Leno, 67			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
802	Não ajuizado	091.445.0005-1	R Cinco De Outubro, 732			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
803	Não ajuizado	091.445.0006-8	R Cinco De Outubro, 726			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
804	Não ajuizado	091.445.0007-6	R Cinco De Outubro, 176			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
805	Não ajuizado	091.445.0010-6	R Cinco De Outubro, S/N Lt 15 Qd 1	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
806	Não ajuizado	091.445.0011-4	R Cinco De Outubro, 680			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
807	Não ajuizado	091.445.0012-2	R Cinco De Outubro, 660			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
808	Não ajuizado	091.445.0013-0	R Cinco De Outubro, 634			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
809	Não ajuizado	091.445.0014-9	Av Muzambinho, 367			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
810	Não ajuizado	091.445.0016-6	Av Muzambinho, 386	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
811	Não ajuizado	091.445.0017-3	Av Muzambinho, 393	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
812	Não ajuizado	091.445.0018-1	Av Muzambinho, 399			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
813	Não ajuizado	091.445.0019-1	Av Muzambinho, 411			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
814	Não ajuizado	091.445.0022-1	Av Muzambinho, 35	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
815	Não ajuizado	091.445.0023-8	Av Muzambinho, 471	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
816	Não ajuizado	091.445.0024-6	Av Muzambinho, 475	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
817	Não ajuizado	091.445.0025-4	R Waldir Maluf, S/N Lt 18 E Qd 1	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
818	Não ajuizado	091.445.0026-2	R Waldir Maluf, S/N Lt 18 E Qd 1			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
819	Não ajuizado	091.445.0027-0	R Waldir Maluf, 7	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
820	Não ajuizado	091.445.0028-9	R Waldir Maluf, 9	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
821	Não ajuizado	091.445.0029-7	R Waldir Maluf, 11			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
822	Não ajuizado	091.445.0030-0	R Waldir Maluf, 13	Arquivo Geral		02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
823	Não ajuizado	091.445.0033-5	R Waldir Maluf, 22			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
824	Não ajuizado	091.445.0034-3	R Waldir Maluf, 20			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
825	Não ajuizado	091.445.0035-1	R Waldir Maluf, 22 Pte Lt 18 Qd 1			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
826	Não ajuizado	091.445.0036-1	R Waldir Maluf, 22 Pte Lt 18 30			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
827	Não ajuizado	091.445.0037-8	R Waldir Maluf, 31 Jto Ao N 18 P			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
828	Não ajuizado	091.445.0038-6	R Waldir Maluf, 1			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
829	Não ajuizado	091.445.0039-4	R Waldir Maluf, 34			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
830	Não ajuizado	091.445.0040-8	R Waldir Maluf, 36			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
831	Não ajuizado	091.445.0041-6	R Cinco De Outubro, 702			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
832	Não ajuizado	091.445.0042-4	R Cinco De Outubro, 710			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
						MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
833	Não ajuizado	091.445.0043-2	Av Muzambinho, 441 443			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
834	Não ajuizado	091.445.0044-0	R Waldir Maluf, 15			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
835	Não ajuizado	091.445.0045-9	Av Muzambinho,377			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
836	Não ajuizado	091.445.0046-7	Av Muzambinho, 383			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
837	Não ajuizado	091.445.0047-5	R Cinco De Outubro, 688			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
838	Não ajuizado	091.445.0048-3	R Cinco De Outubro, 686			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
839	Não ajuizado	091.446.0003-8	R Rosentino De Sousa , 31			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
840	Não ajuizado	091.446.0005-4	R Rosentino De Sousa , 49			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
841	Não ajuizado	091.446.0007-0	R Rosentino De Sousa , 83 85 Lt 9 Qd 1			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
842	Não ajuizado	091.446.0009-7	R Leno, 68 E 74			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
843	Não ajuizado	091.446.0010-0	R Leno, 64 Entre 54 E 68			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
844	Não ajuizado	091.446.0011-9	R Leno, 54B			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
845	Não ajuizado	091.446.0012-7	R Leno, 52A			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
846	Não ajuizado	091.446.0013-5	R Leno, 46			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
847	Não ajuizado	091.446.0014-3	R Waldir Maluf, 18			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
848	Não ajuizado	091.446.0015-1	R Waldir Maluf, 16			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
						EXPROPRIATÓRIO PRONTO
849	Não ajuizado	091.446.0016-1	R Waldir Maluf, 14			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
850	Não ajuizado	091.446.0017-8	R Waldir Maluf, 12			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
851	Não ajuizado	091.446.0018-6	R Waldir Maluf, 10			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
852	Não ajuizado	091.446.0019-4	R Waldir Maluf, 8			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
853	Não ajuizado	091.446.0020-8	R Waldir Maluf, 6			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
854	Não ajuizado	091.446.0021-6	R Waldir Maluf, 4			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
855	Não ajuizado	091.446.0022-4	R Waldir Maluf, 2			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
856	Não ajuizado	091.446.0027-5	R Leno, 84			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
857	Não ajuizado	091.446.0028-3	R Rosentino De Souza, 87			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
858	Não ajuizado	091.446.0029-1	Av Muzambinho, 487			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
859	Não ajuizado	091.446.0030-5	Av Muzambinho, 493			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
860	Não ajuizado	091.446.0031-3	R Rosentino De Souza, 57			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
861	Não ajuizado	091.446.0032-1	R Rosentino De Souza, 67			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
862	Não ajuizado	091.446.0001-1 091.446.0002-1	R Rosentino De Sousa, 19 Lt 3 Qd 1 E N° 23			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
863	Não ajuizado	091.446.0024-0 091.446.0024-0 B	Av Muzambinho, 507			02. AÇÃO NÃO AJUIZADA - COM MATERIAL EXPROPRIATÓRIO PRONTO
864	F	091.450.0091-3	Av. João Maria De Almeida, S/Nº/Lote 621/Qd 31	1047149-25.2014.8.26.0053	8	11. MANDADO DEVOLVIDO
865	F	091.450.0092-1	Av. João Maria De Almeida, 9/Lote 620/Qd 31	1047150-10.2014.8.26.0053	3	11. MANDADO DEVOLVIDO

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL (AUTOS)	VARA	STATUS
866	F	091.450.0093-1	Av. João Maria De Almeida, 8/Lote 619/Qd 31	1047151-92.2014.8.26.0053	4	13. AÇÃO SUSPENSA
867	F	091.450.0094-8	Av. João Maria De Almeida, 6A/Lote 618/Qd 31	1047152-77.2014.8.26.0053	11	13. AÇÃO SUSPENSA
868	F	091.450.0106-5 091.450.0107-3	Av. João Maria De Almeida, 472/474 E 33/34/38	1047153-62.2014.8.26.0053	5	11. MANDADO DEVOLVIDO
869	F	091.450.0107-3	Av. João Maria De Almeida, 33/34/38/Lote 624/Qd 31	1047154-47.2014.8.26.0053	7	13. AÇÃO SUSPENSA
870	F	091.450.0107-3	Av. João Maria De Almeida, 33/34/38/Lote 624/Qd 31	1047155-32.2014.8.26.0053	6	11. MANDADO DEVOLVIDO
871	F	091.450.0107-3	Av. João Maria De Almeida, 33/34/38/Lote 624/Qd 31	1047156-17.2014.8.26.0053	10	09. EXPEDIÇÃO DO MIP

Tabela de Status das Desapropriações para Prolongamento da Av. Chucri Zaidan - Março/2020

Nº	TRECHO	CONTRIBUINTE	ENDEREÇO	PROCESSO JUDICIAL	VARA	STATUS
085.585	Viario Trecho 3					
1	Viario Trecho 3	085.585.0001-0	Rua Eng Mesquita Sampaio 714	1008716-83.2013	6	17. IMÓVEL COM PERMISSÃO DE USO
087.016	Viario Trecho 1					
2	Viario Trecho 1	087.016.0094-1	Rua Missionarios 139	1007099-88.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.017	Viario Trecho 1					
3	Viario Trecho 1	087.017.0004-9	Av Joao Dias 1720/1722	1006886-82.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
4	Viario Trecho 1	087.017.0005-7	Av Joao Dias 1736/ 1740/ 1744	1007083-37.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
5	Viario Trecho 1	087.017.0006-5	Av Joao Dias 1746/ 1748/ 1750/ 1752/ 1754	1006922-27.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
6	Viario Trecho 1	087.017.0051-0	Av Joao Dias 1706	1008128-76.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
7	Viario Trecho 1	087.017.0052-9	Av Joao Dias 1712	1008124-39.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
8	Viario Trecho 1	087.017.0053-7	Av Joao Dias 1718	1006905-88.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
9	Viario Trecho 1	087.017.0054-5	Av Joao Dias 1702 - apto A	1017002-50.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
10	Viario Trecho 1	087.017.0055-3	Av Joao Dias 1702 - apto C	1007945-08.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
11	Viario Trecho 1	087.017.0056-1	Av Joao Dias 1702 - apto B	1017024-11.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
12	Viario Trecho 1	087.017.0070-7	Av Joao Dias 1696	1007080-82.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
13	Viario Trecho 1	087.017.0071-5 e 087.017.0093-6	Av Joao Dias 1678/ 1680/ 1684	1006915-35.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
14	Viario Trecho 1	087.017.0087-1	Av Joao Dias 1668	1006899-81.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
15	Viario Trecho 1	087.017.0098-7 087.017.0099-5 087.017.0100-2 087.017.0101-0 087.017.0102-9 087.017.0103-7 087.017.0104-5 087.017.0105-3	Rua Laguna 1178/ 1184/ 1188/ 1194/ 1192/ 1180 - apto 01, 02, 03	1009855-70.2013	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.018	Viario Trecho 1					
16	Viario Trecho 1	087.018.0002-7	Av Joao Dias 1560	1017323-85.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
17	Viario Trecho 1	087.018.0003-5	Av Joao Dias 1564	1017308-19.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
18	Viario Trecho 1	087.018.0004-3	Av Joao Dias 1570	1017464-07.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
19	Viario Trecho 1	087.018.0005-1	Av Joao Dias 1574	1017314-26.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
20	Viario Trecho 1	087.018.0019-1	Rua Laguna 1113	1009727-50.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
21	Viario Trecho 1	087.018.0029-9	Rua Laguna 1103	1009122-07.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
22	Viario Trecho 1	087.018.0030-2	Rua Laguna 1097	1007105-95.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
23	Viario Trecho 1	087.018.0031-0	Rua Laguna 1091	1007075-60.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
24	Viario Trecho 1	087.018.0033-7	Rua Laguna 1107	1007112-87.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
25	Viario Trecho 1	087.018.0042-6	Rua Laguna 1081	1007116-27.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
26	Viario Trecho 1	087.018.0043-4	Rua Laguna 1077	1009119-52.2013	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
27	Viario Trecho 1	087.018.0044-2	Rua Laguna 1037	1009115-15.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
28	Viario Trecho 1	087.018.0045-0	Rua Laguna 1067	1007109-35.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
29	Viario Trecho 1	087.018.0046-9	Rua Laguna 1087	1008706-39.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
30	Viario Trecho 1	087.018.0047-7	Rua Laguna 106	1008703-84.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
31	Viario Trecho 1	087.018.0052-3	Rua Laguna 1087	1007236-36.2014	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
32	Viario Trecho 1	087.018.0053-1	Rua Laguna 1055	1007050-47.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA

33	Viario Trecho 1	087.018.0071-1 087.018.0072-8 087.018.0074-4 087.018.0075-2 087.018.0076-0 087.018.0077-9 087.018.0078-7 087.018.0079-5 087.018.0080-9 087.018.0081-7 087.018.0082-5 087.018.0084-1 087.018.0083-3	Av Joao Dias 1540 - apto 11, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34/ 1548/ 1534	1049704-15.2014	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
34	Viario Trecho 1	087.018.0073-6	Av Joao Dias 1540 - apto 13	1006380-09.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
35	Viario Trecho 1	087.018.0085-1	Av Joao Dias 1612/ 1616/ 1632	1012814-14.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
36	Viario Trecho 1	087.018.0086-8	Av Joao Dias 1642 (Auto Posto Dubai Ltda)	1009737-94.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
37	Viario Trecho 1	087.018.0096-5	Av Joao Dias 1588	1009798-52.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.020	Viario Trecho 1					
38	Viario Trecho 1	087.020.0013-1 e 087.020.0014-8	Rua Anhembi 96/ 104	1040817-42.2014	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
39	Viario Trecho 1	087.020.0015-6	Rua Bragança Paulista 575 (EE Plinio Negrão)	-		17. IMÓVEL COM PERMISSÃO DE USO
40	Viario Trecho 1	087.020.0070-9	Rua Laguna 971/ 979	1049692-98.2014	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
41	Viario Trecho 1	087.020.0082-2	Rua Laguna 1021	1044550-16.2014	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
42	Viario Trecho 1	087.020.0083-0	Rua Laguna 983	1041977-05.2014	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
43	Viario Trecho 1	087.020.0089-1	Rua Laguna 937/ 937A	1051469-21.2014	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
44	Viario Trecho 1	087.020.0091-1	Rua Laguna 901	1051438-98.2014	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.021	Viario Trecho 1					
45	Viario Trecho 1	087.021.0004-5	Rua Carreiro de Pedra 279	1049686-91.2014	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
46	Viario Trecho 1	087.021.0005-3	Rua Carreiro de Pedra 261/ 263	1040653-77.2014	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
47	Viario Trecho 1	087.021.0006-1	Rua Carreiro de Pedra 253	1044523-33.2014	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
48	Viario Trecho 1	087.021.0023-1	Rua Carreiro de Pedra 827	1040551-55.2014	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
49	Viario Trecho 1	087.021.0024-1	Rua Carreiro de Pedra 295	1040425-05.2014	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
50	Viario Trecho 1	087.021.0025-8	Rua Carreiro de Pedra 285	1049683-39.2014	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
51	Viario Trecho 1	087.021.0037-1	Rua Bragança Paulista 610/ 614/ 616/ 618/ 622	1040674-53.2014	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
52	Viario Trecho 1	087.021.0038-1	Rua Laguna 829/ 835	1040476-16.2014	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.022	Viario Trecho 1					
53	Viario Trecho 1	087.022.0001-5	Rua Laguna 761/ 763	1009813-21.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
54	Viario Trecho 1	087.022.0013-9	Rua Laguna 643	1009829-72.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
55	Viario Trecho 1	087.022.0018-1	Rua Laguna 745	1009823-65.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
56	Viario Trecho 1	087.022.0022-8	Rua Laguna 733	1009736-12.2013	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
57	Viario Trecho 1	087.022.0023-6	Rua Laguna 727	1009184-47.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
58	Viario Trecho 1	087.022.0026-0	Rua Laguna 707/ 713	1016997-28.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
59	Viario Trecho 1	087.022.0027-9	Rua Laguna 673	1009808-96.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
60	Viario Trecho 1	087.022.0028-7	Rua Laguna 669	1009742-19.2013	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
61	Viario Trecho 1	087.022.0032-5	Rua Carreiro de Pedra 76	1017267-52.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
62	Viario Trecho 1	087.022.0033-3	Rua Carreiro de Pedra 72	1017263-15.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
63	Viario Trecho 1	087.022.0034-1	Rua Carreiro de Pedra 192	1017296-05.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
64	Viario Trecho 1	087.022.0035-1	Rua Laguna 657	1009179-25.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
65	Viario Trecho 1	087.022.0036-8	Rua Carreiro de Pedra 66	1017302-12.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA

66	Viario Trecho 1	087.022.0037-6	Rua Laguna 687	1009708-44.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
67	Viario Trecho 1	087.022.0038-4	Rua Laguna 703/ 705	1017272-74.2013	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
68	Viario Trecho 1	087.022.0039-2	Rua Carreiro de Pedra 172/ 174	1009749-11.2013	4	17. IMÓVEL COM PERMISSÃO DE USO
69	Viario Trecho 1	087.022.0040-6	Rua Carreiro de Pedra 162/ 166	1009751-78.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
70	Viario Trecho 1	087.022.0042-2	Rua Carreiro de Pedra 148	1017021-56.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
71	Viario Trecho 1	087.022.0044-9	Rua Laguna 675/ 681/ 681A	1017255-38.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
72	Viario Trecho 1	087.022.0045-7	Rua Carreiro de Pedra 80	1009828-87.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
73	Viario Trecho 1	087.022.0047-3	Rua Carreiro de Pedra 176/ 184	1009712-81.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
74	Viario Trecho 1	087.022.0048-1	Rua Laguna 717	1017020-71.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
75	Viario Trecho 1	087.022.0051-1	Rua Carreiro de Pedra 96/ 98	1017305-64.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.193	Viario Trecho 3					
76	Viario Trecho 3	087.193.0010-7	Rua Joaquim de Andrade 461	1007097-21.2013	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
77	Viario Trecho 3	087.193.0029-8	Rua Jose Vicente Cavalheiro 410	1007122-34.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.194	Viario Trecho 3					
78	Viario Trecho 3	087.194.0017-9	Rua Jose Vicente Cavalheiro 377/ 381	1008737-59.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
79	Viario Trecho 3	087.194.0021-7	Rua Eng Mesquita Sampaio 807	1008731-52.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
80	Viario Trecho 3	087.194.0022-5	Rua da PBA 1918/ 1924	1007934-76.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
81	Viario Trecho 3	087.194.0023-3	Rua Jose Vicente Cavalheiro 395/ 399/ 403/ 409	1008710-76.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.195	Emboque Centro					
82	Emboque Centro	087.195.0016-5	Rua da PBA 1961/ 1965	1007928-69.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
83	Emboque Centro	087.195.0017-3	Rua da PBA 1969/ 1979	1007917-40.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
84	Emboque Centro	087.195.0018-1	Rua Jose Guerra 256	1009819-28.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
85	Emboque Centro	087.195.0019-1	Rua Jose Guerra 240/ 246	1009177-55.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
86	Emboque Centro	087.195.0024-6 087.195.0045-9	Rua Antonio das Chagas 1562/ 1564	1017284-88.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
87	Emboque Centro	087.195.0025-4	Rua Antonio das Chagas 1558	1017278-81.2013	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
88	Emboque Centro	087.195.0035-1	Rua Jose Guerra 232	1012815-96.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
89	Emboque Centro	087.195.0050-5	Rua Jose Guerra 238	1008775-71.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
90	Emboque Centro	087.195.0051-3	Rua Jose Guerra 238	1017473-66.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
91	Emboque Centro	087.195.0052-1	Rua da PBA 1957/ 1957 A/ 1957 B	1007942-53.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.196	Emboque Centro					
92	Emboque Centro	087.196.0005-4	Rua Antonio das Chagas 1545	0028191-42.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
93	Emboque Centro	087.196.0027-5	Rua Antonio das Chagas 1535	0028192-27.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
94	Emboque Centro	087.196.0028-3	Rua Antonio das Chagas 1537	0028190-57.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
95	Emboque Centro	087.196.0030-5	Rua Americo Brasileiro 2280	0028189-72.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.197	Emboque Centro					
96	Emboque Centro	087.197.0004-0	Rua Americo Brasileiro 2259	0033257-03.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
97	Emboque Centro	087.197.0011-3	Rua Jose Guerra 35	0033245-86.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
98	Emboque Centro	087.197.0014-8	Rua Jose Guerra 40	0033239-79.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.199	Emboque Centro					
99	Emboque Centro	087.199.0011-2	Rua Jose Guerra 165	0034833-31.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
100	Emboque Centro	087.199.0013-9	Rua Jose Guerra 143	0035079-27.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
101	Emboque Centro	087.199.0025-2	Rua Jose Guerra 151	0035089-71.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA

102	Emboque Centro	087.199.0026-0	Rua Jose Guerra 157	0035086-19.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
103	Emboque Centro	087.199.0027-9	Rua Jose Guerra 171	0034840-23.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
104	Emboque Centro	087.199.0028-7	Rua Antonio das Chagas 1609	0034830-76.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
105	Emboque Centro	087.199.0032-5	Rua Americo Brasiliense 2306	0034826-39.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
106	Emboque Centro	087.199.0033-3	Rua Americo Brasiliense 2220	0034828-09.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
107	Emboque Centro	087.199.0034-1	Rua Americo Brasiliense 2216	0034827-24.2013	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
108	Emboque Centro	087.199.0035-1	Rua Americo Brasiliense 2212	0034839-38.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
109	Emboque Centro	087.199.0036-8	Rua Americo Brasiliense 2208	0034838-53.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
110	Emboque Centro	087.199.0037-6	Rua Americo Brasiliense 2204	0034829-91.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
111	Emboque Centro	087.199.0038-4	Rua Jose Guerra 121	0034832-46.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
112	Emboque Centro	087.199.0039-2	Rua Jose Guerra 123	0034836-83.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
113	Emboque Centro	087.199.0040-6	Rua Jose Guerra 129	0034831-61.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
114	Emboque Centro	087.199.0041-4	Rua Jose Guerra 131	0034835-98.2013	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
115	Emboque Centro	087.199.0042-2	Rua Jose Guerra 135	0034834-16.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
116	Emboque Centro	087.199.0043-0	Rua Jose Guerra 137	0035078-42.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.200	Emboque Centro					
117	Emboque Centro	087.200.0019-7	Rua Antonio das Chagas 1590	0032877-77.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
118	Emboque Centro	087.200.0020-0	Rua Antonio das Chagas 1586	0032873-40.2013	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
119	Emboque Centro	087.200.0021-9	Rua Antonio das Chagas 1582	0032876-92.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
120	Emboque Centro	087.200.0022-7	Rua Antonio das Chagas 1578	0032875-10.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
121	Emboque Centro	087.200.0023-5	Rua Antonio das Chagas 1574	0032871-70.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
122	Emboque Centro	087.200.0024-3	Rua Antonio das Chagas 1570	0033104-67.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
123	Emboque Centro	087.200.0026-1	Rua Jose Guerra 203	0032872-55.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
124	Emboque Centro	087.200.0027-8	Rua Jose Guerra 207	0032874-25.2013	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
125	Emboque Centro	087.200.0028-6	Rua Jose Guerra 211	0032862-11.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
126	Emboque Centro	087.200.0029-4	Rua Jose Guerra 215	0032866-48.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
127	Emboque Centro	087.200.0030-8	Rua Jose Guerra 219	0032880-32.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
128	Emboque Centro	087.200.0031-6	Rua Jose Guerra 221	0032878-62.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
129	Emboque Centro	087.200.0032-4	Rua Jose Guerra 225	0032863-93.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
130	Emboque Centro	087.200.0033-2	Rua Jose Guerra 227	0032861-26.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
131	Emboque Centro	087.200.0034-0	Rua Jose Guerra 231	0032879-47.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
132	Emboque Centro	087.200.0035-9	Rua Jose Guerra 247	1009718-88.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
133	Emboque Centro	087.200.0036-7	Rua Jose Guerra 251	1009702-37.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
134	Emboque Centro	087.200.0037-5	Rua da PBA 1991	1009167-11.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
135	Emboque Centro	087.200.0038-3	Rua da PBA 1997	1009161-04.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
136	Emboque Centro	087.200.0039-1	Rua da PBA 1999	1008746-21.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
137	Emboque Centro	087.200.0040-5	Rua da PBA 2005	1008752-28.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
138	Emboque Centro	087.200.0041-3	Rua da PBA 2007	1008721-08.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.343	Viario Trecho 3					
139	Viario Trecho 3	087.343.0027-9	Rua Eng Mesquita Sampaio 641	1007067-83.2013	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
140	Viario Trecho 3	087.343.0028-7	Rua Eng Mesquita Sampaio 647	1007093-81.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
141	Viario Trecho 3	087.343.0029-5	Rua Eng Mesquita Sampaio 649	1007087-74.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA

142	Viario Trecho 3	087.343.0030-9	Rua Eng Mesquita Sampaio 653	1007056-54.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
143	Viario Trecho 3	087.343.0031-7	Rua Eng Mesquita Sampaio 655	1007127-56.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
144	Viario Trecho 3	087.343.0032-5	Rua Eng Mesquita Sampaio 661	1007061-76.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
145	Viario Trecho 3	087.343.0033-3	Rua Eng Mesquita Sampaio 669	1017010-27.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.420	Ponte Laguna					
146	Ponte Laguna	087.420.0002-5	Rua Laguna 31	1011052-60.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
147	Ponte Laguna	087.420.0006-8	Av Prof Alceu Maynard 171/ 173/ 177	1011054-30.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
148	Ponte Laguna	087.420.0007-6	Av Prof Alceu Maynard 101	1011056-97.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
149	Ponte Laguna	087.420.s/n	Av Prof Alceu Maynard 121	-		17. IMÓVEL COM PERMISSÃO DE USO
087.421	Viario Trecho 1					
150	Viario Trecho 1	087.421.0038-0	Rua Luiz Seraphico Junior 511	1009832-27.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
151	Viario Trecho 1	087.421.0039-9 087.421.0029-1	Rua Laguna 457/ 36	1007234-66.2014	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.423	Viario Trecho 1					
152	Viario Trecho 1	087.423.0049-5	Rua do Cabral 137	0033246-71.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.431	Emboque Bairro					
153	Emboque Bairro	087.431.0001-5	Rua Luiz Seraphico Junior 415	-	-	17. IMÓVEL COM PERMISSÃO DE USO
087.439	Viario Trecho 2					
154	Viario Trecho 2	087.439.0032-1	Rua Alfredo Egidio de Souza Aranha 100	0031157-75.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.440	Viario Trecho 2					
155	Viario Trecho 2	087.440.0056-1	Rua Prof Manoelito de Ornellas, 192	0031158-60.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
156	Viario Trecho 2	087.440.0056-1	Rua Prof Manoelito de Ornellas, 192	1032880-10.2016	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
157	Viario Trecho 2	087.440.0057-1	Rua Prof Manoelito de Ornellas 188	0031145-61.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
158	Viario Trecho 2	087.440.0058-8	Rua Prof Manoelito de Ornellas 184	0031146-46.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
159	Viario Trecho 2	087.440.0059-6	Rua Prof Manoelito de Ornellas 180	0031152-53.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
160	Viario Trecho 2	087.440.0058-8	Rua Prof Manoelito de Ornellas 184	1049502-67.2016	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
161	Viario Trecho 2	087.440.0060-1	Rua Prof Manoelito de Ornellas 174	0031156-90.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
162	Viario Trecho 2	087.440.0072-3	Rua Prof Manoelito de Ornellas 76	0031150-83.2013	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
163	Viario Trecho 2	087.440.0073-1	Rua Prof Manoelito de Ornellas 70	0031153-38.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
164	Viario Trecho 2	087.440.0074-1	Rua Prof Manoelito de Ornellas 62	0031151-68.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
165	Viario Trecho 2	087.440.0075-8	Rua Prof Manoelito de Ornellas 66	0031147-31.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
166	Viario Trecho 2	087.440.0076 ao 087.440.0111-8	Rua Prof Manoelito de Ornellas 130	0031148-16.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
167	Viario Trecho 2	087.440.0112-6	Rua Verbo Divino 1601	0031154-23.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
168	Viario Trecho 2	087.440.0115-0	Rua Prof Manoelito de Ornellas 56	0031144-76.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
169	Viario Trecho 2	087.440.0118-5	Rua Prof Manoelito de Ornellas 104 (Hotel Mercure)	0031149-98.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.441	Viario Trecho 2					
170	Viario Trecho 2 - excluído	087.441.0025-6	Rua Prof Manoelito de Ornellas 303	0031155-08.2013	5	14. AÇÃO DESISTIDA
087.442	Viario Trecho 2					
171	Viario Trecho 2	087.442.0037-4	Rua Prof Manoelito de Ornellas 107	0034207-12.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
172	Viario Trecho 2	087.442.0038-2	Rua Prof Manoelito de Ornellas 101	0034225-33.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
173	Viario Trecho 2	087.442.0039-0	Rua Prof Manoelito de Ornellas 97	0034221-93.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
174	Viario Trecho 2	087.442.0040-4	Rua Prof Manoelito de Ornellas 91	0034220-11.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA

175	Viario Trecho 2	087.442.0061-7	Rua Verbo Divino 1547	1049674-77.2014	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
176	Viario Trecho 2	087.442.0062-5	Rua Booker Pittman 360	0034227-03.2013	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
177	Viario Trecho 2 - excluído	087.442.0064-1	Rua Verbo Divino 1537	0034230-55.2013	9	14. AÇÃO DESISTIDA
178	Viario Trecho 2 - excluído	087.442.0066-8	Rua Verbo Divino 1545	0034231-40.2013	4	14. AÇÃO DESISTIDA
087.448	Emboque Bairro					
179	Emboque Bairro	087.448.0001-0	Rua Luiz Seraphico Junior 69	0035083-64.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
180	Emboque Bairro	087.448.0002-9	Rua Luiz Seraphico Junior 83	0035082-79.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
181	Emboque Bairro	087.448.0003-7	Rua Dr Aramis Ataide 32	0035085-34.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
182	Emboque Bairro	087.448.0004-5	Rua Dr Aramis Ataide 38	0034837-68.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
183	Emboque Bairro	087.448.0005-3	Rua Dr Aramis Ataide 42	0035077-57.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
184	Emboque Bairro	087.448.0006-1	Rua Dr Aramis Ataide 46	0035084-49.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
185	Emboque Bairro	087.448.0007-1	Rua Dr Aramis Ataide 50	0035088-86.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
186	Emboque Bairro	087.448.0008-8	Rua Dr Aramis Ataide 54	0035081-94.2013	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
187	Emboque Bairro	087.448.0009-6	Rua Dr Aramis Ataide 58	0035080-12.2013	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
188	Emboque Bairro	087.448.0029-0	Rua Cel Adriano Machado 136	0033250-11.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
189	Emboque Bairro	087.448.0030-4	Rua Cel Adriano Machado 140	0033253-63.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
190	Emboque Bairro	087.448.0031-2	Rua Luiz Seraphico Junior 135	0033255-33.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
191	Emboque Bairro	087.448.0032-0	Rua Luiz Seraphico Junior 127	0033251-93.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
192	Emboque Bairro	087.448.0033-9	Rua Luiz Seraphico Junior 125	0033252-78.2013	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
193	Emboque Bairro	087.448.0034-7	Rua Luiz Seraphico Junior 119	0033242-34.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
194	Emboque Bairro	087.448.0035-5	Rua Luiz Seraphico Junior 117	0033248-41.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
195	Emboque Bairro	087.448.0036-3	Rua Luiz Seraphico Junior 113	0033240-64.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
196	Emboque Bairro	087.448.0037-1	Rua Luiz Seraphico Junior 107	0033254-48.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
197	Emboque Bairro	087.448.0038-1	Rua Luiz Seraphico Junior 101	0033256-18.2013	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
198	Emboque Bairro	087.448.0039-8	Rua Luiz Seraphico Junior 97	0035087-04.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
199	Emboque Bairro	087.448.0040-1	Rua Luiz Seraphico Junior 95	0035090-56.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.449	Emboque Bairro					
200	Emboque Bairro	087.449.0019-8	Rua Joao Carlos da Silva Borges 1237	1006465-92.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
201	Emboque Bairro	087.449.0020-1	Rua Joao Carlos da Silva Borges 1241	1006371-47.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
202	Emboque Bairro	087.449.0021-1	Rua Joao Carlos da Silva Borges 1243	1006180-02.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
203	Emboque Bairro	087.449.0022-8	Rua Joao Carlos da Silva Borges 1249	1006393-08.2013	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
204	Emboque Bairro	087.449.0025-2	Rua Joao Carlos da Silva Borges 1261	1006178-32.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
205	Emboque Bairro	087.449.0026-0	Rua Joao Carlos da Silva Borges 1267	1006400-97.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
206	Emboque Bairro	087.449.0027-9	Rua Luiz Seraphico Junior 1273	1006390-53.2013	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
207	Emboque Bairro	087.449.0028-7	Rua Luiz Seraphico Junior 39	1006359-33.2013	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
208	Emboque Bairro	087.449.0029-5	Rua Dr Aramis Ataide 11	1006182-69.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
209	Emboque Bairro	087.449.0030-9	Rua Dr Aramis Ataide 15	1006215-59.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
210	Emboque Bairro	087.449.0031-7	Rua Dr Aramis Ataide 19	1006407-89.2013	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
211	Emboque Bairro	087.449.0032-5	Rua Dr Aramis Ataide 23	1006186-09.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
212	Emboque Bairro	087.449.0033-3	Rua Dr Aramis Ataide 27	1009127-29.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
213	Emboque Bairro	087.449.0034-1	Rua Dr Aramis Ataide 33	1006374-02.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA

214	Emboque Bairro	087.449.0035-1	Rua Dr Aramis Ataide 37	1006377-54.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
215	Emboque Bairro	087.449.0036-8	Rua Dr Aramis Ataide 41	1006172-25.2013	3	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
216	Emboque Bairro	087.449.0037-6	Rua Dr Aramis Ataide 45	1006170-55.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
217	Emboque Bairro	087.449.0054-6	Rua Joao Carlos da Silva Borges 1251	1006160-11.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
218	Emboque Bairro	087.449.0055-4	Rua Joao Carlos da Silva Borges 1257	1008758-35.2013	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.452	Emboque Centro					
219	Emboque Centro	087.452.0023-8	Rua Jose Guerra 13/ 15/ 17	0030243-11.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
220	Emboque Centro	087.452.0024-6	Rua Jose Guerra 47	0030244-93.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
221	Emboque Centro	087.452.0025-4	Rua Americo Brasiliense 2307	0030245-78.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.455	Viario Trecho 1					
222	Viario Trecho 1	087.455.0047-9 087.455.0048-7	Rua Laguna 519/ 529/ 539/ 543/ 715	1009843-56.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
223	Viario Trecho 1	087.455.0265-1	Rua Ferreira do Alentejo 379	1009839-19.2013	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
224	Viario Trecho 1	087.455.0046-0	Rua Carreiro de Pedra 111	1040443-26.2014	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.476	Viario Trecho 1					
225	Viario Trecho 1 - excluido	087.476.0001-2	Av Joao Dias 1514	1008777-41.2013	3	14. AÇÃO DESISTIDA
226	Viario Trecho 1 - excluido	087.476.0002-3	Av Joao Dias 1510	1009153-27.2013	9	14. AÇÃO DESISTIDA
227	Viario Trecho 1 - excluido	087.476.0003-9	Av Joao Dias 1502/ 1504	1009137-73.2013	2	14. AÇÃO DESISTIDA
228	Viario Trecho 1 - excluido	087.476.0004-7	Av Joao Dias 1500	-		15. AÇÃO NÃO SERÁ AJUIZADA
229	Viario Trecho 1 - excluido	087.476.0005-5	Av Joao Dias 1494	-		15. AÇÃO NÃO SERÁ AJUIZADA
230	Viario Trecho 1 - excluido	087.476.0006-3	Av Joao Dias 1484/ 1486/ 1488	1009131-66.2013	6	14. AÇÃO DESISTIDA
087.477	Viario Trecho 2					
231	Viario Trecho 2	087.477.0017-3	Rua Jose Guerra 2372	1013797-13.2013	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.478	Viario Trecho 2					
232	Viario Trecho 2	087.478.0003-8	Rua Alexandre Dumas 1860	1008773-04.2013	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.479	Viario Trecho 2					
233	Viario Trecho 2	087.479.0004-0 ao 087.479.0094 -6 087.479.0097 ao 087.479.0197	Rua Alexandre Dumas 1901	1041093-73.2014	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
234	Viario Trecho 2	087.479.0198 ao 087.479.0831	Rua Jose Guerra 130 e Rua Verbo Divino 1488 (Condominio Transatlantico)	1049698-08.2014	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
087.480	Viario Trecho 2					
235	Viario Trecho 2	087.480.0012-4	Rua Alexandre Dumas 1981	1013753-91.2013	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
236	Viario Trecho 2	087.480.0013-2	Rua Jose Guerra 127	1013748-69.2013	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
237	Viario Trecho 2	087.480.0014-0	Rua Jose Guerra 117	1013801-50.2013	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
238	Viario Trecho 2	087.480.0020-5	Av Nações Unidas 15187	-		17. IMÓVEL COM PERMISSÃO DE USO
239	Viario Trecho 2	087.480.0021-3	Rua Jose Guerra 111	1013792-88.2013	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
301.054	Ponte Itapaiuna					
240	Ponte Itapaiuna	301.054.0015-4	Rua Itapaiuna 996	1007370-63.2014	14	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
241	Ponte Itapaiuna	301.054.0016-2	Rua Itapaiuna 997	1007377-55.2014	13	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
242	Ponte Itapaiuna	301.054.0017-0	Rua Itapaiuna 998/ 999	1007388-84.2014	12	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA

243	Ponte Itapaiuna	301.054.0019-7	Rua Itapaiuna 1006/ 1007	1007400-98.2014	11	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
244	Ponte Itapaiuna	301.054.0020-0	Rua Itapaiuna 1010	1007394-91.2014	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
245	Ponte Itapaiuna	301.054.0021-9	Rua Itapaiuna 1020	1007336-88.2014	6	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
246	Ponte Itapaiuna	301.054.0022-7	Rua Itapaiuna 1026	1007325-59.2014	10	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
247	Ponte Itapaiuna	301.054.0023-5	Rua Itapaiuna 1028	1007344-65.2014	2	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
248	Ponte Itapaiuna	301.054.0055-3	Rua Itapaiuna, s/n	1013099-70.2014	5	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
249	Ponte Itapaiuna	301.054.0060-1	Rua Itapaiuna 994	1013097-03.2.014	8	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
250	Ponte Itapaiuna	301.054.0061-8	Rua Itapaiuna 995	1007364-56.2014	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
251	Ponte Itapaiuna	301.054.0659-4 301.054.0658-6	Rua Itapaiuna 1001/ 1002	1007354-12.2014	9	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
252	Ponte Itapaiuna	301.054.0661-6	Rua Itapaiuna 1038/ 1045	1010858-26.2014	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
253	Ponte Itapaiuna	301.054.1485-6	Rua Itapaiuna 1030/ 1032	1013106-62.2014	7	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
254	Ponte Itapaiuna	301.054.1486-4	Rua Itapaiuna, s/n	1007310-90.2014	4	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA
255	Calçada	083.343.0034-1 e 083.343.0035-1	Rua Joaquim de Andrade 480, 478 e 478A	1056253-36.2017	1	12. IMISSÃO NA POSSE CUMPRIDA

Anexo IV: Estudo de Viabilidade Financeira – EVF

SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

Operação Urbana Consorciada Água Espreada – OUCAE



Objetivo: Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira da Operação Urbana Consorciada Água Espreada (OUCAE) – São Paulo/SP

Data-Base: Maio/2020

Laudos nº 38.278/20

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	12
1.1. OBJETIVO	12
1.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS	13
2. OPERAÇÕES URBANAS – CONCEITOS/HISTÓRICO	14
2.1. CONCEITOS	14
2.1.1. <i>Operação Urbana Consorciada</i>	14
2.1.2. <i>CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção</i>	15
2.2. HISTÓRICO	15
2.3. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA	18
2.3.1. <i>Breve Apresentação</i>	18
2.3.2. <i>Histórico de Leilões</i>	19
2.3.3. <i>Consumo do Estoque de Potencial Construtivo</i>	23
2.3.4. <i>Quadro Atual de Estoques</i>	24
2.3.5. <i>Títulos em Posse de Terceiros</i>	25
3. COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	26
3.1. PRELIMINARES	26
3.2. MERCADO IMOBILIÁRIO EM NÚMEROS	27
3.2.1. <i>Perímetro da OUCAE + Entorno</i>	27
3.2.1.1. <i>Perímetro + Entorno: Uso Residencial</i>	30
3.2.1.2. <i>Perímetro + Entorno: Uso Não Residencial</i>	34
3.2.2. <i>Perímetro da OUCAE</i>	37
3.2.2.1. <i>Mercado Total – Uso Residencial</i>	41
3.2.2.2. <i>Mercado Total – Uso Não Residencial</i>	44
3.2.3. <i>OUCAE por Setores</i>	47
3.2.3.1. <i>Setor Berrini</i>	47
3.2.3.2. <i>Setor Brooklin</i>	49
3.2.3.3. <i>Setor Chucri Zaidan</i>	51
3.2.3.4. <i>Setor Marginal Pinheiros</i>	53
3.2.3.5. <i>Setor Jabaquara</i>	56
3.3. DEFINIÇÃO DA SITUAÇÃO PARADIGMA POR SETOR	56
3.3.1. <i>Setor Berrini</i>	60
3.3.1.1. <i>Residencial</i>	60
3.3.1.2. <i>Não Residencial</i>	61
3.3.2. <i>Setor Brooklin</i>	62
3.3.2.1. <i>Residencial</i>	62



3.3.2.2.	<i>Não Residencial</i>	63
3.3.3.	<i>Setor Chucri Zaidan</i>	63
3.3.3.1.	<i>Residencial</i>	63
3.3.3.2.	<i>Não Residencial</i>	64
3.3.4.	<i>Setor Jabaquara</i>	65
3.3.4.1.	<i>Residencial</i>	65
3.3.4.2.	<i>Não Residencial</i>	66
3.3.5.	<i>Setor Marginal Pinheiros</i>	66
3.3.5.1.	<i>Residencial</i>	66
3.3.5.2.	<i>Não Residencial</i>	67
3.4.	<i>ESTUDO TÉCNICO DOS VALORES UNITÁRIOS</i>	68
3.4.1.	<i>Valores Unitários de Terrenos</i>	68
3.4.1.1.	<i>Tratamento Estatístico</i>	68
3.4.2.	<i>Área Útil/Privativa - Residencial</i>	70
3.4.2.1.	<i>Setor Berrini</i>	70
3.4.2.2.	<i>Setor Brooklin</i>	70
3.4.2.3.	<i>Setor Chucri Zaidan</i>	72
3.4.2.4.	<i>Setor Jabaquara</i>	73
3.4.2.5.	<i>Setor Marginal Pinheiros</i>	73
3.4.3.	<i>Área Útil/Privativa – Não Residencial</i>	73
3.4.3.1.	<i>Setor Berrini</i>	73
3.4.3.2.	<i>Setor Brooklin</i>	73
3.4.3.3.	<i>Setor Chucri Zaidan</i>	74
3.4.3.4.	<i>Setor Jabaquara</i>	74
3.4.3.5.	<i>Setor Marginal Pinheiros</i>	74
4.	<i>ANÁLISE DA DEMANDA POR ACA E CEPACs</i>	75
4.1.	<i>HISTÓRICO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA</i>	75
4.1.1.	<i>Perímetro da OUCAE</i>	75
4.1.1.1.	<i>Uso Residencial</i>	75
4.1.1.2.	<i>Uso Não Residencial</i>	76
4.1.2.	<i>Histórico Por Setor</i>	76
4.1.2.1.	<i>Setor Berrini</i>	76
4.1.2.2.	<i>Setor Brooklin</i>	77
4.1.2.3.	<i>Setor Chucri Zaidan</i>	78
4.1.2.4.	<i>Setor Jabaquara</i>	78
4.1.2.5.	<i>Setor Marginal Pinheiros</i>	79
4.2.	<i>IMPACTO DAS INTERVENÇÕES</i>	80
4.2.1.	<i>Breve Descrição</i>	80
4.2.2.	<i>Impacto no Market Share da Produção Imobiliária</i>	83
4.2.2.1.	<i>Metrô</i>	83
4.2.2.2.	<i>Túnel Imigrantes</i>	83
4.2.2.3.	<i>Prolongamento das Avenidas Roberto Marinho e Chucri Zaidan</i>	84
4.2.2.4.	<i>Parques e Praças</i>	84
4.2.2.5.	<i>HIS</i>	84

4.3. DEFINIÇÃO DE CENÁRIOS PARA A DEMANDA/CONSUMO DE TERRENOS.....	85
4.3.1. Cenário Pessimista	85
4.3.2. Cenário Realista	86
4.3.3. Cenário Otimista	87
4.3.4. Divisão de Cenários por Setor	88
4.4. PROJEÇÃO DE DEMANDA/CONSUMO EM 20 ANOS POR CENÁRIO	89
4.4.1. Consumo de Terrenos.....	90
4.4.1.1. Cenário Pessimista - Terrenos	90
4.4.1.2. Cenário Realista - Terrenos	92
4.4.1.3. Cenário Otimista - Terrenos.....	94
4.4.2. Consumo de Área Construída Adicional - ACA	95
4.4.2.1. Cenário Pessimista - ACA	96
4.4.2.2. Cenário Pessimista - ACA.....	99
4.4.2.3. Cenário Otimista - ACA	101
4.4.3. Consumo de CEPAC.....	103
4.4.3.1. Cenário Pessimista - CEPAC	104
4.4.3.2. Cenário Realista - CEPAC	106
4.4.3.3. Cenário Otimista - CEPAC	108
5. ANÁLISE DA OFERTA.....	110
5.1. ESTOQUE POTENCIAL DE TERRENOS PASSÍVEIS DE ADESÃO	110
5.1.1. Levantamento do Estoque de Terrenos	110
5.1.1.1. Definição do Critério de Levantamento	110
5.1.1.2. Determinação do Estoque Potencial de Terrenos Passíveis de Adesão	112
5.1.2. Demanda x Oferta de Terrenos- Cenários	114
5.1.2.1. Cenário Pessimista – Demanda x Oferta de Terrenos	116
5.1.2.2. Cenário Realista – Demanda x Oferta de Terrenos	118
5.1.2.3. Cenário Otimista – Demanda x Oferta de Terrenos.....	120
5.2. ESTOQUE DE ACA	121
5.2.1. Transformação dos Terrenos Passíveis de Adesão em ACA	121
5.2.2. Demanda x Oferta de ACA- Cenários.....	122
5.2.2.1. Cenário Pessimista – Demanda x Oferta de ACA	122
5.2.2.2. Cenário Realista – Demanda x Oferta de ACA	124
5.2.2.3. Cenário Otimista – Demanda x Oferta de ACA	126
5.3. ESTOQUE DE CEPACs	127
5.3.1. Transformação da ACA em CEPAC.....	127
5.3.2. Demanda x Oferta de CEPAC - Cenários	128
5.3.2.1. Cenário Pessimista – Demanda x Oferta de CEPAC	128
5.3.2.2. Cenário Realista – Demanda x Oferta de CEPAC	129
5.3.2.3. Cenário Otimista – Demanda x Oferta de CEPAC	130
6. CALIBRAGEM DO PREÇO DO CEPAC	131
6.1. PRELIMINARES.....	131
6.2. VIABILIDADE DOS EMPREENDIMENTOS	131

6.2.1.	Montagem dos Fluxos de Caixa	132
6.2.2.	Características dos Empreendimentos	133
6.2.2.1.	Características dos Empreendimentos	133
6.2.2.1.1.	Setor Berrini	135
6.2.2.1.2.	Setor Brooklin	136
6.2.2.1.3.	Setor Chucri Zaidan	137
6.2.2.1.4.	Setor Jabaquara	138
6.2.2.1.5.	Setor Marginal Pinheiros	139
6.2.2.2.	Quadro de Áreas dos Empreendimentos	139
6.2.2.2.1.	Setor Berrini	140
6.2.2.2.2.	Setor Brooklin	140
6.2.2.2.3.	Setor Chucri Zaidan	141
6.2.2.2.4.	Setor Jabaquara	142
6.2.2.2.5.	Setor Marginal Pinheiros	142
6.2.2.3.	Premissas	143
6.2.2.3.1.	Despesas	143
6.2.2.3.1.1.	Aquisição do Terreno	143
6.2.2.3.1.2.	Contrapartida Financeira	143
6.2.2.3.1.3.	Custo de Construção	144
6.2.2.3.1.3.1.	Setor Berrini	145
6.2.2.3.1.3.2.	Setor Brooklin	146
6.2.2.3.1.3.3.	Setor Chucri Zaidan	147
6.2.2.3.1.3.4.	Setor Jabaquara	148
6.2.2.3.1.3.5.	Setor Marginal Pinheiros	149
6.2.2.3.1.4.	Cronograma da Construção	150
6.2.2.3.1.5.	Aprovação	150
6.2.2.3.1.6.	Despesas de Marketing	151
6.2.2.3.1.7.	Comissão do Corretor/Vendedor	151
6.2.2.3.1.8.	Lucro do Empreendedor & Tributação	151
6.2.2.3.2.	Receitas	151
6.2.2.3.2.1.	Valor das Unidades	151
6.2.2.3.2.2.	Forma de Pagamento das Unidades	151
6.2.2.3.2.3.	Velocidade de Venda das Unidades	152
6.2.2.3.2.4.	Valorização	152
6.2.3.	Taxa Mínima de Atratividade	152
6.2.4.	Resultados	153
6.2.5.	Análise Paramétrica	154
7.	PROJEÇÃO DA RECEITA & ANÁLISES	157
7.1.	DEMANDA POR CEPAC & RECEITAS	157
7.2.	PROJEÇÃO DE RECEITA X CUSTO PREVISTO DE INTERVENÇÕES	159
7.3.	PROJEÇÃO DE RECEITA X LEILÕES	160
8.	ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA	162
8.1.	EMPREENDIMENTOS DE HIS NO INTERIOR DA OUC ÁGUA ESPRAIADA	162



8.1.1.	<i>Preliminares</i>	162
8.1.2.	<i>Empreendimento Hipotético de HIS</i>	163
8.1.3.	<i>Cálculo do Valo Máximo do Terreno para HIS – Método Involutivo</i>	164
8.1.3.1.	<i>Premissas</i>	164
8.1.3.2.	<i>Resultados Obtidos</i>	166
8.1.3.3.	<i>Análise dos Terrenos Pesquisados no Interior da OUCAE</i>	166
8.1.3.4.	<i>Conclusões – Concorrência com HIS</i>	167
8.2.	CONCORRÊNCIA COM EMPREENDIMENTOS EM ZEU	168
8.2.1.	<i>Preliminares</i>	168
8.2.2.	<i>Empreendimentos Hipotéticos em ZEUs</i>	170
8.2.3.	<i>Cálculo da TIR para Empreendimentos Hipotéticos em ZEUs – Método Involutivo</i>	172
8.2.3.1.	<i>Premissas</i>	172
8.2.3.2.	<i>Resultados Obtidos</i>	177
8.2.4.	<i>Conclusões – Concorrência com ZEUs</i>	178
9.	CONCLUSÕES FINAIS	180
10.	ENCERRAMENTO	184

FIGURAS, TABELAS E GRÁFICOS

<i>Figura 1: Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espreada (OUCAE).....</i>	19
<i>Figura 2: Localização dos Lançamentos Imobiliários – Perímetro da OUCAE + Entorno.....</i>	27
<i>Figura 3: Localização dos Lançamentos Imobiliários - Perímetro da OUCAE.....</i>	37
<i>Figura 4: Área “Nobre” (vermelho escuro), “Intermediária” (vermelho) e “Menos Nobre” (laranja).....</i>	71
<i>Figura 5: Exemplo de terrenos passíveis de remembramento criando terrenos com 1.000m² ou mais.....</i>	111
<i>Figura 6: Recorte do Quadro 3 anexo à Lei Municipal Nº 16.402/2016 – ZEU em destaque.....</i>	169
<i>Figura 7: Áreas de ZEU Analisadas (área da OUCAE em roxo).....</i>	170
<i>Tabela 1: Resumo das Colocações de CEPAC.....</i>	20
<i>Tabela 2: Colocações de CEPAC por Tipo.....</i>	20
<i>Tabela 3: Resumo da 1ª Distribuição de CEPAC.....</i>	21
<i>Tabela 4: Resumo da 2ª Distribuição de CEPAC.....</i>	21
<i>Tabela 5: Resumo da 3ª Distribuição de CEPAC.....</i>	22
<i>Tabela 6: Resumo da 4ª Distribuição de CEPAC.....</i>	22
<i>Tabela 7: Resumo da 5ª Distribuição de CEPAC.....</i>	23
<i>Tabela 8: Resumo das Colocações Privadas (Programa) de CEPAC.....</i>	23
<i>Tabela 9: Estoque Máximo.....</i>	24
<i>Tabela 10: Estoque Consumido.....</i>	24
<i>Tabela 11: Estoque Disponível (Geral).....</i>	25
<i>Tabela 12: Estoque Disponível (por Setor).....</i>	25
<i>Tabela 13: CEPACs em Posse de Terceiros.....</i>	25
<i>Tabela 14: Lançamentos Imobiliários por Ano - Perímetro + Entorno.....</i>	28
<i>Tabela 15: Lançamentos Imobiliários Uso Residencial - Perímetro + Entorno.....</i>	31
<i>Tabela 16: Lançamentos Imobiliários Uso Não Residencial - Perímetro + Entorno.....</i>	34
<i>Tabela 17: Lançamentos Imobiliários por Ano - Perímetro OUCAE.....</i>	38
<i>Tabela 18: Lançamentos Imobiliários Uso Residencial - Perímetro OUCAE.....</i>	41
<i>Tabela 19: Lançamentos Imobiliários Uso Não Residencial - Perímetro OUCAE.....</i>	44
<i>Tabela 20: Lançamentos Imobiliários - Setor Berrini.....</i>	47
<i>Tabela 21: Lançamentos Imobiliários - Setor Brooklin.....</i>	49
<i>Tabela 22: Lançamentos Imobiliários - Setor Chucri Zaidan.....</i>	51
<i>Tabela 23: Lançamentos Imobiliários - Setor Marginal Pinheiros.....</i>	54
<i>Tabela 24: Lançamentos Imobiliários - Setor Jabaquara.....</i>	56
<i>Tabela 25: Consumo de Terrenos por Setor e por Tipologia.....</i>	57
<i>Tabela 26: Análises da Tipologia Residencial por Setor.....</i>	58
<i>Tabela 27: Análises da Tipologia Não Residencial por Setor.....</i>	59
<i>Tabela 28: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor Berrini.....</i>	61
<i>Tabela 29: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor Berrini.....</i>	61
<i>Tabela 30: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor Brooklin.....</i>	62



<i>Tabela 31: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor Brooklin.</i>	63
<i>Tabela 32: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor Chucri Zaidan.</i>	64
<i>Tabela 33: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor Chucri Zaidan.</i>	65
<i>Tabela 34: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor Jabaquara.</i>	66
<i>Tabela 35: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor Jabaquara.</i>	66
<i>Tabela 36: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor Marginal Pinheiros.</i>	67
<i>Tabela 37: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor Marginal Pinheiros.</i>	67
<i>Tabela 38: Valores Unitários de Terrenos para Situação Paradigma – Setores.</i>	69
<i>Tabela 39: Lançamentos Imobiliários Perímetro da OUCAE.</i>	75
<i>Tabela 40: Lançamentos Imobiliários Perímetro da OUCAE – Uso Residencial.</i>	75
<i>Tabela 41: Lançamentos Imobiliários Perímetro da OUCAE - Uso Não Residencial.</i>	76
<i>Tabela 42: Lançamentos Imobiliários Setor Berrini da OUCAE – Uso Residencial.</i>	76
<i>Tabela 43: Lançamentos Imobiliários Setor Berrini da OUCAE – Uso Não Residencial.</i>	77
<i>Tabela 44: Lançamentos Imobiliários Setor Brooklin da OUCAE – Uso Residencial.</i>	77
<i>Tabela 45: Lançamentos Imobiliários Setor Brooklin da OUCAE – Uso Não Residencial.</i>	78
<i>Tabela 46: Lançamentos Imobiliários Setor Chucri Zaidan da OUCAE – Uso Residencial.</i>	78
<i>Tabela 47: Lançamentos Imobiliários Setor Chucri Zaidan da OUCAE – Uso Não Residencial.</i>	78
<i>Tabela 48: Lançamentos Imobiliários Setor Jabaquara da OUCAE – Uso Residencial.</i>	79
<i>Tabela 49: Lançamentos Imobiliários Setor Marginal Pinheiros da OUCAE – Uso Residencial.</i>	79
<i>Tabela 50: Lançamentos Imobiliários Setor Marginal Pinheiros da OUCAE – Uso Não Residencial.</i>	80
<i>Tabela 51: Cronograma das Intervenções.</i>	80
<i>Tabela 52: Intervenções Concluídas.</i>	81
<i>Tabela 53: Intervenções em Execução.</i>	81
<i>Tabela 54: Intervenções Não Contratadas.</i>	82
<i>Tabela 55: Intervenções Suspensas.</i>	82
<i>Tabela 56: Lançamentos Imobiliários na OUCAE.</i>	86
<i>Tabela 57: Lançamentos Imobiliários na OUCAE.</i>	86
<i>Tabela 58: Lançamentos Imobiliários na OUCAE.</i>	88
<i>Tabela 59: Participação por Setor no Consumo de Terrenos.</i>	88
<i>Tabela 60: Participação por Uso por Setor no Consumo de Terrenos.</i>	89
<i>Tabela 61: Participação por Setor na Projeção de Demanda por Terrenos (Ano Zero).</i>	89
<i>Tabela 62: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Pessimista.</i>	90
<i>Tabela 63: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor sem Restrições – Cenário Pessimista.</i>	91
<i>Tabela 64: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Realista.</i>	92
<i>Tabela 65: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor sem Restrições – Cenário Realista.</i>	93
<i>Tabela 66: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Otimista.</i>	94
<i>Tabela 67: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor sem Restrições – Cenário Otimista.</i>	95
<i>Tabela 68: Projeção de Consumo de ACA por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Pessimista.</i>	97
<i>Tabela 69: Projeção de Consumo de ACA por Setor sem Restrições – Cenário Pessimista.</i>	98
<i>Tabela 70: Projeção de Consumo de ACA por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Realista.</i>	99
<i>Tabela 71: Projeção de Consumo de ACA por Setor sem Restrições – Cenário Realista.</i>	100
<i>Tabela 72: Projeção de Consumo de ACA por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Otimista.</i>	101



Tabela 73: <i>Projeção de Consumo de ACA por Setor sem Restrições – Cenário Otimista.</i>	102
Tabela 74: <i>Tabela de Equivalência CEPAC x m².</i>	103
Tabela 75: <i>CEPAC Convertido.</i>	103
Tabela 76: <i>Projeção de Consumo de CEPAC por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Pessimista.</i>	104
Tabela 77: <i>Projeção de Consumo de CEPAC por Setor sem Restrições – Cenário Pessimista.</i>	105
Tabela 78: <i>Projeção de Consumo de CEPAC por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Realista.</i>	106
Tabela 79: <i>Projeção de Consumo de CEPAC por Setor sem Restrições – Cenário Realista.</i>	107
Tabela 80: <i>Projeção de Consumo de CEPAC por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Otimista.</i>	108
Tabela 81: <i>Projeção de CEPAC de ACA por Setor sem Restrições – Cenário Otimista.</i>	109
Tabela 82: <i>Critérios para Definição de Tipos de Padrão da Construção Transformáveis.</i>	110
Tabela 83: <i>Distribuição dos Terrenos Passíveis de Adesão à OUCAE.</i>	112
Tabela 84: <i>Potencial de Transformação da Área de Terrenos no Interior da OUCAE.</i>	113
Tabela 85: <i>Distribuição do Estoque dos Terrenos Passíveis de Adesão à OUCAE pelo Método AMPT.</i>	113
Tabela 86: <i>Máximo Estoque de ACA Não Residencial a Consumir.</i>	115
Tabela 87: <i>Demanda x Oferta de Terrenos – Cenário Pessimista.</i>	116
Tabela 88: <i>Demanda x Oferta de Terrenos – Cenário Realista.</i>	118
Tabela 89: <i>Demanda x Oferta de Terrenos – Cenário Otimista.</i>	120
Tabela 90: <i>Demanda x Oferta de ACA – Cenário Pessimista.</i>	122
Tabela 91: <i>Demanda x Oferta de ACA – Cenário Realista.</i>	124
Tabela 92: <i>Demanda x Oferta de ACA – Cenário Otimista.</i>	126
Tabela 93: <i>Demanda x Oferta de CEPAC – Cenário Pessimista.</i>	128
Tabela 94: <i>Demanda x Oferta de CEPAC – Cenário Realista.</i>	129
Tabela 95: <i>Demanda x Oferta de CEPAC – Cenário Otimista.</i>	130
Tabela 96: <i>Inputs – Financiamento à Produção Residencial.</i>	132
Tabela 97: <i>Inputs – Financiamento à Produção Não Residencial.</i>	132
Tabela 98: <i>Perfil dos Empreendimentos Setor Berrini Residencial e Não Residencial – OUCAE.</i>	135
Tabela 99: <i>Perfil dos Empreendimentos Setor Brooklin Residencial e Não Residencial – OUCAE.</i>	136
Tabela 100: <i>Perfil dos Empreendimentos Setor Chucri Zaidan Residencial e Não Residencial – OUCAE.</i>	137
Tabela 101: <i>Perfil dos Empreendimentos Setor Jabaquara Residencial e Não Residencial – OUCAE.</i>	138
Tabela 102: <i>Perfil dos Empreendimentos Setor Marginal Pinheiros Residencial e Não Residencial – OUCAE.</i>	139
Tabela 103: <i>Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor Berrini.</i>	140
Tabela 104: <i>Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor Berrini.</i>	140
Tabela 105: <i>Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor Brooklin.</i>	140
Tabela 106: <i>Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor Brooklin.</i>	141
Tabela 107: <i>Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor Chucri Zaidan.</i>	141
Tabela 108: <i>Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor Chucri Zaidan.</i>	141
Tabela 109: <i>Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor Jabaquara.</i>	142
Tabela 110: <i>Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor Jabaquara.</i>	142
Tabela 111: <i>Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor Marginal Pinheiros.</i>	142
Tabela 112: <i>Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor Marginal Pinheiros.</i>	143
Tabela 113: <i>Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor Berrini.</i>	145
Tabela 114: <i>Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor Berrini.</i>	145



<i>Tabela 115: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor Brooklin.</i>	146
<i>Tabela 116: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor Brooklin.</i>	146
<i>Tabela 117: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor Chucri Zaidan.</i>	147
<i>Tabela 118: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor Chucri Zaidan.</i>	147
<i>Tabela 119: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor Jabaquara.</i>	148
<i>Tabela 120: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor Chucri Zaidan.</i>	148
<i>Tabela 121: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor Jabaquara.</i>	149
<i>Tabela 122: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor Chucri Zaidan.</i>	149
<i>Tabela 123: Valores Máximos de CEPAC com Taxa Mínima de Atratividade de 20%.</i>	154
<i>Tabela 124: Setores com CEPAC maior que 1.282,00.</i>	155
<i>Tabela 125: Projeção de Receitas com CEPAC.</i>	158
<i>Tabela 126: Projeção de Receitas com CEPAC – Acumulada.</i>	159
<i>Tabela 127: Projeção de Leilões de CEPACs.</i>	161
<i>Tabela 128: Empreendimentos HIS identificados.</i>	163
<i>Tabela 129: Perfil do Empreendimento HIS Hipotético.</i>	163
<i>Tabela 130: Características do Empreendimento HIS Hipotético.</i>	164
<i>Tabela 131: Receitas do Empreendimento HIS Hipotético.</i>	164
<i>Tabela 132: Despesas do Empreendimento HIS Hipotético.</i>	165
<i>Tabela 133: Valor Unitário do Terreno Máximo – Empreendimento HIS Hipotético.</i>	166
<i>Tabela 134: Terrenos Pesquisados - Maiores e Menores que R\$4.700,00/m².</i>	167
<i>Tabela 135: Valores Médios nas ZEUs – AU Privativa e Terrenos.</i>	170
<i>Tabela 136: Perfil dos Empreendimentos em ZEUs Hipotéticos.</i>	171
<i>Tabela 137: Características dos Empreendimentos Hipotéticos em ZEUs.</i>	172
<i>Tabela 138: Receitas do Empreendimento Hipotético na Área 1 (ZEU).</i>	172
<i>Tabela 139: Receitas do Empreendimento Hipotético na Área 2 (ZEU).</i>	173
<i>Tabela 140: Receitas do Empreendimento Hipotético na Área 3 (ZEU).</i>	173
<i>Tabela 141: Receitas do Empreendimento Hipotético na Área 4 (ZEU).</i>	174
<i>Tabela 142: Despesas dos Empreendimentos Hipotéticos nas Área 1, 2 e 3 (ZEU).</i>	175
<i>Tabela 143: Despesas do Empreendimento Hipotético na Área 4 (ZEU).</i>	176
<i>Tabela 144: Financiamento à Produção nos Empreendimentos Hipotéticos nas Áreas (ZEU).</i>	177
<i>Tabela 145: Resultados Obtidos – Análise das Áreas em ZEUs.</i>	177
<i>Tabela 146: Comparações VGV Lançado - Perímetro OUCAE x Áreas de ZEU Analisadas.</i>	178
<i>Gráfico 1: Número de Lançamentos e Número de Unidades - Perímetro + Entorno</i>	28
<i>Gráfico 2: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada - Perímetro + Entorno</i>	29
<i>Gráfico 3: VGV Atualizado e Valor Unitário - Perímetro + Entorno</i>	30
<i>Gráfico 4: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Residencial) - Perímetro + Entorno.</i>	31
<i>Gráfico 5: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Residencial) - Perímetro + Entorno.</i>	32
<i>Gráfico 6: VGV Atualizado e Valor Unitário (Residencial) - Perímetro + Entorno.</i>	33
<i>Gráfico 7: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Não Residencial) - Perímetro + Entorno.</i>	35
<i>Gráfico 8: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Não Residencial) - Perímetro + Entorno</i>	35
<i>Gráfico 9: VGV Atualizado e Valor Unitário (Não Residencial) - Perímetro + Entorno.</i>	36



<i>Gráfico 10: Número de Lançamentos e Número de Unidades - Perímetro OUCAE.</i>	39
<i>Gráfico 11: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada - Perímetro OUCAE.</i>	39
<i>Gráfico 12: VGV Atualizado e Valor Unitário - Perímetro OUCAE.</i>	40
<i>Gráfico 13: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Residencial) - Perímetro OUCAE.</i>	42
<i>Gráfico 14: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Residencial) - Perímetro OUCAE.</i>	42
<i>Gráfico 15: VGV Atualizado e Valor Unitário (Residencial) - Perímetro OUCAE.</i>	43
<i>Gráfico 16: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Não Residencial) - Perímetro OUCAE.</i>	45
<i>Gráfico 17: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Não Residencial) - Perímetro OUCAE.</i>	46
<i>Gráfico 18: Atualizado e Valor Unitário (Não Residencial) - Perímetro OUCAE.</i>	46
<i>Gráfico 19: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Berrini.</i>	48
<i>Gráfico 20: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Berrini.</i>	48
<i>Gráfico 21: VGV Atualizado – Berrini.</i>	49
<i>Gráfico 22: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Brooklin.</i>	50
<i>Gráfico 23: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Brooklin.</i>	50
<i>Gráfico 24: VGV Atualizado – Brooklin.</i>	51
<i>Gráfico 25: Número de Lançamentos e Número de Unidades - Chucri Zaidan.</i>	52
<i>Gráfico 26: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada - Chucri Zaidan.</i>	52
<i>Gráfico 27: VGV Atualizado - Chucri Zaidan.</i>	53
<i>Gráfico 28: Número de Lançamentos e Número de Unidades - Marginal Pinheiros.</i>	54
<i>Gráfico 29: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada - Marginal Pinheiros.</i>	55
<i>Gráfico 30: VGV Atualizado - Marginal Pinheiros.</i>	55



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O objetivo do presente relatório é a realização do estudo de viabilidade econômico-financeira (EVEF) da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE), tendo em vista a legislação atual vigente e considerando a dinâmica e projeção do mercado imobiliário da região.

Após a análise do comportamento do mercado imobiliário no segmento de terrenos, apartamentos e conjuntos comerciais na região da OUCAE e seu entorno¹, será realizada a análise de viabilidade em relação a cada um dos setores que constituem o perímetro da Operação.

Os trabalhos podem ser sintetizados da seguinte maneira:

- Estudo da Dinâmica do Mercado Imobiliário: pretende-se analisar o histórico da produção imobiliária no interior da Operação, subdividido por setores e tipologias;
- Definição de Situações Paradigma: pretende-se definir a situação paradigma para cada setor e para cada tipologia, analisando o comportamento da viabilidade do CEPAC em cada situação, a fim de se definir o valor viável do CEPAC para cada empreendimento hipotético estabelecido;
- Estoques: pretende-se levantar os estoques de terrenos passíveis de adesão à OUCAE e confrontar os resultados com a demanda por tais estoques;
- Demanda: pretende-se indicar, mediante a adoção de três cenários distintos (pessimista, realista e otimista), as estimativas de consumo de CEPAC durante a vigência da OUCAE;
- Viabilidade do CEPAC: o valor do CEPAC será indicado a partir da determinação do maior valor que poderá ser assumido pelo título para manter competitivo o custo dos empreendimentos. Para tal, será analisada, sob a ótica do investidor e através de modelos hipotéticos montados com base nas situações paradigmas e em premissas estabelecidas, a viabilidade econômica do CEPAC com base na comparação da Taxa Interna de Retorno (“TIR”) bem como com a adoção de uma Taxa Mínima de Atratividade (“TMA”) de empreendimentos destinados ao uso residencial e não residencial, no âmbito dos setores que compõem a OUCAE;

¹ Com pesquisas de valores de terreno, apartamentos e conjuntos comerciais.



- Análise de Concorrência e seus Impactos: pretende-se analisar a viabilidade de empreendimentos que estão concorrendo com aqueles que consomem CEPACs no interior da OUCAE (Empreendimentos de Habitação Social - HIS) e fora dela (Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU).

1.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Para a elaboração do presente estudo serão consideradas: (i) a Lei Complementar Municipal nº 16.975 de 03 de setembro de 2018; (ii) a Lei do Plano Diretor Estratégico nº 16.050 de 31 de julho de 2014; (iii) as Normas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em destaque: (a) NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, (b) NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e (c) NBR 14.653-4 – Avaliação de Bens – Parte 4 – Empreendimentos; (iv) as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia da São Paulo (“IBAPE-SP”); e (vi) Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Serão seguidas, ainda, as recomendações da NBR 12.721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifício em Condomínio – Procedimento, bem como da NBR 14.652-2 – Imóveis Urbanos e da NBR 14.653-4 – Empreendimentos.

Deve-se mencionar que os valores apresentados em Real (R\$) foram atualizados pelo IGPM para a data-base do presente estudo.



2. OPERAÇÕES URBANAS – CONCEITOS/HISTÓRICO

2.1. CONCEITOS

2.1.1. Operação Urbana Consorciada

Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Trata-se de instrumento urbanístico regulamentado por meio de lei aprovada pelo legislativo municipal, previsto no Plano Diretor Estratégico e no Estatuto das Cidades, que confere ao executivo a possibilidade de recuperar, requalificar e/ou reurbanizar áreas da cidade, bem como adequar infraestruturas urbanas e intensificar dinâmicas imobiliárias e atividades econômicas.

Nessas condições, é um instrumento que permite outorgar, de forma onerosa, direitos urbanísticos adicionais ao lote de quem dela queira participar.

Por meio de lei específica, a Operação Urbana Consorciada estabelece um perímetro no interior no qual é permitido flexibilizar as regras de uso e ocupação do solo, dentro dos limites estabelecidos na própria lei, prevendo um programa de investimentos e correspondente engenharia financeira para sua viabilidade, estabelecendo direitos e deveres tanto dos investidores privados quanto da Municipalidade.

Constitui uma modalidade de parceria público-privado, em que a Municipalidade outorga direitos adicionais de construir além daqueles estabelecidos na legislação ordinária de uso e ocupação do solo e, o privado que por ela optar, paga uma contrapartida pela aquisição desse direito, gerando assim recursos que são aplicados em benefícios urbanos estritamente localizados no interior do perímetro da Operação.

Os recursos arrecadados com a outorga onerosa em Operações Urbanas Consorciadas são considerados recursos extra-orçamentários, sendo depositados em uma conta vinculada à Operação Urbana a que se refere e utilizados exclusivamente para implementar as obras e ações previstas no programa de investimentos, contidos na própria lei específica que cria a Operação.



Nos casos em que a Operação Urbana é proposta para se viabilizar uma intervenção de infraestrutura na cidade, em princípio, mas não necessariamente, a lei específica que a criar deve guardar relação entre o custo da obra e os valores a serem auferidos com a outorga de benefícios urbanísticos. Quando não for possível manter essa relação, a lei pode prever a utilização de recursos do tesouro para complementá-las.

2.1.2. CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção

O Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) constitui um título mobiliário emitido pelo Executivo Municipal calcado no mercado imobiliário, adquirível em oferta pública em ambiente de Bolsa de Valores e utilizado, obrigatoriamente, no pagamento de contrapartida de outorga onerosa de direitos adicionais de construção somente e especificamente no âmbito da Operação Urbana Consorciada a que se refere.

Cada lei de Operação Urbana Consorciada determina as características do CEPAC que constituirá – preço de face; a quantidade de CEPACs necessários por metro quadrado adicional de construção; a quantidade de CEPACs necessários por alteração de parâmetros urbanísticos; o estoque de CEPACs total e o estoque de CEPACs por cada setor da Operação.

Os CEPACs podem ser utilizados em pagamento de desapropriações ou de obras no âmbito da Operação Urbana Consorciada, desde que, respectivamente, aceito pelo expropriado ou previsto no contrato com a executora das referidas obras.

Após a colocação, pública ou privada, os CEPACs circulam livremente no mercado secundário até serem vinculados a um lote ou utilizados como pagamento de contrapartida de outorga onerosa de direitos adicionais de construção em um empreendimento.

2.2. HISTÓRICO

As Operações Urbanas Consorciadas, tal como hoje configuradas, resultam de um processo constante de amadurecimento jurídico (direito urbanístico) e legal (Plano Diretor e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), bem como do aperfeiçoamento de instrumentos urbanísticos experimentados ao longo de mais de 30 (trinta) anos, em especial no Município de São Paulo. Manteve, porém, em seu fundamento, o conceito da outorga onerosa do direito de construir, originalmente denominado “solo criado”.

Em nossa estrutura jurídica urbana, o direito de construir era inerente ao direito de propriedade. Contudo, o processo de forte verticalização experimentado em grandes centros urbanos levou à percepção de que a mais valia obtida com o adensamento construtivo das edificações era apropriada única e



exclusivamente pelo empreendedor privado, restando ao setor público o ônus de equacionar, com recursos orçamentários, a sobrecarga sobre a infraestrutura urbana que esse modelo verticalizado causava. A outorga onerosa do direito de construir foi resultado da dissociação, progressiva no tempo, entre os direitos de propriedade e o de construir. Hoje esse instrumento autoriza ao executivo municipal outorgar, de forma onerosa, o direito de construir acima de um índice de construção básico, não oneroso, até um índice máximo construtivo, ambos os índices, básico e máximo, fixados por zona do território urbano na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Nos anos 80, as Operações Interligadas, introduzidas em São Paulo, se constituíram como a primeira tentativa do poder público municipal em obter, de forma onerosa, contrapartida por outorga de direitos adicionais de construção. No tempo das Operações Interligadas, o pagamento da contrapartida era computado em unidades habitacionais de interesse social que o empreendedor entregava à Municipalidade, e o direito de construir adicionalmente era outorgado pelo executivo de forma discricionária, se sobrepondo à Legislação de Uso e Ocupação do Solo e, portanto, invadindo competências do Legislativo Municipal. Por sinal, foi por esse mesmo motivo – competência de legislar sobre uso e ocupação do solo – que as Operações Interligadas foram julgadas, posteriormente, inconstitucionais.

Na esteira das Operações Interligadas, e já como uma evolução delas, surgiram em São Paulo, principalmente nos anos 90, as Operações Urbanas. São desse período as Operações Urbanas Anhangabaú, Centro, Faria Lima e Água Branca, seguidas dos estudos para implantação das Operações Urbanas São Bernardo do Campo e São José dos Campos e, mais recentemente, a Operação Urbana Consorciada realizada no Rio de Janeiro na Região do Porto (“Porto Maravilha”).

As Operações Urbanas, algumas ainda em vigência, admitem, por meio de lei específica aprovada pelo legislativo municipal, flexibilizar as regras de uso e ocupação do solo, em troca de contrapartida, via de regra em dinheiro, para realizar obras de infraestrutura na área de abrangência da operação (na Operação Urbana Consorciada Água Branca, a contrapartida é feita em obras dentre as previstas na lei que constituiu a operação).

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

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



Mas ainda que a Municipalidade capturasse parte da valorização imobiliária que o adicional de construção e a própria Operação Urbana propiciam, os valores referentes às contrapartidas eram depositados apenas na medida em que os empreendimentos eram aprovados. Essa lógica acabou por possibilitar a criação uma perversa anomalia para a cidade, qual seja, a de que uma quantidade muito grande de empreendimentos fosse aprovada, construída e entregue aos compradores, antes que se obtivesse volume de recursos necessários à execução das infraestruturas.

Em outras palavras, se de um lado o instituto das Operações Urbanas resolvia a apropriação pela Municipalidade de parte da valorização imobiliária para executar infraestruturas que mitigassem os impactos urbanos advindos do adensamento construtivo que a própria Operação Urbana autoriza, de outro, não conseguia inverter a ordem de causa e efeito de modo a oferecer as infraestruturas antes que os impactos se estabelecessem.

Essa anomalia foi superada com o surgimento de um novo elemento na engenharia financeira das Operações Urbanas: o CEPAC.

O CEPAC foi instituído por meio da lei federal nº 10.257 de 10/07/2001, o “Estatuto da Cidade”, para ser utilizado como contrapartida em pagamento pela outorga onerosa de direitos adicionais de construção em Operações Urbanas, a partir de então denominadas “Operações Urbanas Consorciadas”.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em São Paulo, foi a primeira do País a se beneficiar desse instrumento, aprovada por meio da lei 13.260 de dezembro de 2001. Posteriormente, em julho de 2004, novamente em São Paulo, o CEPAC foi introduzido na Operação Urbana Consorciada Faria Lima através da Lei Municipal nº 13.871 que alterou a lei 11.732/95, justamente para adequá-la às disposições do Estatuto da Cidade.

Mas a caracterização do CEPAC enquanto valor mobiliário sujeito ao regime da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, apenas se consubstanciou quando da publicação da Instrução nº 401 em 29 de dezembro de 2003 pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, e foi somente a partir da publicação desse dispositivo legal que a Municipalidade pôde construir um marco regulatório específico para os procedimentos relativos ao CEPAC e obter o registro de cada Operação Urbana Consorciada junto à CVM.

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



O surgimento do CEPAC introduziu uma nova variável nas relações público-privado, até então totalmente desconhecida e fora da rotina do exercício público municipal.

Caracterizado como um valor mobiliário, o CEPAC impõe um diálogo com três realidades distintas: é o instrumento que permite ao mercado imobiliário adquirir direitos adicionais de construção em Operações Urbanas Consorciadas e nessa medida se submete à lógica do mercado imobiliário; é um instrumento que permite ao executivo municipal, no âmbito das Operações Urbanas, antecipar o recebimento de recursos para viabilizar as obras e intervenções de qualificação urbana previstas na lei específica, submetendo-se, portanto, às injunções inerentes à administração pública; e, por fim, é um título negociável no mercado de capitais e que, portanto, se submete à lógica desse segmento, mas mais do que isso, se submete às determinações, exigências e regras da CVM, o que de outra parte, e por isso mesmo, imprime credibilidade ao instituto da Operação Urbana Consorciada.

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

2.3. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

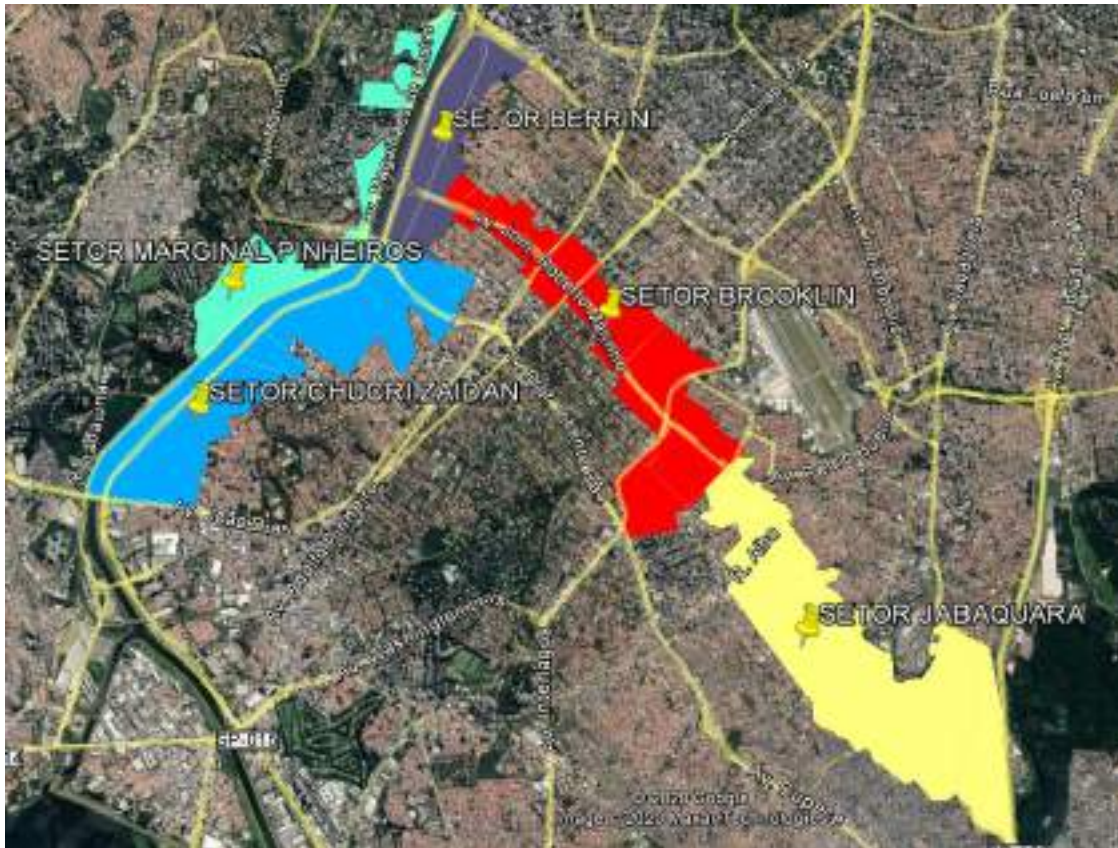
2.3.1. Breve Apresentação

A Operação Urbana Consorciada Água Espreada (OUCAE) compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Município de São Paulo e demais entidades da Administração Pública Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais e melhorias sociais, em consonância com os princípios e diretrizes da Lei Complementar Municipal nº 16.975 de 03 de setembro de 2018 e do Plano Diretor da cidade de São Paulo, instituído pela Lei Complementar nº 16.050 de 31 de julho de 2014.

A OUCAE foi aprovada por meio da Lei Complementar nº 13.260 de 28 de Dezembro de 2001, parcialmente alterada pelas Leis nº 15.416/2011 e nº 16.975/2018, já mencionada anteriormente e regulamentada pelo Decreto nº 53.364/2012. Trata-se da primeira Operação Urbana a utilizar os dispositivos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), portanto, a primeira Operação Urbana Consorciada aprovada no País.



A partir da entrada em vigor da referida Lei, a área da OUCAE é dividida em 5 (cinco) grandes setores: Berrini, Brooklin, Chucri Zaidan, Jabaquara² e Marginal Pinheiros, conforme se pode observar na figura a seguir:



*Figura 1: Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espreada (OUCAE).
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados da SP Urbanismo.*

2.3.2. Histórico de Leilões

Foram autorizadas para a OUCAE, até o momento, 5 (cinco) distribuições de CEPACs, totalizando 17 (dezessete) leilões realizados, além das colocações privadas realizadas para o pagamento de obras e serviços previstos no programa de intervenções da Operação.

Em geral, foram colocados 3.390.999 (três milhões, trezentos e noventa mil, novecentos e noventa e nove) CEPACs, perfazendo uma arrecadação de R\$ 2.946.305.849,00 (dois bilhões, novecentos e quarenta e seis milhões, trezentos e cinco mil, oitocentos e quarenta e nove reais), conforme as tabelas resumo a seguir³:

² Há ainda o Setor Americanópolis, contemplado no mapa junto ao Setor Jabaquara, mas que não possui estoque de CEPACs e, por conta disso, não fará parte deste estudo.

³ **Nota:** A diferença verificada entre as duas tabelas nas quantidades/valores referentes às colocações privadas se dá pelo fato de que em 30/08/2007, no âmbito da 2ª Distribuição, foi realizada uma colocação privada dos 9.008 CEPACs remanescentes dos 3 leilões previamente realizados no contexto daquela distribuição, com valor correspondente de R\$ 3.702.228,00.



DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	ARRECAÇÃO (R\$)
1ª Distribuição (14/07/2004)	299.368	102.808.720,00
2ª Distribuição (10/01/2007)	317.781	130.609.991,00
3ª Distribuição (23/01/2008)	186.740	207.281.400,00
4ª Distribuição (05/09/2008)	1.099.680	722.923.890,00
5ª Distribuição (09/02/2012)	1.360.338	1.731.353.316,00
Total Distribuições*	3.263.907	2.894.977.317,00
Colocações Privadas – Programa*	127.092	51.328.532,00
Total	3.390.999	2.946.305.849,00

Tabela 1: Resumo das Colocações de CEPAC.

TIPO DE COLOCAÇÃO	QUANTIDADE	ARRECAÇÃO (R\$)
Leilão*	3.254.899	2.891.275.029,00
Colocação Privada*	136.100	55.030.820,00
Total	3.390.999	2.946.305.849,00

Tabela 2: Colocações de CEPAC por Tipo.

Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (posição em 14/07/2020).

Os subitens a seguir apresentam um maior detalhamento dos leilões e das colocações privadas realizadas até o momento no âmbito da OUCAE.

(i) 1ª Distribuição de CEPACs:

A 1ª Distribuição foi registrada perante a CVM em 14 de julho de 2004, autorizando a oferta de 660.468 (seiscentos e sessenta mil, quatrocentos e sessenta e oito) CEPACs.

Os CEPACs foram ofertados em 4 (quatro) leilões realizados entre os anos de 2004 e 2006, nos quais foram colocados 299.368 (duzentos e noventa e nove mil, trezentos e sessenta e oito) CEPACs, perfazendo uma arrecadação de R\$ 102.808.720,00 (cento e dois milhões, oitocentos e oito mil, setecentos e vinte reais).

A tabela a seguir apresenta os dados relativos à 1ª Distribuição de forma mais detalhada:

Leilão	Data	Ofertados	Colocados	Saldo	Preço Mínimo (R\$)	Preço Realizado (R\$)	Arrecadado (R\$)
1º Leilão	20/07/04	100.000	(100.000)	560.468	300,00	300,00	30.000.000,00
2º Leilão	22/12/04	70.000	(16.899)	543.569	310,00	310,00	5.238.690,00



3º Leilão	29/11/05	56.500	(56.500)	487.069	370,00	371,00	20.961.500,00
4º Leilão	31/05/06	180.000	(125.969)	361.100	370,00	370,00	46.608.530,00
Total		-	(299.368)	361.100	-	-	102.808.720,00

Tabela 3: Resumo da 1ª Distribuição de CEPAC.

Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (posição em 14/07/2020).

(ii) 2ª Distribuição de CEPACs:

A 2ª Distribuição foi registrada perante a CVM em 10 de janeiro de 2007, autorizando a oferta de 317.781 (trezentos e dezessete mil, setecentos e oitenta e um) novos CEPACs.

Os CEPACs foram ofertados em 3 (três) leilões realizados no ano 2007, nos quais foram colocados 308.773 (trezentos e oito mil, setecentos e trinta e três) CEPACs. Os 9.008 (nove mil e oito) CEPACs remanescentes desta distribuição foram objeto de colocação privada, também no ano de 2007. A totalidade dos CEPACs colocados (leilões + colocação privada) resultaram em uma arrecadação de R\$ 130.609.991,00 (cento e trinta milhões, seiscentos e nove mil, novecentos e noventa e um reais).

A tabela a seguir apresenta os dados relativos à 2ª Distribuição de forma mais detalhada:

22	Data	Ofertados	Colocados	Saldo	Preço Mínimo (R\$)	Preço Realizado (R\$)	Arrecadado (R\$)
1º Leilão	30/01/07	50.000	(50.000)	267.781	400,00	411,00	20.550.000,00
2º Leilão	25/04/07	100.000	(100.000)	167.781	411,00	411,00	41.102.000,00
3º Leilão	29/05/07	167.781	(158.773)	9.008	411,00	411,00	65.225.703,00
Col. Priv.	30/08/07	-	(9.008)	0	411,00	411,00	3.702.288,00
Total		-	(317.781)	0	-	-	130.609.991,00

Tabela 4: Resumo da 2ª Distribuição de CEPAC.

Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (posição em 14/07/2020).

(iii) 3ª Distribuição de CEPACs:

A 3ª Distribuição foi registrada perante a CVM em 23 de janeiro de 2008, autorizando a oferta de 186.740 (cento e oitenta e seis mil, setecentos e quarenta) CEPACs.

Os CEPACs foram ofertados em 1 (um) único leilão realizado no ano 2008, no qual foram colocados todos os 186.740 (cento e oitenta e seis mil, setecentos e quarenta) CEPACs ofertados, perfazendo uma arrecadação de R\$ 207.281.400,00 (duzentos e sete milhões, duzentos e oitenta e um mil e quatrocentos reais).

A tabela a seguir apresenta os dados relativos à 3ª Distribuição de forma mais detalhada:



Leilão	Data	Ofertados	Colocados	Saldo	Preço Mínimo (R\$)	Preço Realizado (R\$)	Arrecadado (R\$)
1º Leilão	22/02/08	186.740	(186.740)	0	460,00	1.110,00	207.281.400,00
Total		-	(186.740)	0	-	-	207.281.400,00

Tabela 5: Resumo da 3ª Distribuição de CEPAC.

Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (posição em 14/07/2020).

(iv) 4ª Distribuição de CEPACs:

A 4ª Distribuição foi registrada perante a CVM em setembro de 2008, autorizando a oferta de 1.201.841 (um milhão, duzentos e um mil, oitocentos e quarenta e um) CEPACs.

Os CEPACs foram ofertados em 7 (sete) leilões realizados entre os anos de 2008 e 2010, nos quais foram colocados 1.099.680 (um milhão, noventa e nove mil, seiscentos e oitenta) CEPACs, perfazendo uma arrecadação de R\$ 722.923.890,00 (setecentos e vinte e dois milhões, novecentos e vinte e três mil, oitocentos e noventa reais).

A tabela a seguir apresenta os dados relativos à 4ª Distribuição de forma mais detalhada:

Leilão	Data	Ofertados	Colocados	Saldo	Preço Mínimo (R\$)	Preço Realizado (R\$)	Arrecadado (R\$)
1º Leilão	02/10/08	650.000	(379.650)	822.191	535,00	535,00	203.112.750,00
2º Leilão	27/08/09	73.500	(73.500)	748.691	611,00	615,50	45.239.250,00
3º Leilão	26/11/09	175.000	(72.270)	676.421	700,00	700,00	50.589.000,00
4º Leilão	04/05/10	170.000	(137.346)	539.075	715,00	715,00	98.202.390,00
5º Leilão	17/06/10	30.000	(30.000)	509.075	721,50	721,50	21.645.000,00
6º Leilão	14/07/10	100.000	(70.000)	439.075	735,00	735,00	51.450.000,00
7º Leilão	31/08/10	439.075	(336.914)	102.161	750,00	750,00	252.685.500,00
Total		-	(1.099.680)	102.161	-	-	722.923.890,00

Tabela 6: Resumo da 4ª Distribuição de CEPAC.

Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (posição em 14/07/2020).

(v) 5ª Distribuição de CEPACs:

A 5ª Distribuição foi registrada perante a CVM em 09 de fevereiro de 2012, autorizando a oferta de 1.719.339 (um milhão, setecentos e dezenove mil, trezentos e trinta e nove) CEPACs.

Os CEPACs foram ofertados em 2 (dois) leilões realizados no ano de 2012, nos quais foram colocados 1.360.338 (um milhão, trezentos e sessenta mil, trezentos e trinta e oito) CEPACs, perfazendo uma



arrecadação de R\$ 1.731.353.316,00 (um bilhão, setecentos e trinta e um milhões, trezentos e cinquenta e três mil, trezentos e dezesseis reais).

A tabela a seguir apresenta os dados relativos à 5ª Distribuição de forma mais detalhada:

Leilão	Data	Ofertados	Colocados	Saldo	Preço Mínimo (R\$)	Preço Realizado (R\$)	Arrecadado (R\$)
1º Leilão	24/04/12	600.000	(600.000)	1.119.339	900,00	1.261,00	756.600.000,00
2º Leilão	14/06/12	900.00	(760.338)	359.001	1.282,00	1.282,00	974.753.316,00
Total		-	(1.360.338)	359.001	-	-	1.731.353.316,00

Tabela 7: Resumo da 5ª Distribuição de CEPAC.

Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (posição em 14/07/2020).

(vi) Colocações Privadas:

Além das situações previstas nos subitens “i” a “v” supra, entre os anos de 2006 e 2008, foram realizadas 9 (nove) colocações privadas de CEPACs, somando 127.092 (cento e vinte e sete mil e noventa e dois) CEPACs colocados, perfazendo uma arrecadação de R\$ 51.328.532,00 (cinquenta e um milhões, trezentos e vinte e oito mil, quinhentos e trinta e dois reais).

A tabela a seguir apresenta os dados relativos a tais colocações privadas de forma mais detalhada:

Data	Colocados	Preço Realizado (R\$)	Arrecadado (R\$)
30/11/06	(22.657)	371	8.405.747
01/10/07	(12.413)	411	5.101.743
30/10/07	(10.018)	411	4.117.398
26/11/07	(3.304)	411	1.357.944
30/11/07	(9.738)	411	4.002.318
26/12/07	(32.849)	411	13.500.939
02/01/08	(11.121)	411	4.570.731
24/01/08	(15.598)	411	6.410.778
30/01/08	(9.394)	411	3.860.934
Total	(127.092)	-	51.328.532

Tabela 8: Resumo das Colocações Privadas (Programa) de CEPAC.

Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (posição em 14/07/2020).

2.3.3. Consumo do Estoque de Potencial Construtivo

A legislação referente à OUCAE determina os estoques máximos de Área de Construção Adicional (ACA) que poderão ser consumidos em cada um dos setores previstos para a Operação, conforme a tabela a seguir:

Setor	Estoque Máx. por Setor (m ²)	Estoque por Uso (m ²)	
		Residencial	Não Residencial
Brooklin	1.400.000,00	420.000,00	980.000,00
Berrini	350.000,00	175.000,00	175.000,00
Marginal Pinheiros	600.000,00	180.000,00	420.000,00
Chucri Zaidan	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00
Jabaquara	250.000,00	75.000,00	175.000,00
Subtotal Permitido	4.600.000,00	1.380.000,00	3.220.000,00
Reserva Técnica	250.000,00		
Total Permitido	4.850.000,00		

Tabela 9: Estoque Máximo.
Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (posição em 14/07/2020).

De acordo com os dados da Prefeitura de São Paulo, do subtotal permitido, já foram consumidos 3.331.008,55 m² (três milhões, trezentos e trinta e um mil e oito vírgula cinquenta e cinco metros quadrados) e estão sob análise mais 28.227,72 m² (vinte e oito mil, duzentos e vinte e sete vírgula setenta e dois metros quadrados). A tabela a seguir demonstra a distribuição destes valores por setor da OUCAE:

Setor	Estoque Consumido (m ²)		Estoque em Análise (m ²)	
	Residencial	Não Residencial	Residencial	Não Residencial
Brooklin	669.689,28	136.999,42	0,00	0,00
Berrini	110.216,87	203.204,95	19.933,62	0,00
Marginal Pinheiros	173.176,73	263.941,34	0,00	0,00
Chucri Zaidan	629.501,64	1.136.568,47	-22.899,00	31.193,10
Jabaquara	7.709,85	0,00	0,00	0,00
Total	1.590.294,37	1.740.714,18	-2.965,38	31.193,10
	3.331.008,55		28.227,72	

Tabela 10: Estoque Consumido.
Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (posição em 14/07/2020).

2.3.4. Quadro Atual de Estoques

Cruzando-se as informações previstas nas “Tabelas 9 e 10” constantes do item 2.3.3 supra, chega-se a um estoque de ACA disponível de 1.268.991,45 m² (um milhão, duzentos e sessenta e oito



mil, novecentos e noventa e um vírgula quarenta e cinco metros quadrados), além da reserva técnica, dividido entre os setores da OUCAE conforme segue:

	Setores	Reserva Técnica
Limite de Estoque	4.600.000,00	250.000,00
Estoque Consumido	(3.331.008,55)	-
Estoque Geral Disponível	1.268.991,45	250.000,00
Estoque Total em Análise	28.227,72	-

Tabela 11: Estoque Disponível (Geral).

Setor	Estoque Estimado Disponível (m ²)
Brooklin	593.311,29
Berrini	36.578,18
Marginal Pinheiros	162.881,93
Chucri Zaidan	233.929,90
Jabaquara	242.290,15
Total	1.268.991,45

Tabela 12: Estoque Disponível (por Setor).

Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (posição em 14/07/2020).

2.3.5. Títulos em Posse de Terceiros

Conforme demonstrado nos subitens “i” a “vi” do item 2.3.2 deste trabalho, foram leiloados no âmbito da OUCAE até o momento 3.254.899 (três milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e noventa e nove) CEPACs, além dos 136.100 (cento e trinta e seis mil e cem) CEPACs alienados mediante colocação privada. Destes, 3.303.481 (três milhões, trezentos e três mil, quatrocentos e oitenta e um) CEPACs foram convertidos, havendo, portanto, 87.518 (oitenta e sete mil, quinhentos e dezoito) CEPACs em circulação, conforme tabela resumida a seguir:

Leiloados	3.254.899
Colocação Privada	136.100
Convertidos	(3.303.481)
Em Circulação	87.518

Tabela 13: CEPACs em Posse de Terceiros.

Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (posição em 14/07/2020).

3. COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

3.1. PRELIMINARES

A análise do comportamento do mercado imobiliário será dividida em 3 (três) etapas, sendo elas: (i) diagnóstico do mercado; (ii) definição da situação paradigma; e (iii) estudo técnico de valores. A mencionada análise considerará como produtos imobiliários tão somente os terrenos incorporáveis, os apartamentos (unidades residenciais) e os conjuntos comerciais (unidades não residenciais).

Inicialmente, será traçado o diagnóstico de mercado de unidades residenciais e não residenciais (i) dentro do perímetro e no entorno da OUCAE; (ii) somente no seu perímetro; e, em seguida (iii) em cada um de seus setores. Ato contínuo, serão determinadas as situações paradigmas, válidas para cada um dos setores da OUCAE e, por fim, será apresentado o estudo técnico de valores dos terrenos e unidades residenciais e não residenciais definidos na etapa anterior para as situações paradigmas.

Em resumo: na primeira etapa se obtém as principais informações a respeito do mercado imobiliário, na segunda etapa se define a situação paradigma, ótica sob a qual será efetuado o estudo técnico de valores (terceira etapa) cujos resultados servirão de base para a análise de viabilidade do CEPAC.

A evolução da dinâmica imobiliária verificada na região da OUCAE se baseará em dados mensalmente levantados pela “Geoimóvel Tecnologia e Informação Imobiliária”, ferramenta de pesquisa imobiliária adotada pela Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações que acompanha, mapeia e monitora diariamente o mercado imobiliário brasileiro, incluindo o perímetro da OUCAE e seu entorno⁴. De posse destes dados, será apresentado um amplo panorama do mercado imobiliário da região e, a partir destas constatações iniciais, será possível analisar a produção imobiliária relevante ao estudo de viabilidade do CEPAC no âmbito da OUCAE.

⁴ A política de atualização de valores dos dados dos lançamentos imobiliários levantados pelo “Geoimóvel Tecnologia e Informação Imobiliária” utiliza a variação dos seguintes índices: IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas), INCC /FGV (Índice Nacional de Custo da Construção da Fundação Getúlio Vargas) e CUB-Sinduscon (Custo Unitário Básico do Sindicato da Indústria da Construção Civil).

Visando equalizar este processo de atualização, para determinação do VGV lançou-se mão da média da variação de tais índices. Quando o valor médio encontrado foi menor que o último valor pesquisado pelo Geoimóvel, adotou-se o valor da última pesquisa, devidamente atualizado, por retratar melhor a realidade de mercado.



3.2. MERCADO IMOBILIÁRIO EM NÚMEROS

3.2.1. Perímetro da OUCAE + Entorno

Nesta etapa do estudo, foram analisados os empreendimentos lançados nos últimos 12 anos (ou seja, entre Janeiro de 2008 e Dezembro de 2019) no perímetro da OUCAE e no seu entorno.

Em todo o período, foi observada a existência de 483 empreendimentos, destinados tanto ao uso residencial quanto ao uso não residencial, localizados tanto no interior do Perímetro da OUCAE quanto na área do Entorno. Essas áreas analisadas são observadas no mapa a seguir:



*Figura 2: Localização Perímetro da OUCAE (azul escuro) e Entorno (azul claro).
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila no Google Earth.*

Analisando a fundo os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 59.309 unidades, representando 4.904.048,05 m² de área útil/privativa lançada em 1.484.482,01 m² de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 73,37 bilhões de VGV atualizado, conforme se pode depreender da tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA + ENTORNO - 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)	
2.008	122.375,75	30,0	2.771	402.311,36	3,29	145,19	5.040.438.281,60	1.818.996,13	12.528,70	
2.009	185.715,90	50,0	6.013	581.668,24	3,13	96,74	6.149.459.369,53	1.022.694,06	10.572,11	
2.010	164.195,57	58,0	6.773	578.020,79	3,52	85,34	8.761.883.477,67	1.293.648,82	15.158,42	
2.011	171.167,05	56,0	6.657	566.156,05	3,31	85,05	9.846.744.586,20	1.479.156,46	17.392,28	
2.012	113.093,40	41,0	5.528	375.648,32	3,32	67,95	5.841.855.598,19	1.056.775,61	15.551,40	
2.013	160.155,12	52,0	7.007	472.747,75	2,95	67,47	8.058.168.920,38	1.150.016,97	17.045,39	
2.014	101.279,97	41,0	5.147	338.684,31	3,34	65,80	5.767.924.946,56	1.120.638,23	17.030,39	
2.015	53.375,69	25,0	1.855	170.190,30	3,19	91,75	3.191.292.837,63	1.720.373,50	18.751,32	
2.016	41.530,79	19,0	1.614	150.659,11	3,63	93,35	2.380.497.757,20	1.474.905,67	15.800,56	
2.017	55.643,57	23,0	1.963	191.144,04	3,44	97,37	3.166.540.800,25	1.613.112,99	16.566,25	
2.018	107.090,12	27,0	3.975	352.370,27	3,29	88,65	4.759.614.900,67	1.197.387,40	13.507,42	
2.019	208.859,08	61,0	10.006	724.447,51	3,47	72,40	10.412.947.917,50	1.040.670,39	14.373,64	
TOTAL	1.484.482,01	483,0	59.309	4.904.048,05	3,30	82,69	73.377.369.393,40	1.237.204,63	14.962,61	
MÉDIA	123.706,83	40	4.942	408.670,67	3,30	82,69	6.114.780.782,78	1.237.204,63	14.962,61	
2014 a 2019	94.629,87	33	4.093	321.249,26	3,39	78,48	4.946.469.859,97	1.208.420,98	15.397,61	
2008 a 2013	152.783,80	48	5.792	496.092,09	3,25	85,66	7.283.091.705,60	1.257.548,43	14.680,93	

Tabela 14: Lançamentos Imobiliários por Ano - Perímetro + Entorno.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Em primeira análise, nota-se que o auge do mercado imobiliário aconteceu no período entre 2009 e 2013, posteriormente ocorrendo significativo recrudescimento do mercado, notadamente nos anos de 2015 a 2017. Os números de 2018 e 2019, no entanto, denotam tendência de forte retomada do mercado imobiliário do Município.

Para os fins deste estudo, os números serão analisados considerando: (i) todo o período; (ii) o período compreendido entre 2008 e 2013 (considerado o período de maior aquecimento do mercado imobiliário); e (iii) o período o período compreendido entre 2014 e 2019 (período de menor aquecimento, mas demonstrando sinais de retomada a partir de 2018).



Gráfico 1: Número de Lançamentos e Número de Unidades - Perímetro + Entorno

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Analisando todo o período, nota-se que foram lançados, em termos médios, 40 empreendimentos e 4.942 unidades por ano.



No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013) foram lançados, em média, aproximadamente 48 empreendimentos por ano, alcançando a média de 5.792 unidades lançadas ao ano.

No período de menor aquecimento (2014 a 2019), em contrapartida, foram registrados números inferiores, com média de aproximadamente 33 empreendimentos e 4.093 unidades lançadas por ano.

Vale ressaltar que, com a reversão verificada a partir de 2018, chegou-se em 2019 a patamares mais elevados, com 61 empreendimentos e 10.006 unidades lançadas, confirmando a tendência de retomada do mercado imobiliário.

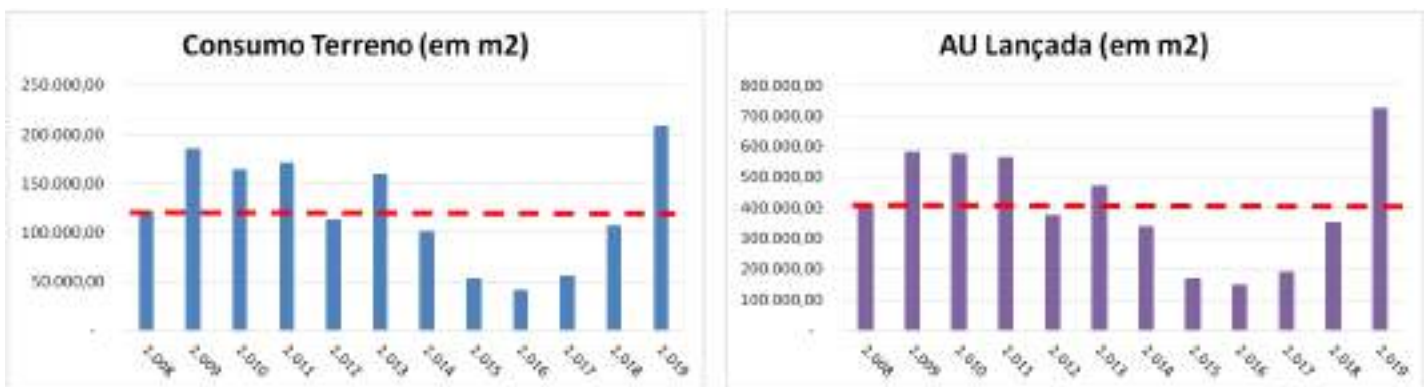


Gráfico 2: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada - Perímetro + Entorno

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Com relação ao comportamento do consumo de terreno e da área útil lançada temos que, em todo o período analisado, foi lançada uma média de 408.670,67m² de área útil/privativa em 123.706,83 m² de terreno por ano, apresentando, portanto, um coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,30.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013) foram lançados, em média, 496.092,09 m² de área útil/privativa em 152.783,80 m² de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,25, ou seja, um adensamento menos acentuado que a média verificada no período total.

No período de menor aquecimento do mercado (2014 a 2019) foram lançados, em média, 321.249,26 m² de área útil/privativa em 94.629,87 m² de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,39, ou seja, um adensamento mais acentuado que a média do período total e ainda maior que o verificado no período de maior aquecimento do mercado.



Em 2019, seguindo a lógica de retomada do mercado imobiliário, já foram verificados números bastante expressivos, com o lançamento de 724.447,51 m² de área útil/privativa em 298.859,08 m² de terreno, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,47, muito superior à média verificada no período total.

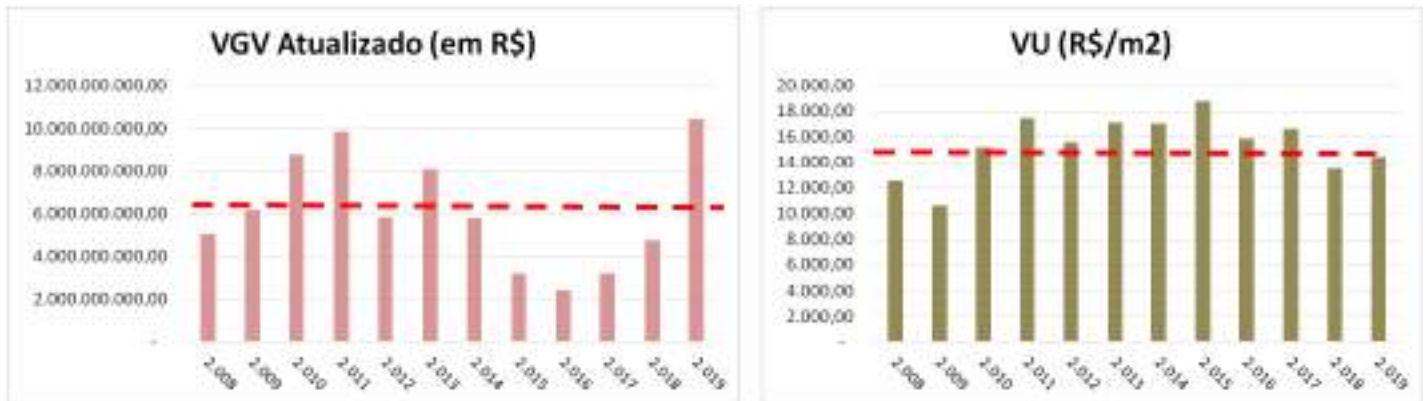


Gráfico 3: VGV Atualizado e Valor Unitário - Perímetro + Entorno

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Com relação ao comportamento do VGV e do valor unitário temos que, em todo o período analisado, o VGV médio constatado foi na ordem de R\$ 6,11 bilhões. O valor unitário médio no mesmo período foi de R\$ 14.962,61.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013), o VGV médio foi na ordem de R\$ 7,28 bilhões, muito acima da média verificada no período de menor aquecimento (2014 a 2019) de aproximadamente R\$ 4,95 bilhões.

Com relação ao valor unitário médio a situação se inverte: o valor verificado no período de maior aquecimento (2008 a 2013) de R\$ 14.680,93 é menor que o do período de menor aquecimento (2014 a 2019), que foi na ordem de R\$ 15.397,61. O comportamento do valor unitário médio ao longo dos anos demonstra crescimento do valor unitário médio até o ano de 2015, passando a diminuir nos anos seguintes.

3.2.1.1. Perímetro + Entorno: Uso Residencial

Dos 483 empreendimentos imobiliários analisados, 401 foram destinados ao uso residencial, o que, em termos percentuais, representa 83% dos lançamentos imobiliários levantados na região da OUCAE e seu entorno no período entre 2008 e 2019.

Analisando a fundo os empreendimentos destinados ao uso residencial levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 47.766 unidades, representando 4.029.756,89 m² de área útil/privativa lançada em 1.178.383,14 m² de área de terreno,



totalizando cerca de R\$ 57,09 bilhões de VGV atualizado, conforme se pode depreender da tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA + ENTORNO - MERCADO RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m ²)	CA	AU Média Lançada (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m ²)
2.008	82.999,34	22,00	1.885	281.390,55	3,39	149,28	2.693.885.267,67	1.429.116,85	9.573,47
2.009	130.978,95	35,50	3.793	420.623,61	3,21	110,89	3.980.236.409,69	1.049.363,67	9.462,70
2.010	119.260,13	45,90	5.125	440.991,80	3,70	86,05	6.089.923.951,75	1.188.277,84	13.809,61
2.011	113.303,30	43,00	4.837	415.518,31	3,67	85,90	6.503.167.489,84	1.344.462,99	15.650,74
2.012	71.770,70	27,00	3.362	245.890,93	3,43	73,14	3.497.481.360,36	1.040.297,85	14.223,71
2.013	112.995,29	41,70	5.353	363.671,15	3,22	67,94	5.838.547.664,60	1.090.705,71	16.054,47
2.014	94.309,97	37,00	4.495	320.893,26	3,40	71,39	5.404.031.662,83	1.202.231,74	16.840,59
2.015	45.582,30	22,00	1.755	148.557,06	3,26	84,65	2.702.756.486,04	1.540.032,19	18.193,39
2.016	40.891,17	18,75	1.608	149.368,56	3,65	92,89	2.369.241.961,68	1.473.409,18	15.861,72
2.017	55.160,97	22,60	1.955	188.982,52	3,43	96,67	3.110.139.718,51	1.590.864,31	16.457,29
2.018	103.322,05	25,40	3.713	334.962,27	3,24	90,21	4.584.238.687,82	1.234.645,49	13.685,84
2.019	207.808,97	60,35	9.885	718.906,87	3,46	72,73	10.325.345.925,91	1.044.546,88	14.362,56
TOTAL	1.178.383,14	401,20	47.766	4.029.756,89	3,42	84,36	57.098.996.586,70	1.195.389,95	14.169,34
MÉDIA	98.198,60	33	3.981	335.813,07	3,42	84,36	4.758.249.715,56	1.195.389,95	14.169,34
2014 a 2019	91.179,24	31	3.902	310.278,42	3,40	79,52	4.749.292.407,13	1.217.195,10	15.306,55
2008 a 2013	105.217,95	36	4.059	361.347,73	3,43	89,02	4.767.207.023,99	1.174.429,98	13.192,85

Tabela 15: Lançamentos Imobiliários Uso Residencial - Perímetro + Entorno.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

No caso dos empreendimentos residenciais, nota-se a mesma lógica verificada para a totalidade dos empreendimentos lançados, qual seja, auge do mercado imobiliário entre 2009 e 2013, com significativo recrudescimento entre 2015 e 2017 e tendência de retomada a partir de 2018.

Também neste caso, os números levantados serão analisados considerando: (i) todo o período; (ii) o período compreendido entre 2008 e 2013 (considerado o período de maior aquecimento do mercado imobiliário); e (iii) o período compreendido entre 2014 e 2019 (período de menor aquecimento, mas demonstrando sinais de retomada a partir de 2018).



Gráfico 4: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Residencial) - Perímetro + Entorno.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.



Analisando todo o período, nota-se que foram lançados, em termos médios, 33 empreendimentos e 3.981 unidades residenciais por ano.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013) foram lançados, em média, aproximadamente 36 empreendimentos residenciais por ano, alcançando a média de 4.059 unidades residenciais lançadas ao ano.

No período de menor aquecimento (2014 a 2019), em contrapartida, foram registrados números inferiores, com média de aproximadamente 31 empreendimentos e 3.902 unidades residenciais lançadas por ano.

Comprovando a tendência de retomada do mercado imobiliário verificada a partir de 2018, chegou-se em 2019 a patamares mais elevados, com 60 empreendimentos e 9.885 unidades residenciais lançadas.

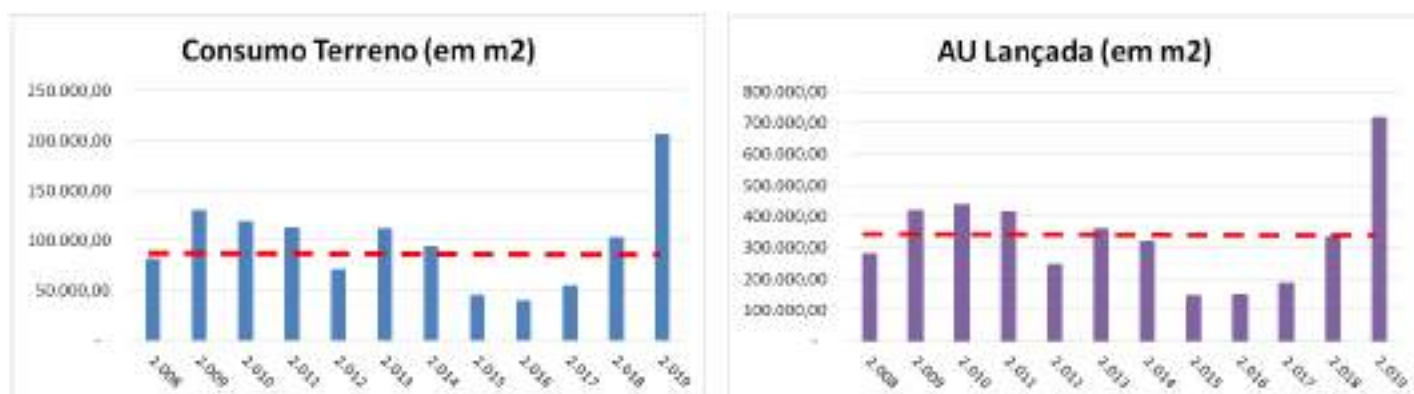


Gráfico 5: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Residencial) - Perímetro + Entorno.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Com relação ao comportamento do consumo de terreno e da área útil lançada em empreendimentos para o uso residencial temos que, em todo o período analisado, foi lançada uma média de 335.813,07 m² de área útil/privativa em 98.198,60 m² de terreno por ano, apresentando, portanto, um coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,42.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013) foram lançados, em média, 361.347,73 m² de área útil/privativa em 105.217,95 m² de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,43, ou seja, um adensamento pouco mais acentuado que a média verificada no período total.

No período de menor aquecimento do mercado (2014 a 2019) foram lançados, em média, 310.278,42 m² de área útil/privativa em 91.179,24 m² de terreno por ano,

representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,40, ou seja, um adensamento menos acentuado que a média do período total e que a verificada no período de maior aquecimento do mercado.

Em 2019, seguindo a lógica de retomada do mercado imobiliário, já foram verificados números muito expressivos, com o lançamento de 718.906,87 m² de área útil/privativa em 207.808,97 m² de terreno, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,46, acima da média verificada no período total.

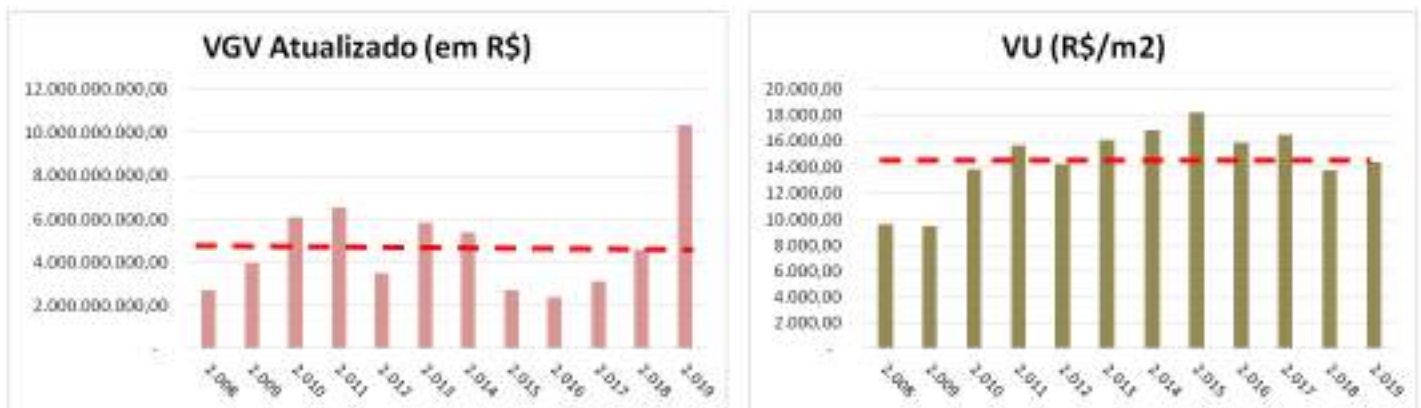


Gráfico 6: VGV Atualizado e Valor Unitário (Residencial) - Perímetro + Entorno.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Com relação ao comportamento do VGV e do valor unitário em empreendimentos para o uso residencial temos que, em todo o período analisado, o VGV médio constatado foi na ordem R\$ 4,76 bilhões, enquanto que o valor unitário médio no mesmo período foi de R\$ 14.169,34.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013), o VGV médio alcançado foi próximo de R\$ 4,77 bilhões, um pouco acima da média verificada no período de menor aquecimento (2014 a 2019) de aproximadamente R\$ 4,75 bilhões.

Com relação ao valor unitário médio a situação se inverte: o valor verificado no período de maior aquecimento (2008 a 2013) de R\$ 13.192,85 é menor que o do período de menor aquecimento (2014 a 2019), que foi na ordem de R\$ 15.306,55. O comportamento do valor unitário médio ao longo dos anos varia de acordo com a mesma lógica constatada quando da análise da totalidade dos empreendimentos (residenciais e não residenciais): verifica-se um crescimento mais acentuado do valor unitário médio até o ano de 2015, diminuindo de forma menos acentuada nos anos seguintes.

3.2.1.2. Perímetro + Entorno: Uso Não Residencial

Dos 483 empreendimentos imobiliários analisados, 82 foram destinados ao uso não residencial, o que, em termos percentuais, representa apenas 27% dos lançamentos imobiliários levantados na região da OUCAE e seu entorno no período entre 2008 e 2019.

Analisando a fundo os empreendimentos destinados ao uso não residencial levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 11.543 unidades, representando 874.291,16 m² de área útil/privativa lançada em 306.264,37 m² de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 16.28 bilhões de VGV atualizado, conforme se pode depreender da tabela a seguir:

OUCAE + ENTORNO - MERCADO NÃO RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m ²)	CA	AU Média Lançada (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m ²)
2.008	39.376,41	8,00	886	120.920,81	3,07	136,48	2.346.553.013,93	2.648.479,70	19.405,70
2.009	54.736,95	14,50	2.220	161.044,63	2,94	72,54	2.169.222.959,84	977.127,46	13.469,70
2.010	45.100,94	12,10	1.648	137.028,99	3,04	83,15	2.671.959.525,93	1.621.334,66	19.499,23
2.011	57.863,75	13,00	1.820	150.637,74	2,60	82,77	3.343.577.096,36	1.837.130,27	22.196,14
2.012	41.322,70	14,00	2.166	129.757,39	3,14	59,91	2.344.374.237,83	1.082.351,91	18.067,37
2.013	47.159,83	10,30	1.654	109.076,60	2,31	65,95	2.219.621.255,78	1.341.971,74	20.349,20
2.014	6.970,00	4,00	652	17.791,05	2,55	27,29	363.893.283,73	558.118,53	20.453,73
2.015	7.793,39	3,00	100	21.633,24	2,78	216,33	488.536.351,59	4.885.363,52	22.582,67
2.016	639,62	0,25	6	1.290,55	2,02	215,09	11.255.795,52	1.875.965,92	8.721,70
2.017	482,60	0,40	8	2.161,52	4,48	270,19	56.401.081,74	7.050.135,22	26.093,25
2.018	3.768,07	1,60	262	17.408,00	4,62	66,44	175.376.212,85	669.374,86	10.074,46
2.019	1.050,11	0,65	121	5.540,64	5,28	45,79	87.601.991,59	723.983,40	15.810,81
TOTAL	306.264,37	82	11.543	874.291,16	2,85	75,74	16.278.372.806,70	1.410.237,62	18.618,94
MÉDIA	25.522,03	7	962	72.857,60	2,85	75,74	1.356.531.067,22	1.410.237,62	18.618,94
2014 a 2019	3.450,63	2	192	10.970,83	3,18	57,29	197.177.452,84	1.029.647,27	17.972,88
2008 a 2013	47.593,43	12	1.732	134.744,36	2,83	77,78	2.515.884.681,61	1.452.309,80	18.671,54

Tabela 16: Lançamentos Imobiliários Uso Não Residencial - Perímetro + Entorno.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

No caso dos empreendimentos não residenciais, nota-se que também para este tipo de empreendimento o auge do mercado imobiliário ocorreu entre 2009 e 2013, com significativo recrudescimento entre 2015 e 2017. No entanto, ao contrário dos cenários verificados nos itens 3.2.1 e 3.2.1.1 supra (totalidade dos empreendimentos e empreendimentos residenciais), não se verificou, para os empreendimentos não residenciais, substancial retomada do mercado a partir de 2018.

Também neste caso, os números levantados serão analisados considerando: (i) todo o período; (ii) o período compreendido entre 2008 e 2013 (considerado o período de maior aquecimento do mercado imobiliário); e (iii) o período o período compreendido entre 2014 e 2019 (período de menor aquecimento).



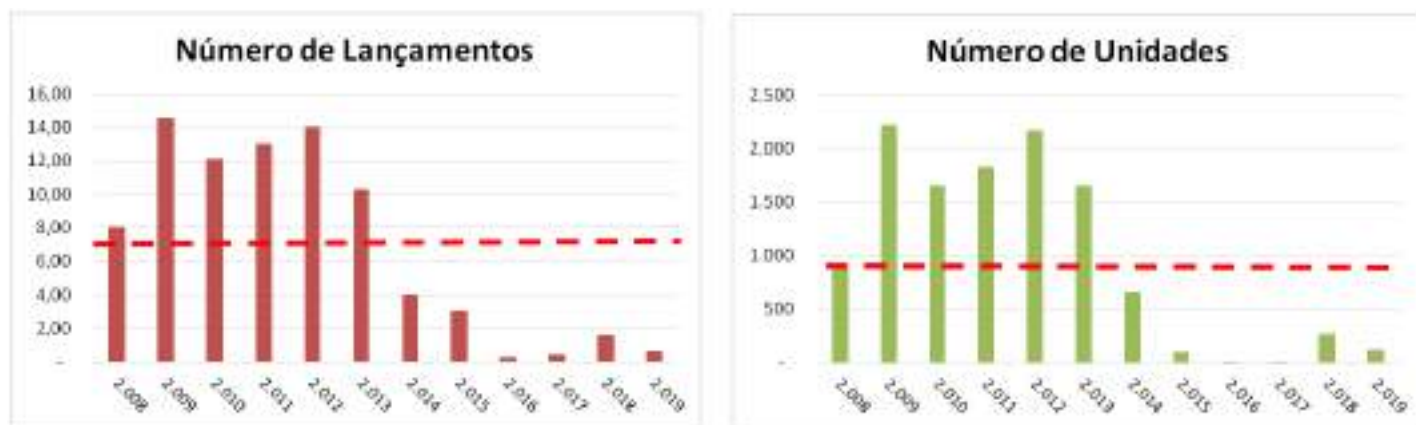


Gráfico 7: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Não Residencial) - Perímetro + Entorno.
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Analisando todo o período, nota-se que foram lançados, em termos médios, cerca de 7 empreendimentos e 962 unidades não residenciais por ano.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013) foram lançados, em média, aproximadamente 12 empreendimentos não residenciais por ano, alcançando a média de 1.732 unidades não residenciais lançadas ao ano.

No período de menor aquecimento (2014 a 2019), em contrapartida, foram registrados números bastante inferiores, com média de aproximadamente 2 empreendimentos e apenas 192 unidades não residenciais lançadas por ano.

Conforme já mencionado, no caso dos empreendimentos destinados ao uso não residencial, não foi verificada substancial tendência de retomada do mercado imobiliário, chegando-se em 2019 a números pouco expressivos de empreendimentos e unidades lançadas.

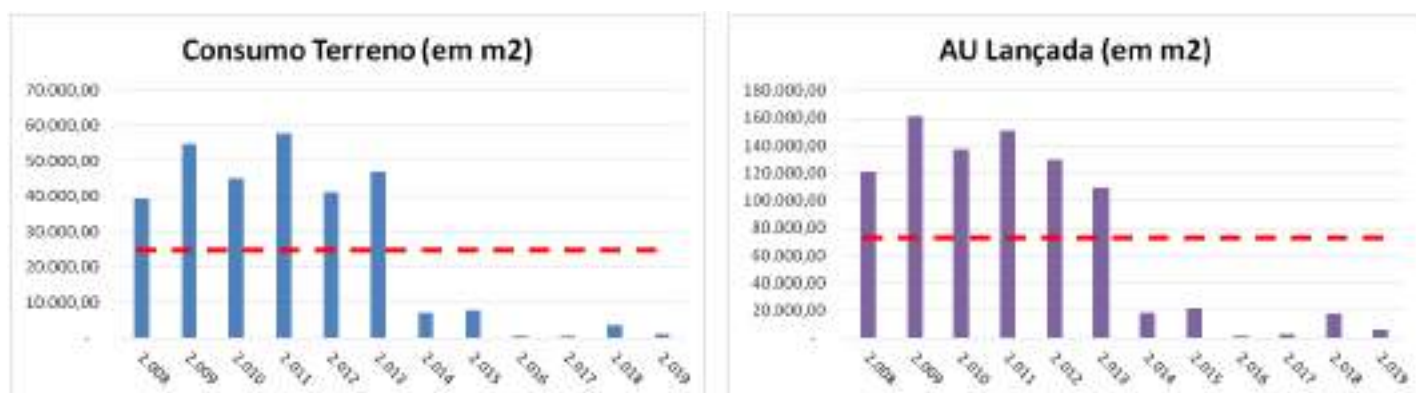


Gráfico 8: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Não Residencial) - Perímetro + Entorno.
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.



Com relação ao comportamento do consumo de terreno e da área útil lançada em empreendimentos para o uso não residencial temos que, em todo o período analisado, foi lançada uma média de 72.857,60 m² de área útil/privativa em 25.522,03 m² de terreno por ano, apresentando, portanto, um coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 2,85.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013) foram lançados, em média, 134.744,36 m² de área útil/privativa em 47.593,43 m² de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 2,83, ou seja, um adensamento pouco menos acentuado que a média verificada no período total.

Como se pode observar, os números a partir de 2014 são pouco expressivos. Neste período de menor aquecimento do mercado (2014 a 2019) foram lançados, em média, apenas 10.970,83 m² de área útil/privativa em 3.450,63 m² de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,18, ou seja, um adensamento mais acentuado que a média do período total e que a verificada no período de maior aquecimento do mercado.

Também em relação ao consumo de terreno e área útil/privativa lançada, no caso dos empreendimentos destinados ao uso não residencial, o ano de 2019 alcançou números pouco expressivos.

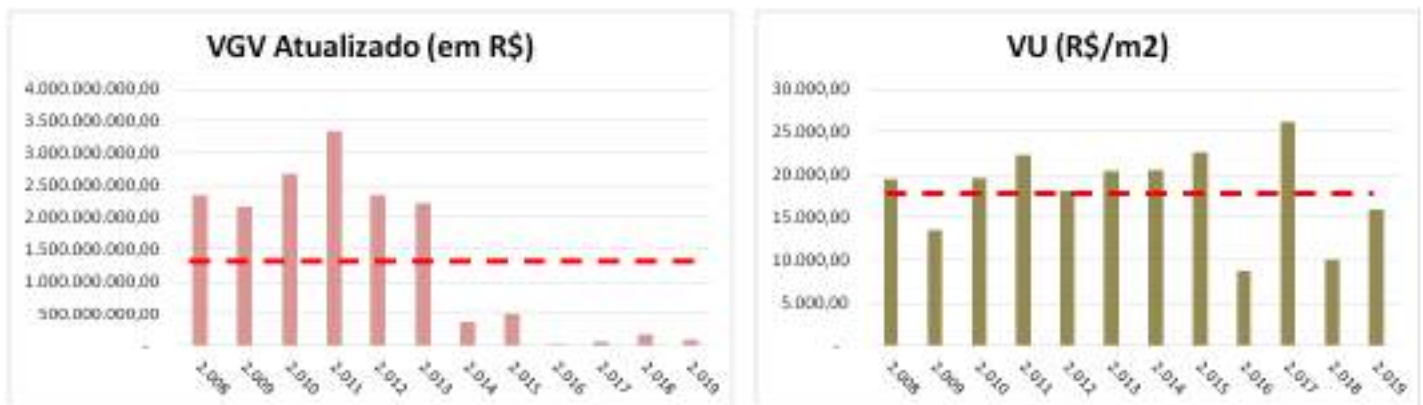


Gráfico 9: VGV Atualizado e Valor Unitário (Não Residencial) - Perímetro + Entorno.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Com relação ao comportamento do VGV e do valor unitário em empreendimentos para o uso não residencial temos que, em todo o período analisado, o VGV médio constatado foi na ordem de R\$ 1,36 bilhões. O valor unitário médio no mesmo período foi de R\$ 18.618,94.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013), o VGV médio foi na ordem de R\$ 2,52 bilhões, muito superior à média verificada no período de menor aquecimento (2014 a 2019) de aproximadamente R\$ 0,2 bilhões.



Com relação ao valor unitário, também foi maior o valor verificado no período de maior aquecimento (2008 a 2013), de R\$ 18.671,54, se comparado ao valor de R\$ 17.972,88 verificado no período de menor aquecimento (2014 a 2019).

3.2.2. Perímetro da OUCAE

Nesta etapa do estudo, foram analisados os empreendimentos lançados nos últimos 12 anos (ou seja, entre Janeiro de 2008 e Dezembro de 2019) somente dentro do perímetro da OUCAE. Os empreendimentos levantados estão localizados nos seguintes Distritos: Berrini, Brooklin, Chucri Zaidan, Jabaquara e Marginal Pinheiros.

Em todo o período, foi observada a existência de 113 empreendimentos, destinados tanto ao uso residencial quanto ao uso não residencial, localizados conforme se pode observar no mapa a seguir:



Figura 3: Localização dos Lançamentos Imobiliários - Perímetro da OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Analisando a fundo os empreendimentos levantados observa-se que em todo o período foram lançadas 20.303 unidades, representando 1.873.411,99 m² de área útil/privativa lançada em 527.309,44 m² de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 26,94 bilhões de VGV atualizado, conforme se pode depreender da tabela a seguir:

PERÍMETRO OUC ÁGUA ESPRAIADA - 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)
2.008	40.942,77	5	624	128.414,86	3,14	205,79	1.946.714.213,72	3.119.734,32	15.159,57
2.009	51.941,93	11	1.883	190.308,16	3,66	101,07	2.053.238.581,81	1.090.408,17	10.789,02
2.010	100.147,48	23	4.090	358.157,36	3,58	87,57	5.181.059.070,49	1.266.762,61	14.465,87
2.011	57.155,63	17	3.059	240.019,98	4,20	78,46	3.345.670.043,12	1.093.713,65	13.939,13
2.012	44.314,80	13	2.246	186.550,35	4,21	83,06	3.030.368.534,18	1.349.229,09	16.244,24
2.013	75.423,33	17	3.242	234.159,05	3,10	72,23	3.807.659.817,34	1.174.478,66	16.261,00
2.014	32.324,42	5	1.387	143.638,79	4,44	103,56	2.294.819.102,28	1.654.519,90	15.976,32
2.015	6.138,42	3	198	21.443,90	3,49	108,30	382.081.561,96	1.929.704,86	17.817,73
2.016	6.054,00	2	305	28.417,90	4,69	93,17	291.514.833,23	955.786,34	10.258,14
2.017	5.726,75	2	112	12.851,84	2,24	114,75	150.713.402,93	1.345.655,38	11.726,99
2.018	69.119,51	6	1.476	176.469,59	2,55	119,56	2.201.310.990,14	1.491.403,11	12.474,17
2.019	38.020,40	9	1.681	152.980,21	4,02	91,01	2.254.677.797,97	1.341.271,74	14.738,36
TOTAL	527.309,44	113	20.303	1.873.411,99	3,55	92,27	26.939.827.949,18	1.326.889,03	14.380,09
MÉDIA	43.942,45	9	1.692	156.117,67	3,55	92,27	2.244.985.662,43	1.326.889,03	14.380,09
2014 a 2019	26.230,58	5	860	89.300,37	3,40	103,86	1.262.519.614,75	1.468.330,62	14.137,90
2008 a 2013	61.654,32	14	2.524	222.934,96	3,62	88,33	3.227.451.710,11	1.278.705,11	14.477,10

Tabela 17: Lançamentos Imobiliários por Ano - Perímetro OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Em primeira análise, nota-se que o auge do mercado imobiliário aconteceu no período entre 2009 e 2013, posteriormente ocorrendo significativo recrudescimento do mercado, notadamente nos anos de 2015 a 2017. Os números de 2018 e 2019 permitem considerar certa tendência de recuperação, mas não tão acentuada quando comparado com os números apresentados no item 3.2.1 supra (Perímetro da OUCAE + Entorno).

Também para os fins deste estudo, os números serão analisados considerando: (i) todo o período; (ii) o período compreendido entre 2008 e 2013 (considerado o período de maior aquecimento do mercado imobiliário); e (iii) o período o período compreendido entre 2014 e 2019 (período de menor aquecimento, mas demonstrando sinais de leve recuperação a partir de 2018).



Gráfico 10: Número de Lançamentos e Número de Unidades - Perímetro OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Analisando todo o período, nota-se que foram lançados, em termos médios, 9 empreendimentos e 1.692 unidades por ano.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013) foram lançados, em média, aproximadamente 14 empreendimentos por ano, alcançando a média de 2.524 unidades lançadas ao ano.

No período de menor aquecimento (2014 a 2019), em contrapartida, foram registrados números inferiores, com média de aproximadamente 5 empreendimentos e 860 unidades lançadas por ano.

Apesar de tímida a recuperação verificada a partir de 2018, chegou-se em 2019 a patamares muito próximos à média de todo o período, com 9 empreendimentos e 1681 unidades lançadas.



Gráfico 11: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada - Perímetro OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Com relação ao comportamento do consumo de terreno e da área útil lançada temos que, em todo o período analisado, foi lançada uma média de 156.117,67 m² de área útil/privativa em 43.942,45

m² de terreno por ano, apresentando, portanto, um coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,55.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013) foram lançados, em média, 222.934,96 m² de área útil/privativa em 61.654,32 m² de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,62, ou seja, um adensamento mais acentuado que a média verificada no período total.

No período de menor aquecimento do mercado (2014 a 2019) foram lançados, em média, 89.300 m² de área útil/privativa em 26.230,58 m² de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,40, ou seja, um adensamento menos acentuado que a média do período total e ainda menor que o verificado no período de maior aquecimento do mercado.

Em 2019 os números voltaram a se aproximar da média do período total, com o lançamento de 152.980,21 m² de área útil/privativa em 38.020,40 m² de terreno, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 4,02, ou seja, um adensamento significativamente maior que as médias apresentadas nos períodos supracitados.

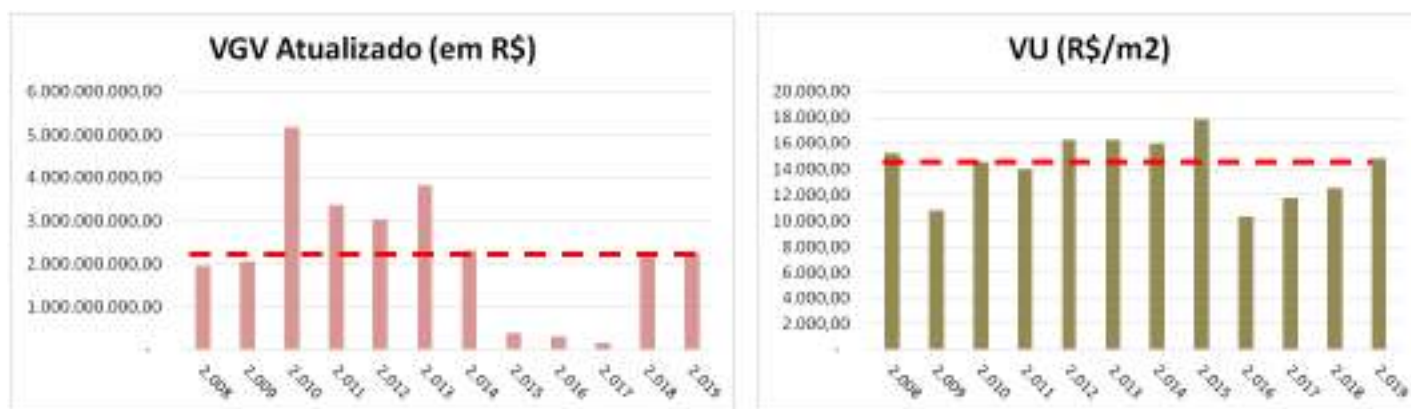


Gráfico 12: VGV Atualizado e Valor Unitário - Perímetro OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Com relação ao comportamento do VGV e do valor unitário temos que, em todo o período analisado, o VGV médio constatado foi na ordem de R\$ 2,24 bilhões. O valor unitário médio no mesmo período foi de R\$ 14.380,08.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013), o VGV médio alcançado foi próximo de R\$ 3,23 bilhões, muito acima da média verificada no período de menor aquecimento (2014 a 2019) de aproximadamente R\$ 1,26 bilhões.

Com relação ao valor unitário, também foi maior o valor verificado no período de maior aquecimento (2008 a 2013), de R\$ 14.477,10, se comparado ao valor de R\$ 14.137,90 verificado no período de menor aquecimento (2014 a 2019).

3.2.2.1. Mercado Total – Uso Residencial

Dos 113 empreendimentos imobiliários analisados, 87 foram destinados ao uso residencial, o que, em termos percentuais, representa 77% dos lançamentos imobiliários levantados no perímetro da OUCAE no período entre 2008 e 2019.

Analisando a fundo os empreendimentos destinados ao uso residencial levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 15.559 unidades, representando 1.432.978,23 m² de área útil/privativa lançada em 382.194,47 m² de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 18,88 bilhões de VGV atualizado, conforme se pode depreender da tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - PERÍMETRO OUC MERCADO 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)
2.008	14.797,36	3,0	199	59.909,17	4,05	301,05	568.881.450,64	2.858.700,76	9.495,73
2.009	31.279,80	6,0	1.004	113.195,08	3,62	112,74	1.012.969.607,36	1.008.933,87	8.948,88
2.010	65.688,49	17,0	3.264	253.924,20	3,87	77,80	3.023.870.629,31	926.430,95	11.908,56
2.011	46.202,42	14,0	2.399	199.607,48	4,32	83,20	2.606.818.789,04	1.086.627,26	13.059,72
2.012	26.902,81	9,0	1.357	117.255,19	4,36	86,41	1.811.429.852,48	1.334.878,30	15.448,61
2.013	45.639,08	12,7	2.458	173.569,60	3,80	70,61	2.684.674.516,20	1.092.219,09	15.467,42
2.014	30.050,42	4,0	1.153	135.418,01	4,51	117,45	2.137.023.248,33	1.853.446,01	15.780,94
2.015	2.876,48	2,0	154	9.942,30	3,46	64,56	143.484.090,41	931.714,87	14.431,68
2.016	5.890,95	2,0	302	27.855,56	4,73	92,24	288.860.520,19	956.491,79	10.369,94
2.017	5.726,75	2,0	112	12.851,84	2,24	114,75	150.713.402,93	1.345.655,38	11.726,99
2.018	69.119,51	6,0	1.476	176.469,59	2,55	119,56	2.201.310.990,14	1.491.403,11	12.474,17
2.019	38.020,40	9,0	1.681	152.980,21	4,02	91,01	2.254.677.797,97	1.341.271,74	14.738,36
TOTAL	382.194,47	87	15.559	1.432.978,23	3,75	92,10	18.884.714.895,00	1.213.748,63	13.178,65
MÉDIA	31.849,54	7	1.297	119.414,85	3,75	92,10	1.573.726.241,25	1.213.748,63	13.178,65
2014 a 2019	25.280,75	4	813	85.919,59	3,40	105,68	1.196.011.674,99	1.471.109,07	13.920,13
2008 a 2013	38.418,33	10	1.780	152.910,12	3,98	85,90	1.951.440.807,51	1.096.212,42	12.762,01

Tabela 18: Lançamentos Imobiliários Uso Residencial - Perímetro OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

No caso dos empreendimentos residenciais nota-se a mesma lógica verificada para a totalidade dos empreendimentos lançados, qual seja, auge do mercado imobiliário entre 2009 e 2013, com significativo recrudescimento entre 2015 e 2017 e tendência de retomada a partir de 2018.

Também neste caso os números levantados serão analisados considerando: (i) todo o período; (ii) o período compreendido entre 2008 e 2013 (considerado o período de maior aquecimento do mercado imobiliário); e (iii) o período o período compreendido entre 2014 e



2019 (período de menor aquecimento, mas demonstrando sinais de retomada a partir de 2018).

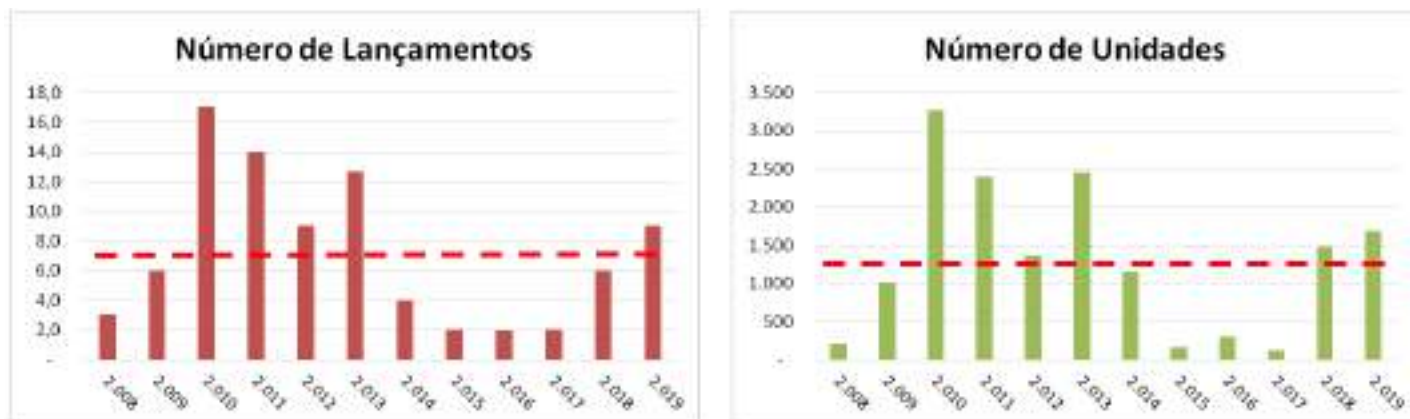


Gráfico 13: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Residencial) - Perímetro OUCAE.
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Analisando todo o período, nota-se que foram lançados, em termos médios, 7 empreendimentos e 1.297 unidades residenciais por ano.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013) foram lançados, em média, aproximadamente 10 empreendimentos residenciais por ano, alcançando a média de 1.780 unidades residenciais lançadas ao ano.

No período de menor aquecimento (2014 a 2019), em contrapartida, foram registrados números inferiores, com média de aproximadamente 4 empreendimentos e 813 unidades residenciais lançadas por ano.

Comprovando a tendência de retomada do mercado imobiliário verificada a partir de 2018, chegou-se em 2019 a patamares mais elevados, com 9 empreendimentos e 1.681 unidades residenciais lançadas.

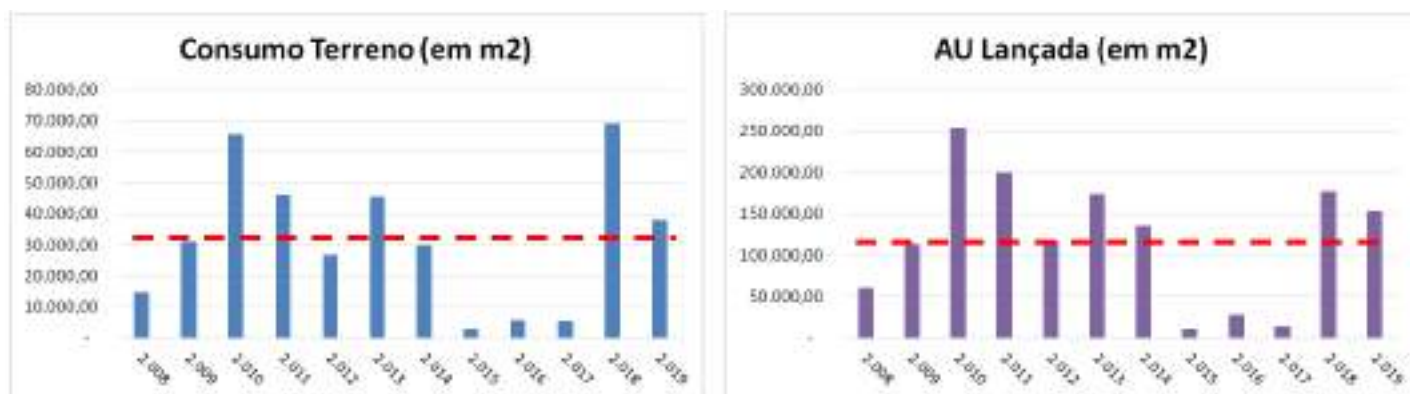


Gráfico 14: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Residencial) - Perímetro OUCAE.



Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Com relação ao comportamento do consumo de terreno e da área útil lançada em empreendimentos para o uso residencial temos que, em todo o período analisado, foi lançada uma média de 119.414,85 m² de área útil/privativa em 31.849,54 m² de terreno por ano, apresentando, portanto, um coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,75.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013) foram lançados, em média, 152.910,12 m² de área útil/privativa em 38.418,33 m² de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,98, ou seja, um adensamento significativamente mais acentuado que a média verificada no período total.

No período de menor aquecimento do mercado (2014 a 2019) foram lançados, em média, 85.919,59 m² de área útil/privativa em 25.280,75 m² de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,40, ou seja, um adensamento bem menos acentuado que a média do período total e ainda menor que a verificada no período de maior aquecimento do mercado.

Em 2019, seguindo a lógica de retomada do mercado imobiliário, já foram verificados números muito mais expressivos, com o lançamento de 152.980,21 m² de área útil/privativa em 38.020,40 m² de terreno, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 4,02, ou seja, um adensamento maior que as médias apresentadas nos períodos supra citados.

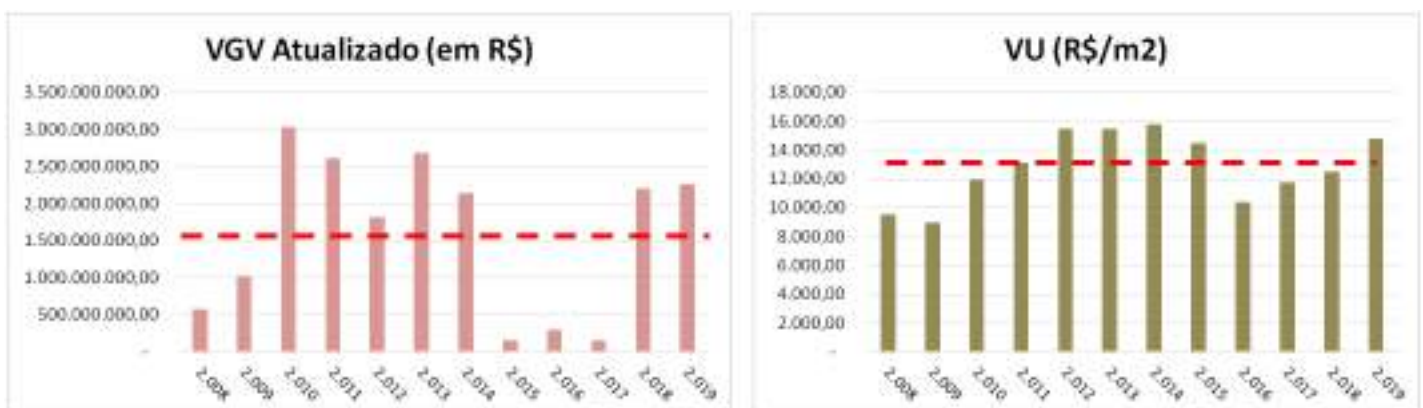


Gráfico 15: VGV Atualizado e Valor Unitário (Residencial) - Perímetro OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Com relação ao comportamento do VGV e do valor unitário em empreendimentos para o uso residencial temos que, em todo o período analisado, o VGV médio constatado atingiu R\$ 1,57 bilhões. O valor unitário médio no mesmo período foi de R\$ 13.178,65.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013), o VGV médio atingiu R\$ 1,95 bilhões, significativamente acima da média verificada no período de menor aquecimento (2014 a 2019) de aproximadamente R\$ 1,20 bilhões.

Com relação ao valor unitário médio a situação se inverte: o valor verificado no período de maior aquecimento (2008 a 2013) de R\$ 12.762,01 é menor que o do período de menor aquecimento (2014 a 2019), que atingiu R\$ 13.920,13. O comportamento do valor unitário médio ao longo dos anos demonstra um crescimento mais acentuado do valor unitário médio até o ano de 2014, com uma queda significativa em 2016 e novo crescimento a partir de 2017.

3.2.2.2. Mercado Total – Uso Não Residencial

Dos 113 empreendimentos imobiliários analisados, 26 foram destinados ao uso não residencial, o que, em termos percentuais, representa apenas 23% dos lançamentos imobiliários levantados na região da OUCAE e seu entorno no período entre 2008 e 2019.

Analisando a fundo os empreendimentos destinados ao uso não residencial levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 4.744 unidades, representando 440.433,76 m² de área útil/privativa lançada em 145.114,97 m² de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 8,06 bilhões de VGV atualizado, conforme se pode depreender da tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - PERÍMETRO OUC MERCADO NÃO RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m ²)	CA	AU Média Lançada (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m ²)
2.008	26.145,41	2,0	425	68.505,69	2,62	161,19	1.377.832.763,09	3.241.959,44	20.112,68
2.009	20.662,13	5,0	879	77.113,08	3,73	87,73	1.040.268.974,45	1.183.468,69	13.490,18
2.010	34.458,99	6,0	826	104.233,16	3,02	126,19	2.157.188.441,18	2.611.608,28	20.695,80
2.011	10.953,21	3,0	660	40.412,50	3,69	61,23	738.851.254,08	1.119.471,60	18.282,74
2.012	17.411,99	4,0	889	69.295,16	3,98	77,95	1.218.938.681,70	1.371.134,63	17.590,53
2.013	29.784,25	4,3	784	60.589,45	2,03	77,28	1.122.985.301,14	1.432.379,21	18.534,34
2.014	2.274,00	1,0	234	8.220,78	3,62	35,13	157.795.853,95	674.341,26	19.194,75
2.015	3.261,94	1,0	44	11.501,60	3,53	261,40	238.597.471,55	5.422.669,81	20.744,72
2.016	163,05	0,1	3	562,34	3,45	187,45	2.654.313,04	884.771,01	4.720,12
2.017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	145.114,97	26	4.744	440.433,76	3,04	92,84	8.055.113.054,18	1.697.958,06	18.289,05
MÉDIA	12.092,91	2	395	36.702,81	3,04	92,84	671.259.421,18	1.697.958,06	18.289,05
2014 a 2019	949,83	0	47	3.380,79	3,56	72,19	66.507.939,76	1.420.098,36	19.672,33
2008 a 2013	23.236,00	4	744	70.024,84	3,01	94,14	1.276.010.902,61	1.715.452,70	18.222,26

Tabela 19: Lançamentos Imobiliários Uso Não Residencial - Perímetro OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

No caso dos empreendimentos não residenciais, nota-se que também para este tipo de empreendimento o auge do mercado imobiliário ocorreu entre 2009 e 2013, com significativo recrudescimento a partir de 2015. No entanto, ao contrário dos cenários verificados nos itens



3.2.2 e 3.2.2.1 supra (totalidade dos empreendimentos e empreendimentos residenciais), não se verificou, para os empreendimentos não residenciais, qualquer retomada do mercado a partir de 2018. Ao contrário: o cenário que se verifica é o de estagnação para este segmento, uma vez que não foram computados quaisquer lançamentos não residenciais nos anos de 2017 a 2019.

Também neste caso, os números levantados serão analisados considerando: (i) todo o período; (ii) o período compreendido entre 2008 e 2013 (considerado o período de maior aquecimento do mercado imobiliário); e (iii) o período o período compreendido entre 2014 e 2019 (período de menor aquecimento).

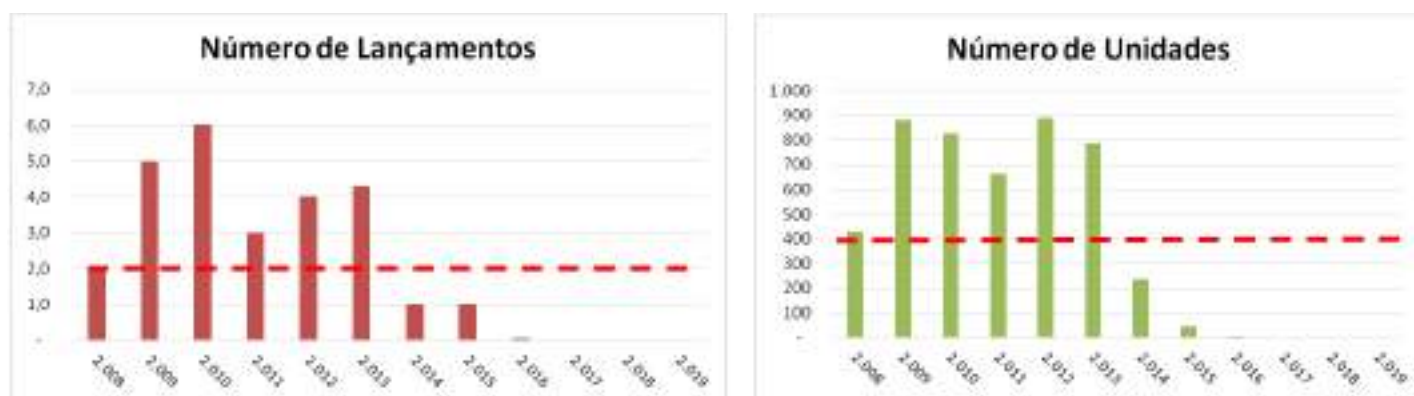


Gráfico 16: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Não Residencial) - Perímetro OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Analisando todo o período, nota-se que foram lançados, em termos médios, cerca de 2 empreendimentos e 395 unidades não residenciais por ano.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013) foram lançados, em média, aproximadamente 4 empreendimentos não residenciais por ano, alcançando a média de 744 unidades não residenciais lançadas ao ano.

No período de menor aquecimento (2014 a 2019), em contrapartida, foram registrados números bastante inferiores, com média de menos de 1 empreendimento e apenas 47 unidades não residenciais lançadas por ano.

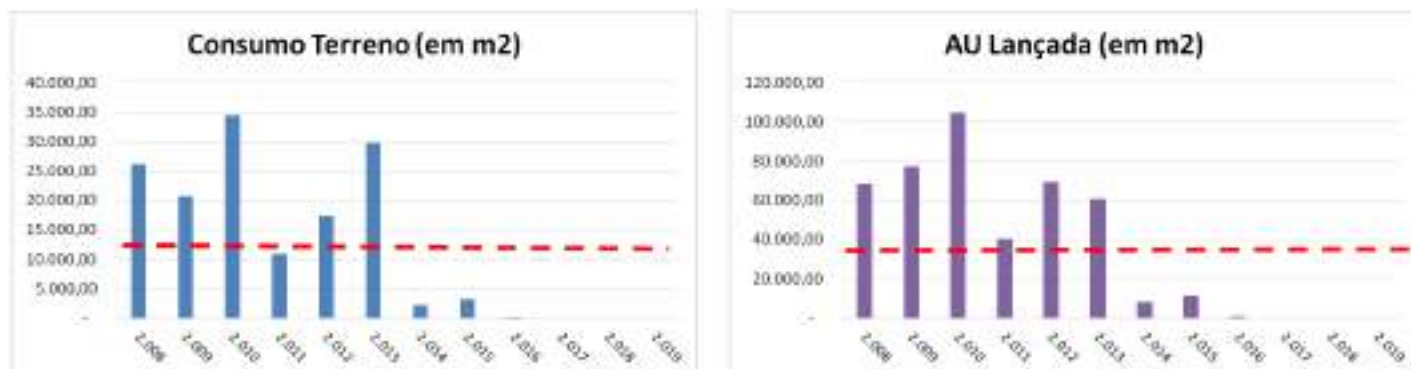


Gráfico 17: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Não Residencial) - Perímetro OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Com relação ao comportamento do consumo de terreno e da área útil lançada em empreendimentos para o uso não residencial temos que, em todo o período analisado, foi lançada uma média de 36.702,81 m² de área útil/privativa em 12.092,91 m² de terreno por ano, apresentando, portanto, um coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,04.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013) foram lançados, em média, 70.024,84 m² de área útil/privativa em 23.236,00 m² de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,01, ou seja, um adensamento pouco menos acentuado que a média verificada no período total.

Como se pode observar, os números a partir de 2014 são pouco expressivos. Neste período de menor aquecimento do mercado (2014 a 2019) foram lançados, em média, apenas 3.380,79 m² de área útil/privativa em 949,83 m² de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,56, ou seja, um adensamento mais acentuado que a média do período total e que a verificada no período de maior aquecimento do mercado.

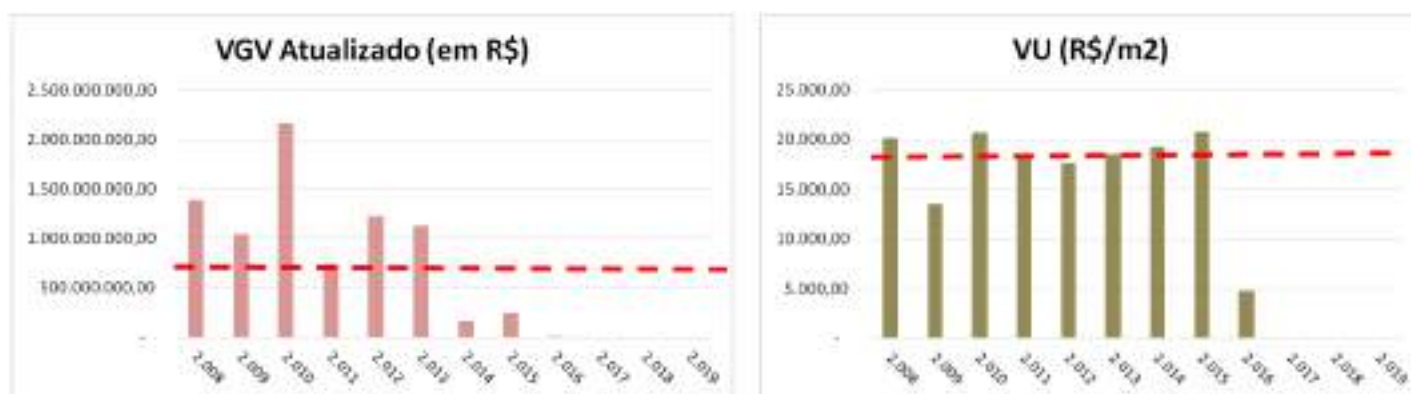


Gráfico 18: Atualizado e Valor Unitário (Não Residencial) - Perímetro OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.



Com relação ao comportamento do VGV e do valor unitário em empreendimentos para o uso não residencial temos que, em todo o período analisado, o VGV médio constatado foi na ordem de R\$ 0,67 bilhões. O valor unitário médio no mesmo período foi de R\$ 18.289,05.

No período de maior aquecimento do mercado (2008 a 2013), o VGV médio foi na ordem de R\$ 1,28 bilhões, muito superior à média verificada no período de menor aquecimento (2014 a 2019) de aproximadamente R\$ 0,07 bilhões.

Com relação ao valor unitário médio a situação se inverte: o valor verificado no período de maior aquecimento (2008 a 2013) de R\$ 18.222,26 é menor que o do período de menor aquecimento (2014 a 2019), que foi na ordem de R\$ 19.672,33. O comportamento do valor unitário médio ao longo dos anos demonstra pequenas variações, com exceção dos anos de 2009 e 2016, nos quais foram verificadas oscilações substanciais do valor unitário médio para baixo.

3.2.3. OUCAE por Setores

3.2.3.1. Setor Berrini

No setor Berrini, em todo o período, foi observado o lançamento de 14 empreendimentos imobiliários, sendo 7 destinados ao uso residencial e 7 ao uso não residencial, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI									
Tipologia	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m ²)	CA	AU Média Lançada (em m ²)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m ²)
Residencial	27.331,33	7	1.369	100.358,32	3,67	73,31	1.371.934.593,45	1.002.143,60	13.670,36
Não Residencial	33.670,21	7	1.026	111.498,43	3,31	108,67	2.275.729.519,78	2.218.059,96	20.410,42
TOTAL	61.001,54	14	2.395	211.856,75	3,47	88,46	3.647.664.113,23	1.523.033,03	17.217,60

Tabela 20: Lançamentos Imobiliários - Setor Berrini.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Analisando os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 2.395 unidades, representando 211.856,75 m² de área útil/privativa lançada em 61.001,54 m² de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 3,65 bilhões de VGV atualizado.



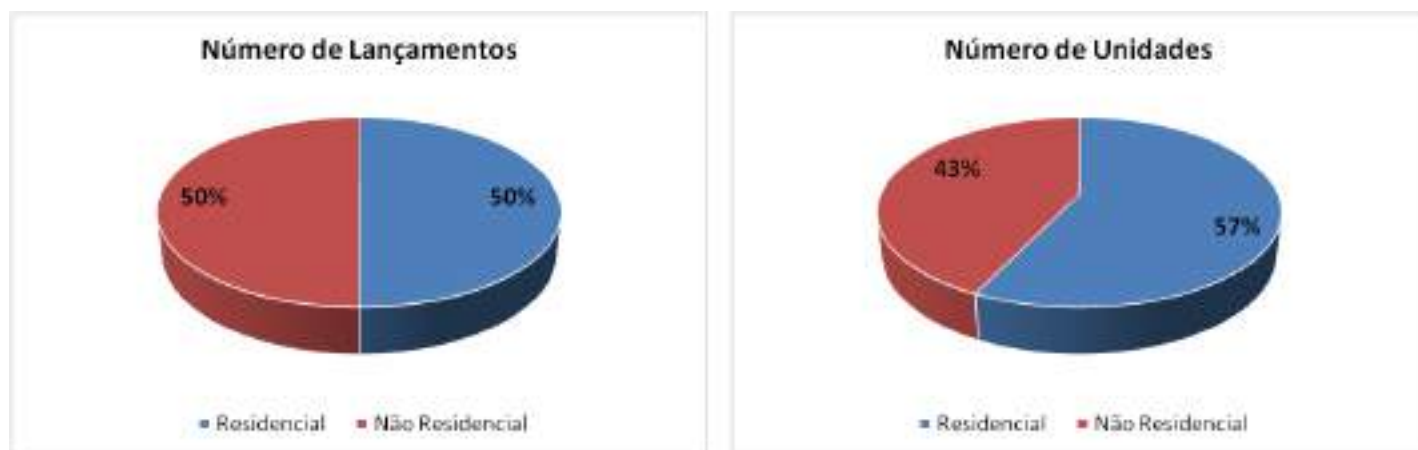


Gráfico 19: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Berrini.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Os empreendimentos encontram-se bem distribuídos neste setor, entre residenciais e não residenciais, cada tipo representando 50% do total dos lançamentos ocorridos no período analisado.

Com relação ao número de unidades lançadas, nota-se um volume maior de unidades residenciais, representando 57% do total, contra 43% de unidades não residenciais.

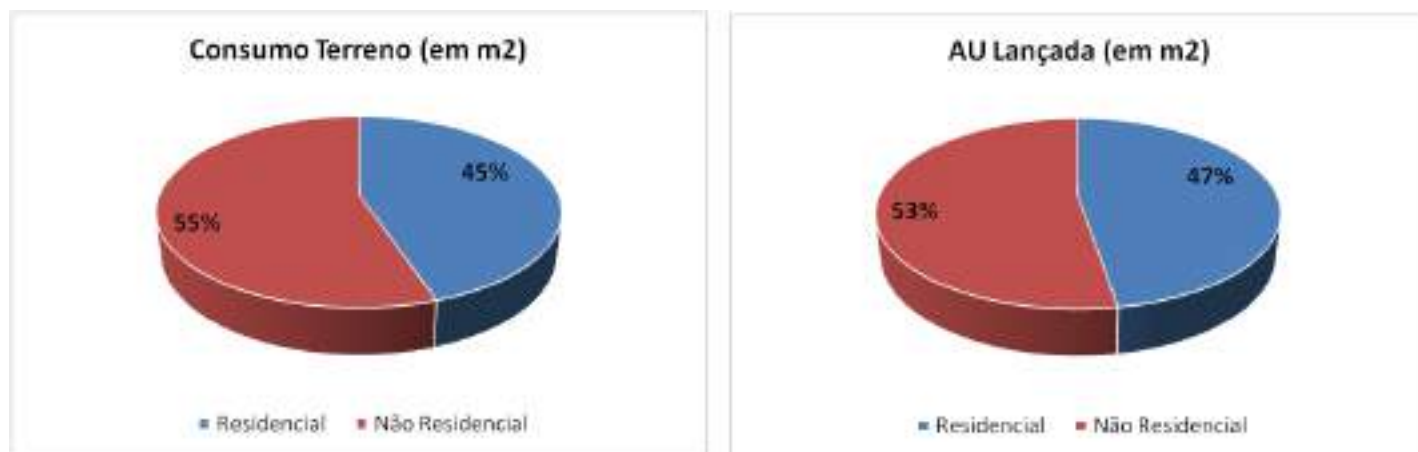


Gráfico 20: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Berrini.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Os empreendimentos de uso não residencial representaram, em média, 55% do consumo de terreno total verificado no período, contra 45% referente ao uso residencial

Também em relação à área útil/privativa lançada o número relativo a empreendimentos não residenciais foi maior em relação aos empreendimentos residenciais, alcançando a marca de 53% do total de área útil/privativa lançada, contra 47% referente aos empreendimentos residenciais.



Gráfico 21: VGV Atualizado – Berrini.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

A diferença é maior em relação ao VGV atualizado: os empreendimentos não residenciais representaram 62% do total, contra 38% relativos aos empreendimentos residenciais.

Nota-se, ademais, que neste setor as unidades não residenciais exibem maior área útil/privativa média, na ordem de 108 m², enquanto as unidades residenciais exibem área útil/privativa na ordem de 73 m².

Por fim, vale ressaltar que, em relação ao valor unitário médio, as unidades não residenciais apresentaram valor superior, na faixa de R\$ 20.400,00/m², enquanto as unidades residenciais ficaram em patamar próximo de R\$ 13.600,00/m².

3.2.3.2. Setor Brooklin

No setor Brooklin, em todo o período, foi observado o lançamento de 51 empreendimentos imobiliários, sendo 48 destinados ao uso residencial e somente 3 ao uso não residencial, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BROOKLIN									
Tipologia	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)
Residencial	180.177,99	48	7.492	728.868,23	4,05	97,29	9.415.204.893,32	1.256.701,13	12.917,57
Não Residencial	9.573,32	3	217	29.526,82	3,08	136,07	501.378.484,98	2.310.499,93	16.980,44
TOTAL	189.751,31	51	7.709	758.395,05	4,00	98,38	9.916.583.378,29	1.286.364,43	13.075,75

Tabela 21: Lançamentos Imobiliários - Setor Brooklin.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.



Analisando os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 7.709 unidades, representando 758.395,05 m² de área útil/privativa lançada em 189.751,31 m² de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 9,92 bilhões de VGV atualizado.

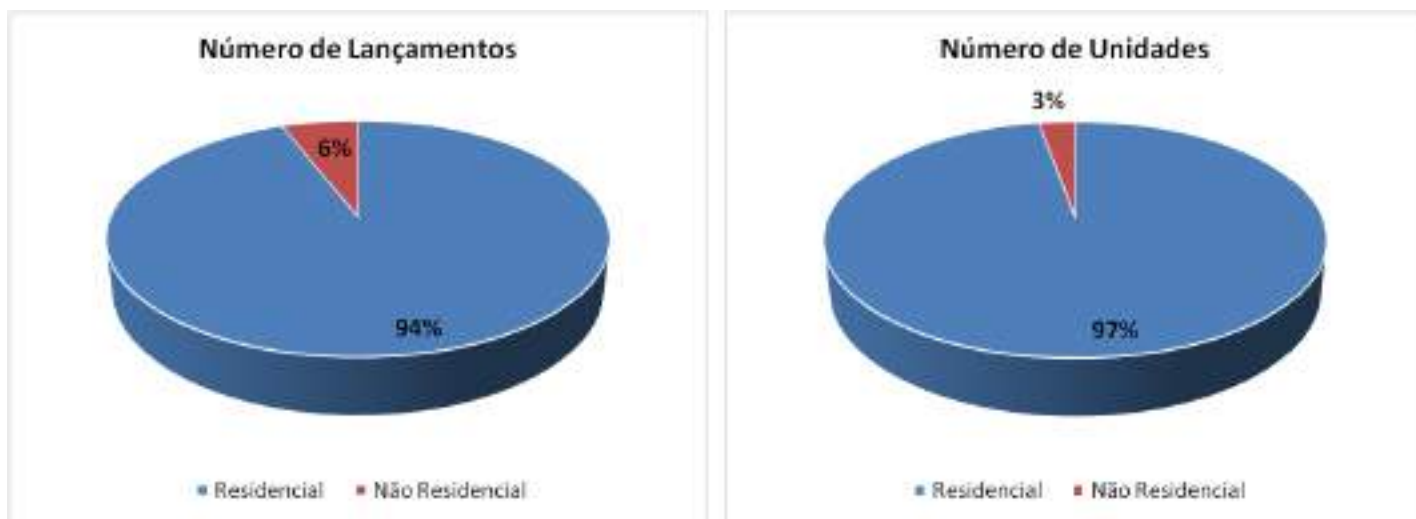


Gráfico 22: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Brooklin.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Os empreendimentos residenciais representaram 94% dos lançamentos e 97% das unidades lançadas durante o período analisado, denotando a vocação predominantemente residencial do setor Brooklin.

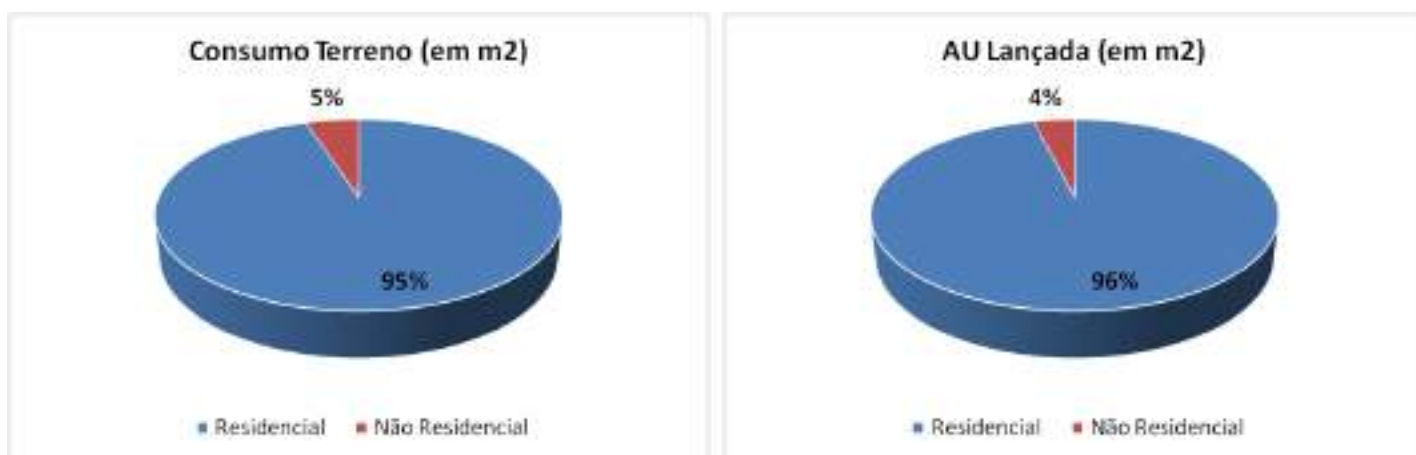


Gráfico 23: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Brooklin.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Seguindo a mesma lógica, os empreendimentos de uso residencial representaram, em média, 95% do consumo de terreno total verificado no período e 96% da área útil/privativa lançada.



Gráfico 24: VGV Atualizado – Brooklin.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Os empreendimentos residenciais também representaram a maior parte do VGV verificado no período, perfazendo 95%, contra apenas 5% referente aos empreendimentos não residenciais.

Nota-se, ademais, que neste setor as unidades não residenciais exibem maior área útil/privativa média, na ordem de 136 m², enquanto as unidades residenciais exibem área útil/privativa na ordem de 97 m².

Por fim, vale ressaltar que, em relação ao valor unitário médio, as unidades não residenciais apresentaram valor superior, na faixa de R\$ 16.900,00/m², enquanto as unidades residenciais ficaram em patamar próximo de R\$ 12.900,00/m².

3.2.3.3. Setor Chucri Zaidan

No setor Chucri Zaidan, em todo o período, foi observado o lançamento de 40 empreendimentos imobiliários, sendo 26 destinados ao uso residencial e 14 ao uso não residencial, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - SETOR CHUCRI Z AidAN									
Tipologia	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)
Residencial	150.745,55	26	5.724	515.380,11	3,42	90,04	6.657.955.583,34	1.163.164,85	12.918,53
Não Residencial	76.080,43	14	3.119	231.494,01	3,04	74,22	3.827.507.628,73	1.227.158,59	16.533,94
TOTAL	226.825,98	40	8.843	746.874,12	3,29	84,46	10.485.463.212,07	1.185.735,97	14.039,13

Tabela 22: Lançamentos Imobiliários - Setor Chucri Zaidan.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Analisando os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 8.843 unidades, representando 746.874,12 m² de área útil/privativa lançada em 226.825,98 m² de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 10,49 bilhões de VGV atualizado.

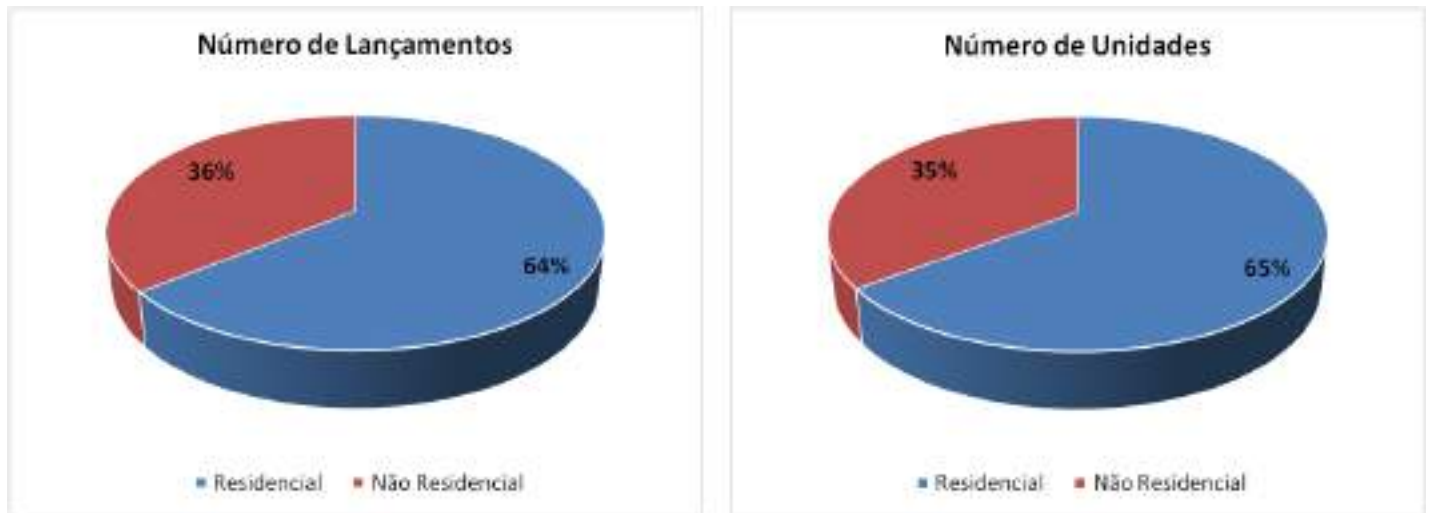


Gráfico 25: Número de Lançamentos e Número de Unidades - Chucri Zaidan.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Os empreendimentos residenciais representaram 64% do total de lançamentos, contra 36% referente aos lançamentos não residenciais.

Com relação ao número de unidades lançadas, nota-se também volume maior de unidades residenciais, representando 65% do total, contra 35% de unidades não residenciais.

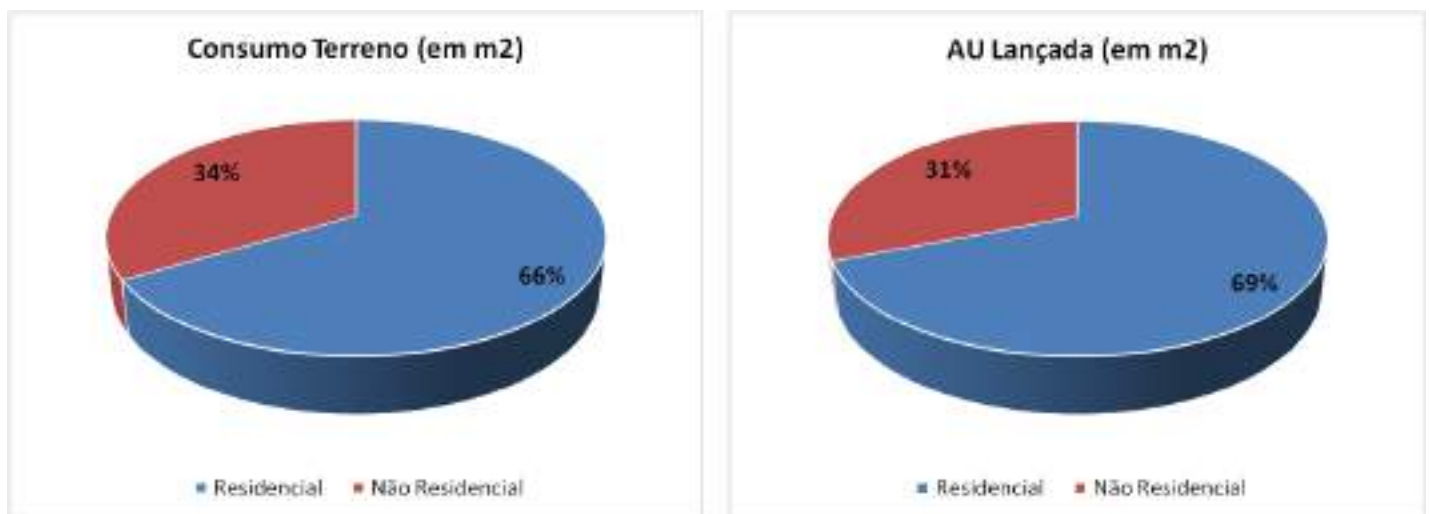


Gráfico 26: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada - Chucri Zaidan.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Os empreendimentos de uso residencial representaram, em média, 66% do consumo de terreno total verificado no período, contra 34% referente ao uso não residencial.

Também em relação à área útil/privativa lançada o número relativo a empreendimentos residenciais foi bem superior em relação aos empreendimentos não residenciais, alcançando a marca de 69% do total de área útil/privativa lançada, contra 31% referente ao uso não residencial.



Gráfico 27: VGV Atualizado - Chucri Zaidan.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Os empreendimentos residenciais também representaram a maior parte do VGV verificado no período, perfazendo 63%, contra 37% referente aos empreendimentos não residenciais.

Nota-se, ademais, que neste setor as unidades residenciais exibem maior área útil/privativa média, na ordem de 90 m², enquanto as unidades não residenciais exibem área útil/privativa na ordem de 84 m².

Por fim, vale ressaltar que, em relação ao valor unitário médio, as unidades não residenciais apresentaram valor superior, na faixa de R\$ 16,500,00/m², enquanto as unidades residenciais ficaram em patamar próximo de R\$ 12.900,00/m².

3.2.3.4. Setor Marginal Pinheiros

No setor Marginal Pinheiros, em todo o período, os números foram relativamente baixos. Foi observado o lançamento de apenas 4 empreendimentos imobiliários, sendo 2 destinados ao uso residencial e 2 ao uso não residencial, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - SETOR MARGINAL PINHEIROS									
Tipologia	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m ²)	CA	AU Média Lançada (em m ²)	VGW Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m ²)
Residencial	17.000,00	2	272	60.927,00	3,58	224,00	1.282.797.842,82	4.716.168,54	21.054,67
Não Residencial	25.791,01	2	382	67.914,50	2,63	177,79	1.450.497.420,70	3.797.113,67	21.357,70
TOTAL	42.791,01	4	654	128.841,50	3,01	197,01	2.733.295.263,52	4.179.350,56	21.214,40

Tabela 23: Lançamentos Imobiliários - Setor Marginal Pinheiros.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Analisando os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 654 unidades, representando 128.841,50 m² de área útil/privativa lançada em 42.791,01 m² de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 2,73 bilhões de VGW atualizado.

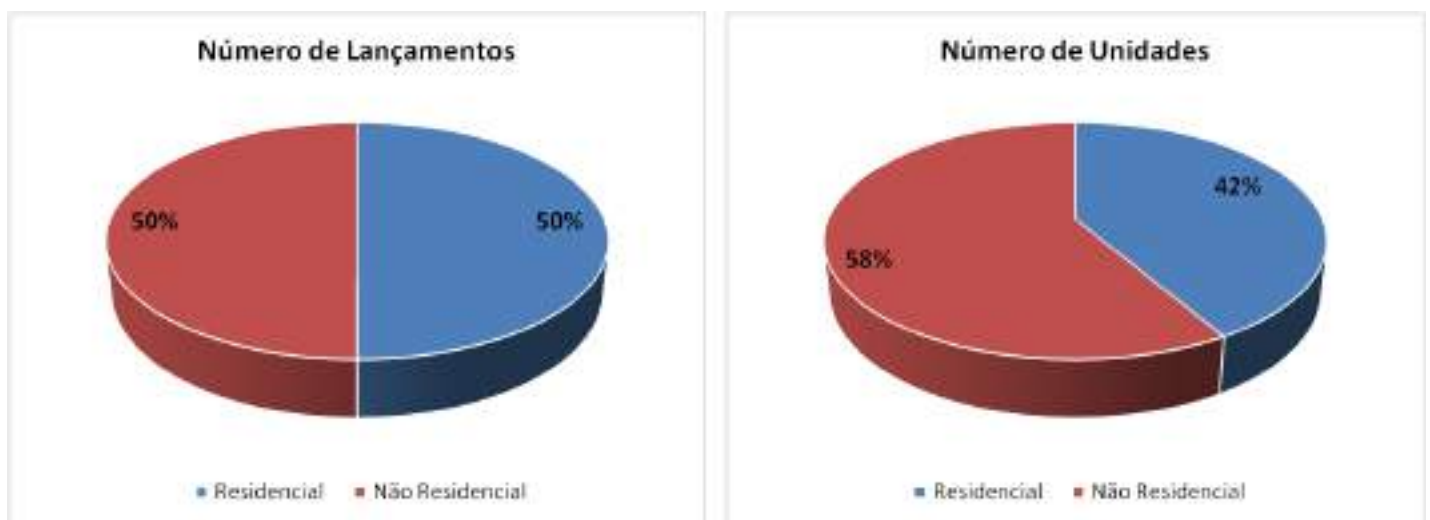


Gráfico 28: Número de Lançamentos e Número de Unidades - Marginal Pinheiros.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Os empreendimentos encontram-se bem distribuídos neste setor, entre residenciais e não residenciais, cada tipo representando 50% do total dos lançamentos ocorridos no período analisado.

Com relação ao número de unidades lançadas, nota-se um volume maior de unidades não residenciais, representando 58% do total, contra 42% de unidades residenciais.

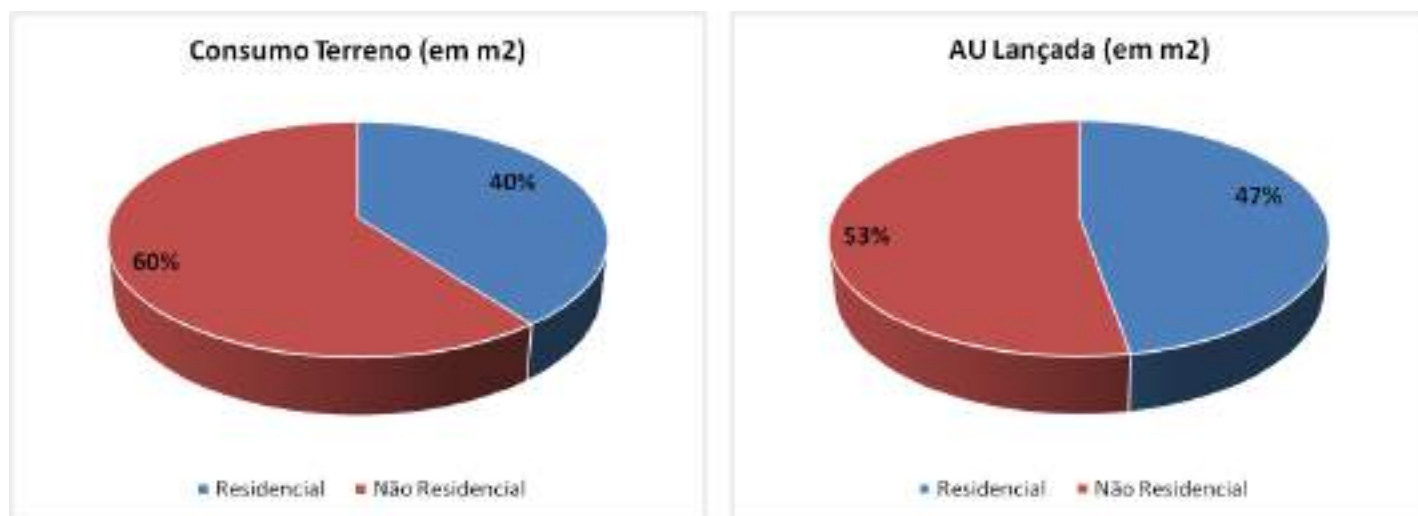


Gráfico 29: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada - Marginal Pinheiros.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Os empreendimentos de uso não residencial representaram, em média, 60% do consumo de terreno total verificado no período, contra 40% referente ao uso residencial

Também em relação à área útil/privativa lançada o número relativo a empreendimentos não residenciais foi maior em relação aos empreendimentos residenciais, alcançando a marca de 53% do total de área útil/privativa lançada, contra 47% referente aos empreendimentos residenciais.



Gráfico 30: VGV Atualizado - Marginal Pinheiros.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Os empreendimentos não residenciais também representaram a maior parte do VGV verificado no período, perfazendo 53%, contra 47% referente aos empreendimentos não residenciais.

Nota-se, ademais, que neste setor as unidades residenciais exibem maior área útil/privativa média, na ordem de 224 m², enquanto as unidades não residenciais exibem área útil/privativa na ordem de 177 m².

Por fim, vale ressaltar que, em relação ao valor unitário, as médias apuradas tanto para unidades residenciais quanto não residenciais atingiram patamares superiores a R\$ 21.000/m².

3.2.3.5. Setor Jabaquara

No setor Jabaquara, em todo o período, os números foram relativamente baixos. Foi observado o lançamento de apenas 4 empreendimentos imobiliários, todos destinados ao uso residencial, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - SETOR JABAQUARA									
Tipologia	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)
Residencial	6.939,60	4,00	702,00	27.444,57	3,95	39,09	156.821.982,07	223.393,14	5.714,14
Não Residencial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	6.939,60	4	702	27.444,57	3,95	39,09	156.821.982,07	223.393,14	5.714,14

Tabela 24: Lançamentos Imobiliários - Setor Jabaquara.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Analisando os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 702 unidades, representando 27.444,57 m² de área útil/privativa lançada em 6.939,60 m² de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 0,16 bilhões de VGV atualizado.

Nota-se, ademais, que neste setor as unidades exibiram área útil/privativa média na ordem de 39,09 m². Além disso, o valor unitário médio foi de R\$ 5.714,14, denotando empreendimentos de caráter mais popular.

3.3. DEFINIÇÃO DA SITUAÇÃO PARADIGMA POR SETOR

Visando a análise do comportamento do valor do CEPAC na OUCAE, define-se a situação paradigma, tanto para o uso residencial como para o uso não residencial, para cada um dos setores que se inserem no perímetro da referida OUC, com o objetivo de nortear os estudos de viabilidade dos empreendimentos, constantes no Anexo 2 – Viabilidade dos Empreendimentos, a serem analisados em capítulos posteriores.

Observando as análises efetuadas nos empreendimentos imobiliários lançados no interior do perímetro da OUCAE, temos as seguintes informações a respeito dos terrenos:

Setor	Tipologia	Consumo de Terreno Total	Consumo Terreno Média
Berrini	Residencial	27.331,33	3.904,48
	Não Residencial	33.670,21	4.810,03
Brooklin	Residencial	180.177,99	3.753,71
	Não Residencial	9.573,32	3.191,11
Chucri Zaidan	Residencial	150.745,55	5.877,02
	Não Residencial	76.080,43	5.301,77
Jabaquara	Residencial	6.939,60	1.734,90
	Não Residencial	-	-
Marginal Pinheiros	Residencial	17.000,00	8.500,00
	Não Residencial	25.791,01	12.895,51

Tabela 25: Consumo de Terrenos por Setor e por Tipologia.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Como indicado na tabela supra, há uma grande diversidade de valores médios das áreas dos terrenos consumidos nos últimos 12 (doze) anos (2008 a 2019), variando de 1.734,90m² (no Setor Jabaquara, para empreendimentos residenciais) até 12.895,51m² (no Setor Marginal Pinheiros, para empreendimentos não residenciais).

Além disso, no interior de cada setor, há uma grande diversidade de áreas consumidas de terrenos, contendo, entre elas, áreas que destoam principalmente pelo seu elevado tamanho. Tais áreas podem prejudicar a análise da média de terrenos consumidos, uma vez que os empreendimentos nela realizados, além de incomuns, não podem ser tratados como situação paradigma, pois representam a imagem do passado, tendo em vista que, no presente e no futuro da OUCAE, áreas de grande porte serão cada vez mais escassas. Por isso, tais médias devem ser tratadas setor a setor, eliminando destas médias empreendimentos que destoam de uma situação comum, o que será analisado nos itens seguintes.

Para tal, levantou-se a média de cada setor (divididos por tipologias) e excluiu-se, sempre que possível, os empreendimentos que destoam de uma eventual situação paradigma, encontrando-se, assim, uma nova média sem empreendimentos que podem ser considerados incomuns ou atípicos, conforme analisado nos itens a seguir, para cada setor.

Após as análises das áreas dos terrenos, para completar as informações a serem adotadas nas situações paradigmas a serem utilizadas nas análises de viabilidade do CEPAC nos diferentes setores, levantou-se as características dos empreendimentos ocorridos em cada setor, dividindo-os entre empreendimentos residenciais e não residenciais. É A tabela a seguir contém as informações referentes a empreendimentos de uso residencial:

USO RESIDENCIAL						
Setor	Nº de Dorm.	% Nº Unidades	% AU Privativa	AU Privativa Média (m ²)	AU Privativa Média Total (m ²)	Nº de Vagas Média
Berrini	1	42%	36%	63	73,31	1
	2	37%	36%	71		1
	3	20%	27%	97		2
	4 ou 5	1%	1%	275		4
Brooklin	1	38%	18%	45	97,29	1
	2	19%	13%	68		2
	3	17%	19%	107		2
	4 ou 5	26%	50%	189		3
Chucri Zaidan	1	41%	22%	47	90,04	1
	2	18%	14%	74		1
	3	27%	37%	122		2
	4 ou 5	14%	27%	175		3
Jabaquara	1	9%	7%	30	39,09	-
	2	85%	84%	39		1
	3	6%	9%	57		1
	4 ou 5	-	-	-		-
Marginal Pinheiros	1	2%	2%	156	224,00	1
	2	13%	11%	184		1
	3	38%	36%	221		1
	4 ou 5	47%	51%	240		3

Tabela 26: Análises da Tipologia Residencial por Setor.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Conforme indicado no quadro supra, há uma grande diversidade de valores médios para áreas úteis/privativas das unidades lançadas nos últimos 12 (doze) anos (2008 a 2019), variando de 39,09m² médios por unidade (no setor Jabaquara) até 224,00m² médios por unidade (no setor Marginal Pinheiros).

Ainda, no interior de cada setor, há uma grande diversidade de valores de áreas úteis/privativas das unidades lançadas. Soma-se a isso as mudanças de comportamento do mercado ao longo dos anos, destacando-se a diminuição das áreas úteis/privativas das unidades, principalmente aquelas que apresentam 1 e 2 dormitórios.

Para que seja possível estabelecer uma situação paradigma que reflita a realidade de cada setor, principalmente as mudanças verificadas ao longo dos últimos anos (diminuição das áreas das unidades, quantidades de dormitórios por unidade, entre outras), é necessário analisar não somente os valores médios totais de áreas úteis/privativas, mas também os números de dormitórios por unidade e suas áreas úteis/privativas, além das características que

se espera para o futuro de cada tipologia para cada setor. Tal análise será apresentada por setor.

A mesma análise deve ser feita para empreendimentos de uso não residencial, iniciando-se pela tabela a seguir:

USO NÃO RESIDENCIAL						
Setor	Office/Empresa	% Nº Unidades	% AU Privativa	AU Privativa Média (m ²)	AU Privativa Média Total (m ²)	Nº de Vagas
Berrini	Office	78%	35%	49	108,67	2
	Empresa	22%	65%	317		12
Brooklin	Office	61%	27%	60	136,07	2
	Empresa	39%	73%	226		4
Chucrí Zaidan	Office	88%	62%	52	74,22	1
	Empresa	12%	38%	250		6
Jabaquara	Office	-	-	-	-	-
	Empresa	-	-	-		-
Marginal Pinheiros	Office	61%	18%	57	177,79	1
	Empresa	39%	82%	371		-

Tabela 27: Análises da Tipologia Não Residencial por Setor.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Como se pode observar na tabela supra, há uma grande variedade de tipos de empreendimentos, variando entre “office”/salas comerciais e corporativo/empresariais (exceto o setor Jabaquara, no qual não foi identificado nenhum empreendimento não residencial). Ainda, no interior de cada setor, há uma grande diversidade de valores de áreas úteis/privativas das unidades lançadas.

Deve-se reforçar que a situação paradigma deve não somente refletir as características médias verificadas em cada setor, mas também analisar se estas refletem parte dos empreendimentos esperados para os setores. Um caso específico desta análise é a diferença entre empreendimentos com “office”/salas comerciais e com lajes empresariais/corporativo. Os primeiros possuem, em média, valores de venda menores e custos menores de construção, enquanto os segundos possuem, em média, valores maiores de venda e custos maiores de construção.

Geralmente, os empreendimentos de base imobiliária do tipo empresarial/corporativo são casos particulares e sua viabilidade varia de situação para situação, como, por exemplo, empreendimentos com contratos de aluguéis previamente negociados (inclusive de andares ou até edifícios inteiros), excluindo-se, muitas vezes, pequenos e médios “players” do mercado imobiliário. Por conta disso, optou-se por utilizar para a análise da situação paradigma para usos não residenciais, em todos os setores, somente empreendimentos do tipo “office”/salas comerciais.

De posse dessas informações e análises, além daquelas apresentadas nos capítulos anteriores, é possível definir a situação paradigma para cada setor para cada uso (residencial e não residencial).

3.3.1. Setor Berrini

3.3.1.1. Residencial

Como visto anteriormente, no setor Berrini, para o uso residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 3.904,48m². Porém, pode-se encontrar terrenos muito acima da média, destoando-se, assim, de uma possível situação paradigma. Após a retirada destes empreendimentos dissonantes, chega-se a uma área média de aproximadamente 3.000,00 m².

Como se pode observar na tabela de análise dos empreendimentos residenciais, o setor Berrini apresenta uma grande concentração de unidades lançadas entre 2008 e 2019 com 1 e 2 dormitórios, com cada configuração de unidade representando 36% do total em área útil/privativa.

Os valores totais apontam para uma área útil/privada média de 73 m², aproximando-se, assim, de uma área média de um empreendimento de 2 dormitórios.

Analisando-se os lançamentos de unidades de 2 dormitórios entre 2008 e 2019, encontra-se uma grande variedade de áreas úteis/privativas por unidade, de 62m² a 105m², com maior frequência para apartamentos com 66,5m².

Embora a média para as unidades com 2 dormitórios seja de 71m², deve-se destacar que esses valores se referem, principalmente, a empreendimentos lançados há mais de 6 anos, sendo que, atualmente, a tendência é o lançamento de empreendimentos menores, com unidades de 2 quartos com padrão similares os lançados no Setor Berrini tendendo a 65m².

Dado o exposto, é determinada a situação paradigma para o uso residencial no setor Berrini:

Perfil do Empreendimento - Setor Berrini	
Uso Residencial	
Área do Terreno (m ²)	3.000,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	na faixa de 65m ²
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto

Tabela 28: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor Berrini.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

3.3.1.2. Não Residencial

Como visto anteriormente, no setor Berrini, para o uso não residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 4.810,03m². Porém, pôde-se encontrar terrenos muito acima da média, destoando-se, assim, de uma possível situação paradigma. Após a retirada destes empreendimentos destoantes, chega-se a uma área média de aproximadamente 3.000,00 m².

Para a análise das demais características da situação paradigma para o uso não residencial, será utilizado o tipo “office”/sala comercial, por motivos já justificados.

Em função das considerações efetuadas, temos, para o setor Berrini, destinado ao uso não residencial:

Perfil do Empreendimento - Setor Berrini	
Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m ²)	3.000,00
Área Útil / Privativa	na faixa de 50m ²
Tipologia	Office
Número de Vagas / Unidade	2
Padrão Construtivo	Médio-Alto

Tabela 29: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor Berrini.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.



3.3.2. Setor Brooklin

3.3.2.1. Residencial

Como visto anteriormente, no setor Brooklin, para o uso residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 3.753,71m². Porém, pôde-se encontrar terrenos muito acima da média, destoando-se, assim, de uma possível situação paradigma. Após a retirada destes empreendimentos destoantes, chega-se a uma área média de aproximadamente 3.500,00 m².

Como se pode observar na tabela de análise dos empreendimentos residenciais, o setor Brooklin apresenta uma grande concentração de unidades lançadas entre 2008 e 2019 com 4 ou 5 dormitórios, com essas configurações de unidade representando 50% do total em área útil/privativa.

Apesar da grande concentração em área útil privativa em unidades com mais de 4 ou 5 dormitórios, os valores totais apontam para uma área útil/privativa média de 97 m², aproximando-se, assim, de uma área média de um empreendimento de 3 dormitórios.

Analisando-se os lançamentos de unidades de 3 dormitórios entre 2008 e 2019, encontra-se uma variedade de áreas úteis/privativas por unidade, de 73m² a 142m², com média de 107m² e maior frequência de unidades com aproximadamente 105m².

Neste setor, percebe-se uma tendência em lançamentos de empreendimentos de uso residencial com 3 ou mais dormitórios e áreas úteis/privativas acima da média da região (97m²).

Dado o exposto, é determinada a situação paradigma para o uso residencial no setor Brooklin:

Perfil do Empreendimento - Setor Brooklin	
Uso Residencial	
Área do Terreno (m ²)	3.500,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	na faixa de 105m ²
Número de Dormitórios / Unidade	3
Número de Vagas / Unidade	2
Padrão Construtivo	Médio-Alto

Tabela 30: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor Brooklin.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.



3.3.2.2. Não Residencial

Como visto anteriormente, no setor Brooklin, para o uso não residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 4.810,03m². Porém, pôde-se encontrar terrenos muito acima da média, destoando-se, assim, de uma possível situação paradigma. Após a retirada destes empreendimentos destoantes, chega-se a uma área média de aproximadamente 3.500,00 m².

Para a análise das demais características da situação paradigma para o uso não residencial, será utilizado o tipo “office”/sala comercial, por motivos já justificados. Foi identificado um lançamento deste tipo, com 133 unidades de aproximadamente 60m².

Em função das considerações efetuadas, temos, para o setor Brooklin, destinado ao uso não residencial:

Perfil do Empreendimento - Setor Brooklin	
Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m ²)	3.500,00
Área Útil / Privativa	na faixa de 60m ²
Tipologia	Office
Número de Vagas / Unidade	2
Padrão Construtivo	Médio-Alto

Tabela 31: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor Brooklin.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

3.3.3. Setor Chucri Zaidan

3.3.3.1. Residencial

Como visto anteriormente, no setor Chucri Zaidan, para o uso residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 5.877,02m². Porém, pôde-se encontrar terrenos muito acima da média, destoando-se, assim, de uma possível situação paradigma. Após a retirada destes empreendimentos destoantes, chega-se a uma área média de aproximadamente 4.000,00m².

Como se pode observar na tabela de análise dos empreendimentos residenciais, o setor Chucri Zaidan apresenta uma grande concentração de unidades lançadas entre 2008 e 2019 com 3 dormitórios, com essas configurações de unidade representando 37% do total em área útil/privativa.



Os valores totais apontam para uma área útil/privativa média de 90 m², aproximando-se, assim, de uma área média de um empreendimento de 2 e/ou 3 dormitórios.

Analisando-se os lançamentos de unidades de 3 dormitórios entre 2008 e 2019, encontra-se uma variedade de áreas úteis/privativas por unidade, de 81m² a 218m², com média de 90m² e maior frequência de unidades com aproximadamente 105m².

Percebe-se uma tendência em lançamentos de empreendimentos de uso residencial com 3 ou mais dormitórios e áreas úteis/privativas acima da média da região (90m²).

Com isso, chega-se na situação paradigma para o uso residencial no setor Chucri Zaidan:

Perfil do Empreendimento - Setor Chucri Zaidan	
Uso Residencial	
Área do Terreno (m ²)	4.000,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	na faixa de 105m ²
Número de Dormitórios / Unidade	3
Número de Vagas / Unidade	2
Padrão Construtivo	Médio-Alto

Tabela 32: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor Chucri Zaidan.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

3.3.3.2. Não Residencial

Como visto anteriormente, no setor Chucri Zaidan, para o uso não residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 5.301,77m². Porém, pôde-se encontrar terrenos muito acima da média, destoando-se, assim, de uma possível situação paradigma. Após a retirada de empreendimentos destoantes, chega-se a uma área média de aproximadamente 4.000,00 m².

Para a análise das demais características da situação paradigma para o uso não residencial, será utilizado o tipo “office”/sala comercial, por motivos já justificados.

Em função das considerações efetuadas, temos, para o setor Brooklin, destinado ao uso não residencial:



Perfil do Empreendimento - Setor Chucri Zaidan	
Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m ²)	4.000,00
Área Útil / Privativa	na faixa de 50m ²
Tipologia	Office
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto

Tabela 33: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor Chucri Zaidan.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

3.3.4. Setor Jabaquara

3.3.4.1. Residencial

O setor Jabaquara possui características peculiares, tais como lançamentos de produtos econômicos (valores de venda do m² por volta de R\$5.000,00) e com baixa quantidade de empreendimentos lançamento por ano.

Optou-se por considerar, para a situação paradigma a média histórica para análise da área de terreno da situação paradigma de empreendimentos residenciais, arredondando-a para cima (uma vez que há grande oferta de terrenos, como se verá em item específico), chegando-se, assim a 2.000,00m².

Dos lançamentos levantados para o Setor, somente um pode ser considerado de padrão acima do padrão econômico: “VIVA BENX VILA MASCOTE”. Embora, assim como nos outros empreendimentos, neste empreendimento não tenha havido consumo de CEPAC, ele é o que mais se aproxima de uma possível situação paradigma que consumiria os certificados, sendo, assim, utilizado como referência seu padrão construtivo (médio-baixo).

Para os demais parâmetros, será utilizada a média deste empreendimento, uma vez que é muito próximo da média de todos os empreendimentos da região, chegando-se à seguinte situação paradigma, para o uso residencial:

Perfil do Empreendimento - Setor Jabaquara	
Uso Residencial	
Área do Terreno (m ²)	2.000,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	na faixa de 40m ²
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio-Baixo

Tabela 34: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor Jabaquara.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

3.3.4.2. Não Residencial

Não foram identificados empreendimentos de uso não residencial no interior do setor Jabaquara. Porém, será utilizado o mesmo padrão construtivo e tamanho do terreno do residencial e características médias das unidades encontradas em empreendimentos do tipo “office”. Chega-se à seguinte situação paradigma, para o uso residencial:

Perfil do Empreendimento - Setor Jabaquara	
Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m ²)	2.000,00
Área Útil / Privativa	na faixa de 50m ²
Tipologia	Office
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio-Baixo

Tabela 35: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor Jabaquara.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

3.3.5. Setor Marginal Pinheiros

3.3.5.1. Residencial

O Setor Marginal Pinheiros possui características peculiares, tais como lançamentos de produtos de altíssimo padrão construtivo (valores de venda do m² por volta de R\$ 21.000,00) e com baixa quantidade de empreendimentos lançamento por ano. Além disso, possui terrenos com grandes áreas, com a média de 8.500m² por empreendimento residencial, valor esse que será utilizado na situação paradigma.



Porém, esses empreendimentos são únicos, lançados em um contexto de implantação do Shopping Cidade Jardim, empreendimento exclusivo que dificilmente se repetirá nos próximos anos.

Por isso, optou-se por considerar, para a situação paradigma (exceto para o terreno), a média dos empreendimentos do entorno do setor Marginal Pinheiros, ou seja:

Perfil do Empreendimento - Setor Marginal Pinheiros	
Uso Residencial	
Área do Terreno (m ²)	8.500,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	na faixa de 65m ²
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio

Tabela 36: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor Marginal Pinheiros.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

3.3.5.2. Não Residencial

Embora se tenha identificado 2 (dois) lançamentos de uso não residencial, esses empreendimentos, assim como os de uso residencial, não podem ser usados como situação paradigma, uma vez que dificilmente irá ocorrer novamente.

Porém, não foram identificados nenhum empreendimento de uso não residencial no entorno do setor Marginal Pinheiros. Por isso, será utilizado o mesmo padrão construtivo e tamanho do terreno do residencial e características médias das unidades encontradas em empreendimentos do tipo “office”. Chega-se à seguinte situação paradigma, para o uso residencial:

Perfil do Empreendimento - Setor Marginal Pinheiros	
Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m ²)	8.500,00
Área Útil / Privativa	na faixa de 50m ²
Tipologia	Office
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio

Tabela 37: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor Marginal Pinheiros.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.



3.4. ESTUDO TÉCNICO DOS VALORES UNITÁRIOS

3.4.1. Valores Unitários de Terrenos

O estudo técnico de valores tem como objetivo determinar os valores de mercado elegíveis para a OUCAE e serão utilizados para o estudo de viabilidade do CEPAC e viabilidade econômica dos empreendimentos.

O valor referente aos terrenos paradigmas, para cada um dos setores, foi determinado por meio da utilização de método consagrado no meio avaliatório, o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com a aplicação de modelagem econométrica (inferência estatística), onde se analisou as principais variáveis afeitas ao mercado em questão.

Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

Visando ainda facilitar a análise confrontou-se os valores encontrados na modelagem econométrica com uma pesquisa de opiniões balizadas de grandes empreendedores no mercado imobiliário da região como também consultas aos operadores do mercado local.

3.4.1.1. Tratamento Estatístico

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado, foram realizadas extensas pesquisas de terrenos e imóveis passíveis de serem incorporados em cada um dos setores da OUCAE, visando à obtenção de elementos comparativos, ou seja, imóveis similares à venda ou já vendidos de mesmas características as situações paradigmas, para uso residencial e não residencial, válidos para o presente estudo.

Dessa forma, conforme preceituado nas Normas de Avaliação, foram coletados: para o setor Brooklin, foram **29 (vinte e nove) elementos amostrais**; para o setor Jabaquara, **foram 22 (vinte e dois) comparativos**; para o setor Chucri Zaidan, foram **22 (vinte e dois) elementos amostrais**; para o setor Berrini, foram **29 (vinte e nove) elementos amostrais**; e para o setor Marginal Pinheiros, foram **29 (vinte e nove) elementos amostrais**; totalizando assim **131 (cento e trinta e uma) amostras** que foram homogeneizadas através da aplicação de fatores relevantes ao mercado em análise (terrenos/terrenos incorporáveis) com a aplicação de critérios da Estatística Inferencial e Modelagem Hedônica. Suas análises e resultados constam no Anexo 3 deste Laudo.



Isso significa que as equações encontradas possuem elevado poder de explicação da variação da formação do valor, ficando o percentual restante atribuído a eventuais erros de informação, medidas e a variáveis que, embora influenciando na formação do valor, não se destacaram suficientemente.

A significância dos modelos revelou-se menor que 5,0%, atendendo, portanto, o nível de precisão prescrito nas específicas normas da ABNT. Não foi detectada a presença de "outliers".

Todos os regressores considerados foram aceitos, isto é, a hipótese de serem nulos foi rejeitada, dado que estes apresentaram significância inferior a 5,0% em cada ramo do teste bicaudal, considerado o "t" crítico da tabela de "Student". Vale dizer, portanto, que esses regressores são importantes na variação de formação do valor.

Analisados os gráficos de resíduos de cada uma das modelagens encontradas, não se verificou a existência de qualquer tendência de alinhamento, o que afasta a possibilidade de alguma variável suficientemente importante na formação do valor, não ter sido considerada no modelo.

As modelagens encontradas, com seus respectivos valores se encontram no Anexo 3 – Análise Estatística, resumidos na tabela abaixo:

Setor	Área Terreno	VU (R\$/m ²)
	(m ²)	
Berrini	3.000,00	12.797,50
Brooklin	3.500,00	9.859,11
Chucri Zaidan	4.000,00	10.482,36
Jabaquara	2.000,00	5.227,61
Marginal Pinheiros	8.500,00	8.987,91

*Tabela 38: Valores Unitários de Terrenos para Situação Paradigma – Setores.
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.*

Como se pode observar os valores encontram-se mais caros na região central do eixo da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, que corta o setor Berrini. A região que exhibe unitários de valores menos expressivos é o setor Jabaquara.

É importante mencionar que o impacto das intervenções já implementadas e aquelas a serem implementadas no âmbito da OUCAE já foi absorvido em grande parte pelo mercado e pelos donos dos terrenos, principalmente nos setores que não o Jabaquara, conforme analisado no item 4.2 deste estudo. Para este setor (Jabaquara), como a absorção dos terrenos será lenta e de longo prazo (vide item 4.4.1 deste estudo), não é possível analisar com elevada certeza o impacto de tais intervenções no valor dos terrenos. Por consequência, o impacto das futuras



intervenções não fizeram parte da Inferência de preços de terreno por modelagem hedônica deste estudo.

3.4.2. Área Útil/Privativa - Residencial

Devido a características diferenciadas em cada setor, o valor de venda da área útil/privativa a ser utilizado nos modelos hipotéticos montados com base nas situações paradigmas será analisado individualmente por setor.

3.4.2.1. Setor Berrini

Para o setor Berrini, será adotado o valor médio histórico (2008 a 2019) de todo o setor, ou seja, R\$ 13.670,36/m² para o uso residencial.

3.4.2.2. Setor Brooklin

O setor Brooklin apresenta áreas com acentuadas diferenças de valores de venda da área útil/privativa em seu interior. Por exemplo, em áreas mais próximas ao setor Berrini, pode-se chegar a valores acima de R\$ 15.000,00/m², enquanto em áreas próximas ao setor Jabaquara, encontra-se empreendimentos com valores abaixo de R\$ 9.000,00/m².

Soma-se a isso a nova situação verificada neste setor, com menos terrenos disponíveis em áreas mais “nobres” (com valores elevados de venda do m² útil/privativo) e mais terrenos disponíveis em áreas “menos nobres” (com valores mais baixos de venda do m² útil/privativo).

Foram encontradas 3 áreas com comportamentos diferentes do valor de venda (destacadas na figura a seguir):

- a) Área mais “nobre”, iniciando na divisa do setor Berrini e terminando na Avenida Vereador José Diniz;
- b) Área “intermediária”, iniciando na Avenida Vereador José Diniz e terminando na Avenida Washington Luís; e
- c) Área “menos nobre”, iniciando na Avenida Washington Luís e terminando no setor Jabaquara.





Figura 4: Área “Nobre” (vermelho escuro), “Intermediária” (vermelho) e “Menos Nobre” (laranja).

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d’Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Para cada tipo de área, foram encontrados os seguintes valores médios de venda de área útil/privativa:

- a) Área mais “nobre”: R\$ 13.994,39/m²;
- b) Área “intermediária”: R\$ 12.336,55/m²; e
- c) Área “menos nobre”: R\$ 11.293,49/m².

Por outro lado, as áreas com valores mais elevados possuem menos terrenos disponíveis para adesão, uma vez que o alto valor de venda das unidades impulsionou os lançamentos até os dias atuais. A área total de terrenos disponíveis no setor Brooklin, que soma 987.697m², é dividida da seguinte forma⁵:

- a) Área mais “nobre”: 235.780m², ou 23,87% do total do setor;
- b) Área “intermediária”: 326.454m², ou 33,05% do total do setor; e
- c) Área “menos nobre”: 425.463m², ou 43,08% do total do setor.

⁵ O estudo dos terrenos disponíveis é tratado de maneira mais aprofundada em outro item deste estudo.

Em resumo, pode-se afirmar que as áreas com histórico de valores de venda da área útil/privativa mais altas possuem menos terrenos disponíveis, enquanto as áreas com histórico de valores de venda da área útil/privativa mais baixas possuem mais terrenos disponíveis.

Caso se utilizasse uma média total do setor Brooklin do valor de venda da área útil/privativa, ou seja R\$ 12.917,57/m², sem nenhum tratamento, para os cálculos do valor do CEPAC, isso excluiria grande parte dos terrenos disponíveis nas áreas “intermediária” e “menos nobre”, uma vez que as médias do valor de venda nelas se encontram consideravelmente abaixo do valor médio total do setor. Deve-se reforçar que essas áreas somam mais de 76% do total verificado no setor Brooklin.

Diante disso, a melhor maneira de refletir tanto o histórico do valor de venda da área útil/privativa dos setores, quanto a disponibilidade de terrenos para a futura utilização dos CEPACs, é a determinação de um valor médio de venda ponderado pela quantidade de terreno disponível em cada área (Vp), ou seja:

$$V_p = V_N \times \%T_N + V_I \times \%T_I + V_{MN} \times \%T_{MN}$$

Onde:

V_p: Valor ponderado;

V_N: Valor médio de venda da área útil/privativa na área “nobre”;

%T_N: Percentual de terrenos disponíveis na área “nobre” em relação ao total do Setor;

V_I: Valor médio de venda da área útil/privativa na área “intermediária”;

%T_I: Percentual de terrenos disponíveis na área “intermediária” em relação ao total do Setor

V_{MN}: Valor médio de venda da área útil/privativa na área “menos nobre”;

%T_{MN}: Percentual de terrenos disponíveis na área “menos nobre” em relação ao total do Setor;

Substituindo-se pelos valores anteriormente descritos, determina-se um valor ponderado de R\$ 12.283,00/m² de área útil/privativa. Esse valor será utilizado nos cálculos de viabilidade do CEPAC para o setor Brooklin.

3.4.2.3. Setor Chucri Zaidan

Para o setor Chucri Zaidan, será adotado o valor médio histórico (2008 a 2019) de todo o setor, ou seja, R\$ 12.918,53/m² para o uso residencial.

3.4.2.4. Setor Jabaquara

Como mencionado, o setor Jabaquara apresentou diversos lançamentos de produtos econômicos (valores de venda do m² por volta de R\$ 5.000,00). Ademais, optou-se por considerar como referência o empreendimento “VIVA BENX VILA MASCOTE”, de forma que será utilizado como referência seus valores de m² unitários/área privativa: R\$ 6.800,00/m²D-.

3.4.2.5. Setor Marginal Pinheiros

Como mencionado, o setor Marginal Pinheiros apresentou diversos lançamentos de produtos de altíssimo padrão construtivo (valores de venda do m² por volta de R\$ 21.000,00). Porém, esses empreendimentos são únicos, lançados em um contexto de implantação do “Shopping Cidade Jardim”, exclusivos e de complexa replicação.

Por isso, optou-se por considerar, para a cálculo do valor e da viabilidade dos CEPACs, a média dos empreendimentos do entorno do setor Marginal Pinheiros, aumentando a gama de produtos que poderão ser lançados no setor, conforme a região na qual ele se insere. O valor médio histórico da área útil/privativa do entorno do referido setor é de R\$ 9.900,00/m².

3.4.3. Área Útil/Privativa – Não Residencial

3.4.3.1. Setor Berrini

Uma vez que no setor Berrini há grandes diferenças entre a tipologia salas comerciais/“office” e empresarial/corporativo⁶, será adotado o valor médio histórico (2008-2019) de todo o setor para a tipologia de salas comerciais/“office”, ou seja, R\$ 18.315,05/m² para o uso não residencial.

3.4.3.2. Setor Brooklin

Embora tenham sido verificadas diferenças entre as atratividades dos terrenos no interior do setor, o incorporador de empreendimentos de uso não residencial tem optado por lançar somente na área “nobre” do setor, o que, na opinião dos signatários, continuará ocorrendo durante muitos anos.

⁶ Mais de 15% de diferença entre as médias de cada tipologia.



Como no setor Brooklin não há grandes diferenças entre a tipologia salas comerciais/“office” e empresarial/corporativo⁷, será adotado o valor médio histórico (2008-2019) de todo o setor para o uso não residencial, ou seja, o valor de R\$ 16.980,44/m² para esta tipologia.

3.4.3.3. Setor Chucri Zaidan

Como no setor Chucri Zaidan não há grandes diferenças entre a tipologia salas comerciais/“office” e empresarial/corporativo⁸, será adotado o valor médio histórico (2008-2019) de todo o setor para o uso não residencial, ou seja, o valor de R\$ 16.533,94/m² para esta tipologia.

3.4.3.4. Setor Jabaquara

Como mencionado, não houve nenhum lançamento de empreendimento de uso não residencial no setor Jabaquara. Para o cálculo do valor e viabilidade dos CEPACs será utilizado um valor de venda da área útil/privativa 25% maior do que o do residencial⁹, ou seja, R\$ 8.500,00/m².

3.4.3.5. Setor Marginal Pinheiros

Como mencionado, os empreendimentos de uso não residencial identificados no setor Marginal Pinheiros não podem ser utilizados como situação paradigma.

Porém, não houve nenhum lançamento de empreendimento de uso não residencial no entorno do setor Marginal Pinheiros. Para o cálculo do valor e viabilidade dos CEPACs será utilizado um valor de venda da área útil/privativa 25% maior do que o do residencial, ou seja, R\$ 12.375,00/m².

⁷ Menos de 15% de diferença entre as médias de cada tipologia.

⁸ Menos de 15% de diferença entre as médias de cada tipologia.

⁹ Percentual comumente calculado e utilizado em outros estudos.



4. ANÁLISE DA DEMANDA POR ACA E CEPACs

4.1. HISTÓRICO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

4.1.1. Perímetro da OUCAE

Conforme já mencionado no item 3 supra, para o perímetro da OUCAE constatou-se um total de 113 (cento e treze) lançamentos imobiliários. Na tabela a seguir pode-se observar mais detalhadamente o histórico da produção imobiliária para o período de análise:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - PERÍMETRO OUC MERCADO TOTAL									
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m2)	CA	AU Média Lançada (em m2)	VGW Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m2)
2.008	40.942,77	5	624	128.414,86	3,14	205,79	1.946.714.213,72	3.119.734,32	15.159,57
2.009	51.941,93	11	1.883	190.308,16	3,66	101,07	2.053.238.581,81	1.090.408,17	10.789,02
2.010	100.147,48	23	4.090	358.157,36	3,58	87,57	5.181.059.070,49	1.266.762,61	14.465,87
2.011	57.155,63	17	3.059	240.019,98	4,20	78,46	3.345.670.043,12	1.093.713,65	13.939,13
2.012	44.314,80	13	2.246	186.550,35	4,21	83,06	3.030.368.534,18	1.349.229,09	16.244,24
2.013	75.423,33	17	3.242	234.159,05	3,10	72,23	3.807.659.817,34	1.174.478,66	16.261,00
2.014	32.324,42	5	1.387	143.638,79	4,44	103,56	2.294.819.102,28	1.654.519,90	15.976,32
2.015	6.138,42	3	198	21.443,90	3,49	108,30	382.081.561,96	1.929.704,86	17.817,73
2.016	6.054,00	2	305	28.417,90	4,69	93,17	291.514.833,23	955.786,34	10.258,14
2.017	5.726,75	2	112	12.851,84	2,24	114,75	150.713.402,93	1.345.655,38	11.726,99
2.018	69.119,51	6	1.476	176.469,59	2,55	119,56	2.201.310.990,14	1.491.403,11	12.474,17
2.019	38.020,40	9	1.681	152.980,21	4,02	91,01	2.254.677.797,97	1.341.271,74	14.738,36
TOTAL	527.309,44	113	20.303	1.873.411,99	3,55	92,27	26.939.827.949,18	1.326.889,03	14.380,09
MÉDIA	43.942,45	9	1.692	156.117,67	3,55	92,27	2.244.985.662,43	1.326.889,03	14.380,09

Tabela 39: Lançamentos Imobiliários Perímetro da OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

4.1.1.1. Uso Residencial

Para a tipologia de uso residencial foram lançados 87 (oitenta e sete) empreendimentos imobiliários, conforme apresentado na tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - PERÍMETRO OUC MERCADO RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m2)	CA	AU Média Lançada (em m2)	VGW Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m2)
2.008	14.797,36	3,0	199	59.909,17	4,05	301,05	568.881.450,64	2.858.700,76	9.495,73
2.009	31.279,80	6,0	1.004	113.195,08	3,62	112,74	1.012.969.607,36	1.008.933,87	8.948,88
2.010	65.688,49	17,0	3.264	253.924,20	3,87	77,80	3.023.870.629,31	926.430,95	11.908,56
2.011	46.202,42	14,0	2.399	199.607,48	4,32	83,20	2.606.818.789,04	1.086.627,26	13.059,72
2.012	26.902,81	9,0	1.357	117.255,19	4,36	86,41	1.811.429.852,48	1.334.878,30	15.448,61
2.013	45.639,08	12,7	2.458	173.569,60	3,80	70,61	2.684.674.516,20	1.092.219,09	15.467,42
2.014	30.050,42	4,0	1.153	135.418,01	4,51	117,45	2.137.023.248,33	1.853.446,01	15.780,94
2.015	2.876,48	2,0	154	9.942,30	3,46	64,56	143.484.090,41	931.714,87	14.431,68
2.016	5.890,95	2,0	302	27.855,56	4,73	92,24	288.860.520,19	956.491,79	10.369,94
2.017	5.726,75	2,0	112	12.851,84	2,24	114,75	150.713.402,93	1.345.655,38	11.726,99
2.018	69.119,51	6,0	1.476	176.469,59	2,55	119,56	2.201.310.990,14	1.491.403,11	12.474,17
2.019	38.020,40	9,0	1.681	152.980,21	4,02	91,01	2.254.677.797,97	1.341.271,74	14.738,36
TOTAL	382.194,47	87	15.559	1.432.978,23	3,75	92,10	18.884.714.895,00	1.213.748,63	13.178,65
MÉDIA	31.849,54	7	1.297	119.414,85	3,75	92,10	1.573.726.241,25	1.213.748,63	13.178,65

Tabela 40: Lançamentos Imobiliários Perímetro da OUCAE – Uso Residencial.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.



4.1.1.2. Uso Não Residencial

Para a tipologia de uso não residencial foram lançados 26 (vinte e seis) empreendimentos imobiliários, conforme apresentado na tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - PERÍMETRO OUC MERCADO NÃO RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m ²)	CA	AU Média Lançada (em m ²)	VGW Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m ²)
2.008	26.145,41	2,0	425	68.505,69	2,62	161,19	1.377.832.763,09	3.241.959,44	20.112,68
2.009	20.662,13	5,0	879	77.113,08	3,73	87,73	1.040.268.974,45	1.183.468,69	13.490,18
2.010	34.458,99	6,0	826	104.233,16	3,02	126,19	2.157.188.441,18	2.611.608,28	20.695,80
2.011	10.953,21	3,0	660	40.412,50	3,69	61,23	738.851.254,08	1.119.471,60	18.282,74
2.012	17.411,99	4,0	889	69.295,16	3,98	77,95	1.218.938.681,70	1.371.134,63	17.590,53
2.013	29.784,25	4,3	784	60.589,45	2,03	77,28	1.122.985.301,14	1.432.379,21	18.534,34
2.014	2.274,00	1,0	234	8.220,78	3,62	35,13	157.795.853,95	674.341,26	19.194,75
2.015	3.261,94	1,0	44	11.501,60	3,53	261,40	238.597.471,55	5.422.669,81	20.744,72
2.016	163,05	0,1	3	562,34	3,45	187,45	2.654.313,04	884.771,01	4.720,12
2.017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	145.114,97	26	4.744	440.433,76	3,04	92,84	8.055.113.054,18	1.697.958,06	18.289,05
MÉDIA	12.092,91	2	395	36.702,81	3,04	92,84	671.259.421,18	1.697.958,06	18.289,05

Tabela 41: Lançamentos Imobiliários Perímetro da OUCAE - Uso Não Residencial.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

4.1.2. Histórico Por Setor

Após a análise para o perímetro da OUCAE, foram realizadas separadamente as análises em relação a cada um dos setores que compõe a OUCAE, conforme apresentadas a seguir:

4.1.2.1. Setor Berrini

Para o uso residencial, temos o seguinte histórico imobiliário:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI - RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m ²)	CA	AU Média Lançada (em m ²)	VGW Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m ²)
2.008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.009	8.360,60	1	266	19.865,84	2,38	74,68	237.016.263,14	891.038,58	11.930,85
2.010	12.095,57	3	691	50.682,44	4,19	73,35	655.915.228,36	949.226,09	12.941,67
2.011	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.012	2.874,16	1	162	14.208,74	4,94	87,71	224.551.182,24	1.386.118,41	15.803,74
2.013	4.001,00	2	250	15.601,30	3,90	62,41	254.451.919,71	1.017.807,68	16.309,66
2.014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	27.331,33	7	1.369	100.358,32	3,67	73,31	1.371.934.593,45	1.002.143,60	13.670,36
MÉDIA	2.277,61	1	114	8.363,19	3,67	73,31	114.327.882,79	1.002.143,60	13.670,36

Tabela 42: Lançamentos Imobiliários Setor Berrini da OUCAE – Uso Residencial.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.



Para o uso não residencial, temos o seguinte histórico imobiliário:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BERRINI - NÃO RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m ²)	CA	AU Média Lançada (em m ²)	VGW Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m ²)
2.008	3.269,40	1	275	12.855,69	3,93	46,75	191.337.477,59	695.772,65	14.883,49
2.009	9.568,52	3	232	33.914,62	3,54	146,18	455.008.417,11	1.961.243,18	13.416,29
2.010	17.937,00	2	299	53.106,60	2,96	177,61	1.360.307.394,00	4.549.523,06	25.614,66
2.011	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.012	2.895,29	1	220	11.621,52	4,01	52,83	269.076.231,08	1.223.073,78	23.153,27
2.013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	33.670,21	7	1.026	111.498,43	3,31	108,67	2.275.729.519,78	2.218.059,96	20.410,42
MÉDIA	2.805,85	0,58	85,50	9.291,54	3,31	108,67	189.644.126,65	2.218.059,96	20.410,42

Tabela 43: Lançamentos Imobiliários Setor Berrini da OUCAE – Uso Não Residencial.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geomóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

4.1.2.2. Setor Brooklin

Para o uso residencial, temos o seguinte histórico imobiliário:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BROOKLIN - RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m ²)	CA	AU Média Lançada (em m ²)	VGW Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m ²)
2.008	14.797,36	3	199	59.909,17	4,05	301,05	568.881.450,64	2.858.700,76	9.495,73
2.009	15.712,24	4	430	62.674,00	3,99	145,75	542.427.520,11	1.261.459,35	8.654,75
2.010	38.399,70	11	1.843	147.252,28	3,83	79,90	1.818.333.223,29	986.615,96	12.348,42
2.011	33.917,14	10	1.676	147.788,87	4,36	88,18	1.937.066.311,44	1.155.767,49	13.106,98
2.012	16.631,20	5	661	71.081,19	4,27	107,54	1.075.534.624,21	1.627.132,56	15.131,07
2.013	22.225,08	7	1.322	99.200,21	4,46	75,04	1.482.674.213,02	1.121.538,74	14.946,28
2.014	14.683,40	3	833	67.646,11	4,61	81,21	1.099.418.941,87	1.319.830,66	16.252,51
2.015	1.126,48	1	40	2.682,40	2,38	67,06	30.931.264,06	773.281,60	11.531,19
2.016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.017	2.150,00	1	64	4.160,00	1,93	65,00	44.230.007,90	691.093,87	10.632,21
2.018	13.533,51	1	210	36.724,84	2,71	174,88	466.831.887,69	2.223.008,99	12.711,61
2.019	7.001,88	2	214	29.749,16	4,25	139,01	348.875.449,09	1.630.259,11	11.727,24
TOTAL	180.177,99	48	7.492	728.868,23	4,05	97,29	9.415.204.893,32	1.256.701,13	12.917,57
MÉDIA	15.014,83	4	624	60.739,02	4,05	8,11	784.600.407,78	1.256.701,13	155.010,82

Tabela 44: Lançamentos Imobiliários Setor Brooklin da OUCAE – Uso Residencial.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geomóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Para o uso não residencial, temos o seguinte histórico imobiliário:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - SETOR BROOKLIN - NÃO RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m ²)	CA	AU Média Lançada (em m ²)	VGW Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m ²)
2.008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.009	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.010	3.430,38	1	133	8.025,22	2,34	60,34	124.442.913,43	935.661,00	15.506,48
2.011	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.013	2.881,00	1	40	10.000,00	3,47	250,00	138.338.100,00	3.458.452,50	13.833,81
2.014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.015	3.261,94	1	44	11.501,60	3,53	261,40	238.597.471,55	5.422.669,81	20.744,72
2.016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	9.573,32	3	217	29.526,82	3,08	136,07	501.378.484,98	2.310.499,93	16.980,44
MÉDIA	797,78	0,25	18	2.460,57	3,08	136,07	41.781.540,41	2.310.499,93	16.980,44



Tabela 45: Lançamentos Imobiliários Setor Brooklin da OUCAE – Uso Não Residencial.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

4.1.2.3. Setor Chucri Zaidan

Para o uso residencial, temos o seguinte histórico imobiliário:

OUCAE ÁGUA ESPRAIADA - SETOR CHUCRI Z AidAN - 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)
2.008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.009	7.206,96	1,0	308	30.655,24	4,25	99,53	233.525.824,11	758.200,73	7.617,81
2.010	15.193,22	3,0	730	55.989,48	3,69	76,70	549.622.177,66	752.907,09	9.816,53
2.011	12.285,28	4,0	723	51.818,61	4,22	71,67	669.752.477,59	926.351,97	12.924,94
2.012	7.397,45	3,0	534	31.965,26	4,32	59,86	511.344.046,04	957.573,12	15.996,87
2.013	19.413,00	3,7	886	58.768,09	3,03	66,33	947.548.383,47	1.069.467,70	16.123,52
2.014	15.367,02	1,0	320	67.771,90	4,41	211,79	1.037.604.306,45	3.242.513,46	15.310,24
2.015	1.750,00	1,0	114	7.259,90	4,15	63,68	112.552.826,35	987.305,49	15.503,36
2.016	5.890,95	2,0	302	27.855,56	4,73	92,24	288.860.520,19	956.491,79	10.369,94
2.017	3.576,75	1,0	48	8.691,84	2,43	181,08	106.483.395,03	2.218.404,06	12.250,96
2.018	39.530,00	2,0	586	80.685,95	2,04	137,69	1.110.951.036,37	1.895.820,88	13.768,83
2.019	23.134,92	4,0	1.173	93.918,28	4,06	80,07	1.089.710.590,08	928.994,54	11.602,75
TOTAL	150.745,55	26	5.724	515.380,11	3,42	90,04	6.657.955.583,34	1.163.164,85	12.918,53
MÉDIA	12.562,13	2	477	42.948,34	3,42	90,04	554.829.631,95	1.163.164,85	12.918,53

Tabela 46: Lançamentos Imobiliários Setor Chucri Zaidan da OUCAE – Uso Residencial.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Para o uso não residencial, temos o seguinte histórico imobiliário:

OUCAE ÁGUA ESPRAIADA - SETOR CHUCRI Z AidAN - 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)
2.008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.009	11.093,61	2,0	647	43.198,46	3,89	66,77	585.260.557,35	904.575,82	13.548,18
2.010	13.091,61	3,0	394	43.101,34	3,29	109,39	672.438.133,76	1.706.695,77	15.601,33
2.011	8.038,21	2,0	428	28.148,00	3,50	65,77	474.849.118,88	1.109.460,56	16.869,73
2.012	14.516,70	3,0	669	57.673,64	3,97	86,21	949.862.450,61	1.419.824,29	16.469,61
2.013	26.903,25	3,3	744	50.589,45	1,88	68,00	984.647.201,14	1.323.450,54	19.463,49
2.014	2.274,00	1,0	234	8.220,78	3,62	35,13	157.795.853,95	674.341,26	19.194,75
2.015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.016	163,05	0,1	3	562,34	3,45	187,45	2.654.313,04	884.771,01	4.720,12
2.017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	76.080,43	14	3.119	231.494,01	3,04	74,22	3.827.507.628,73	1.227.158,59	16.533,94
MÉDIA	6.340,04	1	260	19.291,17	3,04	74,22	318.958.969,06	1.227.158,59	16.533,94

Tabela 47: Lançamentos Imobiliários Setor Chucri Zaidan da OUCAE – Uso Não Residencial.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

4.1.2.4. Setor Jabaquara

Para o uso residencial, temos o seguinte histórico imobiliário:



OUC ÁGUA ESPRAIADA - SETOR JABAQUARA - 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)
2.008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.009	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.011	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.018	5.056,00	2	500	19.511,80	3,86	39,02	115.621.990,38	231.243,98	5.925,75
2.019	1.883,60	2	202	7.932,77	4,21	39,27	41.199.991,69	203.960,35	5.193,65
TOTAL	6.939,60	4	702	27.444,57	3,95	39,09	156.821.982,07	223.393,14	5.714,14
MÉDIA	578,30	0,33	59	2.287,05	3,95	39,09	13.068.498,51	223.393,14	5.714,14

Tabela 48: Lançamentos Imobiliários Setor Jabaquara da OUCAE – Uso Residencial.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

No setor Jabaquara, para o período analisado, não foi identificado nenhum lançamento destinado ao uso não residencial.

4.1.2.5. Setor Marginal Pinheiros

Para o uso residencial, temos o seguinte histórico imobiliário:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - SETOR MARGINAL PINHEIROS - 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)
2.008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.009	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.011	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.018	11.000,00	1	180	39.547,00	3,60	219,71	507.906.075,70	2.821.700,42	12.843,10
2.019	6.000,00	1	92	21.380,00	3,56	232,39	774.891.767,12	8.422.736,60	36.243,77
TOTAL	17.000,00	2	272	60.927,00	3,58	224,00	1.282.797.842,82	4.716.168,54	21.054,67
MÉDIA	1.416,67	0,17	22,67	5.077,25	3,58	224,00	106.899.820,24	4.716.168,54	21.054,67

Tabela 49: Lançamentos Imobiliários Setor Marginal Pinheiros da OUCAE – Uso Residencial.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Para o uso não residencial, temos o seguinte histórico imobiliário:



OUC ÁGUA ESPRAIADA - SETOR MARGINAL PINHEIROS- 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)
2.008	22.876,01	1	150	55.650,00	2,43	371,00	1.186.495.285,50	7.909.968,57	21.320,67
2.009	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.011	2.915,00	1	232	12.264,50	4,21	52,86	264.002.135,20	1.137.940,24	21.525,72
2.012	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.014	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.015	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	25.791,01	2	382	67.914,50	2,63	177,79	1.450.497.420,70	3.797.113,67	21.357,70
MÉDIA	2.149,25	0,17	32	5.659,54	2,63	177,79	120.874.785,06	3.797.113,67	21.357,70

Tabela 50: Lançamentos Imobiliários Setor Marginal Pinheiros da OUCAE – Uso Não Residencial.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

4.2. IMPACTO DAS INTERVENÇÕES

4.2.1. Breve Descrição

O status das obras previstas para serem realizadas no interior da OUCAE é apresentado, de forma resumida, na tabela a seguir:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA - RESUMO													ATUALIZAÇÃO			
ITEM	INTERVENÇÕES	AÇÕES EXECUTADAS ATÉ DEZ/2020 FINANCEIRO - R\$	AÇÕES À EXECUTADAR CRONOGRAMA PREVISTO										INVESTIMENTO À EXECUTAR R\$	INVESTIMENTO À EXECUTAR ATUALIZADO R\$	INVESTIMENTO TOTAL ATUALIZADO R\$	
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029				2030
1	Intervenções Concluídas	605.465.495												-	-	605.465.495
2	Intervenções em Andamento	2.721.637.181	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1.415.341.738	1.784.458.749	4.506.095.930
3	Intervenções Suspensas (Túnel)	469.420.544												1.965.429.028	2.621.510.606	3.090.931.150
4	Intervenções não Contratadas	-	•	•	•	•	•							1.455.098.393	1.764.740.247	1.764.740.247
		3.796.523.220												4.835.869.158	6.170.709.603	9.967.232.823

Tabela 51: Cronograma das Intervenções.

Fonte: SP Urbanismo – 22 de junho de 2020.



As intervenções concluídas são descritas na tabela a seguir:

INTERVENÇÕES
Complexo Viário Real Parque - Ponte Estaiada - Octávio Frias Filho
Habitação de Interesse Social
Construção das HIS - Jd.Edite I e II, Corruíras, Iguazu, Gutemberg, Áreas 03, 18 e 46 (Lote 1)
Desapropriações - Áreas das HIS
Sistema Viário de Apoio Corredor Berrini

Tabela 52: Intervenções Concluídas.
Fonte: SP Urbanismo – 22 de junho de 2020.

Ademais, a tabela a seguir lista as intervenções em fase de execução:

INTERVENÇÕES	SITUAÇÃO	AÇÕES À EXECUTADAR CRONOGRAMA PREVISTO									
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho											
Estudos, Planos e Projetos da OU - ETAPA 1 PRIORIZADA e ETAPA 2	Paralisado/ À Licitar	•	•	•							
Gerenciamento e Fiscalização - Etapa 1 - (Lotes 1 a 5) e nova contratação	Paralisado/ À Licitar	•	•	•	•	•	•				
Via Parque - Projetos e Obras - Etapa 1	Paralisado/ À Licitar	•	•	•	•	•	•				
Via Parque - Desapropriações - Etapa 1	Em andamento	•	•	•	•	•	•				
Gerenciamento e Fiscalização - Etapa 2	À Licitar			•	•	•	•	•	•		
Via Parque - Projetos e Obras - Etapa 2	À Licitar			•	•	•	•	•	•		
Via Parque - Desapropriações - Etapa 2	Em andamento			•	•	•	•	•	•	•	
HIS - Provisão Habitacional											
Obras - Lote 3 em andamento (HIS 14) - Grupo 1	Em andamento	•									
Obras - Lote 4 a reconstruir (HIS 27 e 41) - Grupo 1	Paralisado/ À Licitar	•	•								
Obras - Lotes 1 a 4 a reconstruir (diversas áreas) - Grupo 1	Paralisado/ À Licitar	•	•	•	•	•					
Conjunto Estevão Baião	Em andamento	•	•	•							
Desapropriações	Em andamento	•	•	•	•	•	•	•			
Investigação Ambiental	Em andamento	•	•	•	•						
Gerenciamento e fiscalização de Obras	Contínuo	•	•	•	•	•	•	•			
Trabalho Social	Contínuo	•	•	•	•	•	•	•			
Auxílio Aluguel (atualização - ver planilha anexa)	Contínuo	•	•	•	•	•	•	•			
Prolongamento AV. Chucri Zaidan e Ponte Laguna											
Estudos, planos e projetos	Em andamento	•	•	•							
Execução Av. Chucri Zaidan e Comp. Burle Marx (fonte ext)	Paralisado/ À Licitar	•	•	•							
Desapropriações	Em andamento	•	•	•	•						
Eletropaulo/ENEL - Remanejamento de redes (fonte externa)	Concluído - 1ª Fase A Contratar - 2ª Fase	•	•	•	•						
Parque Chuvisco Etapas 1 a 3											
Obras	Concluído - 1 e 2ª Fase Analisar se haverá 3ª Fase										
Desapropriações	Concluído										

Tabela 53: Intervenções em Execução.
Fonte: SP Urbanismo – 22 de junho de 2020.

As intervenções ainda não contratadas, por sua vez, encontram-se listadas a seguir:

INTERVENÇÕES	AÇÕES À EXECUTAR									
	CRONOGRAMA PREVISTO									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Projetos, obras e gerenciamento - SEHAB/COHAB - Grupos 2 e 3	•	•	•	•	•	•	•			
Desapropriações	•	•	•	•	•	•	•			
Vias Locais Do Brooklin (Projeto Desapropriação e Obras)*		•	•	•	•	•				
Drenagem Bacia do Cordeiro		•	•	•						

Tabela 54: Intervenções Não Contratadas.
Fonte: SP Urbanismo – 22 de junho de 2020.

Por fim, as intervenções suspensas são:

INTERVENÇÕES	AÇÕES EXECUTADAS	AÇÕES À EXECUTAR									
		CRONOGRAMA PREVISTO									
	ATÉ DEZ/2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
	%										
Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho											
Gerenciamento e fiscalizacao		sem previsão									
Túnel - Projeto e Obras	5%	sem previsão - prazo de 3 anos de execucao									
Túnel - Desapropriações	1%	sem previsão									
Metrô - aporte de recursos para Linha 17 Ouro	80%	utilização do saldo sem previsão									

Tabela 55: Intervenções Suspensas.
Fonte: SP Urbanismo – 22 de junho de 2020.

Conforme se depreende das tabelas apresentadas acima, há ainda o equivalente a mais de R\$ 6 bilhões em intervenções a serem executadas, sendo que 28,9% do valor refere-se a intervenções em fase de execução, 42,5% a intervenções suspensas e 28,6% a intervenções ainda não contratadas.



4.2.2. Impacto no Market Share da Produção Imobiliária

É inegável que intervenções de grande porte, principalmente as de caráter urbanístico e as relacionadas a transporte, impactam positivamente o mercado imobiliário, ao aumentar a percepção de valor dos futuros compradores dos imóveis na região impactada pela intervenção¹⁰.

Porém, para as intervenções previstas no âmbito da OUCAE, não é possível identificar o real impacto no “Market Share” da produção imobiliária do ponto de vista quantitativo, uma vez que parte já foi absorvida pelo mercado e pelos donos de terrenos¹¹ e o restante é de difícil mensuração, principalmente no que se refere a parques e vias. É possível, no entanto, fazer uma análise do ponto de vista qualitativo, o que será feito nos itens a seguir.

4.2.2.1. Metrô

Como já mencionado, a implantação de linhas de metrô apresentou vários casos de aumento de percepção de valor pelo comprador do imóvel, inclusive na área da OUCAE¹².

Porém, grande parte do “Market Share” adicional que esse tipo de obra ocasiona já foi absorvido pelo mercado imobiliário, sobrando pouca margem para um aumento maior.

4.2.2.2. Túnel Imigrantes

O túnel ligando a Avenida Jornalista Roberto Marinho à Rodovia dos Imigrantes é uma grande intervenção prevista no âmbito da OUCAE. Porém, devido ao seu alto valor e questionamentos existentes acerca de sua viabilidade, a sua implantação está suspensa.

Na opinião dos signatários deste estudo, tal intervenção não deve gerar muito impacto no mercado imobiliário, uma vez que seria majoritariamente utilizado por motoristas de outras regiões, ligando as vias da Marginal Pinheiros à Rodovia dos Imigrantes. Isso afetaria os setores Brooklin e Jabaquara, uma vez que carregaria o trânsito da região com veículos proveniente de outras regiões, utilizando as vias dos setores somente como passagem.

¹⁰ Vide o que geralmente ocorre em regiões recém atendidas pelo Metrô.

¹¹ Principalmente a linha 17 do metrô

¹² Como exemplo, texto de matéria publicada no jornal Estado de São Paulo: “Segundo levantamento realizado pelo QuintoAndar, o comportamento do mercado após inauguração de estações de metrô pela cidade dá uma ideia da valorização que vem por aí: em Moema, a alta foi de 3,5% no aluguel; no Brooklin, chegou a 12%”. Fonte: <https://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/mercado-imobiliario-se-movimenta-ao-redor-da-futura-linha-6-laranja-do-metro/>



Há, pelo contrário, a possibilidade dessa intervenção causar impactos negativos no mercado imobiliário dos setores Brooklin e Jabaquara devido ao aumento do trânsito de veículos e, principalmente, tráfego de caminhões, impactos esses sentidos há muito tempo em outra área do Município, na Avenida dos Bandeirantes, trazendo significativa degradação ao espaço urbano.

4.2.2.3. Prolongamento das Avenidas Roberto Marinho e Chucri Zaidan

Ao contrário da situação referente ao “Túnel Imigrantes”, o prolongamento destas avenidas pode causar impacto positivo no mercado imobiliário da região, principalmente nos setores Chucri Zaidan e Jabaquara, uma vez que facilitam o acesso a áreas hoje de acesso difícil e complicado e, certamente, serão utilizados principalmente por moradores e trabalhadores da região da OUCAE.

4.2.2.4. Parques e Praças

Intervenções referentes a parques e praças costumam sempre causar impacto positivo no mercado imobiliário da região onde se encontram, uma vez que aumentam a percepção de qualidade do ambiente e o conforto térmico, além de serem utilizados principalmente por moradores e trabalhadores da região da OUCAE.

Por estarem mais concentradas nos setores Brooklin e Jabaquara, estas intervenções impactarão positivamente o mercado imobiliário desses setores.

4.2.2.5. HIS

As intervenções referentes a Habitações de Interesse Social, além do inegável impacto social gerado pela melhora à qualidade de vida dos moradores e de suas moradias, melhoram a percepção de qualidade do mercado imobiliário ao realocar os moradores que antes viviam em casas e abrigos sem nenhuma ordenação para edifícios planejados e arquitetonicamente condizentes com o entorno.

Por estarem atualmente e no futuro mais concentradas no setor Jabaquara, impactarão positivamente o mercado imobiliário desse setor.

Como será visto em item específico no presente estudo, há, porém, grande risco de o setor Jabaquara se caracterizar como um setor de Habitações de Interesse Social, sem uma maior integração com o restante da OUCAE e gerando pouca arrecadação de CEPACs, devido à previsão de um maior número de empreendimentos de HIS a serem implantados pela iniciativa privada.

4.3. DEFINIÇÃO DE CENÁRIOS PARA A DEMANDA/CONSUMO DE TERRENOS

4.3.1. Cenário Pessimista

Para o Cenário Pessimista será utilizado como base (ano zero) a média dos 6 piores anos consecutivos do mercado imobiliário da OUCAE, ou seja, de 2014 a 2019.

Nesse período ocorreram os seguintes fatos que impactaram negativamente a demanda da OUCAE:

- 1) Crise econômica iniciada em 2014;
- 2) Decreto Municipal nº 57.377/2016, que permitiu a implantação de empreendimentos de HIS sem nenhum custo para que se atinja o Coeficiente de Aproveitamento máximo dos terrenos (4,0), o que gera uma concorrência com empreendimentos passíveis de adesão à OUCAE. Essa concorrência será tratada em capítulo específico neste estudo;
- 3) Lei Municipal nº 16.402/2016, que permitiu, nas Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), a implantação de empreendimentos com o Coeficiente de Aproveitamento máximo dos terrenos (4,0) com pagamento de outorga, o que gera uma concorrência com empreendimentos no interior da OUCAE. Essa concorrência também será tratada em capítulo específico neste estudo;
- 4) Diminuição de terrenos disponíveis em áreas mais procuradas (áreas mais “nobres”), principalmente as próximas ao setor Berrini.



Com isso, encontra-se uma média de consumo de terrenos de 26.230,68 m² por ano, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - PERÍMETRO OUC MERCADO TOTAL									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m ²)	CA	AU Média Lançada (em m ²)	VGW Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m ²)
2.014	32.324,42	5	1.387	143.638,79	4,44	103,56	2.294.819.102,28	1.654.519,90	15.976,32
2.015	6.138,42	3	198	21.443,90	3,49	108,30	382.081.561,96	1.929.704,86	17.817,73
2.016	6.054,00	2	305	28.417,90	4,69	93,17	291.514.833,23	955.786,34	10.258,14
2.017	5.726,75	2	112	12.851,84	2,24	114,75	150.713.402,93	1.345.655,38	11.726,99
2.018	69.119,51	6	1.476	176.469,59	2,55	119,56	2.201.310.990,14	1.491.403,11	12.474,17
2.019	38.020,40	9	1.681	152.980,21	4,02	91,01	2.254.677.797,97	1.341.271,74	14.738,36
TOTAL	157.383,50	27	5.159	535.802,23	3,40	103,86	7.575.117.688,51	1.468.330,62	14.137,90
Pessimista (2.014/19)	26.230,58	4,50	859,83	89.300,37	3,40	103,86	1.262.519.614,75	1.468.330,62	14.137,90

Tabela 56: Lançamentos Imobiliários na OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2014 a Dezembro/2019.

Além da premissa de consumo de terreno, será utilizada para projeção da demanda um crescimento de 1,0% ao ano, consideravelmente abaixo da projeção de crescimento do PIB de longo prazo, de 2,5% ao ano, de acordo com o Boletim Focus do Banco Central de 03 de julho de 2020¹³.

4.3.2. Cenário Realista

Para o Cenário Realista, inicialmente, foi calculada a média de consumo de terrenos para toda a série histórica levantada (2008 a 2019), conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - PERÍMETRO OUC MERCADO TOTAL									
Ano	Consumo Terreno (em m ²)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m ²)	CA	AU Média Lançada (em m ²)	VGW Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m ²)
2.008	40.942,77	5	624	128.414,86	3,14	205,79	1.946.714.213,72	3.119.734,32	15.159,57
2.009	51.941,93	11	1.883	190.308,16	3,66	101,07	2.053.238.581,81	1.090.408,17	10.789,02
2.010	100.147,48	23	4.090	358.157,36	3,58	87,57	5.181.059.070,49	1.266.762,61	14.465,87
2.011	57.155,63	17	3.059	240.019,98	4,20	78,46	3.345.670.043,12	1.093.713,65	13.939,13
2.012	44.314,80	13	2.246	186.550,35	4,21	83,06	3.030.368.534,18	1.349.229,09	16.244,24
2.013	75.423,33	17	3.242	234.159,05	3,10	72,23	3.807.659.817,34	1.174.478,66	16.261,00
2.014	32.324,42	5	1.387	143.638,79	4,44	103,56	2.294.819.102,28	1.654.519,90	15.976,32
2.015	6.138,42	3	198	21.443,90	3,49	108,30	382.081.561,96	1.929.704,86	17.817,73
2.016	6.054,00	2	305	28.417,90	4,69	93,17	291.514.833,23	955.786,34	10.258,14
2.017	5.726,75	2	112	12.851,84	2,24	114,75	150.713.402,93	1.345.655,38	11.726,99
2.018	69.119,51	6	1.476	176.469,59	2,55	119,56	2.201.310.990,14	1.491.403,11	12.474,17
2.019	38.020,40	9	1.681	152.980,21	4,02	91,01	2.254.677.797,97	1.341.271,74	14.738,36
TOTAL	527.309,44	113	20.303	1.873.411,99	3,55	92,27	26.939.827.949,18	1.326.889,03	14.380,09
Média (2.008/19)	43.942,45	9,42	1.691,92	156.117,67	3,55	92,27	2.244.985.662,43	1.326.889,03	14.380,09

Tabela 57: Lançamentos Imobiliários na OUCAE

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2014 a Dezembro/2019.

O consumo de terreno médio no período levantado é de 43.942,45 m² por ano. Esse seria um potencial cenário realista em uma análise sem nenhuma alteração de premissas ao longo do período analisado.

¹³ Fonte: <https://www.bcb.gov.br/controlinflacao/relatoriofocus> (extraído no dia 11/07/2020).



Porém, com exceção da crise econômica iniciada em 2014 (e, pelos números de terrenos consumidos, finalizada em 2018), os fatos que causaram a queda na demanda entre 2014 e 2019, listados no cenário pessimista, ainda permanecem. Ou seja, não se pode utilizar a média de 2008 e 2019, uma vez que as premissas (concorrência e disponibilidade de terrenos) se alteraram de modo negativo para a demanda no interior da OUCAE.

Não foi possível calcular exatamente o impacto de cada uma dessas alterações na demanda, uma vez que todas ocorreram ao mesmo tempo. Porém, sabe-se que um cenário realista se situaria entre o Cenário Pessimista (consumo de terreno de 26.230,68 m² por ano) e a média de 2008 a 2019 (consumo de terreno de 43.942,45 m² por ano). Por isso, adotou-se, para o Cenário Realista, como base (ano zero), um valor intermediário para consumo de terrenos: a média simples dos 2 valores encontrados, ou seja, 35.086,52 m² por ano.

Além da premissa de consumo de terreno, será utilizada para projeção da demanda um crescimento de 2,0% ao ano, ligeiramente abaixo da projeção de crescimento do PIB de longo prazo, de 2,5% ao ano, de acordo com o Boletim Focus do Banco Central de 03 de julho de 2020.

4.3.3. Cenário Otimista

Para o Cenário Otimista será utilizado como base (ano zero) a média dos 6 melhores anos consecutivos do mercado imobiliário da OUCAE, ou seja, de 2008 a 2013.

Nesse período ocorreram os seguintes fatos que impactaram positivamente a demanda da OUCAE:

- 1) Crescimento econômico pós crise 2007/2008;
- 2) Boom do mercado imobiliário em todo o país;
- 3) Expectativas positivas motivadas pela realização da Copa 2014.

Com isso, encontra-se uma média de consumo de terrenos de 61.654,32 m² por ano, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA ESPRAIADA - PERÍMETRO OUC MERCADO TOTAL									
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m2)	CA	AU Média Lançada (em m2)	GVG Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m2)
2.008	40.942,77	5	624	128.414,86	3,14	205,79	1.946.714.213,72	3.119.734,32	15.159,57
2.009	51.941,93	11	1.883	190.308,16	3,66	101,07	2.053.238.581,81	1.090.408,17	10.789,02
2.010	100.147,48	23	4.090	358.157,36	3,58	87,57	5.181.059.070,49	1.266.762,61	14.465,87
2.011	57.155,63	17	3.059	240.019,98	4,20	78,46	3.345.670.043,12	1.093.713,65	13.939,13
2.012	44.314,80	13	2.246	186.550,35	4,21	83,06	3.030.368.534,18	1.349.229,09	16.244,24
2.013	75.423,33	17	3.242	234.159,05	3,10	72,23	3.807.659.817,34	1.174.478,66	16.261,00
TOTAL	369.925,94	86	15.144	1.337.609,76	3,62	88,33	19.364.710.260,67	1.278.705,11	14.477,10
Otimista (2.008/13)	61.654,32	14,33	2.524,00	222.934,96	3,62	88,33	3.227.451.710,11	1.278.705,11	14.477,10

Tabela 58: Lançamentos Imobiliários na OUCAE.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2013.

Além da premissa de consumo de terreno, será utilizada para projeção da demanda um crescimento de 3,0% ao ano, ligeiramente acima da projeção de crescimento do PIB de longo prazo, de 2,5% ao ano, de acordo com o Boletim Focus do Banco Central de 03 de julho de 2020.

4.3.4. Divisão de Cenários por Setor

Quando analisado por setor, há grandes variações ano a ano, devido à dinâmica do mercado imobiliário. Por exemplo, no caso do setor Marginal Pinheiros, há somente 4 lançamentos (todos mal distribuídos): 1 (um) grande lançamento em 2008, um outro lançamento em 2011, um outro somente 7 anos depois (2018) e um outro em 2019. Os dois primeiros são de uso não residencial e os dois últimos de uso residencial.

Há também o caso do setor Jabaquara, que, no período analisado (2008-2019) só apresentou lançamentos em 2018 e 2019.

Por conta destas peculiaridades de cada setor, visando a normalização da projeção, a distribuição do consumo de terrenos nos cenários será proporcional à participação de cada setor no histórico acumulado entre 2008 e 2019, ou seja:

Setores	Consumo de Terrenos em m2 (2008-2019)	Participação
Berrini	61.001,54	11,57%
Brooklin	189.751,31	35,98%
Chucri Zaidan	226.825,98	43,02%
Jabaquara	6.939,60	1,32%
Marginal Pinheiros	42.791,01	8,11%
TOTAL	527.309,44	100,00%

Tabela 59: Participação por Setor no Consumo de Terrenos.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.



Também visando a normalização da projeção, será utilizado a participação histórica (2008 a 2019) de casa uso (residencial e não residencial) no interior de cada setor, ou seja:

Setor	Consumo de Terrenos 2008-2019 (m ²)		Consumo de Terrenos 2008-2019 (%)	
	Residencial	Não Residencial	Residencial	Não Residencial
Berrini	27.331,33	33.670,21	44,80%	55,20%
Brooklin	180.177,99	9.573,32	94,95%	5,05%
Chucri Zaidan	150.745,55	76.080,43	66,46%	33,54%
Jabaquara	6.939,60	-	100,00%	0,00%
Marginal Pinheiros	17.000,00	25.791,01	39,73%	60,27%
Total OUCAE	382.194,47	145.114,97	72,48%	27,52%

Tabela 60: Participação por Uso por Setor no Consumo de Terrenos.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Com essas considerações, chega-se aos seguintes cenários de absorção de terrenos por setor, para o ano base (ano zero):

Setor	CENÁRIO - CONSUMO DE TERRENOS "ANO 0" (m ² por ano)		
	Pessimista	Realista	Otimista
Berrini	3.034,47	4.058,97	7.132,45
Brooklin	9.439,03	12.625,82	22.186,19
Chucri Zaidan	11.283,28	15.092,72	26.521,05
Jabaquara	345,20	461,75	811,40
Marginal Pinheiros	2.128,60	2.847,26	5.003,23
Total OUCAE	26.230,58	35.086,52	61.654,32

Tabela 61: Participação por Setor na Projeção de Demanda por Terrenos (Ano Zero).

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

4.4. PROJEÇÃO DE DEMANDA/CONSUMO EM 20 ANOS POR CENÁRIO

Na projeção de demanda/consumo, serão analisados, primeiramente, cenários sem restrição nenhuma de consumo de terrenos, ACA ou CEPAC.

No item 5 do presente estudo, a demanda encontrada será confrontada com (i) o estoque de ACA legal, e (ii) o Estoque de Terrenos a ser calculado pelo método da Área Mais Provável de Transformação (AMPT) e, em último caso, com o Estoque Total de Terrenos.



4.4.1. Consumo de Terrenos

4.4.1.1. Cenário Pessimista - Terrenos

Considerando as premissas definidas, temos, para a projeção do Cenário Pessimista, sem considerar nenhuma restrição:

Cenário Pessimista										
Ano	Consumo de Terrenos (m ²)									
	Berrini		Brooklin		Chucri Zaidan		Jabaquara		Maginal Pinheiros	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	1.373,17	1.691,65	9.052,44	480,98	7.573,70	3.822,41	348,66	-	854,11	1.295,78
2	1.386,90	1.708,56	9.142,96	485,79	7.649,44	3.860,63	352,14	-	862,65	1.308,74
3	1.400,77	1.725,65	9.234,39	490,65	7.725,93	3.899,24	355,66	-	871,28	1.321,83
4	1.414,78	1.742,91	9.326,73	495,55	7.803,19	3.938,23	359,22	-	879,99	1.335,05
5	1.428,93	1.760,33	9.420,00	500,51	7.881,23	3.977,61	362,81	-	888,79	1.348,40
6	1.443,22	1.777,94	9.514,20	505,51	7.960,04	4.017,39	366,44	-	897,68	1.361,88
7	1.457,65	1.795,72	9.609,34	510,57	8.039,64	4.057,56	370,11	-	906,65	1.375,50
8	1.472,22	1.813,67	9.705,44	515,67	8.120,03	4.098,14	373,81	-	915,72	1.389,25
9	1.486,95	1.831,81	9.802,49	520,83	8.201,24	4.139,12	377,55	-	924,88	1.403,15
10	1.501,82	1.850,13	9.900,52	526,04	8.283,25	4.180,51	381,32	-	934,13	1.417,18
11	1.516,83	1.868,63	9.999,52	531,30	8.366,08	4.222,31	385,13	-	943,47	1.431,35
12	1.532,00	1.887,32	10.099,52	536,61	8.449,74	4.264,54	388,99	-	952,90	1.445,66
13	1.547,32	1.906,19	10.200,51	541,98	8.534,24	4.307,18	392,88	-	962,43	1.460,12
14	1.562,80	1.925,25	10.302,52	547,40	8.619,58	4.350,25	396,80	-	972,05	1.474,72
15	1.578,42	1.944,50	10.405,54	552,87	8.705,78	4.393,76	400,77	-	981,77	1.489,47
16	1.594,21	1.963,95	10.509,60	558,40	8.792,83	4.437,69	404,78	-	991,59	1.504,36
17	1.610,15	1.983,59	10.614,69	563,99	8.880,76	4.482,07	408,83	-	1.001,51	1.519,41
18	1.626,25	2.003,42	10.720,84	569,63	8.969,57	4.526,89	412,92	-	1.011,52	1.534,60
19	1.642,51	2.023,46	10.828,05	575,32	9.059,27	4.572,16	417,05	-	1.021,64	1.549,95
20	1.658,94	2.043,69	10.936,33	581,08	9.149,86	4.617,88	421,22	-	1.031,86	1.565,45
SOMA	30.235,85	37.248,37	199.325,65	10.590,68	166.765,40	84.165,56	7.677,08	-	18.806,60	28.531,84

Tabela 62: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Pessimista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



Agregando as projeções por setor e totalizando para toda a OUCAE, temos, para o Cenário Pessimista:

Cenário Pessimista						
Ano	Consumo de Terrenos (m ²)					
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC
1	3.064,82	9.533,42	11.396,11	348,66	2.149,89	26.492,89
2	3.095,47	9.628,75	11.510,07	352,14	2.171,39	26.757,82
3	3.126,42	9.725,04	11.625,17	355,66	2.193,10	27.025,40
4	3.157,68	9.822,29	11.741,42	359,22	2.215,03	27.295,65
5	3.189,26	9.920,51	11.858,84	362,81	2.237,18	27.568,61
6	3.221,15	10.019,72	11.977,42	366,44	2.259,56	27.844,29
7	3.253,37	10.119,91	12.097,20	370,11	2.282,15	28.122,74
8	3.285,90	10.221,11	12.218,17	373,81	2.304,97	28.403,96
9	3.318,76	10.323,32	12.340,35	377,55	2.328,02	28.688,00
10	3.351,95	10.426,56	12.463,76	381,32	2.351,30	28.974,88
11	3.385,46	10.530,82	12.588,39	385,13	2.374,82	29.264,63
12	3.419,32	10.636,13	12.714,28	388,99	2.398,56	29.557,28
13	3.453,51	10.742,49	12.841,42	392,88	2.422,55	29.852,85
14	3.488,05	10.849,92	12.969,83	396,80	2.446,78	30.151,38
15	3.522,93	10.958,42	13.099,53	400,77	2.471,24	30.452,89
16	3.558,16	11.068,00	13.230,53	404,78	2.495,96	30.757,42
17	3.593,74	11.178,68	13.362,83	408,83	2.520,92	31.065,00
18	3.629,68	11.290,47	13.496,46	412,92	2.546,12	31.375,65
19	3.665,97	11.403,37	13.631,43	417,05	2.571,59	31.689,40
20	3.702,63	11.517,41	13.767,74	421,22	2.597,30	32.006,30
SOMA	67.484,22	209.916,33	250.930,96	7.677,08	47.338,44	583.347,03

Tabela 63: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor sem Restrições – Cenário Pessimista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



4.4.1.2. Cenário Realista - Terrenos

Considerando as premissas definidas, temos, para a projeção do Cenário Realista, sem considerar nenhuma restrição:

Cenário Realista										
Ano	Consumo de Terrenos (m ²)									
	Berrini		Brooklin		Chucru Zaidan		Jabaquara		Maginal Pinheiros	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	1.854,96	2.285,18	12.228,60	649,74	10.231,03	5.163,54	470,99	-	1.153,78	1.750,42
2	1.892,06	2.330,89	12.473,17	662,73	10.435,65	5.266,81	480,41	-	1.176,86	1.785,43
3	1.929,91	2.377,50	12.722,63	675,99	10.644,36	5.372,15	490,02	-	1.200,39	1.821,14
4	1.968,50	2.425,05	12.977,09	689,51	10.857,25	5.479,59	499,82	-	1.224,40	1.857,56
5	2.007,87	2.473,55	13.236,63	703,30	11.074,40	5.589,19	509,81	-	1.248,89	1.894,72
6	2.048,03	2.523,03	13.501,36	717,36	11.295,88	5.700,97	520,01	-	1.273,87	1.932,61
7	2.088,99	2.573,49	13.771,39	731,71	11.521,80	5.814,99	530,41	-	1.299,35	1.971,26
8	2.130,77	2.624,96	14.046,81	746,34	11.752,24	5.931,29	541,02	-	1.325,33	2.010,69
9	2.173,39	2.677,45	14.327,75	761,27	11.987,28	6.049,91	551,84	-	1.351,84	2.050,90
10	2.216,85	2.731,00	14.614,31	776,50	12.227,03	6.170,91	562,87	-	1.378,88	2.091,92
11	2.261,19	2.785,62	14.906,59	792,03	12.471,57	6.294,33	574,13	-	1.406,45	2.133,76
12	2.306,42	2.841,34	15.204,72	807,87	12.721,00	6.420,22	585,61	-	1.434,58	2.176,43
13	2.352,54	2.898,16	15.508,82	824,02	12.975,42	6.548,62	597,33	-	1.463,27	2.219,96
14	2.399,59	2.956,13	15.818,99	840,50	13.234,93	6.679,59	609,27	-	1.492,54	2.264,36
15	2.447,59	3.015,25	16.135,37	857,31	13.499,63	6.813,19	621,46	-	1.522,39	2.309,65
16	2.496,54	3.075,55	16.458,08	874,46	13.769,62	6.949,45	633,89	-	1.552,84	2.355,84
17	2.546,47	3.137,06	16.787,24	891,95	14.045,01	7.088,44	646,56	-	1.583,90	2.402,96
18	2.597,40	3.199,81	17.122,99	909,79	14.325,91	7.230,21	659,50	-	1.615,57	2.451,02
19	2.649,35	3.263,80	17.465,45	927,98	14.612,43	7.374,81	672,69	-	1.647,89	2.500,04
20	2.702,33	3.329,08	17.814,76	946,54	14.904,68	7.522,31	686,14	-	1.680,84	2.550,04
SOMA	45.070,77	55.523,90	297.122,75	15.786,90	248.587,14	125.460,53	11.443,76	-	28.033,87	42.530,70

Tabela 64: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Realista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



Agregando as projeções por setor e totalizando para toda a OUCAE, temos, para o Cenário Realista:

Cenário Realista						
Ano	Consumo de Terrenos (m ²)					Total OUC
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	
1	4.140,15	12.878,33	15.394,57	470,99	2.904,21	35.788,25
2	4.222,95	13.135,90	15.702,47	480,41	2.962,29	36.504,01
3	4.307,41	13.398,62	16.016,52	490,02	3.021,54	37.234,09
4	4.393,56	13.666,59	16.336,85	499,82	3.081,97	37.978,78
5	4.481,43	13.939,92	16.663,58	509,81	3.143,61	38.738,35
6	4.571,06	14.218,72	16.996,85	520,01	3.206,48	39.513,12
7	4.662,48	14.503,10	17.336,79	530,41	3.270,61	40.303,38
8	4.755,73	14.793,16	17.683,53	541,02	3.336,02	41.109,45
9	4.850,84	15.089,02	18.037,20	551,84	3.402,74	41.931,64
10	4.947,86	15.390,80	18.397,94	562,87	3.470,80	42.770,27
11	5.046,82	15.698,62	18.765,90	574,13	3.540,21	43.625,68
12	5.147,75	16.012,59	19.141,22	585,61	3.611,02	44.498,19
13	5.250,71	16.332,84	19.524,04	597,33	3.683,24	45.388,15
14	5.355,72	16.659,50	19.914,52	609,27	3.756,90	46.295,92
15	5.462,84	16.992,69	20.312,81	621,46	3.832,04	47.221,83
16	5.572,09	17.332,54	20.719,07	633,89	3.908,68	48.166,27
17	5.683,53	17.679,19	21.133,45	646,56	3.986,85	49.129,60
18	5.797,20	18.032,78	21.556,12	659,50	4.066,59	50.112,19
19	5.913,15	18.393,43	21.987,24	672,69	4.147,92	51.114,43
20	6.031,41	18.761,30	22.426,99	686,14	4.230,88	52.136,72
SOMA	100.594,67	312.909,64	374.047,68	11.443,76	70.564,57	869.560,31

Tabela 65: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor sem Restrições – Cenário Realista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



4.4.1.3. Cenário Otimista - Terrenos

Considerando as premissas definidas, temos, para a projeção do Cenário Otimista, sem considerar nenhuma restrição:

Cenário Otimista										
Ano	Consumo de Terrenos (m ²)									
	Berrini		Brooklin		Chucru Zaidan		Jabaquara		Maginal Pinheiros	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	3.291,52	4.054,91	21.698,86	1.152,92	18.154,31	9.162,38	835,74	-	2.047,31	3.106,02
2	3.390,26	4.176,56	22.349,83	1.187,50	18.698,94	9.437,25	860,81	-	2.108,73	3.199,20
3	3.491,97	4.301,85	23.020,32	1.223,13	19.259,91	9.720,37	886,63	-	2.171,99	3.295,17
4	3.596,73	4.430,91	23.710,93	1.259,82	19.837,70	10.011,98	913,23	-	2.237,15	3.394,03
5	3.704,63	4.563,84	24.422,26	1.297,62	20.432,83	10.312,34	940,63	-	2.304,27	3.495,85
6	3.815,77	4.700,75	25.154,93	1.336,55	21.045,82	10.621,71	968,85	-	2.373,40	3.600,72
7	3.930,24	4.841,77	25.909,58	1.376,64	21.677,19	10.940,36	997,91	-	2.444,60	3.708,74
8	4.048,15	4.987,03	26.686,86	1.417,94	22.327,51	11.268,57	1.027,85	-	2.517,94	3.820,01
9	4.169,59	5.136,64	27.487,47	1.460,48	22.997,34	11.606,63	1.058,69	-	2.593,47	3.934,61
10	4.294,68	5.290,74	28.312,09	1.504,29	23.687,26	11.954,82	1.090,45	-	2.671,28	4.052,65
11	4.423,52	5.449,46	29.161,46	1.549,42	24.397,87	12.313,47	1.123,16	-	2.751,42	4.174,22
12	4.556,23	5.612,94	30.036,30	1.595,91	25.129,81	12.682,87	1.156,86	-	2.833,96	4.299,45
13	4.692,91	5.781,33	30.937,39	1.643,78	25.883,70	13.063,36	1.191,56	-	2.918,98	4.428,43
14	4.833,70	5.954,77	31.865,51	1.693,10	26.660,21	13.455,26	1.227,31	-	3.006,55	4.561,29
15	4.978,71	6.133,41	32.821,48	1.743,89	27.460,02	13.858,92	1.264,13	-	3.096,74	4.698,13
16	5.128,07	6.317,42	33.806,12	1.796,21	28.283,82	14.274,69	1.302,05	-	3.189,65	4.839,07
17	5.281,92	6.506,94	34.820,30	1.850,09	29.132,34	14.702,93	1.341,11	-	3.285,34	4.984,24
18	5.440,37	6.702,15	35.864,91	1.905,60	30.006,31	15.144,01	1.381,35	-	3.383,90	5.133,77
19	5.603,59	6.903,21	36.940,86	1.962,76	30.906,50	15.598,33	1.422,79	-	3.485,41	5.287,78
20	5.771,69	7.110,31	38.049,09	2.021,65	31.833,69	16.066,28	1.465,47	-	3.589,97	5.446,42
SOMA	88.444,27	108.956,91	583.056,54	30.979,29	487.813,07	246.196,51	22.456,57	-	55.012,05	83.459,79

Tabela 66: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Otimista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



Agregando as projeções por setor e totalizando para toda a OUCAE, temos, para o Cenário Otimista:

Cenário Otimista						
Ano	Consumo de Terrenos (m ²)					
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC
1	7.346,42	22.851,78	27.316,69	835,74	5.153,33	63.503,95
2	7.566,82	23.537,33	28.136,19	860,81	5.307,93	65.409,07
3	7.793,82	24.243,45	28.980,27	886,63	5.467,17	67.371,34
4	8.027,64	24.970,75	29.849,68	913,23	5.631,18	69.392,48
5	8.268,47	25.719,88	30.745,17	940,63	5.800,12	71.474,26
6	8.516,52	26.491,47	31.667,53	968,85	5.974,12	73.618,49
7	8.772,01	27.286,22	32.617,55	997,91	6.153,34	75.827,04
8	9.035,18	28.104,80	33.596,08	1.027,85	6.337,94	78.101,85
9	9.306,23	28.947,95	34.603,96	1.058,69	6.528,08	80.444,91
10	9.585,42	29.816,39	35.642,08	1.090,45	6.723,92	82.858,25
11	9.872,98	30.710,88	36.711,34	1.123,16	6.925,64	85.344,00
12	10.169,17	31.632,21	37.812,68	1.156,86	7.133,41	87.904,32
13	10.474,24	32.581,17	38.947,06	1.191,56	7.347,41	90.541,45
14	10.788,47	33.558,61	40.115,47	1.227,31	7.567,84	93.257,70
15	11.112,13	34.565,36	41.318,94	1.264,13	7.794,87	96.055,43
16	11.445,49	35.602,33	42.558,51	1.302,05	8.028,72	98.937,09
17	11.788,85	36.670,40	43.835,26	1.341,11	8.269,58	101.905,20
18	12.142,52	37.770,51	45.150,32	1.381,35	8.517,67	104.962,36
19	12.506,80	38.903,62	46.504,83	1.422,79	8.773,20	108.111,23
20	12.882,00	40.070,73	47.899,97	1.465,47	9.036,39	111.354,57
SOMA	197.401,17	614.035,83	734.009,58	22.456,57	138.471,84	1.706.375,00

Tabela 67: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor sem Restrições – Cenário Otimista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

4.4.2. Consumo de Área Construída Adicional - ACA

Para o cálculo da Área Construída Adicional (ACA), será utilizada a média do Coeficiente de Aproveitamento do terreno (CA) de toda a série histórica levantada (2008 a 2019), ou seja, 3,55. A ACA pode ser calculada da seguinte maneira:



$$ACA = (CA - CB) \times At$$

Onde:

ACA: Área Construída Adicional

CA: Coeficiente de Aproveitamento do terreno

CA: Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno (= 1,0 em toda a OUC)

At: Área de terrenos

Ou seja:

$$ACA = (3,55 - 1,0) \times At = 2,55 \times At$$

Para encontrar a projeção de demanda por ACA, multiplicar-se-á o valor projetado da demanda/consumo de terrenos por 2,55 (dois e cinquenta e cinco centésimos).

4.4.2.1. Cenário Pessimista - ACA

Considerando as premissas definidas, temos, para a projeção do Cenário Pessimista, sem considerar nenhuma restrição:

Cenário Pessimista

Ano	Consumo de ACA (m ²)									
	Berrini		Brooklin		Chucru Zaidan		Jabaquara		Maginal Pinheiros	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	3.501,59	4.313,70	23.083,71	1.226,50	19.312,94	9.747,13	889,07	-	2.177,97	3.304,25
2	3.536,60	4.356,84	23.314,55	1.238,76	19.506,07	9.844,60	897,97	-	2.199,75	3.337,29
3	3.571,97	4.400,40	23.547,70	1.251,15	19.701,13	9.943,05	906,95	-	2.221,75	3.370,66
4	3.607,69	4.444,41	23.783,17	1.263,66	19.898,14	10.042,48	916,01	-	2.243,97	3.404,37
5	3.643,76	4.488,85	24.021,01	1.276,30	20.097,13	10.142,91	925,18	-	2.266,41	3.438,41
6	3.680,20	4.533,74	24.261,22	1.289,06	20.298,10	10.244,34	934,43	-	2.289,07	3.472,80
7	3.717,00	4.579,08	24.503,83	1.301,95	20.501,08	10.346,78	943,77	-	2.311,96	3.507,52
8	3.754,17	4.624,87	24.748,87	1.314,97	20.706,09	10.450,25	953,21	-	2.335,08	3.542,60
9	3.791,72	4.671,12	24.996,36	1.328,12	20.913,15	10.554,75	962,74	-	2.358,43	3.578,02
10	3.829,63	4.717,83	25.246,32	1.341,40	21.122,28	10.660,30	972,37	-	2.382,02	3.613,80
11	3.867,93	4.765,01	25.498,78	1.354,82	21.333,50	10.766,90	982,09	-	2.405,84	3.649,94
12	3.906,61	4.812,66	25.753,77	1.368,36	21.546,84	10.874,57	991,91	-	2.429,90	3.686,44
13	3.945,67	4.860,78	26.011,31	1.382,05	21.762,31	10.983,31	1.001,83	-	2.454,20	3.723,31
14	3.985,13	4.909,39	26.271,42	1.395,87	21.979,93	11.093,15	1.011,85	-	2.478,74	3.760,54
15	4.024,98	4.958,49	26.534,13	1.409,83	22.199,73	11.204,08	1.021,97	-	2.503,53	3.798,14
16	4.065,23	5.008,07	26.799,48	1.423,93	22.421,73	11.316,12	1.032,19	-	2.528,56	3.836,13
17	4.105,88	5.058,15	27.067,47	1.438,16	22.645,94	11.429,28	1.042,51	-	2.553,85	3.874,49
18	4.146,94	5.108,73	27.338,15	1.452,55	22.872,40	11.543,57	1.052,94	-	2.579,39	3.913,23
19	4.188,41	5.159,82	27.611,53	1.467,07	23.101,13	11.659,01	1.063,46	-	2.605,18	3.952,36
20	4.230,30	5.211,42	27.887,64	1.481,74	23.332,14	11.775,60	1.074,10	-	2.631,23	3.991,89

Tabela 68: Projeção de Consumo de ACA por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Pessimista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

Agregando as projeções por setor e totalizando para toda a OUCAE, temos, para o Cenário Pessimista:

Cenário Pessimista

Ano	Consumo de ACA (m ²)					
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC
1	7.815,28	24.310,21	29.060,08	889,07	5.482,22	67.556,87
2	7.893,44	24.553,31	29.350,68	897,97	5.537,04	68.232,44
3	7.972,37	24.798,85	29.644,18	906,95	5.592,41	68.914,76
4	8.052,09	25.046,84	29.940,63	916,01	5.648,34	69.603,91
5	8.132,62	25.297,30	30.240,03	925,18	5.704,82	70.299,95
6	8.213,94	25.550,28	30.542,43	934,43	5.761,87	71.002,95
7	8.296,08	25.805,78	30.847,86	943,77	5.819,49	71.712,98
8	8.379,04	26.063,84	31.156,34	953,21	5.877,68	72.430,11
9	8.462,83	26.324,48	31.467,90	962,74	5.936,46	73.154,41
10	8.547,46	26.587,72	31.782,58	972,37	5.995,82	73.885,95
11	8.632,94	26.853,60	32.100,40	982,09	6.055,78	74.624,81
12	8.719,26	27.122,13	32.421,41	991,91	6.116,34	75.371,06
13	8.806,46	27.393,35	32.745,62	1.001,83	6.177,50	76.124,77
14	8.894,52	27.667,29	33.073,08	1.011,85	6.239,28	76.886,02
15	8.983,47	27.943,96	33.403,81	1.021,97	6.301,67	77.654,88
16	9.073,30	28.223,40	33.737,85	1.032,19	6.364,69	78.431,43
17	9.164,03	28.505,64	34.075,23	1.042,51	6.428,33	79.215,74
18	9.255,68	28.790,69	34.415,98	1.052,94	6.492,62	80.007,90
19	9.348,23	29.078,60	34.760,14	1.063,46	6.557,54	80.807,98
20	9.441,71	29.369,38	35.107,74	1.074,10	6.623,12	81.616,06

Tabela 69: Projeção de Consumo de ACA por Setor sem Restrições – Cenário Pessimista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

4.4.2.2. Cenário Pessimista - ACA

Considerando as premissas definidas, temos, para a projeção do Cenário Realista, sem considerar nenhuma restrição:

Cenário Realista										
Ano	Consumo de ACA (m ²)									
	Berrini		Brooklin		Chucri Zaidan		Jabaquara		Maginal Pinheiros	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	4.730,16	5.827,21	31.182,92	1.656,83	26.089,13	13.167,04	1.201,02	-	2.942,14	4.463,58
2	4.824,76	5.943,76	31.806,58	1.689,97	26.610,91	13.430,38	1.225,04	-	3.000,99	4.552,85
3	4.921,26	6.062,63	32.442,71	1.723,76	27.143,13	13.698,98	1.249,54	-	3.061,01	4.643,91
4	5.019,68	6.183,89	33.091,57	1.758,24	27.685,99	13.972,96	1.274,53	-	3.122,23	4.736,79
5	5.120,08	6.307,56	33.753,40	1.793,40	28.239,71	14.252,42	1.300,02	-	3.184,67	4.831,52
6	5.222,48	6.433,71	34.428,47	1.829,27	28.804,51	14.537,47	1.326,02	-	3.248,37	4.928,15
7	5.326,93	6.562,39	35.117,04	1.865,86	29.380,60	14.828,22	1.352,54	-	3.313,33	5.026,72
8	5.433,47	6.693,64	35.819,38	1.903,18	29.968,21	15.124,79	1.379,59	-	3.379,60	5.127,25
9	5.542,14	6.827,51	36.535,76	1.941,24	30.567,57	15.427,28	1.407,18	-	3.447,19	5.229,80
10	5.652,98	6.964,06	37.266,48	1.980,06	31.178,92	15.735,83	1.435,33	-	3.516,14	5.334,39
11	5.766,04	7.103,34	38.011,81	2.019,67	31.802,50	16.050,54	1.464,03	-	3.586,46	5.441,08
12	5.881,36	7.245,41	38.772,04	2.060,06	32.438,55	16.371,55	1.493,31	-	3.658,19	5.549,90
13	5.998,99	7.390,32	39.547,49	2.101,26	33.087,32	16.698,99	1.523,18	-	3.731,35	5.660,90
14	6.118,97	7.538,12	40.338,44	2.143,28	33.749,07	17.032,97	1.553,64	-	3.805,98	5.774,12
15	6.241,35	7.688,88	41.145,20	2.186,15	34.424,05	17.373,63	1.584,72	-	3.882,10	5.889,60
16	6.366,17	7.842,66	41.968,11	2.229,87	35.112,53	17.721,10	1.616,41	-	3.959,74	6.007,39
17	6.493,50	7.999,51	42.807,47	2.274,47	35.814,78	18.075,52	1.648,74	-	4.038,93	6.127,54
18	6.623,37	8.159,51	43.663,62	2.319,96	36.531,08	18.437,03	1.681,72	-	4.119,71	6.250,09
19	6.755,83	8.322,70	44.536,89	2.366,36	37.261,70	18.805,77	1.715,35	-	4.202,11	6.375,09
20	6.890,95	8.489,15	45.427,63	2.413,69	38.006,93	19.181,89	1.749,66	-	4.286,15	6.502,59

Tabela 70: Projeção de Consumo de ACA por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Realista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



Agregando as projeções por setor e totalizando para toda a OUCAE, temos, para o Cenário Realista:

Cenário Realista						
Ano	Consumo de ACA (m ²)					
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC
1	10.557,37	32.839,75	39.256,17	1.201,02	7.405,73	91.260,03
2	10.768,52	33.496,55	40.041,29	1.225,04	7.553,84	93.085,23
3	10.983,89	34.166,48	40.842,11	1.249,54	7.704,92	94.946,94
4	11.203,57	34.849,81	41.658,96	1.274,53	7.859,02	96.845,88
5	11.427,64	35.546,80	42.492,14	1.300,02	8.016,20	98.782,80
6	11.656,19	36.257,74	43.341,98	1.326,02	8.176,52	100.758,45
7	11.889,32	36.982,89	44.208,82	1.352,54	8.340,05	102.773,62
8	12.127,10	37.722,55	45.092,99	1.379,59	8.506,85	104.829,09
9	12.369,65	38.477,00	45.994,85	1.407,18	8.676,99	106.925,68
10	12.617,04	39.246,54	46.914,75	1.435,33	8.850,53	109.064,19
11	12.869,38	40.031,47	47.853,05	1.464,03	9.027,54	111.245,47
12	13.126,77	40.832,10	48.810,11	1.493,31	9.208,09	113.470,38
13	13.389,30	41.648,75	49.786,31	1.523,18	9.392,25	115.739,79
14	13.657,09	42.481,72	50.782,04	1.553,64	9.580,10	118.054,59
15	13.930,23	43.331,35	51.797,68	1.584,72	9.771,70	120.415,68
16	14.208,83	44.197,98	52.833,63	1.616,41	9.967,13	122.823,99
17	14.493,01	45.081,94	53.890,30	1.648,74	10.166,47	125.280,47
18	14.782,87	45.983,58	54.968,11	1.681,72	10.369,80	127.786,08
19	15.078,53	46.903,25	56.067,47	1.715,35	10.577,20	130.341,80
20	15.380,10	47.841,32	57.188,82	1.749,66	10.788,74	132.948,64

Tabela 71: Projeção de Consumo de ACA por Setor sem Restrições – Cenário Realista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



4.4.2.3. Cenário Otimista - ACA

Considerando as premissas definidas, temos, para a projeção do Cenário Otimista, sem considerar nenhuma restrição:

Cenário Otimista										
Ano	Consumo de ACA (m ²)									
	Berrini		Brooklin		Chucru Zaidan		Jabaquara		Maginal Pinheiros	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	8.393,37	10.340,02	55.332,10	2.939,94	46.293,49	23.364,06	2.131,13	-	5.220,65	7.920,34
2	8.645,17	10.650,22	56.992,06	3.028,13	47.682,29	24.064,98	2.195,06	-	5.377,27	8.157,95
3	8.904,52	10.969,72	58.701,82	3.118,98	49.112,76	24.786,93	2.260,92	-	5.538,58	8.402,69
4	9.171,66	11.298,81	60.462,88	3.212,55	50.586,14	25.530,54	2.328,74	-	5.704,74	8.654,77
5	9.446,81	11.637,78	62.276,76	3.308,92	52.103,73	26.296,46	2.398,60	-	5.875,88	8.914,41
6	9.730,21	11.986,91	64.145,07	3.408,19	53.666,84	27.085,35	2.470,56	-	6.052,16	9.181,84
7	10.022,12	12.346,52	66.069,42	3.510,44	55.276,84	27.897,91	2.544,68	-	6.233,73	9.457,30
8	10.322,78	12.716,92	68.051,50	3.615,75	56.935,15	28.734,85	2.621,02	-	6.420,74	9.741,02
9	10.632,46	13.098,42	70.093,05	3.724,22	58.643,20	29.596,89	2.699,65	-	6.613,36	10.033,25
10	10.951,44	13.491,38	72.195,84	3.835,95	60.402,50	30.484,80	2.780,64	-	6.811,76	10.334,25
11	11.279,98	13.896,12	74.361,71	3.951,03	62.214,58	31.399,35	2.864,06	-	7.016,11	10.644,27
12	11.618,38	14.313,00	76.592,56	4.069,56	64.081,01	32.341,33	2.949,98	-	7.226,60	10.963,60
13	11.966,93	14.742,39	78.890,34	4.191,65	66.003,44	33.311,57	3.038,48	-	7.443,39	11.292,51
14	12.325,94	15.184,66	81.257,05	4.317,40	67.983,55	34.310,91	3.129,64	-	7.666,70	11.631,28
15	12.695,72	15.640,20	83.694,76	4.446,92	70.023,05	35.340,24	3.223,52	-	7.896,70	11.980,22
16	13.076,59	16.109,41	86.205,60	4.580,33	72.123,74	36.400,45	3.320,23	-	8.133,60	12.339,63
17	13.468,89	16.592,69	88.791,77	4.717,74	74.287,46	37.492,46	3.419,84	-	8.377,61	12.709,82
18	13.872,96	17.090,47	91.455,53	4.859,27	76.516,08	38.617,23	3.522,43	-	8.628,93	13.091,11
19	14.289,14	17.603,19	94.199,19	5.005,05	78.811,56	39.775,75	3.628,11	-	8.887,80	13.483,85
20	14.717,82	18.131,28	97.025,17	5.155,20	81.175,91	40.969,02	3.736,95	-	9.154,44	13.888,36

Tabela 72: Projeção de Consumo de ACA por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Otimista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



Agregando as projeções por setor e totalizando para toda a OUCAE, temos, para o Cenário Otimista:

Cenário Otimista						
Ano	Consumo de ACA (m ²)					
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC
1	18.733,38	58.272,03	69.657,55	2.131,13	13.140,99	161.935,08
2	19.295,38	60.020,20	71.747,28	2.195,06	13.535,21	166.793,13
3	19.874,25	61.820,80	73.899,69	2.260,92	13.941,27	171.796,93
4	20.470,47	63.675,42	76.116,68	2.328,74	14.359,51	176.950,83
5	21.084,59	65.585,69	78.400,19	2.398,60	14.790,29	182.259,36
6	21.717,12	67.553,26	80.752,19	2.470,56	15.234,00	187.727,14
7	22.368,64	69.579,86	83.174,76	2.544,68	15.691,02	193.358,95
8	23.039,70	71.667,25	85.670,00	2.621,02	16.161,75	199.159,72
9	23.730,89	73.817,27	88.240,10	2.699,65	16.646,61	205.134,51
10	24.442,81	76.031,79	90.887,30	2.780,64	17.146,01	211.288,55
11	25.176,10	78.312,74	93.613,92	2.864,06	17.660,39	217.627,21
12	25.931,38	80.662,12	96.422,34	2.949,98	18.190,20	224.156,02
13	26.709,32	83.081,99	99.315,01	3.038,48	18.735,90	230.880,70
14	27.510,60	85.574,45	102.294,46	3.129,64	19.297,98	237.807,12
15	28.335,92	88.141,68	105.363,29	3.223,52	19.876,92	244.941,34
16	29.186,00	90.785,93	108.524,19	3.320,23	20.473,23	252.289,58
17	30.061,58	93.509,51	111.779,92	3.419,84	21.087,42	259.858,27
18	30.963,43	96.314,79	115.133,32	3.522,43	21.720,05	267.654,01
19	31.892,33	99.204,24	118.587,31	3.628,11	22.371,65	275.683,63
20	32.849,10	102.180,36	122.144,93	3.736,95	23.042,80	283.954,14

Tabela 73: Projeção de Consumo de ACA por Setor sem Restrições – Cenário Otimista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



4.4.3. Consumo de CEPAC

Para o cálculo de consumo de CEPACs, foi utilizada a seguinte tabela de conversão para cada setor:

Setore	Equivalência de 1 CEPAC em m ² de área adicional de construção computável	Equivalência de 1 CEPAC em m ² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros
Berrini	1 m ²	2 m ²
Brooklin	1 m ²	1 m ²
Chucri Zaidan	1 m ²	2 m ²
Jabaquara	3 m ²	2 m ²
Marginal Pinheiros	2 m ²	2 m ²

*Tabela 74: Tabela de Equivalência CEPAC x m².
Fonte: SP Urbanismo.*

Além da conversão de ACA em CEPAC, conforme coluna “Equivalência de 1 CEPAC em m² de área adicional de construção computável”, também será utilizado para a projeção, o consumo devido à mudança de usos e quebra de parâmetros. Para isso, será utilizado o histórico de conversão de CEPACs:

SETORES	CEPAC CONVERTIDO	
	ACA	USO E PARÂMETROS
Berrini	295.250	24.779
Brooklin	704.983	227.572
Chucri Zaidan	1.706.362	50.925
Jabaquara	2.420	2.160
Marginal Pinheiros	211.467	77.563
SUB-TOTAL	2.920.482	382.999
TOTAL	3.303.481	

*Tabela 75: CEPAC Convertido.
Fonte: SP Urbanismo (Posição em 14/07/2020).*

De acordo com o histórico apresentado, os CEPACs convertidos em mudança de usos e quebra de parâmetros representam o equivalente a 13,11% dos que foram convertidos em ACA. Esse percentual será acrescido ao valor projetado para conversão em ACA.



4.4.3.1. Cenário Pessimista - CEPAC

Adotando as premissas elencadas, temos, para o Cenário Pessimista, a seguinte projeção de consumo de CEPACs, sem considerar nenhuma restrição:

Cenário Pessimista										
Ano	Consumo de CEPAC									
	Berrini		Brooklin		Chucri Zaidan		Jabaquara		Maginal Pinheiros	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	3.961	4.879	26.111	1.387	21.846	11.025	335	-	1.232	1.869
2	4.000	4.928	26.372	1.401	22.064	11.136	339	-	1.244	1.887
3	4.040	4.977	26.636	1.415	22.285	11.247	342	-	1.257	1.906
4	4.081	5.027	26.902	1.429	22.508	11.359	345	-	1.269	1.925
5	4.122	5.078	27.171	1.444	22.733	11.473	349	-	1.282	1.945
6	4.163	5.128	27.443	1.458	22.960	11.588	352	-	1.295	1.964
7	4.204	5.180	27.717	1.473	23.190	11.704	356	-	1.308	1.984
8	4.247	5.231	27.994	1.487	23.422	11.821	359	-	1.321	2.004
9	4.289	5.284	28.274	1.502	23.656	11.939	363	-	1.334	2.024
10	4.332	5.337	28.557	1.517	23.892	12.058	367	-	1.347	2.044
11	4.375	5.390	28.843	1.532	24.131	12.179	370	-	1.361	2.064
12	4.419	5.444	29.131	1.548	24.373	12.301	374	-	1.374	2.085
13	4.463	5.498	29.422	1.563	24.616	12.424	378	-	1.388	2.106
14	4.508	5.553	29.717	1.579	24.862	12.548	382	-	1.402	2.127
15	4.553	5.609	30.014	1.595	25.111	12.673	385	-	1.416	2.148
16	4.598	5.665	30.314	1.611	25.362	12.800	389	-	1.430	2.170
17	4.644	5.721	30.617	1.627	25.616	12.928	393	-	1.444	2.191
18	4.691	5.779	30.923	1.643	25.872	13.057	397	-	1.459	2.213
19	4.738	5.836	31.233	1.659	26.131	13.188	401	-	1.473	2.235
20	4.785	5.895	31.545	1.676	26.392	13.320	405	-	1.488	2.258

Tabela 76: Projeção de Consumo de CEPAC por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Pessimista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



Agregando as projeções por setor e totalizando para toda a OUCAE, temos, para o Cenário Pessimista:

Cenário Pessimista						
Ano	Consumo de CEPAC					Total OUC
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	
1	8.840	27.498	32.871	335	3.101	72.645
2	8.929	27.773	33.200	339	3.132	73.372
3	9.018	28.051	33.532	342	3.163	74.106
4	9.108	28.332	33.867	345	3.195	74.847
5	9.199	28.615	34.206	349	3.226	75.595
6	9.291	28.901	34.548	352	3.259	76.351
7	9.384	29.190	34.893	356	3.291	77.115
8	9.478	29.482	35.242	359	3.324	77.886
9	9.573	29.777	35.595	363	3.357	78.665
10	9.668	30.074	35.951	367	3.391	79.451
11	9.765	30.375	36.310	370	3.425	80.246
12	9.863	30.679	36.673	374	3.459	81.048
13	9.961	30.986	37.040	378	3.494	81.859
14	10.061	31.296	37.410	382	3.529	82.677
15	10.162	31.609	37.784	385	3.564	83.504
16	10.263	31.925	38.162	389	3.600	84.339
17	10.366	32.244	38.544	393	3.636	85.182
18	10.469	32.566	38.929	397	3.672	86.034
19	10.574	32.892	39.319	401	3.709	86.895
20	10.680	33.221	39.712	405	3.746	87.764

Tabela 7Z: Projeção de Consumo de CEPAC por Setor sem Restrições – Cenário Pessimista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



4.4.3.2. Cenário Realista - CEPAC

Considerando as premissas definidas, temos, para a projeção do Cenário Realista, sem considerar nenhuma restrição:

Cenário Realista										
Ano	Consumo de CEPAC									
	Berrini		Brooklin		Chucri Zaidan		Jabaquara		Maginal Pinheiros	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	5.350	6.591	35.272	1.874	29.511	14.894	453	-	1.664	2.524
2	5.457	6.723	35.978	1.912	30.101	15.192	462	-	1.697	2.575
3	5.567	6.858	36.697	1.950	30.703	15.496	471	-	1.731	2.626
4	5.678	6.995	37.431	1.989	31.317	15.805	481	-	1.766	2.679
5	5.792	7.135	38.180	2.029	31.943	16.122	490	-	1.801	2.733
6	5.907	7.277	38.943	2.069	32.582	16.444	500	-	1.837	2.787
7	6.026	7.423	39.722	2.111	33.234	16.773	510	-	1.874	2.843
8	6.146	7.571	40.517	2.153	33.898	17.108	520	-	1.911	2.900
9	6.269	7.723	41.327	2.196	34.576	17.450	531	-	1.950	2.958
10	6.394	7.877	42.154	2.240	35.268	17.799	541	-	1.989	3.017
11	6.522	8.035	42.997	2.285	35.973	18.155	552	-	2.028	3.077
12	6.653	8.196	43.857	2.330	36.693	18.519	563	-	2.069	3.139
13	6.786	8.359	44.734	2.377	37.426	18.889	574	-	2.110	3.202
14	6.921	8.527	45.629	2.424	38.175	19.267	586	-	2.153	3.266
15	7.060	8.697	46.541	2.473	38.939	19.652	598	-	2.196	3.331
16	7.201	8.871	47.472	2.522	39.717	20.045	609	-	2.240	3.398
17	7.345	9.049	48.421	2.573	40.512	20.446	622	-	2.284	3.466
18	7.492	9.230	49.390	2.624	41.322	20.855	634	-	2.330	3.535
19	7.642	9.414	50.378	2.677	42.148	21.272	647	-	2.377	3.606
20	7.795	9.602	51.385	2.730	42.991	21.697	660	-	2.424	3.678

Tabela 78: Projeção de Consumo de CEPAC por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Realista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



Agregando as projeções por setor e totalizando para toda a OUCAE, temos, para o Cenário Realista:

Cenário Realista						
Ano	Consumo de CEPAC					
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC
1	11.942	37.146	44.404	453	4.188	98.134
2	12.181	37.889	45.292	462	4.272	100.097
3	12.424	38.647	46.198	471	4.358	102.099
4	12.673	39.420	47.122	481	4.445	104.141
5	12.926	40.208	48.065	490	4.534	106.223
6	13.185	41.013	49.026	500	4.624	108.348
7	13.449	41.833	50.006	510	4.717	110.515
8	13.717	42.670	51.007	520	4.811	112.725
9	13.992	43.523	52.027	531	4.907	114.980
10	14.272	44.393	53.067	541	5.006	117.279
11	14.557	45.281	54.129	552	5.106	119.625
12	14.848	46.187	55.211	563	5.208	122.017
13	15.145	47.111	56.315	574	5.312	124.458
14	15.448	48.053	57.442	586	5.418	126.947
15	15.757	49.014	58.591	598	5.527	129.486
16	16.072	49.994	59.762	609	5.637	132.075
17	16.394	50.994	60.958	622	5.750	134.717
18	16.722	52.014	62.177	634	5.865	137.411
19	17.056	53.054	63.420	647	5.982	140.159
20	17.397	54.115	64.689	660	6.102	142.963

Tabela 79: Projeção de Consumo de CEPAC por Setor sem Restrições – Cenário Realista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



4.4.3.3. Cenário Otimista - CEPAC

Considerando as premissas definidas, temos, para a projeção do Cenário Otimista, sem considerar nenhuma restrição:

Cenário Otimista										
Ano	Consumo de CEPAC									
	Berrini		Brooklin		Chucri Zaidan		Jabaquara		Maginal Pinheiros	
	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.	Resid.	Não Res.
1	9.494	11.696	62.588	3.325	52.365	26.428	804	-	2.953	4.480
2	9.779	12.047	64.466	3.425	53.935	27.221	828	-	3.041	4.614
3	10.072	12.408	66.400	3.528	55.554	28.038	852	-	3.132	4.752
4	10.374	12.781	68.392	3.634	57.220	28.879	878	-	3.226	4.895
5	10.686	13.164	70.444	3.743	58.937	29.745	904	-	3.323	5.042
6	11.006	13.559	72.557	3.855	60.705	30.637	932	-	3.423	5.193
7	11.336	13.966	74.734	3.971	62.526	31.557	959	-	3.526	5.349
8	11.677	14.385	76.976	4.090	64.402	32.503	988	-	3.631	5.509
9	12.027	14.816	79.285	4.213	66.334	33.478	1.018	-	3.740	5.675
10	12.388	15.261	81.664	4.339	68.324	34.483	1.048	-	3.853	5.845
11	12.759	15.718	84.114	4.469	70.374	35.517	1.080	-	3.968	6.020
12	13.142	16.190	86.637	4.603	72.485	36.583	1.112	-	4.087	6.201
13	13.536	16.676	89.236	4.741	74.659	37.680	1.146	-	4.210	6.387
14	13.942	17.176	91.913	4.884	76.899	38.811	1.180	-	4.336	6.578
15	14.361	17.691	94.671	5.030	79.206	39.975	1.215	-	4.466	6.776
16	14.791	18.222	97.511	5.181	81.582	41.174	1.252	-	4.600	6.979
17	15.235	18.769	100.436	5.336	84.030	42.409	1.289	-	4.738	7.188
18	15.692	19.332	103.449	5.497	86.551	43.682	1.328	-	4.880	7.404
19	16.163	19.912	106.553	5.661	89.147	44.992	1.368	-	5.027	7.626
20	16.648	20.509	109.749	5.831	91.822	46.342	1.409	-	5.177	7.855

Tabela 80: Projeção de Consumo de CEPAC por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Otimista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



Agregando as projeções por setor e totalizando para toda a OUCAE, temos, para o Cenário Otimista:

Cenário Otimista						
Ano	Consumo de CEPAC					Total OUC
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	
1	21.190	65.914	78.793	804	7.432	174.132
2	21.826	67.891	81.156	828	7.655	179.356
3	22.481	69.928	83.591	852	7.885	184.737
4	23.155	72.026	86.099	878	8.121	190.279
5	23.850	74.187	88.682	904	8.365	195.988
6	24.565	76.412	91.342	932	8.616	201.867
7	25.302	78.705	94.082	959	8.874	207.923
8	26.061	81.066	96.905	988	9.141	214.161
9	26.843	83.498	99.812	1.018	9.415	220.586
10	27.648	86.003	102.806	1.048	9.697	227.203
11	28.478	88.583	105.891	1.080	9.988	234.019
12	29.332	91.240	109.067	1.112	10.288	241.040
13	30.212	93.978	112.339	1.146	10.596	248.271
14	31.118	96.797	115.710	1.180	10.914	255.719
15	32.052	99.701	119.181	1.215	11.242	263.391
16	33.014	102.692	122.756	1.252	11.579	271.293
17	34.004	105.773	126.439	1.289	11.926	279.431
18	35.024	108.946	130.232	1.328	12.284	287.814
19	36.075	112.214	134.139	1.368	12.653	296.449
20	37.157	115.581	138.163	1.409	13.032	305.342

Tabela 81: Projeção de CEPAC de ACA por Setor sem Restrições – Cenário Otimista.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

5. ANÁLISE DA OFERTA

5.1. ESTOQUE POTENCIAL DE TERRENOS PASSÍVEIS DE ADESÃO

5.1.1. Levantamento do Estoque de Terrenos

5.1.1.1. Definição do Critério de Levantamento

De acordo com dados da base de IPTU extraída no site de Serviço de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo (http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx), há, em 2020, 15.415 terrenos no interior do perímetro da OUCAE, totalizando 8.134.783 m².

Porém, há entre eles diversos terrenos que muito dificilmente serão utilizados para novas edificações que consumirão CEPAC (ou seja, sofrerão transformação para novos edifícios). A fim de filtrar estes lotes, foram considerados os seguintes critérios para definição dos lotes transformáveis:

CRITÉRIO 1 - BASE IPTU TIPO DE USO DO IMÓVEL	CRITÉRIO 2 - BASE IPTU TIPO DE PADRAO DA CONSTRUCAO	USO SP-URB	TRANSFORMÁVEL?	
-	Residência Horizontal	A e B	Residencial Horizontal Baixo Padrao	SIM
		C e D	Residencial Horizontal Medio Padrao	SIM
		E e F	Residencial Horizontal Alto Padrao	NÃO
-	Residência Vertical	A	Residencial Vertical Baixo Padrao	NÃO
		B e C	Residencial Vertical Medio Padrao	NÃO
		D, E e F	Residencial Vertical Alto Padrao	NÃO
-	Comercial Horizontal	A, B e C	Comercio e Servico Horizontal Baixo e Medio Padrao	SIM
		D e E	Comercio e Servico Horizontal Alto Padrao	SIM
-	Comercial Vertical	A, B e C	Comercio e Servico Vertical Baixo e Medio Padrao	NÃO
		D e E	Comercio e Servico Vertical Alto Padrao	NÃO
-	Barracão/Telheiro	A e B	Galpao Oficina e Deposito	SIM
	Oficina	A, B, C e D		
	Posto de Serviço	B, C e D		
	Armazém/Depósito	B, C e D		
-	Indústria	B, C, D e E	Industria	SIM
Garagem (exclusive em Prédio em condomínio) Garagem (unidade autônoma) em prédio de garagens	Edifício de Garagens – Prédio vertical, destinado única e exclusivamente à guarda de veículos	A	Estacionamento	SIM
Outras edificações de uso coletivo, com utilização múltipla	Templo; Clube, Ginásio ou Estádio Esportivos; Hipódromo; Estações Ferroviária, Rodoviária ou Metroviária; Aeroporto; Central de Abastecimento; Mercado Municipal; Teatro; Cinema; Museu; Parque de Diversão; Parque Zoológico; Reservatório; e outras Edificações Assemelhadas	B, C e D	Coletivo	NÃO
Hotel, pensão ou hospedaria	-	-	Hotel	NÃO
Flat de uso comercial (semelhante a hotel)	-	-	-	-
Asilo, orfanato, creche, seminário ou convento	-	-	-	-
Hospital, ambulatório, casa de saúde e assemelhados	-	-	Especial	NÃO
Outras edificações de uso especial, com utilização múltipla	-	-	-	-
Escola	-	-	Escola	NÃO
Cortiço	-	-	Cortico	NÃO
Terreno	-	-	Terreno Vago	SIM

Tabela 82: Critérios para Definição de Tipos de Padrão da Construção Transformáveis.

Fonte: Geosampa, SPUrbanismo e Amaral d'Avila.



Além disso, há uma defasagem entre o que consta na referida base de IPTU e o que está em processo de transformação. Por isso, além do filtro supramencionado, foi realizado outro, com a exclusão de lotes que constavam no portal Geoimóvel como lançamento, além de novas obras de edifícios aprovadas pela Secretaria Municipal de Licenciamento¹⁴.

Por conta do exposto, foram excluídos da análise os terrenos que não sofrerão transformação (constantes como “NÃO” na tabela anterior) além daqueles que já estão sofrendo transformação para outro uso de difícil transformação (um novo edifício).

Também foram excluídos da análise os terrenos de propriedade do Município e de órgãos do Estado de São Paulo, uma vez que a tendência é se manterem de propriedade desses entes, não sendo utilizado para a implantação de empreendimentos privados.

Dentre os terrenos que restaram após as exclusões supramencionadas, há diversos terrenos menores que 1.000 m² e que, a princípio, não poderiam ser utilizados para vinculação de CEPACs. Porém, grande parte desses terrenos são vizinhos uns aos outros e portanto, caso haja interesse do empreendedor, podem ser lembrados em terrenos com áreas iguais ou maiores que 1.000 m². Esses casos podem ser bem visualizados na área destacada a seguir, na qual há diversos terrenos (em rosa claro) que podem ser lembrados (os terrenos que estão em preto são aqueles considerados sem possibilidade de transformação):



Figura 5: Exemplo de terrenos passíveis de rememoração criando terrenos com 1.000m² ou mais.

Fonte: Elaboração SP Urbanismo e Amaral d'Avila com base nos dados do IPTU 2020.

Há, porém, aqueles terrenos com menos de 1.000 m² que estão “isolados”, sem nenhum terreno transformável ao redor ou que, ao serem lembrados, não somariam 1.000 m² ou mais. Nesses casos, não se vislumbra a possibilidade de serem lembrados para criarem terrenos que, nesse

¹⁴ Constantes no site <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/servicos/index.php?p=3334>

critério, poderiam aderir à OUCAE, ou seja, terem CEPACs vinculados. Por isso, esses terrenos não foram utilizados no cálculo da oferta de terrenos.

Após as exclusões supramencionadas, restaram 13.318 terrenos, somando 3.649.985 m² (44,87% da área total de terrenos da OUCAE), distribuídos da seguinte maneira:

Tipologia	Terrenos Passíveis de Adesão à OUCAE (m ²)					
	Berrini	Brooklin	Chucrí Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC
Terreno vago	40.989,00	103.373,00	161.471,00	138.476,00	82.606,00	526.915,00
Estacionamento	-	-	1.666,00	-	-	1.666,00
Galpão, oficina e depósito	17.579,00	66.389,00	351.940,00	114.785,00	-	550.693,00
Indústria	-	-	39.551,00	-	-	39.551,00
Comércio e serviço horizontal baixo e médio padrão	52.362,00	113.284,00	178.639,00	79.369,00	53.863,00	477.517,00
Comércio e serviço horizontal alto padrão	5.783,00	13.316,00	65.211,00	-	2.363,00	86.673,00
Residencial horizontal baixo padrão	25.726,00	61.350,00	50.564,00	451.934,00	1.403,00	590.977,00
Residencial horizontal médio padrão	90.406,00	629.985,00	206.571,00	429.204,00	19.827,00	1.375.993,00
Total	232.845,00	987.697,00	1.055.613,00	1.213.768,00	160.062,00	3.649.985,00

*Tabela 83: Distribuição dos Terrenos Passíveis de Adesão à OUCAE.
Fonte: Elaboração Amaral d'Avila com base nos dados do IPTU 2020.*

5.1.1.2. Determinação do Estoque Potencial de Terrenos Passíveis de Adesão

Para o cálculo do estoque de terrenos (oferta), foi solicitado¹⁵ que se utilize o Método das Áreas Mais Prováveis de Transformação (AMPT).

Para tal, foi feita a comparação entre as informações constantes no IPTU 2001 e IPTU 2020. Entre esses dois anos, pôde-se constatar a transformação que cada tipologia de terreno sofreu, resultando nos seguintes potenciais de transformação para cada uma:

¹⁵ Item 1.3. do Termo de Referência do Edital da CARTA CONVITE Nº 001/SMDU/2020: "(...) Cálculo da metragem de terrenos transformáveis pelo método das áreas mais prováveis de transformação (AMPT), em que para cada uso horizontal progressivo é estabelecido um percentual de substituição em favor de novos usos verticais."



Tipologia	Potencial de AT a ser transformado (20 anos)
Terreno vago	38,09%
Estacionamento	48,53%
Galpão, oficina e deposito	36,76%
Indústria	0,00%
Comércio e serviço horizontal baixo e médio padrão	16,52%
Comércio e serviço horizontal alto padrão	14,13%
Residencial horizontal baixo padrão	4,52%
Residencial horizontal medio padrão	5,08%

Tabela 84: Potencial de Transformação da Área de Terrenos no Interior da OUCAE.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila com base nos dados do IPTU 2020.

Aplicando esses potenciais à Distribuição de Terrenos Passíveis de Adesão, chega-se, assim, ao seguinte estoque de terrenos pelo método AMPT, totalizando 591.622,74 m² (16,21% da área total de terrenos passíveis de adesão à OUCAE):

Tipologia	Estoque de Terrenos Transformáveis Passível de Adesão à OUCAE (m ²) - Método AMPT					
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC
Terreno vago	15.610,75	39.369,84	61.496,59	52.738,89	31.460,68	200.676,75
Estacionamento	-	-	808,55	-	-	808,55
Galpão, oficina e deposito	6.462,23	24.405,32	129.376,96	42.196,21	-	202.440,72
Indústria	-	-	-	-	-	-
Comércio e serviço horizontal baixo e médio padrão	8.651,42	18.717,14	29.515,30	13.113,60	8.899,42	78.896,87
Comércio e serviço horizontal alto padrão	816,95	1.881,13	9.212,24	-	333,82	12.244,14
Residencial horizontal baixo padrão	1.162,08	2.771,27	2.284,05	20.414,55	63,38	26.695,33
Residencial horizontal medio padrão	4.589,99	31.984,89	10.487,79	21.791,07	1.006,63	69.860,38
Total	37.293,43	119.129,59	243.181,49	150.254,32	41.763,92	591.622,74

Tabela 85: Distribuição do Estoque dos Terrenos Passíveis de Adesão à OUCAE pelo Método AMPT.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila com base nos dados do IPTU 2020.

Há, porém, algumas ponderações que devem ser feitas acerca do método AMPT aplicado no estudo em questão:

- Há vários fatores que fizeram com que determinados terrenos não fossem transformados no passado. Entre eles, sendo talvez um dos principais, é a demanda do mercado imobiliário no passado por aqueles terrenos;
- Há a possibilidade de diversos terrenos (vagos, por exemplo) estarem disponíveis para a venda (oferta) mas sem interesse do mercado imobiliário por eles naqueles anos, o que pode ser revertido no futuro;
- Por ainda constar grande montante de áreas disponíveis (44,87% do total da área de terrenos são ainda transformáveis, como visto no item 5.1.1.1.), os potenciais calculados entre 2001 e 2020 podem ser bem menores do que os possivelmente verificados no futuro entre 2021 e 2040, uma vez que a tendência é a competição por terrenos aumentar cada vez mais, à medida que os terrenos disponíveis se tornarem mais escassos;
- Caso haja uma grande demanda por terrenos, por exemplo, na Marginal Pinheiros, para além dos 41.763,92 m² calculados pelo referido método, é certo afirmar que o mercado imobiliário simplesmente não cessará sua busca por novos terrenos, consumindo, assim, parte dos quase 120mil m² de terrenos restantes. Isso deve ocorrer em todos os setores nos quais ainda houver demanda e estoque de ACA previsto na Lei da OUCAE, mesmo após serem consumidas as áreas previstas pelo referido método.

É de se esperar, portanto, que, para áreas com grande demanda, os potenciais de transformação se alterem à medida que os terrenos forem se tornando mais escassos. Ou seja, é possível que, com uma demanda elevada, a oferta de terrenos supere aquela calculada pelo método AMPT, tendo, assim, como limite máximo de oferta, o montante total de áreas disponíveis (conforme visto no item 5.1.1.1.).

5.1.2. Demanda x Oferta de Terrenos- Cenários

Como mencionado neste estudo, há 3 (três) restrições para a demanda por Terrenos, por ACA e por CEPAC:

- 1) Estoque Legal de ACA (1.268.991,45 m² no dia 14/07/2020 para toda a OUCAE);



- 2) Estoque de Terrenos calculado pelo método AMPT (591.622,74 m² em toda a OUCAE); e
- 3) Área Total de Terrenos Passíveis de Adesão à OUCAE (3.649.985,00 m² em toda a OUCAE).

Para o Estoque Legal da ACA, há, também, a limitação do máximo de ACA a ser utilizada para uso não residencial. De acordo com as informações apresentadas pela SP Urbanismo no dia 14 de julho de 2020:

Setor	Estoque Máximo *	Estoque Consumido (m ²)	Máx. Estoque Não Residencial a Consumir (m ²)
	Não Residencial	Não Residencial	
Berrini	175.000,00	203.204,95	0,00
Brooklin	980.000,00	136.999,42	843.000,58
Chucri Zaidan	1.400.000,00	1.136.568,47	263.431,53
Jabaquara	175.000,00	0	175.000,00
Marginal Pinheiros	420.000,00	263.941,34	156.058,66

*Berrini = 50%. Demais = 70%.

Tabela 86: Máximo Estoque de ACA Não Residencial a Consumir.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila com base nos Dados da SP Urbanismo (posição em 14/07/2020).

Porém, como analisado no item 5.1.1.2., o limitador do Estoque de Terrenos calculado pelo método AMPT pode ser superado à medida que a demanda por terrenos no setor seja muito alta e que os terrenos disponíveis se tornem mais escassos.

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 OUCAE para cada setor.



5.1.2.1. Cenário Pessimista – Demanda x Oferta de Terrenos

Para o Cenário Pessimista, temos a seguinte projeção de demanda confrontada com a oferta de terrenos:

Cenário Pessimista																			
Ano	Consumo de Terrenos (m ²)																	Terrenos Disponíveis Totais (m ²)	Terrenos Disponíveis AMPT (m ²)
	Berrini			Brooklin			Chucru Zaidan			Jabaquara			Maginal Pinheiros			Total OUC			
	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.		
1	1.373	1.373	231.472	9.533	9.533	978.164	11.396	11.396	1.044.217	349	349	1.213.419	2.150	2.150	157.912	24.801	24.801	3.625.184	566.822
2	1.387	2.760	230.085	9.629	19.162	968.535	11.510	22.906	1.032.707	352	701	1.213.067	2.171	4.321	155.741	25.049	49.850	3.600.135	541.772
3	1.401	4.161	228.684	9.725	28.887	958.810	11.625	34.531	1.021.082	356	1.056	1.212.712	2.193	6.514	153.548	25.300	75.150	3.574.835	516.472
4	1.415	5.576	227.269	9.822	38.709	948.988	11.741	46.273	1.009.340	359	1.416	1.212.352	2.215	8.729	151.333	25.553	100.703	3.549.282	490.920
5	1.429	7.005	225.840	9.921	48.630	939.067	11.859	58.132	997.481	363	1.779	1.211.989	2.237	10.967	149.095	25.808	126.511	3.523.474	465.111
6	1.443	8.448	224.397	10.020	58.650	929.047	11.977	70.109	985.504	366	2.145	1.211.623	2.260	13.226	146.836	26.066	152.578	3.497.407	439.045
7	1.458	9.905	222.940	10.120	68.770	918.927	12.097	82.206	973.407	370	2.515	1.211.253	2.282	15.508	144.554	26.327	178.905	3.471.080	412.718
8 (i)	1.472	11.378	221.467	10.221	78.991	908.706	9.531	91.737	963.876	374	2.889	1.210.879	2.305	17.813	142.249	23.903	202.808	3.447.177	388.815
9	1.487	12.865	219.980	10.323	89.314	898.383	-	91.737	963.876	378	3.266	1.210.502	2.328	20.141	139.921	14.516	217.324	3.432.661	374.299
10 (ii)	1.480	14.344	218.501	10.427	99.741	887.956	-	91.737	963.876	381	3.648	1.210.120	2.351	22.493	137.569	14.639	231.963	3.418.022	359.660
11	-	14.344	218.501	10.531	110.271	877.426	-	91.737	963.876	385	4.033	1.209.735	2.375	24.867	135.195	13.291	245.253	3.404.732	346.369
12	-	14.344	218.501	10.636	120.908	866.789	-	91.737	963.876	389	4.422	1.209.346	2.399	27.266	132.796	13.424	258.677	3.391.308	334.724
13	-	14.344	218.501	10.742	131.650	856.047	-	91.737	963.876	393	4.815	1.208.953	2.423	29.689	130.373	13.558	272.235	3.377.750	331.908
14	-	14.344	218.501	10.850	142.500	845.197	-	91.737	963.876	397	5.212	1.208.556	2.447	32.135	127.927	13.693	285.928	3.364.057	329.065
15	-	14.344	218.501	10.958	153.458	834.239	-	91.737	963.876	401	5.612	1.208.156	2.471	34.607	125.455	13.830	299.759	3.350.226	326.193
16	-	14.344	218.501	11.068	164.526	823.171	-	91.737	963.876	405	6.017	1.207.751	2.496	37.103	122.959	13.969	313.728	3.336.257	323.292
17	-	14.344	218.501	11.179	175.705	811.992	-	91.737	963.876	409	6.426	1.207.342	2.521	39.623	120.439	14.108	327.836	3.322.149	320.362
18	-	14.344	218.501	11.290	186.996	800.701	-	91.737	963.876	413	6.839	1.206.929	2.546	42.170	117.892	14.250	342.086	3.307.899	317.809
19	-	14.344	218.501	11.403	198.399	789.298	-	91.737	963.876	417	7.256	1.206.512	2.572	44.741	115.321	14.392	356.478	3.293.507	317.392
20	-	14.344	218.501	11.517	209.916	777.781	-	91.737	963.876	421	7.677	1.206.091	2.597	47.338	112.724	14.536	371.013	3.278.972	316.971
Terrenos Restantes (m ²)	218.501			777.781			963.876			1.206.091			112.724			3.278.972			

(i) Estoque Legal de ACA do Setor Chucru Zaidan é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA do Setor Berrini é esgotado

OBS: Os Terrenos Disponíveis calculados pelo Método AMPT se esgotam no Setor Brooklin (Ano 11) e Setor Marginal Pinheiros (Ano 17)

Tabela 87: Demanda x Oferta de Terrenos – Cenário Pessimista.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.



Neste cenário, o Estoque de ACA definido por Lei para o setor Berrini se esgota no Ano 10, sem que se atinja nenhum limitador de terrenos, ou seja, ainda restariam 218.500,62 m² disponíveis totais (22.949,04 m² pelo método AMPT).

Para o setor Chucri Zaidan o Estoque de ACA definido por Lei se esgota no Ano 8, sem que se atinja nenhum limitador de terrenos, ou seja, ainda restariam 963.875,79 m² disponíveis totais (151.444,28 m² pelo método AMPT).

O setor Brooklin somente atinge o limitador de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT. Isso ocorre no Ano 11. Caso esse limitador seja superado pela demanda, ao final de 20 anos restariam 777.780,67 m² de Terrenos Disponíveis Totais.

O setor Marginal Pinheiros somente atinge o limitador de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT. Isso ocorre no Ano 17. Caso esse limitador seja superado pela demanda, ao final de 20 anos restariam 112.723,56 m² de Terrenos Disponíveis Totais.

Já o setor Jabaquara não atinge nenhum limitador, restando ao final de 20 anos 1.206.090,92 m² de Terrenos Disponíveis Totais (142.577,24 m² pelo método AMPT).

Ao final do período analisado (20 anos), restariam 3.278.971,55 m² de Terrenos Disponíveis Totais e 316.970,56 m² de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT.

5.1.2.2. Cenário Realista – Demanda x Oferta de Terrenos

Para o Cenário Realista, temos a seguinte projeção de demanda confrontada com a oferta de terrenos:

Cenário Realista																			
Ano	Consumo de Terrenos (m²)																Terrenos Disponíveis Totais (m²)	Terrenos Disponíveis AMPT (m²)	
	Berrini			Brooklin			Chucr Zaidan			Jabaquara			Maginal Pinheiros			Total OUC			
	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo			Cons. Acum.
1	1.855	1.855	230.990	12.878	12.878	974.819	15.395	15.395	1.040.218	471	471	1.213.297	2.904	2.904	157.158	33.503	33.503	3.616.482	558.120
2	1.892	3.747	229.098	13.136	26.014	961.683	15.702	31.097	1.024.516	480	951	1.212.817	2.962	5.866	154.196	34.173	67.676	3.582.309	523.947
3	1.930	5.677	227.168	13.399	39.413	948.284	16.017	47.114	1.008.499	490	1.441	1.212.327	3.022	8.888	151.174	34.857	102.533	3.547.452	489.090
4	1.969	7.645	225.200	13.667	53.079	934.618	16.337	63.450	992.163	500	1.941	1.211.827	3.082	11.970	148.092	35.554	138.087	3.511.898	453.536
5	2.008	9.653	223.192	13.940	67.019	920.678	16.664	80.114	975.499	510	2.451	1.211.317	3.144	15.114	144.948	36.265	174.351	3.475.634	417.271
6 (i)	2.048	11.701	221.144	14.219	81.238	906.459	11.623	91.737	963.876	520	2.971	1.210.797	3.206	18.320	141.742	31.616	205.968	3.444.017	385.655
7	2.089	13.790	219.055	14.503	95.741	891.956	-	91.737	963.876	530	3.501	1.210.267	3.271	21.591	138.471	20.393	226.361	3.423.624	365.262
8 (ii)	554	14.344	218.501	14.793	110.534	877.163	-	91.737	963.876	541	4.042	1.209.726	3.336	24.927	135.135	19.224	245.585	3.404.400	346.038
9	-	14.344	218.501	15.089	125.623	862.074	-	91.737	963.876	552	4.594	1.209.174	3.403	28.329	131.733	19.044	264.629	3.385.356	333.488
10	-	14.344	218.501	15.391	141.014	846.683	-	91.737	963.876	563	5.157	1.208.611	3.471	31.800	128.262	19.424	284.053	3.365.932	329.454
11	-	14.344	218.501	15.699	156.713	830.984	-	91.737	963.876	574	5.731	1.208.037	3.540	35.340	124.722	19.813	303.866	3.346.119	325.340
12	-	14.344	218.501	16.013	172.725	814.972	-	91.737	963.876	586	6.317	1.207.451	3.611	38.951	121.111	20.209	324.075	3.325.910	321.143
13	-	14.344	218.501	16.333	189.058	798.639	-	91.737	963.876	597	6.914	1.206.854	3.683	42.635	117.427	20.613	344.689	3.305.296	317.733
14	-	14.344	218.501	16.659	205.718	781.979	-	91.737	963.876	609	7.524	1.206.244	3.757	46.392	113.670	21.026	365.714	3.284.271	317.124
15	-	14.344	218.501	16.993	222.710	764.987	-	91.737	963.876	621	8.145	1.205.623	3.832	50.224	109.838	21.446	387.161	3.262.824	316.503
16 (iii)	-	14.344	218.501	9.961	232.671	755.026	-	91.737	963.876	634	8.779	1.204.989	3.909	54.132	105.930	14.503	401.664	3.248.321	315.869
17	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	647	9.425	1.204.343	3.987	58.119	101.943	4.633	406.297	3.243.688	315.222
18	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	659	10.085	1.203.683	4.067	62.186	97.876	4.726	411.023	3.238.962	314.563
19 (iv)	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	673	10.758	1.203.010	1.689	63.875	96.187	2.362	413.386	3.236.599	313.890
20	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	686	11.444	1.202.324	-	63.875	96.187	686	414.072	3.235.913	313.204
Terrenos Restantes (m²)	218.501			755.026			963.876			1.202.324			96.187			3.235.913			

(i) Estoque Legal de ACA do Setor Chucri Zaidan é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA do Setor Berrini é esgotado

(iii) Estoque Legal de ACA do Setor Brooklin é esgotado

(iv) Estoque Legal de ACA do Setor Marginal Pinheiros é esgotado

OBS: Os Terrenos Disponíveis calculados pelo Método AMPT se esgotam no Setor Brooklin (Ano 8) e Setor Marginal Pinheiros (Ano 12)

Tabela 88: Demanda x Oferta de Terrenos – Cenário Realista.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.



Neste cenário, o Estoque de ACA definido por Lei para o setor Berrini se esgota no Ano 8, sem que se atinja nenhum limitador de terrenos, ou seja, ainda restariam 218.500,62 m² disponíveis totais (22.949,04 m² pelo método AMPT).

Para o setor Chucri Zaidan o Estoque de ACA definido por Lei se esgota no Ano 6, sem que se atinja nenhum limitador de terrenos, ou seja, ainda restariam 963.875,79 m² disponíveis totais (151.444,28 m² pelo método AMPT).

O setor Brooklin atinge o limitador de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT no Ano 8. Caso esse limitador seja superado pela demanda, o Estoque de ACA definido por Lei se esgota no Ano 16, restando 755.025,90 m² de Terrenos Disponíveis Totais.

O setor Marginal Pinheiros atinge o limitador de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT no Ano 12. Caso esse limitador seja superado pela demanda, o Estoque de ACA definido por Lei se esgota no Ano 16, restando 96.186,73 m² de Terrenos Disponíveis Totais.

Já o setor Jabaquara não atinge nenhum limitador, restando ao final de 20 anos 1.202.324,24 m² de Terrenos Disponíveis Totais (138.810,56 m² pelo método AMPT).

Ao final do período analisado (20 anos), restariam 3.235.913,28 m² de Terrenos Disponíveis Totais e 313.203,88 m² de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT.

5.1.2.3. Cenário Otimista – Demanda x Oferta de Terrenos

Para o Cenário Otimista, temos a seguinte projeção de demanda confrontada com a oferta de terrenos:

Cenário Otimista																			
Ano	Consumo de Terrenos (m ²)																	Terrenos Disponíveis Totais (m ²)	Terrenos Disponíveis AMPT (m ²)
	Berrini			Brooklin			Chucru Zaidan			Jabaquara			Maginal Pinheiros			Total OUC			
	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.	Disponíveis	Consumo	Cons. Acum.		
1	3.292	3.292	229.553	22.852	22.852	964.845	27.317	27.317	1.028.296	836	836	1.212.932	5.153	5.153	154.909	59.449	59.449	3.590.536	532.174
2	3.390	6.682	226.163	23.537	46.389	941.308	28.136	55.453	1.000.160	861	1.697	1.212.071	5.308	10.461	149.601	61.233	120.682	3.529.303	470.941
3	3.492	10.174	222.671	24.243	70.633	917.064	28.980	84.433	971.180	887	2.583	1.211.185	5.467	15.928	144.134	63.069	183.751	3.466.234	407.872
4 (i)	3.597	13.770	219.075	24.971	95.603	892.094	7.304	91.737	963.876	913	3.496	1.210.272	5.631	21.560	138.502	42.416	226.167	3.423.818	365.456
5 (ii)	574	14.344	218.501	25.720	121.323	866.374	-	91.737	963.876	941	4.437	1.209.331	5.800	27.360	132.702	33.035	259.202	3.390.783	334.615
6	-	14.344	218.501	26.491	147.815	839.882	-	91.737	963.876	969	5.406	1.208.362	5.974	33.334	126.728	33.434	292.636	3.357.349	327.672
7	-	14.344	218.501	27.286	175.101	812.596	-	91.737	963.876	998	6.404	1.207.364	6.153	39.487	120.575	34.437	327.073	3.322.912	320.521
8	-	14.344	218.501	28.105	203.206	784.491	-	91.737	963.876	1.028	7.432	1.206.336	6.338	45.825	114.237	35.471	362.544	3.287.441	317.216
9	-	14.344	218.501	28.948	232.154	755.543	-	91.737	963.876	1.059	8.490	1.205.278	6.528	52.353	107.709	36.535	399.079	3.250.906	316.157
10 (iii)	-	14.344	218.501	517	232.671	755.026	-	91.737	963.876	1.090	9.581	1.204.187	6.724	59.077	100.985	8.332	407.411	3.242.574	315.067
11 (iv)	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	1.123	10.704	1.203.064	4.798	63.875	96.187	5.921	413.332	3.236.653	313.944
12	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	1.157	11.861	1.201.907	-	63.875	96.187	1.157	414.489	3.235.496	312.787
13	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	1.192	13.052	1.200.716	-	63.875	96.187	1.192	415.680	3.234.305	311.595
14	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	1.227	14.280	1.199.488	-	63.875	96.187	1.227	416.908	3.233.077	310.368
15	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	1.264	15.544	1.198.224	-	63.875	96.187	1.264	418.172	3.231.813	309.104
16	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	1.302	16.846	1.196.922	-	63.875	96.187	1.302	419.474	3.230.511	307.802
17	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	1.341	18.187	1.195.581	-	63.875	96.187	1.341	420.815	3.229.170	306.461
18	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	1.381	19.568	1.194.200	-	63.875	96.187	1.381	422.196	3.227.789	305.079
19	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	1.423	20.991	1.192.777	-	63.875	96.187	1.423	423.619	3.226.366	303.657
20	-	14.344	218.501	-	232.671	755.026	-	91.737	963.876	1.465	22.457	1.191.311	-	63.875	96.187	1.465	425.085	3.224.900	302.191
Terrenos Restantes (m ²)	218.501			755.026			963.876			1.191.311			96.187			3.224.900			

(i) Estoque Legal de ACA do Setor Chucru Zaidan é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA do Setor Berrini é esgotado

(iii) Estoque Legal de ACA do Setor Brooklin é esgotado

(iv) Estoque Legal de ACA do Setor Marginal Pinheiros é esgotado

OBS: Os Terrenos Disponíveis calculados pelo Método AMPT se esgotam no Setor Brooklin (Ano 4) e Setor Marginal Pinheiros (Ano 7)

Tabela 89: Demanda x Oferta de Terrenos – Cenário Otimista.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.



Neste cenário, o Estoque de ACA definido por Lei para o setor Berrini se esgota no Ano 5, sem que se atinja nenhum limitador de terrenos, ou seja, ainda restariam 218.500,62 m² disponíveis totais (22.949,04 m² pelo método AMPT).

Para o setor Chucri Zaidan o Estoque de ACA definido por Lei se esgota no Ano 4, sem que se atinja nenhum limitador de terrenos, ou seja, ainda restariam 963.875,79 m² disponíveis totais (151.444,28 m² pelo método AMPT).

O setor Brooklin atinge o limitador de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT no Ano 4. Caso esse limitador seja superado pela demanda, o Estoque de ACA definido por Lei se esgota no Ano 10, restando 755.025,90 m² de Terrenos Disponíveis Totais.

O setor Marginal Pinheiros atinge o limitador de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT no Ano 7. Caso esse limitador seja superado pela demanda, o Estoque de ACA definido por Lei se esgota no Ano 11, restando 96.186,73 m² de Terrenos Disponíveis Totais.

Já o setor Jabaquara não atinge nenhum limitador, restando ao final de 20 anos, 1.191.311,43 m² de Terrenos Disponíveis Totais (127.797,75 m² pelo método AMPT).

Ao final do período analisado (20 anos), restariam 3.224.900,47 m² de Terrenos Disponíveis Totais e 302.191,07 m² de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT.

5.2. ESTOQUE DE ACA

5.2.1. Transformação dos Terrenos Passíveis de Adesão em ACA

Como descrito no item 4.4.2., para encontrar a projeção de ACA, multiplicar-se-á o valor projetado de terrenos por 2,55, (dois e cinquenta e cinco centésimos) que é a subtração do Coeficiente de Aproveitamento histórico (3,55) pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico da OUCAE.



5.2.2. Demanda x Oferta de ACA- Cenários

5.2.2.1. Cenário Pessimista – Demanda x Oferta de ACA

Para o Cenário Pessimista, temos a seguinte projeção de demanda confrontada com a oferta de ACA:

Cenário Pessimista								
Ano	Consumo de ACA (m ²)						Estoque Disponível Legal (m ²)	ACA Terrenos Disponíveis Totais (m ²)
	Berrini	Brooklin	Chucru Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC		
1	3.501,59	24.310,21	29.060,08	889,07	5.482,22	63.243,17	1.205.748,28	9.244.218,58
2	3.536,60	24.553,31	29.350,68	897,97	5.537,04	63.875,60	1.141.872,68	9.180.342,98
3	3.571,97	24.798,85	29.644,18	906,95	5.592,41	64.514,36	1.077.358,32	9.115.828,62
4	3.607,69	25.046,84	29.940,63	916,01	5.648,34	65.159,50	1.012.198,82	9.050.669,12
5	3.643,76	25.297,30	30.240,03	925,18	5.704,82	65.811,10	946.387,73	8.984.858,03
6	3.680,20	25.550,28	30.542,43	934,43	5.761,87	66.469,21	879.918,52	8.918.388,82
7	3.717,00	25.805,78	30.847,86	943,77	5.819,49	67.133,90	812.784,62	8.851.254,92
8 (i)	3.754,17	26.063,84	24.304,01	953,21	5.877,68	60.952,91	751.831,72	8.790.302,02
9	3.791,72	26.324,48	-	962,74	5.936,46	37.015,39	714.816,33	8.753.286,63
10 (ii)	3.773,48	26.587,72	-	972,37	5.995,82	37.329,39	677.486,93	8.715.957,23
11	-	26.853,60	-	982,09	6.055,78	33.891,47	643.595,46	8.682.065,76
12	-	27.122,13	-	991,91	6.116,34	34.230,39	609.365,07	8.647.835,37
13	-	27.393,35	-	1.001,83	6.177,50	34.572,69	574.792,38	8.613.262,68
14	-	27.667,29	-	1.011,85	6.239,28	34.918,42	539.873,97	8.578.344,27
15	-	27.943,96	-	1.021,97	6.301,67	35.267,60	504.606,37	8.543.076,67
16	-	28.223,40	-	1.032,19	6.364,69	35.620,28	468.986,09	8.507.456,39
17	-	28.505,64	-	1.042,51	6.428,33	35.976,48	433.009,61	8.471.479,91
18	-	28.790,69	-	1.052,94	6.492,62	36.336,24	396.673,36	8.435.143,66
19	-	29.078,60	-	1.063,46	6.557,54	36.699,61	359.973,76	8.398.444,06
20	-	29.369,38	-	1.074,10	6.623,12	37.066,60	322.907,15	8.361.377,45
Estoque Legal Restante (m ²)	-	58.024,65	-	222.713,60	42.168,90	322.907,15		

(i) Estoque Legal de ACA do Setor Chucru Zaidan é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA do Setor Berrini é esgotado

OBS: Os Terrenos Disponíveis calculados pelo Método AMPT se esgotam no Setor Brooklin (Ano 11) e Setor Marginal Pinheiros (Ano 17)

Tabela 90: Demanda x Oferta de ACA – Cenário Pessimista.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

Neste cenário, o Estoque de ACA definido por Lei para o setor Berrini se esgota no Ano 10, sem que se atinja nenhum limitador de terrenos (e sua ACA potencial).

Para o setor Chucru Zaidan o Estoque de ACA definido por Lei se esgota no Ano 8, sem que se atinja nenhum limitador de terrenos (e sua ACA potencial).



O setor Brooklin somente atinge o limitador de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT. Isso ocorre no Ano 11. Caso esse limitador seja superado pela demanda, ao final de 20 anos restariam 58.024,65 m² de Estoque de ACA permitido pela Lei da OUCAE.

O setor Marginal Pinheiros somente atinge o limitador de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT. Isso ocorre no Ano 17. Caso esse limitador seja superado pela demanda, ao final de 20 anos restariam 42.168,90 m² de Estoque de ACA permitido pela Lei da OUCAE.

Já o setor Jabaquara não atinge nenhum limitador, restando ao final de 20 anos 222.713,60 m² de Estoque de ACA permitido pela Lei da OUCAE.

Ao final do período analisado (20 anos), restariam 322.907,15 m² de Estoque de ACA permitido pela Lei da OUCAE e mais de 8,36 milhões de metros quadrados de ACA possível nos terrenos disponíveis totais.



5.2.2.2. Cenário Realista – Demanda x Oferta de ACA

Para o Cenário Realista, temos a seguinte projeção de demanda confrontada com a oferta de ACA:

Cenário Realista								
Ano	Consumo de ACA (m ²)						Estoque Disponível Legal (m ²)	ACA Dispon. Terrenos (m ²)
	Berrini	Brooklin	Chucru Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC		
1	4.730,16	32.839,75	39.256,17	1.201,02	7.405,73	85.432,82	1.183.558,63	9.222.028,93
2	4.824,76	33.496,55	40.041,29	1.225,04	7.553,84	87.141,48	1.096.417,15	9.134.887,45
3	4.921,26	34.166,48	40.842,11	1.249,54	7.704,92	88.884,31	1.007.532,84	9.046.003,14
4	5.019,68	34.849,81	41.658,96	1.274,53	7.859,02	90.661,99	916.870,85	8.955.341,15
5	5.120,08	35.546,80	42.492,14	1.300,02	8.016,20	92.475,23	824.395,62	8.862.865,92
6 (i)	5.222,48	36.257,74	29.639,23	1.326,02	8.176,52	80.621,99	743.773,63	8.782.243,93
7	5.326,93	36.982,89	-	1.352,54	8.340,05	52.002,41	691.771,22	8.730.241,52
8 (ii)	1.412,83	37.722,55	-	1.379,59	8.506,85	49.021,82	642.749,39	8.681.219,69
9	-	38.477,00	-	1.407,18	8.676,99	48.561,17	594.188,22	8.632.658,52
10	-	39.246,54	-	1.435,33	8.850,53	49.532,40	544.655,82	8.583.126,12
11	-	40.031,47	-	1.464,03	9.027,54	50.523,05	494.132,77	8.532.603,07
12	-	40.832,10	-	1.493,31	9.208,09	51.533,51	442.599,27	8.481.069,57
13	-	41.648,75	-	1.523,18	9.392,25	52.564,18	390.035,09	8.428.505,39
14	-	42.481,72	-	1.553,64	9.580,10	53.615,46	336.419,63	8.374.889,93
15	-	43.331,35	-	1.584,72	9.771,70	54.687,77	281.731,86	8.320.202,16
16 (iii)	-	25.399,78	-	1.616,41	9.967,13	36.983,33	244.748,53	8.283.218,83
17	-	-	-	1.648,74	10.166,47	11.815,21	232.933,32	8.271.403,62
18	-	-	-	1.681,72	10.369,80	12.051,52	220.881,80	8.259.352,10
19 (iv)	-	-	-	1.715,35	4.308,22	6.023,57	214.858,23	8.253.328,53
20	-	-	-	1.749,66	-	1.749,66	213.108,57	8.251.578,87
Estoque Legal Restante (m ²)	-	-	-	213.108,57	-	213.108,57		

(i) Estoque Legal de ACA do Setor Chucru Zaidan é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA do Setor Berrini é esgotado

(iii) Estoque Legal de ACA do Setor Brooklin é esgotado

(iv) Estoque Legal de ACA do Setor Marginal Pinheiros é esgotado

OBS: Os Terrenos Disponíveis calculados pelo Método AMPT se esgotam no Setor Brooklin (Ano 8) e Setor Marginal Pinheiros (Ano 12)

Tabela 91: Demanda x Oferta de ACA – Cenário Realista.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

Neste cenário, o Estoque de ACA definido por Lei para o setor Berrini se esgota no Ano 8, sem que se atinja nenhum limitador de terrenos (e sua ACA potencial).

Para o setor Chucru Zaidan o Estoque de ACA definido por Lei se esgota no Ano 6, sem que se atinja nenhum limitador de terrenos (e sua ACA potencial).



O setor Brooklin atinge o limitador de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT no Ano 8. Caso esse limitador seja superado pela demanda, o Estoque de ACA definido por Lei se esgota no Ano 16.

O setor Marginal Pinheiros atinge o limitador de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT no Ano 12. Caso esse limitador seja superado pela demanda, o Estoque de ACA definido por Lei se esgota no Ano 19.

Já o setor Jabaquara não atinge nenhum limitador, restando ao final de 20 anos 222.713,60 m² de Estoque de ACA permitido pela Lei da OUCAE.

Ao final do período analisado (20 anos), restariam 213.108,57 m² de Estoque de ACA permitido pela Lei da OUCAE e mais de 8,25 milhões de metros quadrados de ACA possível nos terrenos disponíveis totais.

5.2.2.3. Cenário Otimista – Demanda x Oferta de ACA

Para o Cenário Otimista, temos a seguinte projeção de demanda confrontada com a oferta de ACA:

Cenário Otimista								
Ano	Consumo de ACA (m ²)						Estoque Disponível Legal (m ²)	ACA Dispon. Terrenos (m ²)
	Berrini	Brooklin	Chucru Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC		
1	8.393,37	58.272,03	69.657,55	2.131,13	13.140,99	151.595,06	1.117.396,39	9.155.866,69
2	8.645,17	60.020,20	71.747,28	2.195,06	13.535,21	156.142,92	961.253,47	8.999.723,77
3	8.904,52	61.820,80	73.899,69	2.260,92	13.941,27	160.827,20	800.426,27	8.838.896,57
4 (i)	9.171,66	63.675,42	18.625,37	2.328,74	14.359,51	108.160,71	692.265,56	8.730.735,86
5 (ii)	1.463,47	65.585,69	-	2.398,60	14.790,29	84.238,05	608.027,51	8.646.497,81
6	-	67.553,26	-	2.470,56	15.234,00	85.257,83	522.769,68	8.561.239,98
7	-	69.579,86	-	2.544,68	15.691,02	87.815,56	434.954,12	8.473.424,42
8	-	71.667,25	-	2.621,02	16.161,75	90.450,03	344.504,09	8.382.974,39
9	-	73.817,27	-	2.699,65	16.646,61	93.163,53	251.340,57	8.289.810,87
10 (iii)	-	1.319,52	-	2.780,64	17.146,01	21.246,17	230.094,40	8.268.564,70
11 (iv)	-	-	-	2.864,06	12.235,26	15.099,32	214.995,08	8.253.465,38
12	-	-	-	2.949,98	-	2.949,98	212.045,10	8.250.515,40
13	-	-	-	3.038,48	-	3.038,48	209.006,62	8.247.476,92
14	-	-	-	3.129,64	-	3.129,64	205.876,98	8.244.347,28
15	-	-	-	3.223,52	-	3.223,52	202.653,46	8.241.123,76
16	-	-	-	3.320,23	-	3.320,23	199.333,23	8.237.803,53
17	-	-	-	3.419,84	-	3.419,84	195.913,39	8.234.383,69
18	-	-	-	3.522,43	-	3.522,43	192.390,96	8.230.861,26
19	-	-	-	3.628,11	-	3.628,11	188.762,85	8.227.233,15
20	-	-	-	3.736,95	-	3.736,95	185.025,90	8.223.496,20
Estoque Legal Restante (m ²)	-	-	-	185.025,90	-	185.025,90		

(i) Estoque Legal de ACA do Setor Chucru Zaidan é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA do Setor Berrini é esgotado

(iii) Estoque Legal de ACA do Setor Brooklin é esgotado

(iv) Estoque Legal de ACA do Setor Marginal Pinheiros é esgotado

OBS: Os Terrenos Disponíveis calculados pelo Método AMPT se esgotam no Setor Brooklin (Ano 4) e Setor Marginal Pinheiros (Ano 7)

Tabela 92: Demanda x Oferta de ACA – Cenário Otimista.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

Neste cenário, o Estoque de ACA definido por Lei para o setor Berrini se esgota no Ano 5, sem que se atinja nenhum limitador de terrenos (e sua ACA potencial).

Para o setor Chucru Zaidan o Estoque de ACA definido por Lei se esgota no Ano 4, sem que se atinja nenhum limitador de terrenos (e sua ACA potencial).



O setor Brooklin somente atinge o limitador de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT. Isso ocorre no Ano 4. Caso esse limitador seja superado pela demanda, ao final de 20 anos restariam 58.024,65 m² de Estoque de ACA permitido pela Lei da OUCAE.

O setor Marginal Pinheiros somente atinge o limitador de Terrenos Disponíveis pelo Método AMPT. Isso ocorre no Ano 17. Caso esse limitador seja superado pela demanda, ao final de 20 anos restariam 42.168,90 m² de Estoque de ACA permitido pela Lei da OUCAE.

Já o setor Jabaquara não atinge nenhum limitador, restando ao final de 20 anos 222.713,60 m² de Estoque de ACA permitido pela Lei da OUCAE.

Ao final do período analisado (20 anos), restariam 185.025,29 m² de Estoque de ACA permitido pela Lei da OUCAE e mais de 8,22 milhões de metros quadrados de ACA possível nos terrenos disponíveis totais.

5.3. ESTOQUE DE CEPACs

5.3.1. Transformação da ACA em CEPAC

Como descrito no item 4.4.3., foi utilizada a tabela de conversão de CEPAC em ACA constante no referido item, além de um acréscimo de 13,11% (histórico até 14 de julho de 2020) sobre o número encontrado na conversão em ACA para conversão em mudança de usos e quebra de parâmetros.

Os valores encontrados foram confrontados com a soma do Saldo de CEPACs (1.100.000 em 14 de julho de 2020) e CEPACs em Circulação (87.518 em 14 de julho de 2020)¹⁶, totalizando 1.187.518 CEPACs não convertidos.

¹⁶ Fonte do Saldo de CEPACs e CEPACs em Circulação: Posição Consolidada 14/07/2020 extraído do site da SP Urbanismo.



5.3.2. Demanda x Oferta de CEPAC - Cenários

5.3.2.1. Cenário Pessimista – Demanda x Oferta de CEPAC

Para o Cenário Pessimista, temos a seguinte projeção de demanda confrontada com a oferta de CEPAC:

Cenário Pessimista							
Ano	Consumo de CEPAC						CEPAC Não Convertido Total
	Berrini	Brooklin	Chucru Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC	
1	3.961	27.498	32.871	335	3.101	67.766	1.119.752
2	4.000	27.773	33.200	339	3.132	68.444	1.051.308
3	4.040	28.051	33.532	342	3.163	69.128	982.180
4	4.081	28.332	33.867	345	3.195	69.819	912.361
5	4.122	28.615	34.206	349	3.226	70.518	841.843
6	4.163	28.901	34.548	352	3.259	71.223	770.621
7	4.204	29.190	34.893	356	3.291	71.935	698.686
8 (i)	4.247	29.482	27.491	359	3.324	64.903	633.782
9	4.289	29.777	-	363	3.357	37.786	595.996
10 (ii)	4.268	30.074	-	367	3.391	38.101	557.896
11	-	30.375	-	370	3.425	34.171	523.725
12	-	30.679	-	374	3.459	34.512	489.213
13	-	30.986	-	378	3.494	34.857	454.355
14	-	31.296	-	382	3.529	35.206	419.150
15	-	31.609	-	385	3.564	35.558	383.592
16	-	31.925	-	389	3.600	35.914	347.678
17	-	32.244	-	393	3.636	36.273	311.405
18	-	32.566	-	397	3.672	36.635	274.770
19	-	32.892	-	401	3.709	37.002	237.768
20	-	33.221	-	405	3.746	37.372	200.396

(i) Estoque Legal de ACA do Setor Chucru Zaidan é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA do Setor Berrini é esgotado

OBS: Os Terrenos Disponíveis calculados pelo Método AMPT se esgotam no Setor Brooklin (Ano 11) e Setor Marginal Pinheiros (Ano 17)

Tabela 93: Demanda x Oferta de CEPAC – Cenário Pessimista.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

Ao final do período analisado (20 anos), restariam 200.396 CEPACs não convertidos.



5.3.2.2. Cenário Realista – Demanda x Oferta de CEPAC

Para o Cenário Realista, temos a seguinte projeção de demanda confrontada com a oferta de CEPAC:

Cenário Realista							
Ano	Consumo de CEPAC						CEPAC Não Convertido Total
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC	
1	5.350	37.146	44.404	453	4.188	91.543	1.095.975
2	5.457	37.889	45.292	462	4.272	93.373	1.002.602
3	5.567	38.647	46.198	471	4.358	95.241	907.361
4	5.678	39.420	47.122	481	4.445	97.146	810.216
5	5.792	40.208	48.065	490	4.534	99.089	711.127
6 (i)	5.907	41.013	33.526	500	4.624	85.571	625.556
7	6.026	41.833	-	510	4.717	53.085	572.471
8 (ii)	1.598	42.670	-	520	4.811	49.599	522.872
9	-	43.523	-	531	4.907	48.961	473.911
10	-	44.393	-	541	5.006	49.940	423.971
11	-	45.281	-	552	5.106	50.939	373.032
12	-	46.187	-	563	5.208	51.958	321.074
13	-	47.111	-	574	5.312	52.997	268.077
14	-	48.053	-	586	5.418	54.057	214.020
15	-	49.014	-	598	5.527	55.138	158.882
16 (iii)	-	28.731	-	609	5.637	34.977	123.905
17	-	-	-	622	5.750	6.372	117.533
18	-	-	-	634	5.865	6.499	111.034
19 (iv)	-	-	-	647	2.437	3.083	107.951
20	-	-	-	660	-	660	107.291

(i) Estoque Legal de ACA do Setor Chucri Zaidan é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA do Setor Berrini é esgotado

(iii) Estoque Legal de ACA do Setor Brooklin é esgotado

(iv) Estoque Legal de ACA do Setor Marginal Pinheiros é esgotado

OBS: Os Terrenos Disponíveis calculados pelo Método AMPT se esgotam no Setor Brooklin (Ano 8) e Setor Marginal Pinheiros (Ano 12)

Tabela 94: Demanda x Oferta de CEPAC – Cenário Realista.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

Ao final do período analisado (20 anos), restariam 107.291 CEPACs não convertidos.



5.3.2.1. Cenário Otimista – Demanda x Oferta de CEPAC

Para o Cenário Otimista, temos a seguinte projeção de demanda confrontada com a oferta de CEPAC:

Cenário Otimista							
Ano	Consumo de CEPAC						CEPAC Não Convertido Total
	Berrini	Brooklin	Chucru Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC	
1	9.494	65.914	78.793	804	7.432	162.436	1.025.082
2	9.779	67.891	81.156	828	7.655	167.309	857.772
3	10.072	69.928	83.591	852	7.885	172.329	685.443
4 (i)	10.374	72.026	21.068	878	8.121	112.468	572.976
5 (ii)	1.655	74.187	-	904	8.365	85.111	487.864
6	-	76.412	-	932	8.616	85.960	401.904
7	-	78.705	-	959	8.874	88.539	313.366
8	-	81.066	-	988	9.141	91.195	222.171
9	-	83.498	-	1.018	9.415	93.931	128.241
10 (iii)	-	1.493	-	1.048	9.697	12.238	116.002
11 (iv)	-	-	-	1.080	6.920	8.000	108.002
12	-	-	-	1.112	-	1.112	106.890
13	-	-	-	1.146	-	1.146	105.744
14	-	-	-	1.180	-	1.180	104.564
15	-	-	-	1.215	-	1.215	103.349
16	-	-	-	1.252	-	1.252	102.097
17	-	-	-	1.289	-	1.289	100.808
18	-	-	-	1.328	-	1.328	99.480
19	-	-	-	1.368	-	1.368	98.112
20	-	-	-	1.409	-	1.409	96.703

(i) Estoque Legal de ACA do Setor Chucru Zaidan é esgotado

(ii) Estoque Legal de ACA do Setor Berrini é esgotado

(iii) Estoque Legal de ACA do Setor Brooklin é esgotado

(iv) Estoque Legal de ACA do Setor Marginal Pinheiros é esgotado

OBS: Os Terrenos Disponíveis calculados pelo Método AMPT se esgotam no Setor Brooklin (Ano 4) e Setor Marginal Pinheiros (Ano 7)

Tabela 95: Demanda x Oferta de CEPAC – Cenário Otimista.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

Ao final do período analisado (20 anos), restariam 96.703 CEPACs não convertidos.



6. CALIBRAGEM DO PREÇO DO CEPAC

6.1. PRELIMINARES

Para demonstrar as vantagens de se investir no perímetro da OUCAE com a aquisição de CEPAC serão efetuados estudos de viabilidade financeira de empreendimentos, no âmbito dos setores que compõem o seu perímetro, sob a ótica do investidor imobiliário, por meio de modelos hipotéticos montados com base em situações paradigmas e em premissas estabelecidas anteriormente.

Esse estudo também possibilitará indicar qual uso (residencial ou não residencial) é mais vantajoso em cada setor, através da comparação de um indicador econômico, no caso, a Taxa Interna de Retorno (TIR) entre eles, e em comparação à taxa praticada pelo mercado. A TIR (para medir o ganho proporcional periódico futuro) será obtida através do fluxo financeiro dos empreendimentos projetados para cada setor.

6.2. VIABILIDADE DOS EMPREENDIMENTOS

A análise de investimento consiste na incorporação de edifícios residenciais e não residenciais por meio da utilização do máximo potencial construtivo permitido pela OUCAE em terrenos paradigmas situados no interior de seu perímetro.

Tendo em vista os diferentes fatores de equivalência, os empreendimentos serão analisados no âmbito das faixas de conversão por setor. Importante destacar que a grande maioria dos terrenos disponíveis para empreendimentos se encontram em Zona Mista (ZM) com gabarito máximo de 28 m, conforme Lei Municipal Nº 16.402/2016, limitando os futuros edifícios a 9 andares, sem quebra de parâmetros. Tal fato onera o empreendedor, uma vez que não há ganho de escala com a obra devido à altura do edifício, além de dificultar o máximo aproveitamento em terrenos próximos a 1.000 m², o que faz com que o empreendedor opte por utilizar CEPACs para quebrar esse parâmetro, podendo construir acima de 28 m.

Com exceção do setor Berrini, onde ainda há terrenos em ZC com gabarito máximo de 48 m (aproximadamente 16 andares), a grande maioria dos terrenos dos setores se encontram em ZM. Por conta disso, será utilizado, no cálculo da viabilidade do CEPAC, quebra de parâmetros em todos os setores, exceto o setor Berrini.



Os terrenos sobre os quais serão erigidos os empreendimentos apresentarão área equivalente à definida como paradigma e as unidades que serão lançadas também apresentarão as características anteriormente definidas como paradigma.

6.2.1. Montagem dos Fluxos de Caixa

A composição do fluxo de cada empreendimento considera: a faixa de equivalência para conversão de CEPAC definidas para cada setor, a área de terreno, o valor unitário do terreno, o valor da contrapartida financeira em CEPAC, as despesas com aprovação e projetos, o custo da construção e seu cronograma físico-financeiro, as despesas com marketing, a comissão do vendedor, os tributos (como premissa, RET de 4%) e a receita com a comercialização das unidades, que considera, além do valor da unidade, a forma de pagamento, a velocidade de vendas e a valorização.

Também foi utilizado financiamento à produção com as seguintes características:

- Financiamento à produção - Residencial

Juros (real)	10,00%	a.a.
% da Obra Financiada	70%	
% da Obra para Início	30,00%	
Mês para Amortização	39° mês	

Tabela 96: Inputs – Financiamento à Produção Residencial.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

- Financiamento à produção - Não Residencial

Juros (real)	12,00%	a.a.
% da Obra Financiada	70%	
% da Obra para Início	30,00%	
Mês para Amortização	39° mês	

Tabela 97: Inputs – Financiamento à Produção Não Residencial.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.



6.2.2. Características dos Empreendimentos

6.2.2.1. Características dos Empreendimentos

A partir do terreno paradigma, considerando a potencialidade construtiva máxima igual a 4,0 (quatro) e a tipologia das unidades (definidas para cada um dos setores) foram delineados empreendimentos hipotéticos, sobre os quais serão efetuadas as análises.

A partir da área útil/privativa das unidades, do número de unidades por pavimento verificado junto ao mercado imobiliário para o padrão considerado, da área comum por pavimento, do número de blocos e da área construída computável, foi definido o número de andares, que não poderá superar o gabarito definido pela legislação para cada um dos setores/subsetores/faixa de equivalência.

Para tanto, utilizou-se a seguinte equação:

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

Onde:

ACC: Área Construída Computável¹⁷

Au: Área Privativa da Unidade

Nu: Número de Unidades por pavimento

Acp: Área Comum do Pavimento-Tipo, no caso de empreendimentos Não Residenciais¹⁸

Np: Número de Pavimentos-Tipo

Nt: Número de Torres

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

$$ACC = At \times CAM$$

Onde,

At: Área do Terreno

CAM: Coeficiente de Aproveitamento Máximo

¹⁷ Deve-se mencionar que há otimizações que podem ser feitas nos projetos arquitetônicos, que otimizam a relação ACC / Au, chegando-se, em alguns casos a até ACC=0,8 x Au.

¹⁸ No caso de empreendimentos Residenciais, de acordo com a Lei Municipal Nº 16.402/2016, a Área Comum do Pavimento-Tipo não é computável. Nesses casos, foram retirados da equação. Porém, nesses mesmos casos, a área comum dos pavimentos foi somada à área da projeção da torre, ou seja: $Ap = [(At \times CAM) / Np] \times Nt + Acp$ (para uso Residencial).



Substituindo a expressão que determina a área construída computável pela fórmula acima apresentada e utilizando o número de pavimentos-tipo (N_p) em evidência, temos:

$$N_p = [(A_t \times C_{Am}) / N_t] / [(A_u \times N_u) + A_{cp}]$$

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

$$A_p = [(A_t \times C_{Am}) / N_p] \times N_t$$

Onde:

A_p : Área de Projeção da Torre

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



6.2.2.1.1. Setor Berrini

Uso Residencial	
Área do Terreno (m ²)	3.000,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1
CA Max.	4,00
Área Construída Computável (ACC)	12.000,00 m ²
Número de Unidades / Pavimento	4
Número de Pavimentos-Tipo	16
Número de Blocos	3
Área Útil da Unidade	62,50 m ²
Área Comum no Pavimento	50,00 m ²
Número Total de Unidades	192

Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m ²)	3.000,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1
CA Max.	4,00
Área Construída Computável (ACC)	12.000,00 m ²
Número de Unidades / Pavimento	6
Número de Pavimentos-Tipo	16
Número de Blocos	2
Área Útil da Unidade	52,50 m ²
Área Comum no Pavimento	60,00 m ²
Número Total de Unidades	192

Tabela 98: Perfil dos Empreendimentos Setor Berrini Residencial e Não Residencial – OUCAE.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

6.2.2.1.2. Setor Brooklin

Uso Residencial	
Área do Terreno (m ²)	3.500,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1
CA Max.	4,00
Área Construída Computável (ACC)	14.000,00 m ²
Número de Unidades / Pavimento	4
Número de Pavimentos-Tipo	16
Número de Blocos	2
Área Útil da Unidade	109,38 m ²
Área Comum no Pavimento	50,00 m ²
Número Total de Unidades	128

Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m ²)	3.500,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1
CA Max.	4,00
Área Construída Computável (ACC)	14.000,00 m ²
Número de Unidades / Pavimento	6
Número de Pavimentos-Tipo	16
Número de Blocos	2
Área Útil da Unidade	62,92 m ²
Área Comum no Pavimento	60,00 m ²
Número Total de Unidades	192

Tabela 99: Perfil dos Empreendimentos Setor Brooklin Residencial e Não Residencial – OUCAE.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

6.2.2.1.3. Setor Chucri Zaidan

Uso Residencial	
Área do Terreno (m ²)	4.000,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1
CA Max.	4,00
Área Construída Computável (ACC)	16.000,00 m ²
Número de Unidades / Pavimento	4
Número de Pavimentos-Tipo	13
Número de Blocos	3
Área Útil da Unidade	102,56 m ²
Área Comum no Pavimento	50,00 m ²
Número Total de Unidades	156

Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m ²)	4.000,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1
CA Max.	4,00
Área Construída Computável (ACC)	16.000,00 m ²
Número de Unidades / Pavimento	8
Número de Pavimentos-Tipo	16
Número de Blocos	2
Área Útil da Unidade	52,50 m ²
Área Comum no Pavimento	80,00 m ²
Número Total de Unidades	256

Tabela 100: Perfil dos Empreendimentos Setor Chucri Zaidan Residencial e Não Residencial – OUCAE.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

6.2.2.1.4. Setor Jabaquara

Uso Residencial	
Área do Terreno (m ²)	2.000,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1
CA Max.	4,00
Área Construída Computável (ACC)	8.000,00 m ²
Número de Unidades / Pavimento	6
Número de Pavimentos-Tipo	16
Número de Blocos	2
Área Útil da Unidade	41,67 m ²
Área Comum no Pavimento	40,00 m ²
Número Total de Unidades	192

Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m ²)	2.000,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1
CA Max.	4,00
Área Construída Computável (ACC)	8.000,00 m ²
Número de Unidades / Pavimento	8
Número de Pavimentos-Tipo	16
Número de Blocos	2
Área Útil da Unidade	52,50 m ²
Área Comum no Pavimento	80,00 m ²
Número Total de Unidades	128

Tabela 101: Perfil dos Empreendimentos Setor Jabaquara Residencial e Não Residencial – OUCAE.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

6.2.2.1.5. Setor Marginal Pinheiros

Uso Residencial	
Área do Terreno (m ²)	8.500,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1
CA Max.	4,00
Área Construída Computável (ACC)	34.000,00 m ²
Número de Unidades / Pavimento	4
Número de Pavimentos-Tipo	16
Número de Blocos	8
Área Útil da Unidade	66,41 m ²
Área Comum no Pavimento	50,00 m ²
Número Total de Unidades	512

Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m ²)	8.500,00 m ²
Número de Terrenos (n)	1
CA Max.	4,00
Área Construída Computável (ACC)	34.000,00 m ²
Número de Unidades / Pavimento	6
Número de Pavimentos-Tipo	16
Número de Blocos	6
Área Útil da Unidade	49,03 m ²
Área Comum no Pavimento	60,00 m ²
Número Total de Unidades	576

*Tabela 102: Perfil dos Empreendimentos Setor Marginal Pinheiros Residencial e Não Residencial – OUCAE.
Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.*

6.2.2.2. Quadro de Áreas dos Empreendimentos

Por meio do quadro de áreas, montando como base o perfil de cada empreendimento apresentado anteriormente, será obtida a Área de Equivalência de Construção que permitirá determinar algumas das despesas que serão consideradas do fluxo de caixa.

Para conceber o quadro de áreas adotou-se como base as preconizações da NBR-12.721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para incorporação de Edifício em Condomínio – Procedimento (ABNT).

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

A área de subsolo será equivalente ao produto entre o número de vagas existente no empreendimento por uma área construída de 20,00 m² por vaga para empreendimentos residenciais e 18,00 m² por vaga para empreendimentos não residenciais, na qual se inclui a área privativa da vaga e a área de manobra proporcional.

6.2.2.2.1. Setor Berrini

- Residencial

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	3.840,00	0,5	1.920,00
	Térreo:	900,00	1	900,00
	Térreo Recuado:	2.100,00	0,75	1.575,00
	Pavimento - Tipo:	14.400,00	1	14.400,00
	Barrilete:	180,00	0,3	54,00
	Total:	21.420,00		18.849,00

*Tabela 103: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor Berrini.
Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.*

- Não Residencial

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	6.912,00	0,5	3.456,00
	Térreo:	750,00	1,5	1.125,00
	Térreo Recuado:	2.250,00	0,5	1.125,00
	Pavimento - Tipo:	12.000,00	1	12.000,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	22.032,00		17.742,00

*Tabela 104: Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor Berrini.
Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.*

6.2.2.2.2. Setor Brooklin

- Residencial

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	5.120,00	0,5	2.560,00
	Térreo:	975,00	1	975,00
	Térreo Recuado:	2.525,00	0,75	1.893,75
	Pavimento - Tipo:	15.600,00	1	15.600,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	24.340,00		21.064,75

*Tabela 105: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor Brooklin.
Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.*

- Não Residencial

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	6.912,00	0,5	3.456,00
	Térreo:	875,00	1,5	1.312,50
	Térreo Recuado:	2.625,00	0,5	1.312,50
	Pavimento - Tipo:	14.000,00	1	14.000,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	24.532,00		20.117,00

Tabela 106: Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor Brooklin.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

6.2.2.2.3. Setor Chucri Zaidan

- Residencial

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	6.240,00	0,5	3.120,00
	Térreo:	1.380,77	1	1.380,77
	Térreo Recuado:	2.619,23	0,75	1.964,42
	Pavimento - Tipo:	17.950,00	1	17.950,00
	Barrilete:	180,00	0,3	54,00
	Total:	28.370,00		24.469,19

Tabela 107: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor Chucri Zaidan.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

- Não Residencial

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	4.608,00	0,5	2.304,00
	Térreo:	1.000,00	1,5	1.500,00
	Térreo Recuado:	3.000,00	0,5	1.500,00
	Pavimento - Tipo:	16.000,00	1	16.000,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	24.728,00		21.340,00

Tabela 108: Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor Chucri Zaidan.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

6.2.2.2.4. Setor Jabaquara

- Residencial

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	3.840,00	0,5	1.920,00
	Térreo:	580,00	1	580,00
	Térreo Recuado:	1.420,00	0,5	710,00
	Pavimento - Tipo:	9.280,00	1	9.280,00
	Barrilete:	120,00	0,3	36,00
	Total:	15.240,00		12.526,00

*Tabela 109: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor Jabaquara.
Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.*

- Não Residencial

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	2.304,00	0,5	1.152,00
	Térreo:	500,00	1,5	750,00
	Térreo Recuado:	1.500,00	0,5	750,00
	Pavimento - Tipo:	8.000,00	1	8.000,00
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00
	Total:	12.364,00		10.670,00

*Tabela 110: Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor Jabaquara.
Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.*

6.2.2.2.5. Setor Marginal Pinheiros

- Residencial

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	10.240,00	0,5	5.120,00
	Térreo:	2.525,00	1	2.525,00
	Térreo Recuado:	5.975,00	0,5	2.987,50
	Pavimento - Tipo:	40.400,00	1	40.400,00
	Barrilete:	480,00	0,3	144,00
	Total:	59.620,00		51.176,50

*Tabela 111: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor Marginal Pinheiros.
Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.*

- Não Residencial

Área Construída Equivalente:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)
<u>Pesos de Construção:</u>	Subsolo:	10.368,00	0,5	5.184,00
	Térreo:	2.125,00	1,5	3.187,50
	Térreo Recuado:	6.375,00	0,5	3.187,50
	Pavimento - Tipo:	34.000,00	1	34.000,00
	Barrilete:	360,00	0,3	108,00
	Total:	53.228,00		45.667,00

Tabela 112: Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor Marginal Pinheiros.

Fonte: Elaboração Amaral d'Avila.

6.2.2.3. Premissas

6.2.2.3.1. Despesas

6.2.2.3.1.1. Aquisição do Terreno

O estudo técnico de valores do item 3.4. determinou o valor unitário dos terrenos e, quando multiplicado pela área paradigma, é possível chegar ao valor de aquisição do terreno, conforme demonstrado a seguir:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT: Valor do Terreno

At: Área do Terreno

Vu: Valor Unitário do Terreno

Para o presente estudo, a forma de aquisição será o parcelamento em 12 (doze) meses, ou seja, a 1ª parcela lançada no 1º mês do estudo hipotético, sendo as demais parcelas, iguais e lançadas nos meses subsequentes.

6.2.2.3.1.2. Contrapartida Financeira

Inicialmente, determina-se a relação entre Área Construída Adicional pelo respectivo fator de conversão e, num segundo passo, o produto entre esta relação pelo valor do CEPAC, que é o objeto do presente estudo. Importante destacar que a ACA – Área Construída Adicional varia em função da faixa de equivalência determinada para cada tipologia em cada setor/subsetor/faixa de equivalência.



Além do CEPAC utilizado para ACA, será considerada a utilização de CEPAC para quebra de parâmetros, mais especificamente, aumento de gabarito acima do permitido pela Lei Municipal nº 16.402/2016, uma vez que, como mencionado anteriormente, grande parte dos terrenos passíveis de adesão estão situados em Zonas Mistas (ZM), no qual o gabarito máximo é 28 m (aproximadamente 9 andares) de acordo com a referida Lei Municipal. A utilização de CEPAC para quebra de parâmetro será utilizada nos cálculos de todos os setores, exceto o Berrini, que possui áreas em Zona Central (ZC), com gabarito máximo de 48 m (aproximadamente 16 andares).

Tendo em vista o caráter conservador do trabalho, no fluxo de caixa do empreendimento, o valor contrapartida financeira será pago à vista, no 1º mês da análise, lembrando que tal decisão é prerrogativa dos detentores do CEPAC, que ao parcelarem, aumentam a TIR do empreendimento, facilitando a viabilização de empreendimentos e por consequência a aquisição do título.

6.2.2.3.1.3. Custo de Construção

O custo de construção corresponde ao produto entre o custo unitário de construção e a área equivalente de construção, apresentada anteriormente. Para compor o custo unitário de construção, será adotado o custo unitário publicado no Sinduscon-SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo, variável em função do tipo e da grandeza de produto a ser erigido, sendo feitas adaptações e conversões quando necessário.

O Custo Unitário da Construção é calculado conforme disposto pela ABNT por meio da NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e Outras Disposições para Condomínios Edilícios, em cumprimento à Lei N° 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Para os empreendimentos residenciais e não residenciais, será utilizado o Custo Unitário da Construção, válido para o Município de São Paulo, determinado através da atualização global do orçamento do projeto padrão de cada tipo de obra.

A esses custos unitários de construção, ora para empreendimentos residenciais, ora para não residenciais, válidos para o mês de Maio de 2020, serão incluídos itens variáveis como a consagrada Taxa de BDI (Benefício e Despesas Indiretas) e outras despesas em função do empreendimento, como projetos, fundações, paisagismo, elevadores, acabamentos diferenciados (padrão construtivo), etc. Para o presente estudo, a determinação do custo unitário de construção correspondente a cada perfil de empreendimento será:



6.2.2.3.1.3.1. Setor Berrini

- Residencial

<u>Índices de Construção:</u>		
Res Médio - C/ Elev. =	1.435,49	mai/20
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.435,49 /m2	mai/20
Transposição - Padrão =	1,15	
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.650,81 /m2	
Redutor de Magnitude =	3,10%	R\$ 51,15
Subtotal 1 =	R\$ 1.599,67 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 159,97
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 79,98
Projetos =	5,00%	R\$ 79,98
Paisagismo =	5,00%	R\$ 79,98
Acabamentos Especiais =	25,00%	R\$ 399,92
Subtotal 2 =	R\$ 2.399,50 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 95,98
Subtotal 3 =	R\$ 2.495,48 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 299,46
Total =	R\$ 2.794,94 /m2	

Tabela 113: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor Berrini.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.

- Não Residencial

<u>Índices de Construção:</u>		
CSL - 16N	1.937,91	mai/20
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
CSL - 16N	R\$ 1.937,91 /m2	mai/20
Transposição - Acabamento =	1,15	
CSL - 16N	R\$ 2.228,60 /m2	
Redutor de Magnitude =	0,00%	R\$ 0,00
Subtotal 1 =	R\$ 2.228,60 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 222,86
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 111,43
Projetos =	5,00%	R\$ 111,43
Paisagismo =	5,00%	R\$ 111,43
Acabamentos Especiais =	25,00%	R\$ 557,15
Subtotal 2 =	R\$ 3.342,90 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 133,72
Subtotal 3 =	R\$ 3.476,61 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 417,19
Total =	R\$ 3.893,81 /m2	

Tabela 114: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor Berrini.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.



6.2.2.3.1.3.2. Setor Brooklin

- Residencial

<u>Índices de Construção:</u>		
Res Médio - C/ Elev. =	1.435,49	mai/20
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.435,49 /m2	mai/20
Transposição - Padrão =	1,15	
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.650,81 /m2	
Redutor de Magnitude =	3,10%	R\$ 51,15
Subtotal 1 =	R\$ 1.599,67 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 159,97
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 79,98
Projetos =	5,00%	R\$ 79,98
Paisagismo =	5,00%	R\$ 79,98
Acabamentos Especiais =	25,00%	R\$ 399,92
Subtotal 2 =	R\$ 2.399,50 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 95,98
Subtotal 3 =	R\$ 2.495,48 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 299,46
Total =	R\$ 2.794,94 /m2	

Tabela 115: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor Brooklin.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.

- Não Residencial

<u>Índices de Construção:</u>		
Comercial Médio	1.937,91	mai/20
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
Comercial Médio	R\$ 1.937,91 /m2	mai/20
Transposição - Acabamento =	1,15	
Comercial Médio	R\$ 2.228,60 /m2	
Redutor de Magnitude =	0,00%	R\$ 0,00
Subtotal 1 =	R\$ 2.228,60 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 222,86
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 111,43
Projetos =	5,00%	R\$ 111,43
Paisagismo =	5,00%	R\$ 111,43
Acabamentos Especiais =	25,00%	R\$ 557,15
Subtotal 2 =	R\$ 3.342,90 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 133,72
Subtotal 3 =	R\$ 3.476,61 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 417,19
Total =	R\$ 3.893,81 /m2	

Tabela 116: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor Brooklin.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.



6.2.2.3.1.3.3. Setor Chucri Zaidan

- Residencial

<u>Índices de Construção:</u>		
Res Médio - C/ Elev. =	1.435,49	mai/20
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.435,49 /m2	mai/20
Transposição - Padrão =	1,15	
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.650,81 /m2	
Redutor de Magnitude =	1,94%	R\$ 31,97
Subtotal 1 =	R\$ 1.618,85 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 161,88
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 80,94
Projetos =	5,00%	R\$ 80,94
Paisagismo =	5,00%	R\$ 80,94
Acabamentos Especiais =	25,00%	R\$ 404,71
Subtotal 2 =	R\$ 2.428,27 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 97,13
Subtotal 3 =	R\$ 2.525,40 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 303,05
Total =	R\$ 2.828,45 /m2	

Tabela 117: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor Chucri Zaidan.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.

- Não Residencial

<u>Índices de Construção:</u>		
Comercial Médio	1.937,91	mai/20
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
Comercial Médio	R\$ 1.937,91 /m2	mai/20
Transposição - Acabamento =	1,15	
Comercial Médio	R\$ 2.228,60 /m2	
Redutor de Magnitude =	0,00%	R\$ 0,00
Subtotal 1 =	R\$ 2.228,60 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 222,86
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 111,43
Projetos =	5,00%	R\$ 111,43
Paisagismo =	5,00%	R\$ 111,43
Acabamentos Especiais =	25,00%	R\$ 557,15
Subtotal 2 =	R\$ 3.342,90 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 133,72
Subtotal 3 =	R\$ 3.476,61 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 417,19
Total =	R\$ 3.893,81 /m2	

Tabela 118: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor Chucri Zaidan.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.



6.2.2.3.1.3.4. Setor Jabaquara

- Residencial

<u>Índices de Construção:</u>		
Res Médio - C/ Elev. =	1.435,49	mai/20
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.435,49 /m2	mai/20
Transposição - Padrão =	0,90	
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.291,94 /m2	
Redutor de Magnitude =	3,10%	R\$ 40,03
Subtotal 1 =	R\$ 1.251,91 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 125,19
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 62,60
Projetos =	5,00%	R\$ 62,60
Paisagismo =	2,50%	R\$ 31,30
Acabamentos Especiais =	10,00%	R\$ 125,19
Subtotal 2 =	R\$ 1.658,78 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 66,35
Subtotal 3 =	R\$ 1.725,14 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 207,02
Total =	R\$ 1.932,15 /m2	

Tabela 119: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor Jabaquara.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.

- Não Residencial

<u>Índices de Construção:</u>		
Comercial Médio	1.937,91	mai/20
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
Comercial Médio	R\$ 1.937,91 /m2	mai/20
Transposição - Acabamento =	0,80	
Comercial Médio	R\$ 1.550,33 /m2	
Redutor de Magnitude =	0,00%	R\$ 0,00
Subtotal 1 =	R\$ 1.550,33 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 155,03
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 77,52
Projetos =	5,00%	R\$ 77,52
Paisagismo =	2,50%	R\$ 38,76
Acabamentos Especiais =	10,00%	R\$ 155,03
Subtotal 2 =	R\$ 2.054,19 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 82,17
Subtotal 3 =	R\$ 2.136,35 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 256,36
Total =	R\$ 2.392,72 /m2	

Tabela 120: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor Chucri Zaidan.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.



6.2.2.3.1.3.5. Setor Marginal Pinheiros

- Residencial

<u>Índices de Construção:</u>		
Res Médio - C/ Elev. =	1.435,49	mai/20
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.435,49 /m2	mai/20
Transposição - Padrão =	1,00	
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.435,49 /m2	
Redutor de Magnitude =	3,10%	R\$ 44,48
Subtotal 1 =	R\$ 1.391,01 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 139,10
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 69,55
Projetos =	5,00%	R\$ 69,55
Paisagismo =	2,50%	R\$ 34,78
Acabamentos Especiais =	15,00%	R\$ 208,65
Subtotal 2 =	R\$ 1.912,65 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 76,51
Subtotal 3 =	R\$ 1.989,15 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 238,70
Total =	R\$ 2.227,85 /m2	

Tabela 121: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor Jabaquara.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.

- Não Residencial

<u>Índices de Construção:</u>		
Comercial Médio	1.937,91	jun/20
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
Comercial Médio	R\$ 1.937,91 /m2	mai/20
Transposição - Acabamento =	0,90	
Comercial Médio	R\$ 1.744,12 /m2	
Redutor de Magnitude =	0,00%	R\$ 0,00
Subtotal 1 =	R\$ 1.744,12 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 174,41
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 87,21
Projetos =	5,00%	R\$ 87,21
Paisagismo =	2,50%	R\$ 43,60
Acabamentos Especiais =	15,00%	R\$ 261,62
Subtotal 2 =	R\$ 2.398,17 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 95,93
Subtotal 3 =	R\$ 2.494,09 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 299,29
Total =	R\$ 2.793,38 /m2	

Tabela 122: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor Chucri Zaidan.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.



6.2.2.3.1.4. Cronograma da Construção

Será adotado como premissa que todos os empreendimentos residenciais ou não residenciais (comerciais) serão erigidos em 3 anos, seguindo a hipotética evolução da curva S de acumulação de custos, com as seguintes considerações:

- a) Primeiro Ano:
- Custo: 25% do custo total de implantação;
 - Período de Investimento: 12 meses;
 - Primeiro Pagamento: 3° mês de análise;
 - Último Pagamento: 14° mês de análise.
- b) Segundo Ano:
- Custo: 35% do custo total de implantação;
 - Período de Investimento: 12 meses;
 - Primeiro Pagamento: 15° mês de análise;
 - Último Pagamento: 26° mês de análise.
- c) Terceiro Ano:
- Custo: 40% do custo total de implantação;
 - Período de Investimento: 12 meses;
 - Primeiro Pagamento: 27° mês de análise;
 - Último Pagamento: 38° mês de análise.

6.2.2.3.1.5. Aprovação

Para aprovação do projeto, será destinado uma verba equivalente a 5% (cinco por cento) do Custo Total da Construção, a ser paga da seguinte forma:

- 6 parcelas de igual valor;
- Parcela Inicial: 2° mês de análise;
- Parcela Final: 7° mês de análise.



6.2.2.3.1.6. Despesas de Marketing

Para divulgação do empreendimento, se faz necessário um esforço de vendas, com a montagem de uma campanha de marketing, a implantação de “stand” de vendas, a criação do material publicitário, etc. Para das despesas de marketing, será destinado uma verba equivalente a 4% (quatro por cento) do valor de venda, gasto no mês anterior ao início das vendas.

6.2.2.3.1.7. Comissão do Corretor/Vendedor

No mês de início das vendas de unidades, será considerado a despesa referente à comissão do corretor no valor de 3,50% (três e meio por cento) do valor de venda da unidade.

6.2.2.3.1.8. Lucro do Empreendedor & Tributação

Evitando-se abordagens e discussões quanto à prática do lucro do empreendedor, no sentido de se apurar a tributação incidente sobre o lucro, optou-se pelo Regime Especial de Tributação (RET), referente à Incorporação Imobiliária – Patrimônio de Afetação, sendo válida, para os empreendimentos hipotéticos, a alíquota de 4% sobre a Receita.

Importante salientar que este regime possibilita o pagamento de forma unificada dos seguintes tributos: IRPJ, CSLL, PIS e COFINS e, para tal, necessário se faz a afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária em cartório além de outros procedimentos requisitados pela própria Receita Federal.

6.2.2.3.2. Receitas

6.2.2.3.2.1. Valor das Unidades

O valor de venda das unidades corresponderá ao produto entre o valor unitário e a área útil/privativa das unidades, somadas o valor de venda das respectivas vagas de garagem.

6.2.2.3.2.2. Forma de Pagamento das Unidades

Para o presente estudo, a forma de pagamento das unidades será:

- Entrada: 10% do valor do imóvel;
- Parcelas Semestrais: 10% do valor da unidade pagos em 4 parcelas até o 38° mês. O remanescente, quando existir, será acrescido na parcela de Financiamento, apurado em somatória no 39° mês;
- Parcelas Mensais: 10% do valor da unidade pagos em parcelas até o 38° mês. O remanescente, quando existir, será acrescido na parcela de Financiamento, apurado em somatória no 39° mês;
- Financiamento: 70% do valor da unidade pago no 39° mês.

6.2.2.3.2.3. Velocidade de Venda das Unidades

O Índice de Velocidade de Vendas (IVV) é um dos indicadores que reflete a liquidez das unidades comercializadas mês a mês. Seu resultado é a quantidade de imóveis comercializados sobre o volume total do empreendimento colocado à venda no mês, sendo que as unidades comercializadas podem estar totalmente prontas ou ainda “na planta”, expresso em percentual.

No presente estudo, adotamos por premissa que todos os empreendimentos hipotéticos, tanto residenciais quanto não residenciais (comerciais), apresentarão índice de velocidade de vendas, na ordem de 7% (sete por cento), muito embora em tempo recente este índice tenha alcançado números significativamente superiores, na média de 12 meses. Tais dados podem ser constatados junto à pesquisa mensalmente divulgada pelo Secovi-SP.

6.2.2.3.2.4. Valorização

Para o presente estudo, será aplicada uma valorização real de 1,0% ao ano do valor de venda das unidades.

6.2.3. Taxa Mínima de Atratividade

Efetou-se junto aos principais operadores do mercado imobiliário ampla pesquisa e se constatou que atualmente a Taxa Mínima de Atratividade é na ordem de 20% (vinte por cento)

ao ano, já descontado o efeito da inflação (em termos reais). Observa-se que esse valor se mantém constante desde, pelo menos, 2017, uma vez que, embora a SELIC tenha diminuído consideravelmente desde então, os empreendedores têm aumentado o seu prêmio de risco.

Importante ainda destacar que, para empreendedores mais conservadores, a Taxa Mínima de Atratividade é majorada e, com isso, os valores máximos de viabilização do CEPAC diminuem. Por outro lado, para os empreendedores com maior apetite ao risco, que praticam Taxa Mínima de Atratividade menores, os valores do CEPAC podem ser majorados.

Destaca-se ainda que a TMA – Taxa Mínima de Atratividade é uma taxa de juros (de desconto) que representa o mínimo que um investidor/empreendedor se propõe a ganhar quando faz um investimento imobiliário.

Os fluxos financeiros dos empreendimentos se encontram no Anexo 2 – Viabilidade de Empreendimentos - CEPAC, com Taxa Mínima de Atratividade de 20% (vinte por cento) ao ano, podendo ainda ser verificado o comportamento de outros indicadores utilizados pelos empreendedores do mercado imobiliário, visando facilitar a tomada de decisão por este ou aquele empreendimento.

6.2.4. Resultados

A seguir é apresentada a tabela com os valores máximos que o CEPAC pode alcançar em cada um dos setores, tanto para o uso residencial e não residencial, a uma Taxa Mínima de Atratividade de 20% (vinte por cento), considerando o Valor do Unitário do Terreno como o Valor Unitário das Unidades em cada um dos locais, visando a determinação do Valor do CEPAC para todo o território da OUCAE, objetivo do presente estudo.



Uso Residencial (TMA = TIR = 20%)					
	Berrini	Brooklin	Chucru Zaidan	Jabaquara	Marginal Pinheiros
Área do Terreno (m ²)	3.000,00	3.500,00	4.000,00	2.000,00	8.500,00
Valor do Terreno (R\$/m ²)	12.797,50	9.859,11	10.482,36	5.227,61	8.987,91
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	na faixa de 65m ²	na faixa de 105m ²	na faixa de 105m ²	na faixa de 40m ²	na faixa de 65m ²
Número de Dormitórios / Unidade	2	3	3	2	2
Número de Vagas / Unidade	1	2	2	1	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio-Baixo	Médio
Valor Unitário Médio AU Priv. (R\$/m²)	13.670,36	12.283,00	12.918,53	6.800,00	9.900,00
CEPAC - TIR=20% a.a.	R\$ 1.585,17	R\$ 1.268,98	R\$ 1.574,01	R\$ 740,43	R\$ 1.446,30
% VGV (TOTAL CEPAC / VGV)	8,70%	10,33%	10,66%	4,09%	7,31%

Uso Não Residencial (TMA = TIR = 20%)					
	Berrini	Brooklin	Chucru Zaidan	Jabaquara	Marginal Pinheiros
Área do Terreno (m ²)	3.000,00	3.500,00	4.000,00	2.000,00	8.500,00
Valor do Terreno (R\$/m ²)	12.797,50	9.859,11	10.482,36	5.227,61	8.987,91
Área Útil / Privativa	na faixa de 50m ²	na faixa de 60m ²	na faixa de 50m ²	na faixa de 50m ²	na faixa de 50m ²
Tipologia	Office	Office	Office	Office	Office
Número de Vagas / Unidade	2	2	1	1	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio-Baixo	Médio
Valor Unitário Médio AU Priv. (R\$/m²)	18.315,05	16.980,44	16.533,94	8.500,00	12.375,00
CEPAC - TIR=20% a.a.	R\$ 1.539,50	R\$ 1.553,02	R\$ 1.471,67	R\$ 910,89	R\$ 1.469,69
% VGV (TOTAL CEPAC / VGV)	7,50%	10,60%	9,27%	4,79%	7,15%

Tabela 123: Valores Máximos de CEPAC com Taxa Mínima de Atratividade de 20%.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.

Visando viabilizar empreendimentos na totalidade do território da OUCAE para o uso residencial, para a TMA adotada, o Valor Máximo do CEPAC não poderia ultrapassar a quantia de R\$ 740,43 (setecentos e quarenta reais e quarenta e três centavos). Abrindo-se mão da viabilização do setor Jabaquara, o Valor Máximo do CEPAC, para o uso residencial, passaria a R\$ 1.268,98 (mil duzentos e sessenta e oito reais e noventa e oito centavos).

Para o uso não residencial, adotando-se TMA igual a 20% (vinte por cento) ao ano, o Valor Máximo do CEPAC não poderia ultrapassar a quantia de R\$ 910,89 (novecentos e dez reais e quarenta e nove centavos). Abrindo-se mão da viabilização do setor Jabaquara, o Valor Máximo do CEPAC, para o uso não residencial, passaria a R\$ 1.469,69 (mil quatrocentos e sessenta e nove reais e sessenta e nove centavos).

6.2.5. Análise Paramétrica

Antes de se definir o Valor Único do CEPAC, importante efetuar uma análise paramétrica, tendo como Taxa Mínima de Atratividade de 20% (vinte por cento) ao ano, para que o detentor do título possa ter conhecimento da viabilidade de empreendimentos ao variar o valor do CEPAC.



Considerando o último valor de CEPAC realizado em leilão no dia 14 de junho de 2012 (R\$ 1.282,00) corrigido pelo INCC até maio/2020, ou seja, R\$ 1.966,76, percebe-se que toda a OUCAE ficaria inviável caso se adotasse esse valor como parâmetro de valor para o CEPAC, de maneira geral. Isso não impede que, em alguns casos pontuais no interior da OUCAE, a utilização desse valor seja viável, a depender de outras variáveis tais como compra de terreno a valores menores e com condições mais vantajosas de pagamento; otimização de custos de obra; obtenção de financiamentos em condições melhores; microrregião com melhor valor de venda; dentre outros. Estima-se, no entanto, que estes sejam casos isolados, não refletindo a regra que se verificará no perímetro da OUCAE nos próximos anos.

Considerando o último valor de CEPAC realizado em leilão do dia 14 de junho de 2012 sem correção, ou seja, igual a R\$ 1.282,00, temos os seguintes setores com viabilidade para esse valor:

CEPAC > 1.282,00	
Residencial	
Setor	Preço Máximo CEPAC
Berrini	R\$ 1.585,17
Chucri Zaidan	R\$ 1.574,01
Marginal Pinheiros	R\$ 1.446,30
Não Residencial	
Setor	Preço Máximo CEPAC
Berrini	R\$ 1.539,50
Brooklin	R\$ 1.553,02
Chucri Zaidan	R\$ 1.471,67
Marginal Pinheiros	R\$ 1.469,69

*Tabela 124: Setores com CEPAC maior que 1.282,00.
Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.*

Deve-se observar que o CEPAC máximo calculado para o setor Brooklin (R\$ 1.268,98, para uso residencial) se encontra muito próximo desse valor, podendo-se, com pequenas otimizações (melhores condições de compra terreno, por exemplo), atingir esse número facilmente. Por outro lado, a distância entre o valor máximo encontrado para o setor Jabaquara (R\$ 740,43) e restante dos valores encontrados é considerável.

Muito da discrepância entre o valor do último leilão atualizado e os valores máximos calculados se devem à alta valorização dos terrenos no interior da OUCAE, que não foi acompanhado de perto pelo valor de venda da área útil/privativa. Em resumo, as despesas aumentaram em uma velocidade maior do que a receita, pressionando a única variável restante: preço do CEPAC.



Possivelmente, uma das causas para que o valor de venda da área útil/privativa não tenha aumentado¹⁹ na velocidade da valorização dos terrenos foi, além da crise econômica iniciada em 2014, a concorrência com as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), analisada no item 8.2. deste estudo.

¹⁹ Na realidade, como visto no item 3.2.2. deste estudo, o valor unitário de venda da área útil/privativa caiu de R\$ 14.477,10 de 2008 a 2013 para R\$ 14.137,90 de 2014 a 2019 em valores atuais.



7. PROJEÇÃO DA RECEITA & ANÁLISES

7.1. DEMANDA POR CEPAC & RECEITAS

Como analisado no item anterior, os valores que viabilizam a utilização de CEPAC são próximos ou maiores do que aquele registrado no último leilão (R\$ 1.282,00, sem atualização) para todos os setores da OUCAE com exceção do setor Jabaquara.

Além da considerável diferença do valor encontrado no setor Jabaquara em relação aos outros, há uma baixa demanda para empreendimentos no referido setor. Ou seja, caso se optasse por diminuir o valor do CEPAC a ser leiloado para viabilizar o setor Jabaquara, possivelmente a demanda (ou acréscimo dela) no setor Jabaquara não compensaria a queda do valor total a ser arrecadado nos futuros Leilões, tendo em vista que o mercado consumidor de CEPAC prefere investir onde há um mercado mais amadurecido, como por exemplo o setor Brooklin. Os lançamentos imobiliários já analisados dão robustez a esta interpretação.

Por outro lado, não se pode desconsiderar que há uma grande demanda e uma igualmente elevada oferta de ACA no setor Brooklin. Por conta disso, um valor de CEPAC consideravelmente mais alto do que o máximo calculado para este setor poderia reprimir sua demanda a tal ponto que o aumento do valor do CEPAC não compensaria a queda na quantidade a ser comercializada nos futuros leilões.

Levando em consideração o exposto, os signatários entendem que para o próximo leilão o valor do CEPAC deve ser mantido no mesmo patamar praticado no último leilão realizado (sem atualização), ou seja, o valor de R\$ 1.282,00 (mil duzentos e oitenta e dois reais). Esse valor será utilizado nas projeções de receita.

Com isso temos, para a todos os cenários descritos anteriormente:

Ano	Consumo de CEPAC (unidades)			Consumo de CEPAC (R\$)		
	Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista	Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
1	67.766	91.543	162.436	86.876.012,00	117.358.126,00	208.242.952,00
2	68.444	93.373	167.309	87.745.208,00	119.704.186,00	214.490.138,00
3	69.128	95.241	172.329	88.622.096,00	122.098.962,00	220.925.778,00
4	69.819	97.146	112.468	89.507.958,00	124.541.172,00	144.183.976,00
5	70.518	99.089	85.111	90.404.076,00	127.032.098,00	109.112.302,00
6	71.223	85.571	85.960	91.307.886,00	109.702.022,00	110.200.720,00
7	71.935	53.085	88.539	92.220.670,00	68.054.970,00	113.506.998,00
8	64.903	49.599	91.195	83.205.646,00	63.585.918,00	116.911.990,00
9	37.786	48.961	93.931	48.441.652,00	62.768.002,00	120.419.542,00
10	38.101	49.940	12.238	48.845.482,00	64.023.080,00	15.689.116,00
11	34.171	50.939	8.000	43.807.222,00	65.303.798,00	10.256.000,00
12	34.512	51.958	1.112	44.244.384,00	66.610.156,00	1.425.584,00
13	34.857	52.997	1.146	44.686.674,00	67.942.154,00	1.469.172,00
14	35.206	54.057	1.180	45.134.092,00	69.301.074,00	1.512.760,00
15	35.558	55.138	1.215	45.585.356,00	70.686.916,00	1.557.630,00
16	35.914	34.977	1.252	46.041.748,00	44.840.514,00	1.605.064,00
17	36.273	6.372	1.289	46.501.986,00	8.168.904,00	1.652.498,00
18	36.635	6.499	1.328	46.966.070,00	8.331.718,00	1.702.496,00
19	37.002	3.083	1.368	47.436.564,00	3.952.406,00	1.753.776,00
20	37.372	660	1.409	47.910.904,00	846.120,00	1.806.338,00

Tabela 125: Projeção de Receitas com CEPAC.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.

De forma acumulada:



Ano	Consumo de CEPAC Acumulado (R\$)		
	Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
1	86.876.012,00	117.358.126,00	208.242.952,00
2	174.621.220,00	237.062.312,00	422.733.090,00
3	263.243.316,00	359.161.274,00	643.658.868,00
4	352.751.274,00	483.702.446,00	787.842.844,00
5	443.155.350,00	610.734.544,00	896.955.146,00
6	534.463.236,00	720.436.566,00	1.007.155.866,00
7	626.683.906,00	788.491.536,00	1.120.662.864,00
8	709.889.552,00	852.077.454,00	1.237.574.854,00
9	758.331.204,00	914.845.456,00	1.357.994.396,00
10	807.176.686,00	978.868.536,00	1.373.683.512,00
11	850.983.908,00	1.044.172.334,00	1.383.939.512,00
12	895.228.292,00	1.110.782.490,00	1.385.365.096,00
13	939.914.966,00	1.178.724.644,00	1.386.834.268,00
14	985.049.058,00	1.248.025.718,00	1.388.347.028,00
15	1.030.634.414,00	1.318.712.634,00	1.389.904.658,00
16	1.076.676.162,00	1.363.553.148,00	1.391.509.722,00
17	1.123.178.148,00	1.371.722.052,00	1.393.162.220,00
18	1.170.144.218,00	1.380.053.770,00	1.394.864.716,00
19	1.217.580.782,00	1.384.006.176,00	1.396.618.492,00
20	1.265.491.686,00	1.384.852.296,00	1.398.424.830,00

*Tabela 126: Projeção de Receitas com CEPAC – Acumulada.
Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.*

De acordo com o que foi demonstrado, a projeção de arrecadação em 20 anos varia de R\$ 1.265.491.686,00 (Cenário Pessimista) a R\$ 1.398.424.830,00 (Cenário Otimista).

7.2. PROJEÇÃO DE RECEITA X CUSTO PREVISTO DE INTERVENÇÕES

Conforme consta no item 4.2.1. deste estudo, há R\$ 6.170.709.603,00 em investimentos a serem executados (valores atualizados), o que supera em mais de R\$ 4,7 bilhões a arrecadação em 20 anos prevista para o Cenário Otimista, valor que dificilmente será alcançado com a comercialização de CEPAC, mesmo de considerado o valor do saldo em caixa da OUCAE (R\$ 104.064.591,72 até 30 de junho de 2020²⁰).

²⁰ Fonte: SP Urbanismo

(https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/AGUA_ESPRAIADA/2020/OUAguaEspaiadaFinanceiroJun20_Publicacao.pdf)

Porém, o valor previsto de arrecadação para o Cenário Realista (R\$ 1.384.852.296,00) somado ao saldo em caixa da OUCAE (R\$ 104.064.591,72), totalizando R\$ 1.488.916.887,72, se aproxima do saldo do investimento a executar (valores atualizados, ou seja, R\$ 1.784.458.749,00) das Intervenções em andamento, com uma diferença de R\$ 295.541.861,28 (19,8%).

Embora seja relevante, essa diferença pode ser equalizada com leilões específicos para utilização da Reserva Técnica de ACA (250.000 m²), direcionadas a setores com alta demanda e pouco estoque, como é o caso do setor Berrini (e, em poucos anos, o setor Chucri Zaidan) que poderão agregar valor significativo ao CEPAC. Os signatários sugerem a realização de estudo específico visando o dimensionamento da melhor estratégia e momento de colocação deste estoque no mercado.

7.3. PROJEÇÃO DE RECEITA X LEILÕES

Para que a demanda por CEPACs seja sempre suprida, sugere-se a realização de leilões bianuais. Se considerado o Cenário Realista, projeta-se a venda da seguinte quantidade de CEPACs em cada leilão:

Ano	Leilões - Cenário Realista	
	Número de CEPACs	Valor Mínimo a Arrecadar (R\$)
1	184.916	237.062.312,00
2		
3	192.387	246.640.134,00
4		
5	184.660	236.734.120,00
6		
7	102.684	131.640.888,00
8		
9	98.901	126.791.082,00
10		
11	102.897	131.913.954,00
12		
13	107.054	137.243.228,00
14		
15	90.115	115.527.430,00
16		
17	12.871	16.500.622,00
18		
19	3.743	4.798.526,00
20		
Total	1.080.228	1.384.852.296,00

Tabela 127: Projeção de Leilões de CEPACs.

Fonte: Elaboração Própria a partir de Dados da Amaral d'Avila.

8. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

8.1. EMPREENDIMENTOS DE HIS NO INTERIOR DA OUC ÁGUA ESPRAIADA

8.1.1. Preliminares

Como já tratado, vêm surgindo diversos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) no interior da OUCAE. Esse fenômeno passou a ocorrer desde 2016, quando foi publicado o Decreto Municipal Nº 57.377, de 11 de Outubro de 2016. Desde então os empreendimentos de HIS vêm competindo com empreendimentos passíveis de utilização de CEPACs, diminuindo o estoque de terrenos nos quais os CEPACs podem ser vinculados.

De acordo com o Artigo 16º do referido Decreto Municipal:

“ § 2º Nas demais zonas de uso, inclusive dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas (grifo nosso), 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 edílios é gratuita para todas as categorias de uso integrantes de EHIS (grifo nosso).”

Depreende-se do referido artigo que, no interior da OUCAE, cujo coeficiente máximo é 4,0, é possível implementar empreendimentos de HIS atingindo esse coeficiente máximo, sem nenhuma contrapartida financeira.

As análises constantes deste item 8.1. visam analisar o impacto do referido Decreto Municipal na viabilidade de empreendimentos de HIS no interior da OUCAE, bem como a condição para que um empreendimento desse tipo seja implementado no interior da OUCAE.

Para isso, será calculado o máximo valor unitário de venda (por m²) de um terreno através do Método Involutivo, utilizando-se parâmetros do mercado popular da região da OUCAE para a criação de um empreendimento de HIS hipotético.

Após esse cálculo, o valor será confrontado com valores de terrenos encontrados no interior da OUCAE. Quando o valor do m² real do terreno for menor ou igual ao valor calculado, o terreno será considerado viável para empreendimentos HIS.



8.1.2. Empreendimento Hipotético de HIS

Foram levantados no portal Geoimóvel os seguintes empreendimentos de HIS:

Empreendimento	Endereço
ARAPOTY	AV JOAO MARIA DE ALMEIDA, 148
VISTA JABAQUARA	AV ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA, 5271
VIVER MAIS JABAQUARA	AV JOSE ESTEVAO DE MAGALHAES, 104

Tabela 128: Empreendimentos HIS identificados.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

As áreas dos terrenos desses empreendimentos variam de 940m² a 2.500m², com a maioria das unidades possuindo 40 m² e 2 dormitórios, sem vagas de garagem, com valor médio de venda de R\$5.000,00/m².

Com base nos dados levantados será adotado, para o cálculo do máximo valor unitário de venda (por m²) de um terreno para empreendimentos HIS no interior da OUCAE, um empreendimento hipotético com as seguintes características:

Perfil do Empreendimento - HIS	
Área do Terreno (m ²)	1.000,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	na faixa de 40m ²
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	0
Padrão Construtivo	Econômico
Valor Unitário Médio (R\$/m²)	5.000,00

Tabela 129: Perfil do Empreendimento HIS Hipotético.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



8.1.3. Cálculo do Valo Máximo do Terreno para HIS – Método Involutivo

8.1.3.1. Premissas

- Características

Produto Empreendido:	Privativa Lançada	4.000,00	Quota de Terreno =	10,42	m2
Au da Unidade =	41,67 m2		Número de Vagas =	0	
n° de Blocos =	1		Área de Projeção Total =	373,33	m2
n° de Pavimentos-Tipo =	12		Área de Projeção do Bloco =	373,33	m2
n° de unid por Pavimento =	8		Área Comum - Pavimento =	40,00	m2
n° de Unidades =	96		Área Útil da Unidade =	41,67	m2
Área Computável - Unidades =	4.000,00 m2		N de Vagas =	0	
Área Computável - Total =	4.000,00 m2		Área Computável - Garagem =	0,00	m2
Área Construída Equivalente:					
Pesos de Construção:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)	
	Subsolo:	0,00	0,5	0,00	
	Térreo:	373,33	1	373,33	
	Térreo Recuado:	626,67	0,5	313,33	
	Pavimento - Tipo:	4.480,00	1	4.480,00	
	Barrilete:	60,00	0,3	18,00	
	Total:	5.540,00		5.184,67	

Tabela 130: Características do Empreendimento HIS Hipotético.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

- Receitas

1 - Valor Unitário:	R\$ 5.000,00 /m2	
2 - Valor da Unidade =	R\$ 208.000,00	
Primeira Receita:	6 ° mês	após o início das ob 8 ° mês
3 -Fluxo de Vendas:		
<u>Velocidade de Vendas:</u>	10,00%	
9,60	unidades durante	10,00 meses
8 ° mês	mês ao	17 ° mês
0,00	unidades no último mês, isto é, no	18 ° mês
<u>Forma de Pagamento:</u>		
Entrada:	10,00%	do valor da unidade
Semestrais:	10,00%	do valor da unidade
Mensais:	10,00%	do valor da unidade
Finaciamento:	70,00%	nas Chaves
<u>Valorização da Unidade:</u>	1,00%	ao ano

Tabela 131: Receitas do Empreendimento HIS Hipotético.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



- Despesas

1- Custo da Construção:		
<u>Duração da Obra:</u>	3 anos	X
	2 anos	
	Início:	3 ° mês
<u>Índices de Construção:</u>		
Res Popular - s/ Elev. =	R\$ 1.337,68 /m2	mar/18
Atualização =	10,00%	R\$ 133,77
Res Popular - s/ Elev. =	R\$ 1.471,45 /m2	jun/20
Transposição =	1,00	São Paulo - SP
Res Popular - s/ Elev. =	R\$ 1.471,45 /m2	
Redutor de Magnitude/Padrão =	30,00%	R\$ 441,43
Subtotal 1 =	R\$ 1.030,01 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 103,00
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	12,00%	R\$ 123,60
Projetos =	5,00%	R\$ 51,50
Paisagismo =	5,00%	R\$ 51,50
Acabamentos Especiais =	5,00%	R\$ 51,50
Subtotal 2 =	R\$ 1.411,12 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 56,44
Subtotal 3 =	R\$ 1.467,56 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 176,11
Total =	R\$ 1.643,67 /m2	
Custo Total da Construção (CTC) =	R\$ 8.521.886,15	
2- Aprovação de Projeto:	5,00%	do CTC
Início:	2 ° mês	
Número de Parcelas =	6	
3- Investimento em Marketing:	4,00%	da Receita
Início:	1 ° mês	antes da receita
4- Comissão do Vendedor:	3,50%	da Receita
5 - RET:	4,00%	

Tabela 132: Despesas do Empreendimento HIS Hipotético.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

- Taxa Média de Atratividade

Para empreendimentos HIS, o mercado imobiliário espera uma taxa interna de retorno mais baixa do que para outros empreendimentos mais sofisticados. Isso ocorre devido ao menor risco desse tipo de empreendimento, uma vez que há grande demanda por empreendimentos de baixo custo em áreas bem localizadas, além de diversos estímulos a



empreendimentos de HIS tais como financiamentos subsidiados (à produção e ao comprador), regras de aprovação simplificadas, dentre outros.

Devido ao exposto acima, o mercado imobiliário costuma adotar Taxas Médias de Atratividade para empreendimentos de HIS em torno de 15,0% (quinze por cento) ao ano. Essa será a taxa adotada para este estudo.

8.1.3.2. Resultados Obtidos

Pelo Método Involutivo, com as premissas supramencionadas, determina-se o seguinte resultado:

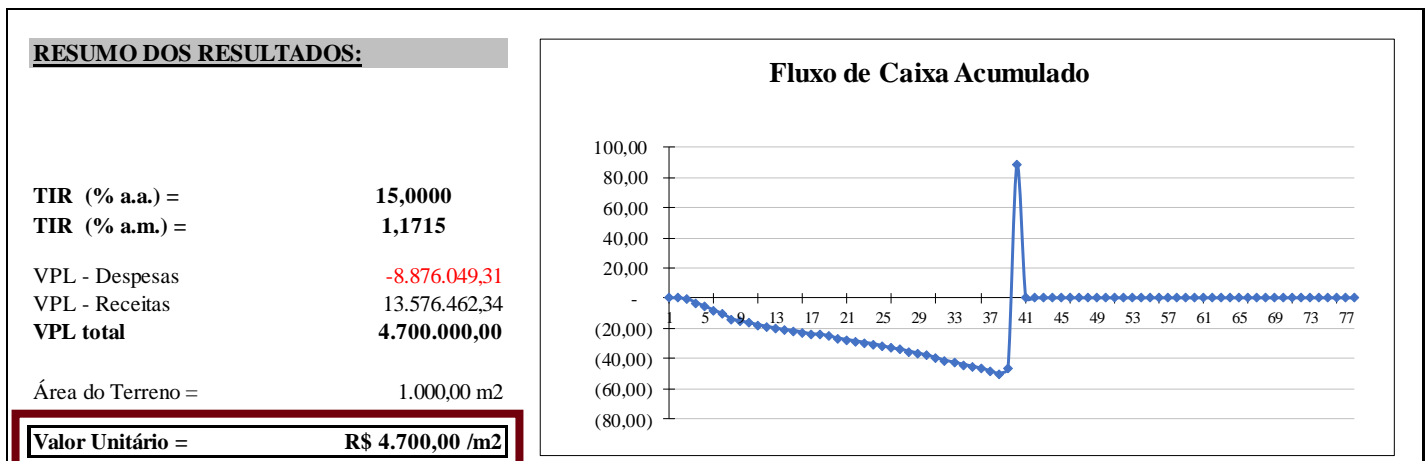


Tabela 133: Valor Unitário do Terreno Máximo – Empreendimento HIS Hipotético.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

Conforme calculado, terrenos no interior da OUCAE com valores unitários iguais ou menores que R\$ 4.700,00 tornam o empreendimento de HIS viável.

8.1.3.3. Análise dos Terrenos Pesquisados no Interior da OUCAE

A fim de serem confrontados com o valor encontrado no item anterior, foram levantados 36 terrenos no interior da OUCAE no ano de 2020, chegando-se à tabela de comparação a seguir. Deve-se mencionar que na pesquisa realizada não foram encontrados terrenos à venda no setor Marginal Pinheiros para o ano de 2020.

SETOR	MAIOR / MENOR QUE R\$ 4.700/m ²	ÁREA (m ²)	% ÁREA DO SETOR	Nº TERRENOS	% Nº
BERRINI	MENOR	125,00	3,0%	1	6,7%
	MAIOR	4.006,00	97,0%	14	93,3%
TOTAL BERRINI		4.131,00	100,0%	15	100,0%
BROOKLIN	MENOR	6.010,00	88,2%	7	77,8%
	MAIOR	803,00	11,8%	2	22,2%
TOTAL BROOKLIN		6.813,00	100,0%	9	100,0%
CHUCRI Z Aidan	MENOR	0,00	0,0%	0	0,0%
	MAIOR	18.242,00	100,0%	8	100,0%
TOTAL CHUCRI Z Aidan		18.242,00	100,0%	8	100,0%
JABAQUARA	MENOR	4.285,00	98,2%	3	75,0%
	MAIOR	80,00	1,8%	1	25,0%
TOTAL JABAQUARA		4.365,00	100,0%	4	100,0%
OUC-AE	MENOR	10.420,00	31,1%	11	30,6%
	MAIOR	23.131,00	68,9%	25	69,4%
SOMA TOTAL OUC-AE		33.551,00	100,0%	36	100,0%

Tabela 134: Terrenos Pesquisados - Maiores e Menores que R\$4.700,00/m².

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

Na amostra pesquisada²¹, percebe-se que há diversos terrenos nos quais a implantação de um empreendimento de HIS é viável, principalmente nos setores Jabaquara e Brooklin.

8.1.3.4. Conclusões – Concorrência com HIS

O Decreto Municipal Nº 57.377 de 2016 permitiu a utilização do Coeficiente de Aproveitamento dos terrenos máximos, inclusive no interior de OUCs, sem nenhuma contrapartida financeira. Como no interior da OUCAE 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.

Como visto, em uma pequena amostra de 36 terrenos pesquisados dentro da OUCAE no ano de 2020, que totalizam 33.551 m², foram encontrados 11 terrenos, que somam 10.420 m² (ou 31,1% do total pesquisado), nos quais é viável a implantação de empreendimentos HIS, principalmente em áreas do setor Brooklin e Jabaquara.

Pode-se concluir que, enquanto houver terrenos com valores próximos ou menores do que R\$ 4.700,00/m², haverá concorrência entre empreendimentos de HIS e empreendimentos com utilização de CEPACs.

²¹ Amostra sem tratamento estatístico: não pode ser considerada do ponto de vista estatístico (somente para informação e comparação).



Porém, as futuras intervenções nessas áreas tendem a valorizar a região, aumentando os valores dos terrenos e, conseqüentemente, diminuindo a atratividade de empreendimentos do tipo HIS.

Soma-se a isso a futura diminuição de terrenos em áreas mais “nobres”, tais como o setor Berrini e algumas áreas dos setores Chucri Zaidan e Brooklin, direcionando o desenvolvimento para as regiões que hoje são menos atrativas para o empreendedor que utilizaria CEPACs.

8.2. CONCORRÊNCIA COM EMPREENDIMENTOS EM ZEU

8.2.1. Preliminares

Além dos empreendimentos HIS no interior da OUCAE, existe a concorrência externa de empreendimentos localizados nas Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU). Essa concorrência passou a ocorrer também desde 2016, quando foi publicada a Lei Municipal Nº 16.402 de 22 de Março de 2016. Desde então os empreendimentos localizados nas ZEUS vêm competindo com empreendimentos do interior da OUCAE passíveis de utilização de CEPACs, diminuindo a demanda por novos empreendimentos no interior da OUCAE e, conseqüentemente, a demanda por CEPACs.

De acordo com a referida Lei:

“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;”

No Quadro 3 anexo à referida Lei, são delimitados os parâmetros de ocupação:



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 (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (l)	Fundos e Laterais			
									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	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40

Figura 6: Recorte do Quadro 3 anexo à Lei Municipal Nº 16.402/2016 – ZEU em destaque.

Fonte: Lei Municipal Nº 16.402/2016.

Nota-se que em terrenos localizados nas ZEUs é possível atingir o mesmo Coeficiente de Aproveitamento que os terrenos localizados no interior da OUCAE (de 4,0), porém, com o pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) que, como será demonstrado a seguir, ocasiona em pagamentos por ACA menores do que aqueles encontrados no interior da OUCAE, via CEPAC.

As análises constantes deste item 8.2. visam analisar o impacto do referido Decreto Municipal na viabilidade de empreendimentos nas ZEUs e comparar as rentabilidades obtidas com aquelas praticadas pelo mercado e, conseqüentemente, adotadas para empreendimentos no interior da OUCAE.

Para isso, será calculada a Taxa Interna de Retorno para empreendimentos hipotéticos através do Método Involutivo, utilizando parâmetros do mercado analisado em 4 áreas distintas em ZEU localizadas na figura a seguir:

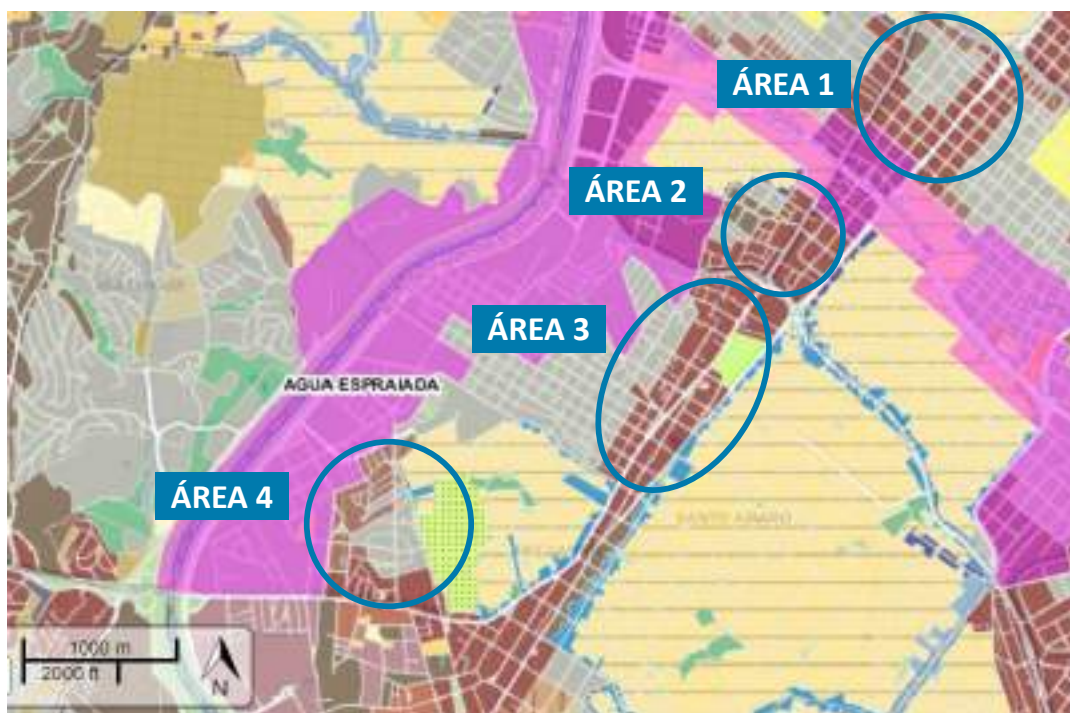


Figura 7: Áreas de ZEU Analisadas (área da OUCAE em roxo).

Fonte: Fonte: Elaboração Própria a partir de Mapa Obtido no Site <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>.

Após esse cálculo, as Taxas Internas de Retorno (TIR) encontradas serão confrontadas com aquelas verificadas no mercado e no interior da OUCAE. Quanto maior for a TIR calculada para as ZEUs em relação àquela encontrada no interior da OUCAE, maior será a concorrência.

8.2.2. Empreendimentos Hipotéticos em ZEUs

Foram levantados no portal Geoimóvel 19 lançamentos e foram pesquisados 15 terrenos nas referidas áreas, chegando-se aos seguintes valores médios de venda da área útil/privativa e do terreno:

ÁREA	Valor Médio da AU Privativa - Residencial (R\$/m ²)	Valor Médio do Terreno (R\$/m ²)
ÁREA 1	13.283,67	8.353,12
ÁREA 2	11.341,55	6.511,17
ÁREA 3	10.634,05	6.749,33
ÁREA 4	8.851,23	4.305,91

Tabela 135: Valores Médios nas ZEUs – AU Privativa e Terrenos.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019 e pesquisas.

Nos termos da legislação pertinente, aplicam-se às áreas de ZEU algumas restrições, como uma Cota Parte Máxima de 20 m² e máximo de 1 vaga por unidade (para área não computável). Por conta disso, serão utilizados para as análises, empreendimentos residenciais com unidades de 50 m², 2 dormitórios e 1 vaga de garagem²².

Com base nos dados levantados, serão adotados, para o cálculo da TIR em as áreas de ZEU, empreendimentos hipotéticos com as seguintes características:

Perfil do Empreendimento - Área 1	
Área do Terreno (m ²)	1.000,00
Valor do Terreno (R\$/m ²)	8.353,12
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	na faixa de 50m ²
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto
Valor Unitário Ap Médio (R\$/m²)	13.283,67

Perfil do Empreendimento - Área 2	
Área do Terreno (m ²)	1.000,00
Valor do Terreno (R\$/m ²)	6.511,17
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	na faixa de 50m ²
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto
Valor Unitário Ap Médio (R\$/m²)	11.341,55

Perfil do Empreendimento - Área 3	
Área do Terreno (m ²)	1.000,00
Valor do Terreno (R\$/m ²)	6.749,33
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	na faixa de 50m ²
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto
Valor Unitário Ap Médio (R\$/m²)	10.634,05

Perfil do Empreendimento - Área 4	
Área do Terreno (m ²)	1.000,00
Valor do Terreno (R\$/m ²)	4.305,91
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	na faixa de 50m ²
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio
Valor Unitário Ap Médio (R\$/m²)	8.851,23

Tabela 136: Perfil dos Empreendimentos em ZEUs Hipotéticos.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

²² Foram identificados nas ZEUs, inclusive, empreendimentos inteiros com unidades sem vagas de garagem.



8.2.3. Cálculo da TIR para Empreendimentos Hipotéticos em ZEUs – Método Involutivo

8.2.3.1. Premissas

- Características

Para todas as Áreas de ZEU analisadas, foram adotadas as seguintes características:

Produto Empreendido:	Privativa Lançada	3.360,00	Quota de Terreno =	15,63	m2
Au da Unidade =	52,50 m2		Número de Vagas =	1	
n° de Blocos =	1		Área de Projeção Total =	250,00 m2	
n° de Pavimentos-Tipo =	16		Área de Projeção do Bloco =	250,00 m2	
n° de unid por Pavimento =	4		Área Comum - Pavimento =	40,00 m2	
n° de Unidades =	64		Área Útil da Unidade =	52,50 m2	
Área Computável - Unidades =	4.000,00 m2		N de Vagas =	1	
Área Computável - Total =	4.000,00 m2		Área Computável - Garagem =	0,00 m2	
Área Construída Equivalente:					
Pesos de Construção:		Área (m2)	Peso	Área Equivalente (m2)	
Subsolo:		1.280,00	0,5	640,00	
Térreo:		250,00	1	250,00	
Térreo Recuado:		750,00	0,75	562,50	
Pavimento - Tipo:		4.000,00	1	4.000,00	
Barrilete:		60,00	0,3	18,00	
Total:		6.340,00		5.470,50	

Tabela 137: Características dos Empreendimentos Hipotéticos em ZEUs.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

- Receitas

Para a Área 1, as receitas encontradas foram:

1 - Valor Unitário:	R\$ 13.283,67 /m2			
2 - Valor da Unidade =	R\$ 697.000,00			
Primeira Receita:	6 ° mês	após o início das obras =		8 ° mês
3 -Fluxo de Vendas:				
<u>Velocidade de Vendas:</u>	7,00%			
4,48	unidades durante	14,00	meses	
8 ° mês	mês ao	21 ° mês		
1,28	unidades no último mês, isto é, no	22 ° mês		
<u>Forma de Pagamento:</u>				
Entrada:	10,00%	do valor da unidade		
Semestrais:	10,00%	do valor da unidade		4 Parcelas
Mensais:	80,00%	do valor da unidade		60 Parcelas
<u>Valorização da Unidade:</u>	1,00%	ao ano		

Tabela 138: Receitas do Empreendimento Hipotético na Área 1 (ZEU).

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



Para a Área 2, as receitas encontradas foram:

1 - Valor Unitário:	R\$ 11.341,55 /m2		
2 - Valor da Unidade =	R\$ 595.000,00		
	Primeira Receita:	6 ° mês	após o início das obras = 8 ° mês
3 -Fluxo de Vendas:			
<u>Velocidade de Vendas:</u>	7,00%		
	4,48	unidades durante	14,00 ▼ meses
	8 ° mês	mês ao	21 ° mês
	1,28	unidades no último mês, isto é, no	22 ° mês
<u>Forma de Pagamento:</u>			
	Entrada:	10,00%	do valor da unidade
	Semestrais:	10,00%	do valor da unidade 4 ▼ Parcelas
	Mensais:	80,00%	do valor da unidade 60 ▼ Parcelas
<u>Valorização da Unidade:</u>	1,00%	ao ano	

*Tabela 139: Receitas do Empreendimento Hipotético na Área 2 (ZEU).
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.*

Para a Área 3, as receitas encontradas foram:

1 - Valor Unitário:	R\$ 10.634,05 /m2		
2 - Valor da Unidade =	R\$ 558.000,00		
	Primeira Receita:	6 ° mês	após o início das obras = 8 ° mês
3 -Fluxo de Vendas:			
<u>Velocidade de Vendas:</u>	7,00%		
	4,48	unidades durante	14,00 ▼ meses
	8 ° mês	mês ao	21 ° mês
	1,28	unidades no último mês, isto é, no	22 ° mês
<u>Forma de Pagamento:</u>			
	Entrada:	10,00%	do valor da unidade
	Semestrais:	10,00%	do valor da unidade 4 ▼ Parcelas
	Mensais:	80,00%	do valor da unidade 60 ▼ Parcelas
<u>Valorização da Unidade:</u>	1,00%	ao ano	

*Tabela 140: Receitas do Empreendimento Hipotético na Área 3 (ZEU).
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.*



Para a Área 4, as receitas encontradas foram:

1 - Valor Unitário:	R\$ 8.851,23 /m2		
2 - Valor da Unidade =	R\$ 465.000,00		
	Primeira Receita:	6 ° mês	após o início das obras = 8 ° mês
3 -Fluxo de Vendas:			
<u>Velocidade de Vendas:</u>		7,00%	
	4,48	unidades durante	14,00 meses
	8 ° mês	mês ao	21 ° mês
	1,28	unidades no último mês, isto é, no	22 ° mês
<u>Forma de Pagamento:</u>			
	Entrada:	10,00%	do valor da unidade
	Semestrais:	10,00%	do valor da unidade 4 Parcelas
	Mensais:	80,00%	do valor da unidade 60 Parcelas
<u>Valorização da Unidade:</u>		1,00%	ao ano

Tabela 141: Receitas do Empreendimento Hipotético na Área 4 (ZEU).

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

- Despesas

Para as Áreas 1, 2 e 3, as despesas adotadas no estudo foram:

1- Custo da Construção:		
<u>Duração da Obra:</u>	3 anos	X
	2 anos	
	Início:	3 ° mês
<u>Índices de Construção:</u>		
Res Médio - C/ Elev. =	1.454,44	jun/20
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.454,44 /m2	ago/20
Transposição - Padrão =	1,15	
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.672,61 /m2	
Redutor de Magnitude =	3,10%	R\$ 51,82
Subtotal 1 =	R\$ 1.620,78 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 162,08
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 81,04
Projetos =	5,00%	R\$ 81,04
Paisagismo =	5,00%	R\$ 81,04
Acabamentos Especiais =	25,00%	R\$ 405,20
Subtotal 2 =	R\$ 2.431,18 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 97,25
Subtotal 3 =	R\$ 2.528,42 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 303,41
Total =	R\$ 2.831,83 /m2	
Custo Total da Construção (CTC) =	R\$ 15.491.547,61	
2- Aprovação de Projeto:	5,00%	do CTC
	Início:	2 ° mês
Número de Parcelas =	6	
3- Investimento em Marketing:	4,00%	da Receita
	Início:	1 ° mês antes da receita
4- Comissão do Vendedor:	3,50%	da Receita
5 - RET:	4,00%	

Tabela 142: Despesas dos Empreendimentos Hipotéticos nas Área 1, 2 e 3 (ZEU).

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



Para a Área 4, as despesas adotadas no estudo foram:

1- Custo da Construção:		
<u>Duração da Obra:</u>	3 anos	X
	2 anos	
	Início:	3 ° mês
<u>Índices de Construção:</u>		
Res Médio - C/ Elev. =	1.454,44	jun/20
Atualização =	0,00%	R\$ 0,00
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.454,44 /m2	ago/20
Transposição - Padrão =	1,00	
Res Médio - C/ Elev. =	R\$ 1.454,44 /m2	
Redutor de Magnitude =	3,10%	R\$ 45,06
Subtotal 1 =	R\$ 1.409,38 /m2	
<u>Custos Adicionais:</u>		
Fundações Especiais =	10,00%	R\$ 140,94
Ar Condicionado =	0,00%	R\$ 0,00
Elevadores =	5,00%	R\$ 70,47
Projetos =	5,00%	R\$ 70,47
Paisagismo =	5,00%	R\$ 70,47
Acabamentos Especiais =	25,00%	R\$ 352,34
Subtotal 2 =	R\$ 2.114,07 /m2	
Despesas Indiretas:	4,00%	R\$ 84,56
Subtotal 3 =	R\$ 2.198,63 /m2	
BDI do Construtor =	12,00%	R\$ 263,84
Total =	R\$ 2.462,46 /m2	
Custo Total da Construção (CTC) =	R\$ 13.470.910,96	
2- Aprovação de Projeto:	5,00%	do CTC
	Início:	2 ° mês
Número de Parcelas =	6	
3- Investimento em Marketing:	4,00%	da Receita
	Início:	1 ° mês
		antes da receita
4- Comissão do Vendedor:	3,50%	da Receita
5 - RET:	4,00%	

Tabela 143: Despesas do Empreendimento Hipotético na Área 4 (ZEU).

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.



- Financiamento à Produção

Para todas as Áreas foram adotadas as seguintes premissas de financiamento à produção:

Juros (real)	10,00%	a.a.
% da Obra Financiada	70%	
% da Obra para Início	30,00%	
Mês para Amortização	39 ° mês	

Tabela 144: Financiamento à Produção nos Empreendimentos Hipotéticos nas Áreas (ZEU).

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

- Outras Premissas

Foram utilizados o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (4,0) com Outorga Onerosa (máxima outorga encontrada entre os terrenos pesquisados, como descrito no item seguinte).

Utilizou-se os valores médios de terrenos encontrados em cada área, descritos anteriormente.

8.2.3.2. Resultados Obtidos

Pelo Método Involutivo, com as premissas supramencionadas, chega-se aos seguintes resultados:

ÁREA	Máxima Outorga Encontrada* (R\$/m ² de ACA)	% da Outorga Total em Relação ao VGV	TIR (real ao ano)
ÁREA 1	684,33	4,6%	30,5%
ÁREA 2	400,67	3,2%	29,5%
ÁREA 3	425,33	3,6%	22,7%
ÁREA 4	264,33	2,7%	30,0%

*Entre os terrenos pesquisados

Tabela 145: Resultados Obtidos – Análise das Áreas em ZEUs.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.

Foram encontrados valores máximos de Área Adicional Construída (ACA) variando entre R\$ 684,33 e R\$ 264,33 por m², concorrendo com áreas da OUCAE com valores da ACA de mais de R\$ 1.200 por m² (com fatores de equivalência de 1 CEPAC = 1m² de ACA e último leilão de CEPAC = R\$1.282,00).



Como calculado, as rentabilidades (TIR) se encontram acima de 22,7% a.a. (em valores reais), com quase todas as áreas girando ao redor de 30% a.a..

Nota-se que os valores pagos a título de outorga à Municipalidade foram ínfimos, ou seja, a lei transferiu valor ao proprietário do terreno e não criou significativo valor ao Município.

8.2.4. Conclusões – Concorrência com ZEUs

A Lei Municipal Nº 16.402/2016 permitiu a utilização do Coeficiente de Aproveitamento de terrenos máximos igual a 4,0, próximos a regiões da OUCAE, tendo como contrapartida financeira a outorga onerosa do direito de construir. Os valores de outorga onerosa chegam a ser até 80% menores que o do CEPAC²³, depois de ambos serem convertidos em ACA, gerando uma “concorrência desleal” em favor das ZEUs, principalmente entre áreas com os mesmos valores de venda (de área útil/privativa).

Além disso, as áreas de ZEU possuem determinados incentivos²⁴ que permitem o aproveitamento do terreno (relação área útil privativa / área do terreno) de até 6,0 vezes, incentivos estes que não foram utilizados na presente análise, mas que poderiam aumentar ainda mais as rentabilidades aplicáveis a estas áreas.

A concorrência existente entre a OUCAE e as áreas em análise pode ser verificada com os seguintes dados:

ANOS	PERÍMETRO OUCAE		ÁREAS 1, 2, 3, 4 (ZEU)	
	VGv (R\$)	Variação	VGv (R\$)	Variação
2008 - 2013	11.708.644.845,03	-39%	681.527.997,71	189%
2014 - 2019	7.176.070.049,97		1.966.438.519,82	

Tabela 146: Comparações VGv Lançado - Perímetro OUCAE x Áreas de ZEU Analisadas.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2008 a Dezembro/2019.

Enquanto o VGv médio verificado no interior da OUCAE caiu 39% entre os anos 2008-2013 e 2014-2019, no mesmo período, nas áreas dos eixos analisados, foi verificado um VGv 189% maior.

²³ Considerando o último leilão, ou seja, R\$ 1.282,00 e conversão de 1 CEPAC = 1 m²

²⁴ Transportes (eixos) permitem que não necessitem de vagas de garagem; 20% de outros usos e fachada ativa até 50% da área do terreno não computáveis, dentre outros.



Embora o País tenha passado por uma grave crise (com queda no VGV verificado no Município de São Paulo como um todo), houve crescimento considerável do VGV nos eixos analisados, podendo-se considerar que houve captura de demanda por eles (em grande parte, migradas do perímetro da OUCAE).

Porém, devido a algumas exigências aplicáveis às ZEUs, principalmente em relação à cota parte máxima de 20 m² por unidade, a OUCAE começa a ganhar competitividade para empreendimentos residenciais com unidades de 3 ou mais dormitórios e para empreendimentos não residenciais com lajes corporativas.

Por conta disso, sugere-se que esta exigência (máximo de 20 m² por unidade) se mantenha para as áreas de ZEU, a fim de que evitar uma concorrência ainda maior destas áreas com os setores Brooklin e Chucri Zaidan.

Além disso, a longo prazo, para que haja uma concorrência mais equilibrada entre a OUCAE e as áreas de ZEU, sugere-se:

- 1) Recálculo das diretrizes das Outorgas Onerosas (valor do terreno, fatores, etc.) para áreas de ZEU próximas à OUCAE, formando um “buffer” de amortecimento concorrencial.
- 2) Alteração dos fatores de conversão de ACA/CEPAC na OUCAE, principalmente em áreas próximas às ZEUs;
- 3) Criação de incentivos para a OUCAE, principalmente em áreas próximas às ZEUs.



9. CONCLUSÕES FINAIS

Antes de propriamente abordarem as conclusões finais deste estudo, os signatários não poderiam deixar de fazer uma homenagem e demonstrarem seu imenso agradecimento ao Engenheiro João Freire d'Avila Neto, sócio fundador da Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações, que faleceu em 30 de maio de 2020, vítima de COVID-19. João d'Avila inspirou a todos com seu brilhantismo e conhecimento técnico, tendo desenvolvido a primeira metodologia de análise de uma Operação Urbana Consorciada no País. Participou com o time da Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações do primeiro estudo da OUCAE, além das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima, Água Branca e Porto Maravilha (no Rio de Janeiro), dentre outras.

O estudo ora realizado segue os mesmos conceitos amplamente consagrados quando dos estudos das Operações Urbanas Consorciadas realizados pela Amaral d'Avila, entretanto, face à nova realidade observada “in loco”, na dinâmica do mercado imobiliário, na concorrência gerada por novos e imprevistos riscos, o presente estudo buscou ampliar a análise, abarcando os maiores desafios atualmente aplicáveis à OUCAE.

A OUCAE se encontra em um cenário distinto daquele encontrado na época do último leilão de CEPAC, ocorrido em 14 de junho de 2012 e mais ainda quando do primeiro estudo da OUCAE em 2001.

Dentre os principais fatores atuais que hoje influenciam a OUCAE e que não se verificavam naquela época, pode-se mencionar:

- 1) Escassez de grandes e médios terrenos incorporáveis em áreas valorizadas (áreas “nobres”);
- 2) “Concorrência desleal” com Eixos de Transformação (áreas de ZEU);
- 3) Concorrência com empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS); e
- 4) Aumento das diferenças de realidades entre o setor Jabaquara e os demais setores, praticamente alijando-o na geração de CEPAC.



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.

A escassez de terrenos incorporáveis em áreas valorizadas força o mercado imobiliário a comprar terrenos cada vez mais caros, além de realizar empreendimentos em áreas menos valorizadas, com menor valor unitário de venda da área útil/privativa. Isso faz com que as margens para pagamento por ACA diminuam (ao menos do ponto de vista real), influenciando negativamente o valor do CEPAC.

A concorrência com as áreas de ZEU (foram identificadas 4 áreas que concorrem diretamente com a OUCAE), iniciada após a promulgação da Lei Municipal nº 16.402/2016, ocasionou a diminuição da projeção da demanda no interior da OUCAE, principalmente de empreendimentos residenciais com unidades de 1 e 2 dormitórios e de empreendimentos não residenciais de salas comerciais, uma vez que empreendimentos deste tipo nas referidas áreas de ZEU trazem um maior retorno para o empreendedor. Essa diminuição da demanda no interior da OUCAE, além de pressionar negativamente os valores unitários de venda da área útil/privativa, diminui a expectativa de absorção de ACA e CEPACs.

O Decreto Municipal nº 57.377/2016 viabilizou a implantação de empreendimentos de HIS em diversos terrenos no interior da OUCAE, mais notadamente nos setores Jabaquara e Brooklin, competindo com empreendimentos que consomem CEPAC.

O fato é que a criação de uma Lei que se sobrepõe à OUCAE ignorando todo o estudo para implementação e emissão do CEPAC, trouxe um cenário desafiador aos investidores que adquiriram tal valor mobiliário. Cabe salientar que a emissão do CEPACs foi analisada e aprovada pela CVM contemplando os possíveis riscos para os investidores informados no prospecto.

Para considerar essa nova fase na qual a OUCAE se encontra, criou-se um cenário mais conservador (pessimista), que engloba os piores 6 anos consecutivos de lançamentos e casa com o início dos referidos fatores, bem como outro cenário realista, que se encontra entre o cenário pessimista e a média histórica, uma vez que diversos fatores que influenciaram o cenário conservador ainda persistem e persistirão pelos próximos anos.

Por fim, foi criado um cenário mais otimista em patamares acima do histórico, utilizando os melhores 6 anos consecutivos de lançamentos. Embora seja otimista, esse cenário é plenamente possível, considerando o quadro econômico que poderá melhorar.



De acordo com os valores hoje praticados no mercado imobiliário da região da OUCAE, considerando ainda as premissas utilizadas no presente estudo e o valor do CEPAC igual a R\$ 1.282,00/título, com aplicação dos fatores de conversão, projetou-se receita no primeiro leilão (suficiente para 2 anos de demanda) de aproximadamente R\$ 237 milhões, porém, com viés de alta, uma vez que o valor máximo do CEPAC é mais alto em diversos setores e tipologias.

Quanto à ACA, em função dos cenários traçados referentes ao que se lança de área útil/privativa, estima-se entre 63.243 m² e 151.595 m² o consumo verificado no primeiro ano, tendo, para o cenário realista, projeção de consumo de ACA de 85.434 m², com certo viés de alta.

Quanto ao estoque disponível de terrenos, de acordo com os levantamentos efetuados através de informações do IPTU, de aprovações de obras e do portal Geoimóvel, nota-se que este é significativamente superior ao total do consumo de terrenos verificados nos cenários analisados. Caso se considere a metodologia AMPT, haverão restrições nos setores Brooklin e Marginal Pinheiros. No entanto, essas restrições provavelmente serão superadas, pressionadas pela demanda do mercado imobiliário.

Diante de tais considerações e premissas, estima-se que possam ser lançadas, no primeiro ano da OUCAE, cerca de 67.766 a 162.436 CEPACs, sendo estimado para o cenário realista um consumo de 91.543 CEPAC.

Em todos os cenários, passados 20 (vinte) anos, a demanda não consumirá a totalidade de ACA constante na legislação, principalmente devido à baixíssima demanda do setor Jabaquara.

Para todos os cenários considerados, o montante de CEPAC previsto pela legislação não será atingido, muito em virtude do novo cenário na qual a OUCAE se encontra, além da baixa demanda do setor Jabaquara.

Para que se possa alavancar as receitas, sugere-se a utilização da Reserva Técnica de ACA em áreas mais nobres da OUCAE que ainda possuem terrenos disponíveis, mais notadamente o setor Berrini e, em um futuro próximo, o setor Chucri Zaidan.

Considerando ainda que o empreendedor busque uma Taxa Mínima de Atratividade na ordem de 20% (vinte por cento) ao ano, lançando-se CEPAC pelo seu valor mínimo igual ao valor do último leilão realizado corrigido pelo INCC, ou seja, R\$ 1.966,76, tanto para o uso residencial como não residencial, em todo o território da OUCAE, grande parte dos



empreendimentos se inviabilizariam, sugerindo-se, portanto, **o lançamento de CEPAC ao valor de R\$ 1.282,00.**

Os signatários declaram que o estudo realizado, objeto deste relatório, foi produzido pela **AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES** de forma isenta, procurando focar unicamente os aspectos técnicos pertinentes cabíveis às análises.

10. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 183 (cento e oitenta e três) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 04 (quatro) anexos:

- 1) Lançamentos Imobiliários
- 2) Viabilidade dos Empreendimentos
- 3) Análise Estatística
- 4) Anotação de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 11 de agosto de 2020.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
EM MEMÓRIA DE JOÃO FREIRE D'AVILA NETO



CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO
CREA nº 133.052/D
Engenheiro Civil



ANEXO 1
LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS





FICHAS TÉCNICAS





RESIDENCIAL



Lançamento Imobiliário

**Nome: 407 ONE MOEMA****Jan/2018**

Endereço: AV IRAI, 407

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04082-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z03

Setor: 41

Quadra: 230

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: ROCONTEC

Incorporadora: ONE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Vendedora: COELHO DA FONSECA / INNOVA BRASIL NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2020

Pavimentos: 18

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,24

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 1.495

-Total de Unidades: 34

-Tipo: 34

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Jardins, TVCabo, Brinquedoteca, Fitness, Grupo Gerador,

Observações: SMS: 29/10/19 no andar 17º e 18º são os apartamentos duplex

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	20	4	2,66%	80%	3	3	5	2	158,00	237,00	2.194.825	2.490.000	15.759
Cob Duplex	2	0	3,33%	100%	3	3	6	4	258,14	387,00	3.911.890	4.152.400	16.086
Garden	1	0	3,33%	100%	3	3	5	2	346,00	511,50	2.450.418	2.243.562	6.484
Garden	1	0	3,33%	100%	3	3	5	3	310,36	457,50	2.341.040	2.125.466	6.848
3 Dorms	8	0	3,33%	100%	3	3	5	3	158,00	237,00	2.541.832	2.563.044	16.222
3 Dorms	2	0	3,33%	100%	3	3	5	4	158,00	237,00	2.654.610	3.021.000	19.120

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

.img



Lançamento Imobiliário


Nome: 1300 JURUPIS
Jun/2019

Endereço: AL DOS JURUPIS, 1300
 CEP: 04088-004
 Zoneamento: Z03

Cidade: SAO PAULO
 Setor: 41

Zona de Valor: MOEMA
 Região: SUL
 Quadra: 208

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO
 Incorporadora: CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
 Vendedora: CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1 Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador Entrega Prevista: 02/2022
 Pavimentos: 18 Elevadores: 3 Valor do Dolar: 3,86
 Unids. / Andar: 2 Área de Terreno: 1.014

-Total de Unidades: 36 **Sistema Financeiro:**
 -Tipo: 36 Financiamento: PREÇO FECHADO
 -Cobertura: 0 Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Solarium, Spa, Brinquedoteca,

Observações: SF: Não foi possível separação de metragens, devido falta de informações. 18/02/2020

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	22	6	5,59%	72,72%	3	3	3	2	163,00	244,50	2.265.700	2.728.219	16.738
3 Dorms	8	0	7,69%	100%	3	3	4	2	159,08	237,00	2.210.100	2.306.660	14.500
Garden	2	1	3,84%	50%	2	2	3	1	134,22	201,00	1.862.600	1.927.309	14.359
Garden	2	0	7,69%	100%	2	2	3	1	109,11	163,50	1.515.100	1.582.095	14.500
Garden	2	0	7,69%	100%	3	3	4	2	197,49	295,00	2.738.300	2.863.605	14.500

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Não disponível



Lançamento Imobiliário


Nome: ACCORDES VILA MASCOTE/MAESTOSO, ANDANTES
Jun/2013

Endereço: AV MASCOTE, 1520

Zona de Valor: VILA MASCOTE

CEP: 04363-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 89

Quadra: 78

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: JZM PLANEJAMENTO IMOBILIARIO E CONSTRUCOES LTDA

Incorporadora: JZM PLANEJAMENTO IMOBILIARIO E CONSTRUCOES LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2016

Pavimentos: 19

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 2,17

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 3.370

-Total de Unidades: 148

-Tipo: 148

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Infantil, Playground, Brinquedoteca,

Observações: Torre Maestoso 19 andares e Torre Andantes 18. CG 30/04/2018: Ficha atualizada. RA(26/09/2019);FICHA REVISADA

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suites	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	39	0	1,17%	100%	4	2	3	3	108,47	160,00	1.032.000	995.000	9.173
4 Dorms	2	0	1,17%	100%	4	2	3	2	118,90	164,60	945.000	960.000	8.074
4 Dorms	2	0	1,17%	100%	4	2	3	3	128,60	189,00	1.090.000	990.220	7.700
4 Dorms	74	22	0,82%	70,27%	4	2	3	3	123,22	184,83	1.090.000	992.500	8.055
4 Dorms	31	0	1,17%	100%	4	2	3	2	108,47	162,70	997.000	1.002.000	9.238

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: ADD NOVA BERRINI/TORRE 1, TORRE 2
Nov/2012

Endereço: R PROFESSORA MARIA EDIVANI DO AMARAL DICK, 165

Zona de Valor: CHACARA SANTO ANTONIO

CEP: 04709-140

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z06

Setor: 85

Quadra: 643

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TRISUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA

Incorporadora: TRISUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA

Vendedora: TRISUL VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 11/2015

Pavimentos: 12

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,07

Unids. / Andar: 16

Área de Terreno: 3.046

-Total de Unidades: 288

-Tipo: 288

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Salao de Festas, Solarium, Spa, Poco Artesiano, Fitness, Piscina Climatizada,

Observações: 12 Pavimentos na Torre 1 / 16 Pavimentos na Torre 2

Atualizado em: Fev/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	152	0	1,58%	100%	1	0	1	1	32,08	51,00	405.100	410.884	12.808
1 Dorm	40	0	1,58%	100%	1	0	1	1	44,86	65,00	563.800	534.171	11.908
1 Dorm	48	0	1,58%	100%	1	0	1	1	50,83	76,24	623.900	579.860	11.408
2 Dorms	48	0	1,58%	100%	2	1	2	1	65,24	89,00	804.300	746.797	11.447

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Área Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: AFFINITY TO LIVE/RESIDENCIAL
Dez/2009

Endereço: R GOMES DE CARVALHO, 626

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04547-002

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z2

Setor: 299

Quadra: 92

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: BUENO NETTO GESTAO IMOBILIARIA LTDA

Incorporadora: VITACON EMPREENDIMENTOS LTDA

Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 11/2012

Pavimentos: 24

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,75

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 2.501

-Total de Unidades: 182

-Tipo: 174

-Cobertura: 8

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer:

Observações: UNI/ANDAR:8 - 6(3º PAV)

Atualizado em: Out/2015

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	6	0	1,42%	100%	1	0	1	1	61,90	94,00	387.390	1.006.739	16.264
1 Dorm	168	0	1,42%	100%	1	1	1	1	43,68	65,00	309.979	349.810	8.008
Cobertura	8	0	1,42%	100%	1	1	1	1	65,59	99,00	400.000	592.200	9.029

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: AGIA FARIA LIMA
Set/2019

Endereço: R CHIPRE, 70

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04545-020

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z09

Setor: 299

Quadra: 58

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: ARQUIPLAN ARQUITETURA PLANEJAMENTO LTDA

Incorporadora: ARQUIPLAN ARQUITETURA PLANEJAMENTO LTDA

Vendedora: ARQUIPLAN ARQUITETURA PLANEJAMENTO LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 08/2021

Pavimentos: 11

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 4,12

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 1.200

-Total de Unidades: 15

-Tipo: 14

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Sauna Umida, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: 2º com 1 Gardino 3º ao 13º unidades tipo 14º Duplex 16º Duplex 18º Cobertura

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	11	3	7,27%	72,72%	4	4	6	4	225,04	337,56	5.734.088	5.989.450	26.615
Cobertura	1	0	10%	100%	4	4	6	5	459,01	688,51	9.789.675	9.609.551	20.935
Duplex	2	1	5%	50%	4	4	7	5	321,23	481,84	7.829.142	7.818.750	24.340
Garden	1	0	10%	100%	4	4	6	4	441,94	662,91	7.420.172	7.420.172	16.790

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto 3/3/2020



Lançamento Imobiliário


Nome: AIR CAMPO BELO
Set/2012

Endereço: R DOUTOR JESUINO MACIEL, 2015

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04615-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR4 LIND. Z4

Setor: 86

Quadra: 259

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 07/2015

Pavimentos: 16

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 2,03

Unids. / Andar: 17

Área de Terreno: 2.606

-Total de Unidades: 230

-Tipo: 230

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas,

Observações: Even Day (Mar/2015) desconto de 11,0%

Atualizado em: Jul/2017

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	230	0	1,72%	100%	1	1	1	1	47,52	69,23	474.800	497.800	10.476

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário

**Nome: ALL JAZZ****Jun/2017**

Endereço: R ARAPA, 131

Zona de Valor: VILA MASCOTE

CEP: 04363-060

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z03

Setor: 89

Quadra: 112

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: JZM PLANEJAMENTO IMOBILIARIO E CONSTRUCOES LTDA

Incorporadora: JZM PLANEJAMENTO IMOBILIARIO E CONSTRUCOES LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2020

Pavimentos: 18

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,29

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.529

-Total de Unidades: 72

-Tipo: 72

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Salao de Festas, Piscina Infantil, Solarium, Playground, Brinquedoteca,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	2	0	2,70%	100%	2	1	2	1	66,38	99,57	613.000	580.000	8.738
2 Dorms	24	10	1,57%	58,33%	2	1	2	2	68,00	102,00	647.000	585.000	8.603
2 Dorms	24	0	2,70%	100%	2	1	2	2	67,00	100,50	647.000	592.000	8.836
2 Dorms	12	0	2,70%	100%	2	1	2	1	67,00	100,50	613.000	585.379	8.737
2 Dorms	10	0	2,70%	100%	2	1	2	1	68,00	102,00	613.000	594.116	8.737

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Imagem não disponível



Lançamento Imobiliário


Nome: ALTTO CAMPO BELO
Mar/2012

Endereço: R ZACARIAS DE GOES, 728

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04610-003

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR6 LIND. Z9

Setor: 86

Quadra: 364

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2015

Pavimentos: 26

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,80

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 2.120

-Total de Unidades: 27

-Tipo: 26

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: VIRADA IMOBILIARIA EVEN (Jun/2015) desconto de 28,84%

Atualizado em: Abr/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	26	0	1,36%	100%	4	4	4	5	485,15	583,02	4.696.000	4.536.600	9.351
Cobertura	1	0	1,36%	100%	4	4	4	7	838,87	1.230,00	8.881.400	9.200.000	10.967

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: AMPLIFY MOEMA
Nov/2015

Endereço: AV JANDIRA, 268

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04080-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z04

Setor: 41

Quadra: 188

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: ZKF ENGENHARIA LTDA

Incorporadora: ZKF ENGENHARIA LTDA

Vendedora: ELITE BRASIL INTELIGENCIA IMOBILIARIA SA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 12/2018

Pavimentos: 17

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,78

Unids. / Andar: 9

Área de Terreno: 1.824

-Total de Unidades: 135

-Tipo: 127

-Cobertura: 8

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Infantil, Brinquedoteca,

Observações: AB 03/08/208 ficha ok 1º pavimento 6 por andar 2º ao 14º pavimento 9 por andar 15º ao 17º pavimento 4 por andar

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	65	17	1,31%	73,84%	1	1	1	1	48,40	72,60	729.654	665.000	13.740
1 Dorm	56	21	1,11%	62,5%	1	1	1	1	45,40	72,60	686.178	664.000	14.626
Garden	2	0	1,78%	100%	2	0	1	2	71,56	107,34	799.655	851.671	11.901
Terrace	2	0	1,78%	100%	2	0	1	2	98,10	147,15	1.341.151	1.428.392	14.561
Terrace	2	0	1,78%	100%	2	0	1	2	121,60	182,40	1.782.536	1.998.000	16.431
Cobertura	4	0	1,78%	100%	2	0	1	2	78,40	117,60	1.364.912	1.305.000	16.645
Cobertura	4	0	1,78%	100%	2	0	1	2	54,90	82,35	937.406	890.000	16.211

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: ARAGUARI 561
Abr/2013

Endereço: R ARAGUARI, 561

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04514-041

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z04

Setor: 41

Quadra: 95

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: MDL ENGENHARIA

Incorporadora: ALFA REALTY / MDL REALTY

Vendedora: ELITE BRASIL INTELIGENCIA IMOBILIARIA SA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2016

Pavimentos: 22

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,01

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 1.200

-Total de Unidades: 23

-Tipo: 22

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Sauna Seca, Playground, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Ago/2016

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	0	2,5%	100%	3	3	3	4	208,00	312,00	2.758.288	3.206.800	15.417
3 Dorms	21	0	2,5%	100%	3	3	3	3	187,00	280,50	2.529.701	3.353.100	17.931
Cobertura	1	0	2,5%	100%	4	4	4	4	358,00	537,00	5.457.299	5.457.299	15.244

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada

Foto Ilustrada



Lançamento Imobiliário

**Nome: ARAPOTY****Jul/2019**

Endereço: AV JOAO MARIA DE ALMEIDA, 148

Zona de Valor: JABAQUARA

CEP: 04330-170

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 91

Quadra: 450

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: VICON CONSTRUTORA

Incorporadora: VICON CONSTRUTORA

Vendedora: VICON CONSTRUTORA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Simples-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2022

Pavimentos: 9

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,78

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 944

-Total de Unidades: 103

-Tipo: 103

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Churrasqueira, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Playground, Estacao Trabalho,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	40	20	4,16%	50%	1	0	1	0	27,53	41,29	150.253	154.990	5.630
2 Dorms	32	14	4,68%	56,25%	2	0	1	0	40,00	60,00	193.990	219.000	5.475
2 Dorms	26	15	3,52%	42,30%	2	1	1	0	55,00	82,50	227.950	242.000	4.400
Garden	5	3	3,33%	40%	3	1	1	0	67,51	101,26	344.350	228.000	3.377

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto: Imagier



Lançamento Imobiliário


Nome: ARBO/BL 1, BL 2
Nov/2019

Endereço: R FLORIDA, 320

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04565-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z1

Setor: 85

Quadra: 120

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 11/2022

Pavimentos: 8

Elevadores: 8

Valor do Dolar: 4,15

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 6.750

-Total de Unidades: 67

-Tipo: 67

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra de Tennis, Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Sauna Umida, Playground, Spa, Home-Office, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: KC: Ficha revisada, sem fotos de dentro do apartamento Torre 1 - 1º pavimento - 2 unidades - 2º pavimento - 3 unidades Torre 2 - 1º pavimento - 2 unidades (16.12.2019)

Atualizado em: Mar/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	63	0	25%	100%	4	4	4	4	246,00	369,00	3.690.000	3.198.000	13.000
Garden	2	0	25%	100%	4	4	4	4	298,00	447,00	4.470.000	3.874.000	13.000
Garden	2	0	25%	100%	4	4	4	4	459,00	688,50	6.885.000	6.885.000	15.000

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto: Instagram



Lançamento Imobiliário


Nome: ARIZONA 701/ALA A, ALA B
Abr/2011

Endereço: R ARIZONA, 701

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04567-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z1

Setor: 85

Quadra: 632

Lote: 17

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2014

Pavimentos: 19

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,59

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 2.821

-Total de Unidades: 160

-Tipo: 152

-Cobertura: 8

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Pomar, Brinquedoteca, Sala de Ginastica, Estacao Trabalho, Praca Chafariz,

Observações: Even Day (Mar/2015) desconto de 26,7%. VIRADA IMOBILIARIA EVEN (Jun/2015) desconto de 32,75%

Atualizado em: Jan/2016

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	76	0	1,75%	100%	2	1	2	2	73,81	102,00	590.300	1.228.200	16.640
3 Dorms	76	0	1,75%	100%	3	1	2	2	92,44	154,07	739.300	1.687.500	18.255
Cobertura	4	0	1,75%	100%	2	1	2	2	125,91	209,52	954.400	1.028.500	8.169
Cobertura	4	0	1,75%	100%	3	1	2	3	141,65	236,09	995.300	2.109.400	14.892

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário

**Nome: ARTE ARQUITETURA MOEMA / (ALA A, ALA B)****Out/2016**

Endereço: AV ALAMEDA DOS JURUPIS, 1267

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04088-003

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z03

Setor: 41

Quadra: 209

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Incorporadora: STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / FERNANDEZ MERA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/C LTDA / ELITE BRASIL INTELIGENCIA IMOBILIARIA SA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2019

Pavimentos: 15

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 2,42

Unids. / Andar: 6

Área de Terreno: 2.904

-Total de Unidades: 158

-Tipo: 154

-Cobertura: 4

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Salao de Jogos, Solarium, Playground, Spa, Brinquedoteca, Fitness, Estacao Trabalho, Piscina Climatizada,

Observações: 1º Pavimento: 4 aptos diferenciados 2º ao 16 Pavimentos: Torre A: 6 aptos por andar Torre B: 4 aptos por andar 17º Pavimento: 4 coberturas Todas as unidades possuem depósito privativo

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	28	0	2,22%	100%	1	0	1	1	47,80	69,00	744.348	879.958	18.409
1 Dorm	28	3	1,98%	89,28%	1	0	1	1	50,30	88,02	783.278	987.744	19.637
2 Dorms	42	0	2,22%	100%	2	1	2	2	79,60	155,00	1.264.838	1.344.930	16.896
3 Dorms	28	0	2,22%	100%	3	1	2	2	97,70	168,00	1.552.446	1.521.400	15.572
1 Dorm	2	0	2,22%	100%	1	0	1	1	61,40	88,00	819.539	850.212	13.847
Garden	3	2	0,74%	33,33%	1	0	1	1	65,00	88,00	908.904	1.043.070	16.047
2 Dorms	4	0	2,22%	100%	2	2	2	2	90,80	169,00	1.298.525	1.322.193	14.562
2 Dorms	3	0	2,22%	100%	2	2	2	2	100,20	169,00	1.488.679	1.488.680	14.857
Cobertura	2	0	2,22%	100%	3	2	2	2	167,30	255,00	2.413.813	2.445.560	14.618
Cobertura	2	0	2,22%	100%	3	1	2	2	190,40	287,00	2.747.101	2.747.100	14.428
1 Dorm	1	0	2,22%	100%	1	1	2	2	64,60	96,00	862.251	942.410	14.588
Garden	1	0	2,22%	100%	2	1	2	3	111,50	166,50	1.399.664	1.529.784	13.720
2 Dorms	14	0	2,22%	100%	2	1	2	2	81,14	121,50	1.261.342	1.491.142	18.377

Notas:

Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: ARTHE
Abr/2008

Endereço: AV JURITI, 246

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04520-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 86

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: FRAIHA INCORPORADORA LTDA

Incorporadora: FRAIHA INCORPORADORA LTDA

Vendedora: FRAIHA INCORPORADORA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 01/2011

Pavimentos: 21

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,76

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 2.687

-Total de Unidades: 22

-Tipo: 22

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Piscina Coberta, Salao de Festas,

Observações:

Atualizado em: Out/2013

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	21	0	1,51%	100%	4	4	4	5	350,00	610,00	2.938.000	6.350.000	18.143
Duplex	1	0	1,51%	100%	4	4	5	6	700,00	1.050,00	5.880.000	11.407.200	16.296

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: ARTISAN CAMPO BELO
Mai/2012

Endereço: R EDSON, 110

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04618-030

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z13

Setor: 86

Quadra: 20

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: SKR ENGENHARIA LTDA

Incorporadora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS / SKR ENGENHARIA LTDA

Vendedora: SELLER CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2015

Pavimentos: 30

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,99

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 3.367

-Total de Unidades: 60

-Tipo: 60

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Playground, Brinquedoteca, Fitness, Sala de Ginastica,

Observações:

Atualizado em: Jan/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	57	0	1,47%	100%	4	4	4	4	275,00	355,00	2.864.543	4.744.475	17.253
Garden	1	0	1,47%	100%	4	4	5	4	375,00	562,50	3.350.150	5.537.700	14.767
Garden	1	0	1,47%	100%	4	4	5	4	398,76	597,00	3.682.156	5.888.570	14.767
Cob Duplex	1	0	1,47%	100%	4	4	5	6	500,00	750,00	7.571.500	7.383.600	14.767

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

New Image!



Lançamento Imobiliário


Nome: ARTISAN MOEMA
Set/2019

Endereço: AV LAVANDISCA, 515

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04515-010

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 120

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: SKR ENGENHARIA LTDA

Incorporadora: SKR ENGENHARIA LTDA

Vendedora: SKR ENGENHARIA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2022

Pavimentos: 23

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 4,12

Unids. / Andar: 3

Área de Terreno: 2.150

-Total de Unidades: 71

-Tipo: 71

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Brinquedoteca,

Observações: RA(03/10/2019):

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	23	0	10%	100%	3	0	3	2	117,00	175,50	1.813.500	1.813.500	15.500
3 Dorms	46	1	9,78%	97,82%	3	3	3	2	158,00	237,00	2.449.000	2.499.674	15.821
Cob Duplex	1	0	10%	100%	3	3	3	3	252,00	378,00	3.906.000	3.906.000	15.500
Cob Duplex	1	0	10%	100%	3	0	2	3	256,00	384,00	3.968.000	3.968.000	15.500

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto 3/4/2020



Lançamento Imobiliário


Nome: ARTSY ITAIM
Nov/2015

Endereço: R CORONEL JOAQUIM FERREIRA LOBO, 361

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04544-150

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z09

Setor: 299

Quadra: 47

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: BUENO NETTO GESTAO IMOBILIARIA LTDA

Incorporadora: BENX INCORPORADORA

Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2018

Pavimentos: 12

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,78

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 1.700

-Total de Unidades: 27

-Tipo: 26

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Coberta, Salao de Festas, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: GA: Ficha atualizada 06/02/20 PSB: Ficha ok. 01.06

Atualizado em: Fev/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	0	1,96%	100%	3	3	3	3	254,41	315,00	3.707.200	3.867.986	15.204
Garden	1	0	1,96%	100%	3	3	3	4	316,00	420,00	4.099.500	4.277.370	13.536
3 Dorms	23	0	1,96%	100%	3	3	3	3	181,00	255,00	3.409.000	4.015.359	22.184
Penthouse	1	0	1,96%	100%	4	4	4	4	315,41	455,00	5.021.000	4.845.000	15.361
Cobertura	1	0	1,96%	100%	4	4	4	4	369,63	468,00	5.934.300	6.102.094	16.509

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário

**Nome: ATELIER****Jun/2012**

Endereço: AV LEONARDO DA VINCI, 146

Zona de Valor: JABAQUARA

CEP: 04313-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z03

Setor: 310

Quadra: 12

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: WJB EMPREEND E CONSTR LTDA

Incorporadora: WJB EMPREEND E CONSTR LTDA

Vendedora: WJB EMPREEND E CONSTR LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2015

Pavimentos: 13

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,05

Unids. / Andar: 3

Área de Terreno: 758

-Total de Unidades: 39

-Tipo: 39

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Forno a Lenha, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Out/2015

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	12	0	2,5%	100%	2	1	2	1	64,60	88,23	430.600	493.000	7.632
2 Dorms	27	0	2,5%	100%	2	1	2	2	64,77	99,23	472.100	515.000	7.951

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: ATMOSFERA BROOKLIN
Mar/2019

Endereço: R GETULIO SOARES DA ROCHA, 135

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04704-050

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 85

Quadra: 26

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Incorporadora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Vendedora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2022

Pavimentos: 19

Elevadores: 5

Valor do Dolar: 3,85

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 3.200

-Total de Unidades: 139

-Tipo: 139

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Playground, Brinquedoteca,

Observações: Unidades comercializadas à partir do 5º Andar. 5º ao 8º Andar: 8 Unidades por andar. 9º e 10º Andar: 6 unidades por andar. 11º Andar: 7 unidades no andar. 12º e 13º Andar: 5 unidades por andar. 14º ao 23º: 8 unidades por andar.

Atualizado em: Set/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	68	0	16,6%	100%	2	1	2	1	65,00	97,50	625.182	669.438	10.299
3 Dorms	38	0	16,6%	100%	3	2	3	2	125,00	187,50	1.261.974	1.397.748	11.182
2 Dorms	33	0	16,6%	100%	3	3	2	2	100,00	150,00	1.021.675	1.174.766	11.748

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: ATRIA BROOKLIN
Mar/2009

Endereço: AV PADRE ANTONIO JOSE DOS SANTOS, 102

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04563-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z10

Setor: 85

Quadra: 105

Lote: 74

Empreendedores:

Construtora: KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

Incorporadora: KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 07/2011

Pavimentos: 17

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,29

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.370

-Total de Unidades: 72

-Tipo: 68

-Cobertura: 4

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco: ITAU

Área de Lazer: Churrasqueira, Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Solarium, Spa, Fitness, Piscina Climatizada,

Observações: Valor de revenda (117m²) R\$1.100.000,00 (Jan/2013)

Atualizado em: Jul/2009

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	68	0	25%	100%	2	1	2	2	70,00	105,00	367.400	369.000	5.271
Cobertura	4	0	25%	100%	2	2	2	3	113,00	169,50	551.100	554.000	4.903

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário



Nome: ATRIUM XV - VENDAS SUSPENSAS/(RESIDENCIAL) 6º AO 12º ANDAR

Mar/2017

Endereço: R PEQUETITA, 189

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04552-060

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z04

Setor: 299

Quadra: 35

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Incorporadora: SANDRIA PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA

Vendedora: SANDRIA PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2020

Pavimentos: 5

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,13

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.207

-Total de Unidades: 22

-Tipo: 18

-Cobertura: 4

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO DE CUSTO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta,

Observações: RA(28/07/2020):O empreendimento continua suspenso. Sandria (11) 94728-2388 VL: O empreendimento continua suspenso. Sandria (11) 94728-2388 - 24/06/2020 SF: Vendas permanecem suspensas, pois não possui as CECAPs necessárias para a continuidade. Wilson - Sandria (11) 94728-2388. 01/04/2020 SF: Vendas permanecem suspensas, pois não possui as CECAPs necessárias para a continuidade. Wilson - Sandria (11) 94728-2388. 05/03/2020 unidades para um Grupo de Investidores. Contato: Wilson - Sandria (11) 9.4728 - 2388; 30/08/2017

Atualizado em: Abr/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	2	0	2,70%	100%	2	2	2	2	91,17	151,00	2.133.378	1.805.166	19.800
Duplex	16	5	1,85%	68,75%	2	2	2	3	160,62	225,00	3.698.860	3.500.000	21.791
Cobertura	2	0	2,70%	100%	2	2	2	3	199,85	288,00	4.196.850	4.196.850	21.000
Cobertura	2	0	2,70%	100%	2	2	2	3	219,88	298,00	4.617.480	4.617.480	21.000

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area 13x13m



Lançamento Imobiliário


Nome: AUTHENTIQUE MOEMA
Abr/2015

Endereço: AL DOS ANAPURUS, 1071

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04087-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z10-009

Setor: 45

Quadra: 147

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: FELLER ENGENHARIA LTDA

Incorporadora: FELLER ENGENHARIA LTDA

Vendedora: FELLER ENGENHARIA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2018

Pavimentos: 24

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,04

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 2.000

-Total de Unidades: 48

-Tipo: 48

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO DE CUSTO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Fitness,

Observações: WR: Sem previsão de lançamento Falei com o Renata- Feller

Atualizado em: Jul/2016
Área em m²

Preço (em R\$)

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	48	0	6,66%	100%	4	4	4	4	188,00	312,00	3.196.000	3.196.000	17.000

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada


Lançamento Imobiliário

**Nome: O PARQUE/FASE 1 - PETALA, CIPO, FOLHAGEM****Nov/2018**

Endereço: AV ROQUE PETRONI JUNIOR, 630

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04707-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z6

Setor: 85

Quadra: 589

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAMARO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Incorporadora: GAMARO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / ANUPAM IMOVEIS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 3

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2021

Pavimentos: 35

Elevadores: 6

Valor do Dolar: 3,72

Unids. / Andar: 6

Área de Terreno: 38.252

-Total de Unidades: 534

-Tipo: 534

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Sauna Umida, Solarium, Brinquedoteca,

Observações: NR 11.11: revisado Variável Torre Folhagem: 39 pav 4 por andar Torre Cipó: 35 pav 6 por andar Torre Pétaia: 5° ao 39° 4 por andar 40° 8 por andar 41° 4 por andar 42° 8 por andar 43° 4 por andar 44° 8 por andar

Atualizado em: Jul/2020									Área em m ²		Preço (em R\$)		
Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	6	0	5%	100%	1	0	1	2	66,99	100,48	824.917	1.071.164	15.990
Studio	74	3	4,79%	95,94%	1	0	1	2	78,92	118,38	1.209.162	1.282.648	16.253
1 Dorm	6	2	3,33%	66,66%	1	0	1	2	111,92	167,88	1.647.522	1.818.982	16.253
Cob Duplex	4	1	3,75%	75%	4	4	4	3	175,22	262,83	1.962.273	2.081.529	11.880
Cob Duplex	2	1	2,5%	50%	4	4	4	3	157,87	236,80	1.797.095	1.906.313	12.075
1 Dorm	6	1	4,16%	83,33%	1	0	1	2	91,54	137,31	1.347.517	1.487.755	16.253
3 Dorms	119	44	3,15%	63,02%	3	3	3	2	104,60	156,90	1.325.349	1.424.413	13.618
2 Dorms	17	8	2,64%	52,94%	2	2	1	2	105,00	157,50	1.377.908	1.566.855	14.922
3 Dorms	14	8	2,14%	42,85%	3	3	3	3	163,92	245,88	2.262.721	2.502.811	15.268
4 Dorms	55	16	3,54%	70,90%	4	4	4	3	167,04	250,56	2.202.660	2.603.557	15.586
3 Dorms	74	0	5%	100%	3	2	3	3	167,04	250,56	2.097.772	2.603.557	15.586
3 Dorms	2	2	0%	0%	3	3	3	3	172,66	258,99	2.430.707	2.578.432	14.934
4 Dorms	64	35	2,26%	45,31%	4	4	4	3	197,72	296,58	2.504.976	3.081.749	15.586
3 Dorms	74	0	5%	100%	3	3	3	3	197,72	296,58	2.385.691	3.081.749	15.586
4 Dorms	9	3	3,33%	66,66%	4	4	4	3	207,74	311,61	3.182.861	3.376.298	16.253
4 Dorms	3	0	5%	100%	4	4	4	3	216,03	324,04	2.960.609	3.078.633	14.251
3 Dorms	1	1	0%	0%	3	3	3	3	218,47	327,70	2.574.144	2.730.587	12.499
4 Dorms	4	0	5%	100%	4	4	4	3	263,23	379,84	3.057.340	3.456.724	13.132

Notas:

Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada



Nome do Projeto



Lançamento Imobiliário


Nome: AYLÁ MOEMA / APTOS
Jun/2019

Endereço: AL IRAE, 302

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04075-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 126

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TEGRA INCORPORADORA

Incorporadora: TEGRA INCORPORADORA

Vendedora: TEGRA INCORPORADORA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2022

Pavimentos: 21

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,86

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 1.784

-Total de Unidades: 45

-Tipo: 45

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salão de Festas, Solarium, Brinquedoteca, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Nov/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	42	0	20%	100%	3	3	4	2	157,00	235,50	2.439.400	2.485.586	15.832
Garden	1	0	20%	100%	3	3	4	2	264,00	396,00	3.178.353	3.238.675	12.268
Cob Duplex	2	0	20%	100%	3	3	4	3	273,00	415,50	3.286.705	3.286.705	12.039

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: [illegible]



Lançamento Imobiliário


Nome: AYLÁ MOEMA /STUDIO
Jun/2019

Endereço: AL IRAE, 302

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04075-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 126

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TEGRA INCORPORADORA

Incorporadora: TEGRA INCORPORADORA

Vendedora: TEGRA INCORPORADORA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2022

Pavimentos: 4

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,86

Unids. / Andar: 15

Área de Terreno: 1.784

-Total de Unidades: 55

-Tipo: 55

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Piscina Semi-Climatizada, Estacao Trabalho,

Observações: 7 andar apenas 10 Studios

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	15	0	7,69%	100%	1	0	1	0	21,00	31,50	242.958	322.505	15.357
Studio	4	0	7,69%	100%	1	0	1	0	37,00	55,50	411.786	541.782	14.643
Studio	4	0	7,69%	100%	1	0	1	0	34,00	51,00	491.231	462.244	13.595
Studio	5	0	7,69%	100%	1	0	1	0	28,00	42,00	327.146	417.160	14.899
Studio	7	0	7,69%	100%	1	0	1	0	25,00	37,50	285.900	359.600	14.384
Studio	20	0	7,69%	100%	1	0	1	0	24,00	36,00	351.205	359.493	14.979

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

.see image



Lançamento Imobiliário


Nome: B103 BROOKLIN
Set/2013

Endereço: R FLORIDA, 103

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04565-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z13

Setor: 85

Quadra: 551

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: BARBARA ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA

Incorporadora: BARBARA ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA / LUNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / W3 NEGOCIOS IMOBILIARIOS / SEQUOIA PROPERTIES

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2016

Pavimentos: 23

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 2,27

Unids. / Andar: 11

Área de Terreno: 1.968

-Total de Unidades: 247

-Tipo: 247

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Playground, Brinquedoteca, Salao de Festas Infantil, Sala de Ginastica,

Observações:

Atualizado em: Set/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	155	0	1,38%	100%	1	0	1	1	37,85	55,00	468.490	502.000	13.263
Studio	88	0	1,38%	100%	1	0	1	1	41,68	69,23	521.003	521.000	12.500
Duplex	2	0	1,38%	100%	1	0	1	1	82,10	120,23	836.171	920.127	11.207
Duplex	2	0	1,38%	100%	1	0	1	1	93,34	151,23	942.638	943.133	10.104

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: [illegible]



Lançamento Imobiliário


Nome: BARRA DO SAHY
Ago/2008

Endereço: R ABRAHAO MIGUEL DO CARMO, 113

Zona de Valor: JABAQUARA

CEP: 04306-090

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z03

Setor: 47

Quadra: 208

Lote: 93

Empreendedores:

Construtora: TIBERIO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S/A

Incorporadora: EDUANA PARTICIPACOES LTDA

Vendedora: ITAPLAN IMOVEIS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2010

Pavimentos: 17

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,62

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.956

-Total de Unidades: 68

-Tipo: 68

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Gramada, Churrasqueira, Piscina Adulta, Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Solarium, Fitness,

Observações: NADA

Atualizado em: Dez/2009

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	68	0	6,25%	100%	3	1	2	2	91,59	161,99	312.400	320.000	3.494

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada

Área Imagem



Lançamento Imobiliário

**Nome: BE DESIGN****Dez/2013**

Endereço: R BALUARTE, 125

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04549-010

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 299

Quadra: 96

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: FIBRA EXPERTS

Incorporadora: FIBRA EXPERTS

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 12/2016

Pavimentos: 9

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,35

Unids. / Andar: 12

Área de Terreno: 1.703

-Total de Unidades: 104

-Tipo: 96

-Cobertura: 8

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Sauna Seca, Solarium, Spa, Fitness,

Observações: Revisado 18.05

Atualizado em: Abr/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	4	0	1,56%	100%	1	0	1	1	49,64	65,02	587.300	599.100	12.069
Studio	36	0	1,56%	100%	1	0	1	1	29,28	55,02	457.300	388.000	13.251
Studio	56	0	1,56%	100%	1	0	1	1	32,32	55,02	504.700	436.000	13.490
Cobertura	2	0	1,56%	100%	1	0	1	1	59,02	69,02	677.200	655.900	11.113
Cobertura	6	0	1,56%	100%	1	0	1	1	62,47	88,02	714.700	692.300	11.082

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto: Imagier



Lançamento Imobiliário

**Nome: BE URBAN****Out/2019**

Endereço: R JOAQUIM GUARANI, 85

Zona de Valor: CHACARA SANTO ANTONIO

CEP: 04707-060

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 85

Quadra: 17

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: PATRIMONIO CONSTRUÇOES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Incorporadora: PATRIMONIO CONSTRUÇOES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Vendedora: PATRIMONIO CONSTRUÇOES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Niz 1/2 Informado

Entrega Prevista: 12/2021

Pavimentos: 17

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 4,09

Unids. / Andar: 10

Área de Terreno: 3.302

-Total de Unidades: 170

-Tipo: 170

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Solarium, Fitness, Estacao Trabalho, Sala de Reuniao,

Observações:

Atualizado em: Dez/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	28	0	50%	100%	1	1	1	0	57,00	85,50	586.530	598.500	10.500
1 Dorm	18	0	50%	100%	1	1	1	0	36,00	54,00	370.440	378.000	10.500
Studio	118	0	50%	100%	1	0	1	0	29,00	43,50	298.410	304.500	10.500
Studio	6	0	50%	100%	1	0	1	0	19,00	28,50	195.510	199.500	10.500

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: BELLADORA
Mar/2011

Endereço: R JOAQUIM MORAES, 358

Zona de Valor: VILA SANTA CATARINA

CEP: 04370-020

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 89

Quadra: 133

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CONSTRUTORA MERITOR

Incorporadora: CONSTRUTORA MERITOR

Vendedora: PLAY IMOVEL

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 07/2011

Pavimentos: 5

Elevadores: 1

Valor do Dolar: 1,66

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 1.500

-Total de Unidades: 44

-Tipo: 44

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Salao de Festas, Pista de Cooper, Playground, Brinquedoteca,

Observações:

Atualizado em: Nov/2011

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	22	0	12,5%	100%	2	0	1	1	46,00	69,00	195.300	195.300	4.246
3 Dorms	22	0	12,5%	100%	3	0	1	1	61,00	90,50	260.800	260.800	4.275

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: BENEDITO LAPIN
Jul/2010

Endereço: R BENEDITO LAPIM, 81

Zona de Valor: ITAIM BIBI

CEP: 04532-040

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 16

Quadra: 167

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: JHSF CONSTRUTORA LTDA

Incorporadora: JHSF ENGENHARIA LTDA

Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 07/2013

Pavimentos: 23

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 1,77

Unids. / Andar: 3

Área de Terreno: 1.726

-Total de Unidades: 57

-Tipo: 57

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Playground, Spa, Brinquedoteca, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Abr/2013

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	28	0	3,03%	100%	2	2	2	2	123,43	205,71	1.291.800	1.629.276	13.200
3 Dorms	17	0	3,03%	100%	3	3	3	3	157,13	261,88	1.817.600	2.159.700	13.745
3 Dorms	8	0	3,03%	100%	3	3	3	3	163,22	272,03	1.870.100	2.172.852	13.312
Duplex	1	0	3,03%	100%	2	2	2	4	190,86	254,48	2.289.700	2.720.500	14.254
Duplex	1	0	3,03%	100%	2	2	2	4	248,36	413,69	2.617.200	3.109.700	12.521
Duplex	1	0	3,03%	100%	3	3	3	4	360,27	600,41	4.028.900	4.787.000	13.287
Duplex	1	0	3,03%	100%	4	4	4	4	373,09	621,82	3.445.900	4.094.200	10.974

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: BK30 ALTO DA BOA VISTA
Jun/2013

Endereço: R CORONEL LUIS BARROSO, 392

Zona de Valor: SANTO AMARO

CEP: 04750-030

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z03

Setor: 87

Quadra: 73

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: BKO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

Incorporadora: BKO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

Vendedora: BKO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2015

Pavimentos: 8

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,17

Unids. / Andar: 13

Área de Terreno: 978

-Total de Unidades: 117

-Tipo: 117

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Espaço Gourmet, Lareira,

Observações: KA - REVISADO OK

Atualizado em: Jun/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	73	0	1,66%	100%	1	0	1	1	32,00	48,00	308.910	425.428	13.295
1 Dorm	34	0	1,66%	100%	1	0	1	1	35,00	55,00	381.410	472.748	13.507
Duplex	8	0	1,66%	100%	2	1	2	1	57,00	85,50	539.964	646.523	11.343
Duplex	2	0	1,66%	100%	2	1	2	1	70,00	105,00	679.903	866.223	12.375

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário



Nome: BLANC CAMPO BELO/PEROLA, MARFIM

Abr/2011

Endereço: R GABRIELE D ANNUNZIO, 710

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04619-002

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z1

Setor: 86

Quadra: 108

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Incorporadora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS / SKR ENGENHARIA LTDA

Vendedora: SELLER CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2014

Pavimentos: 26

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,59

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 5.113

-Total de Unidades: 108

-Tipo: 104

-Cobertura: 4

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer:

Observações:

Atualizado em: Mai/2016

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	52	0	1,63%	100%	4	2	3	3	186,00	310,00	1.574.344	2.416.752	12.993
4 Dorms	52	0	1,63%	100%	4	4	4	3	251,00	418,35	2.136.002	3.433.818	13.681
Cobertura	2	0	1,63%	100%	4	3	3	4	316,00	526,68	2.585.952	2.792.828	8.838
Cobertura	2	0	1,63%	100%	4	3	3	4	423,00	705,22	3.517.704	6.311.152	14.920

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

[Croqui / Foto Fachada](#)

Area 33x40m



Lançamento Imobiliário



Nome: BLUE NOTE BROOKLIN

Dez/2013

Endereço: R ARIZONA, 664

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04567-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z13

Setor: 85

Quadra: 145

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2017

Pavimentos: 21

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,35

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 2.095

-Total de Unidades: 44

-Tipo: 42

-Cobertura: 2

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Forno a Lenha, Playground, Brinquedoteca, Sala de Ginastica,

Observações: VIRADA IMOBILIARIA EVEN (Jun/2015) desconto de 14,08% KA - REVIDADO OK

Atualizado em: Jul/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	42	0	1,81%	100%	4	4	4	4	225,22	351,02	2.513.500	2.328.500	10.339
Cobertura	2	0	1,81%	100%	4	4	4	4	380,71	420,02	4.042.700	5.178.900	13.603

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: BRAND PENNSILVANIA
Jul/2014

Endereço: R PENNSILVANIA, 936

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04564-003

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z13-009

Setor: 85

Quadra: 150

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: PLANO E PLANO CONSTR E EMPREEND

Incorporadora: PLANO E PLANO CONSTR E EMPREEND

Vendedora: PLANO E VENDAS CONSULTORIA IMOBILIARIA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 01/2017

Pavimentos: 7

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,22

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 1.500

-Total de Unidades: 64

-Tipo: 56

-Cobertura: 8

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Jardins, Vigilancia Eletronica, Fitness, Area de Conveniencia,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	28	0	1,38%	100%	1	1	1	1	36,18	54,00	466.998	602.493	16.653
2 Dorms	28	2	1,28%	92,85%	2	1	2	1	55,26	82,50	712.198	956.270	17.305
Cobertura	4	0	1,38%	100%	1	1	1	1	63,68	94,50	718.403	912.058	14.323
Cobertura	4	1	1,04%	75%	2	1	2	1	105,94	157,50	1.008.251	1.440.528	13.598

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto 3/4/2017



Lançamento Imobiliário

**Nome: BRASILIANO****Nov/2012**

Endereço: R ROQUE PETRELLA, 68

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04581-050

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z4

Setor: 85

Quadra: 459

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S/A

Incorporadora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA / LINDENCORP INVEST E PART S/A

Vendedora: LINDENHOUSE COMERCIALIZAÇÃO PRIVATE / TEC VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2015

Pavimentos: 18

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,07

Unids. / Andar: 9

Área de Terreno: 4.480

-Total de Unidades: 170

-Tipo: 170

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Salao de Festas, Salao de Jogos, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Dez/2017

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	72	0	1,63%	100%	1	1	1	1	37,69	55,50	422.830	434.780	11.536
2 Dorms	36	0	1,63%	100%	2	1	2	1	63,40	96,00	626.650	694.640	10.956
1 Dorm	54	0	1,63%	100%	1	0	1	1	51,03	76,50	550.550	684.000	13.404
2 Dorms	8	0	1,63%	100%	2	1	2	2	63,40	88,00	718.740	887.870	14.004

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário



Nome: BROOKFIELD HOME DESIGN BROOKLIN

Abr/2011

Endereço: R PROFESSOR JOSE LEITE OITICICA, 434

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04705-080

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 85

Quadra: 38

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TEGRA INCORPORADORA

Incorporadora: TEGRA INCORPORADORA

Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 01/2014

Pavimentos: 24

Elevadores: 6

Valor do Dolar: 1,59

Unids. / Andar: 12

Área de Terreno: 3.216

-Total de Unidades: 260

-Tipo: 260

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: LanHouse, Piscina Coberta, Espelho de Agua, Louge, Fitness, Piscina Climatizada,

Observações:

Atualizado em: Mai/2016

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	140	0	1,63%	100%	1	0	1	1	49,88	76,00	440.900	598.600	12.001
1 Dorm	96	0	1,63%	100%	1	0	1	1	68,62	106,00	592.300	823.400	11.999
Duplex	24	0	1,63%	100%	1	0	1	1	84,36	128,00	730.500	940.700	11.151

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area 20x10x10m



Lançamento Imobiliário


Nome: BROOKLIN BRICKS
Ago/2019

Endereço: R GETULIO SOARES DA ROCHA, 152

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04704-050

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 85

Quadra: 544

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TEGRA INCORPORADORA

Incorporadora: TEGRA INCORPORADORA

Vendedora: TEGRA INCORPORADORA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 02/2022

Pavimentos: 23

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 4,02

Unids. / Andar: 7

Área de Terreno: 2.549

-Total de Unidades: 163

-Tipo: 163

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Solarium, Playground, Louge, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: SF: Ficha revisada 24/10/2019 3º com duas unidades, demais com 7 cada andar

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	88	15	7,54%	82,95%	2	1	2	1	69,68	104,52	709.440	800.177	11.484
3 Dorms	66	19	6,47%	71,21%	3	3	3	2	103,46	154,50	1.043.820	1.216.776	11.761
Cob Duplex	3	0	9,09%	100%	3	3	3	2	206,65	309,00	1.756.180	2.104.206	10.182
Cob Duplex	4	0	9,09%	100%	2	0	1	2	138,00	207,00	1.301.560	1.508.510	10.931
Garden	1	0	9,09%	100%	3	3	4	2	144,96	217,44	1.082.040	1.217.450	8.399
Garden	1	0	9,09%	100%	3	3	4	2	167,04	250,56	1.222.700	1.375.597	8.235

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

.img.truqier



Lançamento Imobiliário


Nome: BROOKLIN XPRESSION
Nov/2016

Endereço: R DOUTOR PASCHOAL IMPERATRIZ, 50

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04705-070

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 85

Quadra: 39

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TEGRA INCORPORADORA

Incorporadora: TEGRA INCORPORADORA

Vendedora: TEGRA INCORPORADORA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 01/2018

Pavimentos: 24

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,34

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 2.793

-Total de Unidades: 98

-Tipo: 96

-Cobertura: 2

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Salao de Festas, Piscina Infantil, Playground, Brinquedoteca, Fitness, Praca Chafariz,

Observações: AB 03/10/2018 ficha Ok As unidades de 132m com duas vagas(20 unidades) estão juntas das 130m de também 2 vagas(48 unidades). Acima do 12 andar, as unidades de 132m tem 3 vagas(28 unidades).

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	68	3	2,17%	95,58%	3	3	4	2	130,71	196,06	1.361.300	1.675.900	12.822
Cobertura	2	0	2,27%	100%	4	2	3	4	257,64	386,46	2.576.301	2.889.000	11.213
3 Dorms	28	1	2,19%	96,42%	3	3	4	3	132,00	198,00	1.457.700	1.701.100	12.887

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: BROOKLYN STUDIOS
Out/2018

Endereço: AV ROQUE PETRONI JUNIOR, 110

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04707-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 85

Quadra: 588

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Incorporadora: SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2020

Pavimentos: 18

Elevadores: 1

Valor do Dolar: 3,76

Unids. / Andar: 9

Área de Terreno: 770

-Total de Unidades: 169

-Tipo: 169

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Jardins, Fitness, Estacao Trabalho, Area de Conveniencia,

Observações: KA: Revisado ok

Atualizado em: Abr/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	166	0	16,6%	100%	1	0	1	0	22,00	33,00	281.693	305.918	13.905
Studio	2	0	16,6%	100%	1	0	1	0	24,00	36,00	299.144	299.144	12.464
Studio	1	0	16,6%	100%	1	0	1	0	30,35	45,52	307.061	307.061	10.117

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: CAMBURI JABAQUARA
Abr/2011

Endereço: R LUCRECIA MACIEL, 266

Zona de Valor: JABAQUARA

CEP: 04314-130

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 310

Quadra: 18

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TIBERIO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S/A

Incorporadora: EDUANA PARTICIPACOES LTDA

Vendedora: ITAPLAN IMOVEIS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2014

Pavimentos: 17

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,59

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 1.137

-Total de Unidades: 34

-Tipo: 34

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Piscina Coberta, Salao de Festas, Playground, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Ago/2014

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	32	0	2,5%	100%	3	1	2	1	102,86	193,34	513.700	756.500	7.355
Garden	2	0	2,5%	100%	3	1	2	1	134,42	223,95	489.200	531.686	3.955

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto Imagem 1



Lançamento Imobiliário


Nome: CASA DO ATOR
Jun/2013

Endereço: R CASA DO ATOR, 228

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04546-004

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 299

Quadra: 94

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CIBRACON CIA BRASILEIRA DE CONSTRUÇOES

Incorporadora: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLANTICA LTDA

Vendedora: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLANTICA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2015

Pavimentos: 7

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,17

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.000

-Total de Unidades: 32

-Tipo: 28

-Cobertura: 4

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO DE CUSTO

Banco:

Área de Lazer:

Observações:

Atualizado em: Set/2014

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	28	0	6,66%	100%	2	2	2	1	46,11	87,50	450.000	475.000	10.301
Cobertura	4	0	6,66%	100%	2	2	2	2	88,00	135,00	862.400	862.400	9.800

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: CASA FERRAZ
Jun/2011

Endereço: R DOUTOR MARIO FERRAZ, 457

Zona de Valor: ITAIM BIBI

CEP: 01453-011

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 299

Quadra: 2

Lote: 19

Empreendedores:

Construtora: NOVOMARCO ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Incorporadora: BOLSA DE IMOVEIS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2014

Pavimentos: 18

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,59

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 10.800

-Total de Unidades: 26

-Tipo: 25

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Spa, Sala de Ginastica,

Observações: Sem fotos de implantação.

Atualizado em: Out/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suites	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	18	0	1%	100%	2	1	2	3	199,65	380,50	2.817.339	3.850.000	19.284
3 Dorms	6	0	1%	100%	3	1	2	4	286,06	527,10	4.827.183	5.473.000	19.132
Cobertura	1	0	1%	100%	3	1	2	6	593,30	990,57	10.070.765	15.000.000	25.282
Terrace	1	0	1%	100%	3	1	2	4	396,14	664,90	6.272.355	8.802.600	22.221

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: CASA LEOPOLDO ITAIM
Fev/2019

Endereço: R LEOPOLDO COUTO DE MAGALHAES JUNIOR, 623
 CEP: 04542-011 Cidade: SAO PAULO
 Zoneamento: Z02 Setor: 16

Zona de Valor: ITAIM BIBI
 Região: SUL
 Quadra: 134 Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: BOLSA DE IMOVEIS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
 Incorporadora: BOLSA DE IMOVEIS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO
 Vendedora: BOLSA DE IMOVEIS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1 Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador Entrega Prevista: 10/2022
 Pavimentos: 20 Elevadores: 3 Valor do Dolar: 3,72
 Unids. / Andar: 1 Área de Terreno: 1.365
 -Total de Unidades: 21
 -Tipo: 21
 -Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO
 Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Sauna Umida, Playground, Spa, Brinquedoteca, Fitness,
 Observações:

Atualizado em: Jul/2020										Área em m ²		Preço (em R\$)		
Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV	
4 Dorms	18	9	2,94%	50%	4	4	5	4	325,40	488,10	7.917.000	10.926.000	33.577	
Cob Triplex	1	0	5,88%	100%	4	4	5	7	838,59	1.257,88	26.535.000	30.500.000	36.371	
Maison	1	0	5,88%	100%	4	4	5	5	581,18	871,77	14.994.444	14.994.444	25.800	
4 Dorms	1	0	5,88%	100%	4	4	5	4	373,52	560,28	7.908.300	9.090.000	24.336	

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:

[Croqui / Foto Fachada](#)

Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: CASAVIVA BKO
Set/2015

Endereço: R SANTO ARCADIO, 321

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04707-110

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 85

Quadra: 544

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: BKO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

Incorporadora: BKO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / BKO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2018

Pavimentos: 24

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,91

Unids. / Andar: 3

Área de Terreno: 3.401

-Total de Unidades: 72

-Tipo: 72

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: CM-Ficha revisada- 24/10/2019.

Atualizado em: Jan/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	22	0	1,92%	100%	4	2	3	2	106,35	188,00	1.086.739	1.461.000	13.738
4 Dorms	22	0	1,92%	100%	4	3	3	2	145,60	250,00	1.490.983	1.556.197	10.688
Garden	1	0	1,92%	100%	4	2	3	2	133,43	268,00	1.374.429	1.463.000	10.965
Garden	2	0	1,92%	100%	4	3	4	3	187,14	268,00	1.916.876	1.990.000	10.634
Duplex	1	0	1,92%	100%	4	4	4	3	205,65	351,00	2.082.780	2.753.000	13.387
Duplex	2	0	1,92%	100%	4	4	4	3	285,67	388,00	2.995.920	2.990.000	10.467
4 Dorms	22	0	1,92%	100%	4	2	3	3	145,60	205,00	1.641.000	1.678.252	11.526

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário



Nome: CELEBRATION ITAIM

Mai/2012

Endereço: R DAS FIANDEIRAS, 88

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04545-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: (REMEMBRAMENTO 88) CR2 / Z4

Setor: 299

Quadra: 77

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: RMA ENGENHARIA

Incorporadora: AURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA / TUCUMAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Fino

Entrega Prevista: 10/2013

Pavimentos: 16

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,99

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 1.350

-Total de Unidades: 17

-Tipo: 16

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Espaço Gourmet, Salao de Festas, Sauna Seca, Sauna Umida, Playground, Spa, Fitness, Piscina Climatizada,

Observações: WR: Revisado. 30/05 Plantão: 4007-1566. M310712: deve ser lançado em Agosto/Setembro mas já tem 4 escrituras (Guilherme-Airi)

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	0	1,02%	100%	4	4	4	5	455,70	754,66	5.012.700	8.067.665	17.704
4 Dorms	15	3	0,81%	80%	4	4	4	5	273,10	554,62	3.987.260	6.400.000	23.435
Cobertura	1	1	0%	0%	4	4	4	5	428,92	758,10	9.436.240	12.500.000	29.143

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Geo Imovel



Lançamento Imobiliário

**Nome: CELEBRITY****Nov/2014**

Endereço: R DOUTOR MARIO FERRAZ, 376

Zona de Valor: ITAIM BIBI

CEP: 01453-011

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 299

Quadra: 4

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CONSTRUTORA KAUFFMANN S/A

Incorporadora: CONSTRUTORA KAUFFMANN S/A

Vendedora: KAUFFMANN CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Fino

Entrega Prevista: 01/2019

Pavimentos: 21

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,55

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 1.500

-Total de Unidades: 22

-Tipo: 21

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO DE CUSTO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	21	7	0,98%	66,66%	4	2	3	3	151,00	280,00	3.775.000	5.300.000	35.099
Cobertura	1	1	0%	0%	4	4	4	6	302,00	716,00	7.550.000	15.300.000	50.662

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento: 5 ANDAR : R\$2.000.000,00 + SALDO DE OBRA : R\$1.500.000,00 EM 18 PARCELAS CORRIGIDAS PELO CDI 10 ANDAR : R\$2.200.000,00 + SALDO DE OBRA : R\$1.500.000,00 EM 18 PARCELAS CORRIGIDAS PELO CDI

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário

**Nome: CHAMONIX****Nov/2009**

Endereço: R OTAVIO TARQUINIO DE SOUZA, 1139

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04613-003

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z13

Setor: 86

Quadra: 96

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: HARUO ISHIKAWA ENGENHARIA LTDA

Incorporadora: HARUO ISHIKAWA ENGENHARIA LTDA

Vendedora: HARUO ISHIKAWA ENGENHARIA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 11/2011

Pavimentos: 7

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,73

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 806

-Total de Unidades: 16

-Tipo: 14

-Cobertura: 2

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO DE CUSTO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas,

Observações: M030810: totalmente vendido à 2 anos: valor estimado (Elcio - ISHIKAWA)

Atualizado em: Nov/2009

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	14	0	100%	100%	3	1	2	2	96,28	160,45	450.000	450.000	4.674
Cobertura	2	0	100%	100%	3	1	2	2	190,12	316,86	950.000	950.000	4.997

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário



Nome: CHEZ VOUS MOEMA

Nov/2017

Endereço: AV ROUXINOL, 1017

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04516-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z03

Sector: 41

Quadra: 184

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TEGRA INCORPORADORA

Incorporadora: TEGRA INCORPORADORA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / TEGRA INCORPORADORA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2020

Pavimentos: 17

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,26

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 2.215

-Total de Unidades: 140

-Tipo: 140

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Infantil, Playground, Brinquedoteca, Fitness, Piscina Climatizada,

Observações: PROJETO CONTEM 2 LOJAS NAO DISPONIVEL PARA VENDA.

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	135	33	2,36%	75,55%	2	0	1	1	71,50	106,50	1.055.000	1.307.779	18.291
Garden	3	0	3,12%	100%	2	0	1	1	76,50	114,00	1.025.180	1.025.180	13.401
Garden	1	0	3,12%	100%	2	0	1	1	131,50	196,50	1.636.715	1.636.715	12.447
Garden	1	0	3,12%	100%	2	0	1	1	104,50	156,75	1.300.660	1.300.660	12.447

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem



Lançamento Imobiliário



Nome: CINQUE TERRE/(FASE 1) RIOMAGGIORE, CAMPIGLIA

Jun/2012

Endereço: AV FRANCISCO DE PAULA QUINTANILHA RIBEIRO, 400

Zona de Valor: JABAQUARA

CEP: 04330-020

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 91

Quadra: 594

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: SERGUS CONSTRUTORA E COMERCIO LTDA

Incorporadora: SERGUS CONSTRUTORA E COMERCIO LTDA / KINEA INVESTIMENTOS LTDA - GRUPO ITAU

Vendedora: TRIUMPHO ASSOCIADOS CONSULTORIA DE IMOVEIS / PLAY IMOVEL

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2015

Pavimentos: 14

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,05

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 9.113

-Total de Unidades: 112

-Tipo: 112

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco: SANTANDER

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: WR: Revisado. 14/05 589 vagas: 2 ou 3 por unidade, 3 caminhões e 122 motos.

Atualizado em: Set/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	112	0	1,33%	100%	3	1	2	2	90,34	151,00	566.000	579.000	6.409

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: CINQUE TERRE/(FASE 2) MONTEROSSO AL MARE

Set/2012

Endereço: AV FRANCISCO DE PAULA QUINTANILHA RIBEIRO, 400

Zona de Valor: JABAQUARA

CEP: 04330-020

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 91

Quadra: 594

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: SERGUS CONSTRUTORA E COMERCIO LTDA

Incorporadora: SERGUS CONSTRUTORA E COMERCIO LTDA / KINEA INVESTIMENTOS LTDA - GRUPO ITAU

Vendedora: TRIUMPHO ASSOCIADOS CONSULTORIA DE IMOVEIS / PLAY IMOVEL

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2015

Pavimentos: 14

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,03

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 9.113

-Total de Unidades: 56

-Tipo: 56

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco: SANTANDER

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: WR: Revisado. 14/05 589 vagas: 2 ou 3 por unidade, 3 caminhões e 122 motos.

Atualizado em: Mai/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	56	0	1,47%	100%	3	1	2	2	90,00	151,23	618.200	670.320	7.448

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada

Foto Imagem 1



Lançamento Imobiliário



Nome: CINQUE TERRE/(FASE 3) VERNAZZA

Abr/2013

Endereço: AV FRANCISCO DE PAULA QUINTANILHA RIBEIRO, 400

Zona de Valor: JABAQUARA

CEP: 04330-020

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 91

Quadra: 594

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: SERGUS CONSTRUTORA E COMERCIO LTDA

Incorporadora: SERGUS CONSTRUTORA E COMERCIO LTDA / KINEA INVESTIMENTOS LTDA - GRUPO ITAU

Vendedora: TRIUMPHO ASSOCIADOS CONSULTORIA DE IMOVEIS / PLAY IMOVEL

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2015

Pavimentos: 14

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,01

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 9.113

-Total de Unidades: 56

-Tipo: 56

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: WR: Revisado. 14/05 589 vagas: 2 ou 3 por unidade, 3 caminhões e 122 motos.

Atualizado em: Mai/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	56	0	1,63%	100%	3	1	2	2	90,00	156,23	656.500	670.320	7.448

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: CINQUE TERRE/(FASE 4) PORTOVENERE
Set/2014

Endereço: AV FRANCISCO DE PAULA QUINTANILHA RIBEIRO, 400
 CEP: 04330-020
 Zoneamento: Z02

Cidade: SAO PAULO
 Setor: 91

Zona de Valor: JABAQUARA
 Região: SUL
 Quadra: 594

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: SERGUS CONSTRUTORA E COMERCIO LTDA
 Incorporadora: SERGUS CONSTRUTORA E COMERCIO LTDA / KINEA INVESTIMENTOS LTDA - GRUPO ITAU
 Vendedora: TRIUMPHO ASSOCIADOS CONSULTORIA DE IMOVEIS / PLAY IMOVEL

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2017

Pavimentos: 14

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,33

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 9.113

-Total de Unidades: 56

-Tipo: 56

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: WR: Revisado. 14/05 589 vagas: 2 ou 3 por unidade, 3 caminhões e 122 motos.

Atualizado em: Ago/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	56	0	2,12%	100%	3	1	2	2	90,00	150,00	729.000	750.000	8.333

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: CLIMA DO PARQUE/GUARA, JURUTI, PETRIM
Mar/2008

Endereço: AV LEONARDO DA VINCI, 2585

Zona de Valor: JABAQUARA

CEP: 04313-002

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z2

Setor: 310

Quadra: 45

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Incorporadora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 3

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2010

Pavimentos: 28

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,76

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 16.624

-Total de Unidades: 336

-Tipo: 336

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco: SANTANDER

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Piscina Infantil, Sauna Seca, Forno a Lenha, Pista de Cooper, Pista Skate, Solarium, Playground, Brinquedoteca, Fitness, Sala de Ginastica, Piscina Climatizada,

Observações: PREÇO PREVISTO R\$ 330.000,00

Atualizado em: Jun/2014

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	56	0	1,33%	100%	3	1	2	2	96,87	178,30	291.480	668.440	6.900
3 Dorms	56	0	1,33%	100%	3	1	2	2	100,66	161,19	296.890	676.550	6.721
3 Dorms	56	0	1,33%	100%	3	1	2	2	106,26	191,00	331.650	888.890	8.365
4 Dorms	56	0	1,33%	100%	4	2	3	2	109,11	169,59	343.320	985.820	9.035
4 Dorms	112	0	1,33%	100%	4	2	3	2	128,78	193,17	393.440	913.240	7.091

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento: TABELA 120 MESES TABELA 120 MESES TABELA 120 MESES TABELA 120 MESES

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: CLIMA MASCOTE/LARANJEIRA, CEREJEIRA
Fev/2010

Endereço: R TEBAS, 234

Zona de Valor: VILA MASCOTE

CEP: 04634-031

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z2

Setor: 89

Quadra: 39

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Incorporadora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 02/2013

Pavimentos: 22

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,84

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 4.081

-Total de Unidades: 176

-Tipo: 176

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Forno a Lenha, Playground, Spa, Brinquedoteca, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Jul/2015

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	40	0	1,53%	100%	3	1	2	1	83,35	138,91	359.550	873.860	10.484
3 Dorms	48	0	1,53%	100%	3	2	3	2	83,35	150,85	411.460	964.200	11.568
4 Dorms	88	0	1,53%	100%	4	2	3	2	110,47	184,12	549.430	970.630	8.786

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada

Área de Lazer



Lançamento Imobiliário

**Nome: CODE BERRINI****Jun/2010**

Endereço: R CASTILHO, 179

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04568-010

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z01

Setor: 85

Quadra: 624

Lote: 8

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2013

Pavimentos: 27

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 1,81

Unids. / Andar: 10

Área de Terreno: 3.430

-Total de Unidades: 324

-Tipo: 324

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Sala de Ginastica, Estacao Trabalho,

Observações:

Atualizado em: Mar/2014

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	216	0	2,22%	100%	1	1	1	1	44,36	74,12	326.800	330.000	7.439
1 Dorm	64	0	2,22%	100%	1	1	1	1	67,34	113,60	473.900	784.600	11.651
1 Dorm	44	0	2,22%	100%	1	1	1	2	67,34	125,52	550.300	560.000	8.316

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário



Nome: CODE CAMPO BELO/

Mar/2010

Endereço: R ANTONIO DE MACEDO SOARES, 852

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04607-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z01

Setor: 86

Quadra: 120

Lote: 54

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 01/2013

Pavimentos: 24

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 1,79

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 2.660

-Total de Unidades: 204

-Tipo: 204

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Infantil, Spa, Sala de Ginastica,

Observações: Lazer na cobertura.

Atualizado em: Out/2014

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	92	0	1,81%	100%	1	0	1	1	47,91	94,05	328.900	462.000	9.643
2 Dorms	104	0	1,81%	100%	2	1	2	2	71,34	140,56	469.300	576.800	8.085
Duplex	8	0	1,81%	100%	2	1	2	2	108,84	181,42	782.300	1.243.100	11.421

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento: ENTRADA R\$ 9.790,00, 3 PARCELAS R\$ 4.390,00, 30 MENSASIS R\$ 550,00, 2 ANUAIS R\$ 9.870,00, EM JAN/13 R\$ 23.020,00, FINANCIAMENTO R\$ 246.680,00

Croqui / Foto Fachada

area: 13049m²



Lançamento Imobiliário


Nome: COMPOSTELA
Jan/2009

Endereço: R SANTO ARISTIDES, 182

Zona de Valor: SANTO AMARO

CEP: 04747-110

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z6-044

Setor: 88

Quadra: 157

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: DON QUIJOTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Incorporadora: DON QUIJOTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2009

Pavimentos: 10

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,28

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 901

-Total de Unidades: 11

-Tipo: 10

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Spa,

Observações: Início das vendas com edificio em fase de acabamento.

Atualizado em: Out/2012

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suites	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	10	0	2,22%	100%	4	2	3	3	184,00	306,69	770.000	1.030.000	5.598
Cobertura	1	0	2,22%	100%	4	2	3	4	322,00	536,54	1.400.000	1.500.000	4.658

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento: TABELA FINANCIADA - FEV/09

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: CONNECTION BROOKLIN
Jul/2011

Endereço: R PROFESSOR JOSE LEITE OITICICA, 125

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04705-080

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 85

Quadra: 649

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: AGRE INCORPORADORA

Incorporadora: PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES / JIRAL EMPREENDIMENTOS

Vendedora: ELITE BRASIL INTELIGENCIA IMOBILIARIA SA / PDG VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 07/2014

Pavimentos: 13

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,56

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 1.231

-Total de Unidades: 102

-Tipo: 102

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Fitness, Sala de Descanso

Observações:

Atualizado em: Jan/2017

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	52	0	1,51%	100%	1	0	1	1	41,00	63,00	388.118	568.644	13.869
2 Dorms	50	0	1,51%	100%	2	0	1	1	63,15	95,00	605.924	680.790	10.781

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenier



Lançamento Imobiliário


Nome: CONTEMPLARE VILA MASCOTE
Nov/2009

Endereço: R VICOSA DO CEARA, 168

Zona de Valor: VILA MASCOTE

CEP: 04363-090

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 89

Quadra: 103

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TRISUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA

Incorporadora: TRISUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA

Vendedora: BRASIL BROKERS SP

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2012

Pavimentos: 20

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,73

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 3.151

-Total de Unidades: 80

-Tipo: 80

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: LanHouse, Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Playground, Pomar, Brinquedoteca, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Jul/2011

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	76	0	5%	100%	4	2	3	2	115,00	221,96	553.800	637.500	5.543
4 Dorms	4	0	5%	100%	4	2	3	2	91,88	240,58	539.700	621.300	6.762

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: COSMOPOLITAN HIGH GARDEN
Mai/2013

Endereço: AV SANTO AMARO, 3131

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04555-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z10

Setor: 86

Quadra: 46

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: MAC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Incorporadora: MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Vendedora: MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 07/2016

Pavimentos: 24

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 2,03

Unids. / Andar: 16

Área de Terreno: 4.969

-Total de Unidades: 384

-Tipo: 384

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Piscina Adulta, Piscina Semi-Climatizada, Piscina Infantil, Sala de Ginastica, Estacao Trabalho,

Observações: Direito de uso 1 vaga

Atualizado em: Out/2017

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	240	0	1,88%	100%	1	0	1	1	33,41	50,11	393.944	411.518	12.317
1 Dorm	48	0	1,88%	100%	1	0	1	1	41,40	62,10	488.156	526.058	12.707
1 Dorm	48	0	1,88%	100%	1	1	1	1	44,44	66,66	508.997	540.529	12.163
2 Dorms	48	0	1,88%	100%	2	0	1	1	58,65	87,97	691.554	659.256	11.241

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: 23/04/2017



Lançamento Imobiliário



Nome: COSTA AMALFITANA/TORRE A, TORRE B

Dez/2017

Endereço: R ALBUQUERQUE SOUSA MUNIZ, 216

Zona de Valor: VILA MASCOTE

CEP: 04635-010

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 89

Quadra: 34

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CONSTRUTORA BASILE LTDA

Incorporadora: CONSTRUTORA BASILE LTDA

Vendedora: CONSTRUTORA BASILE LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 08/2020

Pavimentos: 8

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,30

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 2.150

-Total de Unidades: 64

-Tipo: 64

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Salao de Festas, Piscina Infantil, Sauna Umida, Playground, Brinquedoteca, Padaria,

Observações:

Atualizado em: Jun/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	54	44	0,61%	18,51%	2	1	2	1	65,00	97,50	611.000	620.000	9.538
2 Dorms	10	7	1%	30%	2	1	2	2	65,00	97,50	517.000	650.000	10.000

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: CUBE CAMPO BELO
Out/2010

Endereço: R GABRIELE D ANNUNZIO, 624

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04619-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z01

Setor: 86

Quadra: 367

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2013

Pavimentos: 26

Elevadores: 5

Valor do Dolar: 1,68

Unids. / Andar: 13

Área de Terreno: 4.563

-Total de Unidades: 351

-Tipo: 338

-Cobertura: 13

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Salao de Jogos, Brinquedoteca, Fitness, Estacao Trabalho,

Observações: 1 TORRE C/ 2 ALAS (Bloco A: 5/ andar, Bloco B: 8 p/ andar. Even Day (Mar/2015) desconto de 34,0% (69m²) e 28,6% (49m²). VIRADA IMOBILIARIA EVEN (Jun/2015) desconto de 35,57%

Atualizado em: Out/2015

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	208	0	1,66%	100%	1	0	1	1	47,80	82,55	372.050	903.600	18.904
2 Dorms	78	0	1,66%	100%	2	1	2	1	69,14	115,25	506.500	1.154.300	16.695
3 Dorms	52	0	1,66%	100%	3	1	2	2	89,34	149,12	701.650	1.684.100	18.850
Cobertura	8	0	1,66%	100%	1	1	1	2	98,87	164,78	721.533	1.581.100	15.992
Cobertura	3	0	1,66%	100%	2	1	2	3	140,01	223,35	980.300	1.066.100	7.614
Cobertura	2	0	1,66%	100%	3	1	2	3	180,08	300,15	1.337.800	1.832.700	10.177

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: CYRELA BY PININFARINA
Set/2014

Endereço: R DAS FIANDEIRAS, 705

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04545-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 299

Quadra: 63

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Incorporadora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / SELLER CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 02/2018

Pavimentos: 22

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 2,33

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 2.050

-Total de Unidades: 92

-Tipo: 88

-Cobertura: 4

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Piscina Adulta, Salao de Festas, Jardins, Vigilancia Eletronica, Area de Conveniencia,

Observações: VM: Ficha OK. 14/02/2019 KA - REVISADO OK

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	0	1,42%	100%	1	0	1	2	99,00	125,00	1.499.835	1.562.650	15.784
Garden	2	0	1,42%	100%	1	0	1	1	131,00	166,00	1.715.468	1.715.470	13.095
1 Dorm	21	2	1,29%	90,47%	1	0	1	1	46,00	66,00	1.208.144	2.173.637	47.253
1 Dorm	64	16	1,07%	75%	1	0	1	1	48,50	68,00	1.273.804	1.748.115	36.044
Cobertura	1	0	1,42%	100%	1	0	1	2	85,50	145,00	2.589.282	2.589.280	30.284
Cobertura	2	0	1,42%	100%	1	0	1	2	93,50	155,00	2.831.554	3.652.280	39.062
Cobertura	1	0	1,42%	100%	1	0	1	1	89,50	134,25	2.503.238	2.503.240	27.969

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: CYRELA ESSENZA MOEMA/NERO, BIANCO
Jun/2013

Endereço: AV JURUCE, 655

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04080-012

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z10-009

Setor: 45

Quadra: 167

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Incorporadora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Vendedora: SELLER CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 12/2016

Pavimentos: 26

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,17

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 4.040

-Total de Unidades: 45

-Tipo: 45

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Quadra de Tennis, Piscina Adulta, Salao de Festas, Sauna Seca, Playground, Jardins, Brinquedoteca, Fitness, Area de Conveniencia,

Observações: KA - REVISADO OK

Atualizado em: Set/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	20	0	1,58%	100%	4	4	4	4	288,00	435,00	4.859.214	6.743.185	23.414
4 Dorms	23	0	1,58%	100%	4	4	4	5	288,00	372,00	4.908.798	6.997.344	24.296
Cob Duplex	2	0	1,58%	100%	4	4	4	6	448,00	732,00	8.958.722	12.670.115	28.282

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário



Nome: CYRELA IBIRAPUERA BY YOO/BL 1, BL 2 (THERA APARTMENTS)

Out/2018

Endereço: AV PROFESSOR ASCENDINO REIS, 1145

Zona de Valor: VILA CLEMENTINO

CEP: 04027-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 42

Quadra: 138

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Incorporadora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS / HINES BRASIL

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2022

Pavimentos: 25

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 3,76

Unids. / Andar: 5

Área de Terreno: 7.060

-Total de Unidades: 115

-Tipo: 115

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Piscina Infantil, Solarium, Brinquedoteca, Fitness, Estacao Trabalho,

Observações: KA: REVISADO OK 19/02/2019

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	0	4,76%	100%	2	1	2	1	92,50	138,75	1.117.573	1.117.573	12.082
Garden	1	0	4,76%	100%	2	1	2	1	95,40	143,10	904.319	938.076	9.833
2 Dorms	44	1	4,65%	97,72%	2	1	2	1	77,00	115,50	1.031.413	1.158.659	15.048
2 Dorms	45	0	4,76%	100%	2	1	2	1	65,00	97,50	874.941	822.269	12.650
2 Dorms	22	0	4,76%	100%	2	1	2	1	60,00	90,00	786.578	791.056	13.184
Garden	1	1	0%	0%	2	1	2	1	130,50	195,75	1.143.043	1.253.725	9.607
Garden	1	0	4,76%	100%	2	1	2	1	115,40	173,10	965.528	965.528	8.367

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: DETAILS
Out/2008

Endereço: R ARAGUARI, 409

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04514-040

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z2

Setor: 41

Quadra: 58

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAFISA S/A

Incorporadora: GAFISA S/A

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / FERNANDEZ MERA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/C LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2011

Pavimentos: 24

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 2,17

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 1.505

-Total de Unidades: 38

-Tipo: 38

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer:

Observações:

Atualizado em: Out/2011

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Penthouse	2	0	2,77%	100%	4	2	3	4	231,92	347,88	1.507.480	2.050.000	8.839
4 Dorms	17	0	2,77%	100%	4	2	3	3	173,31	259,96	1.170.000	1.750.000	10.098
Penthouse	1	0	2,77%	100%	4	4	4	4	371,16	556,74	2.411.500	4.057.456	10.932
4 Dorms	17	0	2,77%	100%	4	4	4	4	245,98	368,97	1.600.000	2.350.000	9.554
Duplex	1	0	2,77%	100%	4	4	4	5	362,69	544,03	2.264.450	3.050.000	8.409

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: DI LUCCA
Mar/2012

Endereço: R AMEIXEIRAS, 153

Zona de Valor: VILA SANTA CATARINA

CEP: 04382-050

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 89

Quadra: 152

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES

Incorporadora: PDG REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES / RB CAPITAL

Vendedora: AVANCE NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/C LTDA - BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2014

Pavimentos: 10

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,80

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 2.267

-Total de Unidades: 85

-Tipo: 85

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Nov/2016

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	80	0	1,78%	100%	2	1	2	1	58,07	88,29	375.000	500.065	8.611
Garden	5	0	1,78%	100%	2	1	2	1	67,68	99,23	357.000	444.543	6.568

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: DIMENSION
Fev/2011

Endereço: R ALVORADA, 303

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04550-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 299

Quadra: 117

Lote: 47

Empreendedores:

Construtora: FRAIHA INCORPORADORA LTDA

Incorporadora: FRAIHA INCORPORADORA LTDA

Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 01/2014

Pavimentos: 21

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,67

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 2.006

-Total de Unidades: 84

-Tipo: 84

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Piscina Coberta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Brinquedoteca, Fitness, Piscina Climatizada, Sala de Descanso

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	84	3	0,85%	96,42%	3	1	2	2	112,65	202,61	916.000	2.200.000	19.530

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada


Lançamento Imobiliário


Nome: DISENO CAMPO BELO
Dez/2010

Endereço: AV SANTO AMARO, 4111

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04555-003

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z13

Setor: 86

Quadra: 434

Lote: 3

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2013

Pavimentos: 9

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,69

Unids. / Andar: 12

Área de Terreno: 1.611

-Total de Unidades: 108

-Tipo: 108

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Bar, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Piscina Infantil, Sauna Seca, Solarium, Spa, Home-Office, Fitness, Estacao Trabalho,

Observações: Even Day (Mar/2015) desconto de 21,9%. VIRADA IMOBILIARIA EVEN (Jun/2015) desconto de 36,37%

Atualizado em: Dez/2015

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	108	0	1,66%	100%	1	0	1	1	36,10	55,00	320.400	642.000	17.784

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: DOC QUATA
Abr/2014

Endereço: R QUATA, 391

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04546-044

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 299

Quadra: 94

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAFISA S/A

Incorporadora: GAFISA S/A

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2017

Pavimentos: 21

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,23

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 2.000

-Total de Unidades: 82

-Tipo: 82

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Churrasqueira, Piscina Semi-Olimpica, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Salao de Jogos, Sauna Seca, Forno a Lenha, Solarium, Fitness, Estacao Trabalho,

Observações:

Atualizado em: Ago/2017

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suites	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	40	0	2,5%	100%	1	0	1	1	44,00	66,00	724.606	774.453	17.601
2 Dorms	38	0	2,5%	100%	2	1	2	1	66,00	89,00	1.081.358	1.263.823	19.149
Penthouse	2	0	2,5%	100%	1	1	1	2	66,00	99,00	1.135.972	1.291.128	19.563
Penthouse	2	0	2,5%	100%	2	2	2	2	94,00	155,00	1.212.851	1.265.812	13.466

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto 3/4/2017



Lançamento Imobiliário


Nome: DOLCE MOEMA

Set/2016

Endereço: AV JURUCE, 506

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04080-012

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z10-009

Setor: 45

Quadra: 182

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: BARBARA ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA

Incorporadora: BARBARA ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA / LUNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

Vendedora: W3 NEGOCIOS IMOBILIARIOS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 07/2019

Pavimentos: 17

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,26

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 1.280

-Total de Unidades: 18

-Tipo: 17

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Piscina Coberta, Salao de Festas, Brinquedoteca, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	17	4	1,66%	76,47%	4	4	4	4	278,00	388,00	5.213.800	5.999.800	21.582
Cobertura	1	1	0%	0%	4	4	4	5	431,14	550,80	8.876.000	9.771.700	22.665

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário



Nome: DOMANI BROOKLIN/BARTOLOMEU

Jun/2010

Endereço: R MINISTRO JOSE GALLOTTI, 444

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04580-050

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z1

Setor: 85

Quadra: 102

Lote: 37

Empreendedores:

Construtora: AGRE INCORPORADORA

Incorporadora: AGRE INCORPORADORA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / PDG VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2013

Pavimentos: 18

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,81

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 4.023

-Total de Unidades: 36

-Tipo: 36

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Espaço Gourmet, Salao de Jogos, Playground, Brinquedoteca, Sala de Ginastica, Observações:

Atualizado em: Jun/2013

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suites	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	27	0	2,77%	100%	4	4	4	4	258,85	430,12	1.652.980	2.223.100	8.588
4 Dorms	8	0	2,77%	100%	4	4	4	5	258,85	443,42	1.814.530	2.400.900	9.275
4 Dorms	1	0	2,77%	100%	4	4	4	4	282,90	471,50	1.724.840	2.400.900	8.487

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area 234x141m



Lançamento Imobiliário


Nome: DOMANI BROOKLIN/GALLOTTI
Jul/2010

Endereço: R MINISTRO JOSE GALLOTTI, 444

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04580-050

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z1

Setor: 85

Quadra: 102

Lote: 37

Empreendedores:

Construtora: AGRE INCORPORADORA

Incorporadora: AGRE INCORPORADORA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / PDG VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2013

Pavimentos: 18

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,77

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 4.023

-Total de Unidades: 36

-Tipo: 36

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Salao de Jogos, Playground, Brinquedoteca, Fitness, Sala de Ginastica,

Observações:

Atualizado em: Nov/2013

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	27	0	2,5%	100%	4	4	4	4	258,85	431,42	1.707.150	2.372.353	9.165
4 Dorms	8	0	2,5%	100%	4	4	4	5	258,85	444,65	1.828.870	2.478.300	9.574
4 Dorms	1	0	2,5%	100%	4	4	4	4	282,90	471,50	1.778.000	2.314.700	8.182

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: DORU VILA NOVA CONCEICAO
Dez/2019

Endereço: R AFONSO BRAZ, 805

Zona de Valor: VILA NOVA CONCEICAO

CEP: 04511-011

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z4

Setor: 41

Quadra: 29

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TEGRA INCORPORADORA

Incorporadora: TEGRA INCORPORADORA

Vendedora: TEGRA INCORPORADORA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2022

Pavimentos: 19

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 4,11

Unids. / Andar: 10

Área de Terreno: 1.385

-Total de Unidades: 196

-Tipo: 196

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Piscina Adulta, Piscina Semi-Climatizada, Louge, Fitness, Estacao Trabalho, Sala de Reuniao,

Observações: 5° ao 23° - pavimentos unidades tipo.

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	152	66	8,08%	56,57%	1	0	1	1	26,00	39,00	563.760	666.700	25.642
1 Dorm	38	0	14,2%	100%	1	0	1	1	46,00	69,00	1.018.440	1.020.990	22.195
Garden	2	0	14,2%	100%	1	0	1	1	33,00	49,50	698.120	710.891	21.542
1 Dorm	3	0	14,2%	100%	1	0	1	1	52,00	78,00	1.126.920	1.147.950	22.076
Studio	1	0	14,2%	100%	1	0	1	1	30,00	45,00	612.860	624.363	20.812

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: [imagem]



Lançamento Imobiliário


Nome: DOUBLE CAMPO BELO
Mar/2008

Endereço: R CONDE DE PORTO ALEGRE, 869

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04608-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z01

Setor: 86

Quadra: 120

Lote: 54

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2011

Pavimentos: 25

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 1,76

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 3.102

-Total de Unidades: 52

-Tipo: 50

-Cobertura: 2

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Sauna Seca, Fitness, Sala de Ginastica,

Observações:

Atualizado em: Ago/2010

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suites	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	48	0	3,44%	100%	4	4	4	4	293,65	488,38	1.437.700	2.048.500	6.976
Duplex	2	0	3,44%	100%	4	4	4	4	307,83	513,18	1.715.100	2.415.600	7.847
Cobertura	2	0	3,44%	100%	4	4	4	6	507,85	761,76	2.755.700	3.208.900	6.319

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário

**Nome: DSG ITAIM****Dez/2019**

Endereço: R IBIATE, 152

Zona de Valor: ITAIM BIBI

CEP: 04530-040

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z04

Setor: 16

Quadra: 123

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TEGRA INCORPORADORA

Incorporadora: TEGRA INCORPORADORA

Vendedora: TEGRA INCORPORADORA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 12/2022

Pavimentos: 20

Elevadores: 1

Valor do Dolar: 4,11

Unids. / Andar: 12

Área de Terreno: 1.645

-Total de Unidades: 251

-Tipo: 251

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Lavanderia Coletiva, Piscina Adulta, Piscina Semi-Climatizada, Solarium, Estacao Trabalho, Sala de Reuniao,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	101	37	9,05%	63,36%	1	0	1	0	29,00	43,50	522.000	556.900	19.203
Studio	101	36	9,19%	64,35%	1	0	1	0	27,00	40,50	486.000	535.300	19.826
1 Dorm	40	0	14,2%	100%	1	1	2	1	44,00	66,00	792.000	792.000	18.000
Garden	2	0	14,2%	100%	1	1	2	1	49,00	73,50	882.000	882.000	18.000
Garden	4	0	14,2%	100%	1	1	2	1	34,00	51,00	612.000	612.000	18.000
Garden	3	0	14,2%	100%	1	1	1	1	40,00	60,00	720.000	720.000	18.000

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

.img.truqier



Lançamento Imobiliário


Nome: DSGN DESIGN CAMPO BELO
Abr/2011

Endereço: R GABRIELE D ANNUNZIO, 530

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04619-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z01

Setor: 86

Quadra: 372

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: BUENO NETTO GESTAO IMOBILIARIA LTDA

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2014

Pavimentos: 24

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,59

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 2.324

-Total de Unidades: 52

-Tipo: 50

-Cobertura: 2

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Playground, Spa, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: Even Day (Mar/2015) desconto de 30,8%

Atualizado em: Out/2015

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	24	0	1,85%	100%	4	4	4	3	210,82	312,09	1.666.900	3.511.400	16.656
4 Dorms	26	0	1,85%	100%	4	4	4	3	219,34	365,55	1.734.300	3.295.300	15.024
Cobertura	2	0	1,85%	100%	4	4	4	4	318,21	530,35	2.551.600	3.387.500	10.645

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada


Lançamento Imobiliário


Nome: EASY MARACA/BREEZE, LIBERTY
Out/2012

Endereço: R MARACA, 165

Zona de Valor: JABAQUARA

CEP: 04313-210

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z03

Setor: 310

Quadra: 12

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAFISA S/A

Incorporadora: GAFISA S/A

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / FERNANDEZ MERA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/C LTDA / GAFISA VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2015

Pavimentos: 16

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 2,03

Unids. / Andar: 6

Área de Terreno: 5.767

-Total de Unidades: 202

-Tipo: 202

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Nov/2017

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	68	0	1,63%	100%	2	1	2	1	69,60	99,23	547.785	838.642	12.049
3 Dorms	134	0	1,63%	100%	3	1	2	2	92,39	151,23	741.771	815.301	8.825

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário

**Nome: EDGE ITAIM****Dez/2018**

Endereço: R JOAO CACHOEIRA, 1765

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 03178-200

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: (REMEMBRAMENTO 88) CR2 / Z4

Setor: 299

Quadra: 77

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: RECONTEC ROCHA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA

Incorporadora: ONE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Nível Informado

Entrega Prevista: 03/2021

Pavimentos: 22

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,89

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 2.919

-Total de Unidades: 69

-Tipo: 69

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Jardins, Brinquedoteca, Fitness, Area de Conveniencia,

Observações: VERIFICAR AS INFORMAÇÕES REFERENTES A COBERTURA E O DUPLEX.

Atualizado em: Out/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	22	0	10%	100%	2	1	2	2	109,47	163,50	1.643.403	1.929.139	17.623
2 Dorms	10	0	10%	100%	2	2	2	3	134,43	201,00	2.077.468	2.390.000	17.779
3 Dorms	23	0	10%	100%	3	3	3	3	168,10	252,00	2.523.578	2.523.578	15.012
Penthouse	1	0	10%	100%	3	2	4	4	250,78	390,00	4.332.288	4.332.288	17.275
Duplex	1	0	10%	100%	5	3	5	4	324,00	486,00	5.598.391	5.598.391	17.279
2 Dorms	12	0	10%	100%	2	2	2	2	134,43	201,64	1.988.433	1.988.433	14.792

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: ELEVO MOEMA / LOJAS
Jun/2018

Endereço: AV PINTASSILGO, 429

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04514-032

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 133

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: NORTIS INCORPORADORA

Incorporadora: NORTIS INCORPORADORA

Vendedora: BRASIL BROKERS SP

Dados Gerais:

Tipo: Comercial

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2021

Pavimentos: 1

Elevadores: 0

Valor do Dolar: 3,77

Unids. / Andar: 3

Área de Terreno: 2.500

-Total de Unidades: 3

-Tipo: 3

-Cobertura: 0

Área de Lazer: Vigilancia Eletronica,

Observações:

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Loja	1	0	4%	100%	0	0	0	0	140,00	210,00	1.702.731	1.702.731	12.162
Loja	1	1	0%	0%	0	0	0	0	512,00	768,00	6.177.700	5.800.600	11.329
Loja	1	0	4%	100%	0	0	0	0	566,00	849,00	6.883.900	6.954.000	12.286

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: EMOTION BROOKLIN
Dez/2013

Endereço: R ARIZONA, 250

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04567-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z1

Setor: 85

Quadra: 122

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: BARBARA ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA

Incorporadora: BARBARA ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA / ROFER ADMINISTRACAO E CONSTRUCOES

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2017

Pavimentos: 23

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,35

Unids. / Andar: 10

Área de Terreno: 2.200

-Total de Unidades: 230

-Tipo: 230

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Umida, Solarium, Playground, Fitness, Praca Chafariz,

Observações: PSB: Ficha ok. 26.04

Atualizado em: Jun/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	161	0	1,28%	100%	1	0	1	1	41,66	62,49	502.420	737.980	17.714
1 Dorm	69	0	1,28%	100%	1	0	1	1	42,92	64,38	556.440	726.910	16.936

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: ENERGY BROOKLIN
Jun/2012

Endereço: R JACERU, 332

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04705-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z6

Setor: 85

Quadra: 589

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAFISA S/A

Incorporadora: GAFISA S/A

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 07/2015

Pavimentos: 26

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,05

Unids. / Andar: 6

Área de Terreno: 2.015

-Total de Unidades: 162

-Tipo: 162

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Jan/2016

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	102	0	2,32%	100%	1	1	1	1	51,95	89,23	478.804	630.746	12.141
2 Dorms	54	0	2,32%	100%	2	1	2	1	69,80	102,23	644.167	838.651	12.015
Duplex	4	0	2,32%	100%	2	1	2	2	84,80	115,23	692.184	911.192	10.745
Duplex	2	0	2,32%	100%	2	1	2	2	128,00	168,23	1.035.991	1.177.600	9.200

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: ENGLAND VILA NOVA
Jul/2008

Endereço: R MARCOS LOPES, 233

Zona de Valor: VILA NOVA CONCEICAO

CEP: 04513-080

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento:

Setor: 41

Quadra: 56

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: R YAZBEK DESENV IMOB LTDA

Incorporadora: ZELY SAADE CONSTR E INCORP LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2010

Pavimentos: 20

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,60

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 1.698

-Total de Unidades: 40

-Tipo: 38

-Cobertura: 2

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco: BRADESCO

Área de Lazer: Piscina Adulta, Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Espelho de Agua, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Pomar, Brinquedoteca, Fitness, Sala de Descanso

Observações:

Atualizado em: Jan/2016

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	2	0	1,11%	100%	4	4	5	4	246,02	410,47	1.610.000	3.500.000	14.226
4 Dorms	36	0	1,11%	100%	4	4	5	4	192,16	352,84	1.370.000	4.560.000	23.730
Cobertura	2	0	1,11%	100%	4	4	5	5	310,26	519,68	4.000.000	8.500.000	27.396

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: EPIC VILA OLIMPIA
Jul/2017

Endereço: R QUATA, 821

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04546-040

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 299

Quadra: 75

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Incorporadora: CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 11/2019

Pavimentos: 23

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,21

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 1.532

-Total de Unidades: 23

-Tipo: 23

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Espaço Gourmet, Salão de Festas, Piscina Infantil, Playground, Spa, Brinquedoteca, Fitness, Piscina Climatizada,

Observações: NR 13.11: revisado

Atualizado em: Mar/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	0	3,12%	100%	3	3	4	3	168,79	333,58	2.662.338	2.888.802	17.115
3 Dorms	22	0	3,12%	100%	3	3	4	3	152,60	312,09	2.796.699	4.062.446	26.622

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: ESPAÇO CAMPO BELO
Dez/2010

Endereço: R VIEIRA DE MORAIS, 1561

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04617-015

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z09

Setor: 86

Quadra: 244

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CONSTRUTORA CASA DOURADA

Incorporadora: CONSTRUTORA CASA DOURADA

Vendedora: PRACTICAL SOLUCOES IMOBILIARIAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 12/2013

Pavimentos: 16

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,69

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.615

-Total de Unidades: 72

-Tipo: 68

-Cobertura: 4

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Infantil, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: Ficha atualizada, nao encontrei fotos da implantação.

Atualizado em: Jan/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	5	0	0,91%	100%	2	1	2	1	70,92	118,20	418.810	526.154	7.419
2 Dorms	59	0	0,91%	100%	2	1	2	2	70,92	130,45	499.230	800.000	11.280
Cobertura	4	0	0,91%	100%	2	1	2	2	119,77	199,62	803.610	1.050.000	8.767
Garden	2	0	0,91%	100%	2	2	2	2	121,89	182,83	817.834	1.252.090	10.272
Garden	2	0	0,91%	100%	2	2	2	2	193,36	290,04	1.297.370	1.986.250	10.272

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada


Lançamento Imobiliário


Nome: ESSENCIA ALTO DA BOA VISTA
Nov/2009

Endereço: R CORONEL LUIZ BARROSO, 370

Zona de Valor: SANTO AMARO

CEP: 04750-030

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z3-221

Setor: 87

Quadra: 73

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: LUCIANO WERTHEIM SA EMPREEND IMOB

Incorporadora: LUCIANO WERTHEIM SA EMPREEND IMOB

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / FERNANDEZ MERA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/C LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 02/2013

Pavimentos: 25

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,73

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 2.400

-Total de Unidades: 104

-Tipo: 100

-Cobertura: 4

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco: ITAU

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Solarium, Playground, Brinquedoteca, Fitness, Piscina Climatizada,

Observações:

Atualizado em: Nov/2013

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	50	0	2,08%	100%	3	1	2	2	100,66	128,07	441.100	855.470	8.499
4 Dorms	50	0	2,08%	100%	4	1	2	2	125,00	159,27	543.000	1.082.460	8.660
Cobertura	2	0	2,08%	100%	3	1	2	3	188,80	234,56	758.700	964.410	5.108
Cobertura	2	0	2,08%	100%	4	2	3	3	233,52	289,42	934.600	1.714.330	7.341

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: [img alt="Placeholder for a photo of the building facade." data-bbox="95 607 151 617"/>



Lançamento Imobiliário

**Nome: ESSENCIA BROOKLIN****Dez/2012**

Endereço: R CALIFORNIA, 1234

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04566-060

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z13

Setor: 85

Quadra: 145

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 12/2015

Pavimentos: 24

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,08

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 2.060

-Total de Unidades: 100

-Tipo: 96

-Cobertura: 4

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Piscina Infantil, Forno a Lenha, Playground, Brinquedoteca, Sala de Ginastica,

Observações: Even Day (Mar/2015) desconto de 16,0%. VIRADA IMOBILIARIA EVEN (Jun/2015) desconto de 16,62%

Atualizado em: Jun/2016

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	96	0	2,38%	100%	3	1	2	2	105,01	189,23	1.021.200	1.459.000	13.894
Cobertura	4	0	2,38%	100%	3	3	3	3	175,84	241,22	1.672.700	2.273.300	12.928

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

.img



Lançamento Imobiliário

**Nome: ESTACAO GABRIELE****Mar/2014**

Endereço: R GABRIELE D ANNUNZIO, 84

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04619-002

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z13

Setor: 86

Quadra: 435

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: OR REALIZACOES

Incorporadora: OR REALIZACOES

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 08/2017

Pavimentos: 27

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 2,33

Unids. / Andar: 9

Área de Terreno: 3.777

-Total de Unidades: 398

-Tipo: 398

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Salao de Jogos, Fitness, Estacao Trabalho,

Observações: 10% de gordura na tabela. BLOCO A - 9 UNIDADES POR ANDAR BLOCO B - 7 UNIDADES POR ANDAR.

Atualizado em: Set/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	176	0	1,85%	100%	1	0	1	1	37,50	56,25	472.056	423.791	11.301
1 Dorm	74	0	1,85%	100%	1	1	2	1	42,00	63,00	528.702	448.654	10.682
Garden	4	0	1,85%	100%	1	0	1	1	45,50	68,02	465.270	531.960	11.691
Garden	1	0	1,85%	100%	1	0	1	1	50,00	88,00	516.618	616.772	12.335
Garden	4	0	1,85%	100%	1	1	1	1	55,50	88,02	483.955	397.712	7.166
Duplex	3	0	1,85%	100%	1	1	1	2	56,50	88,05	711.231	849.114	15.029
Duplex	13	0	1,85%	100%	1	1	1	2	58,00	89,02	729.011	870.342	15.006
Garden	1	0	1,85%	100%	1	1	1	1	60,00	90,02	534.556	638.188	10.636
Garden	1	0	1,85%	100%	1	1	1	2	64,50	92,02	493.881	434.011	6.729
Duplex	16	0	1,85%	100%	1	1	1	2	66,50	92,02	858.040	706.319	10.621
Garden	1	0	1,85%	100%	1	1	1	1	69,00	99,02	501.743	634.862	9.201
Duplex	1	0	1,85%	100%	1	1	1	1	84,00	120,05	527.951	432.756	5.152
Studio	103	0	1,85%	100%	1	0	1	1	38,50	72,19	485.000	423.791	11.008

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada



Nome do Imóvel



Lançamento Imobiliário


Nome: ETERN IBIRAPUERA
Dez/2018

Endereço: AL JAUAPERI, 411

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04523-011

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 122

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EXTO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Incorporadora: EXTO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Vendedora: EXTO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 12/2022

Pavimentos: 18

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,89

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 1.471

-Total de Unidades: 36

-Tipo: 36

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Playground, Brinquedoteca, Fitness,
 Observações: não localizei implantação e imagens internas .

Atualizado em: Nov/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	26	0	9,09%	100%	3	3	3	2	160,00	240,00	2.560.000	2.560.000	16.000
Cob Duplex	2	0	9,09%	100%	4	3	4	2	300,00	450,00	4.560.000	4.560.000	15.200
2 Dorms	4	0	9,09%	100%	2	0	4	2	70,15	105,22	1.050.000	1.088.494	15.517
Garden	4	0	9,09%	100%	3	2	3	3	89,45	134,17	1.275.000	1.242.095	13.886

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto 3/4/2019



Lançamento Imobiliário


Nome: ETHOS MOEMA
Jun/2009

Endereço: AV CHIBARAS, 99

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04076-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento:

Setor: 41

Quadra: 150

Lote: 9

Empreendedores:

Construtora: OBRACIL COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA / ENGEFEL

Incorporadora: INCORPORADORA RPF LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2010

Pavimentos: 9

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,96

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 1.200

-Total de Unidades: 10

-Tipo: 9

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco: BRADESCO

Área de Lazer: Piscina Adulta,

Observações: Vendas no Lançamento: UP GRADE

Atualizado em: Jul/2010

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suites	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	9	0	7,69%	100%	4	3	3	3	151,00	240,00	960.000	981.900	6.503
Cobertura	1	0	7,69%	100%	4	2	3	4	304,00	506,00	1.900.000	2.174.000	7.151

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: EXACT VILA NOVA
Nov/2011

Endereço: R MARCOS LOPES, 226

Zona de Valor: VILA NOVA CONCEICAO

CEP: 04513-080

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 56

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: ZABO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCAO LTDA

Incorporadora: ZABO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCAO LTDA

Vendedora: SOLAI CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 11/2013

Pavimentos: 3

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,79

Unids. / Andar: 12

Área de Terreno: 1.200

-Total de Unidades: 48

-Tipo: 36

-Cobertura: 12

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Infantil, Sauna Seca, Playground, Fitness,

Observações: Adotado áreas médias.

Atualizado em: Out/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	6	0	1,20%	100%	2	2	2	2	171,00	223,00	1.838.899	2.681.280	15.680
2 Dorms	27	0	1,20%	100%	2	2	2	2	65,00	98,00	833.408	1.347.466	20.730
2 Dorms	3	0	1,20%	100%	2	2	2	2	89,00	150,00	1.143.808	1.811.407	20.353
Cobertura	12	0	1,20%	100%	3	3	3	3	134,00	169,00	1.249.536	1.910.000	14.254

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: EXCLUSIVE ITAIM
Mai/2010

Endereço: R MANOEL GUEDES, 507

Zona de Valor: ITAIM BIBI

CEP: 04536-070

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z4-045

Setor: 16

Quadra: 99

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TAEI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Incorporadora: TAEI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Vendedora: BRASIL BROKERS SP

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2012

Pavimentos: 17

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,81

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 752

-Total de Unidades: 34

-Tipo: 32

-Cobertura: 2

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Sauna Umida, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Abr/2012

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	32	0	4,34%	100%	2	1	2	2	95,56	183,60	787.950	1.015.300	10.625
Cobertura	2	0	4,34%	100%	3	2	3	2	142,79	240,65	1.377.000	1.538.200	10.772

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: EXP MOEMA
Mai/2018

Endereço: AV DOS IMARES, 295

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04085-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z03

Setor: 41

Quadra: 225

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: MENIN ENGENHARIA

Incorporadora: JAL EMPREENDIMENTOS / GRAND PARTNERS

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 11/2020

Pavimentos: 11

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,64

Unids. / Andar: 3

Área de Terreno: 745

-Total de Unidades: 35

-Tipo: 32

-Cobertura: 3

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Vigilância Eletrônica,

Observações: KA: REVISADO OK

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	4	4	0%	0%	1	1	2	1	69,00	103,50	1.001.980	1.093.180	15.843
2 Dorms	18	9	1,92%	50%	2	2	3	1	76,79	115,18	1.186.377	1.263.080	16.448
Cobertura	2	2	0%	0%	3	3	3	1	150,00	225,00	2.440.607	2.598.400	17.323
Cobertura	1	1	0%	0%	2	2	3	1	138,59	207,88	2.175.419	2.316.060	16.712
Garden	1	1	0%	0%	1	1	2	1	120,08	180,12	1.354.925	1.442.520	12.013
Garden	1	1	0%	0%	1	1	2	1	93,67	140,50	1.189.045	1.265.920	13.515
Penthouse	1	1	0%	0%	2	2	3	1	130,05	197,05	1.718.180	1.829.270	14.066
Penthouse	1	1	0%	0%	2	2	3	1	136,78	205,17	1.660.572	1.767.940	12.925
Penthouse	1	1	0%	0%	2	2	2	1	85,82	128,73	1.103.181	1.174.510	13.686
1 Dorm	5	0	3,84%	100%	1	1	1	1	62,90	94,35	919.449	1.085.220	17.253

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada



Residencial



Lançamento Imobiliário


Nome: EXT CAMPO BELO
Mai/2014

Endereço: AV VEREADOR JOSE DINIZ, 3130

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04603-002

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z3

Setor: 86

Quadra: 74

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EXTO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Incorporadora: EXTO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA / URBIC CONSTRUTORA E INCORPORADORA

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / FERNANDEZ MERA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/C LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2017

Pavimentos: 20

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,22

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 2.000

-Total de Unidades: 164

-Tipo: 164

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Piscina Adulta, Piscina Semi-Climatizada, Piscina Infantil, Sauna Seca, Fitness, Estacao Trabalho,

Observações: SF: Ficha revisada 04/11/2019

Atualizado em: Ago/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	2	0	1,33%	100%	1	0	1	1	47,27	70,90	459.342	527.794	11.166
Studio	80	1	1,31%	98,75%	1	0	1	1	35,71	52,06	428.538	480.568	13.458
Studio	80	0	1,33%	100%	1	0	1	1	43,27	64,90	519.260	585.161	13.523
Garden	2	1	0,66%	50%	1	0	1	1	69,97	104,95	626.845	744.754	10.644

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto 3/4/2017



Lançamento Imobiliário


Nome: EZ PARQUE DA CIDADE/EPIC TOWER, ICON TOWER
Out/2019

Endereço: R ENGENHEIRO MESQUITA SAMPAIO, 782

Zona de Valor: CHACARA SANTO ANTONIO

CEP: 04711-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z06

Setor: 85

Quadra: 591

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Incorporadora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Nível Informado

Entrega Prevista: 11/2022

Pavimentos: 29

Elevadores: 6

Valor do Dolar: 4,09

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 8.955

-Total de Unidades: 244

-Tipo: 244

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer:

Observações: Variável: EPIC TOWER: 36 pav - 29 pav tipo (116 und) ICON TOWER: 39 pav - 32 pav tipo (128 und)

Atualizado em: Jul/2020									Área em m ²		Preço (em R\$)		
Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	56	3	10,5%	94,64%	2	2	2	2	134,00	201,00	1.845.150	2.153.670	16.072
3 Dorms	56	10	9,12%	82,14%	3	3	3	3	162,00	243,00	2.418.130	2.565.820	15.838
Duplex	2	2	0%	0%	3	3	3	4	213,00	319,50	4.113.040	4.329.140	20.325
Duplex	2	0	11,1%	100%	4	4	4	4	270,00	405,00	4.902.450	4.824.730	17.869
4 Dorms	62	9	9,49%	85,48%	4	2	3	3	196,00	294,00	2.675.620	3.249.780	16.581
4 Dorms	62	16	8,24%	74,19%	4	4	4	4	227,00	340,50	3.045.250	3.442.020	15.163
Duplex	2	0	11,1%	100%	4	4	4	6	327,00	490,50	6.132.350	6.181.200	18.903
Duplex	2	0	11,1%	100%	4	4	4	6	365,00	547,50	6.844.845	4.234.000	11.600

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:

[Croqui / Foto Fachada](#)


Residencial



Lançamento Imobiliário


Nome: FASANO CIDADE JARDIM/PRIVATE RESIDENCES

Set/2019

Endereço: AV PROFESSOR DOUTOR ANTONIO BARROS DE ULHOA CINTRA, 0

Zona de Valor: MORUMBI

CEP: 04533-085

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z01

Setor: 300

Quadra: 5

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: JHSF CONSTRUTORA LTDA

Incorporadora: JHSF ENGENHARIA LTDA

Vendedora: JHSF

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2022

Pavimentos: 8

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 4,12

Unids. / Andar: 5

Área de Terreno: 8.866

-Total de Unidades: 61

-Tipo: 61

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Churrasqueira, Piscina Adulta, Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Salão de Festas, Piscina Infantil, Sauna Seca, Sauna Úmida, Playground, Spa, Brinquedoteca, Piscina Climatizada,

Observações: 1º andar - 1 apartamento por andar 2º andar - 3 apartamentos por andar 10º andar - 4 apartamentos por andar

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	7	4	4,28%	42,85%	1	1	2	1	156,00	234,00	5.459.580	5.571.000	35.712
2 Dorms	25	22	1,2%	12%	2	2	3	1	245,00	367,50	8.574.314	8.749.300	35.711
3 Dorms	8	6	2,5%	25%	3	3	4	1	310,00	465,00	10.849.090	11.070.500	35.711
4 Dorms	6	3	5%	50%	4	4	5	1	325,00	487,50	11.899.062	12.141.900	37.360
3 Dorms	15	12	2%	20%	3	3	4	1	350,00	525,00	12.249.020	12.499.000	35.711

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: FASANO ITAIM/TORRE 1
Mar/2019

Endereço: PEDROSO ALVARENGA, 706

Zona de Valor: ITAIM BIBI

CEP: 04531-010

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento:

Setor: 0

Quadra: 0

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Vendedora: EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2022

Pavimentos: 35

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,85

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 4.879

-Total de Unidades: 70

-Tipo: 70

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Piscina Adulta, Piscina Coberta, Salao de Festas, Playground, Brinquedoteca,

Observações: Sem fotos de implantação

Atualizado em: Jul/2020									Área em m ²		Preço (em R\$)		
Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	68	10	5,33%	85,29%	4	4	5	4	288,00	432,00	10.080.000	10.080.000	35.000
Cob Duplex	2	0	6,25%	100%	4	0	5	5	500,00	750,00	17.500.000	16.500.000	33.000

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: FILADELFO
Set/2019

Endereço: R PROFESSOR FILADELFO AZEVEDO, 665

Zona de Valor: VILA NOVA CONCEICAO

CEP: 04508-011

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z4

Setor: 36

Quadra: 117

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CONX CONSTRUTORA E INCORPORADORA

Incorporadora: CONX CONSTRUTORA E INCORPORADORA

Vendedora: CONX CONSTRUTORA E INCORPORADORA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2022

Pavimentos: 19

Elevadores: 5

Valor do Dolar: 4,12

Unids. / Andar: 6

Área de Terreno: 1.426

-Total de Unidades: 66

-Tipo: 66

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: 1º andar ao 6 andar - 6 unidades 7º andar ao 10º andar - 3 unidades 11º andar ao 19º andar - 2 unidades

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	12	0	10%	100%	2	1	2	1	69,65	104,47	1.128.908	1.200.966	17.243
2 Dorms	12	0	10%	100%	2	1	2	1	70,16	105,24	1.078.241	1.289.927	18.386
2 Dorms	12	0	10%	100%	2	1	2	1	75,92	113,88	1.226.986	1.345.101	17.717
3 Dorms	11	0	10%	100%	3	3	4	1	140,50	215,75	2.982.334	4.190.617	29.826
3 Dorms	6	1	8,33%	83,33%	3	1	2	1	146,80	220,20	3.058.088	3.240.241	22.072
3 Dorms	2	1	5%	50%	3	3	4	1	153,02	229,53	3.096.960	3.305.498	21.602
3 Dorms	1	1	0%	0%	3	3	4	1	157,42	236,13	3.090.080	3.320.625	21.094
3 Dorms	9	2	7,77%	77,77%	3	3	4	1	181,36	272,04	3.939.179	4.329.280	23.871
3 Dorms	1	0	10%	100%	3	3	4	1	265,58	398,37	5.965.109	5.965.109	22.461

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Resumo



Lançamento Imobiliário

**Nome: FIRENZE****Jun/2015**

Endereço: JOAO PETERLEVITZ, 146

Zona de Valor: NOVA ODESSA - SP

CEP: 13460-000

Cidade: NOVA ODESSA

Região:

Zoneamento:

Setor: 0

Quadra: 0

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: MIDAS INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA

Incorporadora: MIDAS INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA

Vendedora: MIDAS INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 2/2017

Pavimentos: 15

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,11

Unids. / Andar: 6

Área de Terreno: 73.944

-Total de Unidades: 90

-Tipo: 90

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Sauna Seca, Playground,

Observações: LF: Ficha Ok.

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	90	10	1,45%	88,88%	3	1	2	2	78,00	117,00	316.800	360.000	4.615

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: FL 4300/RESIDENCE
Mai/2011

Endereço: AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4300

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 05426-100

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z09

Setor: 299

Quadra: 51

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Incorporadora: STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA / BRAMEX REALTY

Vendedora: STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2014

Pavimentos: 17

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,61

Unids. / Andar: 9

Área de Terreno: 12.623

-Total de Unidades: 147

-Tipo: 147

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Ago/2016

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	28	0	1,58%	100%	1	1	1	1	35,26	58,77	445.800	640.000	18.151
2 Dorms	51	0	1,58%	100%	2	1	2	1	42,35	70,59	535.500	900.000	21.251
3 Dorms	68	0	1,58%	100%	3	1	2	1	65,30	108,83	842.300	1.135.000	17.381

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: FLOAT BY YOO
Out/2018

Endereço: R CORONEL JOAQUIM FERREIRA LOBO, 331

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04544-150

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z09

Setor: 299

Quadra: 47

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: SKR ENGENHARIA LTDA

Incorporadora: SKR ENGENHARIA LTDA

Vendedora: SKR ENGENHARIA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2021

Pavimentos: 9

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,76

Unids. / Andar: 3

Área de Terreno: 850

-Total de Unidades: 29

-Tipo: 26

-Cobertura: 3

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Piscina Adulta, Louge,

Observações: 2º pavimento - 2 unidades

Atualizado em: Jul/2020									Área em m ²		Preço (em R\$)		
Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	7	7	0%	0%	1	0	1	2	61,64	91,50	1.596.877	1.509.268	24.485
1 Dorm	7	4	2,04%	42,85%	1	0	1	2	63,57	94,50	1.646.876	1.525.394	23.996
1 Dorm	6	2	3,17%	66,66%	1	0	1	2	69,00	103,50	1.864.705	1.694.621	24.560
Duplex	2	2	0%	0%	2	0	1	2	113,00	169,50	3.067.297	2.957.509	26.173
Duplex	2	1	2,38%	50%	2	0	1	2	118,00	177,00	3.181.319	2.616.890	22.177
Duplex	2	1	2,38%	50%	2	0	1	2	123,00	184,50	3.381.870	3.260.823	26.511
Cobertura	1	1	0%	0%	1	0	1	2	117,00	175,50	2.714.033	2.616.890	22.367
Cobertura	2	2	0%	0%	1	0	1	2	137,00	205,50	3.112.970	3.017.773	22.028

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Imagier



Lançamento Imobiliário


Nome: FLORESCE/TORRE 1, TORRE 2, TORRE 3
Dez/2009

Endereço: R DOUTOR RUBENS GOMES BUENO, 391

Zona de Valor: CHACARA SANTO ANTONIO

CEP: 04730-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z6-039

Setor: 87

Quadra: 255

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: LUCIANO WERTHEIM SA EMPREEND IMOB

Incorporadora: LUCIANO WERTHEIM SA EMPREEND IMOB / AK REALTY - GRUPO INDUSCRED

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / FERNANDEZ MERA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/C LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 3

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 12/2012

Pavimentos: 22

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,75

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 7.207

-Total de Unidades: 308

-Tipo: 308

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Piscina Infantil, Sauna Umida, Solarium, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: PROJETO MODIFICADO DO EMPREENDIMENTO EASY MODERN LIVING, LANÇADO EM FEV/08.

Atualizado em: Jan/2014

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	44	0	2,04%	100%	2	1	2	2	79,41	132,74	313.543	329.010	4.143
3 Dorms	176	0	2,04%	100%	3	1	2	2	95,56	159,78	384.705	778.612	8.148
4 Dorms	88	0	2,04%	100%	4	2	3	2	117,53	195,89	481.724	940.753	8.004

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: FOLLOW BROOKLIN/(ALA A, ALA B)
Jun/2013

Endereço: R DOUTOR PASCHOAL IMPERATRIZ, 107

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04705-070

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 85

Quadra: 38

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAFISA S/A

Incorporadora: GAFISA S/A

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / GAFISA VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2016

Pavimentos: 26

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 2,17

Unids. / Andar: 12

Área de Terreno: 3.350

-Total de Unidades: 277

-Tipo: 277

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Coberta, Sauna Seca, Spa, Piscina Climatizada,

Observações:

Atualizado em: Jul/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	156	0	1,63%	100%	1	0	1	1	48,00	72,00	541.132	543.053	11.314
1 Dorm	61	0	1,63%	100%	1	0	1	1	55,00	82,50	642.843	917.291	16.678
1 Dorm	10	0	1,63%	100%	1	0	1	1	62,13	93,13	749.270	767.013	12.345
1 Dorm	3	0	1,63%	100%	1	0	1	2	93,43	140,14	925.455	1.199.061	12.834
Garden	1	0	1,63%	100%	1	0	1	2	116,00	174,00	1.130.141	1.342.314	11.572
Penthouse	2	0	1,63%	100%	1	0	1	2	117,00	175,50	854.340	1.119.873	9.572
Garden	1	0	1,63%	100%	2	0	1	2	137,00	205,50	1.392.586	1.421.822	10.378
Garden	1	0	1,63%	100%	1	0	1	2	146,00	219,00	1.174.957	1.266.586	8.675
2 Dorms	41	0	1,63%	100%	2	1	2	2	74,00	111,00	859.581	1.170.556	15.818
Duplex	1	0	1,63%	100%	3	1	2	2	215,00	322,50	2.267.838	1.763.605	8.203

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada



Residencial



Lançamento Imobiliário


Nome: FORMA ITAIM
Mar/2014

Endereço: R MINISTRO JESUINO CARDOSO, 148

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04544-050

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z09

Setor: 299

Quadra: 36

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: HUMA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Incorporadora: ERC DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO / HUMA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Vendedora: HUMA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2017

Pavimentos: 24

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,33

Unids. / Andar: 6

Área de Terreno: 1.884

-Total de Unidades: 128

-Tipo: 122

-Cobertura: 6

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer:

Observações: Com opção de junção no tamanho de 89,12. VM: Ficha está ok. 02/07/2018

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	0	1,31%	100%	1	0	1	1	49,60	66,00	835.000	760.000	15.323
Garden	1	0	1,31%	100%	1	0	1	1	52,37	88,05	900.000	925.000	17.663
Garden	1	0	1,31%	100%	1	0	1	1	72,00	151,00	945.000	900.000	12.500
Garden	1	1	0%	0%	1	0	1	1	110,03	155,00	1.155.000	1.983.740	18.029
Garden	1	0	1,31%	100%	1	0	1	1	129,06	167,00	1.155.000	1.155.000	8.949
Garden	1	0	1,31%	100%	1	0	1	1	140,81	187,00	1.260.000	1.260.000	8.948
1 Dorm	38	3	1,21%	92,10%	1	1	1	1	43,32	65,05	964.000	1.070.875	24.720
1 Dorm	70	20	0,93%	71,42%	1	0	1	1	45,80	68,02	1.049.000	1.056.146	23.060
Duplex	4	0	1,31%	100%	1	0	1	1	62,72	99,05	1.419.000	1.488.000	23.724
Duplex	4	0	1,31%	100%	1	0	1	1	66,52	88,05	1.565.000	2.061.649	30.993
Cobertura	4	2	0,65%	50%	1	0	1	1	86,59	129,88	1.499.000	1.873.421	21.636
Cobertura	2	0	1,31%	100%	1	0	1	1	177,25	265,87	1.606.000	2.728.936	15.396

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Nome do Imóvel



Lançamento Imobiliário


Nome: GABRIELA RESIDENCE
Nov/2015

Endereço: AV MASCOTE, 1375

Zona de Valor: VILA MASCOTE

CEP: 04363-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 89

Quadra: 73

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: ADZ ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA

Incorporadora: ADZ ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2018

Pavimentos: 10

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,78

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.126

-Total de Unidades: 40

-Tipo: 40

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Spa, Sala de Ginastica,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	40	3	1,65%	92,5%	2	2	2	2	67,06	150,33	622.770	680.000	10.140

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: GAFISA SQUARE CHOICE SANTO AMARO
Jun/2016

Endereço: PC DOM FRANCISCO DE SOUZA, 126

Zona de Valor: SANTO AMARO

CEP: 04745-050

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: (REMEMBRAMENTO 88) CR4 / Z3

Setor: 87

Quadra: 79

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAFISA S/A

Incorporadora: GAFISA S/A

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / GAFISA VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2019

Pavimentos: 23

Elevadores: 6

Valor do Dolar: 3,42

Unids. / Andar: 10

Área de Terreno: 4.332

-Total de Unidades: 227

-Tipo: 227

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Fitness, Praca Chafariz,

Observações: 1 Andar com 7 unidades no andar.

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	136	3	1,99%	97,79%	2	0	1	1	53,39	82,00	400.425	404.940	7.585
3 Dorms	91	0	2,04%	100%	3	1	2	2	71,57	125,00	536.775	500.707	6.996

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

.img.truncated



Lançamento Imobiliário



Nome: GAFISA SQUARE SANTO AMARO/CHANGE-EVOLUTION, TRANSITION-OVE (1º FASE) **Dez/2013**
Endereço: PC DOM FRANCISCO DE SOUZA, 126 **Zona de Valor:** SANTO AMARO
CEP: 04745-050 **Cidade:** SAO PAULO **Região:** SUL
Zoneamento: (REMEMBRAMENTO 88) CR4 / Z3 **Setor:** 87 **Quadra:** 79 **Lote:** 0

Empreendedores:

Construtora: GAFISA S/A
Incorporadora: GAFISA S/A
Vendedora: GAFISA VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2 **Padrão:** Padrão 1/2o Medio-C/Elevador **Entrega Prevista:** 08/2016
Pavimentos: 23 **Elevadores:** 4 **Valor do Dolar:** 2,35
Unids. / Andar: 4 **Área de Terreno:** 8.665
 -Total de Unidades: 362 **Sistema Financeiro:**
 -Tipo: 362 **Financiamento:** PREÇO FECHADO
 -Cobertura: 0 **Banco:**

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Brinquedoteca, Fitness,
Observações: 22 e 23 andares

Atualizado em: Abr/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	2	0	1,92%	100%	3	1	2	2	101,92	168,02	591.042	794.928	7.800
2 Dorms	180	0	1,92%	100%	2	1	2	1	65,47	101,02	460.406	622.515	9.508
3 Dorms	90	0	1,92%	100%	3	1	2	1	85,23	151,02	563.999	739.292	8.674
3 Dorms	90	0	1,92%	100%	3	1	2	2	85,23	151,02	617.186	776.873	9.115

Notas: **Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: GAIVOTA 1081
Dez/2014

Endereço: R GAIVOTA, 1081

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04522-032

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z10-008

Setor: 41

Quadra: 160

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TRISUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA

Incorporadora: TRISUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA

Vendedora: TRISUL VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 01/2018

Pavimentos: 15

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,64

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.200

-Total de Unidades: 60

-Tipo: 60

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Playground, Fitness,

Observações: KA - REVISADO OK

Atualizado em: Ago/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	56	0	2,27%	100%	2	2	2	2	75,82	112,50	1.235.200	1.190.788	15.705
Garden	4	0	2,27%	100%	2	2	3	2	117,07	175,60	1.369.400	1.170.078	9.995

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: GALERIA 90/(FASE 1) ARTE CONCRETADA
Set/2017

Endereço: R CASA DO ATOR, 90

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04546-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z4

Setor: 299

Quadra: 103

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAMARO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Incorporadora: GAMARO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / ANUPAM IMOVEIS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2020

Pavimentos: 21

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,13

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 4.865

-Total de Unidades: 82

-Tipo: 82

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Piscina Infantil, Sauna Umida, Playground, Spa, Brinquedoteca, Salao de Festas Infantil, Salao de Festas Adolescente, Espaço Meditação,

Observações: VM: Ficha está ok. 24/04/2018 WR: Abertura decorado 1/07

Atualizado em: Nov/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	0	7,14%	100%	3	3	4	2	103,36	155,04	1.248.451	1.293.746	12.517
3 Dorms	20	0	7,14%	100%	3	3	4	2	94,75	142,12	1.243.971	1.252.849	13.223
Cob Duplex	1	0	7,14%	100%	3	3	4	3	200,07	300,10	2.831.600	2.934.334	14.667
3 Dorms	20	0	7,14%	100%	3	3	4	2	114,85	172,27	1.484.547	1.343.876	11.701
Garden	1	0	7,14%	100%	3	3	4	2	127,28	190,92	1.435.662	1.487.750	11.689
Cob Duplex	1	0	7,14%	100%	4	4	5	3	206,89	310,33	2.911.672	3.017.311	14.584
Garden	1	0	7,14%	100%	2	2	3	2	80,30	120,45	962.405	962.405	11.985
2 Dorms	7	0	7,14%	100%	2	2	3	2	72,80	109,20	902.915	902.915	12.403
Cob Duplex	1	0	7,14%	100%	2	2	3	3	151,08	226,62	2.129.264	2.254.145	14.920
2 Dorms	7	0	7,14%	100%	2	2	3	2	86,04	129,06	1.152.909	1.152.909	13.400
Garden	1	0	7,14%	100%	3	3	4	2	120,48	180,72	1.455.238	1.455.238	12.079
3 Dorms	10	0	7,14%	100%	3	3	4	2	108,79	163,18	1.428.302	1.428.302	13.129
3 Dorms	10	0	7,14%	100%	3	3	4	2	92,51	138,76	1.195.180	1.347.900	14.570
Cob Duplex	1	0	7,14%	100%	4	4	5	3	202,41	303,61	2.863.537	3.042.165	15.030

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Nome do Projeto



Lançamento Imobiliário


Nome: GALERIA 90/(FASE 2) ARTE MODERNA
Nov/2017

Endereço: R CASA DO ATOR, 90

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04546-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z4

Setor: 299

Quadra: 103

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAMARO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Incorporadora: GAMARO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2020

Pavimentos: 23

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,26

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 4.865

-Total de Unidades: 73

-Tipo: 73

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Piscina Infantil, Sauna Seca, Playground, Spa, Brinquedoteca, Salao de Festas Adolescente,

Observações:

Atualizado em: Nov/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Cob Duplex	1	0	4,16%	100%	4	4	4	3	203,73	305,59	2.805.517	3.051.753	14.979
Cob Duplex	1	0	4,16%	100%	4	4	4	3	201,93	302,89	2.761.566	3.020.000	14.956
Cob Duplex	1	0	4,16%	100%	3	3	3	3	216,88	325,32	2.909.019	3.090.229	14.249
Cob Duplex	1	0	4,16%	100%	2	2	2	3	151,08	226,62	2.107.500	2.224.709	14.725
Terrace	1	0	4,16%	100%	3	3	3	2	103,36	155,04	995.448	1.307.030	12.645
Terrace	1	0	4,16%	100%	3	3	3	2	127,28	190,92	1.484.256	1.546.100	12.147
Terrace	1	0	4,16%	100%	2	2	2	2	80,30	120,45	1.155.729	1.203.885	14.992
Terrace	1	0	4,16%	100%	3	3	3	2	120,48	180,72	1.415.171	1.474.137	12.236
3 Dorms	15	0	4,16%	100%	3	3	3	2	114,85	172,27	1.283.569	1.550.000	13.496
3 Dorms	1	0	4,16%	100%	3	3	3	2	104,92	157,38	1.396.020	1.454.188	13.860
3 Dorms	17	0	4,16%	100%	3	3	3	2	94,75	142,12	1.244.866	1.250.000	13.193
2 Dorms	6	0	4,16%	100%	2	2	3	1	72,80	109,20	1.047.785	1.275.000	17.514
2 Dorms	6	0	4,16%	100%	2	2	3	2	86,04	129,06	1.246.655	1.366.667	15.884
3 Dorms	10	0	4,16%	100%	3	3	3	2	108,79	163,18	1.385.964	1.375.625	12.645
3 Dorms	10	0	4,16%	100%	3	3	3	2	92,51	138,76	1.165.669	1.334.460	14.425

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada



Nome do Projeto



Lançamento Imobiliário


Nome: GALERIA 90/(FASE 1) ARTE CONCRETADA
Set/2017

Endereço: R CASA DO ATOR, 90

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04546-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z4

Setor: 299

Quadra: 103

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAMARO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Incorporadora: GAMARO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / ANUPAM IMOVEIS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2020

Pavimentos: 21

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,13

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 4.865

-Total de Unidades: 82

-Tipo: 82

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Piscina Infantil, Sauna Umida, Playground, Spa, Brinquedoteca, Salao de Festas Infantil, Salao de Festas Adolescente, Espaço Meditação,

Observações: VM: Ficha está ok. 24/04/2018 WR: Abertura decorado 1/07

Atualizado em: Nov/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	0	7,14%	100%	3	3	4	2	103,36	155,04	1.248.451	1.293.746	12.517
3 Dorms	20	0	7,14%	100%	3	3	4	2	94,75	142,12	1.243.971	1.252.849	13.223
Cob Duplex	1	0	7,14%	100%	3	3	4	3	200,07	300,10	2.831.600	2.934.334	14.667
3 Dorms	20	0	7,14%	100%	3	3	4	2	114,85	172,27	1.484.547	1.343.876	11.701
Garden	1	0	7,14%	100%	3	3	4	2	127,28	190,92	1.435.662	1.487.750	11.689
Cob Duplex	1	0	7,14%	100%	4	4	5	3	206,89	310,33	2.911.672	3.017.311	14.584
Garden	1	0	7,14%	100%	2	2	3	2	80,30	120,45	962.405	962.405	11.985
2 Dorms	7	0	7,14%	100%	2	2	3	2	72,80	109,20	902.915	902.915	12.403
Cob Duplex	1	0	7,14%	100%	2	2	3	3	151,08	226,62	2.129.264	2.254.145	14.920
2 Dorms	7	0	7,14%	100%	2	2	3	2	86,04	129,06	1.152.909	1.152.909	13.400
Garden	1	0	7,14%	100%	3	3	4	2	120,48	180,72	1.455.238	1.455.238	12.079
3 Dorms	10	0	7,14%	100%	3	3	4	2	108,79	163,18	1.428.302	1.428.302	13.129
3 Dorms	10	0	7,14%	100%	3	3	4	2	92,51	138,76	1.195.180	1.347.900	14.570
Cob Duplex	1	0	7,14%	100%	4	4	5	3	202,41	303,61	2.863.537	3.042.165	15.030

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Nome do Projeto



Lançamento Imobiliário


Nome: GALERIA MORAIS DE BARROS
Out/2017

Endereço: R MORAIS DE BARROS, 750

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04614-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z13

Setor: 86

Quadra: 96

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

Incorporadora: KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2020

Pavimentos: 13

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,19

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.000

-Total de Unidades: 52

-Tipo: 52

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Playground, Jardins, Brinquedoteca, Fitness, Estacao Trabalho, Area de Conveniencia, Sala de Reuniao, Piscina Climatizada,

Observações: SMS: 14/10/19 Não encontrei implantação

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	1	0%	0%	3	1	2	2	213,30	319,95	1.688.500	2.034.900	9.540
Garden	2	0	3,03%	100%	2	1	2	1	83,80	125,70	750.200	907.800	10.833
Garden	1	0	3,03%	100%	2	1	2	1	134,20	201,30	938.300	938.300	6.992
3 Dorms	9	2	2,35%	77,77%	3	1	2	2	119,80	179,70	1.443.500	1.814.200	15.144
2 Dorms	20	0	3,03%	100%	2	1	2	1	61,95	93,00	703.700	797.000	12.865
2 Dorms	3	0	3,03%	100%	2	1	2	1	71,59	108,45	805.500	826.200	11.541
Cob Duplex	1	0	3,03%	100%	3	3	3	2	217,30	325,95	2.295.800	2.295.800	10.565
Cob Duplex	1	0	3,03%	100%	2	1	2	2	121,10	181,65	1.294.700	1.617.500	13.357
Cob Duplex	1	0	3,03%	100%	2	2	3	2	112,68	168,00	1.184.929	1.374.800	12.201
Cob Duplex	1	0	3,03%	100%	2	2	3	2	133,00	199,50	1.407.103	1.479.380	11.123
2 Dorms	2	0	3,03%	100%	2	1	2	1	64,00	96,00	743.700	836.300	13.067
2 Dorms	1	0	3,03%	100%	2	1	2	2	77,00	115,50	891.800	973.900	12.648
3 Dorms	2	1	1,51%	50%	3	1	2	2	121,67	182,50	1.466.032	1.704.900	14.012
2 Dorms	7	0	3,03%	100%	2	0	1	1	72,33	108,20	813.826	849.400	11.743

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Residencial



Lançamento Imobiliário


Nome: GEO BERRINI
Ago/2013

Endereço: R JEAN PELTIER, 0

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04576-130

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 85

Quadra: 506

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora:

Incorporadora: BOLSA DE IMOVEIS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO / HAVER EMPREENDIMENTOS

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2016

Pavimentos: 25

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 2,34

Unids. / Andar: 5

Área de Terreno: 1.931

-Total de Unidades: 130

-Tipo: 130

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Piscina Adulta, Piscina Semi-Climatizada, Spa, Sala de Ginastica, Estacao Trabalho,

Observações:

Atualizado em: Jul/2014

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	85	0	9,09%	100%	1	1	1	1	62,17	93,25	800.000	758.898	12.207
1 Dorm	25	0	9,09%	100%	1	1	1	1	68,38	101,19	880.000	760.385	11.120
Garden	3	0	9,09%	100%	2	2	2	2	82,50	123,75	1.010.771	826.085	10.013
2 Dorms	12	0	9,09%	100%	2	2	2	2	96,50	144,75	1.108.984	1.011.964	10.487
Duplex	5	0	9,09%	100%	2	2	2	2	105,17	157,75	1.460.030	1.429.243	13.590

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada


Lançamento Imobiliário


Nome: GEOMETRIA ITAIM
Mai/2015

Endereço: R ELVIRA FERRAZ, 75

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04552-040

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z09

Setor: 299

Quadra: 58

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: BUENO NETTO GESTAO IMOBILIARIA LTDA

Incorporadora: BUENO NETTO GESTAO IMOBILIARIA LTDA

Vendedora: COELHO DA FONSECA / BUENO NETTO GESTAO IMOBILIARIA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2018

Pavimentos: 24

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,06

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 2.321

-Total de Unidades: 25

-Tipo: 24

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Coberta, Salao de Festas, Sauna Seca, Playground, Brinquedoteca, Fitness, Piscina Climatizada,

Observações: WR: Revisado. 22/05

Atualizado em: Out/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	24	0	2,43%	100%	4	4	4	5	320,00	480,00	5.760.000	7.200.000	22.500
Cobertura	1	0	2,43%	100%	4	4	4	5	538,37	807,55	10.767.400	12.046.740	22.376

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: GIO CAMPO BELO
Nov/2019

Endereço: R BARAO DO TRIUNFO, 1553

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04602-006

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z13

Setor: 86

Quadra: 34

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TEGRA INCORPORADORA

Incorporadora: TEGRA INCORPORADORA

Vendedora: TEGRA INCORPORADORA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 11/2022

Pavimentos: 25

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 4,15

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 2.882

-Total de Unidades: 52

-Tipo: 52

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Lojas de Conveniencia, Quadra Gramada, Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Spa, Brinquedoteca,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	50	19	7,75%	62%	4	4	5	3	232,00	348,00	2.906.479	3.365.100	14.505
Cob Duplex	2	0	12,5%	100%	3	3	5	5	406,00	609,00	5.782.000	5.782.000	14.241

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: GO MARACA/BL 1, BL 2
Jun/2013

Endereço: R MARACA, 739

Zona de Valor: JABAQUARA

CEP: 04313-210

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 310

Quadra: 71

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAFISA S/A

Incorporadora: GAFISA S/A

Vendedora: GAFISA VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2016

Pavimentos: 12

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,17

Unids. / Andar: 6

Área de Terreno: 3.711

-Total de Unidades: 149

-Tipo: 149

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer:

Observações:

Atualizado em: Jan/2017

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	0	2,32%	100%	2	1	2	1	89,65	134,47	688.826	688.826	7.684
Garden	1	0	2,32%	100%	2	1	2	1	94,73	142,09	706.452	706.452	7.458
Garden	1	0	2,32%	100%	2	1	2	1	108,17	162,25	831.125	831.125	7.684
Garden	1	0	2,32%	100%	2	1	2	1	117,43	176,14	825.682	825.682	7.031
Garden	1	0	2,32%	100%	2	1	2	1	141,77	212,65	929.041	1.066.003	7.519
2 Dorms	96	0	2,32%	100%	2	1	2	1	70,93	106,39	626.401	751.052	10.589
2 Dorms	48	0	2,32%	100%	2	1	2	1	73,77	110,65	632.664	772.410	10.471

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: GRAND HABITARTE/TORRE A, TORRE B
Out/2018

Endereço: R CALIFORNIA, 1127

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04566-062

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z13

Setor: 85

Quadra: 124

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Incorporadora: STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA / YUNY INCORPORADORA S/A

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2022

Pavimentos: 29

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,76

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 6.532

-Total de Unidades: 210

-Tipo: 210

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Sauna Umida, Playground, Home-Office, Brinquedoteca, Fitness, Espaço Beleza, Piscina Climatizada, Praca Chafariz, Sala de Descanso

Observações: Torre A - 3 unidades por andar Torre B - 4 unidades por andar

Atualizado em: Jul/2020									Área em m ²		Preço (em R\$)		
Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	36	15	2,77%	58,33%	3	3	3	3	131,62	197,43	1.579.440	1.889.772	14.358
3 Dorms	22	1	4,54%	95,45%	3	3	3	2	131,62	197,43	1.550.000	1.781.556	13.536
4 Dorms	58	14	3,61%	75,86%	4	4	4	3	158,60	237,90	1.903.200	2.301.594	14.512
4 Dorms	58	5	4,35%	91,37%	4	4	4	4	189,00	283,50	2.268.000	2.602.194	13.768
4 Dorms	29	0	4,76%	100%	4	4	4	4	226,22	339,33	2.714.640	2.906.000	12.846
Cob Duplex	2	0	4,76%	100%	4	0	4	5	265,91	398,86	3.190.920	2.561.900	9.634
Cob Duplex	2	0	4,76%	100%	4	4	4	5	318,71	478,06	3.824.520	4.406.000	13.824
Cob Duplex	2	0	4,76%	100%	4	0	4	5	377,60	566,40	4.531.200	5.290.000	14.010
Cob Duplex	1	0	4,76%	100%	4	4	4	5	445,26	667,89	5.343.120	6.533.000	14.672

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:

[Croqui / Foto Fachada](#)


Resumo Executivo



Lançamento Imobiliário


Nome: GREEN SIDE BROOKLIN
Nov/2011

Endereço: AV PORTUGAL, 475

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04559-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z10

Setor: 85

Quadra: 106

Lote: 40

Empreendedores:

Construtora: VIVENDA NOBRE INCORPORACAO E CONSTRUCOES LTDA

Incorporadora: VIVENDA NOBRE INCORPORACAO E CONSTRUCOES LTDA

Vendedora: FERNANDEZ MERA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/C LTDA / COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2014

Pavimentos: 13

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,79

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.000

-Total de Unidades: 50

-Tipo: 50

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Playground, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Mai/2017

									Área em m ²		Preço (em R\$)		
Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	50	0	1,51%	100%	2	1	2	1	58,10	89,23	551.950	560.000	9.639

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem



Lançamento Imobiliário



Nome: HABITARTE I/VERDE - TORRE A, TORRE B (1º FASE)

Mai/2013

Endereço: R NOVA YORK, 245

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04560-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z13

Sector: 85

Quadra: 124

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Incorporadora: STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA / YUNY INCORPORADORA S/A

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2016

Pavimentos: 20

Elevadores: 6

Valor do Dolar: 2,03

Unids. / Andar: 10

Área de Terreno: 4.232

-Total de Unidades: 391

-Tipo: 391

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Sauna Seca, Solarium, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: 1 loja, 40 vagas para motos

Atualizado em: Ago/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	194	0	1,33%	100%	1	0	1	1	41,30	55,02	487.600	562.000	13.608
2 Dorms	37	0	1,33%	100%	2	1	2	1	62,00	151,20	718.400	711.000	11.468
2 Dorms	13	0	1,33%	100%	2	2	2	1	81,50	161,00	929.200	1.078.500	13.233
Studio	43	0	1,33%	100%	1	0	1	1	43,80	68,70	511.200	636.500	14.532
2 Dorms	43	0	1,33%	100%	2	0	1	1	64,25	96,37	718.400	805.000	12.529
2 Dorms	4	0	1,33%	100%	2	0	1	2	78,81	117,61	841.500	1.010.510	12.822
2 Dorms	34	0	1,33%	100%	2	0	1	2	82,50	122,25	866.000	1.086.000	13.164
2 Dorms	23	0	1,33%	100%	2	0	1	2	85,20	127,80	953.300	1.151.000	13.509

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

area:imgierf



Lançamento Imobiliário



Nome: HABITARTE II/AMARELO - TORRES 1,2 (2º FASE)

Mai/2014

Endereço: R MICHIGAN, 470

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04566-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z1

Setor: 85

Quadra: 122

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Incorporadora: STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA / YUNY INCORPORADORA S/A

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 11/2017

Pavimentos: 32

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 2,22

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 7.500

-Total de Unidades: 332

-Tipo: 320

-Cobertura: 12

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco: BRADESCO

Área de Lazer: Quadra de Tennis, Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Solarium, Playground, Spa, Brinquedoteca, Salao de Festas Infantil,

Observações: SMS: 11/10/19 Não encontrei imagens internas do apartamento. Torre 1: 04/andar E 31 PAV. Torre 2: 08/andar E 26 PAV.

Atualizado em: Ago/2020									Área em m ²		Preço (em R\$)		
Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	100	0	1,33%	100%	2	2	2	2	83,61	155,02	1.039.800	1.370.000	16.386
3 Dorms	100	0	1,33%	100%	3	1	2	2	105,73	188,00	1.277.900	1.772.500	16.764
3 Dorms	36	0	1,33%	100%	3	2	3	2	128,43	189,02	1.528.500	1.858.400	14.470
3 Dorms	36	0	1,33%	100%	3	3	3	2	131,50	201,02	1.514.900	1.859.200	14.138
3 Dorms	24	0	1,33%	100%	3	3	3	3	128,43	201,02	1.700.100	1.985.900	15.463
3 Dorms	24	0	1,33%	100%	3	3	3	3	131,50	210,02	1.651.300	2.029.900	15.437
Cobertura	4	0	1,33%	100%	2	2	2	3	156,40	212,00	1.659.000	1.740.000	11.125
Cobertura	4	0	1,33%	100%	3	1	2	3	204,00	289,00	2.189.400	2.165.000	10.613
Cobertura	2	1	0,66%	50%	4	4	4	4	258,35	310,20	2.666.800	3.800.000	14.709
Cobertura	2	0	1,33%	100%	4	4	4	4	264,50	315,00	2.697.900	3.052.800	11.542

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada



Nome do Projeto



Lançamento Imobiliário


Nome: HAMPTONS PARK
Jun/2017

Endereço: R ALVORADA, 896

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04550-004

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 299

Quadra: 100

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: KASLIK CONSTRUTORA

Incorporadora: KASLIK CONSTRUTORA

Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 12/2020

Pavimentos: 27

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,29

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 2.835

-Total de Unidades: 54

-Tipo: 54

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Quadra Gramada, Churrasqueira, Piscina Adulta, Piscina Coberta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Brinquedoteca, Redario,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	0	2,70%	100%	4	2	3	3	217,85	326,77	2.415.350	3.052.000	14.010
Garden	1	0	2,70%	100%	4	2	3	3	269,94	404,91	2.591.500	3.796.900	14.066
4 Dorms	52	5	2,44%	90,38%	4	2	3	3	134,56	189,00	1.967.320	2.617.900	19.455

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário



Nome: HARMONIA JABAQUARA / BLOCO 1, BLOCO 2, BLOCO 3, BLOCO 4

Nov/2012

Endereço: R NELSON FERNANDES, 450

Zona de Valor: JABAQUARA

CEP: 04319-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 310

Quadra: 94

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CONSTRUTORA TARJAB LTDA

Incorporadora: CONSTRUTORA TARJAB LTDA

Vendedora: CONSTRUTORA TARJAB LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 4

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 01/2015

Pavimentos: 9

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,07

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 5.102

-Total de Unidades: 144

-Tipo: 144

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Gramada, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Brinquedoteca, Salao de Festas Infantil, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Set/2017

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	72	0	1,72%	100%	2	1	2	1	67,00	109,23	432.560	557.920	8.327
2 Dorms	72	0	1,72%	100%	2	1	2	2	67,00	112,00	489.040	642.050	9.583

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: HARMONIE VILA MASCOTE
Abr/2011

Endereço: AV MASCOTE, 215

Zona de Valor: VILA MASCOTE

CEP: 04363-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 89

Quadra: 586

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: JZM PLANEJAMENTO IMOBILIARIO E CONSTRUCOES LTDA

Incorporadora: DELLA VOLPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2014

Pavimentos: 19

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,59

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 3.243

-Total de Unidades: 76

-Tipo: 76

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Solarium, Playground, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Jun/2013

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suites	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	38	0	3,84%	100%	4	1	2	3	112,97	188,28	810.000	889.000	7.869
4 Dorms	38	0	3,84%	100%	4	2	3	3	146,89	244,22	1.055.000	1.146.000	7.802

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento: TODOS OS FINAIS 3 E 4

[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto Imagem



Lançamento Imobiliário

**Nome: HAUS MITRE BROOKLIN****Jun/2019**

Endereço: AV ROQUE PETRONI JUNIOR, 169

Zona de Valor: CHACARA SANTO ANTONIO

CEP: 04707-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 85

Quadra: 21

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Incorporadora: MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2022

Pavimentos: 22

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,86

Unids. / Andar: 27

Área de Terreno: 2.445

-Total de Unidades: 248

-Tipo: 248

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Spa, Brinquedoteca, Fitness, Estacao Trabalho,

Observações: 1º ao 2º andar - 27 apartamentos por andar 3º andar - 24 apartamentos por andar 4º andar - 13 apartamentos por andar 5º andar - 4 apartamentos por andar 6º andar ao 22º andar - 9 apartamentos por andar

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	66	0	7,69%	100%	1	0	1	0	26,00	39,00	260.000	334.585	12.869
Studio	12	2	6,41%	83,33%	1	0	1	0	35,00	52,50	350.000	447.000	12.771
2 Dorms	86	0	7,69%	100%	2	1	1	0	61,00	91,50	610.000	662.910	10.867
3 Dorms	70	0	7,69%	100%	3	0	2	2	84,00	126,00	840.000	950.462	11.315
Studio	5	0	7,69%	100%	1	0	1	0	41,00	61,50	410.000	410.000	10.000
Studio	4	0	7,69%	100%	1	0	1	0	38,00	57,00	380.000	380.000	10.000
3 Dorms	2	0	7,69%	100%	3	1	2	1	91,00	136,50	910.000	920.000	10.110
3 Dorms	1	0	7,69%	100%	3	1	2	2	121,00	181,50	1.210.000	1.210.000	10.000
3 Dorms	1	0	7,69%	100%	3	1	2	1	86,00	129,00	860.000	988.705	11.497
3 Dorms	1	0	7,69%	100%	3	1	2	1	114,00	171,00	1.140.000	1.140.000	10.000

Notas:

Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada



Nome do Projeto



Lançamento Imobiliário


Nome: HELBOR APTO CAMPO BELO
Nov/2013

Endereço: R VIEIRA DE MORAIS, 2098

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04617-015

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR4 LIND. Z4

Setor: 86

Quadra: 390

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Incorporadora: HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 11/2016

Pavimentos: 12

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,29

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 1.248

-Total de Unidades: 96

-Tipo: 96

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Spa, Sala de Ginastica,

Observações: VM: Ficha está ok. 22/05/218

Atualizado em: Nov/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	48	0	1,66%	100%	1	0	1	1	42,18	88,46	494.615	395.590	9.379
2 Dorms	12	0	1,66%	100%	2	1	2	1	62,22	125,23	715.530	645.580	10.376
2 Dorms	36	0	1,66%	100%	2	1	2	1	65,09	128,99	748.535	731.130	11.233

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada


Lançamento Imobiliário


Nome: HELBOR EDITION VILA NOVA
Out/2010

Endereço: R GARARU, 202

Zona de Valor: VILA NOVA CONCEICAO

CEP: 04513-060

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 283

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: UPCON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Incorporadora: HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA / HELIO BORENSTEIN

Vendedora: ELITE BRASIL INTELIGENCIA IMOBILIARIA SA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2013

Pavimentos: 6

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,68

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.197

-Total de Unidades: 28

-Tipo: 24

-Cobertura: 4

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco: BRADESCO

Área de Lazer:

Observações:

Atualizado em: Nov/2014

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	24	0	2,04%	100%	3	1	2	2	112,19	186,98	1.286.510	2.329.820	20.767
Cobertura	4	0	2,04%	100%	3	2	3	2	213,22	355,68	1.911.930	2.824.470	13.247

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: HELBOR NUN VILA NOVA
Dez/2014

Endereço: R GUILHERME BANNITZ, 60

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04532-060

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z4

Setor: 16

Quadra: 147

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Incorporadora: HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA / TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2018

Pavimentos: 24

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 2,64

Unids. / Andar: 11

Área de Terreno: 2.925

-Total de Unidades: 264

-Tipo: 264

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Churrasqueira, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Fitness, Estacao Trabalho,

Observações: 28/03/2018 - Suspensão Helbor : 56 e PERMUTADA: 132 de acordo com extranet da HELBOR

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	120	10	1,36%	91,66%	1	0	1	1	39,33	55,00	523.330	804.370	20.452
Studio	48	9	1,21%	81,25%	1	0	1	1	42,32	68,00	563.120	835.450	19.741
1 Dorm	48	8	1,24%	83,33%	1	0	1	1	46,89	78,00	636.400	913.590	19.484
1 Dorm	48	7	1,27%	85,41%	1	0	1	1	52,88	88,00	703.630	1.030.690	19.491

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada


Lançamento Imobiliário



Nome: HELBOR ONE ELEVEN/RESIDENCIAL (9º AO 19º ANDAR)

Nov/2013

Endereço: R PEQUETITA, 111

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04552-060

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z04

Setor: 299

Quadra: 35

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Incorporadora: AAM INCORPORADORA LTDA / TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2017

Pavimentos: 11

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 2,29

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 2.000

-Total de Unidades: 88

-Tipo: 88

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Sauna Seca, Spa, Sala de Ginastica,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	62	18	0,88%	70,96%	1	1	1	1	52,83	88,02	860.430	947.400	17.933
2 Dorms	18	0	1,25%	100%	2	1	2	1	54,89	77,02	895.160	1.235.220	22.504
Garden	2	1	0,62%	50%	2	1	2	2	76,71	123,02	1.026.030	1.817.990	23.700
Garden	2	0	1,25%	100%	2	2	2	2	89,86	168,02	1.063.960	1.292.230	14.380
2 Dorms	4	0	1,25%	100%	2	1	2	2	78,23	117,34	1.367.660	1.789.740	22.878

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:

[Croqui / Foto Fachada](#)

sem imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: HELBOR SAO PAULO SOUTH HOUSE/BL1, BL2
Mar/2019

Endereço: R CARMO DO RIO VERDE, 109

Zona de Valor: CHACARA SANTO ANTONIO

CEP: 04729-010

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z06

Setor: 87

Quadra: 11

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

Incorporadora: HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2021

Pavimentos: 18

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,85

Unids. / Andar: 6

Área de Terreno: 3.550

-Total de Unidades: 216

-Tipo: 216

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Seca, Playground, Sala de Cinema, Brinquedoteca, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	35	19	2,85%	45,71%	3	1	2	2	81,61	144,65	780.450	865.060	10.600
3 Dorms	68	29	3,58%	57,35%	3	1	2	2	84,50	126,75	808.090	904.640	10.706
2 Dorms	68	21	4,31%	69,11%	2	1	2	1	61,57	92,35	541.750	626.550	10.176
Garden	1	1	0%	0%	2	1	2	1	90,18	109,32	801.540	882.100	9.782
Garden	2	1	3,12%	50%	3	1	2	2	144,65	216,98	1.353.270	1.407.940	9.733
Garden	2	2	0%	0%	3	1	2	2	139,82	209,73	1.308.080	1.347.470	9.637
Garden	1	0	6,25%	100%	3	1	2	2	103,62	155,43	901.630	901.630	8.701
Garden	1	0	6,25%	100%	2	1	1	1	96,24	144,36	828.420	941.380	9.782
Garden	1	1	0%	0%	2	1	2	1	105,17	157,76	905.280	973.040	9.252
Garden	2	1	3,12%	50%	2	1	2	1	98,54	147,81	875.840	911.700	9.252
2 Dorms	34	13	3,86%	61,76%	2	0	2	1	64,37	96,55	615.580	702.760	10.918
Garden	1	1	0%	0%	2	1	2	1	109,32	163,98	1.022.740	1.069.320	9.782

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada



Residencial



Lançamento Imobiliário

**Nome: HELBOR THE STAGE****Jun/2009**

Endereço: R CANARIO, 30

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04521-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR6 LIND. Z1

Setor: 41

Quadra: 260

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: INVESTIDOR PARTICULAR

Incorporadora: HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA / UPON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2012

Pavimentos: 20

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,96

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 1.083

-Total de Unidades: 21

-Tipo: 20

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Salao de Jogos, Sauna Seca, Playground, Spa, Brinquedoteca, Sala de Ginastica,

Observações:

Atualizado em: Out/2009

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	20	0	25%	100%	4	4	4	4	226,37	379,70	1.948.010	1.948.010	8.605
Cobertura	1	0	25%	100%	4	4	4	6	358,56	597,31	2.870.000	2.870.000	8.004

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: HELBOR TRESOR MOEMA
Mar/2009

Endereço: AL AICAS DOS, 492

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04086-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z10-009

Setor: 45

Quadra: 292

Lote: 31

Empreendedores:

Construtora: EBM CONSTRUTORA E INCORPORACOES S/A

Incorporadora: HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA / UPCON DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2012

Pavimentos: 20

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,29

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 1.046

-Total de Unidades: 21

-Tipo: 20

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Piscina Infantil, Fitness,

Observações: 1º andar - área útil: 237,68m², área total: 402,06m². Vendas em AGO/10:Lopes

Atualizado em: Jun/2011

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	20	0	3,70%	100%	4	2	3	4	214,89	375,60	1.358.160	2.182.700	10.157
Cobertura	1	0	3,70%	100%	4	2	3	5	341,33	553,79	2.140.320	3.186.160	9.335

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento: TABELA DIRETA 150 MESES - MAR/09

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: HEMISPHERE/SPHERE, SCOPE
Jun/2008

Endereço: AV JURITI, 73

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04520-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 63

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Incorporadora: AGRE INCORPORADORA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2011

Pavimentos: 25

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,62

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 6.865

-Total de Unidades: 104

-Tipo: 100

-Cobertura: 4

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Salao de Festas, Piscina Infantil, Playground, Trilha, Fitness, Piscina Climatizada,

Observações: Vendas AGO/09: Abyara

Atualizado em: Dez/2011

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	4	0	2,38%	100%	4	4	4	4	449,16	748,60	2.453.480	4.326.900	9.633
4 Dorms	96	0	2,38%	100%	4	4	4	4	335,66	559,85	2.225.000	3.803.920	11.333
Cobertura	4	0	2,38%	100%	4	4	4	5	630,16	1.050,27	4.850.550	6.300.000	9.997

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento: TABELA DIRETA 84 MESES - ENTRADA R\$ 368.040,00, 39 MENSAIS R\$ 54.880,00
 TABELA DIRETA 39 MESES - ENTRADA R\$ 333.740,00, 39 MENSAIS R\$ 49.770,00
 TABELA DIRETA 39 MESES - ENTRADA R\$ 727.550,00, 38 MENSAIS R\$ 108.500,00

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: HERITAGE CYRELA BY PININFARINA
Fev/2017

Endereço: R LEOPOLDO COUTO DE MAGALHAES JUNIOR, 1200
 CEP: 04542-001 Cidade: SAO PAULO
 Zoneamento: Z02 Setor: 299

Zona de Valor: ITAIM BIBI
 Região: SUL
 Quadra: 15

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
 Incorporadora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
 Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1 Padrão: Padrão 1/2o Fino Entrega Prevista: 06/2020
 Pavimentos: 31 Elevadores: 4 Valor do Dolar: 3,10
 Unids. / Andar: 1 Área de Terreno: 3.439

-Total de Unidades: 31
 -Tipo: 30
 -Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO
 Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Brinquedoteca, Fitness,
 Observações:

Atualizado em: Jul/2020									Área em m ²		Preço (em R\$)		
Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	29	15	1,17%	48,27%	4	4	4	6	570,10	770,00	19.845.256	23.569.788	41.343
Cobertura	1	0	2,43%	100%	4	4	4	8	1.036,20	1.250,00	51.116.195	51.742.044	49.934
Garden	1	1	0%	0%	4	4	4	6	913,10	1.358,00	23.878.035	28.064.025	30.735

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: HOME BOUTIQUE BROOKLIN
Dez/2011

Endereço: AV PORTUGAL, 1278

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04559-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z01

Setor: 85

Quadra: 89

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Incorporadora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / SELLER CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2015

Pavimentos: 26

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 1,84

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 2.435

-Total de Unidades: 185

-Tipo: 183

-Cobertura: 2

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Jardins, Vigilancia Eletronica, Area de Conveniencia,

Observações: KA: Revisado ok (Separação pela lopes). 19/02/2019

Atualizado em: Mai/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	31	0	1,12%	100%	1	1	1	1	31,50	55,00	360.329	949.691	30.149
Studio	18	0	1,12%	100%	1	1	1	1	57,00	79,50	475.319	1.023.040	17.948
Studio	14	0	1,12%	100%	1	0	1	1	66,50	105,00	675.985	1.074.890	16.164
Garden	1	0	1,12%	100%	1	0	1	2	110,00	165,00	795.871	923.027	8.391
Cobertura	2	0	1,12%	100%	1	0	1	2	125,00	187,50	907.193	1.450.990	11.608
Studio	26	0	1,12%	100%	1	0	1	1	48,50	72,75	524.253	1.462.220	30.149
Studio	19	0	1,12%	100%	1	0	1	1	40,00	60,00	422.610	1.205.960	30.149
Studio	24	0	1,12%	100%	1	0	1	1	54,00	81,00	589.209	1.628.050	30.149
Studio	3	0	1,12%	100%	1	0	1	1	83,00	124,50	623.374	2.502.370	30.149
Studio	1	0	1,12%	100%	1	0	1	1	96,50	144,75	665.466	2.909.390	30.149
Studio	1	0	1,12%	100%	1	0	1	1	98,50	147,75	723.747	2.969.690	30.149
Studio	14	0	1,12%	100%	1	0	1	1	30,50	45,75	360.329	919.550	30.149
Studio	19	0	1,12%	100%	1	0	1	1	51,00	76,50	524.253	1.537.610	30.149
Studio	7	0	1,12%	100%	1	0	1	1	59,00	88,50	475.319	1.069.993	18.135
Studio	1	0	1,12%	100%	1	0	1	1	63,50	94,95	567.000	1.914.480	30.149
Studio	1	0	1,12%	100%	1	0	1	1	70,00	105,00	613.234	1.114.301	15.919
Studio	2	0	1,12%	100%	1	0	1	1	77,50	115,75	507.958	2.336.570	30.149
Studio	1	0	1,12%	100%	1	0	1	1	86,50	129,75	559.909	2.607.910	30.149

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada



Geo Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: HORIZONTE JK HOME
Ago/2011

Endereço: AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE, 1545

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04543-011

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z09

Setor: 299

Quadra: 28

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Incorporadora: AAM INCORPORADORA LTDA / TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / FERNANDEZ MERA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/C LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2015

Pavimentos: 36

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 1,60

Unids. / Andar: 10

Área de Terreno: 4.794

-Total de Unidades: 266

-Tipo: 262

-Cobertura: 4

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Fitness,

Observações: GA: Ficha atualizada 04/10/2019 30/04/2018 FICHA REVISADA. (sendo 4 Cobertura Duplex/6 Double Loft/8 Loft/248 Tipos). VAGA EXTRA R\$ 75.010,00

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	100	0	0,93%	100%	1	1	1	1	54,91	88,23	745.150	830.000	15.116
2 Dorms	75	0	0,93%	100%	2	2	2	2	80,02	112,53	1.164.330	1.704.238	21.298
3 Dorms	9	0	0,93%	100%	3	1	2	2	87,59	116,78	1.413.640	1.646.540	18.798
3 Dorms	7	0	0,93%	100%	3	1	2	2	97,14	161,90	1.561.450	1.258.980	12.960
Loft	14	0	0,93%	100%	1	2	2	2	104,79	174,65	1.821.430	2.748.590	26.230
Cobertura	4	0	0,93%	100%	3	1	2	3	261,00	435,00	4.530.420	6.900.924	26.440
1 Dorm	38	0	0,93%	100%	1	0	1	1	55,30	82,95	750.421	1.120.486	20.262
1 Dorm	19	0	0,93%	100%	1	0	1	1	57,02	85,53	773.783	1.301.254	22.821

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: HUB BROOKLIN
Ago/2013

Endereço: R GUARAIUVA, 450

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04569-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z13

Setor: 85

Quadra: 148

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: REITZFELD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Incorporadora: REITZFELD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 08/2016

Pavimentos: 8

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,34

Unids. / Andar: 9

Área de Terreno: 1.200

-Total de Unidades: 74

-Tipo: 72

-Cobertura: 2

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Fitness,

Observações: VM: Ficha OK. 14/02/2019

Atualizado em: Out/2019

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	30	0	1,35%	100%	1	0	1	1	26,00	39,00	351.000	368.000	14.154
1 Dorm	28	0	1,35%	100%	1	0	1	1	41,13	65,50	545.000	485.000	11.792
Cobertura	2	0	1,35%	100%	1	0	1	1	105,98	158,97	732.000	849.000	8.011
1 Dorm	1	0	1,35%	100%	1	0	1	1	43,74	65,61	579.584	584.900	13.372
Studio	13	0	1,35%	100%	1	0	1	1	31,63	47,44	431.000	367.000	11.603

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário

**Nome: HUMA ITAIM****Jul/2019**

Endereço: R MINISTRO JESUINO CARDOSO, 120

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04544-050

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z09

Setor: 299

Quadra: 36

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: ACRY CONSTRUTORA

Incorporadora: HUMA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Vendedora: HUMA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Fino

Entrega Prevista: 01/2022

Pavimentos: 19

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,78

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.128

-Total de Unidades: 53

-Tipo: 53

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Bar, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Fitness,

Observações: SMS: Os alguns andares existe somente 2 por andar . e o andar 19º somente 1 apartamento
RA(26/09/2019): FICHA REVISADA *SEM IMPLANTAÇÃO**Atualizado em: Jul/2020**

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	18	0	8,33%	100%	1	0	1	1	44,00	66,00	893.460	1.066.145	24.231
Studio	15	3	6,66%	80%	1	0	1	1	49,41	74,11	1.009.515	1.193.866	24.162
Penthouse	2	1	4,16%	50%	2	1	2	2	110,74	166,11	2.701.025	3.072.368	27.744
Duplex	15	3	6,66%	80%	2	1	2	2	89,25	133,87	1.868.354	2.208.836	24.749
Duplex	3	0	8,33%	100%	3	2	3	3	138,66	207,99	2.913.355	2.913.355	21.011

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: HYPER HOME E DESIGN - VENDAS SUSPENSAS
Nov/2014

Endereço: R DOUTOR ANTONIO BENTO, 139

Zona de Valor: SANTO AMARO

CEP: 04750-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z03

Setor: 87

Quadra: 68

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CONSTRUTORA EDALCO

Incorporadora: ESSER EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES LTDA

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 08/2018

Pavimentos: 21

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 2,55

Unids. / Andar: 12

Área de Terreno: 1.818

-Total de Unidades: 252

-Tipo: 252

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Piscina Semi-Climatizada, Salao de Jogos, Fitness, Estacao Trabalho,

Observações: AP: 05/06/20: Contato Flavio da Esser, 11 99217-8597, o empreendimento está parado, as obras não foram iniciadas, problemas com a diretoria da construtora. .AP: 19/05/20: Contato Gustavo da Kzas: 11 4949-3336, não consegue informação, o Gustavo informou que a construtora faliu, tem apenas essa informação. JP:sem informações - 9.8965-0890 VA: Vendas suspensas; 30/10/2018 Lud - 10/08/2018 - Vendas continuam suspensas PSB: Vendas continuam suspensas. (Abyara-Koiti). 08.05

Atualizado em: Abr/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	24	10	1,42%	58,33%	1	0	1	0	31,68	56,00	342.420	461.720	14.574
Studio	60	31	1,17%	48,33%	1	0	1	1	31,68	59,00	365.590	488.440	15.418
Studio	20	3	2,07%	85%	1	0	1	0	32,66	60,00	345.360	475.720	14.566
Studio	64	34	1,14%	46,87%	1	1	1	1	32,66	61,00	376.450	502.830	15.396
Studio	84	47	1,07%	44,04%	1	0	1	1	34,05	62,00	399.300	533.110	15.657

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: ID HOME AND LIFE STYLE JAUAPERI
Out/2019

Endereço: AL JAUAPERI, 299

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04523-011

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 102

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Incorporadora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Vendedora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 01/2022

Pavimentos: 13

Elevadores: 5

Valor do Dolar: 4,09

Unids. / Andar: 13

Área de Terreno: 3.407

-Total de Unidades: 169

-Tipo: 169

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Lavanderia Coletiva, Piscina Adulta, Piscina Semi-Climatizada, Salao de Jogos, Home-Office, Fitness, Estacao Trabalho,

Observações: VL: 65 studios residenciais, e 104 studios não residenciais. 04/11/2019

Atualizado em: Abr/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	169	0	16,6%	100%	1	0	1	0	21,90	32,85	316.435	342.530	15.641

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada

Área Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: IDEAL BROOKLIN
Out/2010

Endereço: AV PORTUGAL, 1048

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04559-002

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR5 LIND. Z1

Setor: 85

Quadra: 122

Lote: 25

Empreendedores:

Construtora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

Incorporadora: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A / JCR CONSTRUCAO CIVIL LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / EVEN VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2013

Pavimentos: 27

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,68

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 2.950

-Total de Unidades: 108

-Tipo: 108

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Playground, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Mar/2014

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	93	0	2,43%	100%	3	3	3	2	138,01	230,65	952.200	1.448.100	10.493
3 Dorms	15	0	2,43%	100%	3	3	3	3	138,01	243,45	1.051.600	1.176.600	8.525

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: IGLOO VILA OLIMPIA
Nov/2010

Endereço: R QUATA, 345

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04546-042

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 299

Quadra: 94

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAFISA S/A / BKO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

Incorporadora: GAFISA S/A / BKO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2013

Pavimentos: 16

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,71

Unids. / Andar: 6

Área de Terreno: 1.000

-Total de Unidades: 96

-Tipo: 96

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Infantil, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Fev/2015

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	60	0	1,96%	100%	1	1	1	1	39,85	65,42	359.028	420.000	10.540
2 Dorms	32	0	1,96%	100%	2	1	2	1	55,77	91,45	491.945	691.228	12.394
Duplex	2	0	1,96%	100%	2	2	2	2	73,30	122,63	638.261	690.000	9.413
Duplex	2	0	1,96%	100%	2	2	2	2	78,67	130,25	685.017	749.797	9.531

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário

**Nome: IN BERRINI****Fev/2010**

Endereço: R NICOLAU BARRETO, 614

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04583-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR4 LIND. Z1

Setor: 85

Quadra: 42

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO

Incorporadora: CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 07/2013

Pavimentos: 20

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 1,84

Unids. / Andar: 10

Área de Terreno: 2.663

-Total de Unidades: 216

-Tipo: 210

-Cobertura: 6

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Quadra Gramada, Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Infantil, Sauna Seca, Spa, Brinquedoteca,

Observações:

Atualizado em: Ago/2013

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	120	0	2,38%	100%	1	1	2	1	49,21	91,78	302.650	540.499	10.984
Maison	6	0	2,38%	100%	1	1	1	1	49,21	91,78	318.800	422.500	8.586
2 Dorms	80	0	2,38%	100%	2	1	2	1	73,71	123,21	453.300	684.832	9.291
Maison	4	0	2,38%	100%	3	1	2	1	73,71	186,89	480.800	518.879	7.039
Cobertura	4	0	2,38%	100%	3	1	2	2	74,15	207,43	770.600	726.761	9.801
Cobertura	2	0	2,38%	100%	1	0	1	1	54,00	98,36	480.400	427.787	7.922

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: INDI VILA OLIMPIA
Nov/2010

Endereço: AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 684

Zona de Valor: VILA OLIMPIA

CEP: 04548-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 299

Quadra: 93

Lote: 118

Empreendedores:

Construtora: BUENO NETTO GESTAO IMOBILIARIA LTDA

Incorporadora: VITACON EMPREENDIMENTOS LTDA

Vendedora: VITACON EMPREENDIMENTOS LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 07/2013

Pavimentos: 12

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,71

Unids. / Andar: 6

Área de Terreno: 1.400

-Total de Unidades: 81

-Tipo: 78

-Cobertura: 3

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Sauna Umida, Louge, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Abr/2016

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	6	0	1,53%	100%	1	0	1	1	49,92	76,00	347.828	503.567	10.087
2 Dorms	72	0	1,53%	100%	2	0	1	1	35,15	55,00	324.293	535.000	15.220
Cobertura	1	0	1,53%	100%	1	0	1	2	75,30	115,00	734.175	955.426	12.688
Cobertura	2	0	1,53%	100%	2	1	2	2	133,07	202,00	1.104.481	1.299.000	9.762

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: INSIDE MOEMA
Jul/2009

Endereço: AV JAMARIS, 772

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04078-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 45

Quadra: 126

Lote: 4

Empreendedores:

Construtora: VIVENDA NOBRE INCORPORACAO E CONSTRUCOES LTDA

Incorporadora: VIVENDA NOBRE INCORPORACAO E CONSTRUCOES LTDA

Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 12/2011

Pavimentos: 11

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,93

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 901

-Total de Unidades: 44

-Tipo: 44

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Piscina Infantil, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: 100% Vendido em 1 dia.

Atualizado em: Ago/2009

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	44	0	100%	100%	2	1	2	1	57,00	85,00	360.000	360.000	6.316

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada


Lançamento Imobiliário

**Nome: INTENSE VILA MASCOTE****Nov/2010**

Endereço: R DOUTOR DJALMA PINHEIRO FRANCO, 30

Zona de Valor: VILA SANTA CATARINA

CEP: 04368-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z03

Setor: 89

Quadra: 135

Lote: 9

Empreendedores:

Construtora: TIBERIO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S/A

Incorporadora: TIBERIO CONSTRUCOES E INCORPORACOES S/A

Vendedora: TIBERIO VENDAS / LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2013

Pavimentos: 19

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,71

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.462

-Total de Unidades: 76

-Tipo: 76

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Bar, Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Forno a Lenha, Pista de Cooper, Sauna Umida, Playground, Pomar, Brinquedoteca, Espaço Meditação, Fitness,

Observações: Campanha "PREÇOS QUE DEIXARAM SAUDADES" (Fev/2015) 6% de desconto.

Atualizado em: Nov/2015

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	76	0	1,66%	100%	3	1	2	2	86,67	150,90	405.500	698.500	8.059

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto: Imagem 1



Lançamento Imobiliário


Nome: INTERSECTION BROOKLIN
Dez/2012

Endereço: R ROSA GAETA LAZARA, 93

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04570-050

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 85

Quadra: 601

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: R YAZBEK DESENV IMOB LTDA

Incorporadora: YUNY INCORPORADORA S/A / VR INVESTIMENTOS

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 05/2016

Pavimentos: 25

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 2,08

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 2.874

-Total de Unidades: 162

-Tipo: 160

-Cobertura: 2

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Brinquedoteca, Sala de Ginastica,

Observações: NR 11.11: revisado, sem foto do apto Variável 1º ao 11º andar - 8 unidades por andar; 12 º área de lazer (comum) 13º ao 24º andar - 6 unidades por andar;

Atualizado em: Mar/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	83	0	1,14%	100%	2	1	2	1	68,75	115,23	734.300	890.000	12.945
3 Dorms	40	0	1,14%	100%	3	1	2	2	91,50	163,26	959.300	1.338.800	14.632
3 Dorms	12	0	1,14%	100%	3	3	3	3	137,43	177,23	1.416.400	1.950.000	14.189
Cobertura	2	0	1,14%	100%	4	4	4	4	275,47	413,20	2.800.900	3.698.400	13.426
3 Dorms	4	0	1,14%	100%	3	1	2	3	98,45	147,67	946.500	1.568.900	15.936
3 Dorms	12	0	1,14%	100%	3	3	3	3	135,82	203,73	1.435.600	2.164.430	15.936
2 Dorms	9	0	1,14%	100%	2	1	2	2	68,75	115,23	816.700	1.095.600	15.936

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário

**Nome: IS MOEMA****Mar/2018**

Endereço: AV DAS CARINAS, 301

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04086-010

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 224

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: MAC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Incorporadora: MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2020

Pavimentos: 12

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,28

Unids. / Andar: 22

Área de Terreno: 1.455

-Total de Unidades: 249

-Tipo: 249

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Lavanderia Coletiva, Churrasqueira, Espaço Gourmet, Piscina Semi-Olimpica, Salao de Festas, Espelho de Agua, Piscina Semi-Climatizada, Forno a Lenha, Spa, Jardins, Estacao Trabalho, Piscina Climatizada, Observações: 1º ANDAR: 16 2º AO 11º ANDAR: 22 12º ANDAR: 12 POR ANDAR VM: Sem foto interna do apartamento KA - 08/03 - Loja 01 - 48,76 (outra ficha)

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	206	1	3,55%	99,51%	1	0	1	0	26,78	40,17	299.000	368.451	13.758
Studio	30	0	3,57%	100%	1	0	1	0	33,81	49,50	369.153	425.260	12.578
Studio	11	0	3,57%	100%	1	0	1	0	34,19	51,28	369.153	368.686	10.783
Studio	2	0	3,57%	100%	1	0	1	0	29,37	44,05	299.000	333.333	11.349

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto: Imagier



Lançamento Imobiliário


Nome: IT STYLE HOME/LEOPOLDO RESIDENCE
Dez/2009

Endereço: R LEOPOLDO COUTO DE MAGALHAES JUNIOR, 1019

Zona de Valor: ITAIM BIBI

CEP: 04542-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z2

Setor: 299

Quadra: 16

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: GAFISA S/A

Incorporadora: GAFISA S/A

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / ELITE BRASIL INTELIGENCIA IMOBILIARIA SA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 12/2012

Pavimentos: 25

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,75

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 4.920

-Total de Unidades: 140

-Tipo: 140

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Fitness, Sala de Reuniao,

Observações: M021009 - Esquina c/ Lopes Neto.

Mudança do projeto "Doc Itaim".

 UNIDS/ANDAR= 1º ao 11º pav = 4 (2 unid de 62m² e 2 unid de 99m²), 12º ao 22º pav = 8 unid/andar (4 unid de 62m² e 4 unid de 99m²) 23º pav = 4 unid Penthouse (150m²) 24º e 25º pav = 4 Duplex (130m²)

Atualizado em: Abr/2012

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	66	0	3,57%	100%	1	0	1	1	61,92	103,25	743.450	920.000	14.858
2 Dorms	66	0	3,57%	100%	2	1	2	2	99,00	165,00	1.188.500	1.600.000	16.162
Duplex	4	0	3,57%	100%	2	2	2	2	130,00	216,69	1.560.700	2.100.000	16.154
Penthouse	4	0	3,57%	100%	2	2	2	2	150,00	250,42	1.800.800	3.002.606	20.017

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário

**Nome: ITAHY****Set/2017**

Endereço: R DOUTOR RENATO PAES DE BARROS, 130

Zona de Valor: ITAIM BIBI

CEP: 04530-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z03

Setor: 16

Quadra: 47

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: BARBARA ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA

Incorporadora: BARBARA ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Vendedora: BARBARA ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Luxo

Entrega Prevista: 09/2020

Pavimentos: 12

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,13

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 1.054

-Total de Unidades: 13

-Tipo: 13

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Solarium, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: VM: Ficha OK. 19/02/2019 WR: Revisado. 22/05

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	12	7	1,22%	41,66%	4	4	5	5	330,00	495,00	7.260.000	8.581.800	26.005
Cob Duplex	1	0	2,94%	100%	4	4	5	7	518,00	777,00	12.950.000	14.573.100	28.133

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: JARDIM BOTANICO/TORRE C, TORRE D
Abr/2019

Endereço: R PLACIDO VIEIRA, 251

Zona de Valor: SANTO AMARO

CEP: 04754-080

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z06

Setor: 87

Quadra: 55

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO SA

Incorporadora: TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO SA

Vendedora: TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO SA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Simples-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2022

Pavimentos: 18

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,92

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 9.395

-Total de Unidades: 299

-Tipo: 299

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Salao de Festas, Salao de Jogos, Playground,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	181	23	5,81%	87,29%	2	0	1	0	43,00	64,50	201.000	229.250	5.331
2 Dorms	12	0	6,66%	100%	2	0	1	0	43,00	64,50	219.830	218.480	5.081
2 Dorms	95	27	4,77%	71,57%	2	0	1	1	43,00	64,50	243.930	246.740	5.738
Garden	1	0	6,66%	100%	2	0	1	0	55,00	82,50	207.400	207.400	3.771
Garden	4	0	6,66%	100%	2	0	1	0	59,00	88,50	203.690	203.690	3.452
Garden	6	0	6,66%	100%	2	0	1	0	73,00	109,50	214.200	214.200	2.934

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: Imagem



Lançamento Imobiliário


Nome: JARDIM VISTA BELLA/BL 1, BL 2
Mai/2019

Endereço: R JUPI, 251

Zona de Valor: SANTO AMARO

CEP: 04755-050

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z06

Setor: 87

Quadra: 55

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO SA

Incorporadora: TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO SA

Vendedora: TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO SA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 11/2021

Pavimentos: 19

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 4,00

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 9.395

-Total de Unidades: 306

-Tipo: 306

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Brinquedoteca, Fitness, Espaço Beleza,

Observações: Pavimentos 1º e 2º somente 6 unidades, nas duas torres; Pavimento 20º somente 2 unidades na torre A;

Atualizado em: Jul/2020

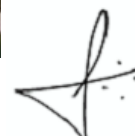
Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	152	0	7,14%	100%	2	1	2	1	55,00	82,50	280.000	392.000	7.127
3 Dorms	146	24	5,96%	83,56%	3	1	2	1	71,00	106,50	380.000	467.000	6.577
Garden	2	0	7,14%	100%	2	1	2	1	72,00	108,00	295.020	295.020	4.098
Garden	1	0	7,14%	100%	2	1	2	1	74,00	111,00	303.215	303.215	4.098
Garden	1	0	7,14%	100%	2	1	2	1	77,00	115,50	315.507	315.507	4.097
Garden	3	0	7,14%	100%	3	1	2	1	103,00	154,50	422.042	422.042	4.097
Garden	1	0	7,14%	100%	3	1	2	1	122,00	183,00	499.895	499.895	4.098

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário



Nome: JARDINS DE PROVENCE/ARLES, AVIGNON, MONTFORT, RIAN, TOULON, VILLENEUVE **Dez/2009**
Endereço: AV PROFESSOR ALCEU MAYNARD ARAUJO, 2 **Zona de Valor:** CHACARA SANTO ANTONIO
CEP: 04726-160 **Cidade:** SAO PAULO **Região:** SUL
Zoneamento: Z18-034 **Setor:** 87 **Quadra:** 374 **Lote:** 0

Empreendedores:

Construtora: ESSER EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES LTDA
Incorporadora: ESSER EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES LTDA / GENERAL REALTY INCORPORACAO LTDA
Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / ESSER EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 6 **Padrão:** Padrão 1/2o Superior-C/Elevador **Entrega Prevista:** 12/2012
Pavimentos: 8 **Elevadores:** 2 **Valor do Dolar:** 1,75
Unids. / Andar: 4 **Área de Terreno:** 10.068
 -Total de Unidades: 136 **Sistema Financeiro:**
 -Tipo: 120 **Financiamento:** PREÇO FECHADO
 -Cobertura: 16 **Banco:**

Área de Lazer:

Observações: ARLES, AVIGNON - Com 4 Aptos por andar / MONTFORT, RIAN, TOULON, VILLENEUVE - Com 2 Aptos por andar.

Atualizado em: Jun/2013									Área em m ²		Preço (em R\$)		
Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	56	0	2,38%	100%	4	2	3	3	118,87	155,00	590.790	650.000	5.468
4 Dorms	28	0	2,38%	100%	4	3	4	3	170,00	215,00	826.410	1.390.770	8.181
4 Dorms	28	0	2,38%	100%	4	4	4	4	210,00	245,00	1.045.770	1.748.680	8.327
Maison	8	0	2,38%	100%	3	3	3	4	400,17	445,00	1.183.450	1.616.550	4.040
Cobertura	16	0	2,38%	100%	4	4	4	4	316,30	350,00	1.104.640	1.961.750	6.202

Notas: **Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido
Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Imagem 1



Lançamento Imobiliário


Nome: JAUNAS 95
Jun/2017

Endereço: AL DOS JAUNAS, 95

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04522-020

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR6 LIND. Z2

Setor: 41

Quadra: 265

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: S2A - SASPADINI E ARBEX ABREU INC E EMPREE IMO LTDA

Incorporadora: FOCAL INCORPORADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Vendedora: FOCAL INCORPORADORA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2020

Pavimentos: 8

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,29

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 12.823

-Total de Unidades: 8

-Tipo: 7

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Piscina Infantil,

Observações:

Atualizado em: Jan/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	6	0	3,22%	100%	2	2	3	2	138,00	198,45	1.863.000	2.500.000	18.116
Garden	1	0	3,22%	100%	2	2	3	3	172,00	249,90	2.187.000	2.700.000	15.698
Cobertura	1	0	3,22%	100%	2	2	3	3	138,00	205,00	2.511.000	3.100.000	22.464

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: JL LIFE BY DESIGN
Jun/2016

Endereço: R JOAO LOURENCO, 779

Zona de Valor: VILA NOVA CONCEICAO

CEP: 04508-030

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z4

Setor: 36

Quadra: 122

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Incorporadora: SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Vendedora: SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2019

Pavimentos: 18

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,42

Unids. / Andar: 1

Área de Terreno: 1.124

-Total de Unidades: 18

-Tipo: 17

-Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salão de Festas, Playground, Brinquedoteca, Fitness, Sala de Ginástica,

Observações: GM: Sem foto de implantação.

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	10	4	1,22%	60%	4	4	4	4	248,89	333,93	5.547.076	6.364.877	25.573
Cobertura	1	0	2,04%	100%	4	4	4	5	388,82	680,00	8.286.277	9.284.160	23.878
4 Dorms	1	0	2,04%	100%	4	4	4	4	439,01	658,51	6.731.057	8.148.449	18.561
4 Dorms	4	1	1,53%	75%	4	4	4	4	252,20	378,30	5.898.967	6.772.331	26.853
4 Dorms	1	0	2,04%	100%	4	0	4	4	255,39	383,08	6.020.469	6.742.446	26.401
4 Dorms	1	0	2,04%	100%	4	4	4	4	258,73	388,09	6.146.658	6.468.250	25.000

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

.jpg



Lançamento Imobiliário

**Nome: JOAO PAES 112****Jan/2009**

Endereço: R JOAO PAES, 112

Zona de Valor: CHACARA SANTO ANTONIO

CEP: 04603-040

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 88

Quadra: 55

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLANTICA LTDA

Incorporadora: CIBRACON CIA BRASILEIRA DE CONSTRUÇOES

Vendedora: CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLANTICA LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2011

Pavimentos: 8

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,28

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.114

-Total de Unidades: 32

-Tipo: 32

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Sauna Umida, Sala de Ginastica,

Observações:

Atualizado em: Set/2012

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	32	0	2,27%	100%	2	1	2	2	71,00	106,50	230.000	500.000	7.042

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: JUST BROOKLIN
Ago/2019

Endereço: R JOAQUIM NABUCO, 112

Zona de Valor: BROOKLIN

CEP: 04621-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z4-062

Setor: 86

Quadra: 6

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: ALINC

Incorporadora: ALINC

Vendedora: ALINC

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2022

Pavimentos: 10

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 4,02

Unids. / Andar: 5

Área de Terreno: 1.212

-Total de Unidades: 68

-Tipo: 68

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: JE: ficha revisada. (18/11/2019) Studio com 9 por andar ficarão no 1 e 2 pavimento de apartamento. contabilizando 18 unidades. VM: a loja ficou para as Americanas. Tartaneli - Alinc. (11) 97123-6859. 19/08/2019

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	18	12	3,03%	33,33%	1	0	1	1	26,00	39,00	340.000	344.000	13.231
1 Dorm	20	5	6,81%	75%	1	0	1	1	38,00	57,00	470.000	501.000	13.184
2 Dorms	30	4	7,87%	86,66%	2	0	1	1	62,00	93,00	630.000	795.000	12.823

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada


Lançamento Imobiliário


Nome: KANPUR

Abr/2009

Endereço: R PAULO EIRO, 0

Zona de Valor: SANTO AMARO

CEP: 04752-010

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z04

Setor: 87

Quadra: 37

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: ALFONS GEHLING CONSTRUTORA LTDA

Incorporadora: ALFONS GEHLING CONSTRUTORA LTDA

Vendedora: HAUS CONS IMOB S/C LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2009

Pavimentos: 4

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,21

Unids. / Andar: 16

Área de Terreno: 800

-Total de Unidades: 64

-Tipo: 64

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer:

Observações: Plantão: 5524-1429

Atualizado em: Set/2009
Área em m²

Preço (em R\$)

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	64	0	20%	100%	1	0	1	1	24,00	39,00	62.000	62.000	2.583

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: KEY MOEMA / (RESIDENCIAL)
Out/2018

Endereço: AV DOS IMARES, 160

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04085-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 223

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TEGRA INCORPORADORA

Incorporadora: TEGRA INCORPORADORA

Vendedora: TEGRA INCORPORADORA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 03/2021

Pavimentos: 13

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,76

Unids. / Andar: 10

Área de Terreno: 1.826

-Total de Unidades: 125

-Tipo: 125

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Box Lavagem, Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Piscina Infantil, Solarium, Playground, Fitness,

Observações: 1º pavimento 5 unidades.

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
2 Dorms	12	0	4,76%	100%	2	0	1	1	62,00	93,00	810.741	707.410	11.410
2 Dorms	97	28	3,38%	71,13%	2	1	2	1	64,00	96,00	858.386	967.009	15.110
2 Dorms	12	0	4,76%	100%	2	2	2	1	74,00	111,00	977.240	1.115.150	15.070
Garden	1	0	4,76%	100%	2	2	2	1	76,00	114,00	866.465	847.817	11.155
Garden	1	0	4,76%	100%	2	2	2	1	95,00	142,50	1.039.644	1.104.420	11.625
Garden	2	0	4,76%	100%	2	1	2	1	65,00	97,50	820.322	763.693	11.749

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

.img.truqier



Lançamento Imobiliário

**Nome:** KLASSE ALTO DA BOA VISTA**Set/2019**

Endereço: R DA FRATERNIDADE, 149

Zona de Valor: ALTO DA BOA VISTA

CEP: 04738-020

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: (REMEMBRAMENTO 88) CR6 / Z18

Setor: 88

Quadra: 39

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Incorporadora: SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Vendedora: SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 09/2022

Pavimentos: 15

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 4,12

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 1.672

-Total de Unidades: 28

-Tipo: 28

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: VM: Previsão de lançamento para a segunda semana de Outubro. Gabriela - Setin. (11) 98599-1121. 19/08/2019 WR: Previsão para Outubro/2019. Setin-Carlos 9.9669-8020 19/07/2019 VA: Previsão de lançamento para segundo semestre. Armani - Setin / Chat; 22/3/2019 Imagem de fachada sujeito a alteração, favor alterar. Empreendimento sem localização exata.

Atualizado em: Jul/2020**Área em m²****Preço (em R\$)**

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	28	14	5%	50%	3	3	3	3	173,00	259,50	2.076.000	2.309.344	13.349

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

New Image!



Lançamento Imobiliário


Nome: L ADRESSE
Abr/2011

Endereço: R DIOGO JACOME, 575
 CEP: 04512-001
 Zoneamento: Z02

Cidade: SAO PAULO
 Setor: 41

Zona de Valor: VILA NOVA CONCEICAO
 Região: SUL
 Quadra: 34
 Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TEGRA INCORPORADORA
 Incorporadora: TEGRA INCORPORADORA / SAB GROUP INCORPORACOES
 Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1 Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador Entrega Prevista: 01/2014
 Pavimentos: 26 Elevadores: 3 Valor do Dolar: 1,59
 Unids. / Andar: 2 Área de Terreno: 1.735

-Total de Unidades: 54 **Sistema Financeiro:**
 -Tipo: 52 Financiamento: PREÇO FECHADO
 -Cobertura: 2 Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Piscina Coberta, Salao de Festas, Piscina Infantil, Sauna Umida, Solarium, Playground, Spa, Brinquedoteca, Fitness, Sala de Descanso

Observações:

Atualizado em: Out/2012

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	2	0	5,55%	100%	3	3	3	3	182,85	275,00	2.010.700	2.178.600	11.915
4 Dorms	50	0	5,55%	100%	4	3	3	3	157,87	241,00	2.032.900	2.400.000	15.202
Cobertura	2	0	5,55%	100%	4	4	4	4	272,17	410,00	4.490.800	5.000.000	18.371

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto: [illegible]



Lançamento Imobiliário

**Nome: L ITAIM****Abr/2010**

Endereço: R LEOPOLDO COUTO DE MAGALHAES JUNIOR, 565

Zona de Valor: ITAIM BIBI

CEP: 04542-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 16

Quadra: 134

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: AMY ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

Incorporadora: AMY ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA / TRISUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / TRISUL VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2013

Pavimentos: 19

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,76

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 1.293

-Total de Unidades: 40

-Tipo: 38

-Cobertura: 2

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Piscina Coberta, Espaço Gourmet, Playground, Brinquedoteca, Sala de Ginastica, Observações:

Atualizado em: Nov/2013

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	38	0	2,32%	100%	3	3	3	3	158,21	300,34	1.473.000	2.093.681	13.234
Cobertura	2	0	2,32%	100%	3	3	3	4	253,29	445,30	2.703.000	2.774.000	10.952

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento: ENTRADA R\$ 44.190,00, 30/60/90 DIAS R\$ 44.190,00, 32 MENSAIS R\$ 3.680,00, 3 ANUAIS R\$ 49.100,00, MAR/13 R\$ 147.380,00, FINANCIAMENTO R\$ 883.800,00

Croqui / Foto Fachada

Foto Imagem



Lançamento Imobiliário



Nome: LAGUNA BY PLANO E PLANO/BL1,BL2

Nov/2019

Endereço: R LUIZ SERAPHICO JUNIOR, 430

Zona de Valor: CHACARA SANTO ANTONIO

CEP: 04729-080

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z06

Setor: 87

Quadra: 420

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: PLANO E PLANO CONSTR E EMPREEND

Incorporadora: PLANO E PLANO CONSTR E EMPREEND

Vendedora: PLANO E PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 02/2022

Pavimentos: 19

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 4,15

Unids. / Andar: 13

Área de Terreno: 3.150

-Total de Unidades: 491

-Tipo: 491

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco: CAIXA

Área de Lazer: Academia, Churrasqueira, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Playground, Spa, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: SMS: Foi lançado apenas vendas referente a Torre A . 1 TORRE: 1 PAV DE LAZER C/ 5 UNID E 2º AO 19º DE APTO TIPO 2 TORRE:1 PAV DE LAZER C/ 5 UNID E 2º AO 20º DE APTO TIPO

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
1 Dorm	263	242	0,99%	7,984%	1	0	1	0	26,83	40,24	216.500	226.842	8.455
1 Dorm	191	97	6,15%	49,21%	1	0	1	0	28,76	43,14	240.000	233.071	8.104
1 Dorm	37	37	0%	0%	1	0	1	0	31,37	47,05	237.500	248.644	7.926

Notas:

Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area 23/04/2017



Lançamento Imobiliário


Nome: LANDING CAMPO BELO
Jan/2017

Endereço: R VIEIRA DE MORAIS, 1936

Zona de Valor: CAMPO BELO

CEP: 04617-015

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR4 LIND. Z4

Setor: 86

Quadra: 390

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: MSB SANCHEZ CONSTRUTORA INCORPORADORA

Incorporadora: MSB SANCHEZ CONSTRUTORA INCORPORADORA

Vendedora: ERIVELTO IMOVEIS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 02/2021

Pavimentos: 13

Elevadores: 4

Valor do Dolar: 2,97

Unids. / Andar: 18

Área de Terreno: 2.595

-Total de Unidades: 234

-Tipo: 234

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Piscina Adulta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Playground,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Studio	125	39	1,63%	68,8%	1	0	1	1	42,14	69,00	529.459	524.068	12.436
Studio	50	27	1,09%	46%	1	0	1	1	47,38	69,00	595.036	590.611	12.465
Studio	53	24	1,30%	54,71%	1	0	1	1	48,57	69,00	610.272	598.684	12.326
Studio	3	3	0%	0%	1	0	1	1	44,10	66,15	554.084	493.643	11.194
Studio	3	3	0%	0%	1	0	1	1	54,01	81,01	678.581	617.622	11.435

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
[Croqui / Foto Fachada](#)


Lançamento Imobiliário


Nome: LANDSCAPE ALTO DA BOA VISTA
Fev/2019

Endereço: R SAO JOSE, 36

Zona de Valor: ALTO DA BOA VISTA

CEP: 04739-000

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z8-CR2 LIND. Z18

Setor: 87

Quadra: 76

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Incorporadora: DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Vendedora: LOPES CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A / DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 12/2021

Pavimentos: 22

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,72

Unids. / Andar: 8

Área de Terreno: 3.093

-Total de Unidades: 175

-Tipo: 175

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Sauna Umida, Solarium, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações: PO- revisada 14/11 LF: 1º Andar com 7 unidades por andar. 2º Andar ao 22º com 8 unidades por andar. PSB: Previsão de lançamento para início de março. (Roseli - 9.5040-1532). 01.02 VA: Projeto ainda está em estudo. Previsão para 2019. Milla - Dialogo / Chat (11) 9.5235 - 7539; 07/11/2018 Lud - 01/08/2018 - Sem previsao de lancamento

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	43	1	5,74%	97,67%	3	3	3	2	110,00	165,00	1.041.000	1.116.000	10.145
3 Dorms	44	3	5,48%	93,18%	3	3	3	1	92,00	138,00	807.000	915.000	9.946
2 Dorms	22	1	5,61%	95,45%	2	0	2	1	84,00	126,00	719.000	739.000	8.798
2 Dorms	22	10	3,20%	54,54%	2	2	2	1	86,00	129,00	729.000	771.000	8.965
2 Dorms	44	18	3,47%	59,09%	2	0	1	1	74,00	111,00	625.000	690.000	9.324

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada



Lançamento Imobiliário


Nome: LANDSCAPE
Ago/2010

Endereço: AV DAMASCENO VIEIRA, 660

Zona de Valor: VILA MASCOTE

CEP: 04363-040

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 89

Quadra: 110

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: NACON EMPREENDIMENTOS

Incorporadora: NACON EMPREENDIMENTOS

Vendedora: ITAPLAN IMOVEIS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 10/2013

Pavimentos: 15

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 1,76

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 2.000

-Total de Unidades: 60

-Tipo: 60

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco: ITAU

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Playground, Brinquedoteca,

Observações:

Atualizado em: Set/2016

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	60	0	1,36%	100%	3	1	2	2	90,26	150,43	491.948	768.200	8.511

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada


Lançamento Imobiliário


Nome: LAS VENTANAS/PUERTO CASTILHO, PUERTO PALACIO
Nov/2011

Endereço: R BRAGANCA PAULISTA, 1036

Zona de Valor: CHACARA SANTO ANTONIO

CEP: 04727-002

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z06

Setor: 87

Quadra: 14

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TEGRA INCORPORADORA

Incorporadora: TEGRA INCORPORADORA

Vendedora: COELHO DA FONSECA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 2

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 04/2014

Pavimentos: 24

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 1,79

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 3.642

-Total de Unidades: 192

-Tipo: 192

-Cobertura: 0

Área de Lazer:

Observações:

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Atualizado em: Ago/2017

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	96	0	1,44%	100%	3	1	2	2	82,10	136,85	512.400	771.500	9.397
3 Dorms	96	0	1,44%	100%	3	1	2	2	105,49	150,00	658.300	959.900	9.099

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

.img.truqad



Lançamento Imobiliário

**Nome: LATITUDE VILA MASCOTE****Nov/2014**

Endereço: R DERVAL, 226

Zona de Valor: VILA MASCOTE

CEP: 04362-050

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 89

Quadra: 76

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: TRISUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA

Incorporadora: TRISUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA

Vendedora: TRISUL VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Medio-C/Elevador

Entrega Prevista: 06/2017

Pavimentos: 16

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 2,55

Unids. / Andar: 4

Área de Terreno: 1.800

-Total de Unidades: 63

-Tipo: 63

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Solarium, Playground,

Observações: KA - REVISADO OK

Atualizado em: Mai/2018

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
3 Dorms	60	0	2,38%	100%	3	1	2	2	88,43	151,23	777.800	743.501	8.408
Garden	3	0	2,38%	100%	3	1	2	2	130,37	195,00	905.400	802.529	6.156

Notas:**Est** » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido**Condições de Pagamento:**

Croqui / Foto Fachada

Foto: Engenheiro



Lançamento Imobiliário


Nome: LE JARDIN IBIRAPUERA
Jan/2019

Endereço: AV INDIANOPOLIS, 272

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04062-001

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 129

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Incorporadora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Vendedora: ABYARA BRASIL BROKERS / TEC VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão 1/2o Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 08/2021

Pavimentos: 11

Elevadores: 2

Valor do Dolar: 3,79

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 1.440

-Total de Unidades: 21

-Tipo: 21

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Academia, Churrasqueira, Piscina Adulta, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Brinquedoteca, Fitness,

Observações:

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	7	6	0,79%	14,28%	4	2	3	3	163,68	245,52	2.950.190	3.565.600	21.784
Garden	1	0	5,55%	100%	4	2	3	3	245,07	367,60	2.953.900	2.953.900	12.053
Garden	1	0	5,55%	100%	4	2	3	3	304,51	456,76	3.157.620	3.157.620	10.370
Cob Duplex	2	0	5,55%	100%	4	0	4	4	316,47	474,70	6.175.430	7.660.100	24.205
4 Dorms	10	0	5,55%	100%	4	2	3	4	163,68	245,52	3.021.670	3.749.570	22.908

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:
Croqui / Foto Fachada


Lançamento Imobiliário


Nome: LE PARC
Mai/2019

Endereço: R DOUTOR EDUARDO DE SOUZA ARANHA, 318
 CEP: 04543-121 Cidade: SAO PAULO
 Zoneamento: Z02 Setor: 16

Zona de Valor: ITAIM BIBI
 Região: SUL
 Quadra: 137 Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA
 Incorporadora: DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA
 Vendedora: DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1 Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador Entrega Prevista: 03/2022
 Pavimentos: 28 Elevadores: 2 Valor do Dolar: 4,00
 Unids. / Andar: 1 Área de Terreno: 1.737
 -Total de Unidades: 28
 -Tipo: 27
 -Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO
 Banco:

Área de Lazer: Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Solarium, Playground, Brinquedoteca, Fitness,
 Observações:

Atualizado em: Jul/2020									Área em m ²		Preço (em R\$)		
Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	27	12	3,96%	55,55%	4	4	5	4	303,04	465,00	8.079.000	8.177.000	26.983
Cobertura	1	1	0%	0%	4	4	5	4	561,80	841,50	9.139.000	9.859.000	17.549

Notas: Est » Estoque; V.V » Velocidade de Vendas Vend » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Area Diagram



Lançamento Imobiliário


Nome: LE PREMIER MOEMA
Mar/2016

Endereço: AV COTOVIA, 308

Zona de Valor: MOEMA

CEP: 04517-002

Cidade: SAO PAULO

Região: SUL

Zoneamento: Z02

Setor: 41

Quadra: 153

Lote: 0

Empreendedores:

Construtora: EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Incorporadora: CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS / EZ TEC ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA

Vendedora: SELLER CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA / TEC VENDAS

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

Blocos: 1

Padrão: Padrão Superior-C/Elevador

Entrega Prevista: 08/2019

Pavimentos: 19

Elevadores: 3

Valor do Dolar: 3,70

Unids. / Andar: 2

Área de Terreno: 2.333

-Total de Unidades: 38

-Tipo: 38

-Cobertura: 0

Sistema Financeiro:

Financiamento: PREÇO FECHADO

Banco:

Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Espaço Gourmet, Salao de Festas, Salao de Jogos, Piscina Infantil, Playground, Fitness, Piscina Climatizada,

Observações: PSB: Ficha ok. 11.05

Atualizado em: Jul/2020

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suítes	Banheiros	Vagas	Área em m²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
Garden	1	0	1,92%	100%	4	3	4	4	298,98	380,00	3.066.960	3.066.960	10.258
Garden	1	0	1,92%	100%	4	3	4	4	307,80	399,00	2.979.590	3.174.552	10.314
4 Dorms	22	3	1,66%	86,36%	4	3	4	3	172,15	255,00	2.840.560	3.595.880	20.888
4 Dorms	14	1	1,78%	92,85%	4	4	4	4	172,15	289,00	3.070.220	4.004.180	23.260

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento:

Croqui / Foto Fachada

Foto 3/4/2017



Lançamento Imobiliário


Nome: LE TEMPS CAMPO BELO
Jan/2009

 Endereço: R PRINCESA ISABEL,
 CEP: 04601-000
 Zoneamento: Z13-010

 Cidade: SAO PAULO
 Setor: 86

 Zona de Valor: CAMPO BELO
 Região: SUL
 Quadra: 23

Lote: 25

Empreendedores:

 Construtora: MSB SANCHEZ CONSTRUTORA INCORPORADORA
 Incorporadora: MSB SANCHEZ CONSTRUTORA INCORPORADORA
 Vendedora: MSB SANCHEZ CONSTRUTORA INCORPORADORA

Dados Gerais:

Tipo: Res. Vertical

 Blocos: 1 Padrão: Padrão 1/2 Superior-C/Elevador Entrega Prevista: 01/2012
 Pavimentos: 13 Elevadores: 3 Valor do Dolar: 2,28
 Unids. / Andar: 1 Área de Terreno: 1.711
 -Total de Unidades: 14
 -Tipo: 13
 -Cobertura: 1

Sistema Financeiro:

 Financiamento: PREÇO DE CUSTO
 Banco:

 Área de Lazer: Quadra Poli-Esportiva, Churrasqueira, Piscina Adulta, Salao de Festas, Solarium, Fitness,
 Observações:

Atualizado em: Abr/2009

Descrição	NºUnid	Est	V.V	%Vend	Dorms	Suites	Banheiros	Vagas	Área em m ²		Preço (em R\$)		
									Útil	Total	VMU Lanç.	VMU Atual	VUV
4 Dorms	13	0	33,3%	100%	4	4	4	7	345,00	575,00	1.400.000	1.500.000	4.348
Cobertura	1	0	33,3%	100%	4	4	4	9	550,00	916,00	2.250.000	2.250.000	4.091

Notas:
Est » Estoque; **V.V** » Velocidade de Vendas **Vend** » Vendido

Condições de Pagamento: COTA DO TERRENO R\$ 400.000,00 + CUSTO DA OBRA R\$ 1.000.000,00

Croqui / Foto Fachada

Foto Fachada

