

Análise Econômica-urbanística

**de subsídio à minuta participativa de consulta pública de elementos preliminares
referentes ao processo de revisão da Lei n. 15.893/2013, que institui a
Operação Urbana Consorciada Água Branca**

SP-Urbanismo

Diretoria de Intervenções Urbanas (DIU) + Diretoria de Gestão das Operações Urbanas (DGO)

agosto de 2017



PREMISSAS E OBJETIVOS

A **premissa essencial** que sustenta a proposta de revisão da Lei n. 15.893, de 07 de novembro de 2013, da Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB), apresentada ao Conselho Gestor da operação urbana e sendo submetida à consulta pública, desencadeando-se o competente processo participativo, é de preservar toda a conceituação urbanística constante da operação urbana, presente nos objetivos de seu plano urbanístico e aprovados na referida Lei. São eles:

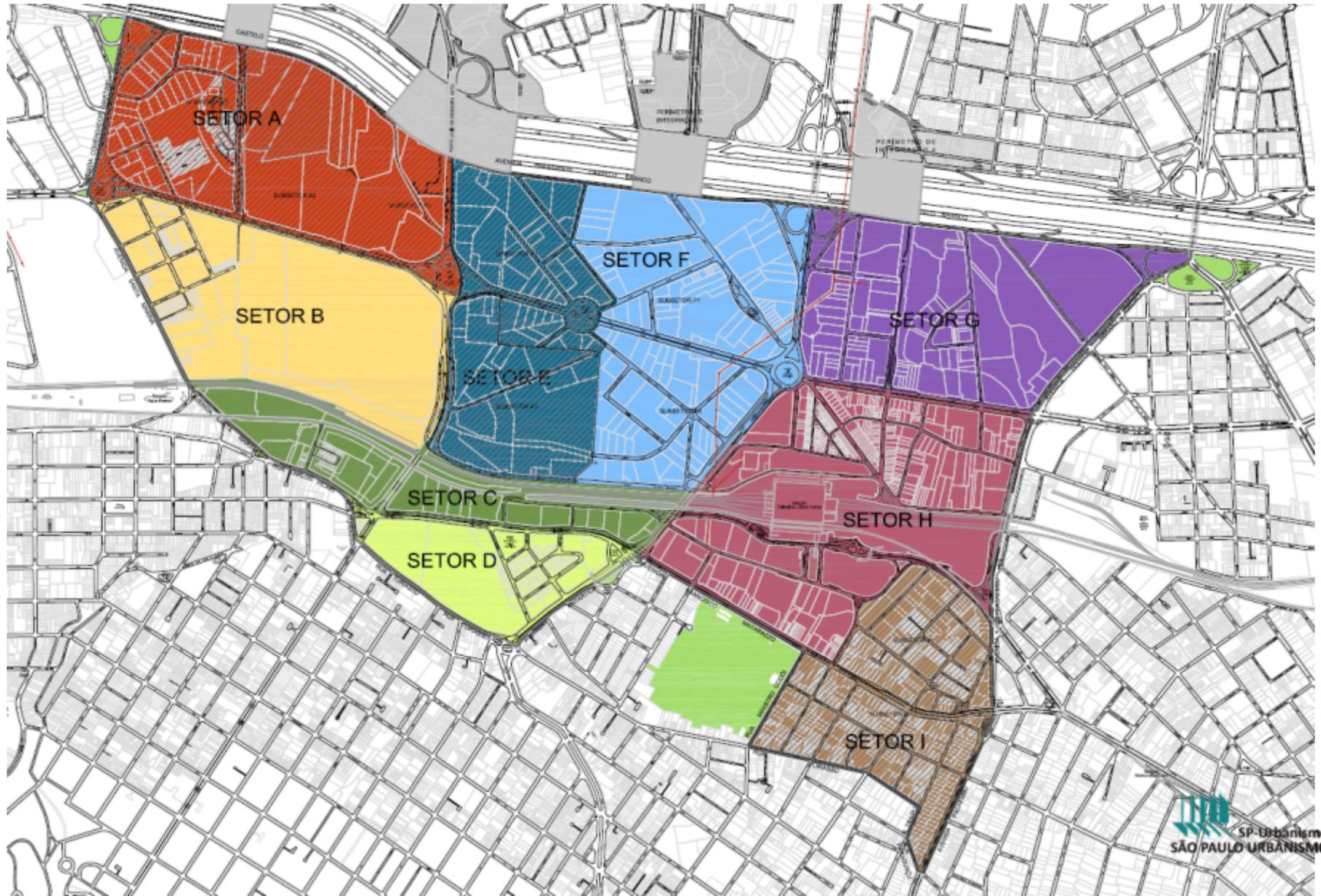
- Transporte coletivo e mobilidade não motorizada;
- Inclusão e diversidade social;
- Adensamento com uso misto;
- Ordenamento e valorização da paisagem;
- Melhorias ambientais e na infraestrutura;
- Assegurar viabilidade ao longo do tempo.

O **objetivo principal** da proposta de revisão da Lei é o de promover os ajustes necessários para a implementação da referida operação urbana, a partir de análises conjunturais realizadas sobre cenários de viabilidade econômica.

O PLANO URBANO E SEUS OBJETIVOS A SE PRESERVAR

- Transporte coletivo e mobilidade não motorizada
- Inclusão e diversidade social
- Adensamento com uso misto
- Ordenamento e valorização da paisagem
- Melhorias ambientais e na infraestrutura
- Assegurar viabilidade ao longo do tempo

O PLANO URBANO E SEUS OBJETIVOS A SE PRESERVAR



Considerações econômico-financeiras

O primeiro leilão de títulos de CEPAC da OUC Água Branca, cuja distribuição foi autorizada pela CVM em DEZ/2014, ocorreu em FEV/2015, tendo alcançado desempenho muito aquém das expectativas, conforme demonstra a tabela resumo abaixo.

OFERTA PÚBLICA - 1ª DISTRIBUIÇÃO - 750.000 CEPACs/Autorizado em 24/12/2014

Leilão/ Colocação Privada		Data	Uso	Ofertados Total	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$
2015	1º Leilão	12/03/15	Residencial	50.000	6.000	644.000	1.548	1.548	9.288.000
			Não Residencial	8.000	-	100.000	1.769	-	-
Total				58.000		744.000			9.288.000

Do total de 2.190.000 títulos aprovados pela Lei, foram ofertados nesta oportunidade apenas 58.000 (2,6%), cuja comercialização se deu para apenas um único adquirente que pagou pouco mais de 9 milhões de reais para a quantidade de 6.000 CEPAC.

As razões para a baixíssima atratividade no leilão foram analisadas pelos gestores do empreendimento público que, em resumo, atribuíram-na aos seguintes fatores daquele momento:

i. Cenário Macroeconômico

- Apresentava início da retração de crédito e conseqüentemente de consumo;
- Havia excesso de lançamentos e empreendimentos em fase de aprovação protocolados nos anos anteriores, o que geraria estoque alto de imóveis para serem vendidos (ciclo longo do mercado imobiliário)

Considerações econômico-financeiras

ii. Cálculo da contrapartida financeira:

- Fatores de equivalência de CEPAC em m²;
- Elevado valor de CEPAC (R\$ 1.548 e R\$ 1.769) contribuíram com baixa viabilidade dos empreendimentos.

É fato que daquele período em diante, até pelo menos o início de 2017 estes dois principais fatores foram ainda mais agravados, considerando que por toda a cidade havia estoque de imóveis prontos e não vendidos (os preços passaram por acomodações e reduções nos últimos meses) e o país passou a conviver com uma crise que afetou praticamente a todos os setores da economia. Houve um expressivo acréscimo na taxa de desemprego e redução da renda *per capita*, que também refletiu no aumento do número de rescisões contratuais dos imóveis adquiridos nestes anos.

A mencionada distribuição de CEPAC autorizada pela CVM em 2014 teve validade de 2 anos, ou seja, em fins de 2016 a possibilidade de realização de novos leilões deveria ser novamente apreciada àquela autarquia federal para que a 2ª distribuição fosse então autorizada. Diante deste fato, iniciou-se um trabalho interno de atualização da conjuntura de mercado, a fim de que se pudesse aferir e ponderar as melhores estratégias para a evolução da operação urbana. O preço do CEPAC surgiu como um dos pontos a ser aprofundado e estudado, à luz do atual momento. Em estudo urbanístico e econômico completo realizado pela FIPE em meados de 2014 e juntado ao prospecto da OUCAB, o valor dos títulos frente ao preço dos terrenos da região da Água Branca, já havia sido apontado como elevado e eventualmente levando à inviabilidade de empreendimentos privados vários dos subsetores da operação urbana, e exigindo ajustes de ordem mercadológica - seja do preço final dos imóveis, seja do preço da terra:

Considerações econômico-financeiras

Da análise dos resultados apresentados no Relatório Final, abaixo, verifica-se que a viabilidade de alguns setores e tipologias, sob as condições de preços de CEPAC da Lei 15.893/13, já se encontrava próxima do comprometimento, sendo necessários ajustes de mercado para dar condições de viabilidade econômica aos empreendimentos. Seriam necessários ajustes de preços de venda, o que ocorre somente nos mercados em ascensão e num ritmo de demanda superior à oferta, ou desconto nos preços de terreno, o mais provável para as condições de mercado atual, onde se configuram quedas de vendas e de preços nas unidades imobiliárias, porém com a ressalva de que quedas em preços de terreno são pouco elásticas e tem uma inércia maior. (Prospecto, pag. 600)

Aproveitando o ensejo da atualização das análises com fins de revisão dos valores dos CEPAC e sua adequação à possível retomada do cenário macroeconômico, a equipe de Estudos Econômicos realizou novas pesquisas de preços, contemplando oferta de terrenos e lançamentos imobiliários, analisando-as com base em diferentes indicadores de mercado (slides 18 a 24).

Além disso, foram avaliados criticamente outros mecanismos contidos na Lei vigente, já valendo-se do novo marco regulatório do desenvolvimento urbano, as leis do Plano Diretor Estratégico, Lei de zoneamento e Código de Obras.

Quanto aos aspectos específicos vislumbrados para a região da OUCAB, as análises apontaram que:

- i. Região da OUC AB apresenta cenário desfavorável:
 - Excesso de estoque de imóveis prontos (em média 33% dos lançamentos)
 - Preços dos imóveis deprimidos em relação aos apontados em 2014: relatórios de empresas de vendas apontam para negociações de compra de unidades com desconto médio de 17% sobre o preço da tabela.

Considerações econômico-financeiras

ii. Lei da OUC AB com regras que contribuem para desestímulo de mercado:

- Prévia ou concomitante utilização de estoque para unidades habitacionais incentivadas (Art. 46): construção de unidades de 45 a 50m², com no máximo um banheiro e uma vaga (“Unidades Incentivadas”) como condição de liberação do estoque para demais produtos

A seguir descreveremos sinteticamente a metodologia utilizada para fins de definição dos paradigmas das incorporações e as soluções propostas.

Para iniciar as análises de viabilidade dos empreendimentos, foram definidos empreendimentos paradigmas que pudessem ser testados em diferentes condições de preço de terreno e preço de venda, com acréscimo de variados valores de CEPAC. Para isso construir um novo empreendimento, o empreendedor imobiliário olha para quatro variáveis, as quais foram assim consideradas:

Considerações econômico-financeiras



Preço de Terreno

O valor médio estimado em função das ofertas de imóveis na região analisada. Foi dada preferência para tipologias mais passíveis de transformação.



Custo de Construção

Os custos de construção utilizados são aqueles divulgados pela publicação PINI para o padrão de construção "prédio com elevador padrão médio alto".



CEPAC

Utilizamos o valor mínimo estipulado na Lei da OUC AB para atualização dos estudos econômicos.

A segunda parte do trabalho simula a viabilidade dos empreendimentos em função de novo valor de CEPAC.



Preço de Venda

Foi utilizado o valor de venda por subsetor colhido através de pesquisas no ZAP Imóveis de ofertas na região Barra Funda.

Considerações econômico-financeiras

Setor	Subsetor	Custo Terreno	VGv (R\$/m ²)
A	A3	3.758,97	7.407,65
B	B	4.923,72	9.021,58
C	C	3.725,06	9.389,65
E*	E1	2.984,74	8.862,86
	E2	3.780,00	8.862,86
F*	F1	4.545,80	8.862,86
	F2	4.545,80	8.862,86
G	G	5.349,91	9.045,19
H	H	5.582,08	9.024,00
I	I1	5.262,00	10.558,90

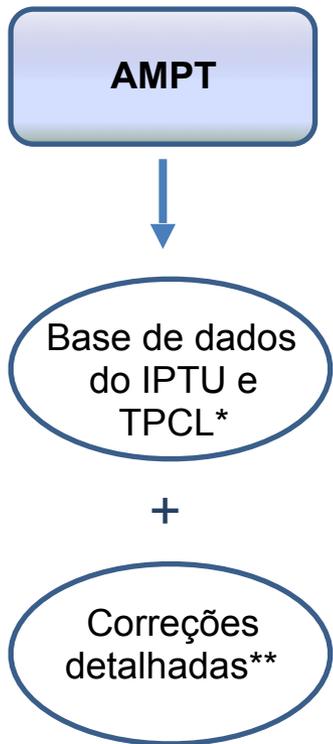
Com base nestas informações e premissas iniciais, os estudos foram conduzidos, subsetor a subsetor, de forma a se buscar a viabilidade de empreendimentos em função da variação do valor de CEPAC, gerando uma sequência de tabelas com a sensibilidade tendo como referência uma TIR (taxa interna de retorno) de 20%. As planilhas construídas apontaram as taxas encontradas nas análises de sensibilidade como forma de aferir a matriz de risco dos valores considerados, nas diferentes situações de preço de venda e de aquisição de CEPAC.

Considerações econômico-financeiras

As conclusões apontaram para a readequação dos preços dos títulos de CEPAC como forma de dar ignição às novas adesões à OUCAB, a valores de R\$ 700 para os usos residenciais e R\$ 800 para os não residenciais, sendo necessário, ainda, a revisão da Quadro de Fatores de Equivalência, já estampado na presente minuta de Projeto de Lei. Esta contem, também, um novo mecanismo que pretende dar dinâmica à condução do desenvolvimento da operação urbana, permitindo que os Fatores sejam reduzidos - permitindo que ao mesmo tempo haja atratividade imobiliária nos primeiros anos e aumento na arrecadação conforme os anos vão passando.

Por fim, e à luz destas novas condições propostas, foi feita a retomada a análise do Programa de Intervenções, e seu respectivo orçamento definido em 2014, de modo a permitir a avaliação dos impactos da arrecadação em relação ao comprometimento das ações infraestruturais autorizadas pela operação urbana.

Áreas Transformáveis



**Áreas transformáveis
identificadas na OUC AB**



Fonte: IPTU 2016 complementado pelo TPCL 2012.

(*) Usos considerados na AMPT: terrenos vagos, galpões, oficinas, armazéns, indústrias e similares.

(**) Usos/Atributos para exclusão da AMPT: Áreas nos subsetores A1, A2, D e I2 (sem estoque), áreas públicas, áreas não atualizadas no IPTU (áreas em processo de verticalização, em transformação, usos divergentes, etc).

Áreas Transformáveis

AMPT – Área Mais Provável de Transformação

Atribuição da probabilidade de transformação (ou substituição de seu uso por um uso vertical) de um lote, em um horizonte finito de tempo, para diferentes tipos de uso e de maneira homogênea.

↓edificado, ↑provável transformação
terreno livre, um galpão ou uma casa

↑edificado ↓provável transformação
um edifício de apartamentos ou uma escola

Etapas

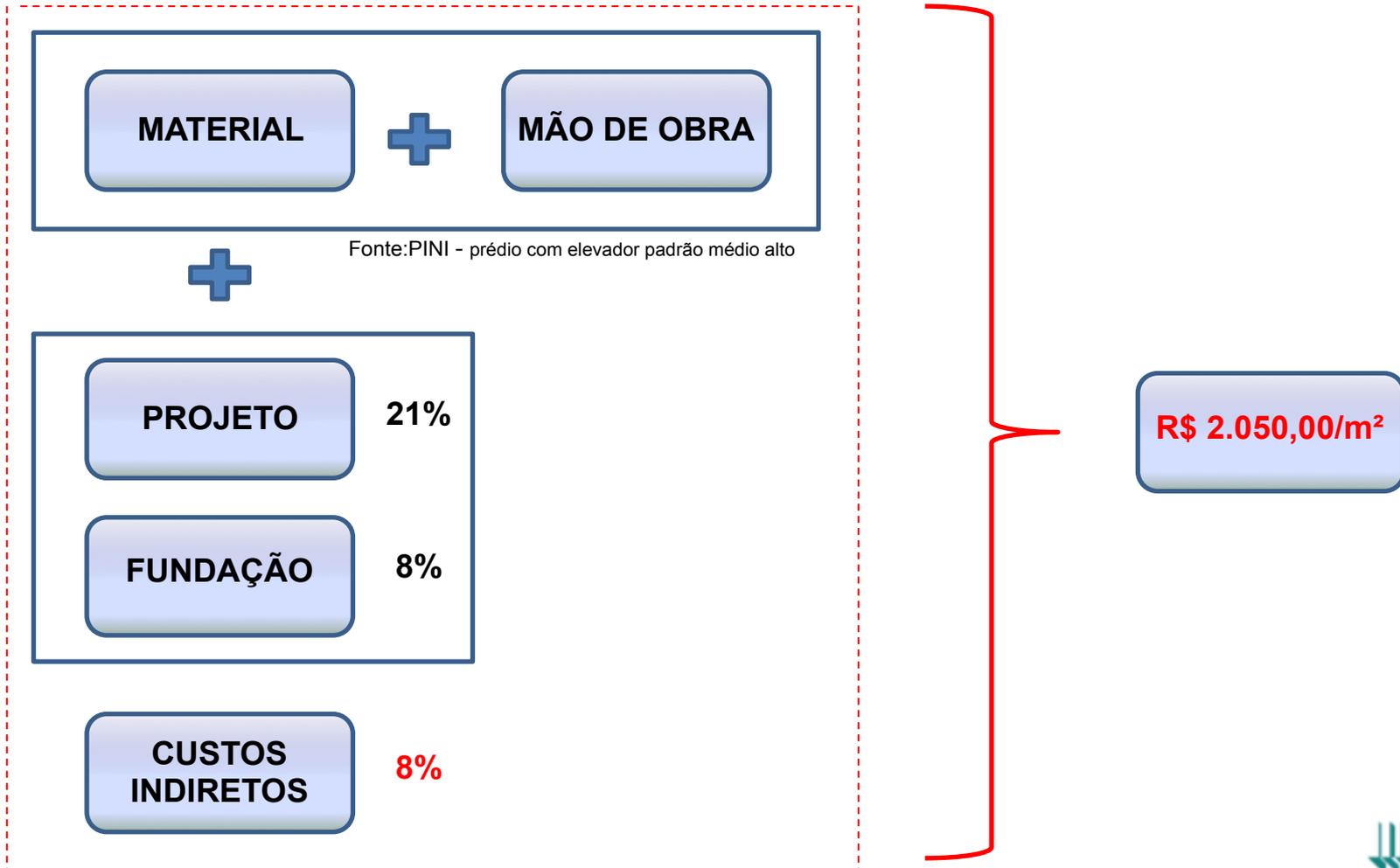
1. APT: Definição de usos com maior probabilidade de transformação (Fonte: IPTU 2016 complementado pelo TPCL 2012)
Correções nos usos identificados :
 - áreas nos subsetores A1, A2 , D e I2 (sem estoque)
 - áreas públicas
 - áreas não atualizadas no IPTU (áreas em processo de verticalização, em transformação, usos divergentes, etc)
 - verificação sobre foto aérea + street view
2. AMPT: Definição do % de modificação para cada um dos usos transformáveis

Indicador de Renovação por Tipos de Usos		
Descrição	APT	AMPT
Uso Residencial Horizontal	NÃO	
Uso Residencial Vertical	NÃO	
Uso Comércio e Serviço Horizontal	NÃO	
Uso Comércio e Serviço Vertical	NÃO	
Uso Industrial	SIM	60%
Uso Armazéns, Depósitos, Outras Edificações	SIM	60%
Uso Especial (Hotel, Hospitais, Cartório, Etc.)	NÃO	
Uso Escola	NÃO	
Uso Coletivo (Cinema, Teatro, Clube, Templo, Etc.)	NÃO	
Uso Terrenos Vagos	SIM	90%
Uso Residencial Vertical Baixo Padrão	NÃO	
Uso Garagens não-residenciais	SIM	65%
Outros usos (Uso e padrão não previsto)	NÃO	

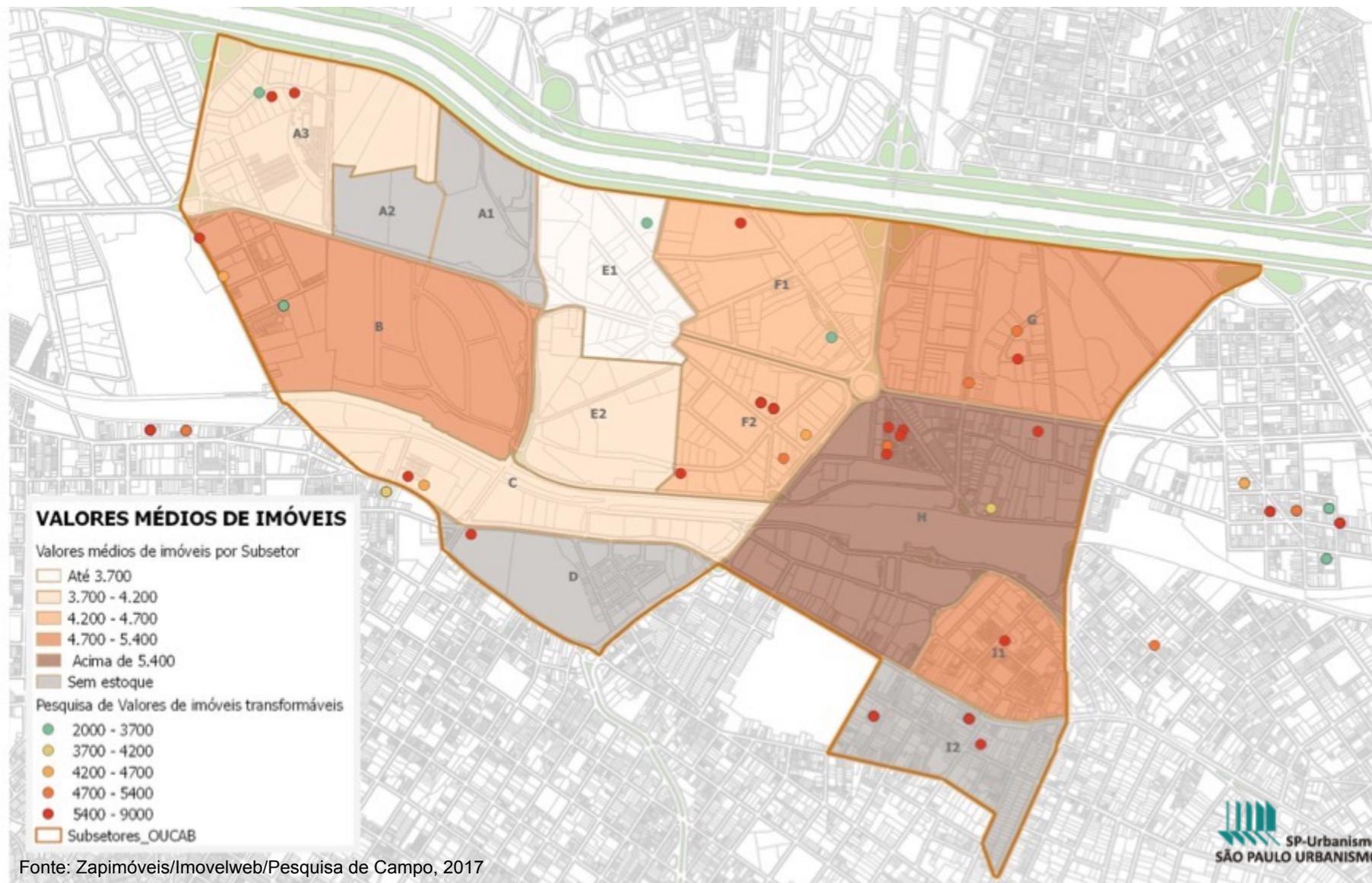
Fonte: IPTU 2016 complementado pelo TPCL 2012

CUSTO DE CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

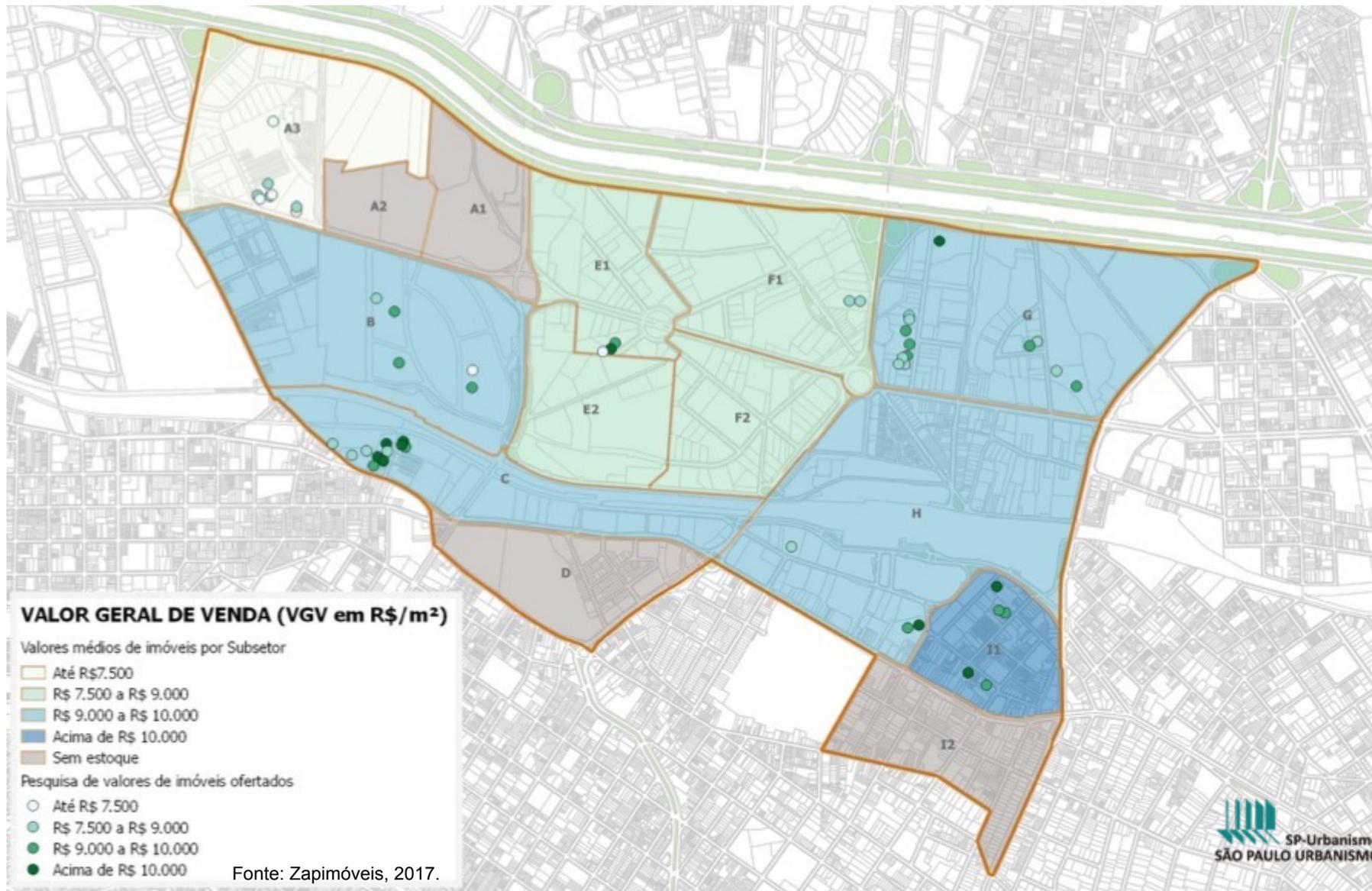
Cálculo para o Custo de construção por m²:



PREÇO DO TERRENO



PREÇO DE VENDA RESIDENCIAL



PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

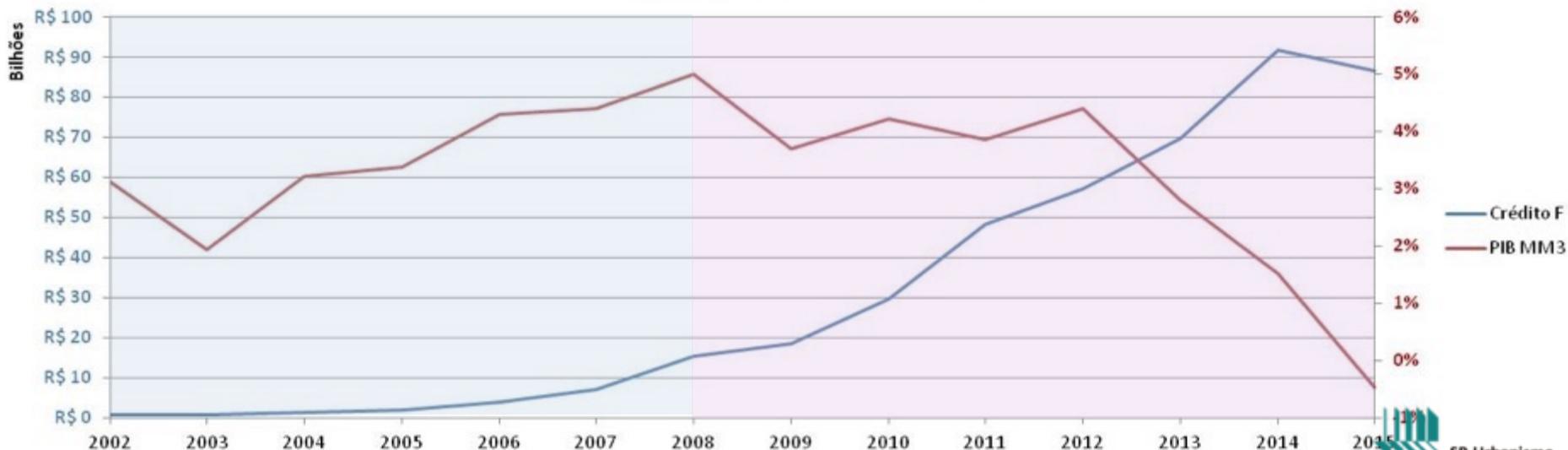
I. Reconhecimento da alteração na política de concessão de crédito público

2002 – 2008: Política pró-cíclica

2009 – 2015: Política anticíclica

A mudança na política de Crédito financiada pelo Setor Público (Até 2008 é pró - cíclica, e de 2008 em diante é anticíclica) influencia drasticamente o setor imobiliário

Comparação de Tendências



PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

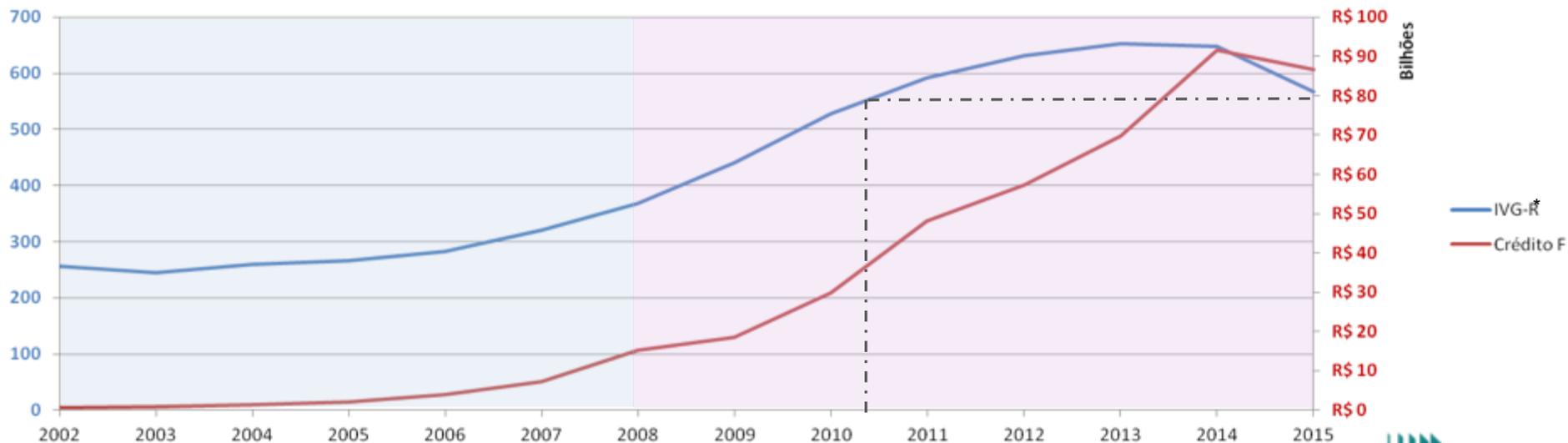
Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

II. Reconhecimento do impacto inflacionário

2002 – 2008: Valorização Moderada

2009 – 2015: Valorização Forçada

Comparação de Tendências



Fonte: Banco Central e CBIC
* Ano-base 2001

**Em 2015, IVG-R voltou a
alcançar níveis de Jul/2010**

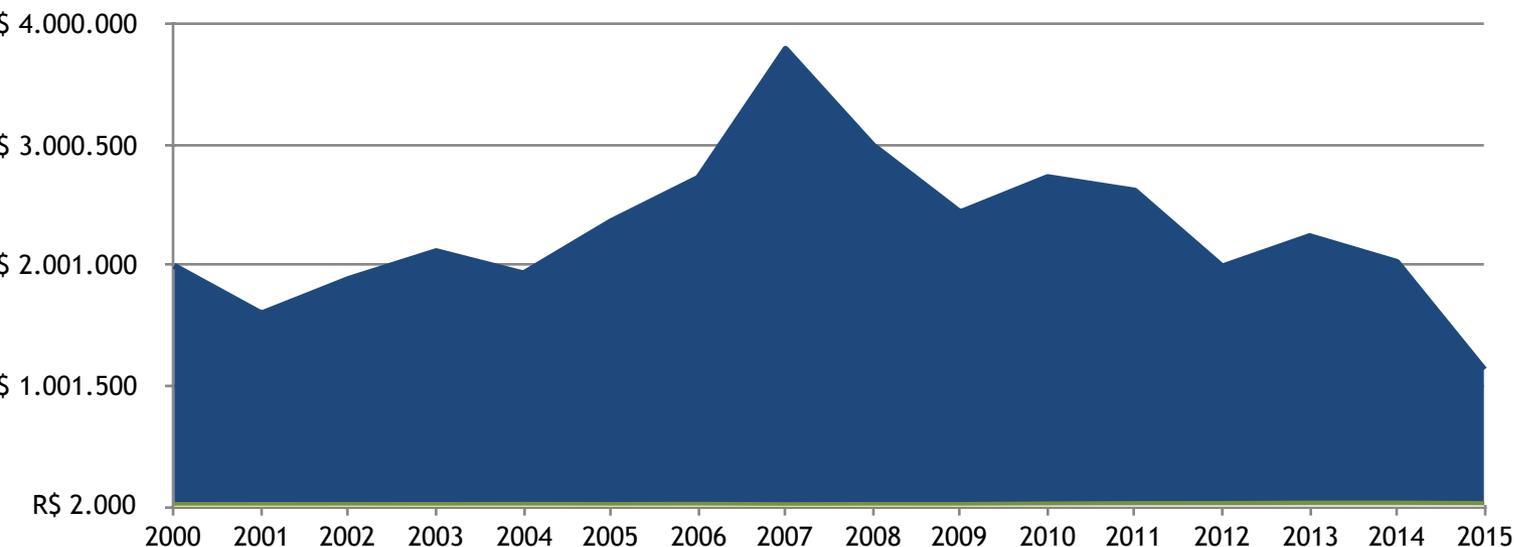
PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

III. Reconhecimento de Precificação Municipal

2000 – 2008: Valorização Moderada em escala municipal

2009 – 2015: Valorização Forçada em escala municipal



Fonte: Embraesp 2000 a 2015.

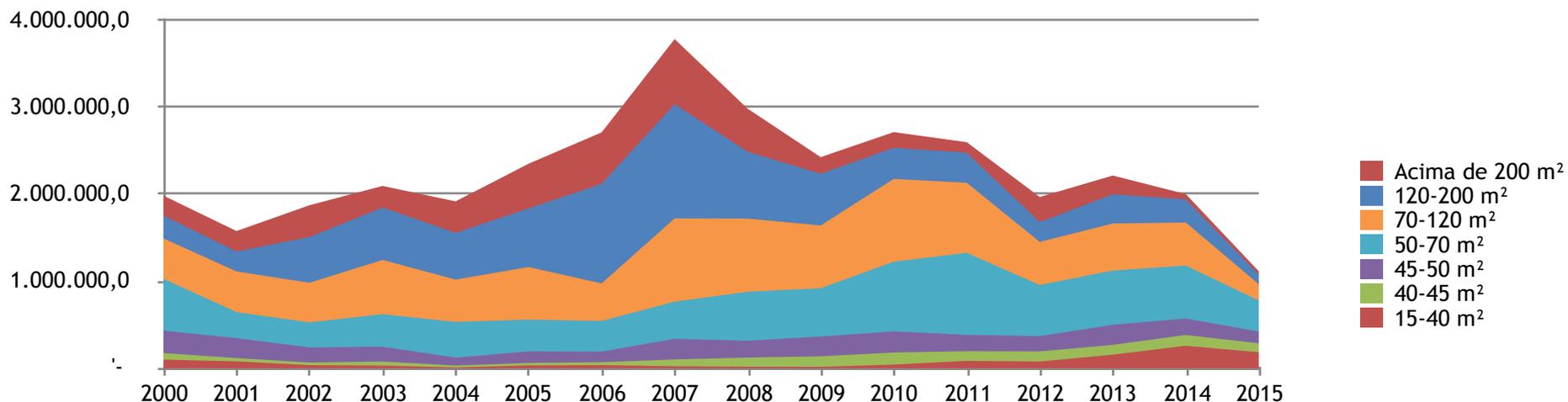
PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

IV. Alteração na Demanda Absoluta de Mercado

2000 – 2008: Tipologias de maior metragem média

2009 – 2015: Tipologias de menor metragem média



Fonte: Embraesp 2000 a 2015.

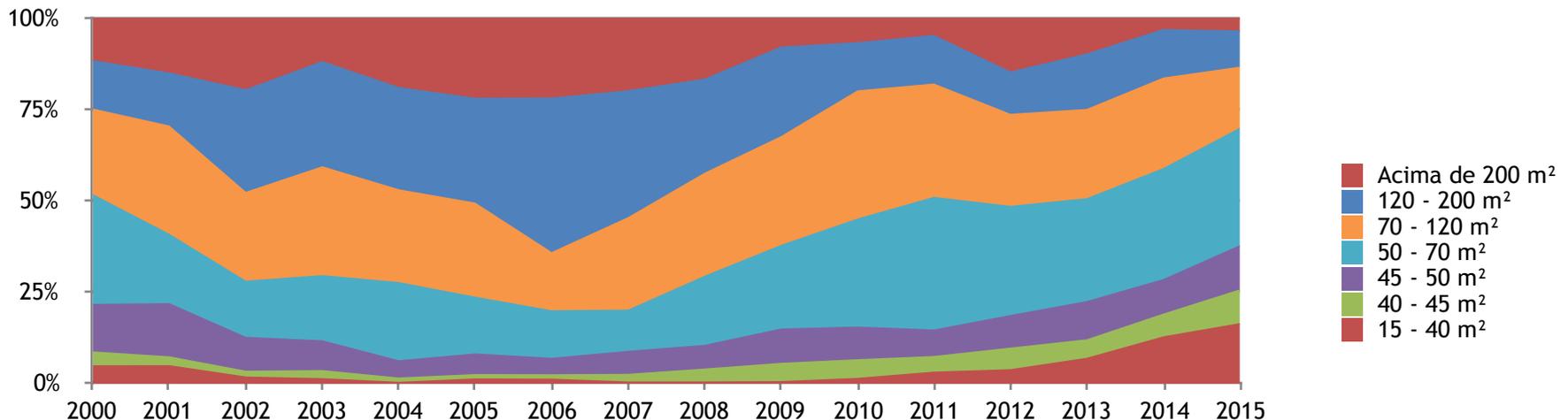
PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

V. Alteração na Demanda Relativa de Mercado

2000 – 2008: Tipologias de maior metragem média

2009 – 2015: Tipologias de menor metragem média



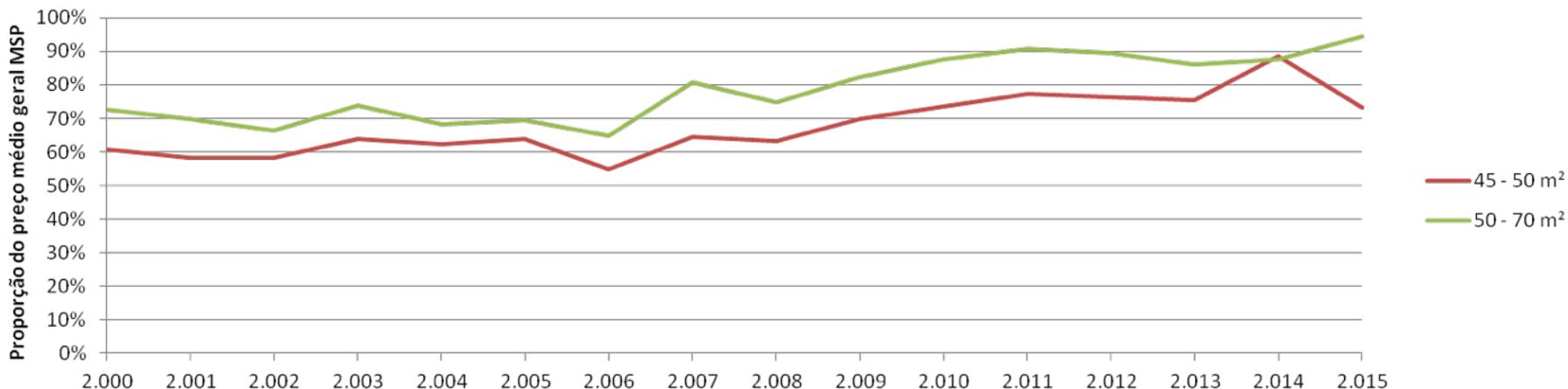
Fonte: Embraesp 2000 a 2015.

PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Relação de preços unidades incentivadas - UI

As unidades de 45 – 50 m² **possuem um preço menor** que unidades com maior área (50 – 70 m²), além de apresentarem um valor abaixo do praticado no município.

Relação de Preços (m²) por Tipologia



Fonte: Embraesp 2000 a 2015.

PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

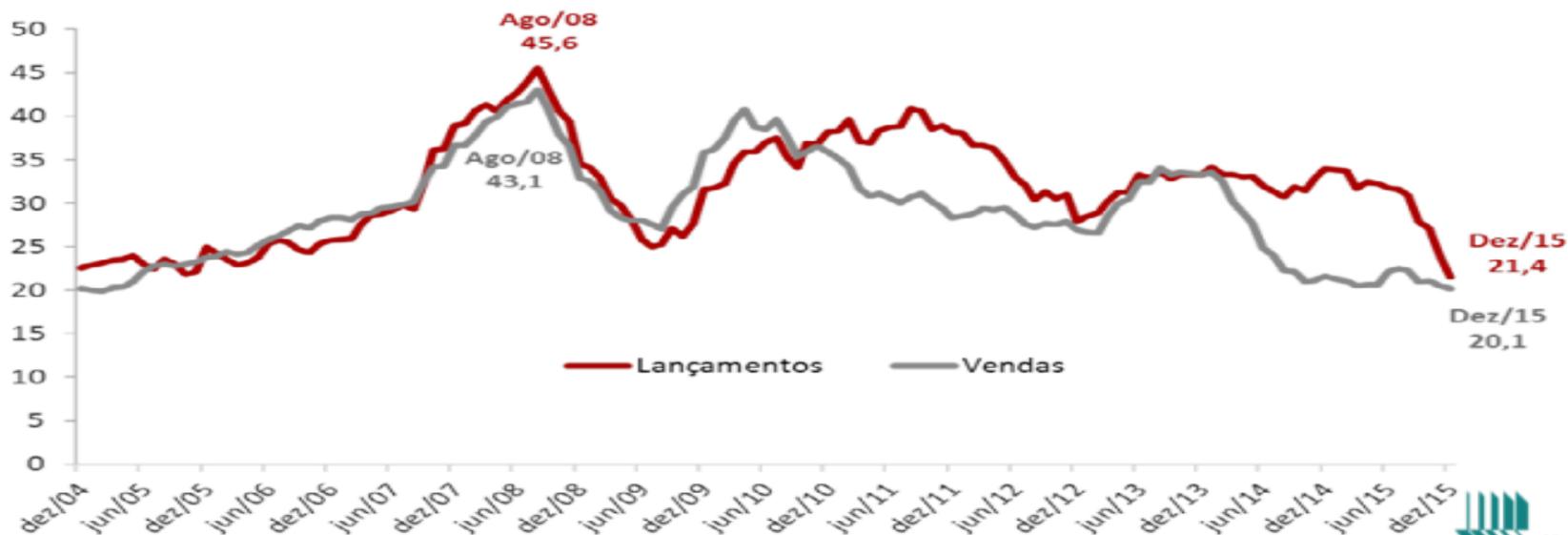
VI. Validação externa da conclusão

2000 – 2008: Casamento entre oferta e demanda

2009 – 2015: Pressão para redução de preço vs valorização exógena (crédito)

Lançamentos e Vendas - Acumulado em 12 meses

Cidade de São Paulo – em mil unidades



PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

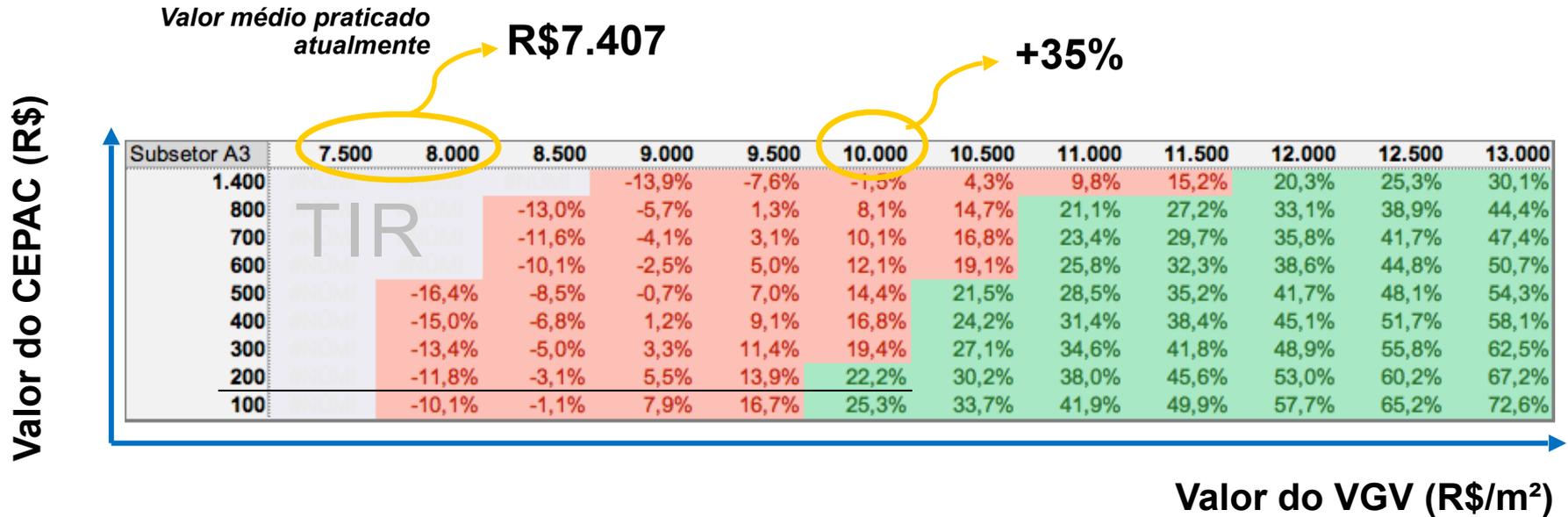
Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

Escolhas da Modelagem

- 1) **Lidando com as políticas exógenas:** Para fins de modelagem da valorização de preço dos imóveis, adotamos uma premissa mais conservadora e assumimos que as realidades de preço e de perfil de demanda mais representativos das tendências de longo prazo (25 anos) seriam aquelas observadas entre os anos de 2000 a 2008, pois estabilizam a pressão inflacionária. Desta forma, foram descartadas as informações relativas aos anos 2009 a 2015 daquela análise.
- 2) **Lidando com as flutuações de curto prazo:** Tendo em vista que a quantidade de variáveis que influenciam o comportamento de curto prazo dos preços nos mercados imobiliários são virtualmente infinitos, escolhemos as seguintes variáveis para servir de lastro à nossa projeção: (i) renda real dos consumidores (medida em PIB per capita); e (ii) projeção do crescimento médio do PIB nos próximos 25 anos à taxa de 2% ao ano.

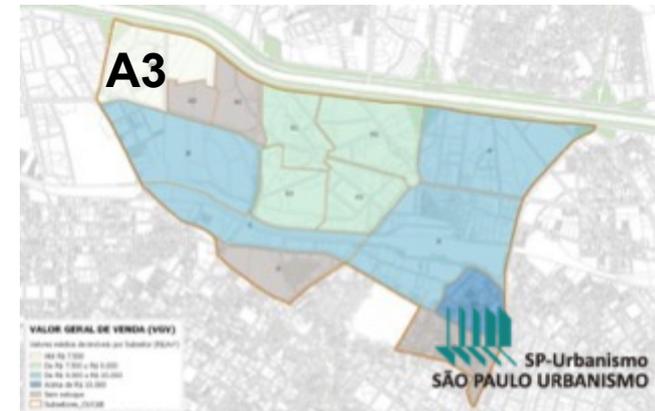
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



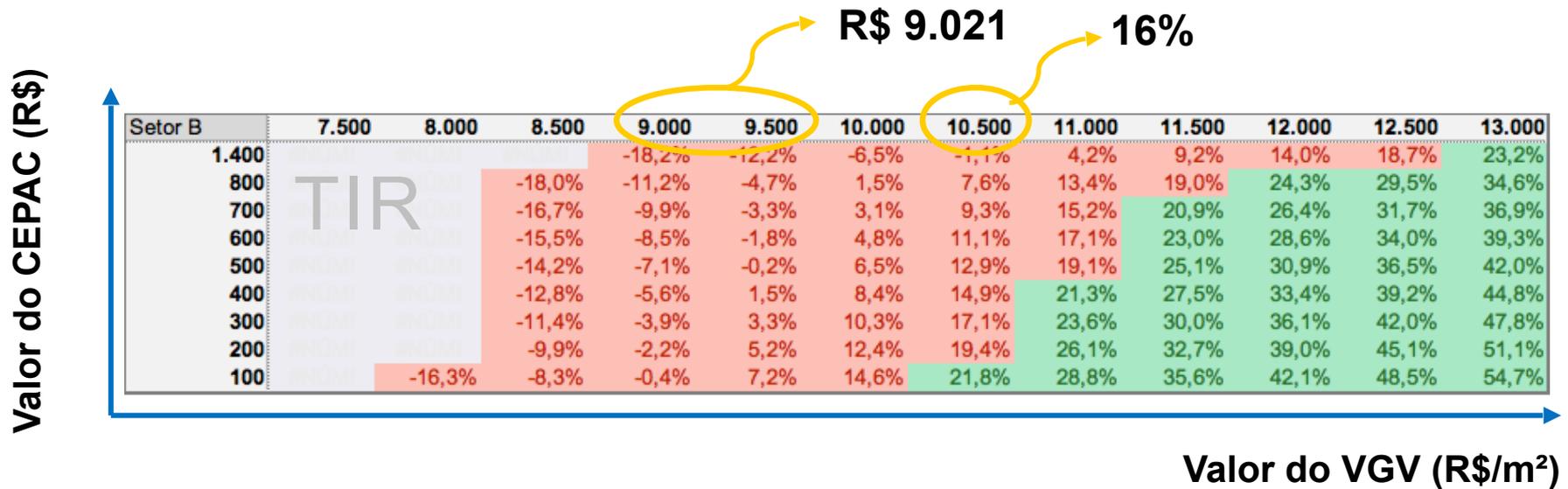
Subsetor A3

Fator de equivalência vigente = 1,0



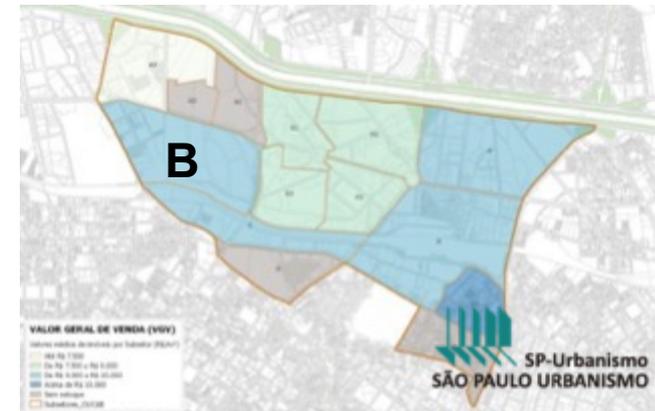
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



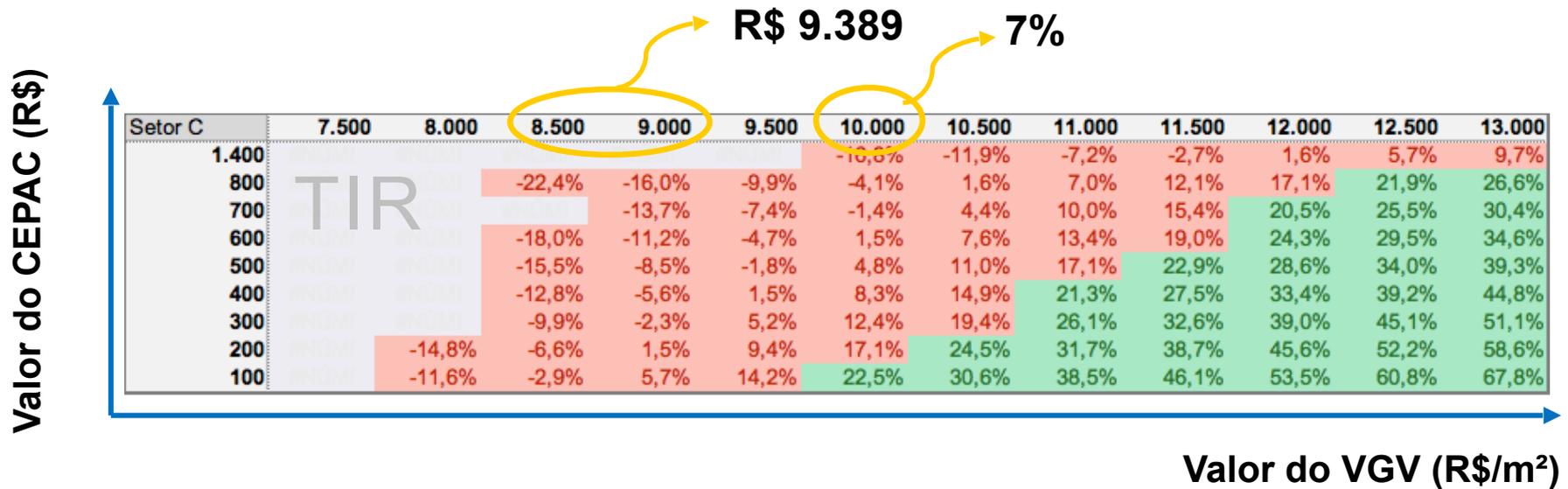
Subsetor B

Fator de equivalência vigente = 1,0



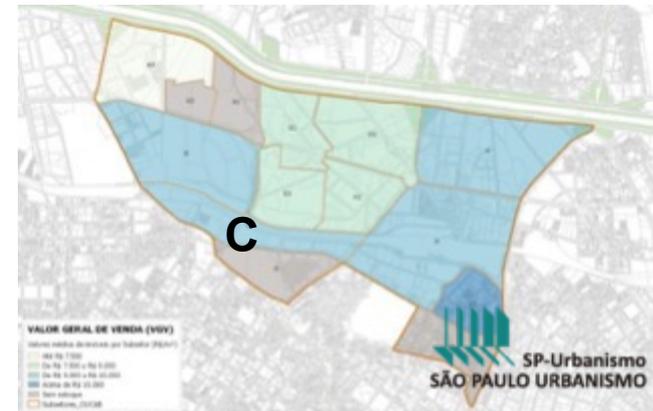
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



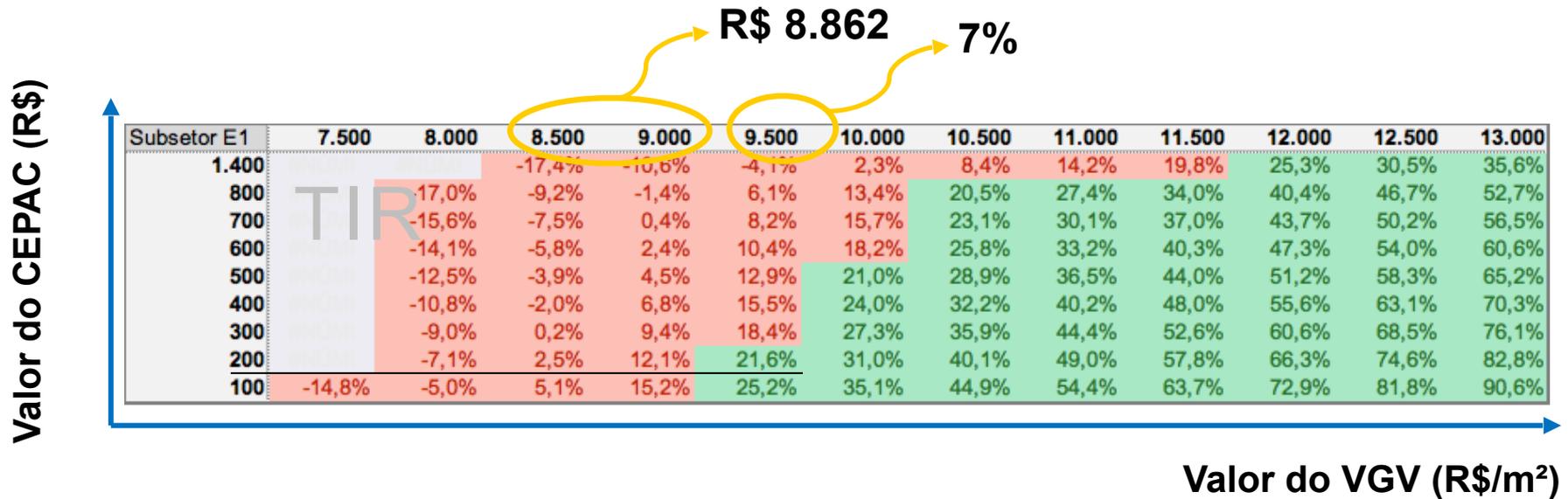
Subsetor C

Fator de equivalência vigente = **0,5**



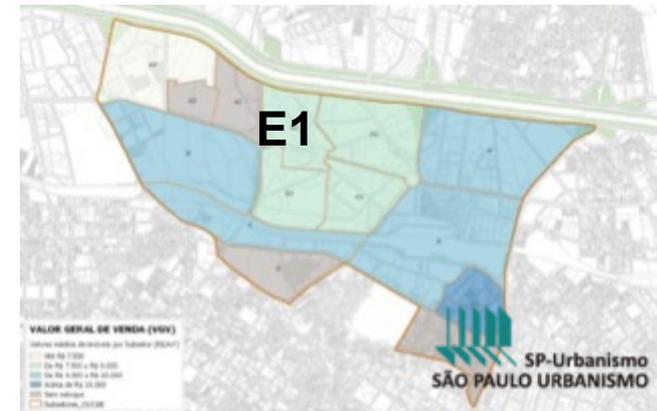
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



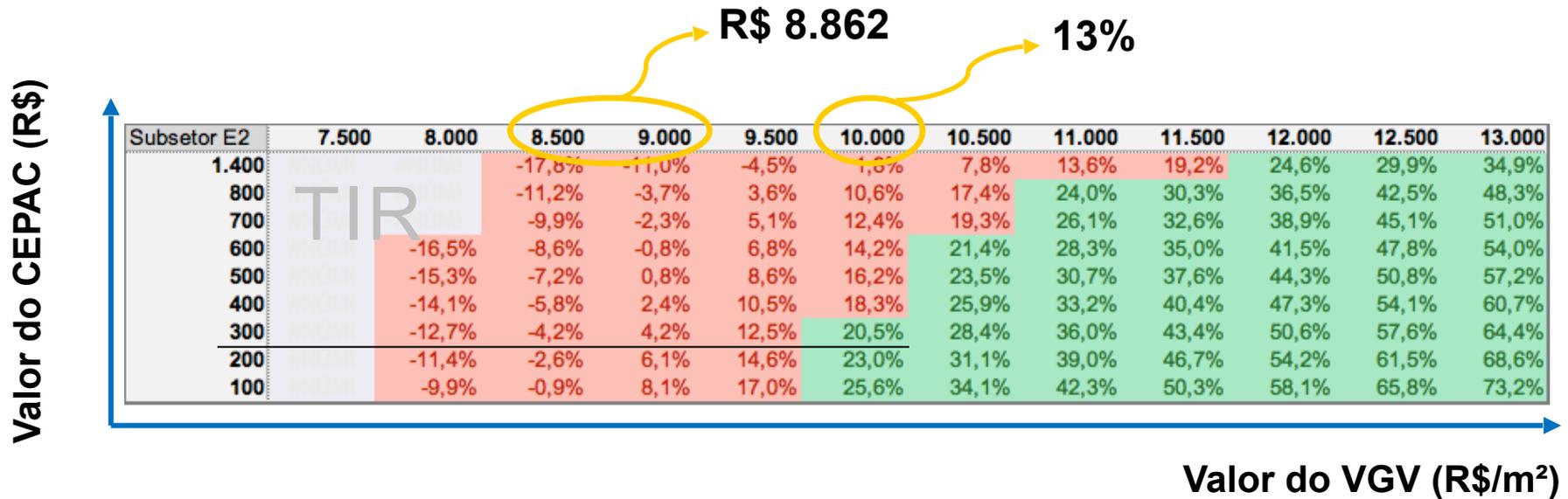
Subsetor E1

Fator de equivalência vigente = 1,0



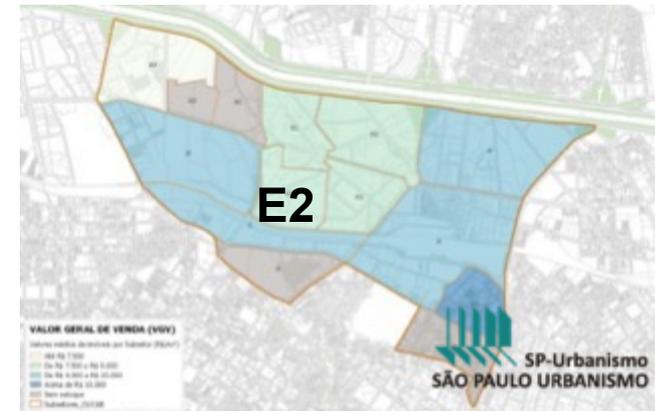
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



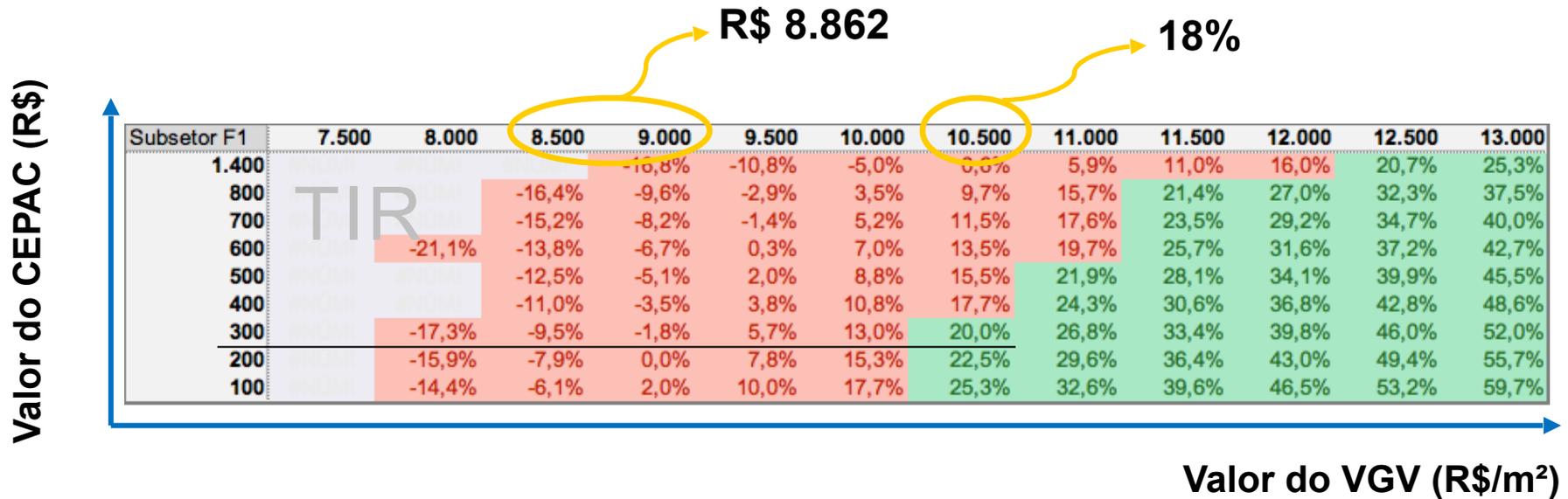
Subsetor E2

Fator de equivalência vigente = 1,0



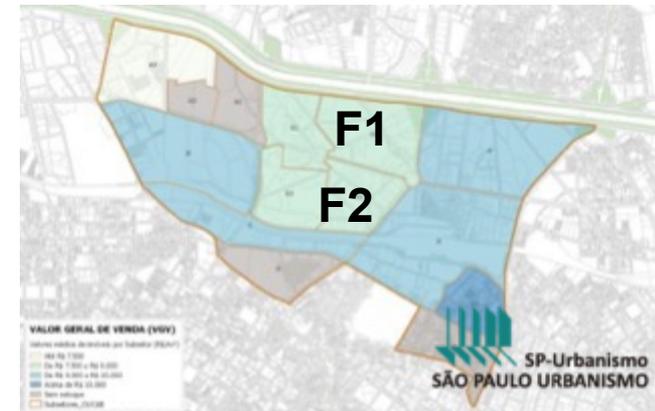
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



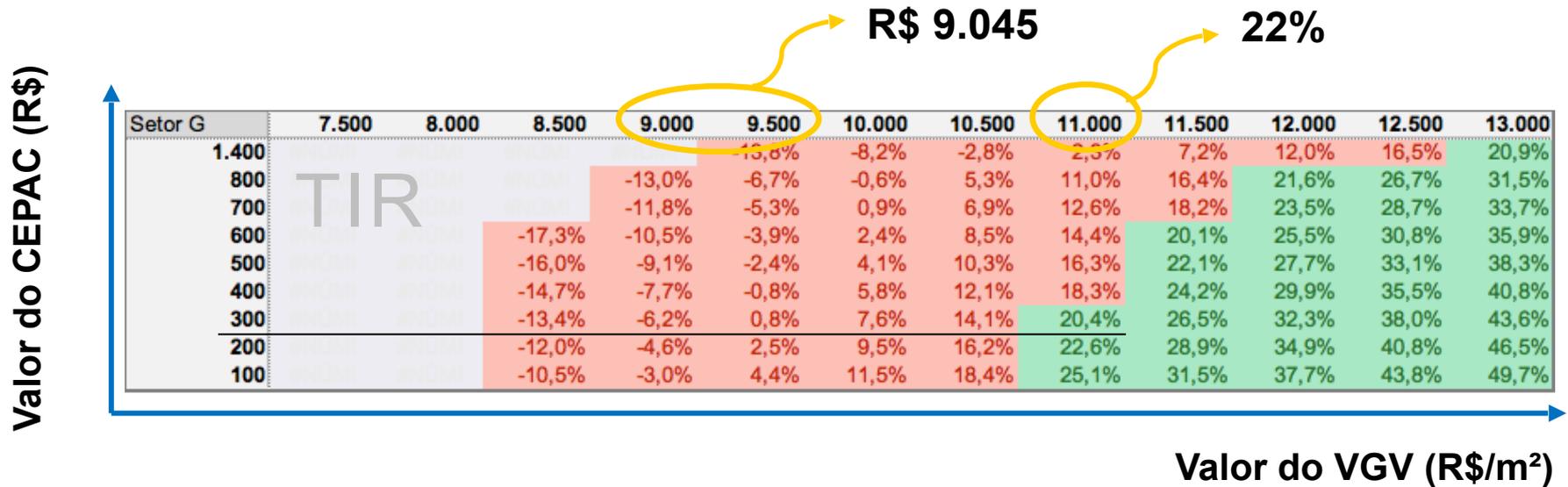
Subsetores F1 e F2

Fator de equivalência vigente = 1,0



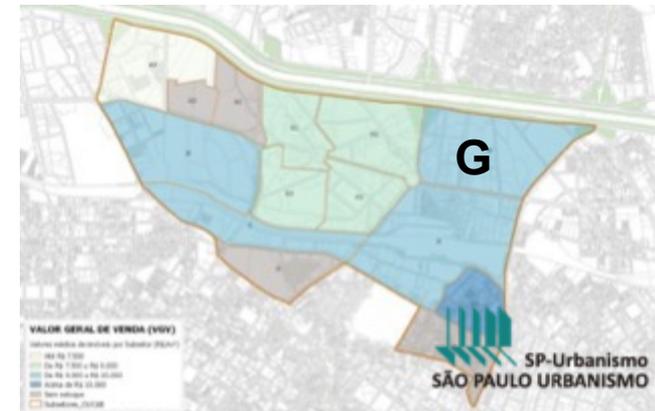
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



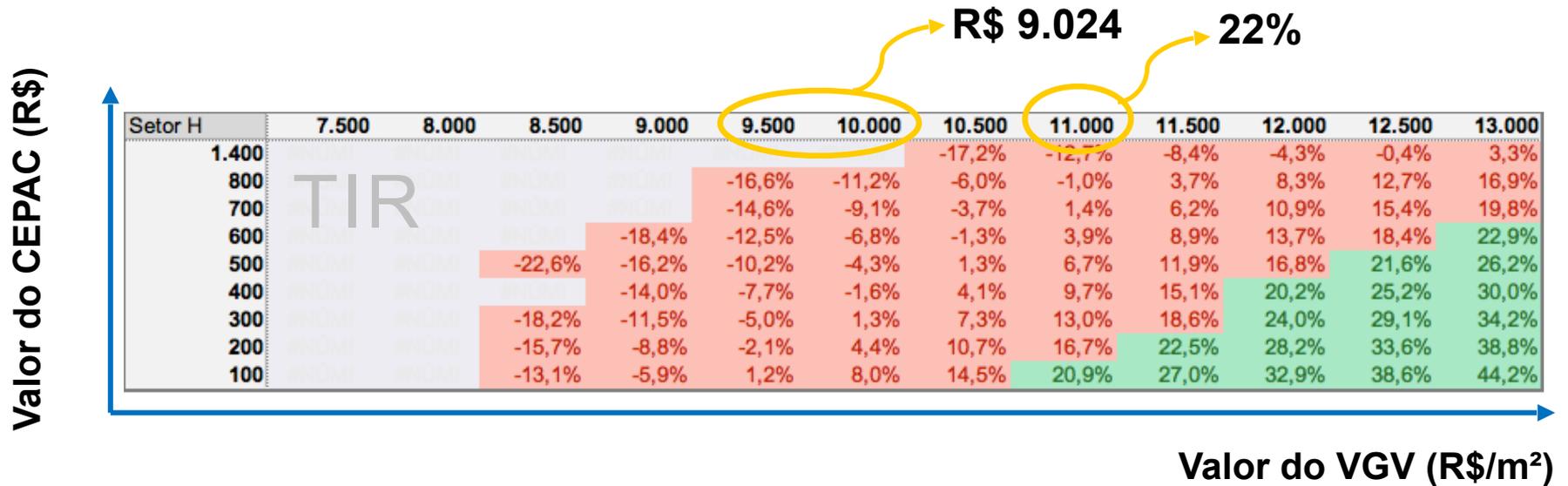
Subsetor G

Fator de equivalência vigente = 1,0



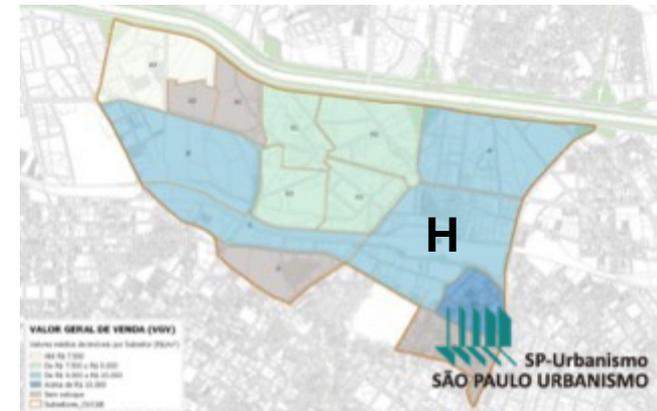
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



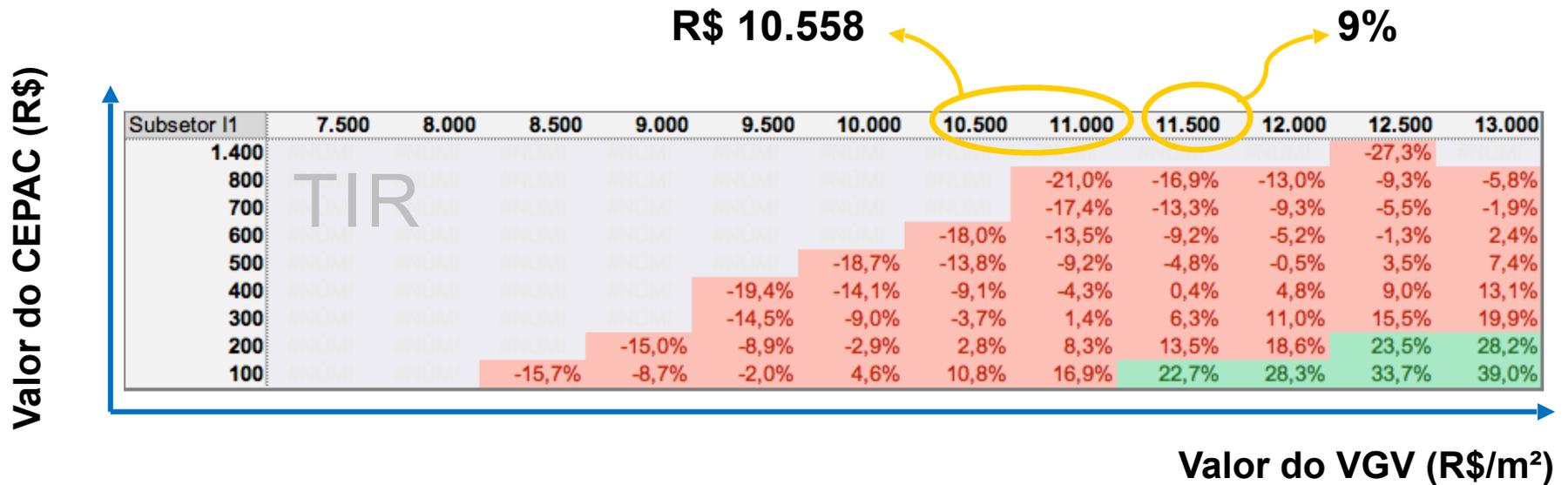
Subsetor H

Fator de equivalência vigente = **0,5**



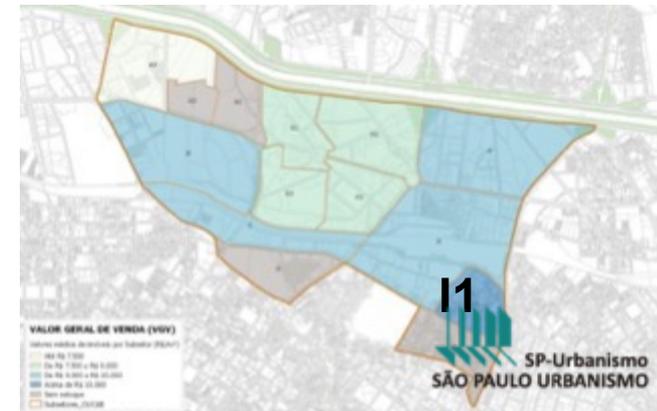
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-R** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



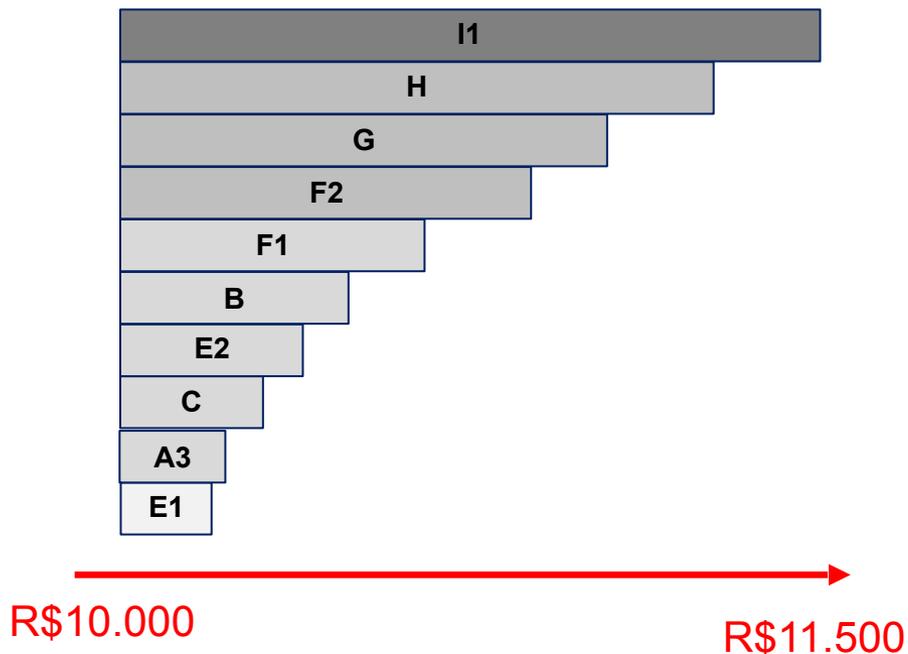
Subsetor I1

Fator de equivalência vigente = **0,2**



SUMÁRIO DA ANÁLISE POR SUBSETOR

Para alcançarmos a **TIR de 20%** nos subsetores, os imóveis precisam atingir os seguintes valores de venda (mantidos os atuais fatores de equivalência): :



Resultado das análises para se alcançar viabilidade em **80% dos casos** nos subsetores

CEPAC

R\$300

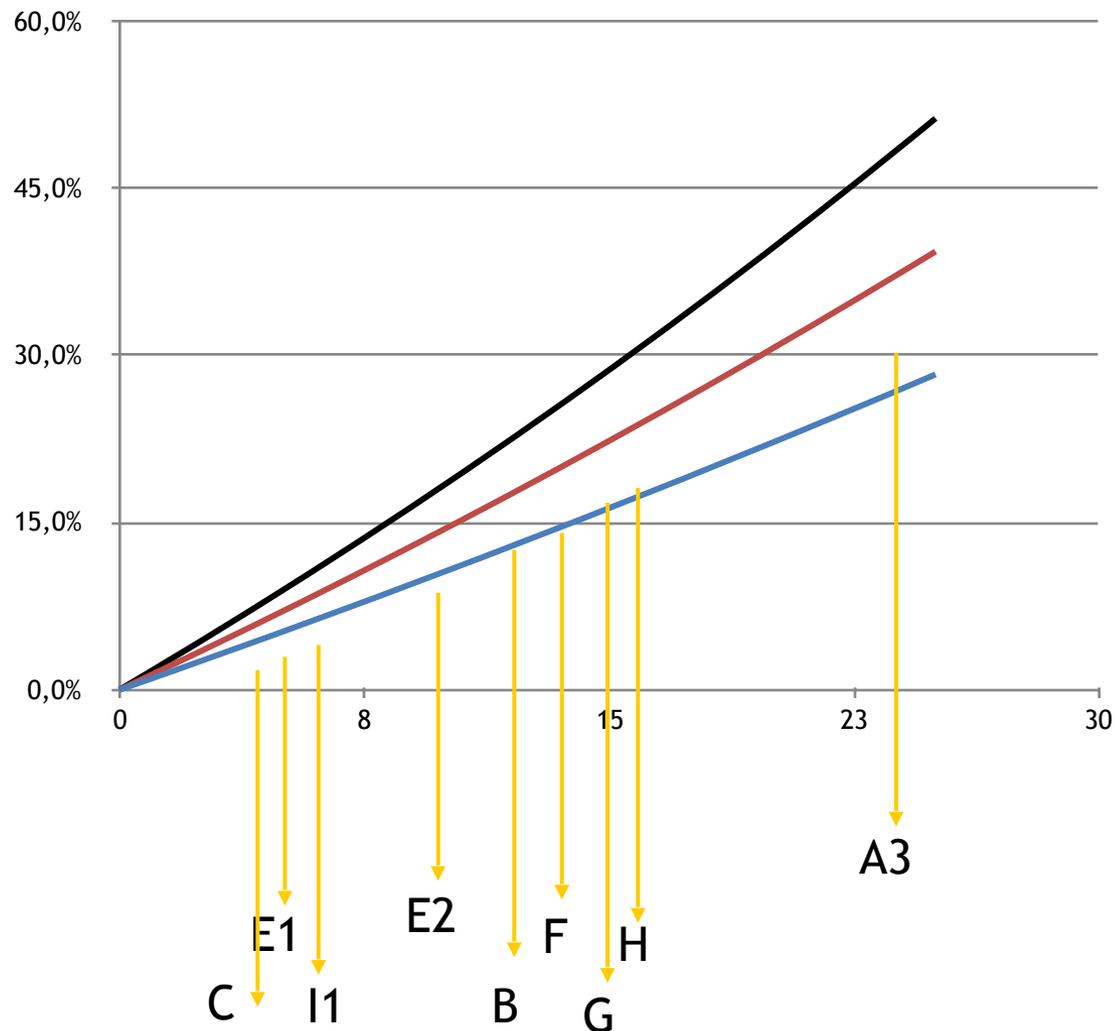
VGV

R\$10.000

PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Expectativa de valorização dos imóveis na OUC AB em 25 anos

Perspectiva de Valorização



- Conservador (1,00% a.a.)
- Moderado (1,33% a.a.)
- Otimista (1,67% a.a.)

Subsetor	Anos
A3	22,71
B	11,49
C	4,8
E1	5,3
E2	9,1
F1	12,8
F2	12,8
G	14,8
H	15,0
I1	6,5

Base moderada

CALIBRAGEM DO VALOR DE CEPAC

Simulação dos novos fatores de equivalência com **alteração** do preço do CEPAC-R para **R\$700,00** mantendo-se de **TIR 20%**, em intervalos de 5 anos:

Fatores atuais	Setor - Subsetor		Fator T ₀	Fator T ₅	Fator T ₁₀	Fator T ₁₅	Fator T ₂₀	Fator T ₂₅
1,0	A	A3	-	-	-	-	-	-
1,0	B	B	-	-	-	2,3	1,1	0,7
0,5	C	C	-	1,7	1,0	0,7	0,5	0,4
1,0	E	E1	-	2,1	1,1	0,7	0,5	0,4
		E2	-	-	1,8	0,9	0,6	0,4
1,0	F	F1	-	-	-	2,0	1,1	0,7
		F2	-	-	-	2,0	1,1	0,7
1,0	G	G	-	-	-	4,7	1,5	0,9
0,5	H	H	-	-	-	-	2,0	1,1
0,2	I	I1	-	1,1	0,7	0,5	0,4	0,3

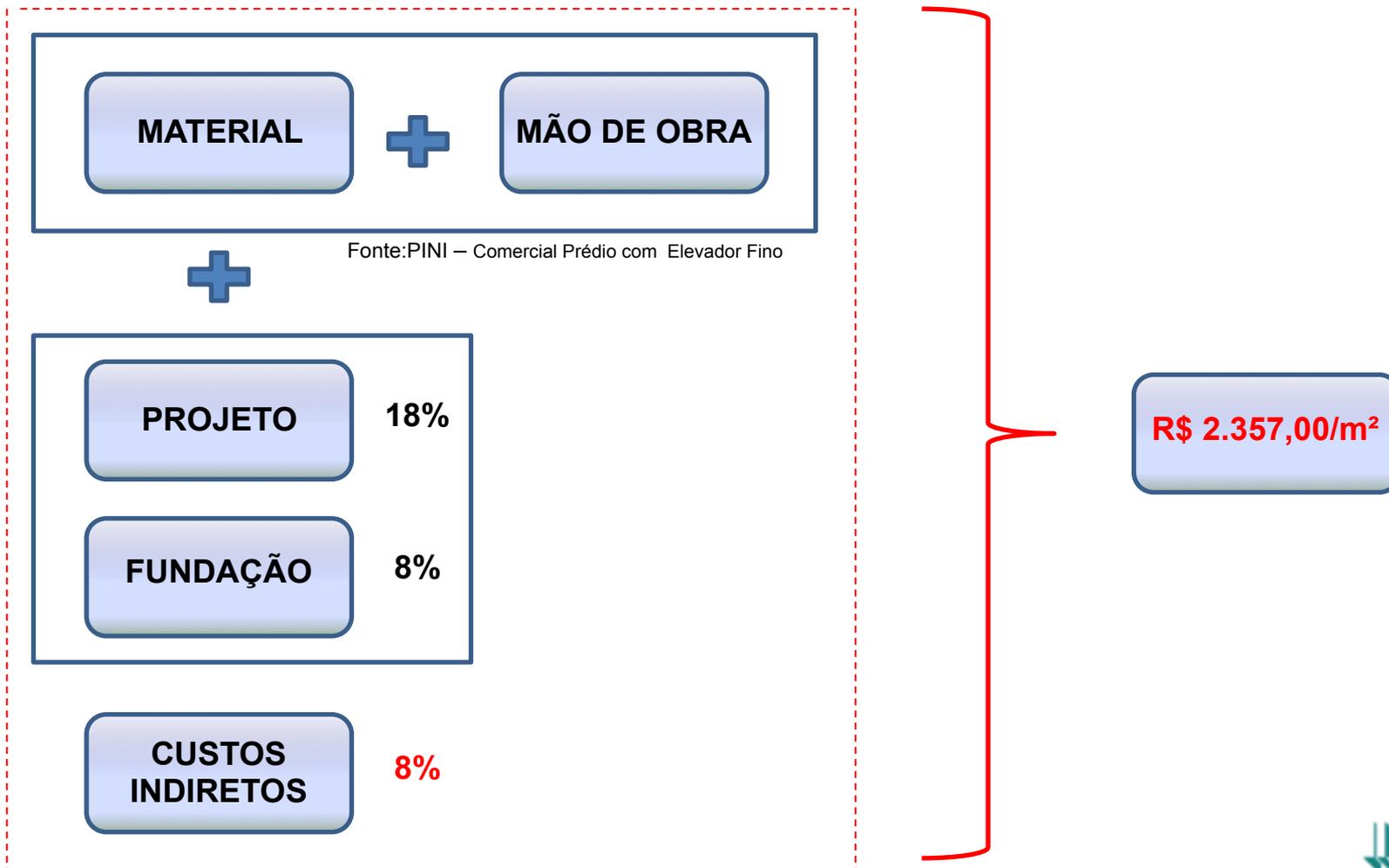
CALIBRAGEM DO VALOR DE CEPAC

Simulação do valor máximo da ACA com **alteração** do preço do CEPAC-R para R **\$700,00** utilizando-se os fatores simulados, em intervalos de 5 anos:

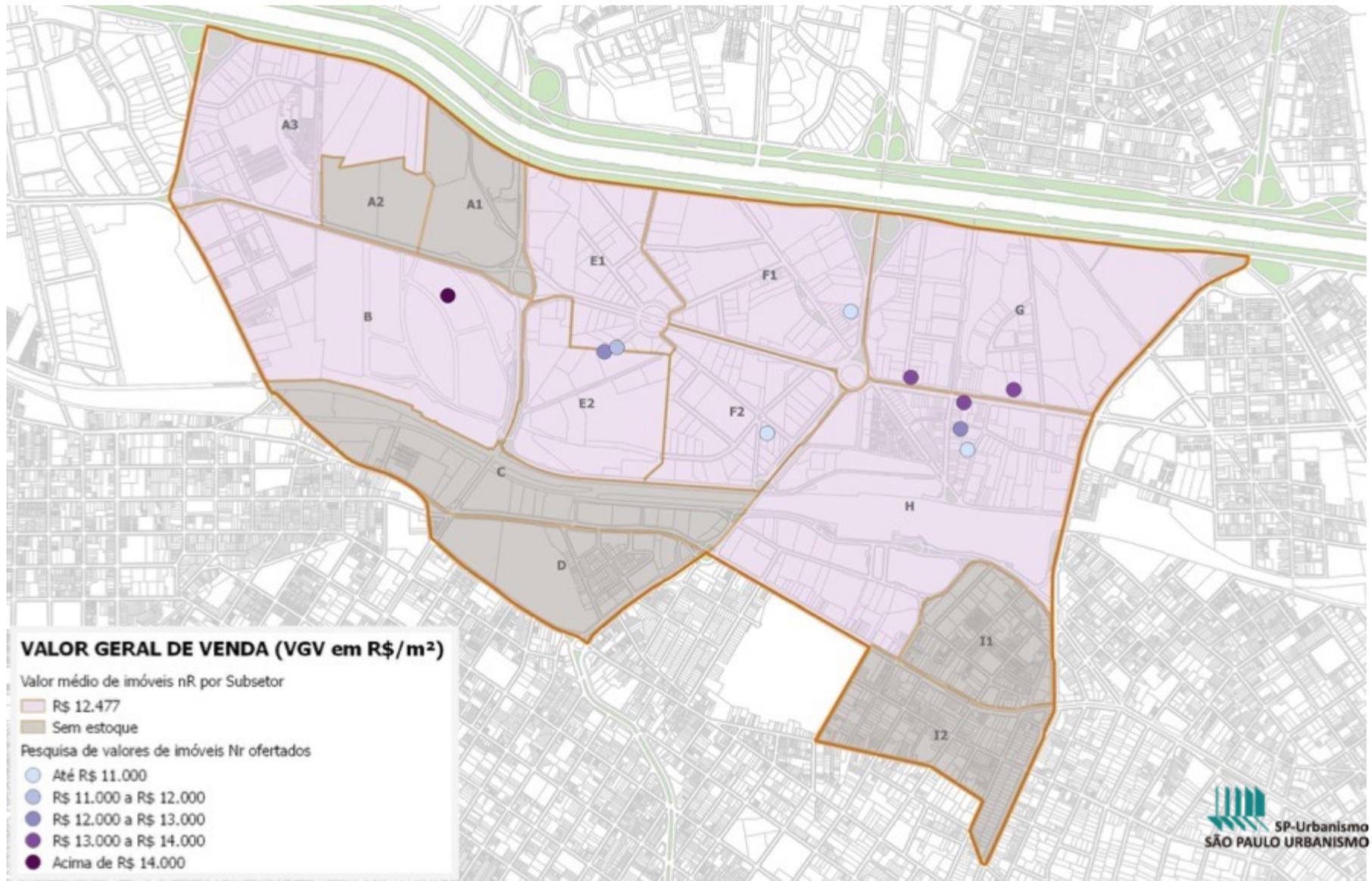
Setor - Subsetor		Fator T ₀	Fator T ₅	Fator T ₁₀	Fator T ₁₅	Fator T ₂₀	Fator T ₂₅
A	A3	-	-	-	-	-	-
B	B	-	-	-	304,81	624,48	965,22
C	C	-	416,59	724,10	1.067,03	1.439,66	1.838,90
E	E1	-	331,98	637,72	972,79	1.334,79	1.732,46
	E2	-	-	398,02	779,20	1.191,56	1.637,92
F	F1	-	-	-	341,60	662,36	1.003,31
	F2	-	-	-	341,60	662,36	1.003,31
G	G	-	-	-	149,30	459,85	786,52
H	H	-	-	-	-	343,05	663,65
I	I1	-	651,91	963,28	1.315,64	1.713,08	2.122,44

CUSTO DE CONSTRUÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Cálculo para o Custo de construção por m²:

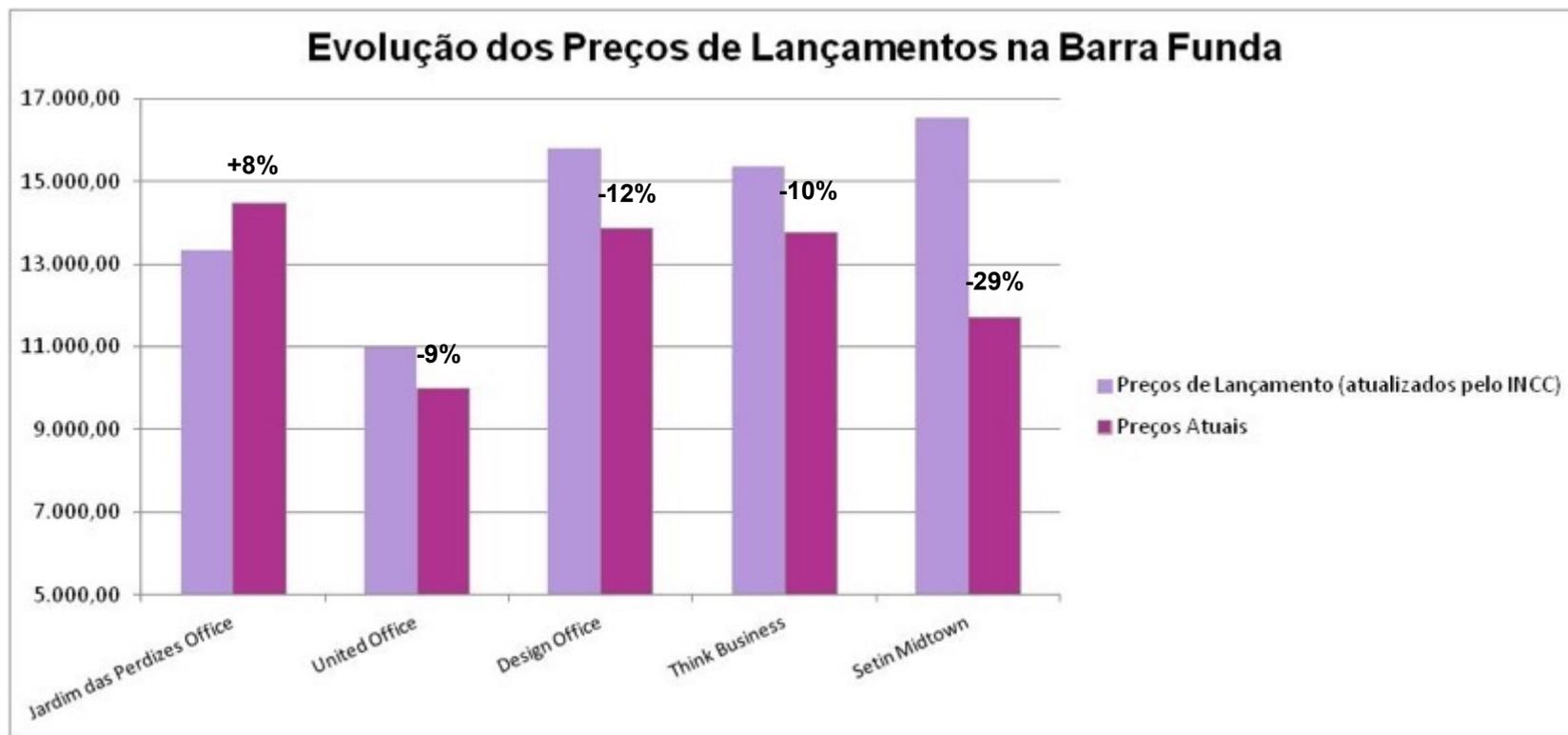


PREÇO DE VENDA NÃO RESIDENCIAL



PREÇO DE VENDA NÃO RESIDENCIAL

Nos últimos cinco anos a EMBRAESP registrou oito lançamentos não residenciais na Barra Funda. A evolução dos preços desses empreendimentos segue abaixo:



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.

Valor do CEPAC (R\$)

Valor médio praticado atualmente

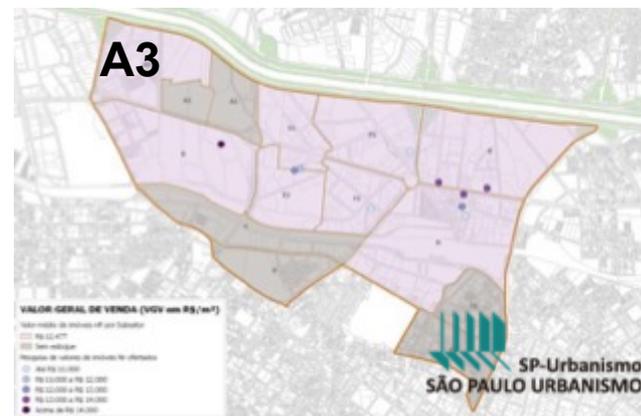
R\$12.477

Subsetor A3	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000	13.500	14.000	14.500	15.000	15.500
1.600		-16,3%	-11,1%	-6,2%	-1,4%	3,2%	7,6%	11,9%	16,1%	20,1%	24,0%	27,7%
800	-11,7%	-5,6%	0,4%	6,1%	11,7%	17,0%	22,2%	27,3%	32,2%	37,0%	41,7%	46,2%
700	-10,2%	-3,9%	2,1%	8,0%	13,7%	19,2%	24,6%	29,8%	34,9%	39,8%	44,6%	49,3%
600	-8,6%	-2,2%	4,0%	10,1%	15,9%	21,6%	27,1%	32,5%	37,7%	42,8%	47,8%	52,6%
500	-6,9%	-0,4%	6,0%	12,3%	18,3%	24,2%	29,9%	35,4%	40,8%	46,1%	51,2%	56,2%
400	-5,1%	1,6%	8,2%	14,6%	20,9%	27,0%	32,9%	38,6%	44,2%	49,7%	55,0%	60,2%
300	-3,3%	3,7%	10,5%	17,2%	23,7%	30,0%	36,1%	42,1%	47,9%	53,6%	59,2%	64,6%
200	-1,2%	6,0%	13,1%	20,0%	26,7%	33,3%	39,7%	45,9%	52,0%	58,0%	63,8%	69,5%
100	0,9%	8,4%	15,8%	23,0%	30,1%	37,0%	43,7%	50,2%	56,6%	62,9%	69,0%	75,1%

Valor do VGV (R\$/m²)

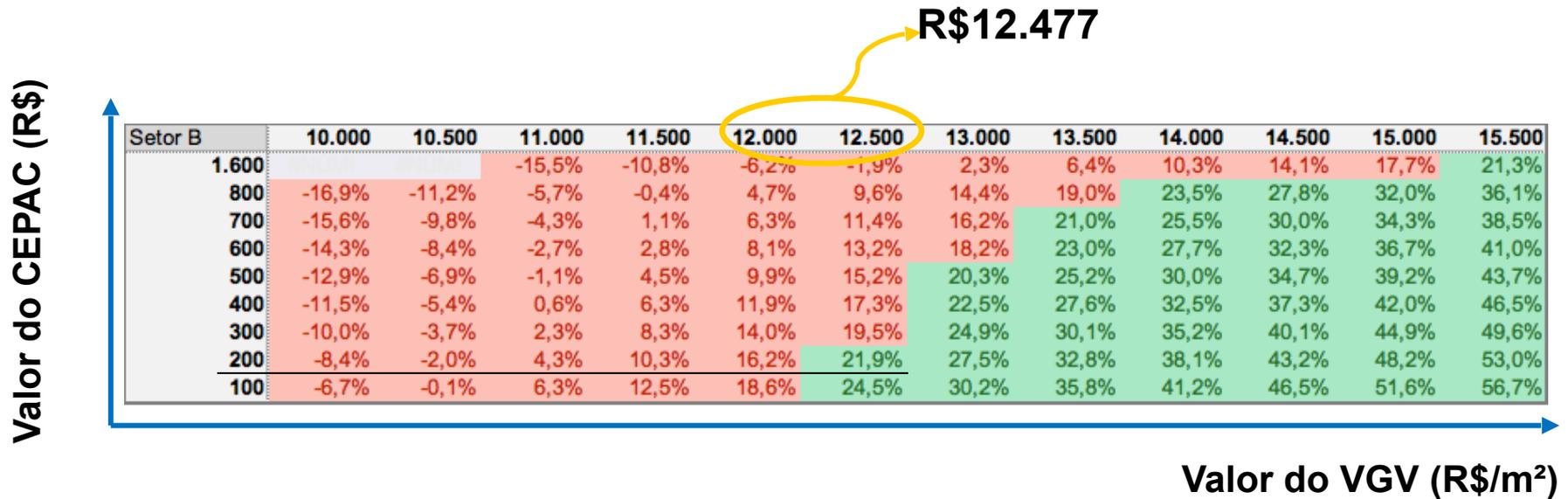
Subsetor A3

Fator de equivalência vigente = 1,0



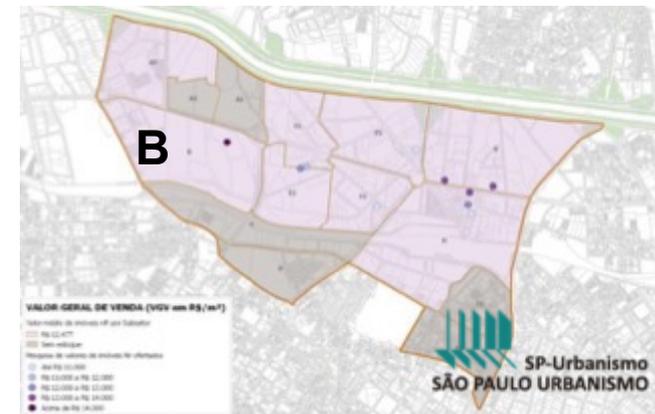
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



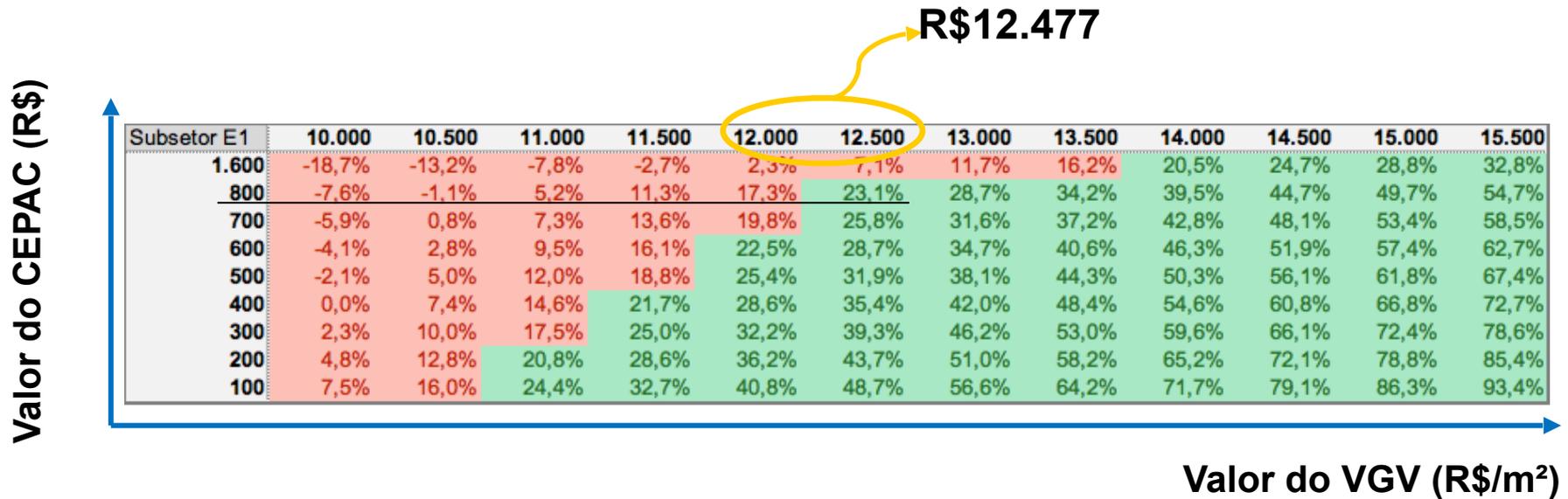
Subsetor B

Fator de equivalência vigente = 1,0



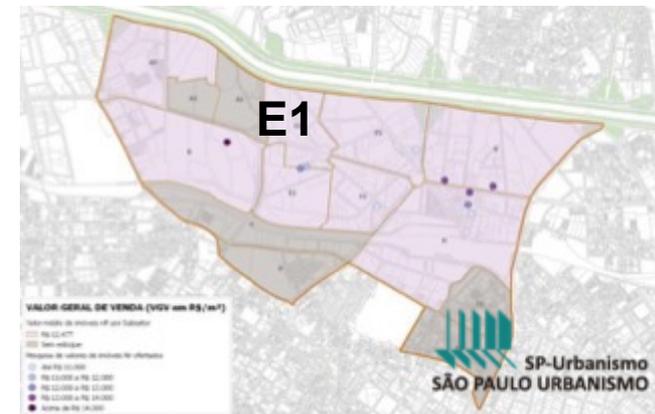
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



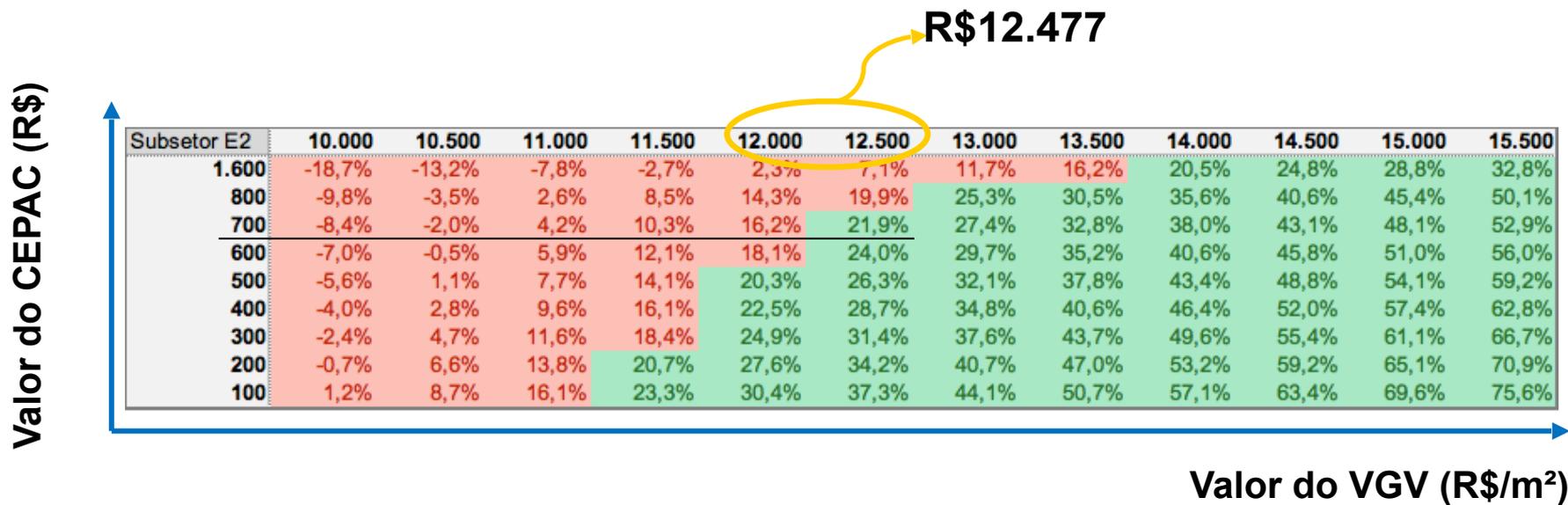
Subsetor E1

Fator de equivalência vigente = 1,0



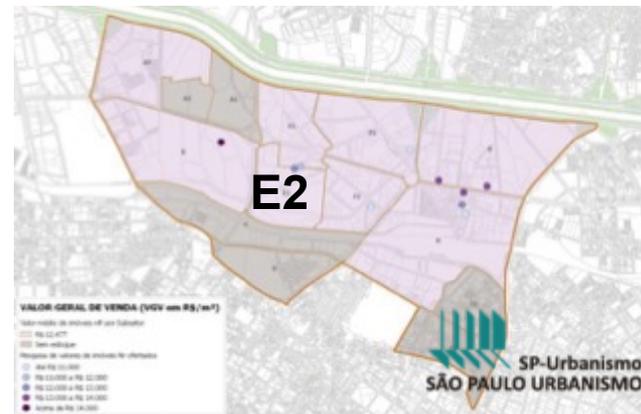
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



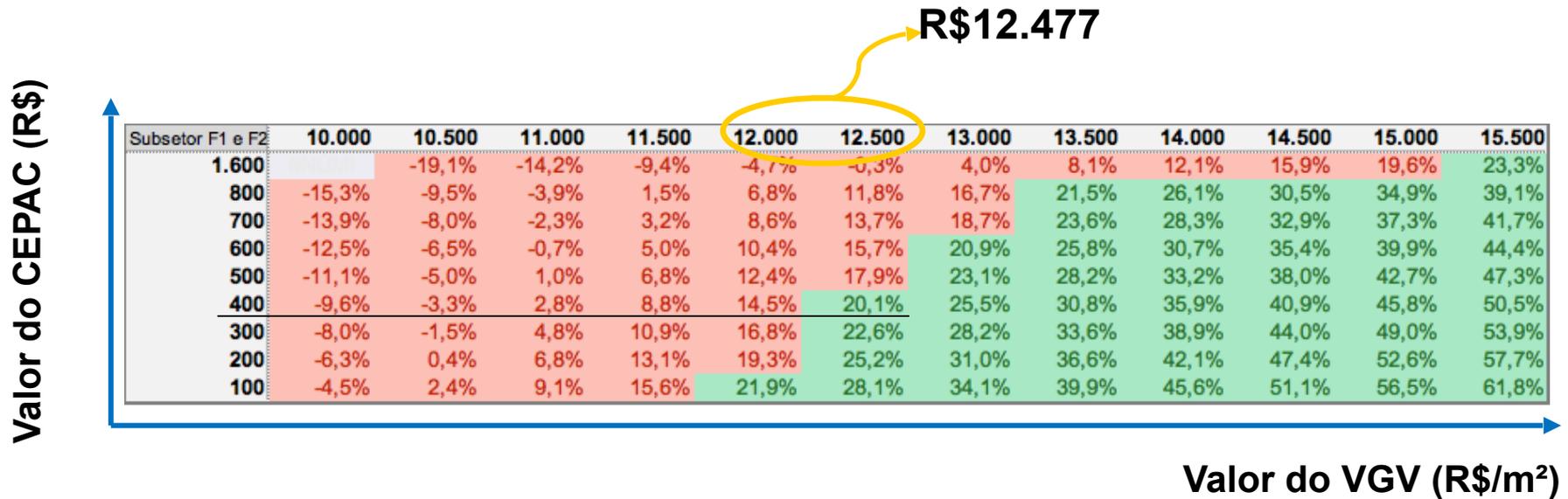
Subsetor E2

Fator de equivalência vigente = 1,0



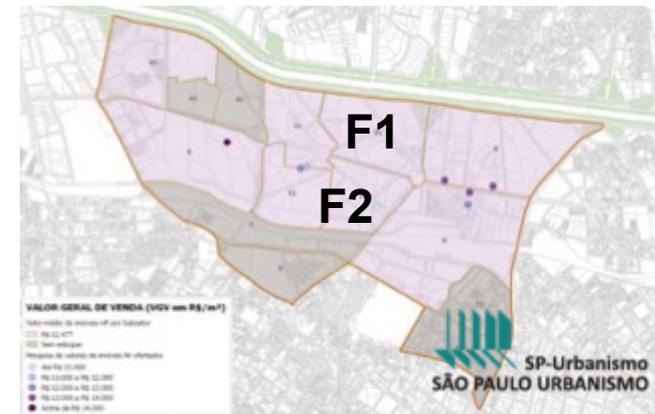
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



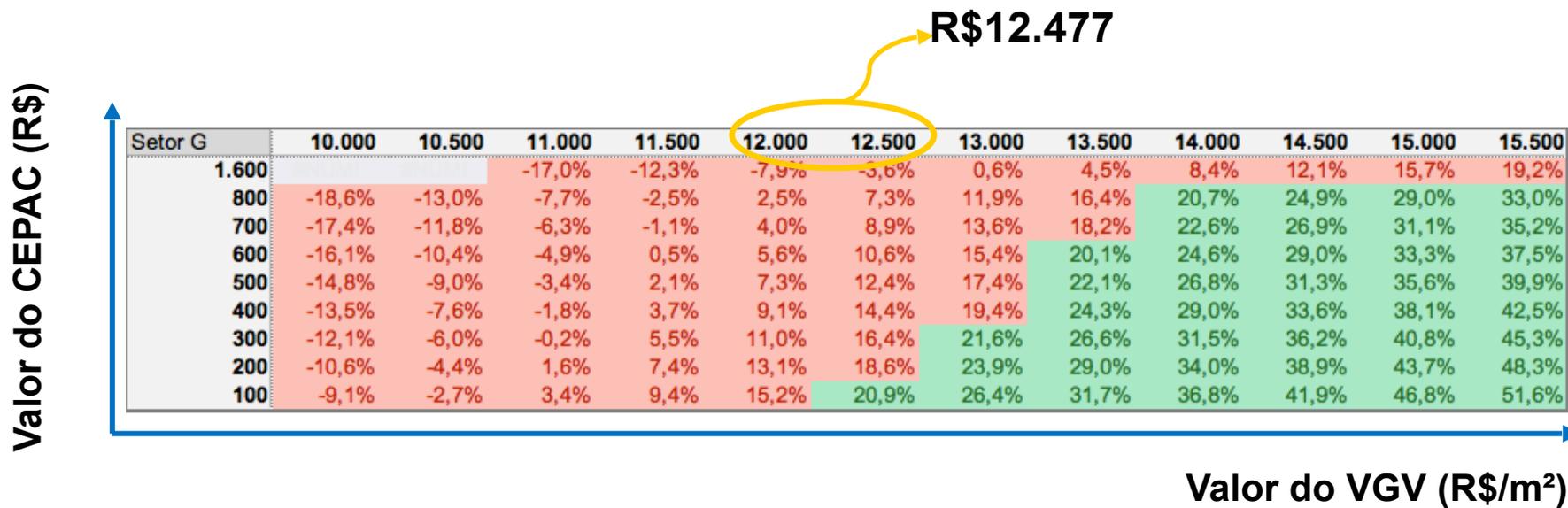
Subsetores F1 e F2

Fator de equivalência vigente = 1,0



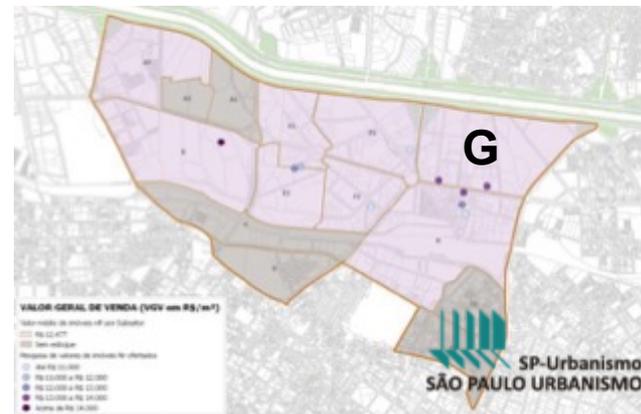
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



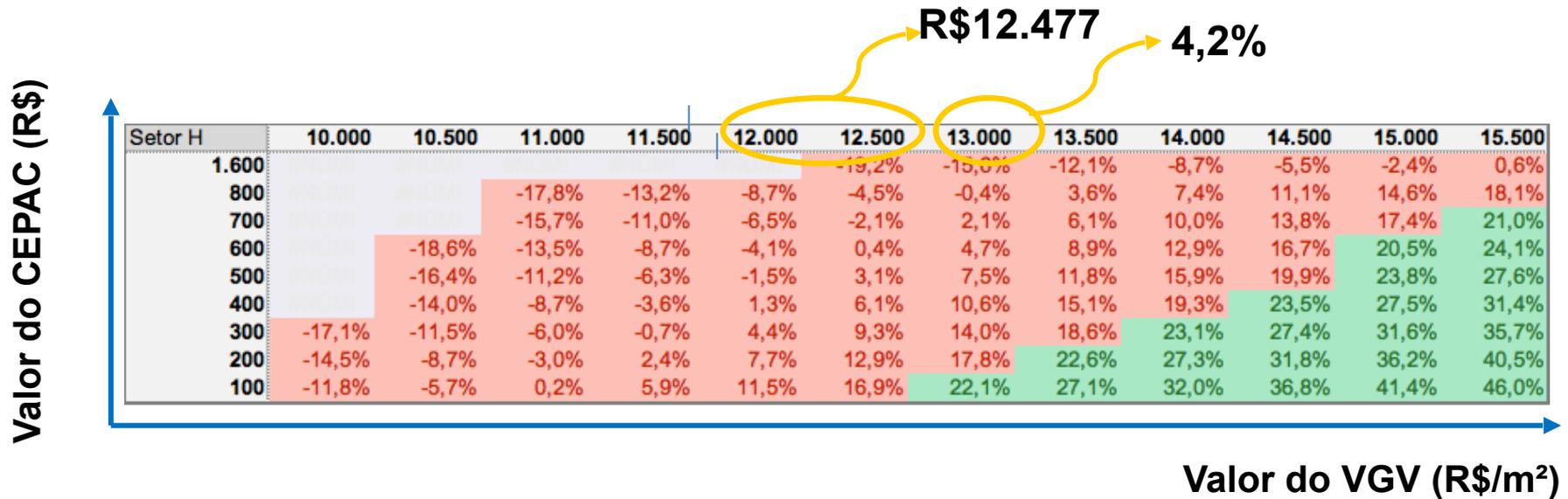
Subsetor G

Fator de equivalência vigente = 1,0



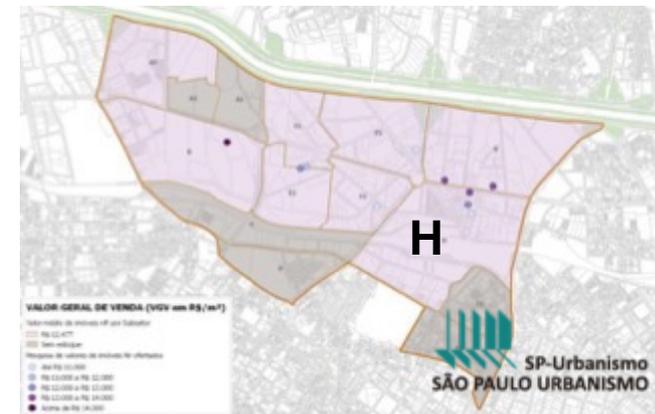
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

Cálculo da viabilidade em função do valor do **CEPAC-nR** por Subsetor, considerando uma TIR com valores acima de 20%.



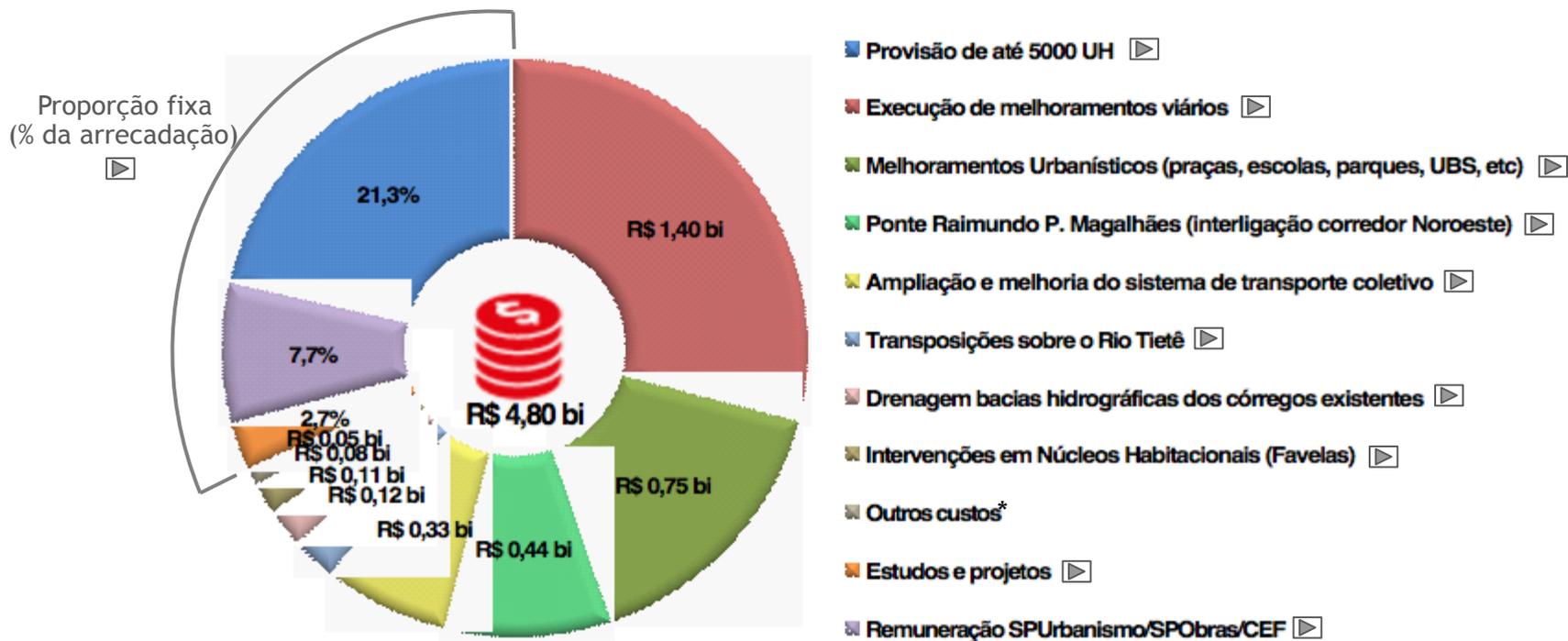
Subsetor H

Fator de equivalência vigente = **0,5**



Programa de Intervenções da OUCAB – Estimativas de Custos

De acordo com a última atualização de estimativas de custos (Maio/2014), para o Programa de Intervenções da OUCAB (Lei nº 15.893/13 - Art.9º), ficaram previstos os valores:



*Outros custos: Levantamento de patrimônio cultural; implementação das exigências previstas no LAP; transposições em desnível das ferrovias; alças de acesso; mitigação e remediação de passivos ambientais.

MEDIDAS PROPOSTAS PARA ATIVAR A OUC AB

Tabela Dinâmica de Equivalência de CEPAC

Quadro III - FATORES DE EQUIVALÊNCIA DE CEPAC

Setor	Subsetor	CEPAC Residencial				CEPAC não Residencial		
		Fator T ₀	Fator T ₅₊	Fator T ₁₀₊	Fator T ₁₅₊	Fator T ₀	Fator T ₅₊	Fator T ₁₀₊
A	A1 (*)	não se aplica				não se aplica		
	A2	não se aplica				não se aplica		
	A3	3,5	3,0	2,5	2,0	1,5	1,2	1,0
B		2,5	2,0	1,5	1,0	1,5	1,2	1,0
C		1,5	1,0	1,0	1,0	1,5	0,7	0,5
D		não se aplica				não se aplica		
E	E1	2,0	1,5	1,0	1,0	1,5	1,2	1,0
	E2	2,5	2,0	1,5	1,0	1,5	1,2	1,0
F	F1	3,0	2,5	2,0	1,0	1,5	1,2	1,0
	F2	3,0	2,5	2,0	1,0	1,5	1,2	1,0
G	G	3,0	2,5	2,0	1,0	1,5	1,2	1,0
H	H	3,0	2,5	2,0	1,0	1,0	0,7	0,5
I	I1	1,0	0,5	0,5	0,5	1,0	0,5	0,2
	I2	não se aplica				não se aplica		

(*) aplicação conforme §3º do art. 47

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

- Há que se considerar o cenário atual de **excessivo estoque, preços deprimidos e retração do crédito**, ao mesmo tempo em que se atualiza a expectativa de arrecadação para baixo
- **Unidades incentivadas (UI)**: produto imobiliário com baixo interesse dos incorporadores, mas com importante peso na densidade demográfica final (LAP) e no equilíbrio socioeconômico da população residente futura
- Adequação da OUCAB ao **novo marco regulatório** do desenvolvimento urbano (PDE, LPUOS, COE), considerando as áreas computáveis, fachadas ativas, Eixos e outros incentivos

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Propostas de melhorias na gestão da OUC:

1. **Fast-track** na recepção das doações provenientes de alargamentos de calçada e outros Melhoramentos Públicos gera eficiência econômico-financeira na utilização dos CEPAC
2. **Leilões com previsibilidade e programação** para não provocar descolamentos para a realidade do mercado, incorrendo em maior sentimento de risco
3. elaborar **cartilha didática com os principais** parâmetros urbanísticos e exigências a fim de buscar atratividade dos empreendedores, e esclarecer quais os fundamentos, ônus e bônus das **unidades incentivadas**

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Propostas para PL de revisão:

1. **Alterar valor do CEPAC-R** para R\$ 700, ou menos e ajustar a tabela dos fatores de equivalência para todos os subsetores (Art. 40 e 41)
2. **Desvincular obrigatoriedade das UI**, mantendo-se a tipologia exigida (45m² / 1WC / 1 vaga) e o estoque reservado (Art. 46)
3. **Criação de um mecanismo de incentivo para as UI** permitindo desconto na quantidade de CEPAC em até 50% (Art. 44)
4. **Identificar prioridades e impactos no programa de intervenções** para proporcionar eventuais ajustes, incluindo outras alternativas de financiamento (Art. 9º e 11)
5. Para Melhoramentos Públicos, **autorização de processo de transferência de propriedade** iniciado concomitantemente ao pedido de alvará de aprovação de edificação (Art. 10)
6. No **Subsetor E2 – Gleba Pompeia alteração da obrigação de unificação prévia de matrículas para permitir loteamentos sucessivos** e permissão da utilização de CA básico 1,0 para projetos anteriores à Lei 15.893/13 (Art. 50)