UNICESUMAR - CENTRO UNIVERSITÁRIO DE MARINGÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS TECNOLÓGICAS E AGRÁRIAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE GLEBAS URBANAS COM ANALISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM LOTEAMENTO: UM ESTUDO DE CASO

EWERTON FRANCO DE RAMOS

MARINGÁ – PR
2018

EWERTON FRANCO DE RAMOS

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE GLEBAS URBANAS COM ANALISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM LOTEAMENTO: UM ESTUDO DE CASO

Artigo apresentado ao Curso de Graduação em Engenharia Civil da UNICESUMAR – Centro Universitário de Maringá como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil, sob a orientação do Prof. Me. Cláudio de Souza Rodrigues.

MARINGÁ – PR

2018

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE GLEBAS URBANAS COM ANALISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM LOTEAMENTO: UM ESTUDO DE CASO

Ewerton Franco de Ramos

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo mostrar a utilização da Engenharia de Avaliação para determinação do valor de uma gleba urbana. Sendo utilizado para estimativa desse valor procedimentos prescrito na Norma Brasileiras (NBR) 14653-2 em especial os itens 8.2.1 e 8.2.2 onde aborda o método comparativo direto de dados e o método involutivo respectivamente. Para realização dessa avaliação, foi elaborado um loteamento hipotético onde serão determinados os custos que envolvem o projeto, execução e demais gastos com o loteamento, para determinar os lotes foi feita uma analise dos imóveis presentes na região e baseada na Lei Complementar 888/2011 que regula o uso e ocupação do solo na cidade de Maringá. Por fim foi considerado um cenário otimista de vendas de 20 lotes ao mês, obtendo o valor final máximo a ser pago pelo avaliando e consequentemente a viabilidade econômica do empreendimento hipotético.

Palavras-chave: Empreendimento. Engenharia de avaliação. Método involutivo.

REAL ESTATE EVALUATION OF URBAN GLEBAS WITH ECONOMIC VIABILITY ANALYSIS OF A BATCH: A CASE STUDY

ABSTRACT

This work aims to show the use of the Evaluation Engineering to determine the value of an urban area. It is used to estimate this value procedures prescribed in Brazilian Standard (NBR) 14653-2 especially in items 8.2.1 and 8.2.2 where it addresses the direct comparative data method and the involution method respectively. In order to carry out this evaluation, a hypothetical allotment was elaborated to determine the costs involved in the project, execution and other expenses with the allotment, in order to determine the lots an analysis was made of the properties present in the region and based on Complementary Law 888/2011 regulates the use and occupation of the soil in the city of Maringá. Finally, it was considered an optimistic scenario of sales of 20 lots a month, obtaining the maximum final value to be paid by evaluating and consequently the economic viability of the hypothetical enterprise.

Keywords: Involutive method. Evaluation engineering. Development.

1 INTRODUÇÃO

Segundo a Cartilha “Avalição O que é e como contratar” apresentada pelo Relator Paulo Palmieri Magri, Instituto Brasileiro de Avaliação e Perecia (IBAPE) de São Paulo (2007), a Engenharia de Avaliação é o campo da engenharia que detém conhecimento técnico e cientifico para determinar o valor de um bem, ainda na mesma Cartilha aborda que o método utilizado deve ser adequado com a finalidade da avaliação e características do bem.

Para se adequar as características dos bens, existem diferentes tipos de métodos de avaliações para ser utilizado, como por exemplo: Tratamento por Fatores, Método comparativo direto, Método involutivo, Método evolutivo, Apuração de Custos do Bem entre outros.

Na Norma elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perecia (IBAPE) para Avaliação de Imóveis Urbanos (2011), no item 9.5 diz que o Método Involutivo deve ser empregado quando não existir condições de utilização do método comparativo direto, como é o caso do avaliando em questão, logo é feito a subdivisão da área maior em lotes menores, conforme será detalhado no Desenvolvimento.

Segundo a Norma Brasileira (NBR) 14653 parte 1 – Procedimentos Gerais, no item 8.2.2, trata o involutivo como a metodologia que determina o valor de mercado do avaliando, considerando a característica que o avaliando tem de ser um empreendimento com viabilidade técnico-econômica, baseando sua viabilidade em um empreendimento hipotético compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual se encontra, considerando-se diferentes cenários para execução e comercialização.

Para estabelecer o valor de venda de cada Lote, foi utilizado o método comparativo direto de dados com aplicação de inferência estatística, seguindo preceitos estabelecidos pelo item 8.2.1 da NBR 14653-2. Na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE-SP (2011), determina que busque analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços são utilizados variáveis que expliquem a formação desse valor.

Para tal procedimento, é realizado um levantamento de ofertas de lotes vazios que se encontrem na redondeza do lote hipotético, foi utilizado como variável a área (fornecido pelo o anúncio), índice fiscal (obtido da planta de valores genéricos do Município para fins de tributação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)) e Distância (distância em linha reta da testada do lote até o centro da Cidade, nesse caso a Catedral zona 50). Utilizou

para elaboração do modelo 20 anúncios, desses foram desconsiderados 6 elementos por não apresentarem consistente com o modelo criado.

Uma fase importante da avaliação é a Vistoria realizada no local, com ela é possível determinar com maior exatidão as variáveis que inferem no valor encontrado. Na NBR 1453-2, item 7.3, determina quatro pontos que devem ser abordado na vistoria, que são: Caracterização da Região, Caracterização do Terreno, Caracterização das Edificações e Benfeitorias e Caracterização das edificações e benfeitorias não Documentadas. Para esse caso não foi considerado nenhuma benfeitoria no avaliando, ressaltando ser uma Gleba Bruta passível de Urbanização.

Para aumentar à fundamentação do método involutivo, a norma estabelece a elaboração de no mínimo três cenários de venda, baseados em dados internos de vendas, análise do mercado local e mercado global, sendo esses dois últimos alicerçados em dados de venda de corretoras e/ou loteadoras. Com a determinação do cenário tem a dimensão da liquidez de vendas do loteamento hipotético.

Para elaboração do Loteamento Hipotético, foi alicerçada na Lei Complementar 889 do uso e ocupação do solo na Cidade de Maringá, nelas são descritas as dimensões mínimas e máximas para elaboração do loteamento, prescrevendo a área mínima do lote, área de quadra máxima, dimensões máxima de quadra, dimensões de vias e área de uso publico.

Em análise feita na região foi estabelecido lotes com possibilidade de subdivisão, possibilitando casa no estilo geminada, sendo usadas dimensões mínimas de 400 m² no meio de quadra com 12 metros de frente e 475 m² em caso de lote de esquina com 15 metros de frente, como é estabelecido no artigo 7° no parágrafo primeiro da Lei Complementar 889/2011 da cidade de Maringá. As Quadras foram dimensionadas afins de não passar a área de 30.000,00 m² e respeitando a dimensão máxima da quadra em 250 metros, como é prescrito no artigo 6° da Lei.

Para o dimensionamento das vias de circulação do loteamento, foi fundamentado no artigo 8º parágrafo terceiro, onde dita a dimensão para avenidas com 35 metros e ruas com 16 metros, sendo nesses já incorporada largura de passeios em ambas laterais.

Para divisão do uso público conforme determina a lei de uso e ocupação do solo, foi respeitado o artigo 10 da lei, que determina 10% da área bruto do loteamento deve ser destinada para o uso do Município. Portanto foi destinada para o uso público uma área equivalente a 154.661,34 m², sendo dividido conforme o parágrafo 1°, sendo: 4% para equipamentos comunitários e urbanos, 3% para interesse público e 3% para espaços livres de uso público.

Durante a elaboração do Loteamento hipotético, foi observada a presença de áreas de APP (área de preservação permanente), segundo a lei vigente do Município é necessária a preservação de uma faixa de terra de 60 metros em torno da nascente e ao longo de cada uma de suas margens, conforme o item “C” do Artigo 12 da Lei Complementar 889/2011 do Município de Maringá, sendo essa área demostrada no desenvolvimento.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 CARACTERÍSTICAS DO LOTE AVALIANDO

O lote avaliando fica localizado na Zona 25 de Maringá/PR, apresenta uma área de 1.546.613,42 m², com uma geometria não definida e relevo irregular, apresenta testada voltada para Estrada Municipal, para as ruas Dolores Duran e Pioneiro Carlos Bulla.

O Zoneamento para o lote é o Zona Residencial 2 (ZR2) com presença de área de preservação (APP), é permitido o uso residencial unifamiliar e bifamiliar, não é permitido no lote o uso comercial, por esse motivo foi feito uma analise na região onde foi observado o uso predominante de casas do estilo geminada, logo foi dimensionado Lotes que possibilitará a sua subdivisão conforme a Lei de Complementar 889/2011.

A seguir são apresentados pontos observados que caracteriza o Lote avaliando, esses pontos ajudam nas informações para elaboração do empreendimento hipotético, abaixo são apresentados esses pontos e imagens que apresenta o avaliando.

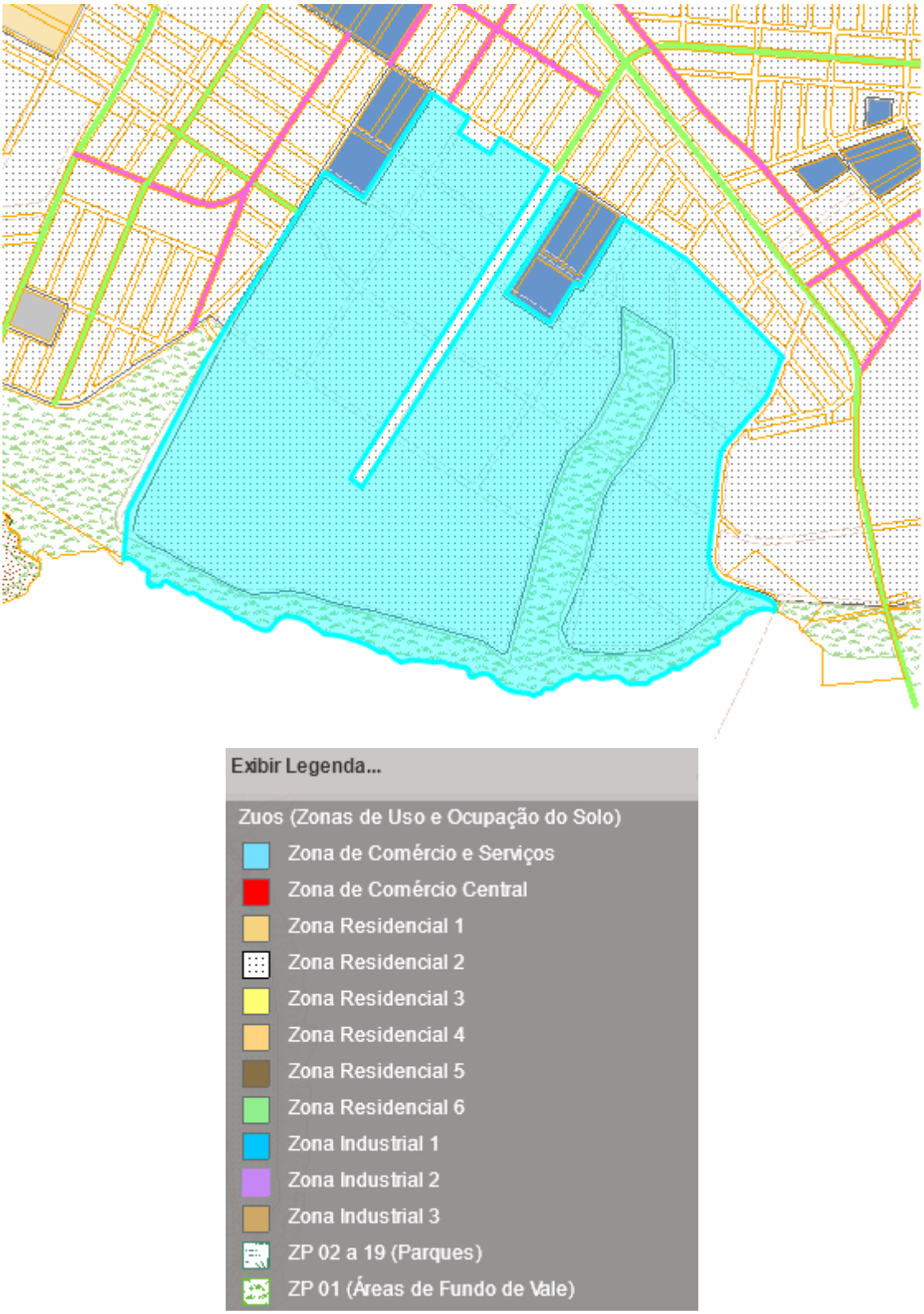
- DELIMITAÇÃO DA ÁREA
- ZONEAMENTO DO AVALIANDO
- ALTIMETRIA
- CARACTERÍSTICA DA REGIÃO (em campo)

Figura 1 – Localização do avaliando

Fonte: Site SIGMARINGA - Acessado em: 07 set. 2018.

A figura 1 mostra a vista aérea (imagem via satélite) com a indicação da localização do avaliando apresentado pela cor azul, com essa imagem é possível determinar a região na qual o lote está contido bem como sua grande extensão.

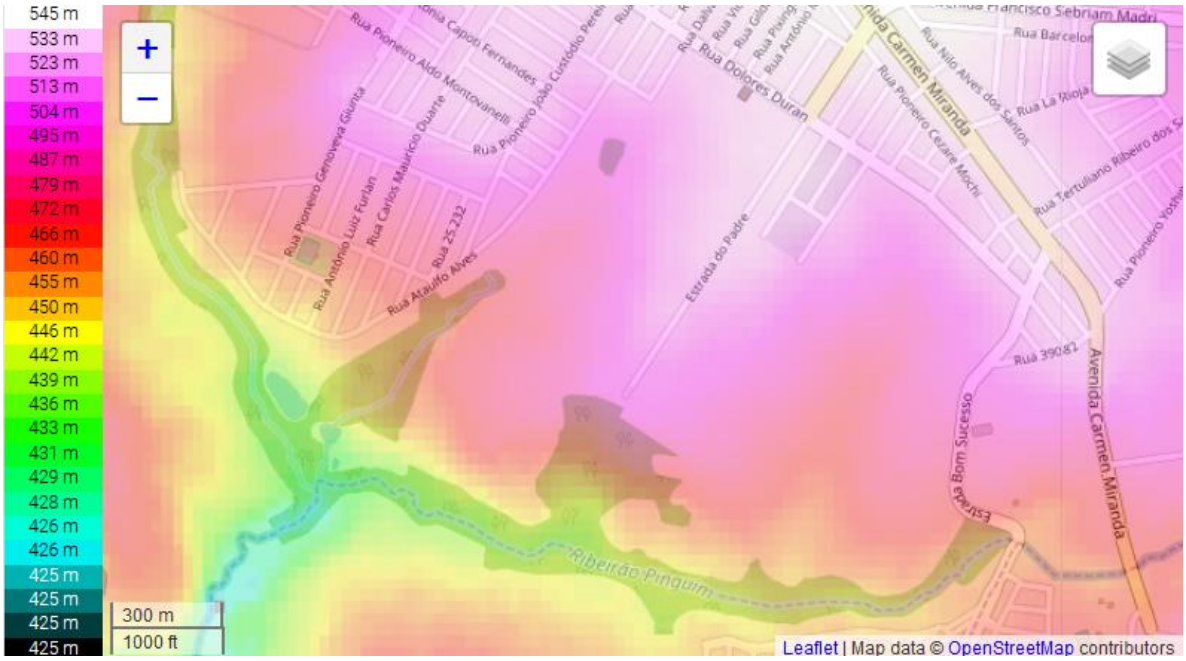
Figura 2 – Zoneamento do avaliando



Fonte: Site SIGMARINGA - Acessado em: 07 set. 2018.

A figura 2 apresenta a indicação do Zoneamento do avaliando e área de APP por meios de hachuras como são explicadas pela legenda, sendo visível a predominância de zona residencial 2 (ZR2) e ponto de Área de preservação permanente (APP).

Figura 3 – Altimetria do Lote com indicação dos nomes das vias



Fonte: Site Topographic - Acessado em: 07 set. 2018.

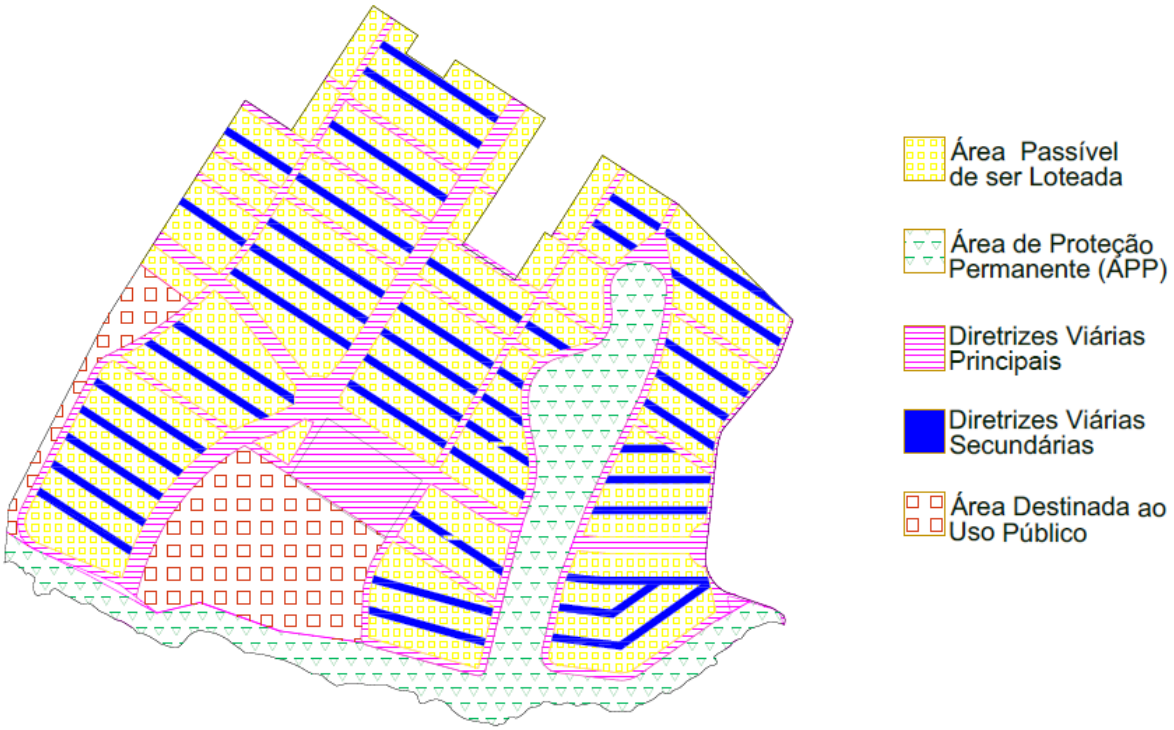
A figura 3 representa a altimetria do avaliando, sendo possível a visualização de um desnível em torno de 100 metros, desnível esse que se torna desconsiderável por conta das dimensões apresentada pelo lote.

2.2 ELABORAÇÃO DO LOTEAMENTO HIPOTÉTICO

Para realizar a avaliação, como já dito anteriormente, foi elaborado o método involutivo que se baseia na elaboração de um Loteamento Hipotético, considerando todos seus gastos e receita gerada pela comercialização dos lotes.

Todo o loteamento foi alicerçado na Lei Complementar 889/2011, o Loteamento foi dividido em 70 quadras loteáveis, 2 áreas destinadas ao uso público e uma área destinada para APP, conforme pode ser visto na figura a seguir:

Figura 4 – Modelo Esquemático do Loteamento Hipotético



Fonte: Autor (2018)

A figura 4 representa o uso do solo sendo separado por hachuras, explicadas pela legenda diferenciado em 5 áreas distintas como pode ser visto na imagem.

Para elaboração das diretrizes, foram respeitadas as vias já existentes ao redor do Lote como é previsto no Artigo 8º no item I da Lei Complementar 889 de 2011, ainda no mesmo, foram utilizados os itens II e III do parágrafo 3º, como pode ser visto a seguir:

> II - avenidas: 35,00m (trinta e cinco metros) de largura, sendo duas pistas de rolamento com 9,00m (nove metros) cada, canteiro central de 7,00m (sete metros) e passeios nas laterais com 5,00m (cinco metros) de largura cada;
> III - ruas: 16,00m (dezesseis metros) de largura, sendo 8,00m (oito metros) de pista de rolamento e passeios em ambas as laterais com 4,00m (quatro metros) de largura cada; (Lei Complementar 889, 2011).

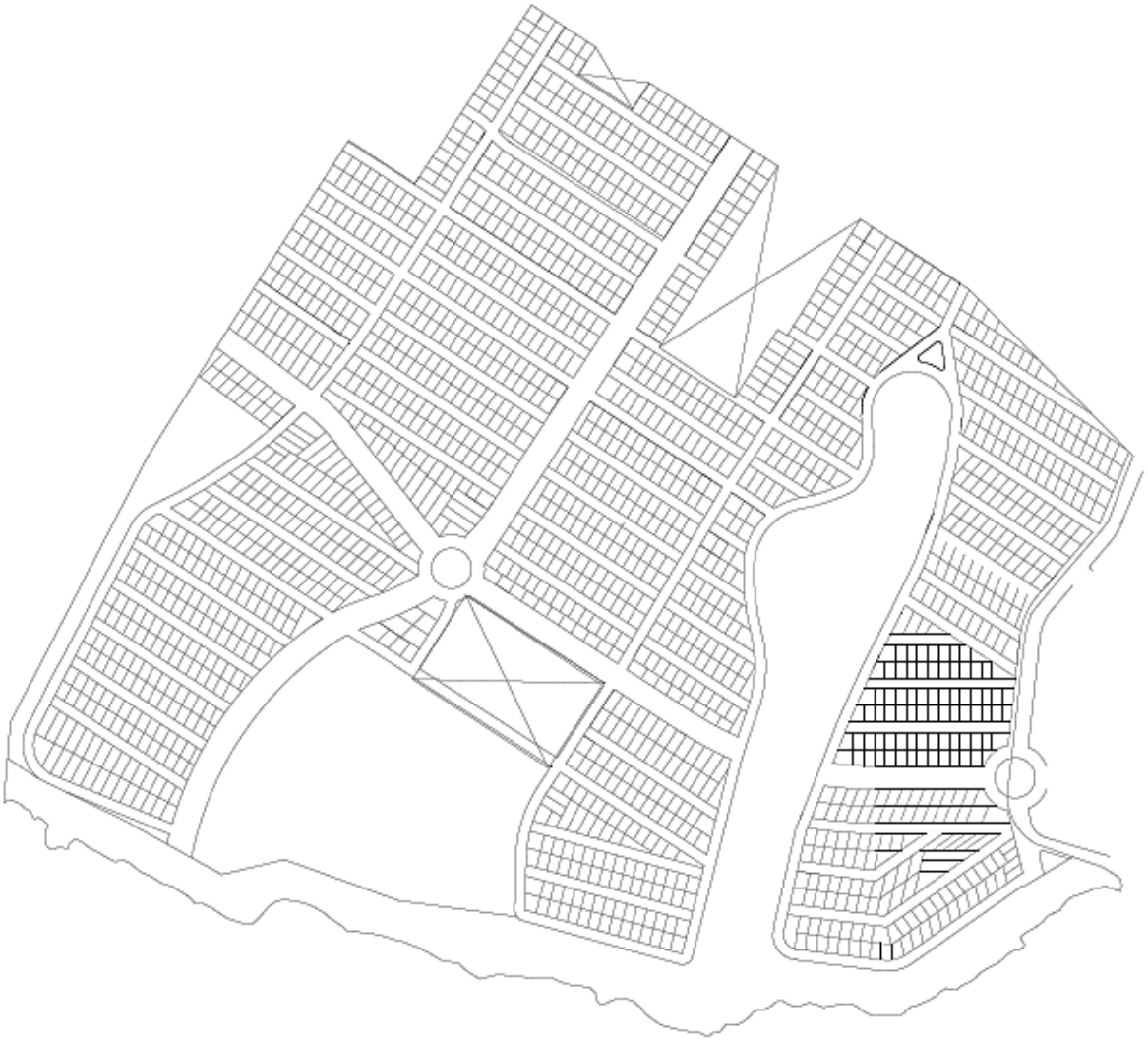
Para a elaboração das dimensões dos lotes, foram seguidas as características da ocupação da região, contendo áreas mínimas previstas que possibilitam a subdivisão em residências do tipo geminada, prevista na lei complementar 889/2011 no Artigo 7°, parágrafo 8º, como citada a seguir:

> § 8º Somente será permitida a ocupação bifamiliar com duas residências de frente para o logradouro, geminadas ou não, em lote com as seguintes dimensões e áreas:
> a) quando situado em meio de quadra: testada e largura média

> mínimas de 16,00m (dezesseis metros) e área mínima de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);
> b) quando situado em esquina: testada e largura média mínimas de 19,00m (dezenove metros) e área mínima de 475,00m² (quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados). (Lei Complementar 889, 2011).

Abaixo é apresentado o projeto que permite a visualização dos lotes com as dimensões e o posicionamento.

Figura 5 – Modelo Esquemático dos Lotes



Fonte: Autor (2018)

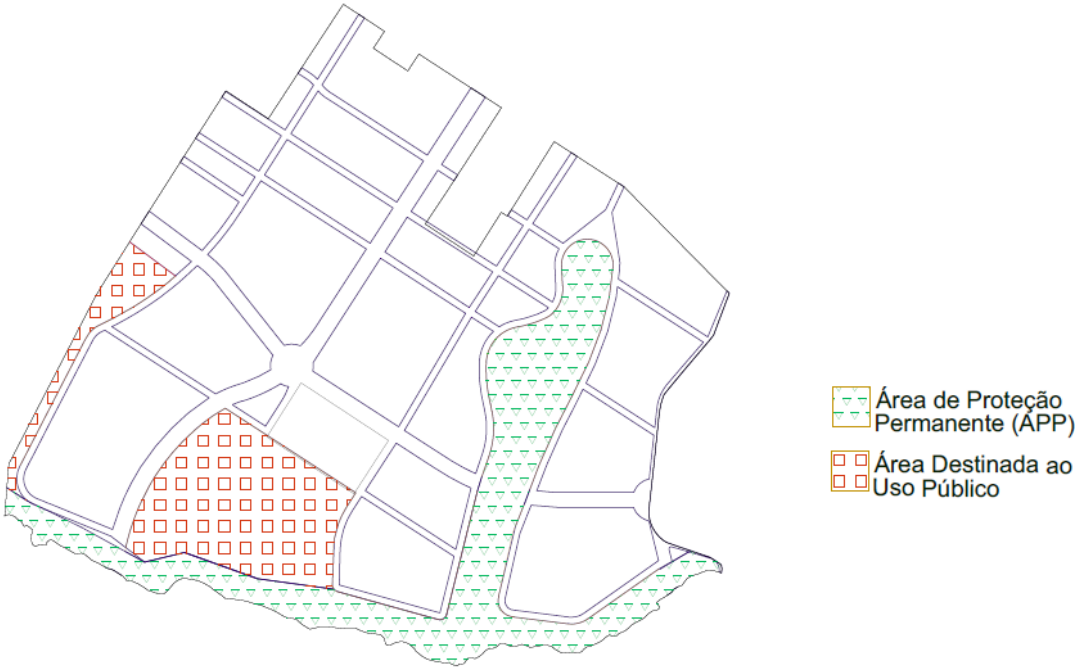
Na Figura 5 é possível visualizar a configuração dos lotes e sua disposição no Loteamento Hipotético, para a confecção dos lotes foi respeitada a área de 400 m² no meio da quadra e de 475 m² em lotes em esquinas, por fim, resultou em um total de 1.835,00 lotes.

Para a elaboração da área destinada para área de preservação permanente (APP) e ao uso público, foi respeitada a Lei Complementar 889/2011 no Artigo 9º parágrafo 1° destinado para área de preservação permanente (APP), para área destinada para o uso público foi embasado no Artigo 10° parágrafo 1°, sendo respectivamente apresentada a seguir:

> Art. 9º As vias paisagísticas destinam-se a delimitar as áreas de fundo de vale dos loteamentos e a permitir livre acesso a estas para fins de monitoramento e conservação por parte da Municipalidade.
> § 1º A distância da via paisagística ao curso d`água será de, no mínimo, 60,00m (sessenta metros) em torno de nascentes e de cada lado de suas margens, atendendo às diretrizes gerais de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município.[...]
>
> Art. 10 Nos parcelamentos do solo para fins urbanos no território municipal deverão ser transferidos para o Município os logradouros públicos, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, os espaços livres de uso público, as áreas de interesse público e as áreas de fundo de vale, além de outras áreas que a legislação municipal assim especificar.
> § 1º As áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, os espaços livres de uso público e as áreas de interesse público a serem doados ao Município, obedecerão aos seguintes parâmetros mínimos:
> I - 4,0% (quatro por cento) para os equipamentos comunitários e urbanos;
> II - 3,0% (três por cento) para as áreas de interesse público;
> III - 3,0% (três por cento) para os espaços livres de uso público. (Lei Complementar 889, 2011).

Abaixo é apresentado o projeto que permite a visualização das áreas e seus usos.

Figura 6 – Modelo Esquemático Apresentando o Uso da Área



Fonte: Autor (2018)

A figura 6 representa as áreas destinadas ao uso público no total de 10% da área bruta e da área de preservação permanente (APP), diferenciadas pela hachura.

Na tabela abaixo é possível ver a utilização e as suas áreas respectivas.

Tabela 1 – Tabela de Áreas

ÁREA TOTAL	**ÁREA TOTAL PARA PÚBLICO (10%)**
1.546.613,42	168.411,08
ÁREA DE VIAS	**ÁREA DE APP**
222.751,10	245.748,65
EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO E URBANO	**ÁREA VIAS SECUNDARIAS**
4% da área bruta	153.990,13
ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO	**ÁREA RESIDENCIAL**
3% da área bruta	755.712,46
ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO	**NÚMERO TOTAL DE LOTES**
3% da área bruta	1.835,00

Fonte: Autor (2018)

A tabela 1 apresenta a área do lote integral, sendo dessa área descontado o valor das áreas das vias principais e secundarias, descontando também a área de uso público e área de preservação permanente, por fim, obtém o valor de área liquida passível de ser subdividida em lotes.

2.3 MÉTODO INVOLUTIVO

A metodologia adotada para estimativa de valor do imóvel foi o Método Involutivo, previsto na NBR 14653. O valor de mercado é alicerçado no aproveitamento eficiente do terreno, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica. Para isto, é simulado um empreendimento hipotético, compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Para cálculo do valor da área bruta em estudo é necessário determinar a receita gerada, sendo esta resultante da previsão de vendas mensais menos as despesas geradas. Os valores dos imóveis remanescentes (após cada mês de venda) são atualizados mensalmente por um percentual fixo (0,5% a.m.). Deve-se deduzir da receita os gastos do loteamento hipotético, em que estão incluso: Custos com Projetos, Despesas de Urbanização, Custos com

Publicidades e Bonificações de Vendas, Imposto Territorial, Imposto de Renda e outros. Ainda há de se descontar da receita o Lucro almejado pelo investidor.

Os valores para os citados acima e suas aplicações para determinação do valor da gleba bruta, serão detalhados a seguir.

2.3.1 CUSTOS COM PROJETOS

Esse valor é o gasto que o investidor terá com a elaboração de projetos e os gastos ligados às aprovações desses projetos e honorários. Estão contidos nesses custos projetos como: Projeto Urbanístico, Terraplenagem e Geométrico das Vias, Pavimentação, Drenagem Pluvial (Micro e Macrodrenagem), Rede de esgoto, Abastecimento de água e Rede elétrica.

Para determinação desses gastos com elaboração de projeto, foi utilizado como base o material disponibilizado pela Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas (CEHOP) de Aracaju – SE, esse valor apresentado é referente ao ano de 2016 que por sua vez foi reajustado baseado no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) conforme apresentado nos resultados, para o Projeto Urbanístico foi utilizado o valor dos honorários apresentado pelo Sindicato Arquitetura do Paraná, por fim foi adotado um valor de 5% sobre o custo das despesas de urbanização, conforme poderá ser visto nos resultados.

Tabela 2 – Tabela relacionando o serviço com custos de projeto

Estimativa de custos com projeto				
PROJETO	**R$/m² (Março/2016)**	**R$/m² (Agosto/2018)**	**Área (m²)**	**Valor total (R$)**
Urbanístico	-	P/ 20 ha = 4,20 CUB/ha	1.546.613,42	R$ 897.924,16
Terraplenagem e Geométrico das Vias	0,40	0,45	1.546.613,42	R$ 695.976,04
Pavimentação	0,60	0,68	222.751,10	R$ 151.470,75
Drenagem Pluvial (Micro e Macrodrenagem)	0,25	0,28	222.751,10	R$ 62.370,31
Rede de esgoto	0,25	0,28	222.751,10	R$ 62.370,31
Abastecimento de água	0,25	0,28	222.751,10	R$ 62.370,31
Rede elétrica	0,30	0,34	222.751,10	R$ 75.735,37
TOTAL			**R$ 1.997.577,16**	

Fonte: Autor (2018)

A Tabela 2 apresenta os valores que norteiam os gastos com projetos, é valido ressaltar que esses valores representam os gastos para elaboração de projetos, não considerando sua confecção.

Tabela 3 – Porcentagem para Custos dos Projetos

Custo total com construções	R$ 65.475.479,91
Custo total com projetos (estimado)	R$ 1.997.577,16
Relação de custos (projetos/construções)	3,05%
Valor adotado para custos com projetos:	**5%**

Fonte: Autor (2018)

A tabela 3 é correlação para determinar a porcentagem que os custos com projeto tem em relação aos custos de urbanização, como observado foi aplicado 5% como é usual no meio técnico da engenharia de avaliação.

2.3.2 DESPESAS DE URBANIZAÇÃO

Para determinação desse valor, foi utilizada uma tabela de custo extraída da revista Construção Mercado da editora PINI edição nº 194 de Setembro de 2017, nessa tabela encontra os gastos para urbanização da gleba bruta, aplicando o valor para Serviços de Topografia, Terraplenagem (leve, médio e pesado), Rede de Água Potável, Rede de Esgoto, Drenagem de Águas Pluviais Galerias e Guias e Sarjetas, Pavimentação, Rede de Iluminação Pública.

Por se tratar de uma tabela desatualizada para o ano de 2018, foi empregado um valor de correção baseado no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), a variação desses índices é divulgada de forma mensal trazendo a variação dos custos em relação ao mês anterior, por tanto foi feita uma correção do mês de Julho de 2017 (tabela referência) até Agosto de 2018 (última divulgação do INCC).

Tabela 4 – Correção de Custo pelo INCC

Mês/ano	Índice do mês (em %)	Índice acumulado no ano (em %)	Índice acumulado nos últimos 12 meses (em %)	Correção – desde agosto de 2017
01/07/2017	0,22	2,8375	4,2124	1,000000
01/08/2017	0,4	3,2489	4,3579	1,004000
01/09/2017	0,14	3,3934	4,1187	1,005406
01/10/2017	0,19	3,5899	4,1395	1,007316
01/11/2017	0,28	3,8799	4,2539	1,010136
01/12/2017	0,14	4,0254	4,0254	1,011551
01/01/2018	0,31	0,31	4,14	1,014686
01/02/2018	0,13	0,44	3,6	1,016005
01/03/2018	0,24	0,68	3,68	1,018444
01/04/2018	0,29	0,97	4	1,021397
01/05/2018	0,23	1,2	3,59	1,023747
01/06/2018	0,97	2,18	3,63	1,033677
01/07/2018	0,61	2,81	3,96	1,039982
01/08/2018	0,15	2,97	3,75	**1,041542**

Fonte: Autor (2018)

Outro fator que foi passível de correção foi a tabela fornecida pela revista Construção Mercado, por se tratar de valores referente a São Paulo, foi necessário fazer a relação de custos entre os estados de São Paulo e Paraná. Para isso foi utilizado como base o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) levantado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), foi utilizado à relação do valor do m² para Residência Multifamiliar – Padrão Normal (R8-N), aonde foi possível a observar que o Estado do Paraná apresenta valor superior ao Estado de São Paulo, como observado abaixo.

Tabela 5 – Correção de Custo de Mão de Obra de São Paulo para Paraná

Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) – R8-N	
Para o Estado de São Paulo (Agosto/2018):	R$ 1.365,94
Para o Estado de Paraná – SindusconNor (Agosto/2018):	R$ 1.382,32
Relação de Custos entre SP e PR:	**1,011992**

Fonte: Autor (2018)

Para encontrar as despesas de urbanização final, foi acrescido no valor resultante o Benefício de Despesas Indiretas (BDI) de 20%, como descrito a seguir.

Tabela 6 – Custo de Urbanização para 1000m²

Custos de Urbanização (R$ por 1000 m² de área útil)	
Serviços de Topografia	R$ 1.757,84
Terraplenagem Médio	R$ 3.177,63
Rede de Água Potável	R$ 7.392,06
Rede de Esgoto	R$ 15.752,63
Drenagem de Águas Pluviais (Galerias)	R$ 6.413,23
Drenagem de Águas Pluviais (Guias/Sarjetas)	R$ 5.117,49
Pavimentação	R$ 13.918,91
Rede de Iluminação Pública	R$ 2.441,22
TOTAL	R$ 55.971,01
Adaptação do Valor p/ Agosto de 2018	1,041542
Adaptação para Construção em PR	1,011992
TOTAL (corrigido)	**R$ 58.995,25**

Fonte: Autor (2018)

A tabela 6 representa de forma detalhada os gastos para a urbanização da gleba bruta, esses valores são determinados por 1000 m², ou seja, cada valores apresentados são para urbanizar uma área de 1000 m².

2.3.3 CUSTOS COM PUBLICIDADES E BONIFICAÇÕES DE VENDAS

Para esse custo foi arbitrado um valor de 8% sobre a receita bruta, nesse valor está incluso toda a publicidade em relação ao loteamento e as despesas ligadas com os pagamentos dos corretores sobre as vendas dos lotes, esse valor é usualmente usado no mercado e em bibliografias pesquisadas, sendo respaldado pela NBR 14653-2 (parte 2) onde possibilita o uso de um valor arbitrado, conforme presente no item 5 da tabela 8 da NBR 14653-2:2011, parte da norma que apresenta pontos para fundamentar o modelo involutivo.

2.3.4 IMPOSTO TERRITORIAL

Conforme o artigo 13 da Lei Complementar 1106/2017 de Maringá, o valor para imposto territorial foi aplicado em 1% ao ano, sendo esse valor dividido por 12 para encontrar o imposto territorial por mês, ficando em 0,083% /mês.

> Art. 13 O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana será calculado, no caso de imóveis prediais, com a aplicação das seguintes alíquotas:
> I - 1,0% (um por cento) sobre a base de cálculo. (Lei Complementar 1106/2017, p. 01).

2.3.5 IMPOSTO DE RENDA

Conforme valores do lucro líquido obtido, o percentual para o imposto de renda foi conforme apresentado pela Receita Federal para Lucro Presumido (Pessoa Jurídica), onde declara que valores arrecadados até 78 milhões de reais a alíquota para o imposto de renda fica em 15% sobre o lucro líquido, e é aplicado mais um percentual adicional, pois a parcela do lucro presumido excede ao valor resultante da multiplicação de R$ 20.000,00 pelo número de meses do respectivo período de apuração, se sujeita à incidência de adicional de imposto à alíquota de 10%, ou seja, o valor do Imposto de Renda final fica em 25% sobre a receita líquida, conforme pode ser visto abaixo no trecho extraído da publicação da Receita Federal do Brasil.

> Art. 29 A alíquota do IRPJ é de 15% (quinze por cento).
>
> § 1º A parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder o valor resultante da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, sujeita-se à incidência de adicional do imposto sobre a renda à alíquota de 10%. (Instrução Normativa RFB Nº 1700 – 14/03/2017)

2.3.6 LUCRO DO EMPREENDEDOR

A taxa de lucro para o Loteamento Hipotético foi estabelecida em 10%, para determinação desse valor, foi baseado no livro “Orçamento na Construção Civil”, editora PINI, 1ª Edição, 2006 (p. 101) e pela revista “Construção Mercado”, editora PINI, Edição 95, as quais consideram que a margem de lucro fica variando entre 5% e 15%, sendo que para revista Construção Mercado a Taxa de Lucro Real é de 10%, sendo aplicada a mesma porcentagem arbitrada pela revista Construção Mercado.

2.3.7 LIQUIDEZ DE MERCADO

A Liquidez de mercado representa a aceitação dos consumidores para novos empreendimentos, esse valor é determinado através de pesquisa de mercado estabelecendo a quantidade de lote vendido por mês. Conforme pesquisas realizadas no meio imobiliário, foi determinada uma variação de 10 a 20 Lotes vendidos por mês, sendo separado em três cenários, para 10 Lotes/Mês - Cenário Pessimista, para 15 Lotes/Mês - Cenário Moderado e para 20 Lotes/Mês - Cenário Otimista. Para o presente trabalho foi considerado o cenário Otimista, ou seja, 20 lotes vendidos por mês.

2.3.8 TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE E VALORIZAÇÃO DOS LOTES

A Taxa Mínima de Atratividade (TMA) é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio. Para estimar a taxa foi utilizado o boletim técnico 2014/001 disponibilizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), foi determinado por meio da fórmula (1):

Equação 1 e 2:

$$K=(1+Rf)x(1+W)–1 \quad (1)$$

$$k=(K+1)^{(1/12)}-1 \quad (2)$$

Onde o K é a Taxa Mínima de Atratividade Anual, para fazer a transformação de ano para taxa mensal é utilizada a seguinte fórmula (2), onde o k é a Taxa Mínima de Atratividade (TMA) Mensal, Rf é a taxa livre de risco utilizado como parâmetro no Brasil o valor do CDI e o W é o prêmio pelo risco.

Para este caso foi utilizado o fator para alto risco, por apresentar um mercado com futuro incerto para investimentos, optando-se assim usar o valor médio da classe de alto risco de 7,5%. Para taxa livre de risco foi utilizado o valor médio do CDI dos últimos 5 anos, sendo utilizado o valor de 11,19%. Assim, obteve o valor da TMA anual por meio da fórmula encontrando o valor de 19,53% (anual) e de 1,50% (mensal), conforme pode ser visto.

Tabela 7 – Indicação da Taxa Mínima de Atratividade Mensal

TMA- Anual	19,53%
TMA - Mensal	1,50%
K=(1+Rf)x(1+W)–1	
Taxa Livre de Risco (Rf)=11,19%	Prêmio pelo Risco (W)= 7,5%

Fonte: Autor (2018)

Para determinar a Valorização dos Lotes, foi analisado que o mercado atual encontra-se estabilizado sem grandes valorizações dos bens imóveis, para concluir essa estabilização foi consultado o material disponibilizado pela FIPEZAP da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas onde demonstra a estabilização do Mercado atual, porém para fins de correção monetária, foi utilizada uma valorização de 0,5% ao mês conforme ocorre na conta poupança baseada na taxa de Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

Figura 7 – Indicação da estabilização de mercado

2018

Mês	Composto Nacional	Composto Nacional - Var. Últ. 12 meses
jul	-0,04%	-0,58%
jun	-0,03%	-0,75%
mai	-0,03%	-0,94%
abr	-0,02%	-1,10%
mar	-0,05%	-1,09%
fev	-0,10%	-1,07%
jan	-0,04%	-0,82%

Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Índice FIPEZAP

A figura 7 disponibilizado pela FIPEZAP mostra a estabilização do mercado atual, sendo notada uma crescente valorização do mercado atual, porém ainda estabilizado.

2.4 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS

A metodologia adotada para estimativa de valor do terreno é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto na NBR 14653-2. Esta parte da ABNT NBR 14653, fornece os procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos e de glebas urbanizáveis. O valor de mercado é definido através de comparação de lotes ofertados e encontrados em pesquisa às imobiliárias e particulares. As características e atributos que causam influência na formação do valor encontrado são tratados através da metodologia científica, mais precisamente pela Inferência Estatística através de regressão linear múltipla, para promover a adequada homogeneização dos dados coletados.

Portanto, o valor de mercado, será extraído de um intervalo de valores prováveis cuja amplitude, por sua vez, será diretamente decorrente da dispersão dos elementos amostrais e da probabilidade estatística que representará a confiança de que o valor real de mercado esteja contido no intervalo estipulado.

Assim, desenvolveu-se um modelo estatístico para avaliação do imóvel, comparando-se os elementos pesquisados e levando-se em conta variáveis conforme descritas adiante e com os resultados estatísticos em anexo, e que estabelecem uma relação de valores com o tratamento através do software TS-SISREG, apropriado para esta finalidade, para promover a adequada homogeneização dos dados coletados, e desconsiderando-se os elementos que se mostraram inconsistentes, assim como as variáveis que não foram significativas na explicação do valor.

Foram pesquisados 20 (vinte) elementos, ofertados através de anúncios classificados imobiliários, complementando as informações junto à respectiva fonte. Os elementos amostrais também estão distribuídos no entorno do avaliando, constituídos nas zonas 25 e 39 da cidade de Maringá, porém, explicando-se a variação dos valores em função da área e da influência da localização referente à distância à zona central urbana e ao índice fiscal do logradouro em que está situado.

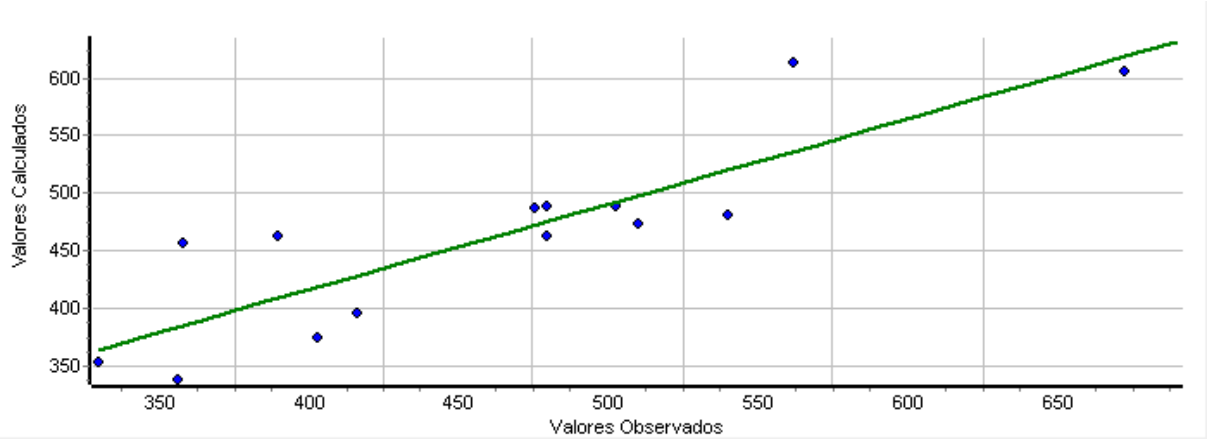
A NBR 14653-1 da Norma Brasileira para Avaliações de Bens – Procedimentos Gerais prescreve em seu item 3.44 o significado da palavra do valor de mercado, como pode ser visto.

> Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. (NBR 14653-1, 2001)

A seguir são apresentados os elementos e os dados estatísticos obtidos para encontrar a formação do valor unitário. É valido ressaltar que o foi considerado o valor da terra nua, sem presença de nenhuma benfeitoria que contribuísse para a formação do valor.

São apresentados abaixo imagens retiradas do programa TS-SISREG que possibilitam a visualização da fundamentação que o modelo elaborado apresenta, como pode ser visto a seguir.

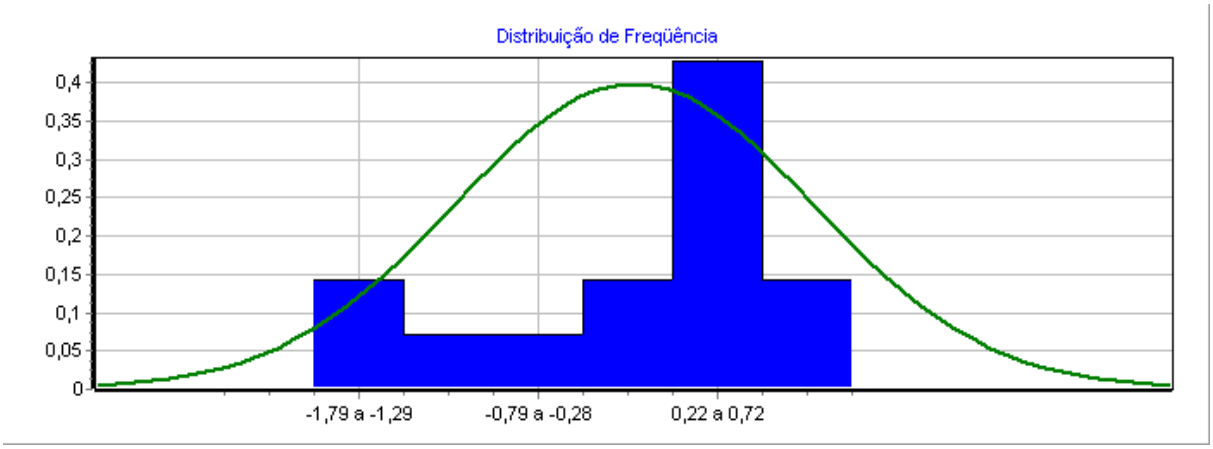
Figura 8 – GRÁFICO DE ADERÊNCIA



Fonte: TS-SISREG

A figura 8 determina à aderência do Modelo, sendo os pontos azuis os anúncios selecionados e a reta em verde representa a equação que explica a formação de valor, criando a relação de valores calculados X valores observados.

Figura 9 – HISTOGRAMA DE RESÍDUOS PADRONIZADOS X CURVA NORMAL PADRÃO



Fonte: TS-SISREG

A figura 9 representa a distribuição dos elementos calculados com seus resíduos, mesmo o gráfico não estando limitada pela curva em verde, essa distribuição é aceita pra fundamentação do modelo elaborado, sem acarretar problemas aos valores encontrados.

2.4.1 PLANILHA DE DADOS E LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

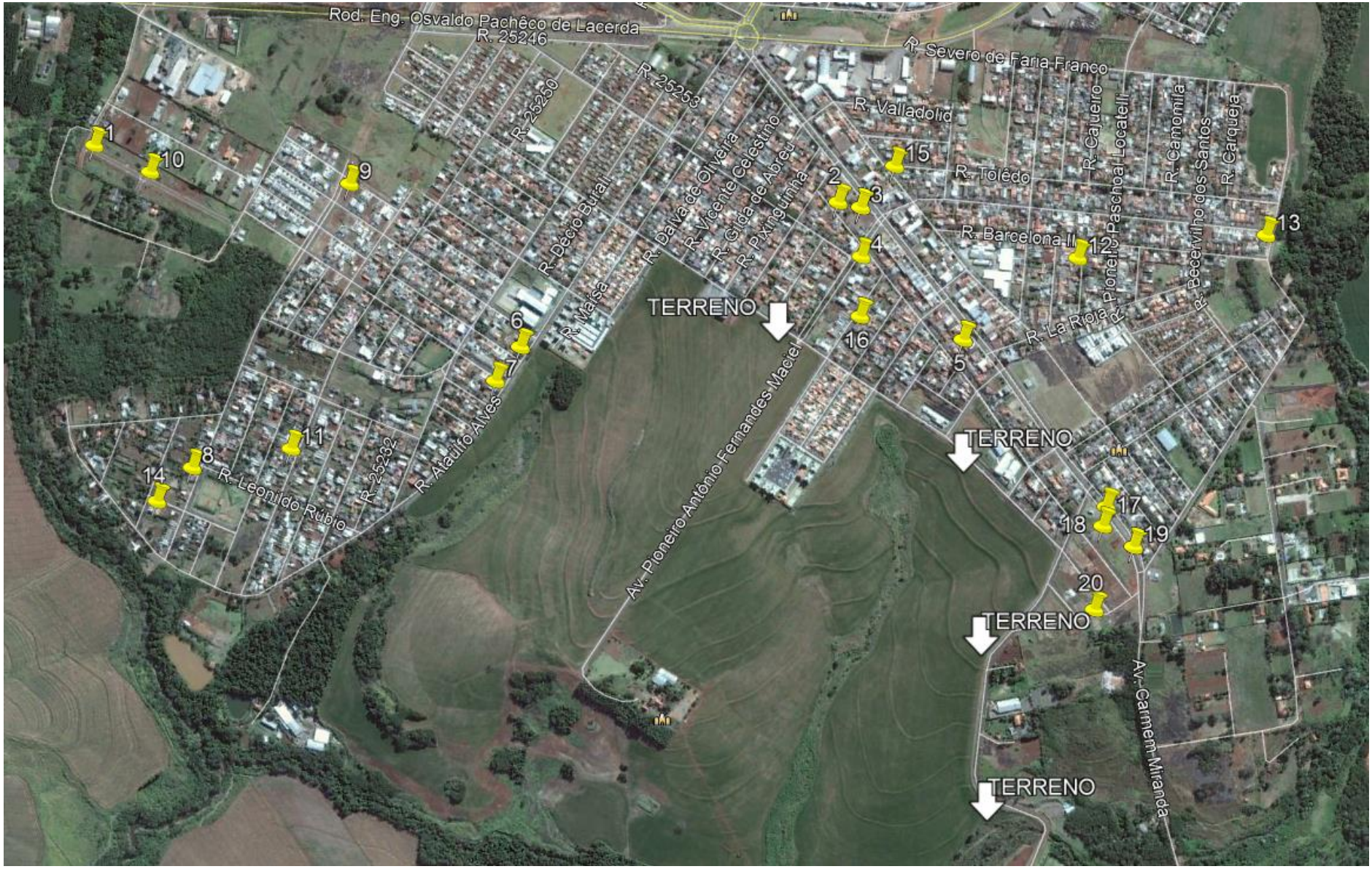
Tabela 8 – Elementos Utilizados no Modelo

Nº	Endereço	Observação	Área	Índice Fiscal	Distância	Eixo	Testada	Valor Unitário
1	R. Ataulfo Alves - Jd. das Flores - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25636100	Washi Empreendimentos Fone:3226-1100	585,78	250,00	4.070,00	0,00	32,07	356,45
2	R. Pion. Cezare Mochi - Cidade Alta - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25150000	Imobiliária Sandri Fone:3224-5632	304,31	300,00	4.755,00	0,00	14,15	502,78
3	R. Pion. Cezare Mochi - Jd. Paraíso - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25151500	Nardo Imóveis Fone:3031-4646	300,00	300,00	4.775,00	0,00	12,00	480,00
4	R. Antonio Fernandes Maciel - Jd. Paraíso - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25154150	Pedro Granado Imóveis Fone:3222-8866	300,00	300,00	4.890,00	1,00	12,00	540,00
5	R. Pion. Cezare Mochi - Jd. Paraíso - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25159350	Shimizu Imóveis Fone:3293-0481	300,00	300,00	5.165,00	0,00	12,00	480,00
6	R. Luiz Pereira Camacho - Jd. Tarumã - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25187850	Nardo Imóveis Fone:3031-4646	427,00	300,00	4.765,00	0,00	25,00	358,31
*7	R. Mario de Assis Teixeira - Jd. Tarumã - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25383150	Pedro Granado Imóveis Fone:3222-8866	384,01	250,00	4.835,00	0,00	25,00	304,68
*8	R. Pion. Genoveva Giunta - Parq. Tarumã - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25402700	Imobiliária Abrão Fone:3029-0013	300,00	250,00	4.865,00	1,00	12,00	285,00
*9	R. Pion. Genoveva Giunta - Jd. São Paulo - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25507400	Imobiliária Meta Fone:3025-3303	411,48	350,00	4.295,00	1,00	20,51	441,90
10	R. Ataulfo Alves - Jd. das Flores - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25636800	Washi Empreendimentos Fone:3226-1100	417,76	250,00	4.160,00	0,00	23,00	402,86
11	R. Carlos Mauricio Duarte - Jd. Tarumã - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25394400	Opção Imóveis Fone:3033-1300	300,00	250,00	4.865,00	1,00	12,00	330,00
12	R. Navarra - Jd. Tarumã - Z.: 39 - Cad. Ref.: 39185020	Imobiliária Silvio Iwata Fone:4009-8981	300,00	300,00	5.150,00	0,00	12,00	390,00
*13	R. Eugênia Coutinho Meller - Jd. Madrid - Z.: 39 - Cad. Ref.: 39179760	Passo Negócios Imobiliários Fone:3040-2700	368,20	300,00	5.355,00	0,00	21,19	305,54
*14	R. Mario Nagarotto - Parq. Tarumã - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25406800	Imobiliária Silvio Iwata Fone:4009-8981	800,00	250,00	4.920,00	0,00	16,00	213,75
15	R. Pion. Nilo Alves dos Santos - Cj. Madrid - Z.: 39 - Cad. Ref.: 39176660	Sândalo Imóveis Fone:4009-1331	312,00	300,00	4.745,00	1,00	12,00	475,96
16	R. Pion. Demétrio Kutchenko - Jd. Paraíso - Z.: 25 - Cad. Ref.: 25155450	Opção Imóveis Fone:3033-1300	300,00	300,00	5.000,00	0,00	12,00	510,00
17	Av. Carmem Miranda - Alto das Grevíleas - Z.: 39 - Cad. Ref.: 39245550	Sândalo Imóveis Fone:4009-1331	400,48	380,00	5.650,00	1,00	16,00	561,83
*18	R. Pion. Cezare Mochi - Alto das Grevíleas - Z.: 39 - Cad. Ref.: 39246950	Dubai Imóveis Fone:3354-6400	400,00	300,00	5.690,00	0,00	16,02	303,75
19	Av. Carmem Miranda - Cidade Alta - Z.: 39 - Cad. Ref.: 39246250	Clayton Delmonico Corretor de Imóveis Fone:9144-2300	401,30	380,00	5.765,00	1,00	20,06	672,81
20	R. 39082 - Alto das Grevíleas - Z.: 39 - Cad. Ref.: 39244000	Oziel Corretor Fone:9179-9191	400,00	300,00	5.835,00	0,00	16,00	416,25

Fonte: Autor (2018)

*Elemento não considerado no modelo

Figura 12 – Localização dos elementos e do lote avaliado

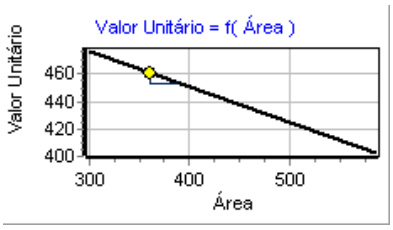


Fonte: Google Earth - Data de Acesso: 07/09/2018

2.4.2 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 Área

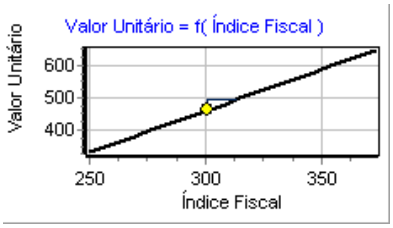
Variável independente quantitativa, expressa em metros quadrados (m²), referente à área total do lote, decrescente com o valor unitário, ou seja, quanto maior a área, menor o valor unitário.



Tipo: Quantitativa
Amplitude: 300,00 a 585,78
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -1,62 % na estimativa

X_2 Índice Fiscal

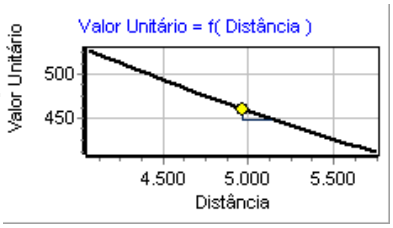
Variável independente proxy, crescente com o valor unitário, que indica o valor correspondente à Planta de Valores Genéricos do Município, para fins de tributação do ITBI, definida pela Lei Complementar 1106/2017, expressa em R$/m² e que guarda uma relação de pertinência com a valorização do terreno em função da sua localização.



Tipo: Proxy
Amplitude: 250,00 a 380,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 7,30 % na estimativa

X_3 Distância

Variável independente, quantitativa, expressa em metros (m), que indica a distância da testada do lote a um ponto de referência no centro da cidade (Catedral de Maringá), sendo que, quanto maior a distância ao centro, menor o valor unitário.



Tipo: Quantitativa
Amplitude: 4070,00 a 5835,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,53 % na estimativa

* Eixo

Variável independente qualitativa, adimensional, dicotômica isolada, que representa a classificação do logradouro em relação ao tipo de eixo, conforme a Lei 888/2011, de acordo com os seguintes códigos:
"0" : Logradouro em Eixo Residencial;
"1" : Logradouro em Eixo Comercial.
Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0 a 1
Impacto esperado na dependente: Positivo
Micronumerosidade: atendida.

Não considerada
(a variável não se mostrou significativa na explicação do valor)

* Testada	
Variável independente quantitativa, crescente com o valor unitário, expressa em metros, referente à frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial. Tipo: Quantitativa Amplitude: 12,00 a 32,07 Impacto esperado na dependente: Positivo	**Não considerada** *(a variável não se mostrou significativa na explicação do valor)*

Y Valor Unitário	
Variável dependente indica a relação entre o valor total e a área do imóvel, expressa em R$/m². Tipo: Dependente Amplitude: 330,00 a 672,81 Micronumerosidade para o modelo: atendida.	**Variável Dependente**

2.4.3 RESULTADOS ESTATÍSTICOS

São apresentados dados obtidos no programa TS-SISREG que representa a consistência do modelo gerado.

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
TOTAL DA AMOSTRA	: 20	TOTAL	: 6
UTILIZADOS	: 14	UTILIZADAS	: 4
OUTLIER	: 0	GRAU LIBERDADE	: 10

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – ESCALA DA VARIÁVEL DEPENDENTE: Y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
CORRELAÇÃO	: 0,86170	TOTAL	: 115385,68409
DETERMINAÇÃO	: 0,74253	RESIDUAL	: 29708,77075
AJUSTADO	: 0,66528	DESVIO PADRÃO	: 54,50575

F-SNEDECOR	
F-CALCULADO	: 9,61298
SIGNIFICÂNCIA	: < 0,01000

D-WATSON	
D-CALCULADO	: 2,52164
RESULTADO TESTE	: NÃO AUTO-REGRESSÃO 98%

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

VALOR UNITÁRIO =2616,7666 +-0,26078587 * ÁREA +2,5885044 * ÍNDICE FISCAL+ -333,69659 * LN(DISTÂNCIA)

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	
MÉDIA	: 462,66
VARIAÇÃO TOTAL	: 115385,68
VARIÂNCIA	: 8241,83
DESVIO PADRÃO	: 90,78

MODELO	
COEFIC. ADERÊNCIA	: 0,74253
VARIAÇÃO RESIDUAL	: 29708,77
VARIÂNCIA	: 2970,88
DESVIO PADRÃO	: 54,51

Para obter o valor do metro quadro para os lotes do loteamento hipotético, foi considerado um lote padrão de 400m² e a distância foi obtido através da média entre as testadas dos possíveis lotes hipotéticos ao centro da cidade, usado como referência a catedral de Maringá, conforme pode ser observado abaixo

Dados do imóvel avaliado:

- Área 400,00
- Índice Fiscal 300,00
- Distância 5130,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Unitário Médio: 438,28
- Unitário Mínimo: 410,62
- Unitário Máximo: 465,94

Precisão: Grau III

Assim, foi obtido o valor para o metro quadro para o loteamento hipotético, sendo estimado em R$ 438,28/m², com isso, é possível obter o valor da receita gerada com a venda dos lotes. A seguir é apresentado nos resultados os valores obtidos e as aplicações dos valores que foram detalhados no desenvolvimento.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Como descrito no desenvolvimento, serão apresentados às etapas aplicadas no Método Involutivo, sendo focado para essa ocasião o cenário otimista com a perspectiva de venda de 20 lotes ao mês, os resultados inerente dos cenários moderado e pessimista, com comercialização de 15 e 10 lotes por mês respectivamente, serão apresentados em forma de anexo no final do trabalho.

3.1 CUSTOS COM PROJETOS E DESPESAS DE URBANIZAÇÃO

Para obter as informações, foi considerado um material disponibilizado pela Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas (CEHOP) de Aracaju – SE, por se tratar de um material de Março de 2016 os valores foram atualizados com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), como apresentado a seguir.

Tabela 9 – Correção de Custo pelo INCC – março de 2016 para agosto de 2018

Mês/ano	Índice do mês (em %)	Índice acumulado no ano (em %)	Índice acumulado nos últimos 12 meses (em %)	Correção – desde março de 2016
01/03/2016	0,64	1,57	7,19	1,006400
01/04/2016	0,55	2,13	7,29	1,011935
01/05/2016	0,08	1,65	5,78	1,012745
01/06/2016	1,93	3,53	5,79	1,032291
01/07/2016	0,49	4,7	6,39	1,037349
01/08/2016	0,29	5,00	6,08	1,040357
01/09/2016	0,33	5,35	6,19	1,043790
01/10/2016	0,21	5,57	6,03	1,045982
01/11/2016	0,16	5,74	5,84	1,047656
01/12/2016	0,34	6,1	6,1	1,051218
01/01/2017	0,41	0,41	6,12	1,055528
01/02/2017	0,65	1,06	6,23	1,062389
01/03/2017	0,16	1,22	5,73	1,064089
01/04/2017	-0,02	1,2	5,13	1,063876
01/05/2017	0,63	1,84	5,71	1,070578
01/06/2017	0,93	2,78	4,67	1,080535
01/07/2017	0,3	3,09	4,47	1,083776
01/08/2017	0,36	3,46	4,54	1,087678

01/09/2017	0,06	3,53	4,26	1,088331
01/10/2017	0,31	3,85	4,37	1,091704
01/11/2017	0,31	4,17	4,52	1,095089
01/12/2017	0,07	4,24	4,24	1,095855
01/01/2018	0,31	0,31	4,14	1,099252
01/02/2018	0,13	0,44	3,6	1,100681
01/03/2018	0,24	0,68	3,68	1,103323
01/04/2018	0,29	0,97	4,00	1,106523
01/05/2018	0,23	1,2	3,59	1,109068
01/06/2018	0,97	2,18	3,63	1,119826
01/07/2018	0,61	2,81	3,96	1,126657
01/08/2018	0,15	2,97	3,75	**1,128347**

Fonte: Autor (2018)

Obteve a correção de valores amparada pelo INCC, sendo demonstrada abaixo a aplicação desse fator de correção, essencial para determinar o custo com a elaboração dos projetos.

Tabela 10 – Tabela relacionando o serviço com os custos de projeto

PROJETO	R$/m² (Março/2016)	R$/m² (Agosto/2018)	Área (m²)	Valor total (R$)
Urbanístico		p/ 20 ha = 4,20 CUB/ha	1.546.613,42	R$ 887.284,08
Terraplenagem e Geométrico das Vias	0,40	0,45	1.546.613,42	R$ 695.976,04
Pavimentação	0,60	0,68	222.751,10	R$ 151.470,75
Drenagem Pluvial (Micro e Macrodrenagem)	0,25	0,28	222.751,10	R$ 62.370,31
Rede de esgoto	0,25	0,28	222.751,10	R$ 62.370,31
Abastecimento de água	0,25	0,28	222.751,10	R$ 62.370,31
Rede elétrica	0,30	0,34	222.751,10	R$ 75.735,37
TOTAL			**R$ 1.997.577,16**	

Fonte: Autor (2018)

Antes de encontrar a relação entre os custos de projeto e o custo com urbanização, é necessário determinar o valor de urbanização, esse que por sua vez, foi obtido pela tabela apresentado pela revista construção mercado da editora PINI, conforme é apresentado abaixo.

Tabela 11 – Custo de Urbanização para 1000m²

Custos de Urbanização (R$ por 1000 m² de área útil)	
Serviços de Topografia	R$ 1.757,84
Terraplenagem Médio	R$ 3.177,63
Rede de Água Potável	R$ 7.392,06
Rede de Esgoto	R$ 15.752,63
Drenagem de Águas Pluviais (Galerias)	R$ 6.413,23
Drenagem de Águas Pluviais (Guias/Sarjetas)	R$ 5.117,49
Pavimentação	R$ 13.918,91
Rede de Iluminação Pública	R$ 2.441,22
TOTAL	R$ 55.971,01
Adaptação do Valor p/ Agosto de 2018	1,041542
Adaptação para Construção em PR	1,011992
TOTAL (corrigido)	**R$ 58.995,25**

Fonte: Autor (2018)

Para determinar a despesa de urbanização, foi considerada uma área de 924.123,54 m² que corresponde à área de uso publico e a área liquida para lote, áreas essas que são passiveis de urbanização por conta do empreendedor.

Tabela 12 – Despesas de Urbanização

DESPESAS DE URBANIZAÇÃO	
Área Liquida	924.123,54
Área Liquida p/ 1.000 m²	924,12354
Custo da Urbanização por 1000 m² -1	R$ 58.995,25
BDI	20,00%

Custos para Despesas de Urbanização
-R$ 65.422.676,20

Fonte: Autor (2018)

Determinado o custo com os projetos e o valor com as despesas de urbanização é encontrado a porcentagem que o projeto de urbanização incide sobre as despesas de urbanização, nesse caso foi considerado em 5%, como pode ser visto abaixo.

Tabela 13 – Porcentagem para Custos dos Projetos

Custo total com construções	R$ 65.422.676,20
Custo total com projetos (estimado)	R$ 1.997.577,16
Relação de custos (projetos/construções)	3,05%
Valor adotado para custos com projetos:	**5%**

Fonte: Autor (2018)

Tabela 14 – Indicação dos gastos com Projetos e Taxas

CUSTOS COM PROJETOS E TAXAS	
(5% sobre a despesa de Urbanização)	5,00%
Área Loteável	924.123,54
Área Liquida p/ 1.000 m²	924,12354
Custo da Urbanização	-R$ 65.422.676,20

Custos p/ Projetos, Honorários e Taxas.
-R$ 3.271.133,81

Fonte: Autor (2018)

3.2 PUBLICIDADE E VENDA E LUCRO DO EMPREENDEDOR

O custo com a publicidade e venda e o lucro do empreendedor, são valores que estão em função do valor da receita bruta gerada pelo loteamento hipotético, sendo aplicada uma porcentagem de 8% para publicidade e venda e 10% para o lucro do empreendedor, como pode ser observado a seguir.

Tabela 15 – Indicação dos gastos com Publicidades e Vendas e Lucro do Empreendedor

PUBLICIDADE E VENDAS	
(8% sobre a receita bruta)	8,00%
Área Líquida de Uso Público	168.411,08
Área Líquida p/ Lote	755.712,46
Número de Lote	1.835,00
Valor do Lote Padrão (R$ / m²)	R$ 438,28
Valor Receita Bruta	R$ 331.213.656,97

Custos p/ Publicidade e Vendas
-R$ 26.497.092,56

EMPREENDEDOR – LUCRO	
(10 % sobre a receita bruta)	10,00%

Valor Final (Receita Bruta)	R$ 331.213.656,97

Lucro Empreendedor
-R$ 33.121.365,70

Fonte: Autor (2018)

3.3 CENÁRIOS DE VENDAS

Para o cenários de vendas foram elaborados três cenários que determina a quantidade de meses para a negociação dos lotes, sendo esses cenários apresentados abaixo.

Tabela 16 – Duração de Comercialização de lotes para diferentes cenários

Simulações Para o Cenário de Execução e Vendas
Utilizando Cenário com 1.835 Lotes

CENÁRIO OTIMISTA (Meses)	20 Lotes / Mês
Duração da Fase de Projetos	1
Tempo de Venda Total de Urbanização	92
CENÁRIO MODERADO (Meses)	15 Lotes / Mês
Duração da Fase de Projetos	1
Tempo de Venda Total de Urbanização	122
CENÁRIO PESSIMISTA (Meses)	10 Lotes / Mês
Duração da Fase de Projetos	1
Tempo de Venda Total de Urbanização	184

Fonte: Autor (2018)

Para os cenários apresentados, foi feita a divisão dos custos pelos meses de realização do empreendimento com exceção feita com os custos de projetos e gastos iniciais que foi descontado no primeiro mês.

Para os valores abaixo os sinais negativos representam os gastos para realização do empreendimento e o valor positivo é entrada de receita decorrente da comercialização dos lotes. A seguir são apresentados os valores mensais previstos para cada um dos cenários.

Tabela 17 – Divisão de gastos e recebimento para diferentes cenários

CENÁRIO OTIMISTA (Meses)	
Projetos e Outros Custos Iniciais - Durante 1 Mês	-R$ 3.271.133,81
Publicidade E Vendas (ao mês) - Durante 93 Meses	-R$ 284.914,97
Custo De Construção (ao mês) - Durante 92 Meses	-R$ 711.116,05
Empreendedor (ao mês)- Durante 92 Meses	-R$ 360.014,84
Receita (ao mês) - Durante 92 Meses	R$ 3.600.148,45
TMA Mensal (ao mês) – Todo Mês	1,498%

CENÁRIO MODERADO (Meses)	
Projetos e Outros Custos Iniciais - Durante 1 Mês	-R$ 3.271.133,81
Publicidade E Vendas (ao mês) - Durante 123 Meses	-R$ 215.423,52
Custo De Construção (ao mês) - Durante 122 Meses	-R$ 536.251,44
Empreendedor (ao mês) - Durante 122 Meses	-R$ 271.486,60
Receita (ao mês) - Durante 122 Meses	R$ 2.714.866,04
TMA Mensal (ao mês) – Todo Mês	1,498%

CENÁRIO PESSIMISTA (Meses)	
Projetos e Outros Custos Iniciais - Durante 1 Mês	-R$ 3.271.133,81
Publicidade E Vendas (ao mês) - Durante 185 Meses	-R$ 143.227,53
Custo De Construção (ao mês) - Durante 184 Meses	-R$ 355.558,02
Empreendedor (ao mês) - Durante 184 Meses	-R$ 180.007,42
Receita (ao mês) - Durante 184 Meses	R$ 1.800.074,22
TMA Mensal (ao mês) – Todo Mês	1,498%

Fonte: Autor (2018)

Como já dito anteriormente no desenvolvimento para esse caso foi considerado o cenário otimista, onde é arbitrada a venda de 20 lotes por mês, é apresentada a planilha de entrada de dados, que dão origem aos valores em diferentes cenários.

As planilhas de cálculos do cenário moderado, pessimista e com o cenário otimista, considerado para avaliar o Lote e fazer o estudo econômico, serão apresentadas no apêndice na parte final do trabalho. Abaixo é apresentada a planilha de cálculo para o cenário otimista.

3.4 PLANILHA DE ENTRADA DE DADOS

Tabela 18 – Entrada de Dados

Custos de Urbanização (R$ por 1000 m² de área útil)	
Serviços de Topografia	R$ 1.757,84
Terraplenagem Médio	R$ 3.177,63
Rede de Água Potável	R$ 7.392,06
Rede de Esgoto	R$ 15.752,63
Drenagem de Águas Pluviais (Galerias)	R$ 6.413,23
Drenagem de Águas Pluviais (Guias/Sarjetas)	R$ 5.117,49
Pavimentação	R$ 13.918,91
Rede de Iluminação Pública	R$ 2.441,22
TOTAL	R$ 55.971,01
Adaptação do Valor p/ Agosto de 2018	1,041542
Adaptação para Construção em PR	1,011992
TOTAL (corrigido)	R$ 58.995,25

Taxa Mínima de Atratividade (TMA)	
(será arbitrada)	
TMA Mensal (% a.m.)	1,498%
Valorização dos Lotes (% a.m.)	0,500%

CUSTOS COM PROJETOS E TAXAS	
(5% sobre a receita bruta)	5,00%
Área Loteável	924.123,54
Área Liquida p/ 1.000 m²	924,12354
Custo da Urbanização	-R$ 65.422.676,20

Custos p/ Projetos, Honorários e Taxas
-R$ 3.271.133,81

PUBLICIDADE E VENDAS	
(8% sobre o custo total de urbanização)	8,00%
Área Líquida de Uso Público	168.411,08

DESPESAS DE URBANIZAÇÃO	
Área Liquida	924.123,54
Área Liquida p/ 1.000 m²	924,12354
Custo da Urbanização por 1000 m² -1	R$ 58.995,25
BDI	20,00%

Custos p/ Despesas de Urbanização
-R$ 65.422.676,20

Simulações Para o Cenário de Execução e Vendas	
Utilizando Cenário com 1.835 Lotes	
CENÁRIO OTIMISTA (Meses)	20 Lote / Mês
Duração da Fase de Projetos	1
Tempo de Venda Total de Urbanização	92
CENÁRIO MODERADO (Meses)	15 Lote / Mês
Duração da Fase de Projetos	1
Tempo de Venda Total de Urbanização	122
CENÁRIO PESSIMISTA (Meses)	10 Lote / Mês
Duração da Fase de Projetos	1
Tempo de Venda Total de Urbanização	184

CENÁRIO OTIMISTA (Meses)	
Projetos e Outros Custos Iniciais - Durante 1 Mês	-R$ 3.271.133,81
Publicidade E Vendas (ao mês) – Durante 93 Meses	-R$ 284.914,97
Custo De Construção (ao mês) – Durante 92 Meses	-R$ 711.116,05
Empreendedor (ao mês) – Durante 92 Meses	-R$ 360.014,84
Receita (ao mês) – Durante 92 Meses	R$ 3.600.148,45
TMA Mensal (ao mês) – Todo Mês	1,498%

Área Líquida p/ Lote	755.712,46
Número de Lote	1.835,00
Valor do Lote Padrão (R$ / m²)	R$ 438,28
Valor Receita Bruta	R$ 331.213.656,97

Custos p/ Publicidade e Vendas
-R$ 26.497.092,56

EMPREENDEDOR – LUCRO	
(10 % sobre a receita bruta)	10,00%

Valor Final (Receita Bruta)	R$ 331.213.656,97

Lucro Empreendedor
-R$ 33.121.365,70

CENÁRIO MODERADO (Meses)	
Projetos e Outros Custos Iniciais - Durante 1 Mês	-R$ 3.271.133,81
Publicidade E Vendas (ao mês) – Durante 123 Meses	-R$ 215.423,52
Custo De Construção (ao mês) – Durante 122 Meses	-R$ 536.251,44
Empreendedor (ao mês) – Durante 122 Meses	-R$ 271.486,60
Receita (ao mês) – Durante 122 Meses	R$ 2.714.866,04
TMA Mensal (ao mês) – Todo Mês	1,498%

CENÁRIO PESSIMISTA (Meses)	
Projetos e Outros Custos Iniciais - Durante 1 Mês	-R$ 3.271.133,81
Publicidade E Vendas (ao mês) – Durante 185 Meses	-R$ 143.227,53
Custo De Construção (ao mês) – Durante 184 Meses	-R$ 355.558,02
Empreendedor (ao mês) – Durante 184 Meses	-R$ 180.007,42
Receita (ao mês) – Durante 184 Meses	R$ 1.800.074,22
TMA Mensal (ao mês) – Todo Mês	1,498%

Fonte: Autor (2018)

A tabela 18 representa um resumo dos dados obtidos e detalhados no desenvolvimento, com esses valores é possível realizar a avaliação do lote em diferentes cenários e possibilita o estudo de viabilidade econômica nesses cenários distintos.

Tabela 19– Valor Final da Gleba para o cenário otimista

VALOR FINAL DA GLEBA BRUTA	**R$ 98.419.287,56**
Área do Lote (m²)	1.546.613,42
Valor unitário	R$ 63,64/m²

Fonte: Autor (2018)

A tabela 19 representa o valor final encontrado para o lote avaliando, é considerado para obter esse valor o cenário otimista com venda de 20 lotes ao mês, sendo assim, conforme pode ser observado na tabela 19 o valor do lote com 1.546.613,42 m² considerando o lote hipotético e as condições do mercado compatível ao que foi exposto o valor final é de R$ 98.419.287,56.

4 CONCLUSÃO

A partir do trabalho realizado, obteve como resultado o valor da gleba estudada, considerando um empreendimento com os parâmetros adotados. É válido ressaltar, que o mesmo representa um estudo de viabilidade econômica, por apresentar o valor máximo pago pelo lote, sendo considerados os parâmetros como lucro do empreendedor, gastos com publicidade e vendas, custos com projetos e entre outros custos citados no desenvolvimento e resultado.

O trabalho foi elaborado e fundamentado na norma que rege a avaliação, sendo respeitada a NBR 14653 parte 1 – Procedimentos Gerais e pela NBR 14653 parte 2 em especial os itens 8.2.1 e 8.2.2 que trata do método comparativo direto e do método do involutivo respectivamente.

Para a avaliação pelo método involutivo, foram admitidos três cenários de vendas, sendo considerado o cenário otimista, isto é, o cenário com maior número de vendas de lotes no período de um mês, sendo definido em 20 lotes por mês, conforme observado no mercado atual.

É valido ressaltar que o estudo de viabilidade econômica é para um cenário do loteamento hipotético, podendo ser diferente do cenário atual, logo, a viabilidade econômica é representada como um cenário hipotético, sendo estimado um total de vendas de 20 lotes/mês e cotação de gastos obtidos por meio de literatura, mercado imobiliário e construção civil. Buscou-se chegar o mais próximo possível do cenário real atual, sendo assim, o valor obtido para o Avaliando com 1.546.613,42 m² considerando o cenário otimista hipotético é de R$ 98.419.287,56.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1 - Avaliação de Bens Parte 1:** Procedimentos Gerais**.** Rio de Janeiro, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2 - Avaliação de Bens Parte 2**: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

BANCO DO BRASIL. **BB previdenciário renda fixa fluxo**. Disponível em: <https://www.bb.com.br/docs/pub/siteesp/dtvm/dwn/inf13077415.pdf>. Acesso em: 07 set. 2018.

COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS PÚBLICAS - CEHOP. **Tabela de horários de Projeto/consultoria.** Aracaju, 2016

DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de avaliações**: Uma Introdução à Metodologia Científica. 3 ed. São Paulo: PINI, 2012.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS - FIPE. **Índice fipezap de preços de imóveis anunciados**. Disponível em: <http://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#indice-mensal>. Acesso em: 07 set. 2018.

IBAPE-SP. **Engenharia de avaliações**: Volume 1. 2 ed. São Paulo: LEUD, 2014.

IBAPE-SP. **Engenharia de avaliações**: Volume 2. 2 ed. São Paulo: LEUD, 2014.

IBAPE-SP. **Norma para avaliação de imóveis urbanos**. São Paulo: IBAPE, 2011.

IBAPE-SP. **Estudos e cartilhas**. Disponível em: <http://www.ibape-sp.org.br/estudos-cartilhas.php>. Acesso em: 07 set. 2018.

MACIEL, Carlos Humberto. **Engenharia de avaliação por inferência estatística**: Aplicada à Avaliação de Imóveis Urbanos. Maringá/PR: PICCIOLY, 2011.

MUNICÍPIO MARINGÁ. **Lei Complementar 889/2011:** Parcelamento do solo no município de Maringá. Maringá, 2011.

MUNICÍPIO MARINGÁ. **Lei Complementar 1106/2017:** Parcelamento do solo no município de Maringá. Maringá, 2017.

PINI. Avaliação de Glebas. Construção Mercado: negócios de Incorporação e construção, São Paulo, v. 70, n. 194, set. 2017.

PORTAL GEOMARINGÁ. **Prefeitura do município de Maringá - Paraná**. Disponível em: <http://geoproc.maringa.pr.gov.br:8090/sigmaringa/>. Acesso em: 07 set. 2018.

APÊNDICE

CENÁRIO OTIMISTA

IMPOSTO TERRITORIAL

Mês	Receita bruta	Receita acumulada	Receita total – acumulada (mês i – 1)	Imposto territorial
1	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 421.340.267,51	-R$ 349.712,42
2	R$ 3.618.149,19	R$ 3.618.149,19	R$ 421.340.267,51	-R$ 349.712,42
3	R$ 3.636.239,93	R$ 7.254.389,12	R$ 417.722.118,33	-R$ 346.709,36
4	R$ 3.654.421,13	R$ 10.908.810,25	R$ 414.085.878,39	-R$ 343.691,28
5	R$ 3.672.693,24	R$ 14.581.503,49	R$ 410.431.457,26	-R$ 340.658,11
6	R$ 3.691.056,71	R$ 18.272.560,20	R$ 406.758.764,02	-R$ 337.609,77
7	R$ 3.709.511,99	R$ 21.982.072,19	R$ 403.067.707,32	-R$ 334.546,20
8	R$ 3.728.059,55	R$ 25.710.131,73	R$ 399.358.195,33	-R$ 331.467,30
9	R$ 3.746.699,85	R$ 29.456.831,58	R$ 395.630.135,78	-R$ 328.373,01
10	R$ 3.765.433,35	R$ 33.222.264,93	R$ 391.883.435,93	-R$ 325.263,25
11	R$ 3.784.260,51	R$ 37.006.525,44	R$ 388.118.002,59	-R$ 322.137,94
12	R$ 3.803.181,81	R$ 40.809.707,25	R$ 384.333.742,07	-R$ 318.997,01
13	R$ 3.822.197,72	R$ 44.631.904,98	R$ 380.530.560,26	-R$ 315.840,37
14	R$ 3.841.308,71	R$ 48.473.213,69	R$ 376.708.362,54	-R$ 312.667,94
15	R$ 3.860.515,26	R$ 52.333.728,95	R$ 372.867.053,82	-R$ 309.479,65
16	R$ 3.879.817,83	R$ 56.213.546,78	R$ 369.006.538,57	-R$ 306.275,43
17	R$ 3.899.216,92	R$ 60.112.763,70	R$ 365.126.720,74	-R$ 303.055,18
18	R$ 3.918.713,01	R$ 64.031.476,71	R$ 361.227.503,81	-R$ 299.818,83
19	R$ 3.938.306,57	R$ 67.969.783,28	R$ 357.308.790,81	-R$ 296.566,30
20	R$ 3.957.998,10	R$ 71.927.781,38	R$ 353.370.484,24	-R$ 293.297,50
21	R$ 3.977.788,09	R$ 75.905.569,47	R$ 349.412.486,13	-R$ 290.012,36
22	R$ 3.997.677,03	R$ 79.903.246,51	R$ 345.434.698,04	-R$ 286.710,80
23	R$ 4.017.665,42	R$ 83.920.911,93	R$ 341.437.021,00	-R$ 283.392,73
24	R$ 4.037.753,75	R$ 87.958.665,68	R$ 337.419.355,58	-R$ 280.058,07
25	R$ 4.057.942,52	R$ 92.016.608,19	R$ 333.381.601,84	-R$ 276.706,73
26	R$ 4.078.232,23	R$ 96.094.840,42	R$ 329.323.659,32	-R$ 273.338,64
27	R$ 4.098.623,39	R$ 100.193.463,81	R$ 325.245.427,09	-R$ 269.953,70
28	R$ 4.119.116,51	R$ 104.312.580,32	R$ 321.146.803,70	-R$ 266.551,85
29	R$ 4.139.712,09	R$ 108.452.292,41	R$ 317.027.687,20	-R$ 263.132,98
30	R$ 4.160.410,65	R$ 112.612.703,06	R$ 312.887.975,11	-R$ 259.697,02
31	R$ 4.181.212,70	R$ 116.793.915,76	R$ 308.727.564,46	-R$ 256.243,88
32	R$ 4.202.118,77	R$ 120.996.034,53	R$ 304.546.351,75	-R$ 252.773,47
33	R$ 4.223.129,36	R$ 125.219.163,89	R$ 300.344.232,99	-R$ 249.285,71
34	R$ 4.244.245,01	R$ 129.463.408,89	R$ 296.121.103,63	-R$ 245.780,52
35	R$ 4.265.466,23	R$	R$ 291.876.858,62	-R$ 242.257,79

		133.728.875,12		
36	R$ 4.286.793,56	R$ 138.015.668,69	R$ 287.611.392,39	-R$ 238.717,46
37	R$ 4.308.227,53	R$ 142.323.896,22	R$ 283.324.598,83	-R$ 235.159,42
38	R$ 4.329.768,67	R$ 146.653.664,89	R$ 279.016.371,29	-R$ 231.583,59
39	R$ 4.351.417,51	R$ 151.005.082,40	R$ 274.686.602,63	-R$ 227.989,88
40	R$ 4.373.174,60	R$ 155.378.257,00	R$ 270.335.185,11	-R$ 224.378,20
41	R$ 4.395.040,47	R$ 159.773.297,47	R$ 265.962.010,51	-R$ 220.748,47
42	R$ 4.417.015,67	R$ 164.190.313,15	R$ 261.566.970,04	-R$ 217.100,59
43	R$ 4.439.100,75	R$ 168.629.413,90	R$ 257.149.954,37	-R$ 213.434,46
44	R$ 4.461.296,26	R$ 173.090.710,16	R$ 252.710.853,61	-R$ 209.750,01
45	R$ 4.483.602,74	R$ 177.574.312,90	R$ 248.249.557,36	-R$ 206.047,13
46	R$ 4.506.020,75	R$ 182.080.333,65	R$ 243.765.954,62	-R$ 202.325,74
47	R$ 4.528.550,86	R$ 186.608.884,50	R$ 239.259.933,87	-R$ 198.585,75
48	R$ 4.551.193,61	R$ 191.160.078,11	R$ 234.731.383,01	-R$ 194.827,05
49	R$ 4.573.949,58	R$ 195.734.027,69	R$ 230.180.189,40	-R$ 191.049,56
50	R$ 4.596.819,33	R$ 200.330.847,02	R$ 225.606.239,82	-R$ 187.253,18
51	R$ 4.619.803,42	R$ 204.950.650,44	R$ 221.009.420,50	-R$ 183.437,82
52	R$ 4.642.902,44	R$ 209.593.552,88	R$ 216.389.617,07	-R$ 179.603,38
53	R$ 4.666.116,95	R$ 214.259.669,83	R$ 211.746.714,63	-R$ 175.749,77
54	R$ 4.689.447,54	R$ 218.949.117,37	R$ 207.080.597,68	-R$ 171.876,90
55	R$ 4.712.894,77	R$ 223.662.012,14	R$ 202.391.150,15	-R$ 167.984,65
56	R$ 4.736.459,25	R$ 228.398.471,39	R$ 197.678.255,37	-R$ 164.072,95
57	R$ 4.760.141,54	R$ 233.158.612,94	R$ 192.941.796,12	-R$ 160.141,69
58	R$ 4.783.942,25	R$ 237.942.555,19	R$ 188.181.654,58	-R$ 156.190,77
59	R$ 4.807.861,96	R$ 242.750.417,15	R$ 183.397.712,33	-R$ 152.220,10
60	R$ 4.831.901,27	R$ 247.582.318,42	R$ 178.589.850,36	-R$ 148.229,58
61	R$ 4.856.060,78	R$ 252.438.379,20	R$ 173.757.949,09	-R$ 144.219,10
62	R$ 4.880.341,08	R$	R$ 168.901.888,31	-R$ 140.188,57

		257.318.720,29		
63	R$ 4.904.742,79	R$ 262.223.463,08	R$ 164.021.547,23	-R$ 136.137,88
64	R$ 4.929.266,50	R$ 267.152.729,58	R$ 159.116.804,44	-R$ 132.066,95
65	R$ 4.953.912,84	R$ 272.106.642,41	R$ 154.187.537,93	-R$ 127.975,66
66	R$ 4.978.682,40	R$ 277.085.324,81	R$ 149.233.625,10	-R$ 123.863,91
67	R$ 5.003.575,81	R$ 282.088.900,63	R$ 144.254.942,70	-R$ 119.731,60
68	R$ 5.028.593,69	R$ 287.117.494,32	R$ 139.251.366,89	-R$ 115.578,63
69	R$ 5.053.736,66	R$ 292.171.230,98	R$ 134.222.773,20	-R$ 111.404,90
70	R$ 5.079.005,34	R$ 297.250.236,32	R$ 129.169.036,54	-R$ 107.210,30
71	R$ 5.104.400,37	R$ 302.354.636,69	R$ 124.090.031,20	-R$ 102.994,73
72	R$ 5.129.922,37	R$ 307.484.559,06	R$ 118.985.630,83	-R$ 98.758,07
73	R$ 5.155.571,98	R$ 312.640.131,04	R$ 113.855.708,46	-R$ 94.500,24
74	R$ 5.181.349,84	R$ 317.821.480,88	R$ 108.700.136,47	-R$ 90.221,11
75	R$ 5.207.256,59	R$ 323.028.737,48	R$ 103.518.786,63	-R$ 85.920,59
76	R$ 5.233.292,87	R$ 328.262.030,35	R$ 98.311.530,04	-R$ 81.598,57
77	R$ 5.259.459,34	R$ 333.521.489,69	R$ 93.078.237,16	-R$ 77.254,94
78	R$ 5.285.756,64	R$ 338.807.246,33	R$ 87.818.777,82	-R$ 72.889,59
79	R$ 5.312.185,42	R$ 344.119.431,75	R$ 82.533.021,19	-R$ 68.502,41
80	R$ 5.338.746,35	R$ 349.458.178,09	R$ 77.220.835,77	-R$ 64.093,29
81	R$ 5.365.440,08	R$ 354.823.618,17	R$ 71.882.089,42	-R$ 59.662,13
82	R$ 5.392.267,28	R$ 360.215.885,45	R$ 66.516.649,34	-R$ 55.208,82
83	R$ 5.419.228,61	R$ 365.635.114,06	R$ 61.124.382,07	-R$ 50.733,24
84	R$ 5.446.324,76	R$ 371.081.438,82	R$ 55.705.153,45	-R$ 46.235,28
85	R$ 5.473.556,38	R$ 376.554.995,20	R$ 50.258.828,69	-R$ 41.714,83
86	R$ 5.500.924,16	R$ 382.055.919,37	R$ 44.785.272,31	-R$ 37.171,78
87	R$ 5.528.428,78	R$ 387.584.348,15	R$ 39.284.348,15	-R$ 32.606,01
88	R$ 5.556.070,93	R$ 393.140.419,08	R$ 33.755.919,36	-R$ 28.017,41
89	R$ 5.583.851,28	R$	R$ 28.199.848,44	-R$ 23.405,87

		398.724.270,36		
90	R$ 5.611.770,54	R$ 404.336.040,90	R$ 22.615.997,15	-R$ 18.771,28
91	R$ 5.639.829,39	R$ 409.975.870,29	R$ 17.004.226,61	-R$ 14.113,51
92	R$ 5.668.028,54	R$ 415.643.898,83	R$ 11.364.397,22	-R$ 9.432,45
93	R$ 5.696.368,68	R$ 421.340.267,51	R$ 5.696.368,68	-R$ 4.727,99
Σ	**R$ 421.340.267,51**		R$ 0,00	R$ 0,00

Fluxo de Caixa para o Cenário Otimista

Mês	Projetos	Publicidade e Vendas	Custo de Urbanização	Empreendedor	Receita	Receita Liquida	Imposto de Renda	Imposto territorial	Fluxo de caixa Final	Valor Presente do Fluxo de Caixa Final
1	-R$ 3.271.133,81	-R$ 284.914,97			R$ 0,00	-R$ 3.556.048,78	R$ 0,00	-R$ 349.712,42	-R$ 3.905.761,21	-R$ 3.905.761,21
2		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 169.524,18	R$ 3.618.149,19	R$ 2.452.593,99	-R$ 613.148,50	-R$ 349.712,42	R$ 1.489.733,07	R$ 1.467.750,57
3		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 172.063,14	R$ 3.636.239,93	R$ 2.468.145,77	-R$ 617.036,44	-R$ 346.709,36	R$ 1.504.399,97	R$ 1.460.329,69
4		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 174.640,13	R$ 3.654.421,13	R$ 2.483.749,98	-R$ 620.937,50	-R$ 343.691,28	R$ 1.519.121,21	R$ 1.452.860,19
5		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 177.255,72	R$ 3.672.693,24	R$ 2.499.406,50	-R$ 624.851,63	-R$ 340.658,11	R$ 1.533.896,77	R$ 1.445.344,35
6		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 179.910,48	R$ 3.691.056,71	R$ 2.515.115,21	-R$ 628.778,80	-R$ 337.609,77	R$ 1.548.726,63	R$ 1.437.784,38
7		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 182.604,99	R$ 3.709.511,99	R$ 2.530.875,97	-R$ 632.718,99	-R$ 334.546,20	R$ 1.563.610,78	R$ 1.430.182,47
8		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 185.339,87	R$ 3.728.059,55	R$ 2.546.688,66	-R$ 636.672,16	-R$ 331.467,30	R$ 1.578.549,19	R$ 1.422.540,74
9		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 188.115,70	R$ 3.746.699,85	R$ 2.562.553,12	-R$ 640.638,28	-R$ 328.373,01	R$ 1.593.541,83	R$ 1.414.861,27
10		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 190.933,11	R$ 3.765.433,35	R$ 2.578.469,21	-R$ 644.617,30	-R$ 325.263,25	R$ 1.608.588,66	R$ 1.407.146,11
11		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 193.792,72	R$ 3.784.260,51	R$ 2.594.436,77	-R$ 648.609,19	-R$ 322.137,94	R$ 1.623.689,64	R$ 1.399.397,23
12		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 196.695,15	R$ 3.803.181,81	R$ 2.610.455,64	-R$ 652.613,91	-R$ 318.997,01	R$ 1.638.844,73	R$ 1.391.616,59
13		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 199.641,06	R$ 3.822.197,72	R$ 2.626.525,65	-R$ 656.631,41	-R$ 315.840,37	R$ 1.654.053,87	R$ 1.383.806,09
14		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 202.631,08	R$ 3.841.308,71	R$ 2.642.646,61	-R$ 660.661,65	-R$ 312.667,94	R$ 1.669.317,02	R$ 1.375.967,60
15		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 205.665,89	R$ 3.860.515,26	R$ 2.658.818,35	-R$ 664.704,59	-R$ 309.479,65	R$ 1.684.634,11	R$ 1.368.102,94
16		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 208.746,14	R$ 3.879.817,83	R$ 2.675.040,67	-R$ 668.760,17	-R$ 306.275,43	R$ 1.700.005,08	R$ 1.360.213,88
17		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 211.872,53	R$ 3.899.216,92	R$ 2.691.313,37	-R$ 672.828,34	-R$ 303.055,18	R$ 1.715.429,85	R$ 1.352.302,18
18		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 215.045,75	R$ 3.918.713,01	R$ 2.707.636,24	-R$ 676.909,06	-R$ 299.818,83	R$ 1.730.908,35	R$ 1.344.369,52
19		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 218.266,49	R$ 3.938.306,57	R$ 2.724.009,06	-R$ 681.002,27	-R$ 296.566,30	R$ 1.746.440,50	R$ 1.336.417,57
20		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 221.535,47	R$ 3.957.998,10	R$ 2.740.431,62	-R$ 685.107,90	-R$ 293.297,50	R$ 1.762.026,21	R$ 1.328.447,96
21		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 224.853,40	R$ 3.977.788,09	R$ 2.756.903,67	-R$ 689.225,92	-R$ 290.012,36	R$ 1.777.665,39	R$ 1.320.462,27
22		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 228.221,03	R$ 3.997.677,03	R$ 2.773.424,98	-R$ 693.356,25	-R$ 286.710,80	R$ 1.793.357,94	R$ 1.312.462,06
23		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 231.639,10	R$ 4.017.665,42	R$ 2.789.995,30	-R$ 697.498,83	-R$ 283.392,73	R$ 1.809.103,75	R$ 1.304.448,84
24		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 235.108,36	R$ 4.037.753,75	R$ 2.806.614,37	-R$ 701.653,59	-R$ 280.058,07	R$ 1.824.902,71	R$ 1.296.424,09
25		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 238.629,58	R$ 4.057.942,52	R$ 2.823.281,92	-R$ 705.820,48	-R$ 276.706,73	R$ 1.840.754,71	R$ 1.288.389,26
26		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 242.203,53	R$ 4.078.232,23	R$ 2.839.997,68	-R$ 709.999,42	-R$ 273.338,64	R$ 1.856.659,62	R$ 1.280.345,76
27		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 245.831,01	R$ 4.098.623,39	R$ 2.856.761,36	-R$ 714.190,34	-R$ 269.953,70	R$ 1.872.617,31	R$ 1.272.294,97
28		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 249.512,82	R$ 4.119.116,51	R$ 2.873.572,66	-R$ 718.393,17	-R$ 266.551,85	R$ 1.888.627,65	R$ 1.264.238,22
29		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 253.249,78	R$ 4.139.712,09	R$ 2.890.431,29	-R$ 722.607,82	-R$ 263.132,98	R$ 1.904.690,49	R$ 1.256.176,85
30		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 257.042,70	R$ 4.160.410,65	R$ 2.907.336,93	-R$ 726.834,23	-R$ 259.697,02	R$ 1.920.805,68	R$ 1.248.112,13
31		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 260.892,43	R$ 4.181.212,70	R$ 2.924.289,25	-R$ 731.072,31	-R$ 256.243,88	R$ 1.936.973,06	R$ 1.240.045,30
32		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 264.799,81	R$ 4.202.118,77	R$ 2.941.287,93	-R$ 735.321,98	-R$ 252.773,47	R$ 1.953.192,48	R$ 1.231.977,60
33		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 268.765,72	R$ 4.223.129,36	R$ 2.958.332,62	-R$ 739.583,15	-R$ 249.285,71	R$ 1.969.463,75	R$ 1.223.910,22
34		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 272.791,03	R$ 4.244.245,01	R$ 2.975.422,96	-R$ 743.855,74	-R$ 245.780,52	R$ 1.985.786,71	R$ 1.215.844,31
35		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 276.876,62	R$ 4.265.466,23	R$ 2.992.558,60	-R$ 748.139,65	-R$ 242.257,79	R$ 2.002.161,15	R$ 1.207.781,01
36		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 281.023,40	R$ 4.286.793,56	R$ 3.009.739,15	-R$ 752.434,79	-R$ 238.717,46	R$ 2.018.586,90	R$ 1.199.721,43
37		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 285.232,29	R$ 4.308.227,53	R$ 3.026.964,23	-R$ 756.741,06	-R$ 235.159,42	R$ 2.035.063,75	R$ 1.191.666,65
38		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 289.504,21	R$ 4.329.768,67	R$ 3.044.233,44	-R$ 761.058,36	-R$ 231.583,59	R$ 2.051.591,49	R$ 1.183.617,71
39		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 293.840,11	R$ 4.351.417,51	R$ 3.061.546,38	-R$ 765.386,59	-R$ 227.989,88	R$ 2.068.169,90	R$ 1.175.575,64

40		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 298.240,96	R$ 4.373.174,60	R$ 3.078.902,62	-R$ 769.725,66	-R$ 224.378,20	R$ 2.084.798,76	R$ 1.167.541,44
41		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 302.707,71	R$ 4.395.040,47	R$ 3.096.301,74	-R$ 774.075,44	-R$ 220.748,47	R$ 2.101.477,84	R$ 1.159.516,08
42		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 307.241,37	R$ 4.417.015,67	R$ 3.113.743,29	-R$ 778.435,82	-R$ 217.100,59	R$ 2.118.206,88	R$ 1.151.500,51
43		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 311.842,92	R$ 4.439.100,75	R$ 3.131.226,81	-R$ 782.806,70	-R$ 213.434,46	R$ 2.134.985,65	R$ 1.143.495,66
44		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 316.513,39	R$ 4.461.296,26	R$ 3.148.751,85	-R$ 787.187,96	-R$ 209.750,01	R$ 2.151.813,88	R$ 1.135.502,41
45		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 321.253,81	R$ 4.483.602,74	R$ 3.166.317,91	-R$ 791.579,48	-R$ 206.047,13	R$ 2.168.691,30	R$ 1.127.521,66
46		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 326.065,23	R$ 4.506.020,75	R$ 3.183.924,50	-R$ 795.981,13	-R$ 202.325,74	R$ 2.185.617,63	R$ 1.119.554,25
47		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 330.948,71	R$ 4.528.550,86	R$ 3.201.571,13	-R$ 800.392,78	-R$ 198.585,75	R$ 2.202.592,60	R$ 1.111.601,00
48		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 335.905,33	R$ 4.551.193,61	R$ 3.219.257,26	-R$ 804.814,32	-R$ 194.827,05	R$ 2.219.615,90	R$ 1.103.662,74
49		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 340.936,18	R$ 4.573.949,58	R$ 3.236.982,38	-R$ 809.245,59	-R$ 191.049,56	R$ 2.236.687,23	R$ 1.095.740,24
50		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 346.042,38	R$ 4.596.819,33	R$ 3.254.745,92	-R$ 813.686,48	-R$ 187.253,18	R$ 2.253.806,26	R$ 1.087.834,26
51		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 351.225,06	R$ 4.619.803,42	R$ 3.272.547,34	-R$ 818.136,84	-R$ 183.437,82	R$ 2.270.972,69	R$ 1.079.945,56
52		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 356.485,36	R$ 4.642.902,44	R$ 3.290.386,06	-R$ 822.596,52	-R$ 179.603,38	R$ 2.288.186,16	R$ 1.072.074,84
53		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 361.824,44	R$ 4.666.116,95	R$ 3.308.261,49	-R$ 827.065,37	-R$ 175.749,77	R$ 2.305.446,35	R$ 1.064.222,82
54		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 367.243,48	R$ 4.689.447,54	R$ 3.326.173,03	-R$ 831.543,26	-R$ 171.876,90	R$ 2.322.752,88	R$ 1.056.390,18
55		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 372.743,69	R$ 4.712.894,77	R$ 3.344.120,07	-R$ 836.030,02	-R$ 167.984,65	R$ 2.340.105,39	R$ 1.048.577,57
56		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 378.326,27	R$ 4.736.459,25	R$ 3.362.101,96	-R$ 840.525,49	-R$ 164.072,95	R$ 2.357.503,52	R$ 1.040.785,65
57		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 383.992,46	R$ 4.760.141,54	R$ 3.380.118,06	-R$ 845.029,52	-R$ 160.141,69	R$ 2.374.946,86	R$ 1.033.015,03
58		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 389.743,52	R$ 4.783.942,25	R$ 3.398.167,71	-R$ 849.541,93	-R$ 156.190,77	R$ 2.392.435,01	R$ 1.025.266,33
59		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 395.580,71	R$ 4.807.861,96	R$ 3.416.250,24	-R$ 854.062,56	-R$ 152.220,10	R$ 2.409.967,58	R$ 1.017.540,12
60		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 401.505,32	R$ 4.831.901,27	R$ 3.434.364,93	-R$ 858.591,23	-R$ 148.229,58	R$ 2.427.544,12	R$ 1.009.836,99
61		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 407.518,67	R$ 4.856.060,78	R$ 3.452.511,10	-R$ 863.127,77	-R$ 144.219,10	R$ 2.445.164,22	R$ 1.002.157,48
62		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 413.622,07	R$ 4.880.341,08	R$ 3.470.687,99	-R$ 867.672,00	-R$ 140.188,57	R$ 2.462.827,43	R$ 994.502,14
63		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 419.816,89	R$ 4.904.742,79	R$ 3.488.894,88	-R$ 872.223,72	-R$ 136.137,88	R$ 2.480.533,28	R$ 986.871,48
64		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 426.104,49	R$ 4.929.266,50	R$ 3.507.131,00	-R$ 876.782,75	-R$ 132.066,95	R$ 2.498.281,30	R$ 979.266,00
65		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 432.486,25	R$ 4.953.912,84	R$ 3.525.395,56	-R$ 881.348,89	-R$ 127.975,66	R$ 2.516.071,01	R$ 971.686,19
66		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 438.963,60	R$ 4.978.682,40	R$ 3.543.687,78	-R$ 885.921,94	-R$ 123.863,91	R$ 2.533.901,93	R$ 964.132,53
67		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 445.537,96	R$ 5.003.575,81	R$ 3.562.006,83	-R$ 890.501,71	-R$ 119.731,60	R$ 2.551.773,52	R$ 956.605,47
68		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 452.210,78	R$ 5.028.593,69	R$ 3.580.351,89	-R$ 895.087,97	-R$ 115.578,63	R$ 2.569.685,28	R$ 949.105,46
69		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 458.983,54	R$ 5.053.736,66	R$ 3.598.722,10	-R$ 899.680,52	-R$ 111.404,90	R$ 2.587.636,67	R$ 941.632,91
70		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 465.857,74	R$ 5.079.005,34	R$ 3.617.116,58	-R$ 904.279,15	-R$ 107.210,30	R$ 2.605.627,14	R$ 934.188,25
71		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 472.834,89	R$ 5.104.400,37	R$ 3.635.534,46	-R$ 908.883,62	-R$ 102.994,73	R$ 2.623.656,12	R$ 926.771,87
72		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 479.916,54	R$ 5.129.922,37	R$ 3.653.974,81	-R$ 913.493,70	-R$ 98.758,07	R$ 2.641.723,04	R$ 919.384,15
73		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 487.104,25	R$ 5.155.571,98	R$ 3.672.436,72	-R$ 918.109,18	-R$ 94.500,24	R$ 2.659.827,30	R$ 912.025,47
74		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 494.399,61	R$ 5.181.349,84	R$ 3.690.919,22	-R$ 922.729,80	-R$ 90.221,11	R$ 2.677.968,30	R$ 904.696,19
75		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 501.804,23	R$ 5.207.256,59	R$ 3.709.421,34	-R$ 927.355,34	-R$ 85.920,59	R$ 2.696.145,41	R$ 897.396,64
76		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 509.319,75	R$ 5.233.292,87	R$ 3.727.942,10	-R$ 931.985,53	-R$ 81.598,57	R$ 2.714.358,01	R$ 890.127,16
77		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 516.947,83	R$ 5.259.459,34	R$ 3.746.480,49	-R$ 936.620,12	-R$ 77.254,94	R$ 2.732.605,43	R$ 882.888,08
78		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 524.690,16	R$ 5.285.756,64	R$ 3.765.035,45	-R$ 941.258,86	-R$ 72.889,59	R$ 2.750.887,01	R$ 875.679,69
79		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 532.548,45	R$ 5.312.185,42	R$ 3.783.605,95	-R$ 945.901,49	-R$ 68.502,41	R$ 2.769.202,06	R$ 868.502,29
80		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 540.524,43	R$ 5.338.746,35	R$ 3.802.190,90	-R$ 950.547,73	-R$ 64.093,29	R$ 2.787.549,88	R$ 861.356,17
81		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 548.619,86	R$ 5.365.440,08	R$ 3.820.789,20	-R$ 955.197,30	-R$ 59.662,13	R$ 2.805.929,77	R$ 854.241,60
82		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 556.836,54	R$ 5.392.267,28	R$ 3.839.399,72	-R$ 959.849,93	-R$ 55.208,82	R$ 2.824.340,97	R$ 847.158,84
83		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 565.176,28	R$ 5.419.228,61	R$ 3.858.021,32	-R$ 964.505,33	-R$ 50.733,24	R$ 2.842.782,75	R$ 840.108,14
84		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 573.640,93	R$ 5.446.324,76	R$ 3.876.652,81	-R$ 969.163,20	-R$ 46.235,28	R$ 2.861.254,33	R$ 833.089,73

85		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 582.232,35	R$ 5.473.556,38	R$ 3.895.293,02	-R$ 973.823,25	-R$ 41.714,83	R$ 2.879.754,93	R$ 826.103,85
86		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 590.952,44	R$ 5.500.924,16	R$ 3.913.940,71	-R$ 978.485,18	-R$ 37.171,78	R$ 2.898.283,75	R$ 819.150,72
87		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 599.803,13	R$ 5.528.428,78	R$ 3.932.594,63	-R$ 983.148,66	-R$ 32.606,01	R$ 2.916.839,96	R$ 812.230,54
88		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 608.786,39	R$ 5.556.070,93	R$ 3.951.253,52	-R$ 987.813,38	-R$ 28.017,41	R$ 2.935.422,73	R$ 805.343,52
89		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 617.904,18	R$ 5.583.851,28	R$ 3.969.916,08	-R$ 992.479,02	-R$ 23.405,87	R$ 2.954.031,19	R$ 798.489,83
90		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 627.158,53	R$ 5.611.770,54	R$ 3.988.580,99	-R$ 997.145,25	-R$ 18.771,28	R$ 2.972.664,46	R$ 791.669,67
91		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 636.551,48	R$ 5.639.829,39	R$ 4.007.246,89	-R$ 1.001.811,72	-R$ 14.113,51	R$ 2.991.321,66	R$ 784.883,19
92		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 646.085,11	R$ 5.668.028,54	R$ 4.025.912,40	-R$ 1.006.478,10	-R$ 9.432,45	R$ 3.010.001,85	R$ 778.130,56
93		-R$ 284.914,97	-R$ 711.116,05	-R$ 655.761,53	R$ 5.696.368,68	R$ 4.044.576,13	-R$ 1.011.144,03	-R$ 4.727,99	R$ 3.028.704,11	R$ 771.411,94
Σ		-R$ 26.497.092,56	-R$ 65.422.676,20	-R$ 33.121.365,70	R$ 421.340.267,51					

CENÁRIO MODERADO

Mês	Projetos	Publicidade e Vendas	Custo de Urbanização	Empreendedor	Receita	Receita Liquida	Imposto de Renda	Imposto territorial	Fluxo de caixa Final	Valor Presente do Fluxo de Caixa Final
1	-R$ 3.271.133,81	-R$ 215.423,52			R$ 0,00	-R$ 3.486.557,33	R$ 0,00	-R$ 379.383,10	-R$ 3.865.940,43	-R$ 3.865.940,43
2		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 96.623,18	R$ 2.728.440,37	R$ 1.880.142,23	-R$ 470.035,56	-R$ 379.383,10	R$ 1.030.723,57	R$ 1.015.511,21
3		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 98.070,59	R$ 2.742.082,57	R$ 1.892.337,02	-R$ 473.084,25	-R$ 377.118,50	R$ 1.042.134,26	R$ 1.011.599,73
4		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 99.539,69	R$ 2.755.792,99	R$ 1.904.578,33	-R$ 476.144,58	-R$ 374.842,57	R$ 1.053.591,18	R$ 1.007.626,71
5		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 101.030,80	R$ 2.769.571,95	R$ 1.916.866,19	-R$ 479.216,55	-R$ 372.555,26	R$ 1.065.094,38	R$ 1.003.594,23
6		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 102.544,24	R$ 2.783.419,81	R$ 1.929.200,61	-R$ 482.300,15	-R$ 370.256,52	R$ 1.076.643,94	R$ 999.504,32
7		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 104.080,35	R$ 2.797.336,91	R$ 1.941.581,60	-R$ 485.395,40	-R$ 367.946,28	R$ 1.088.239,92	R$ 995.358,99
8		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 105.639,47	R$ 2.811.323,59	R$ 1.954.009,16	-R$ 488.502,29	-R$ 365.624,49	R$ 1.099.882,38	R$ 991.160,19
9		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 107.221,95	R$ 2.825.380,21	R$ 1.966.483,30	-R$ 491.620,82	-R$ 363.291,09	R$ 1.111.571,38	R$ 986.909,84
10		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 108.828,14	R$ 2.839.507,11	R$ 1.979.004,01	-R$ 494.751,00	-R$ 360.946,03	R$ 1.123.306,99	R$ 982.609,81

11		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 110.458,38	R$ 2.853.704,65	R$ 1.991.571,30	-R$ 497.892,83	-R$ 358.589,23	R$ 1.135.089,24	R$ 978.261,95
12		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 112.113,05	R$ 2.867.973,17	R$ 2.004.185,16	-R$ 501.046,29	-R$ 356.220,66	R$ 1.146.918,21	R$ 973.868,05
13		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 113.792,50	R$ 2.882.313,04	R$ 2.016.845,57	-R$ 504.211,39	-R$ 353.840,24	R$ 1.158.793,94	R$ 969.429,87
14		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 115.497,12	R$ 2.896.724,60	R$ 2.029.552,53	-R$ 507.388,13	-R$ 351.447,92	R$ 1.170.716,47	R$ 964.949,15
15		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 117.227,26	R$ 2.911.208,23	R$ 2.042.306,00	-R$ 510.576,50	-R$ 349.043,64	R$ 1.182.685,86	R$ 960.427,57
16		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 118.983,33	R$ 2.925.764,27	R$ 2.055.105,98	-R$ 513.776,49	-R$ 346.627,34	R$ 1.194.702,15	R$ 955.866,79
17		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 120.765,70	R$ 2.940.393,09	R$ 2.067.952,43	-R$ 516.988,11	-R$ 344.198,95	R$ 1.206.765,37	R$ 951.268,43
18		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 122.574,77	R$ 2.955.095,05	R$ 2.080.845,33	-R$ 520.211,33	-R$ 341.758,43	R$ 1.218.875,57	R$ 946.634,07
19		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 124.410,94	R$ 2.969.870,53	R$ 2.093.784,63	-R$ 523.446,16	-R$ 339.305,70	R$ 1.231.032,78	R$ 941.965,27
20		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 126.274,61	R$ 2.984.719,88	R$ 2.106.770,31	-R$ 526.692,58	-R$ 336.840,71	R$ 1.243.237,03	R$ 937.263,55
21		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 128.166,21	R$ 2.999.643,48	R$ 2.119.802,31	-R$ 529.950,58	-R$ 334.363,39	R$ 1.255.488,35	R$ 932.530,39
22		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 130.086,14	R$ 3.014.641,70	R$ 2.132.880,60	-R$ 533.220,15	-R$ 331.873,68	R$ 1.267.786,77	R$ 927.767,25
23		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 132.034,83	R$ 3.029.714,91	R$ 2.146.005,12	-R$ 536.501,28	-R$ 329.371,53	R$ 1.280.132,31	R$ 922.975,55

24		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 134.012,71	R$ 3.044.863,48	R$ 2.159.175,81	-R$ 539.793,95	-R$ 326.856,87	R$ 1.292.524,99	R$ 918.156,69
25		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 136.020,22	R$ 3.060.087,80	R$ 2.172.392,62	-R$ 543.098,15	-R$ 324.329,63	R$ 1.304.964,83	R$ 913.312,03
26		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 138.057,80	R$ 3.075.388,24	R$ 2.185.655,48	-R$ 546.413,87	-R$ 321.789,76	R$ 1.317.451,85	R$ 908.442,90
27		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 140.125,91	R$ 3.090.765,18	R$ 2.198.964,31	-R$ 549.741,08	-R$ 319.237,19	R$ 1.329.986,05	R$ 903.550,61
28		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 142.224,99	R$ 3.106.219,00	R$ 2.212.319,05	-R$ 553.079,76	-R$ 316.671,85	R$ 1.342.567,44	R$ 898.636,44
29		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 144.355,52	R$ 3.121.750,10	R$ 2.225.719,61	-R$ 556.429,90	-R$ 314.093,69	R$ 1.355.196,02	R$ 893.701,63
30		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 146.517,97	R$ 3.137.358,85	R$ 2.239.165,92	-R$ 559.791,48	-R$ 311.502,64	R$ 1.367.871,80	R$ 888.747,40
31		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 148.712,81	R$ 3.153.045,64	R$ 2.252.657,87	-R$ 563.164,47	-R$ 308.898,63	R$ 1.380.594,78	R$ 883.774,95
32		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 150.940,53	R$ 3.168.810,87	R$ 2.266.195,38	-R$ 566.548,85	-R$ 306.281,60	R$ 1.393.364,94	R$ 878.785,44
33		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 153.201,62	R$ 3.184.654,93	R$ 2.279.778,35	-R$ 569.944,59	-R$ 303.651,49	R$ 1.406.182,27	R$ 873.780,02
34		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 155.496,58	R$ 3.200.578,20	R$ 2.293.406,66	-R$ 573.351,67	-R$ 301.008,22	R$ 1.419.046,77	R$ 868.759,80
35		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 157.825,92	R$ 3.216.581,09	R$ 2.307.080,22	-R$ 576.770,05	-R$ 298.351,74	R$ 1.431.958,42	R$ 863.725,87
36		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 160.190,15	R$ 3.232.664,00	R$ 2.320.798,89	-R$ 580.199,72	-R$ 295.681,98	R$ 1.444.917,19	R$ 858.679,30

37		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 162.589,80	R$ 3.248.827,32	R$ 2.334.562,56	-R$ 583.640,64	-R$ 292.998,87	R$ 1.457.923,05	R$ 853.621,13
38		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 165.025,39	R$ 3.265.071,46	R$ 2.348.371,10	-R$ 587.092,78	-R$ 290.302,34	R$ 1.470.975,98	R$ 848.552,37
39		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 167.497,47	R$ 3.281.396,81	R$ 2.362.224,38	-R$ 590.556,10	-R$ 287.592,33	R$ 1.484.075,95	R$ 843.474,02
40		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 170.006,58	R$ 3.297.803,80	R$ 2.376.122,25	-R$ 594.030,56	-R$ 284.868,78	R$ 1.497.222,91	R$ 838.387,06
41		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 172.553,28	R$ 3.314.292,82	R$ 2.390.064,57	-R$ 597.516,14	-R$ 282.131,60	R$ 1.510.416,83	R$ 833.292,42
42		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 175.138,13	R$ 3.330.864,28	R$ 2.404.051,19	-R$ 601.012,80	-R$ 279.380,74	R$ 1.523.657,66	R$ 828.191,04
43		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 177.761,70	R$ 3.347.518,60	R$ 2.418.081,94	-R$ 604.520,49	-R$ 276.616,12	R$ 1.536.945,34	R$ 823.083,82
44		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 180.424,57	R$ 3.364.256,19	R$ 2.432.156,66	-R$ 608.039,17	-R$ 273.837,68	R$ 1.550.279,82	R$ 817.971,65
45		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 183.127,33	R$ 3.381.077,47	R$ 2.446.275,18	-R$ 611.568,80	-R$ 271.045,34	R$ 1.563.661,04	R$ 812.855,39
46		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 185.870,58	R$ 3.397.982,86	R$ 2.460.437,32	-R$ 615.109,33	-R$ 268.239,05	R$ 1.577.088,94	R$ 807.735,89
47		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 188.654,92	R$ 3.414.972,78	R$ 2.474.642,90	-R$ 618.660,72	-R$ 265.418,72	R$ 1.590.563,45	R$ 802.613,95
48		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 191.480,97	R$ 3.432.047,64	R$ 2.488.891,71	-R$ 622.222,93	-R$ 262.584,30	R$ 1.604.084,49	R$ 797.490,39
49		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 194.349,35	R$ 3.449.207,88	R$ 2.503.183,56	-R$ 625.795,89	-R$ 259.735,70	R$ 1.617.651,97	R$ 792.366,00

50		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 197.260,71	R$ 3.466.453,92	R$ 2.517.518,25	-R$ 629.379,56	-R$ 256.872,86	R$ 1.631.265,83	R$ 787.241,52
51		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 200.215,67	R$ 3.483.786,19	R$ 2.531.895,55	-R$ 632.973,89	-R$ 253.995,70	R$ 1.644.925,97	R$ 782.117,72
52		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 203.214,90	R$ 3.501.205,12	R$ 2.546.315,25	-R$ 636.578,81	-R$ 251.104,16	R$ 1.658.632,28	R$ 776.995,31
53		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 206.259,06	R$ 3.518.711,14	R$ 2.560.777,12	-R$ 640.194,28	-R$ 248.198,16	R$ 1.672.384,68	R$ 771.875,01
54		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 209.348,82	R$ 3.536.304,70	R$ 2.575.280,92	-R$ 643.820,23	-R$ 245.277,63	R$ 1.686.183,06	R$ 766.757,51
55		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 212.484,87	R$ 3.553.986,22	R$ 2.589.826,39	-R$ 647.456,60	-R$ 242.342,49	R$ 1.700.027,30	R$ 761.643,47
56		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 215.667,89	R$ 3.571.756,15	R$ 2.604.413,30	-R$ 651.103,33	-R$ 239.392,68	R$ 1.713.917,29	R$ 756.533,57
57		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 218.898,60	R$ 3.589.614,94	R$ 2.619.041,38	-R$ 654.760,34	-R$ 236.428,13	R$ 1.727.852,91	R$ 751.428,44
58		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 222.177,70	R$ 3.607.563,01	R$ 2.633.710,35	-R$ 658.427,59	-R$ 233.448,75	R$ 1.741.834,02	R$ 746.328,70
59		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 225.505,92	R$ 3.625.600,82	R$ 2.648.419,94	-R$ 662.104,99	-R$ 230.454,47	R$ 1.755.860,49	R$ 741.234,96
60		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 228.884,00	R$ 3.643.728,83	R$ 2.663.169,87	-R$ 665.792,47	-R$ 227.445,22	R$ 1.769.932,18	R$ 736.147,82
61		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 232.312,68	R$ 3.661.947,47	R$ 2.677.959,83	-R$ 669.489,96	-R$ 224.420,93	R$ 1.784.048,95	R$ 731.067,85
62		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 235.792,72	R$ 3.680.257,21	R$ 2.692.789,52	-R$ 673.197,38	-R$ 221.381,51	R$ 1.798.210,63	R$ 725.995,62

63		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 239.324,90	R$ 3.698.658,50	R$ 2.707.658,64	-R$ 676.914,66	-R$ 218.326,90	R$ 1.812.417,08	R$ 720.931,66
64		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 242.909,99	R$ 3.717.151,79	R$ 2.722.566,84	-R$ 680.641,71	-R$ 215.257,01	R$ 1.826.668,12	R$ 715.876,52
65		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 246.548,78	R$ 3.735.737,55	R$ 2.737.513,81	-R$ 684.378,45	-R$ 212.171,77	R$ 1.840.963,58	R$ 710.830,71
66		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 250.242,08	R$ 3.754.416,24	R$ 2.752.499,20	-R$ 688.124,80	-R$ 209.071,11	R$ 1.855.303,29	R$ 705.794,73
67		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 253.990,71	R$ 3.773.188,32	R$ 2.767.522,65	-R$ 691.880,66	-R$ 205.954,95	R$ 1.869.687,04	R$ 700.769,08
68		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 257.795,49	R$ 3.792.054,26	R$ 2.782.583,81	-R$ 695.645,95	-R$ 202.823,20	R$ 1.884.114,66	R$ 695.754,23
69		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 261.657,26	R$ 3.811.014,53	R$ 2.797.682,31	-R$ 699.420,58	-R$ 199.675,79	R$ 1.898.585,94	R$ 690.750,65
70		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 265.576,89	R$ 3.830.069,60	R$ 2.812.817,75	-R$ 703.204,44	-R$ 196.512,65	R$ 1.913.100,66	R$ 685.758,79
71		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 269.555,23	R$ 3.849.219,95	R$ 2.827.989,76	-R$ 706.997,44	-R$ 193.333,69	R$ 1.927.658,63	R$ 680.779,08
72		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 273.593,17	R$ 3.868.466,05	R$ 2.843.197,92	-R$ 710.799,48	-R$ 190.138,84	R$ 1.942.259,60	R$ 675.811,95
73		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 277.691,59	R$ 3.887.808,38	R$ 2.858.441,83	-R$ 714.610,46	-R$ 186.928,01	R$ 1.956.903,36	R$ 670.857,82
74		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 281.851,41	R$ 3.907.247,42	R$ 2.873.721,05	-R$ 718.430,26	-R$ 183.701,13	R$ 1.971.589,65	R$ 665.917,08
75		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 286.073,55	R$ 3.926.783,66	R$ 2.889.035,15	-R$ 722.258,79	-R$ 180.458,12	R$ 1.986.318,24	R$ 660.990,12

76		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 290.358,93	R$ 3.946.417,58	R$ 2.904.383,69	-R$ 726.095,92	-R$ 177.198,89	R$ 2.001.088,88	R$ 656.077,33
77		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 294.708,51	R$ 3.966.149,67	R$ 2.919.766,20	-R$ 729.941,55	-R$ 173.923,36	R$ 2.015.901,29	R$ 651.179,06
78		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 299.123,24	R$ 3.985.980,41	R$ 2.935.182,21	-R$ 733.795,55	-R$ 170.631,46	R$ 2.030.755,20	R$ 646.295,69
79		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 303.604,11	R$ 4.005.910,32	R$ 2.950.631,25	-R$ 737.657,81	-R$ 167.323,09	R$ 2.045.650,34	R$ 641.427,54
80		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 308.152,10	R$ 4.025.939,87	R$ 2.966.112,81	-R$ 741.528,20	-R$ 163.998,19	R$ 2.060.586,42	R$ 636.574,95
81		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 312.768,21	R$ 4.046.069,57	R$ 2.981.626,39	-R$ 745.406,60	-R$ 160.656,66	R$ 2.075.563,14	R$ 631.738,26
82		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 317.453,48	R$ 4.066.299,91	R$ 2.997.171,47	-R$ 749.292,87	-R$ 157.298,42	R$ 2.090.580,18	R$ 626.917,76
83		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 322.208,93	R$ 4.086.631,41	R$ 3.012.747,52	-R$ 753.186,88	-R$ 153.923,39	R$ 2.105.637,25	R$ 622.113,77
84		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 327.035,62	R$ 4.107.064,57	R$ 3.028.353,99	-R$ 757.088,50	-R$ 150.531,49	R$ 2.120.734,00	R$ 617.326,58
85		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 331.934,62	R$ 4.127.599,89	R$ 3.043.990,32	-R$ 760.997,58	-R$ 147.122,62	R$ 2.135.870,11	R$ 612.556,47
86		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 336.907,00	R$ 4.148.237,89	R$ 3.059.655,93	-R$ 764.913,98	-R$ 143.696,72	R$ 2.151.045,24	R$ 607.803,71
87		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 341.953,87	R$ 4.168.979,08	R$ 3.075.350,26	-R$ 768.837,56	-R$ 140.253,68	R$ 2.166.259,01	R$ 603.068,58
88		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 347.076,33	R$ 4.189.823,98	R$ 3.091.072,68	-R$ 772.768,17	-R$ 136.793,43	R$ 2.181.511,09	R$ 598.351,33

89		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 352.275,54	R$ 4.210.773,10	R$ 3.106.822,60	-R$ 776.705,65	-R$ 133.315,87	R$ 2.196.801,08	R$ 593.652,20
90		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 357.552,63	R$ 4.231.826,96	R$ 3.122.599,38	-R$ 780.649,84	-R$ 129.820,93	R$ 2.212.128,60	R$ 588.971,44
91		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 362.908,76	R$ 4.252.986,10	R$ 3.138.402,37	-R$ 784.600,59	-R$ 126.308,51	R$ 2.227.493,27	R$ 584.309,28
92		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 368.345,14	R$ 4.274.251,03	R$ 3.154.230,93	-R$ 788.557,73	-R$ 122.778,53	R$ 2.242.894,66	R$ 579.665,93
93		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 373.862,95	R$ 4.295.622,28	R$ 3.170.084,38	-R$ 792.521,09	-R$ 119.230,91	R$ 2.258.332,38	R$ 575.041,61
94		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 379.463,41	R$ 4.317.100,40	R$ 3.185.962,02	-R$ 796.490,51	-R$ 115.665,54	R$ 2.273.805,98	R$ 570.436,53
95		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 385.147,78	R$ 4.338.685,90	R$ 3.201.863,16	-R$ 800.465,79	-R$ 112.082,35	R$ 2.289.315,02	R$ 565.850,89
96		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 390.917,29	R$ 4.360.379,33	R$ 3.217.787,08	-R$ 804.446,77	-R$ 108.481,24	R$ 2.304.859,07	R$ 561.284,87
97		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 396.773,23	R$ 4.382.181,22	R$ 3.233.733,03	-R$ 808.433,26	-R$ 104.862,12	R$ 2.320.437,65	R$ 556.738,66
98		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 402.716,89	R$ 4.404.092,13	R$ 3.249.700,28	-R$ 812.425,07	-R$ 101.224,91	R$ 2.336.050,29	R$ 552.212,43
99		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 408.749,59	R$ 4.426.112,59	R$ 3.265.688,04	-R$ 816.422,01	-R$ 97.569,52	R$ 2.351.696,51	R$ 547.706,36
100		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 414.872,66	R$ 4.448.243,15	R$ 3.281.695,53	-R$ 820.423,88	-R$ 93.895,84	R$ 2.367.375,81	R$ 543.220,59
101		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 421.087,45	R$ 4.470.484,37	R$ 3.297.721,95	-R$ 824.430,49	-R$ 90.203,80	R$ 2.383.087,67	R$ 538.755,30

102		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 427.395,34	R$ 4.492.836,79	R$ 3.313.766,49	-R$ 828.441,62	-R$ 86.493,30	R$ 2.398.831,57	R$ 534.310,62
103		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 433.797,73	R$ 4.515.300,98	R$ 3.329.828,29	-R$ 832.457,07	-R$ 82.764,24	R$ 2.414.606,97	R$ 529.886,70
104		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 440.296,02	R$ 4.537.877,48	R$ 3.345.906,50	-R$ 836.476,63	-R$ 79.016,54	R$ 2.430.413,33	R$ 525.483,67
105		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 446.891,65	R$ 4.560.566,87	R$ 3.362.000,26	-R$ 840.500,06	-R$ 75.250,11	R$ 2.446.250,09	R$ 521.101,65
106		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 453.586,09	R$ 4.583.369,70	R$ 3.378.108,65	-R$ 844.527,16	-R$ 71.464,84	R$ 2.462.116,65	R$ 516.740,78
107		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 460.380,81	R$ 4.606.286,55	R$ 3.394.230,78	-R$ 848.557,70	-R$ 67.660,64	R$ 2.478.012,45	R$ 512.401,17
108		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 467.277,31	R$ 4.629.317,98	R$ 3.410.365,71	-R$ 852.591,43	-R$ 63.837,42	R$ 2.493.936,86	R$ 508.082,92
109		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 474.277,13	R$ 4.652.464,57	R$ 3.426.512,49	-R$ 856.628,12	-R$ 59.995,09	R$ 2.509.889,28	R$ 503.786,15
110		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 481.381,80	R$ 4.675.726,90	R$ 3.442.670,14	-R$ 860.667,53	-R$ 56.133,54	R$ 2.525.869,06	R$ 499.510,94
111		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 488.592,90	R$ 4.699.105,53	R$ 3.458.837,67	-R$ 864.709,42	-R$ 52.252,69	R$ 2.541.875,57	R$ 495.257,40
112		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 495.912,02	R$ 4.722.601,06	R$ 3.475.014,08	-R$ 868.753,52	-R$ 48.352,43	R$ 2.557.908,13	R$ 491.025,61
113		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 503.340,78	R$ 4.746.214,06	R$ 3.491.198,32	-R$ 872.799,58	-R$ 44.432,67	R$ 2.573.966,07	R$ 486.815,66
114		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 510.880,83	R$ 4.769.945,13	R$ 3.507.389,35	-R$ 876.847,34	-R$ 40.493,31	R$ 2.590.048,70	R$ 482.627,61

115		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 518.533,82	R$ 4.793.794,86	R$ 3.523.586,08	-R$ 880.896,52	-R$ 36.534,26	R$ 2.606.155,30	R$ 478.461,55
116		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 526.301,46	R$ 4.817.763,83	R$ 3.539.787,42	-R$ 884.946,85	-R$ 32.555,41	R$ 2.622.285,15	R$ 474.317,54
117		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 534.185,45	R$ 4.841.852,65	R$ 3.555.992,24	-R$ 888.998,06	-R$ 28.556,67	R$ 2.638.437,51	R$ 470.195,64
118		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 542.187,55	R$ 4.866.061,92	R$ 3.572.199,40	-R$ 893.049,85	-R$ 24.537,93	R$ 2.654.611,63	R$ 466.095,91
119		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 550.309,52	R$ 4.890.392,23	R$ 3.588.407,74	-R$ 897.101,94	-R$ 20.499,10	R$ 2.670.806,71	R$ 462.018,40
120		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 558.553,16	R$ 4.914.844,19	R$ 3.604.616,07	-R$ 901.154,02	-R$ 16.440,07	R$ 2.687.021,98	R$ 457.963,16
121		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 566.920,28	R$ 4.939.418,41	R$ 3.620.823,16	-R$ 905.205,79	-R$ 12.360,75	R$ 2.703.256,62	R$ 453.930,24
122		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 575.412,75	R$ 4.964.115,50	R$ 3.637.027,79	-R$ 909.256,95	-R$ 8.261,03	R$ 2.719.509,81	R$ 449.919,68
123		-R$ 215.423,52	-R$ 536.251,44	-R$ 584.032,43	R$ 4.988.936,08	R$ 3.653.228,68	-R$ 913.307,17	-R$ 4.140,82	R$ 2.735.780,70	R$ 445.931,50
Σ		**-R$ 26.497.092,56**	**-R$ 65.422.676,20**	**-R$ 33.121.365,70**	**R$ 457.088.077,37**					**R$ 84.834.162,33**

CENÁRIO PESSIMISTA

Mês	Projetos	Publicidade E Vendas	Custo De Urbanização	Empreendedor	Receita	Receita Liquida	Imposto de Renda	Imposto territorial	Fluxo de caixa Final	Valor Presente Do Fluxo De Caixa Final
1	-R$ 3.271.133,81	-R$ 143.227,53			R$ 0,00	-R$ 3.414.361,34	R$ 0,00	-R$ 451.524,09	-R$ 3.865.885,43	-R$ 3.865.885,43
2		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 34.399,77	R$ 1.809.074,59	R$ 1.275.889,27	-R$ 318.972,32	-R$ 451.524,09	R$ 505.392,86	R$ 497.933,81
3		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 34.915,08	R$ 1.818.119,97	R$ 1.284.419,34	-R$ 321.104,83	-R$ 450.022,56	R$ 513.291,94	R$ 498.252,49
4		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 35.438,11	R$ 1.827.210,57	R$ 1.292.986,91	-R$ 323.246,73	-R$ 448.513,52	R$ 521.226,66	R$ 498.487,38
5		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 35.968,97	R$ 1.836.346,62	R$ 1.301.592,10	-R$ 325.398,02	-R$ 446.996,94	R$ 529.197,14	R$ 498.640,50
6		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 36.507,79	R$ 1.845.528,35	R$ 1.310.235,02	-R$ 327.558,75	-R$ 445.472,77	R$ 537.203,49	R$ 498.713,82
7		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 37.054,67	R$ 1.854.755,99	R$ 1.318.915,77	-R$ 329.728,94	-R$ 443.940,98	R$ 545.245,85	R$ 498.709,29
8		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 37.609,75	R$ 1.864.029,77	R$ 1.327.634,47	-R$ 331.908,62	-R$ 442.401,53	R$ 553.324,32	R$ 498.628,81
9		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 38.173,15	R$ 1.873.349,92	R$ 1.336.391,23	-R$ 334.097,81	-R$ 440.854,39	R$ 561.439,03	R$ 498.474,25
10		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 38.744,98	R$ 1.882.716,67	R$ 1.345.186,14	-R$ 336.296,54	-R$ 439.299,51	R$ 569.590,10	R$ 498.247,43

11		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 39.325,38	R$ 1.892.130,26	R$ 1.354.019,33	-R$ 338.504,83	-R$ 437.736,85	R$ 577.777,64	R$ 497.950,17
12		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 39.914,47	R$ 1.901.590,91	R$ 1.362.890,88	-R$ 340.722,72	-R$ 436.166,38	R$ 586.001,78	R$ 497.584,22
13		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 40.512,39	R$ 1.911.098,86	R$ 1.371.800,92	-R$ 342.950,23	-R$ 434.588,06	R$ 594.262,63	R$ 497.151,33
14		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 41.119,27	R$ 1.920.654,36	R$ 1.380.749,54	-R$ 345.187,38	-R$ 433.001,85	R$ 602.560,30	R$ 496.653,17
15		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 41.735,23	R$ 1.930.257,63	R$ 1.389.736,84	-R$ 347.434,21	-R$ 431.407,71	R$ 610.894,92	R$ 496.091,44
16		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 42.360,43	R$ 1.939.908,92	R$ 1.398.762,94	-R$ 349.690,73	-R$ 429.805,60	R$ 619.266,61	R$ 495.467,75
17		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 42.994,99	R$ 1.949.608,46	R$ 1.407.827,92	-R$ 351.956,98	-R$ 428.195,47	R$ 627.675,47	R$ 494.783,72
18		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 43.639,05	R$ 1.959.356,50	R$ 1.416.931,90	-R$ 354.232,98	-R$ 426.577,30	R$ 636.121,63	R$ 494.040,92
19		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 44.292,77	R$ 1.969.153,29	R$ 1.426.074,97	-R$ 356.518,74	-R$ 424.951,03	R$ 644.605,20	R$ 493.240,90
20		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 44.956,27	R$ 1.978.999,05	R$ 1.435.257,23	-R$ 358.814,31	-R$ 423.316,63	R$ 653.126,29	R$ 492.385,16
21		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 45.629,72	R$ 1.988.894,05	R$ 1.444.478,78	-R$ 361.119,70	-R$ 421.674,06	R$ 661.685,02	R$ 491.475,20
22		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 46.313,25	R$ 1.998.838,52	R$ 1.453.739,72	-R$ 363.434,93	-R$ 420.023,28	R$ 670.281,51	R$ 490.512,48
23		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 47.007,02	R$ 2.008.832,71	R$ 1.463.040,14	-R$ 365.760,03	-R$ 418.364,25	R$ 678.915,86	R$ 489.498,42

24		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 47.711,19	R$ 2.018.876,87	R$ 1.472.380,14	-R$ 368.095,03	-R$ 416.696,91	R$ 687.588,19	R$ 488.434,42
25		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 48.425,90	R$ 2.028.971,26	R$ 1.481.759,81	-R$ 370.439,95	-R$ 415.021,25	R$ 696.298,61	R$ 487.321,86
26		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 49.151,32	R$ 2.039.116,11	R$ 1.491.179,24	-R$ 372.794,81	-R$ 413.337,20	R$ 705.047,23	R$ 486.162,10
27		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 49.887,61	R$ 2.049.311,69	R$ 1.500.638,54	-R$ 375.159,63	-R$ 411.644,73	R$ 713.834,17	R$ 484.956,44
28		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 50.634,92	R$ 2.059.558,25	R$ 1.510.137,78	-R$ 377.534,45	-R$ 409.943,81	R$ 722.659,53	R$ 483.706,19
29		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 51.393,43	R$ 2.069.856,04	R$ 1.519.677,06	-R$ 379.919,27	-R$ 408.234,37	R$ 731.523,42	R$ 482.412,63
30		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 52.163,31	R$ 2.080.205,32	R$ 1.529.256,47	-R$ 382.314,12	-R$ 406.516,39	R$ 740.425,96	R$ 481.076,99
31		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 52.944,71	R$ 2.090.606,35	R$ 1.538.876,09	-R$ 384.719,02	-R$ 404.789,82	R$ 749.367,24	R$ 479.700,49
32		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 53.737,83	R$ 2.101.059,38	R$ 1.548.536,01	-R$ 387.134,00	-R$ 403.054,62	R$ 758.347,39	R$ 478.284,35
33		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 54.542,82	R$ 2.111.564,68	R$ 1.558.236,31	-R$ 389.559,08	-R$ 401.310,74	R$ 767.366,50	R$ 476.829,73
34		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 55.359,87	R$ 2.122.122,50	R$ 1.567.977,08	-R$ 391.994,27	-R$ 399.558,14	R$ 776.424,67	R$ 475.337,78
35		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 56.189,16	R$ 2.132.733,12	R$ 1.577.758,40	-R$ 394.439,60	-R$ 397.796,78	R$ 785.522,03	R$ 473.809,64
36		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 57.030,87	R$ 2.143.396,78	R$ 1.587.580,36	-R$ 396.895,09	-R$ 396.026,61	R$ 794.658,66	R$ 472.246,40

37		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 57.885,20	R$ 2.154.113,77	R$ 1.597.443,02	-R$ 399.360,75	-R$ 394.247,59	R$ 803.834,67	R$ 470.649,16
38		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 58.752,32	R$ 2.164.884,33	R$ 1.607.346,47	-R$ 401.836,62	-R$ 392.459,68	R$ 813.050,17	R$ 469.018,98
39		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 59.632,43	R$ 2.175.708,76	R$ 1.617.290,78	-R$ 404.322,69	-R$ 390.662,82	R$ 822.305,26	R$ 467.356,89
40		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 60.525,72	R$ 2.186.587,30	R$ 1.627.276,03	-R$ 406.819,01	-R$ 388.856,98	R$ 831.600,04	R$ 465.663,93
41		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 61.432,40	R$ 2.197.520,24	R$ 1.637.302,29	-R$ 409.325,57	-R$ 387.042,12	R$ 840.934,60	R$ 463.941,09
42		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 62.352,65	R$ 2.208.507,84	R$ 1.647.369,63	-R$ 411.842,41	-R$ 385.218,17	R$ 850.309,05	R$ 462.189,35
43		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 63.286,70	R$ 2.219.550,38	R$ 1.657.478,13	-R$ 414.369,53	-R$ 383.385,11	R$ 859.723,48	R$ 460.409,67
44		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 64.234,73	R$ 2.230.648,13	R$ 1.667.627,85	-R$ 416.906,96	-R$ 381.542,89	R$ 869.178,00	R$ 458.602,99
45		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 65.196,97	R$ 2.241.801,37	R$ 1.677.818,85	-R$ 419.454,71	-R$ 379.691,45	R$ 878.672,69	R$ 456.770,24
46		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 66.173,62	R$ 2.253.010,38	R$ 1.688.051,21	-R$ 422.012,80	-R$ 377.830,75	R$ 888.207,65	R$ 454.912,32
47		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 67.164,90	R$ 2.264.275,43	R$ 1.698.324,98	-R$ 424.581,24	-R$ 375.960,75	R$ 897.782,98	R$ 453.030,12
48		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 68.171,03	R$ 2.275.596,81	R$ 1.708.640,23	-R$ 427.160,06	-R$ 374.081,41	R$ 907.398,76	R$ 451.124,49
49		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 69.192,23	R$ 2.286.974,79	R$ 1.718.997,01	-R$ 429.749,25	-R$ 372.192,66	R$ 917.055,10	R$ 449.196,30

50		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 70.228,73	R$ 2.298.409,66	R$ 1.729.395,38	-R$ 432.348,85	-R$ 370.294,47	R$ 926.752,07	R$ 447.246,36
51		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 71.280,76	R$ 2.309.901,71	R$ 1.739.835,40	-R$ 434.958,85	-R$ 368.386,79	R$ 936.489,76	R$ 445.275,50
52		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 72.348,54	R$ 2.321.451,22	R$ 1.750.317,13	-R$ 437.579,28	-R$ 366.469,57	R$ 946.268,27	R$ 443.284,52
53		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 73.432,32	R$ 2.333.058,48	R$ 1.760.840,60	-R$ 440.210,15	-R$ 364.542,77	R$ 956.087,68	R$ 441.274,19
54		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 74.532,34	R$ 2.344.723,77	R$ 1.771.405,88	-R$ 442.851,47	-R$ 362.606,33	R$ 965.948,08	R$ 439.245,27
55		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 75.648,83	R$ 2.356.447,39	R$ 1.782.013,00	-R$ 445.503,25	-R$ 360.660,21	R$ 975.849,54	R$ 437.198,53
56		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 76.782,05	R$ 2.368.229,62	R$ 1.792.662,02	-R$ 448.165,51	-R$ 358.704,36	R$ 985.792,16	R$ 435.134,69
57		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 77.932,25	R$ 2.380.070,77	R$ 1.803.352,97	-R$ 450.838,24	-R$ 356.738,73	R$ 995.776,00	R$ 433.054,46
58		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 79.099,67	R$ 2.391.971,13	R$ 1.814.085,90	-R$ 453.521,48	-R$ 354.763,27	R$ 1.005.801,16	R$ 430.958,56
59		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 80.284,59	R$ 2.403.930,98	R$ 1.824.860,84	-R$ 456.215,21	-R$ 352.777,93	R$ 1.015.867,70	R$ 428.847,66
60		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 81.487,25	R$ 2.415.950,64	R$ 1.835.677,84	-R$ 458.919,46	-R$ 350.782,67	R$ 1.025.975,71	R$ 426.722,44
61		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 82.707,93	R$ 2.428.030,39	R$ 1.846.536,91	-R$ 461.634,23	-R$ 348.777,43	R$ 1.036.125,25	R$ 424.583,57
62		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 83.946,89	R$ 2.440.170,54	R$ 1.857.438,10	-R$ 464.359,52	-R$ 346.762,17	R$ 1.046.316,41	R$ 422.431,67

63		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 85.204,42	R$ 2.452.371,39	R$ 1.868.381,43	-R$ 467.095,36	-R$ 344.736,82	R$ 1.056.549,25	R$ 420.267,39
64		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 86.480,78	R$ 2.464.633,25	R$ 1.879.366,92	-R$ 469.841,73	-R$ 342.701,36	R$ 1.066.823,83	R$ 418.091,35
65		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 87.776,26	R$ 2.476.956,42	R$ 1.890.394,60	-R$ 472.598,65	-R$ 340.655,71	R$ 1.077.140,24	R$ 415.904,13
66		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 89.091,15	R$ 2.489.341,20	R$ 1.901.464,50	-R$ 475.366,12	-R$ 338.599,84	R$ 1.087.498,54	R$ 413.706,34
67		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 90.425,74	R$ 2.501.787,91	R$ 1.912.576,62	-R$ 478.144,15	-R$ 336.533,68	R$ 1.097.898,78	R$ 411.498,56
68		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 91.780,31	R$ 2.514.296,85	R$ 1.923.730,98	-R$ 480.932,75	-R$ 334.457,20	R$ 1.108.341,04	R$ 409.281,34
69		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 93.155,18	R$ 2.526.868,33	R$ 1.934.927,60	-R$ 483.731,90	-R$ 332.370,33	R$ 1.118.825,36	R$ 407.055,24
70		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 94.550,65	R$ 2.539.502,67	R$ 1.946.166,47	-R$ 486.541,62	-R$ 330.273,03	R$ 1.129.351,82	R$ 404.820,80
71		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 95.967,02	R$ 2.552.200,18	R$ 1.957.447,62	-R$ 489.361,90	-R$ 328.165,24	R$ 1.139.920,47	R$ 402.578,55
72		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 97.404,60	R$ 2.564.961,19	R$ 1.968.771,03	-R$ 492.192,76	-R$ 326.046,92	R$ 1.150.531,36	R$ 400.329,00
73		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 98.863,72	R$ 2.577.785,99	R$ 1.980.136,72	-R$ 495.034,18	-R$ 323.918,00	R$ 1.161.184,54	R$ 398.072,66
74		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 100.344,70	R$ 2.590.674,92	R$ 1.991.544,67	-R$ 497.886,17	-R$ 321.778,44	R$ 1.171.880,06	R$ 395.810,02
75		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 101.847,87	R$ 2.603.628,30	R$ 2.002.994,88	-R$ 500.748,72	-R$ 319.628,18	R$ 1.182.617,98	R$ 393.541,57

76		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 103.373,55	R$ 2.616.646,44	R$ 2.014.487,34	-R$ 503.621,84	-R$ 317.467,17	R$ 1.193.398,34	R$ 391.267,78
77		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 104.922,08	R$ 2.629.729,67	R$ 2.026.022,04	-R$ 506.505,51	-R$ 315.295,35	R$ 1.204.221,18	R$ 388.989,10
78		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 106.493,82	R$ 2.642.878,32	R$ 2.037.598,95	-R$ 509.399,74	-R$ 313.112,67	R$ 1.215.086,54	R$ 386.705,98
79		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 108.089,09	R$ 2.656.092,71	R$ 2.049.218,07	-R$ 512.304,52	-R$ 310.919,09	R$ 1.225.994,46	R$ 384.418,88
80		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 109.708,27	R$ 2.669.373,17	R$ 2.060.879,36	-R$ 515.219,84	-R$ 308.714,53	R$ 1.236.944,99	R$ 382.128,21
81		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 111.351,70	R$ 2.682.720,04	R$ 2.072.582,79	-R$ 518.145,70	-R$ 306.498,95	R$ 1.247.938,14	R$ 379.834,39
82		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 113.019,75	R$ 2.696.133,64	R$ 2.084.328,34	-R$ 521.082,09	-R$ 304.272,29	R$ 1.258.973,97	R$ 377.537,85
83		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 114.712,78	R$ 2.709.614,31	R$ 2.096.115,98	-R$ 524.028,99	-R$ 302.034,50	R$ 1.270.052,48	R$ 375.238,96
84		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 116.431,18	R$ 2.723.162,38	R$ 2.107.945,65	-R$ 526.986,41	-R$ 299.785,52	R$ 1.281.173,72	R$ 372.938,14
85		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 118.175,32	R$ 2.736.778,19	R$ 2.119.817,32	-R$ 529.954,33	-R$ 297.525,30	R$ 1.292.337,70	R$ 370.635,75
86		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 119.945,58	R$ 2.750.462,08	R$ 2.131.730,95	-R$ 532.932,74	-R$ 295.253,77	R$ 1.303.544,44	R$ 368.332,17
87		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 121.742,37	R$ 2.764.214,39	R$ 2.143.686,47	-R$ 535.921,62	-R$ 292.970,89	R$ 1.314.793,97	R$ 366.027,76
88		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 123.566,07	R$ 2.778.035,46	R$ 2.155.683,84	-R$ 538.920,96	-R$ 290.676,59	R$ 1.326.086,29	R$ 363.722,88

89		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 125.417,09	R$ 2.791.925,64	R$ 2.167.723,00	-R$ 541.930,75	-R$ 288.370,82	R$ 1.337.421,43	R$ 361.417,88
90		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 127.295,84	R$ 2.805.885,27	R$ 2.179.803,88	-R$ 544.950,97	-R$ 286.053,52	R$ 1.348.799,39	R$ 359.113,08
91		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 129.202,73	R$ 2.819.914,70	R$ 2.191.926,42	-R$ 547.981,60	-R$ 283.724,64	R$ 1.360.220,18	R$ 356.808,83
92		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 131.138,19	R$ 2.834.014,27	R$ 2.204.090,53	-R$ 551.022,63	-R$ 281.384,11	R$ 1.371.683,79	R$ 354.505,44
93		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 133.102,64	R$ 2.848.184,34	R$ 2.216.296,15	-R$ 554.074,04	-R$ 279.031,87	R$ 1.383.190,24	R$ 352.203,23
94		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 135.096,51	R$ 2.862.425,26	R$ 2.228.543,20	-R$ 557.135,80	-R$ 276.667,88	R$ 1.394.739,52	R$ 349.902,49
95		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 137.120,26	R$ 2.876.737,39	R$ 2.240.831,58	-R$ 560.207,89	-R$ 274.292,07	R$ 1.406.331,62	R$ 347.603,53
96		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 139.174,32	R$ 2.891.121,08	R$ 2.253.161,20	-R$ 563.290,30	-R$ 271.904,38	R$ 1.417.966,53	R$ 345.306,65
97		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 141.259,15	R$ 2.905.576,68	R$ 2.265.531,98	-R$ 566.382,99	-R$ 269.504,75	R$ 1.429.644,24	R$ 343.012,11
98		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 143.375,21	R$ 2.920.104,56	R$ 2.277.943,80	-R$ 569.485,95	-R$ 267.093,12	R$ 1.441.364,73	R$ 340.720,20
99		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 145.522,97	R$ 2.934.705,09	R$ 2.290.396,56	-R$ 572.599,14	-R$ 264.669,43	R$ 1.453.127,99	R$ 338.431,18
100		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 147.702,91	R$ 2.949.378,61	R$ 2.302.890,15	-R$ 575.722,54	-R$ 262.233,63	R$ 1.464.933,99	R$ 336.145,33
101		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 149.915,50	R$ 2.964.125,51	R$ 2.315.424,46	-R$ 578.856,11	-R$ 259.785,64	R$ 1.476.782,70	R$ 333.862,88

102		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 152.161,23	R$ 2.978.946,13	R$ 2.327.999,35	-R$ 581.999,84	-R$ 257.325,42	R$ 1.488.674,10	R$ 331.584,09
103		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 154.440,61	R$ 2.993.840,86	R$ 2.340.614,71	-R$ 585.153,68	-R$ 254.852,89	R$ 1.500.608,14	R$ 329.309,20
104		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 156.754,13	R$ 3.008.810,07	R$ 2.353.270,39	-R$ 588.317,60	-R$ 252.368,00	R$ 1.512.584,79	R$ 327.038,45
105		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 159.102,31	R$ 3.023.854,12	R$ 2.365.966,26	-R$ 591.491,57	-R$ 249.870,69	R$ 1.524.604,01	R$ 324.772,06
106		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 161.485,66	R$ 3.038.973,39	R$ 2.378.702,18	-R$ 594.675,55	-R$ 247.360,89	R$ 1.536.665,74	R$ 322.510,25
107		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 163.904,71	R$ 3.054.168,26	R$ 2.391.477,99	-R$ 597.869,50	-R$ 244.838,54	R$ 1.548.769,95	R$ 320.253,25
108		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 166.360,01	R$ 3.069.439,10	R$ 2.404.293,54	-R$ 601.073,39	-R$ 242.303,59	R$ 1.560.916,57	R$ 318.001,26
109		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 168.852,08	R$ 3.084.786,29	R$ 2.417.148,66	-R$ 604.287,17	-R$ 239.755,95	R$ 1.573.105,55	R$ 315.754,48
110		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 171.381,48	R$ 3.100.210,22	R$ 2.430.043,19	-R$ 607.510,80	-R$ 237.195,58	R$ 1.585.336,82	R$ 313.513,12
111		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 173.948,78	R$ 3.115.711,28	R$ 2.442.976,95	-R$ 610.744,24	-R$ 234.622,40	R$ 1.597.610,31	R$ 311.277,37
112		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 176.554,53	R$ 3.131.289,83	R$ 2.455.949,75	-R$ 613.987,44	-R$ 232.036,36	R$ 1.609.925,95	R$ 309.047,41
113		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 179.199,32	R$ 3.146.946,28	R$ 2.468.961,41	-R$ 617.240,35	-R$ 229.437,39	R$ 1.622.283,67	R$ 306.823,43
114		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 181.883,72	R$ 3.162.681,01	R$ 2.482.011,74	-R$ 620.502,94	-R$ 226.825,43	R$ 1.634.683,38	R$ 304.605,60

115		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 184.608,34	R$ 3.178.494,42	R$ 2.495.100,53	-R$ 623.775,13	-R$ 224.200,40	R$ 1.647.124,99	R$ 302.394,10
116		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 187.373,77	R$ 3.194.386,89	R$ 2.508.227,57	-R$ 627.056,89	-R$ 221.562,25	R$ 1.659.608,42	R$ 300.189,08
117		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 190.180,63	R$ 3.210.358,82	R$ 2.521.392,64	-R$ 630.348,16	-R$ 218.910,91	R$ 1.672.133,57	R$ 297.990,73
118		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 193.029,54	R$ 3.226.410,62	R$ 2.534.595,53	-R$ 633.648,88	-R$ 216.246,31	R$ 1.684.700,33	R$ 295.799,18
119		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 195.921,12	R$ 3.242.542,67	R$ 2.547.836,00	-R$ 636.959,00	-R$ 213.568,39	R$ 1.697.308,61	R$ 293.614,59
120		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 198.856,02	R$ 3.258.755,38	R$ 2.561.113,82	-R$ 640.278,45	-R$ 210.877,08	R$ 1.709.958,28	R$ 291.437,10
121		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 201.834,88	R$ 3.275.049,16	R$ 2.574.428,73	-R$ 643.607,18	-R$ 208.172,31	R$ 1.722.649,23	R$ 289.266,87
122		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 204.858,37	R$ 3.291.424,41	R$ 2.587.780,49	-R$ 646.945,12	-R$ 205.454,02	R$ 1.735.381,34	R$ 287.104,03
123		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 207.927,15	R$ 3.307.881,53	R$ 2.601.168,83	-R$ 650.292,21	-R$ 202.722,14	R$ 1.748.154,48	R$ 284.948,70
124		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 211.041,90	R$ 3.324.420,94	R$ 2.614.593,49	-R$ 653.648,37	-R$ 199.976,60	R$ 1.760.968,52	R$ 282.801,03
125		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 214.203,30	R$ 3.341.043,04	R$ 2.628.054,19	-R$ 657.013,55	-R$ 197.217,33	R$ 1.773.823,31	R$ 280.661,13
126		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 217.412,07	R$ 3.357.748,26	R$ 2.641.550,64	-R$ 660.387,66	-R$ 194.444,26	R$ 1.786.718,71	R$ 278.529,12
127		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 220.668,90	R$ 3.374.537,00	R$ 2.655.082,55	-R$ 663.770,64	-R$ 191.657,33	R$ 1.799.654,58	R$ 276.405,12

128		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 223.974,52	R$ 3.391.409,68	R$ 2.668.649,61	-R$ 667.162,40	-R$ 188.856,47	R$ 1.812.630,74	R$ 274.289,25
129		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 227.329,66	R$ 3.408.366,73	R$ 2.682.251,52	-R$ 670.562,88	-R$ 186.041,60	R$ 1.825.647,04	R$ 272.181,61
130		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 230.735,06	R$ 3.425.408,57	R$ 2.695.887,96	-R$ 673.971,99	-R$ 183.212,65	R$ 1.838.703,31	R$ 270.082,31
131		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 234.191,47	R$ 3.442.535,61	R$ 2.709.558,59	-R$ 677.389,65	-R$ 180.369,56	R$ 1.851.799,38	R$ 267.991,45
132		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 237.699,66	R$ 3.459.748,29	R$ 2.723.263,08	-R$ 680.815,77	-R$ 177.512,26	R$ 1.864.935,05	R$ 265.909,11
133		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 241.260,40	R$ 3.477.047,03	R$ 2.737.001,08	-R$ 684.250,27	-R$ 174.640,67	R$ 1.878.110,14	R$ 263.835,41
134		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 244.874,48	R$ 3.494.432,26	R$ 2.750.772,23	-R$ 687.693,06	-R$ 171.754,72	R$ 1.891.324,45	R$ 261.770,43
135		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 248.542,70	R$ 3.511.904,42	R$ 2.764.576,17	-R$ 691.144,04	-R$ 168.854,34	R$ 1.904.577,79	R$ 259.714,25
136		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 252.265,87	R$ 3.529.463,95	R$ 2.778.412,53	-R$ 694.603,13	-R$ 165.939,46	R$ 1.917.869,94	R$ 257.666,95
137		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 256.044,81	R$ 3.547.111,27	R$ 2.792.280,90	-R$ 698.070,23	-R$ 163.010,01	R$ 1.931.200,67	R$ 255.628,63
138		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 259.880,36	R$ 3.564.846,82	R$ 2.806.180,91	-R$ 701.545,23	-R$ 160.065,90	R$ 1.944.569,78	R$ 253.599,35
139		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 263.773,37	R$ 3.582.671,06	R$ 2.820.112,14	-R$ 705.028,03	-R$ 157.107,08	R$ 1.957.977,02	R$ 251.579,19
140		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 267.724,70	R$ 3.600.584,41	R$ 2.834.074,17	-R$ 708.518,54	-R$ 154.133,46	R$ 1.971.422,16	R$ 249.568,21

141		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 271.735,21	R$ 3.618.587,33	R$ 2.848.066,57	-R$ 712.016,64	-R$ 151.144,98	R$ 1.984.904,95	R$ 247.566,49
142		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 275.805,81	R$ 3.636.680,27	R$ 2.862.088,91	-R$ 715.522,23	-R$ 148.141,55	R$ 1.998.425,14	R$ 245.574,09
143		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 279.937,38	R$ 3.654.863,67	R$ 2.876.140,75	-R$ 719.035,19	-R$ 145.123,11	R$ 2.011.982,45	R$ 243.591,07
144		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 284.130,84	R$ 3.673.137,99	R$ 2.890.221,60	-R$ 722.555,40	-R$ 142.089,57	R$ 2.025.576,63	R$ 241.617,49
145		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 288.387,12	R$ 3.691.503,68	R$ 2.904.331,01	-R$ 726.082,75	-R$ 139.040,86	R$ 2.039.207,39	R$ 239.653,41
146		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 292.707,16	R$ 3.709.961,20	R$ 2.918.468,49	-R$ 729.617,12	-R$ 135.976,92	R$ 2.052.874,45	R$ 237.698,87
147		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 297.091,91	R$ 3.728.511,00	R$ 2.932.633,54	-R$ 733.158,39	-R$ 132.897,65	R$ 2.066.577,51	R$ 235.753,93
148		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 301.542,35	R$ 3.747.153,56	R$ 2.946.825,66	-R$ 736.706,42	-R$ 129.802,98	R$ 2.080.316,26	R$ 233.818,64
149		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 306.059,45	R$ 3.765.889,33	R$ 2.961.044,33	-R$ 740.261,08	-R$ 126.692,85	R$ 2.094.090,40	R$ 231.893,03
150		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 310.644,22	R$ 3.784.718,77	R$ 2.975.289,00	-R$ 743.822,25	-R$ 123.567,16	R$ 2.107.899,59	R$ 229.977,16
151		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 315.297,67	R$ 3.803.642,37	R$ 2.989.559,14	-R$ 747.389,79	-R$ 120.425,84	R$ 2.121.743,52	R$ 228.071,06
152		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 320.020,83	R$ 3.822.660,58	R$ 3.003.854,20	-R$ 750.963,55	-R$ 117.268,82	R$ 2.135.621,83	R$ 226.174,78
153		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 324.814,74	R$ 3.841.773,88	R$ 3.018.173,59	-R$ 754.543,40	-R$ 114.096,01	R$ 2.149.534,18	R$ 224.288,34

154		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 329.680,47	R$ 3.860.982,75	R$ 3.032.516,73	-R$ 758.129,18	-R$ 110.907,34	R$ 2.163.480,21	R$ 222.411,78
155		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 334.619,08	R$ 3.880.287,67	R$ 3.046.883,03	-R$ 761.720,76	-R$ 107.702,72	R$ 2.177.459,55	R$ 220.545,12
156		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 339.631,68	R$ 3.899.689,10	R$ 3.061.271,88	-R$ 765.317,97	-R$ 104.482,08	R$ 2.191.471,82	R$ 218.688,41
157		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 344.719,36	R$ 3.919.187,55	R$ 3.075.682,64	-R$ 768.920,66	-R$ 101.245,34	R$ 2.205.516,64	R$ 216.841,67
158		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 349.883,25	R$ 3.938.783,49	R$ 3.090.114,68	-R$ 772.528,67	-R$ 97.992,42	R$ 2.219.593,60	R$ 215.004,91
159		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 355.124,51	R$ 3.958.477,40	R$ 3.104.567,35	-R$ 776.141,84	-R$ 94.723,23	R$ 2.233.702,29	R$ 213.178,16
160		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 360.444,27	R$ 3.978.269,79	R$ 3.119.039,97	-R$ 779.759,99	-R$ 91.437,69	R$ 2.247.842,29	R$ 211.361,45
161		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 365.843,73	R$ 3.998.161,14	R$ 3.133.531,86	-R$ 783.382,97	-R$ 88.135,73	R$ 2.262.013,17	R$ 209.554,79
162		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 371.324,07	R$ 4.018.151,95	R$ 3.148.042,33	-R$ 787.010,58	-R$ 84.817,25	R$ 2.276.214,50	R$ 207.758,19
163		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 376.886,50	R$ 4.038.242,71	R$ 3.162.570,66	-R$ 790.642,66	-R$ 81.482,19	R$ 2.290.445,81	R$ 205.971,68
164		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 382.532,26	R$ 4.058.433,92	R$ 3.177.116,11	-R$ 794.279,03	-R$ 78.130,44	R$ 2.304.706,64	R$ 204.195,26
165		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 388.262,59	R$ 4.078.726,09	R$ 3.191.677,95	-R$ 797.919,49	-R$ 74.761,94	R$ 2.318.996,52	R$ 202.428,95
166		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 394.078,77	R$ 4.099.119,72	R$ 3.206.255,40	-R$ 801.563,85	-R$ 71.376,60	R$ 2.333.314,95	R$ 200.672,75

167		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 399.982,07	R$ 4.119.615,32	R$ 3.220.847,70	-R$ 805.211,93	-R$ 67.974,33	R$ 2.347.661,44	R$ 198.926,67
168		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 405.973,80	R$ 4.140.213,40	R$ 3.235.454,05	-R$ 808.863,51	-R$ 64.555,05	R$ 2.362.035,48	R$ 197.190,72
169		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 412.055,29	R$ 4.160.914,46	R$ 3.250.073,63	-R$ 812.518,41	-R$ 61.118,67	R$ 2.376.436,55	R$ 195.464,91
170		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 418.227,87	R$ 4.181.719,03	R$ 3.264.705,61	-R$ 816.176,40	-R$ 57.665,12	R$ 2.390.864,09	R$ 193.749,23
171		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 424.492,93	R$ 4.202.627,63	R$ 3.279.349,15	-R$ 819.837,29	-R$ 54.194,29	R$ 2.405.317,58	R$ 192.043,69
172		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 430.851,83	R$ 4.223.640,77	R$ 3.294.003,39	-R$ 823.500,85	-R$ 50.706,11	R$ 2.419.796,43	R$ 190.348,28
173		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 437.305,99	R$ 4.244.758,97	R$ 3.308.667,43	-R$ 827.166,86	-R$ 47.200,49	R$ 2.434.300,09	R$ 188.663,01
174		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 443.856,84	R$ 4.265.982,77	R$ 3.323.340,38	-R$ 830.835,10	-R$ 43.677,34	R$ 2.448.827,95	R$ 186.987,87
175		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 450.505,81	R$ 4.287.312,68	R$ 3.338.021,32	-R$ 834.505,33	-R$ 40.136,57	R$ 2.463.379,42	R$ 185.322,85
176		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 457.254,39	R$ 4.308.749,24	R$ 3.352.709,31	-R$ 838.177,33	-R$ 36.578,10	R$ 2.477.953,88	R$ 183.667,96
177		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 464.104,06	R$ 4.330.292,99	R$ 3.367.403,38	-R$ 841.850,85	-R$ 33.001,84	R$ 2.492.550,70	R$ 182.023,18
178		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 471.056,34	R$ 4.351.944,45	R$ 3.382.102,57	-R$ 845.525,64	-R$ 29.407,70	R$ 2.507.169,23	R$ 180.388,51
179		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 478.112,76	R$ 4.373.704,18	R$ 3.396.805,87	-R$ 849.201,47	-R$ 25.795,58	R$ 2.521.808,82	R$ 178.763,93

180		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 485.274,89	R$ 4.395.572,70	R$ 3.411.512,26	-R$ 852.878,06	-R$ 22.165,41	R$ 2.536.468,79	R$ 177.149,44
181		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 492.544,31	R$ 4.417.550,56	R$ 3.426.220,70	-R$ 856.555,18	-R$ 18.517,08	R$ 2.551.148,45	R$ 175.545,01
182		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 499.922,62	R$ 4.439.638,31	R$ 3.440.930,14	-R$ 860.232,54	-R$ 14.850,52	R$ 2.565.847,09	R$ 173.950,65
183		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 507.411,46	R$ 4.461.836,51	R$ 3.455.639,49	-R$ 863.909,87	-R$ 11.165,62	R$ 2.580.564,00	R$ 172.366,33
184		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 515.012,49	R$ 4.484.145,69	R$ 3.470.347,65	-R$ 867.586,91	-R$ 7.462,29	R$ 2.595.298,45	R$ 170.792,04
185		-R$ 143.227,53	-R$ 355.558,02	-R$ 522.727,37	R$ 4.506.566,42	R$ 3.485.053,49	-R$ 871.263,37	-R$ 3.740,45	R$ 2.610.049,67	R$ 169.227,76
Σ		-R$ 26.497.092,56	-R$ 65.422.676,20	-R$ 33.121.365,70	R$ 544.004.931,01					**R$ 60.259.517,22**

“EM TUDO DAI GRAÇAS, PORQUE ESTA É A VONTADE DE DEUS EM CRISTO JESUS PARA CONVOSCO.” - 1 TESSALONICENSES 5:18