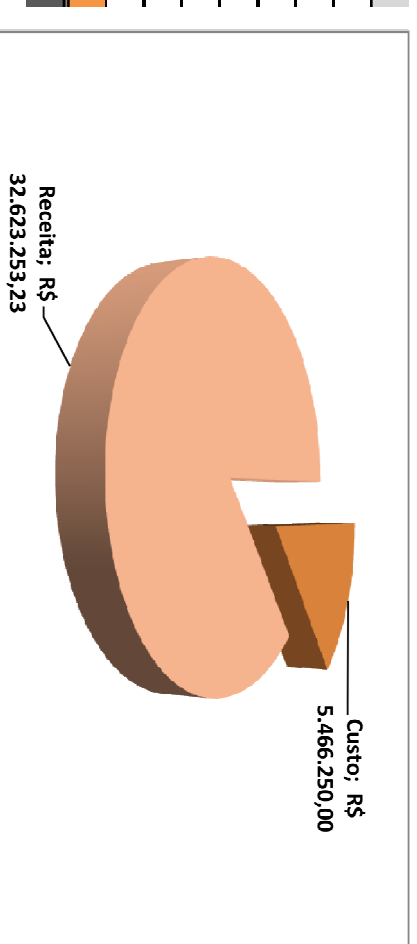


ESTIMATIVA FINANCEIRA

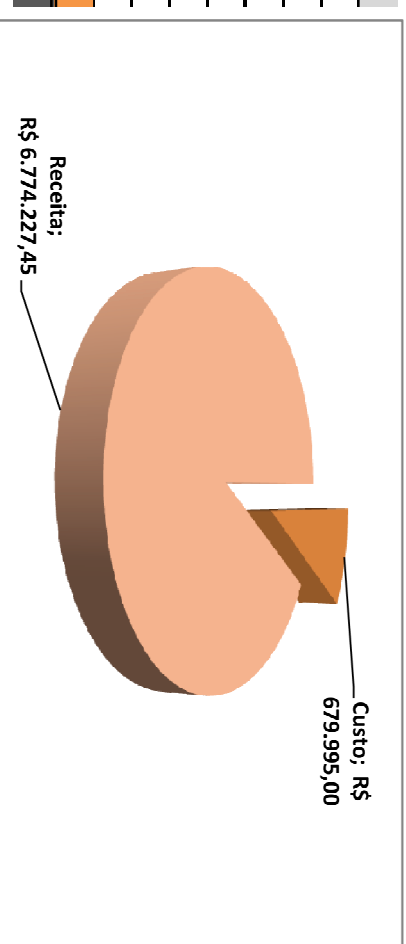
Como mencionado anteriormente, as Operações Urbanas Consorciadas são financiadas pela venda de potencial adicional de construção. Esses certificados, CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção) devem financiar as melhorias dentro da área de operação. Como exercício, após pesquisa com profissionais do ramo e aos sites da do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, e do SINDUSCON, cheguei aos valores aproximados abaixo.

A partir do custo total das obras efetuadas, igualei-o à receita para saber quanto deveria custar cada CEPAC para que a Operação Urbana Consorciada fosse viável. Cheguei ao valor de R\$ 594,23 reais do metro quadrado adicional de construção, o que pareceu-me um valor adequado para a venda desde solo virtual criado.

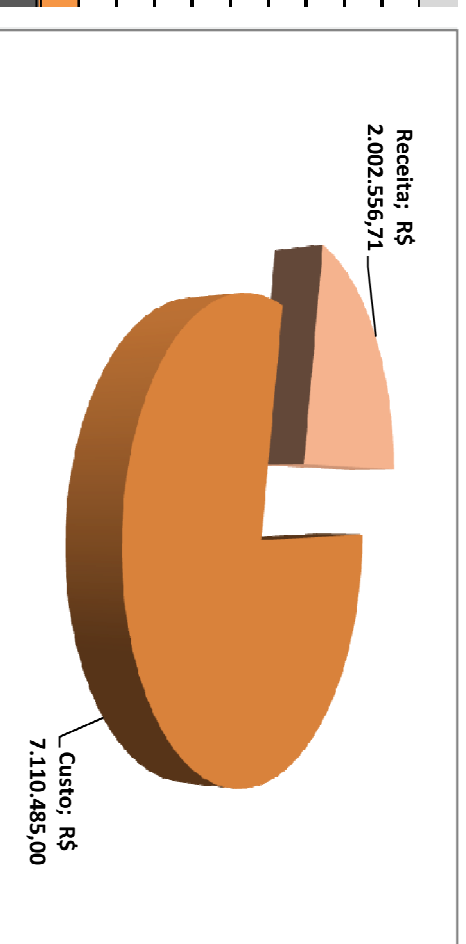
Setor 1			
Obra	Área (m2)	Valor (R\$/m2)	Área x Valor
Passarela	100	R\$ -	-
Parque	11200	R\$ 60,00	R\$ 672.000,00
Ciclovia	3000	R\$ 80,00	R\$ 240.000,00
Área verde	750	R\$ 35,00	R\$ 26.250,00
Calçada	2000	R\$ 24,00	R\$ 48.000,00
Desapropriações	11200	R\$ 400,00	R\$ 4.480.000,00
Custo Total		R\$	5.466.250,00
Receita - Certificado de Potencial Adicional de Construção	54900	R\$ 594,23	R\$ 32.623.253,23



Setor 2			
Obra	Área (m2)	Valor (R\$/m2)	Área x Valor
Praça	1200	R\$ 60,00	R\$ 72.000,00
Via aberta	315	R\$ 121,00	R\$ 38.115,00
Via realbitada	580	R\$ 100,00	R\$ 58.000,00
Ciclovia	188,5	R\$ 80,00	R\$ 15.080,00
Calçada	700	R\$ 24,00	R\$ 16.800,00
Desapropriações	1200	R\$ 400,00	R\$ 480.000,00
Custo Total		R\$	679.995,00
Receita - Certificado de Potencial Adicional de Construção	11400	R\$ 594,23	R\$ 6.774.227,45



Setor 3			
Obra	Área (m2)	Valor (R\$/m2)	Área x Valor
Praça	750	R\$ 60,00	R\$ 45.000,00
Via aberta	425	R\$ 121,00	R\$ 51.425,00
Ciclovia	150	R\$ 80,00	R\$ 12.000,00
Calçada	780	R\$ 24,00	R\$ 18.720,00
Alargamento via	500	R\$ 100,00	R\$ 50.000,00
Revitalização Praça	2000	R\$ 50,00	R\$ 100.000,00
Desapropriações	4500	R\$ 400,00	R\$ 1.800.000,00
Construções das Zeis	7020	R\$ 717,00	R\$ 5.033.340,00
Custo Total		R\$	7.110.485,00
Receita - Certificado de Potencial Adicional de Construção	3370	R\$ 594,23	R\$ 2.002.556,71



Setor 4			
Obra	Área (m2)	Valor (R\$/m2)	Área x Valor
Praça	540	R\$ 60,00	R\$ 32.400,00
Via Aberta (Paver)	1050	R\$ 100,00	R\$ 105.000,00
Calçada	860	R\$ 24,00	R\$ 20.640,00
Desapropriação	540	R\$ 400,00	R\$ 216.000,00
Custo Total		R\$	374.040,00
Receita - Certificado de Potencial Adicional de Construção	0	R\$ 594,23	R\$ -

