



## APRESENTAÇÃO

Os estudos para o Projeto de Intervenção Urbana Anhembi – PIU Anhembi – desenvolvidos ao longo dos meses de Maio e Agosto de 2018 seguiram o rito processual definido pelo Decreto nº 56.901 de 2016 que dispõe sobre a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana no município de São Paulo.

A partir da Lei 16.886 de 2018, que definiu índices e parâmetros de uso e ocupação do solo a serem observados na elaboração do PIU, foram realizados os Diagnósticos Ambiental e Socioterritorial para os territórios de intervenção, fornecendo elementos que fundamentaram o programa de interesse público apresentado na primeira Consulta Pública, entre os meses de Junho e Julho de 2018. Na sequência, foram desenvolvidos estudos específicos e propostas para a ZOE Anhembi e sua área de influência – Perímetro Expandido – que resultaram no escopo principal do PIU, composto por um Programa de Intervenções, o Regramento Urbanístico, a modelagem econômica para Financiamento da Intervenção, as formas de Gestão Democrática da Implantação e, por fim, a minuta do decreto. Todos esses produtos foram novamente submetidos a uma nova Consulta Pública, realizada entre os meses de Julho e Agosto de 2018, a partir da qual foi possível incluir mudanças e ajustes necessários para a versão final do PIU Anhembi.

Portanto, a Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL e da empresa São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo apresenta neste relatório a consolidação dos elementos técnicos constituintes do PIU e da minuta de decreto de regulamentação dos parâmetros urbanísticos necessários, após a análise das contribuições acolhidas e do posicionamento dos demais órgãos municipais envolvidos.

# SUMÁRIO

## APRESENTAÇÃO

## PIU E DECRETO - RELATÓRIO TÉCNICO CONSOLIDADO

<b>1. PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO</b>	<b>05</b>
<b>2. PROGRAMA DE INTERVENÇÕES</b>	<b>07</b>
2.1. Mobilidade urbana	08
2.2. Qualificação ambiental	11
2.3. Habitação de interesse social	13
2.4. Tabela do programa de intervenções	17
2.5. Estimativa de custos do programa de intervenções	17
2.6. Desapropriações	20
<b>3. REGRAMENTO URBANÍSTICO</b>	<b>27</b>
3.1. Diretrizes urbanísticas e objetivos específicos para o perímetro de abrangência	27
3.2. Parâmetros de parcelamento do solo	32
3.3. Cenários de desenvolvimento para o perímetro de abrangência	35
3.4. Parâmetros de uso e ocupação do solo	39
3.5. Detalhamento de dispositivos específicos da Lei nº 16.866 de 2018	39
<b>4. FINANCIAMENTO DA INTERVENÇÃO</b>	<b>41</b>
4.1. Premissas consideradas para a arrecadação	41
4.1.1 Premissas com um único valor	41
4.1.2 Premissas geradas de cenários (variáveis)	42
4.2. Modelos de financiamento das intervenções	44
4.3. Modelo de rentabilidade do empreendedor	46
4.4. Conclusão	46
4.5. Anexos	47
<b>5. GESTÃO DEMOCRÁTICA DA IMPLANTAÇÃO</b>	<b>57</b>
<b>6. MINUTA DO DECRETO</b>	<b>59</b>
<b>FICHA TÉCNICA</b>	<b>67</b>
<b>ANEXOS</b>	
Quadro 1 – Percentuais de destinação de área pública	
Quadro 2 – Parâmetros de parcelamento do solo	
Quadro 3 – Parâmetros de Ocupação, exceto cota ambiental	
Quadro 4 – Parâmetros de incomodidade por zona	
Quadro 5 – Programa de Intervenções	
Mapa 1 – Perímetros da Intervenção	
Mapa 2 – Subsetores	
Mapa 3 – Programa de Intervenções	
Mapa 4 – Assentamentos precários, irregulares e ZEIS	

## PIU E DECRETO - RELATÓRIO TÉCNICO CONSOLIDADO

A partir da segunda Consulta Pública do PIU Anhembi, cujas contribuições foram registradas no relatório de devolutiva (P17), foi possível aprimorar os estudos técnicos que já estavam em curso, bem como complementar as propostas de parâmetros urbanísticos apresentadas para o Perímetro de Abrangência.

Um dos principais pontos levantados na consulta pública diz respeito à ausência de dados suficientes para avaliar a modelagem econômica, bem como a necessidade de se estabelecer um vínculo claro entre o financiamento e as ações previstas no programa de intervenções. Por essa razão, este relatório traz todos os estudos de financiamento aprofundados, o que levou a um impacto na distribuição das intervenções entre aquelas definidas como “básicas”, de realização prioritária, e as chamadas “complementares”.

Além dos estudos econômicos, foi também necessário o detalhamento de conceitos já previstos nos estudos técnicos, mas até então não explicitados na minuta. O primeiro diz respeito às formas de utilização da cota de solidariedade: citada como exigência pela Lei 16.886 de 2018, além de ser de aplicação obrigatória para planos e projetos urbanos, conforme Art. nº 111 da Lei nº 16.050 de 2015 (PDE), foi estabelecido regramento de sua aplicação em função do parcelamento dos Subsetores do PIU e também para empreendimentos com área construída computável superior a 20.000 m<sup>2</sup>, nos termos do Art. nº 112 do PDE.

O segundo conceito incorporado foi a noção de parcelamento fracionado para os Subsetores B e E. Nesses casos, a previsão foi necessária em função da presença de edifícios significativos – Pavilhão de Exposições Norte-Sul e Sambódromo, respectivamente – dando a oportunidade de desenvolvimento de novos empreendimentos de forma simultânea à manutenção desses espaços. Para isso, o parcelamento fracionado prevê a possibilidade de desmembramento de lotes maiores do que aqueles estipulados pelos quadros de parcelamento do solo incluídos na minuta do decreto.

O terceiro ponto importante, também mencionado na segunda consulta pública, foi a menção aos percentuais que serão arrecadados a partir da alienação da SPTuris, nos termos do Art. 1º, §4º da Lei nº 16.766 de 2017, de destinação obrigatória à Zona Norte do Município de São Paulo. Embora não seja possível vincular diretamente tais recursos às intervenções do PIU, visto que o Conselho Gestor não terá margem de decisões sobre o Fundo Municipal de Desenvolvimento – FMD, a citação pretende apenas auxiliar na orientação dos recursos já previstos, caso sejam de fato aplicados no Perímetro Expandido, ou seja, podendo assim se guiar pelo Programa de Intervenções proposto.

Foi também realizados ajustes nos índices, parâmetros e diretrizes de parcelamento do solo: nos Subsetor B e C, optou-se por não especificar as dimensões das conexões viárias, visto que tais discussões poderão ser realizadas no momento de licenciamento dos projetos junto aos órgãos competentes; foi prevista também a inclusão de calçada especial ao longo da Rua Prof. Milton Rodrigues, completando todo o perímetro das quadras 283 e 284; em relação aos percentuais de destinação de área pública, área institucional do Subsetor E foi substituída pela ampliação das áreas verdes, visto que o Subsetor já conta com uso específico de interesse público (Sambódromo) e que a quadra 283 é amplamente impactada pela Área de Preservação Permanente do Rio Tietê, ou seja, necessitará de trechos para reconstituir o verde; por fim, foi reduzida a área máxima de quadra para os Subsetores A, D e E de 50.000m<sup>2</sup> para 25.000m<sup>2</sup>, dado que o parcelamento fracionado, agora instituído, já prevê a excepcionalidade de quadras maiores para o Subsetor E, bem como a área máxima resultante de quadras nos Subsetores A e D poderão ficar dentro do limite já estipulado para os Subsetores B e C.

A seguir, foram retomados e apresentados todos os estudos técnicos que subsidiaram a minuta do decreto, incluindo os ajustes e aprimoramentos citados, a descrição metodológica e os fundamentos conceituais que embasam o PIU Anhembi.

# 1. PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

Conforme apresentado nas etapas anteriores, a Lei nº16.866 de 2018 define que o PIU Anhembi deve estabelecer dois perímetros de atuação: o Perímetro de Abrangência e o Perímetro Expandido. De acordo com a referida lei, o Perímetro de Abrangência consiste na área demarcada pela somatória de 2 setores:

- I - Setor Sambódromo:** definido pelo perímetro que se inicia na Avenida Assis Chateaubriand esquina com a Rua Professor Milton Rodrigues, segue pela Avenida Assis Chateaubriand até a alça de acesso para a Avenida Olavo Fontoura, segue pela Avenida Olavo Fontoura, deflete à direita na Rua Professor Milton Rodrigues, chegando até o ponto inicial na Avenida Assis Chateaubriand, coincidindo integralmente com a Quadra 283;
- II - Setor Centro de Convenções e Exposições:** definido pelo perímetro que se inicia na Rua Massinet Sorcinelli esquina com a Avenida Assis Chateaubriand, segue até divisa entre o lote de SQL 073.284.0002 com os lotes de SQL 073.284.0004 a 0785, segue até a Rua Professor Milton Rodrigues, deflete à direita até a Avenida Olavo Fontoura, segue por esta até a Praça Campo de Bagatelle, deflete à direita na Avenida Santos Dumont até a Rua Marechal Leitão de Carvalho, segue por esta até a Rua Massinet Sorcinelli, chegando ao ponto inicial, correspondendo à gleba de propriedade da SPTrans na Quadra 284.

De forma complementar, a ZOE Anhembi, objeto fundamental deste PIU, também inclui outras duas áreas:

- Área pública situada junto à Praça Campo de Bagatelle, transferida em 1979 para a Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação (processo nº 1979-0.015.371-3), com área aproximada de 1.965,50m<sup>2</sup> e utilizada atualmente como Pista de Aeromodelismo da Zona Norte;
- Os lotes de SQL 073.284.0004 a 0785, em área localizada na esquina entre a Avenida Assis Chateaubriand e a Rua Professor Milton Rodrigues na qual está instalado o hotel.

Considerando que a Lei nº16.886 de 2018 já definiu parâmetros para a área do hotel, muito embora não esteja incluída nos Setores I e II, e que seu lote conta com área de 36.545,00m<sup>2</sup>, ou seja, passível de parcelamento do solo de acordo com a Lei nº 16.402 de 2016, optou-se por incluí-la no Perímetro de Abrangência, de forma a esclarecer que os parâmetros de uso, parcelamento e ocupação do solo compreendem a ZOE Anhembi em sua totalidade.

Quanto ao Perímetro Expandido, foi adotada a determinação do §1º do Art. 5º da Lei nº16.886 de 2018, que determina que o perímetro seja formado pela interseção entre o subsetor Arco Tietê da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) e os limites administrativos das Subprefeituras de Santana/Tucuruvi e Casa Verde. Cabe ressaltar que a opção pela manutenção do seu desenho se deve ao fato do Perímetro Expandido conter um escopo de problemas urbanos cabíveis à escala prevista para os recursos de Outorga Onerosa advindos das intervenções no Perímetro de Abrangência do PIU.

Ambos os perímetros estão demonstrados no Mapa 1 – Perímetros da Intervenção, anexo a este relatório.

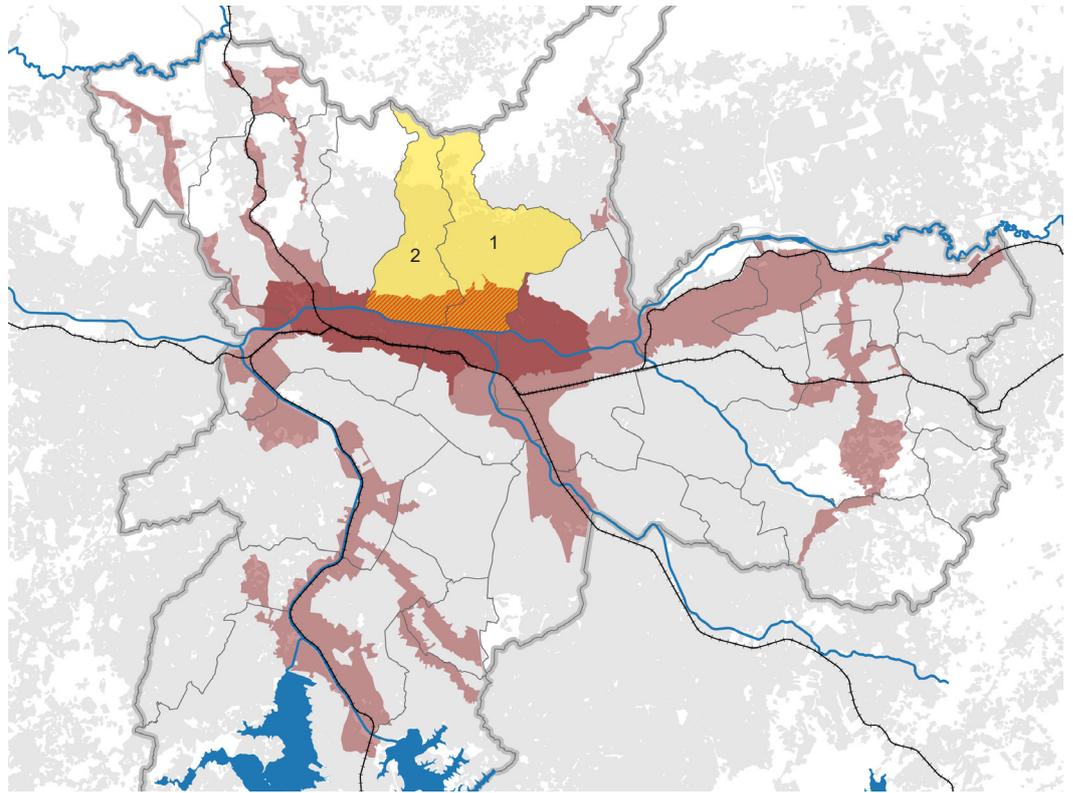
**Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), Subsetor Arco Tietê e perímetros das Prefeituras Regionais**

- 1. Santana/ Tucuruvi
- 2. Casa Verde/Cachoeirinha

-  Prefeituras Regionais Afetadas
-  Prefeituras Regionais
-  Subsetor Arco Tietê
-  MEM
-  Ferrovia
-  Hidrografia
-  Área Urbanizada

0 2.5 5 km

Base MDC, 2004  
Elaboração SPUrbanismo, 2018



**Situação Perímetro de Abrangência**

0 0.5 1 km

Base MDC, 2004  
Elaboração SPUrbanismo, 2018



## 2. PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

Conforme demonstrando anteriormente, o Perímetro Expandido do PIU Anhembi compreende os territórios das Subprefeituras de Casa Verde e Santana contidos no subsetor Arco Tietê, do setor da Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) definida pelo PDE. Com área de 1.220 ha, abrange porções dos distritos do Limão, Casa Verde e Santana.

No Distrito de Santana, o Perímetro Expandido compreende área localizada junto ao eixo norte-sul da cidade, próxima a centros comerciais, equipamentos culturais, equipamentos públicos e estações de metrô e Terminal Rodoviário do Tietê. Também é caracterizado pela presença de grandes áreas públicas subutilizadas que podem ser reorganizadas de forma a propiciar o melhor desenvolvimento da região, a produção habitacional, o incremento da rede de espaços públicos e contribuir para o financiamento da intervenção.

A área entre as avenidas Braz Leme e Casa Verde concentra o maior número de condomínios residenciais de médio padrão de todo o Distrito de Casa Verde, representado majoritariamente por torres isoladas no lote. Ainda em relação aos usos residenciais, é significativa a presença de moradias de alto padrão concentradas no Jardim São Bento, entre a Av. Braz Leme e o limite do Perímetro Expandido.

Enquanto isso, as porções dos Distritos do Limão são caracterizadas pela presença de indústrias, armazéns, galpões de logística, além de usos comerciais extensivos, como hipermercados e gráficas. Também no trecho do Limão, predominam conjuntos habitacionais e residências horizontais de baixo padrão.

Em consonância com as diretrizes de política urbana definidas pelo PDE, a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir sobre o Perímetro de Abrangência do PIU Anhembi, conforme definido pela Lei nº 16.886 de 2018, possibilitará o acesso a recursos capazes de viabilizarem a implantação do Programa de Intervenções proposto pelo PIU Anhembi.

A partir da transformação proposta pelo PIU Anhembi para seu Perímetro de Abrangência, desenvolveu-se o Programa de Intervenções para o Perímetro Expandido, com a finalidade de viabilizar a implantação de infraestruturas capazes de reurbanizar os assentamentos precários, promover a produção de moradia popular, fomentar melhoria da mobilidade, qualificar os espaços públicos, ampliar a rede ambiental e ampliar a oferta de equipamentos públicos.

As áreas no entorno das estações de transporte público, a norte e a leste da ZOE Anhembi, principalmente ao longo do eixo de mobilidade norte sul, foram classificadas pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402 de 2016) como zonas de adensamento (ZEM e ZEMP), enquanto as áreas a oeste, com menor intensidade de uso, foram classificadas como zonas de centralidade (ZC), de uso misto (ZM) e, por fim, zona de desenvolvimento econômico (ZDE) ao longo da frente fluvial. Considerando que o território do Perímetro Expandido do PIU Anhembi integra o perímetro do Arco Tietê, o programa de intervenções proposto foi desenvolvido a partir dos parâmetros definidos pela LPUOS e dos estudos elaborados no âmbito dos estudos técnicos para o PIU Arco Tietê.

Desta forma, a proposta de melhoria da rede de mobilidade do PIU Anhembi parte dos melhoramentos viários definidos pela Lei nº 16.541 de 2016. Esses novos melhoramentos deverão integrar-se ao sistema viário existente melhorando a mobilidade da região e conectar-se aos terminais e estações de transporte público.

Ademais, a rede de mobilidade proposta não se resume na mobilidade motorizada, soma-se a ela, melhoria a mobilidade não motorizada com a proposta de ampliação de passeios e de implantação de ciclovias.

Por sua vez, a qualificação ambiental será promovida por meio da implantação de sistema de áreas verdes composto por áreas verdes existentes, como o Parque Juventude, e novos parques, como os parques lineares ao longo dos córregos Carandiru e Papaterra Limongi, possibilitando

a retomada do contato com os rios da cidade. Essas áreas serão conectadas por bulevares e alamedas, que agregarão valor paisagístico e ambiental, além de contribuir na mitigação de ilhas de calor e problemas de drenagem.

Além do mais, o PIU Anhembi representa uma oportunidade de potencializar o uso de terras públicas subutilizadas que se encontram no Perímetro Expandido, prevendo a implantação de ruas, praças, escolas e parque público de habitação de interesse social.

As ações previstas no Programa de Intervenções foram divididas em 5 eixos temáticos, que se desdobram em diretrizes e ferramentas específicas de projeto urbano, como segue:

- **Rede hídrica:** proposta de novas áreas de absorção vinculadas aos córregos e recuperação de suas Áreas de Preservação Permanente, coincidindo com as áreas de maior incidência de alagamentos;
- **Espaços públicos/áreas verdes:** consiste nos Parques Lineares, na requalificação de praças existentes e na arborização e mobiliário urbano sobre viário existente, conformando novos bulevares e alamedas;
- **Mobilidade urbana:** inclui propostas de abertura de novas vias, alargamento e requalificação de viário existente, ampliação e melhoria de passeios públicos e complementação da rede cicloviária;
- **Equipamentos públicos:** prevê verba para implantação de novos equipamentos nas áreas institucionais derivadas do processo de parcelamento do solo no Perímetro de Abrangência;
- **Habitação:** inclui intervenção integrada em assentamentos precários, requalificação e regularização de conjuntos habitacionais e provisão de novas unidades.

Todas essas ações estão listadas na tabela incluída no item 2.4 deste produto, a estimativa de seus custos no item 2.5 e a listagem de desapropriações resultantes no item 2.6. De forma a alinhar-se com os estudos de financiamento, as intervenções foram divididas em 2 grupos: as **intervenções básicas**, prioritárias para implantação e contabilizadas dentro dos recursos previstos pela arrecadação de Outorga Onerosa do Direito de Construir em cenário intermediário de consumo de potencial construtivo; e as **intervenções complementares**, de implantação facultativa.

A seguir, foram expostas e detalhadas as razões que embasaram as propostas de mobilidade, qualificação ambiental e habitação, ou seja, aquelas que agrupam o maior escopo de ações do PIU Anhembi.

## 2.1. Mobilidade urbana

As intervenções propostas no PIU Anhembi para o âmbito da mobilidade partem das condicionantes, restrições e potencialidades do território levantadas no Diagnóstico Socioterritorial, e visam o atendimento das Diretrizes Urbanísticas para o perímetro de abrangência e para o Perímetro Expandido, integrantes da 1ª consulta pública.

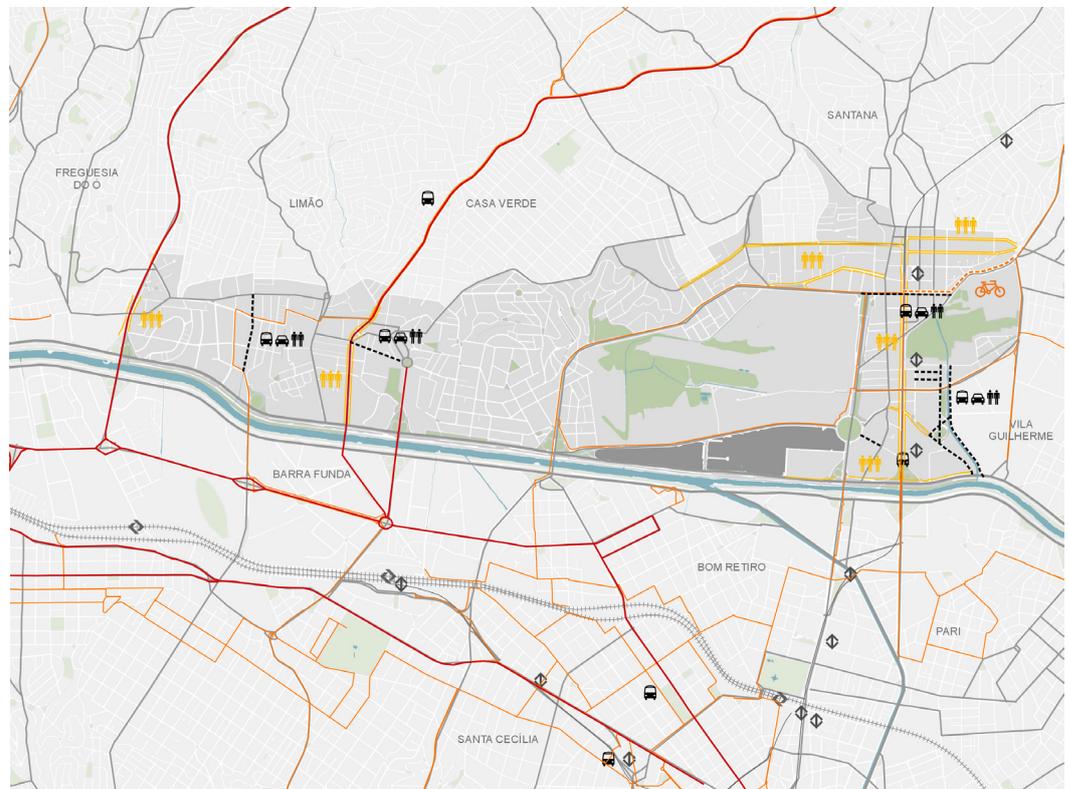
As intervenções no Perímetro Expandido foram classificadas em intervenções básicas e intervenções complementares, conforme sua prioridade de implantação. As intervenções básicas de mobilidade no Perímetro Expandido contemplam os seguintes pontos:

- Abertura de novo viário (pista simples) no prolongamento da Rua João Navarro Botelho, abertura de novo viário (pista simples) no prolongamento da Rua Dr. Soares de Gouvea, abertura de novo viário (pista simples) no prolongamento norte da Praça Maschiach Now e abertura de novo viário (pista simples) no prolongamento norte da Av Moyses Roysen. Tratam-se de vias com função de delimitar e prover acessibilidade ao Parque Linear do Córrego Carandiru e também de estruturar um lote de quase 30 mil metros quadrados demarcado como ZEIS-3, provendo-o da acessibilidade necessária à concretização de sua função social. Esta intervenção atende às diretrizes de promover a urbanização de

assentamentos precários, incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista, implantação de praças, parques e alamedas e promover o saneamento dos córregos.

- Abertura de novo viário (pista simples) no prolongamento sul da Praça Mashiach Now (trechos 1 e 2) Trata-se de via com função de delimitar e prover acessibilidade ao Parque Linear do Córrego Carandiru. Esta intervenção atende às diretrizes de implantação de praças, parques e alamedas e promover o saneamento dos córregos.
- Abertura de novo viário (pista simples) no prolongamento da Rua Marechal Odylio Denys (estabelecido pela alínea c, do inciso II, do Art. 1º da Lei nº 16.541/2016). Trata-se da implantação de via local que possibilita a quebra da Quadra 073.161, ligando a estação de metrô Portuguesa-Tietê à Praça Campo de Bagatelle, de onde é possível acessar o Complexo Anhembi. A Quadra 073.161 tem, atualmente, extensão de 600 metros no sentido norte-sul, configurando uma barreira urbana em área com alto potencial de transformação junto à estação de metrô. Sua divisão por uma rua local facilitará o deslocamento de pedestres, ciclistas e também do transporte coletivo. Esta intervenção atende às diretrizes de articular o Complexo Anhembi com o entorno, ampliação da conectividade da área, promover conexão do Terminal do Rodoviário do Tietê/Estação Portuguesa-Tietê e incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista.
- Alargamento de viário existente (pista simples) na Rua Papaterra Limongi e abertura de novo viário (pista simples) no prolongamento da Rua José Papaterra Limongi. Trata-se de via para acesso ao Parque Linear do Córrego Papaterra Limongi e à passarela proposta pela Operação Urbana Consorciada Água Branca junto à Ponte Júlio de Mesquita Neto. Esta intervenção atende às diretrizes de incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista, implantação de praças, parques e alamedas e promover o saneamento dos córregos.

### Síntese das intervenções no Perímetro Expandido Mobilidade urbana



- Requalificação de viário existente (pista dupla) na Avenida Prof<sup>a</sup> Ida Kolb e abertura de novo viário (pista dupla) no prolongamento da Avenida Prof<sup>a</sup>. Ida Kolb (usando alinhamento viário definido pela Lei 8.895/1979). Trata-se de ligação da Av. Ordem e Progresso com a Av. Eng. Caetano Álvares, melhorando a conectividade no Distrito Limão. Essa obra tem especial importância para o transporte público coletivo na Zona Norte do Município, pois contempla o prolongamento do corredor de ônibus existente atualmente na Av. Ordem e Progresso por mais cerca de 500 metros em direção à Av. Eng. Caetano Álvares, onde está localizado o Terminal Casa Verde, rompendo a Quadra 306.079. Esta intervenção atende às diretrizes de ampliação da conectividade da área, implantação dos corredores de ônibus previstos e incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista.
- Ampliação e melhoria de passeios existentes na Av. Cruzeiro do Sul. Trata-se de obra que beneficia o pedestre numa das principais vias do distrito Santana, onde estão localizadas três estações de metrô, a principal rodoviária da cidade, praças, o Parque da Juventude, a Biblioteca São Paulo e uma ETEC. A ampliação e melhoria do passeio também dá suporte à proposta de implantação de bulevar, parte das intervenções ambientais para o perímetro expandido. Esta intervenção atende às diretrizes de incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista e de implantação de praças, parques e alamedas.
- Ampliação e melhoria de passeios existentes na Rua Cel. Antonio de Carvalho e ampliação e melhoria de passeios existentes na Rua Cerqueira Leite. Trata-se de obra que beneficia o pedestre na conexão entre o Parque Linear do Córrego Carandiru (a leste) e o Complexo Anhembi (a oeste), além de uma série de praças e eixos comerciais. A ampliação e melhoria do passeio também dá suporte à proposta de implantação de alameda, parte das intervenções ambientais para o Perímetro Expandido. Essa intervenção, portanto, atende às diretrizes de incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista e de implantação de praças, parques e alamedas.
- Implantação de ciclovia na Avenida General Ataliba Leonel. Trata-se de extensão da ciclofaixa Zaki Narchi e da ciclofaixa Luiz Dumont Villares, até o cruzamento da Rua Jovita. Daí, a ciclovia projetada se conectará a outra intervenção do PIU Anhembi: o melhoramento viário das vias Darzan e Major Sampaio, possibilitando a conexão com as ciclovias Cruzeiro do Sul, Santos Dumont e Braz Leme, auxiliando na criação de uma malha cicloviária no distrito Santana. Esta intervenção atende à diretriz de incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista.

As intervenções complementares de mobilidade no perímetro expandido são as que seguem:

- Abertura de novo viário (pista simples) no prolongamento da Rua Palmeia. Trata-se de melhorar a conexão entre as duas margens do Córrego Carandiru, especificamente entre a Rua Palmeia e a Travessa Simis. Esta intervenção atende às diretrizes de incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista, implantação de praças, parques e alamedas e promover o saneamento dos córregos. A intervenção foi classificada como complementar, pois, num primeiro momento, o atual pontilhão de conexão entre a Rua Palmeia e a Av. Moyses Roysen consegue atender parcialmente a função.
- Alargamento de viário existente (pista simples) na Praça Mashlach Now, alargamento de viário existente (pista simples) na Avenida Moyses Roysen, alargamento de viário existente (pista simples) na Rua Palmeia, alargamento de viário existente (pista simples) na Rua Cel Antonio de Carvalho e alargamento de viário existente (pista simples) na Rua Maria Prestes Maia. Tratam-se de vias com função de delimitar e prover acessibilidade ao Parque Linear do Córrego Carandiru. Esta intervenção atende às diretrizes de implantação de praças, parques e alamedas e promover o saneamento dos córregos. As intervenções foram classificadas como complementares pois, num primeiro momento, o viário atual consegue atender parcialmente a função.

- Alargamento de viário existente (para pista dupla) na Rua Darzan e na Rua Major Sampaio (seguindo lei de alinhamento número 16.541/2016) e requalificação de viário existente (pista dupla) na Av. Braz Leme (seguindo leis de alinhamento números 4.236/1952 e 16.020/2014, no trecho entre a Praça Heróis da FEB e a Rua Voluntários da Pátria). Trata-se de obra que conecta a Av. General Ataliba Leonel à Av. Braz Leme, possibilitando a criação de um eixo de ligação entre a Av. Luiz Dumont Villares (que vem do Distrito Tucuruvi) e a região da Ponte da Casa Verde – Jorn. Walter Abrahão (entre os bairros de Casa Verde Baixa, Santa Cecília e Barra Funda), visando ampliar as possibilidades de conexão e melhor distribuir os fluxos de transporte da Zona Norte entre as diversas pontes sobre o Rio Tietê. A nova via contemplará ciclovia para complemento da malha cicloviária do Distrito Santana e também terá espaço para o corredor de ônibus constante do Plano Municipal de Mobilidade Urbana de São Paulo – PlanMob/SP (Decreto 56.834/2016) e projetado pela SP-Obras. Esta intervenção atende às diretrizes de ampliação da conectividade, implantação dos corredores de ônibus previstos e incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista.
- Requalificação de viário existente (pista simples) na Av. Olavo Fontoura (pista sul). Trata-se de requalificação do canteiro central, da ciclovia, do leito carroçável, do passeio e das áreas livres. A requalificação do viário também dá suporte à proposta de implantação de bulevar, parte das intervenções ambientais. Esta intervenção atende às diretrizes de incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista e de implantação de praças, parques e alamedas.
- Ampliação e melhoria de passeios existentes na Avenida Eng. Caetano Álvares e ampliação e melhoria de passeios existentes na Avenida Morvan Dias de Figueiredo / Avenida Assis Chateaubriand. Tratam-se de obras em benefício dos pedestres que circulam nessas grandes avenidas. A ampliação e melhoria do passeio também dá suporte à proposta de implantação de bulevares ao longo do Rio Tietê e do Córrego Mandaqui, parte das intervenções ambientais para o perímetro expandido. Essa intervenção, portanto, atende às diretrizes de incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista e de implantação de praças, parques e alamedas.
- Ampliação e melhoria de passeios existentes na Avenida Inajar de Souza, ampliação e melhoria de passeios existentes na Avenida Alfredo Pujol, ampliação e melhoria de passeios existentes na Rua Dr. César, ampliação e melhoria de passeios existentes na Rua Dr. Olavo Egídio e ampliação e melhoria de passeios existentes na Rua Duarte de Azevedo. Tratam-se de obras que beneficiam o pedestre em importantes eixos comerciais. A ampliação e melhoria do passeio também dá suporte à proposta de implantação de alameda, parte das intervenções ambientais para o perímetro expandido. Essa intervenção, portanto, atende às diretrizes de incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista e de implantação de praças, parques e alamedas.

## 2.2. Qualificação ambiental

Importante conclusão da etapa diagnóstico ambiental correspondeu à necessidade de incremento de áreas verdes, como parques e praças, no Perímetro Expandido, visando reduzir as temperaturas de superfície, ampliar a oferta de áreas livres de lazer e contribuir para melhoria da drenagem urbana. Desta forma, o diagnóstico demonstrava que as novas áreas verdes deveriam considerar a articulação intersetorial, incluindo a proposição de parques lineares junto aos córregos, praças alagáveis e outros dispositivos que buscam, além do lazer, o controle de escoamento superficial das águas pluviais para minimizar enchentes e alagamentos.

O conjunto de ações indicadas pelo PIU busca construir um sistema de áreas livres qualificado, por meio da articulação entre as áreas verdes existentes – algumas delas com previsão de requalificação – novos parques e praças, áreas de absorção, bem como a implantação de eixos ambientais, formados por bulevares e alamedas. Para tanto, as intervenções partem de duas estratégias básicas de localização: primeiro, são associadas a outras intervenções setoriais do PIU, como abertura e alargamento de vias previstos nas ações de mobilidade urbana, ou então a remoção de moradias precárias e provisão de novas habitações de interesse social; segundo, a

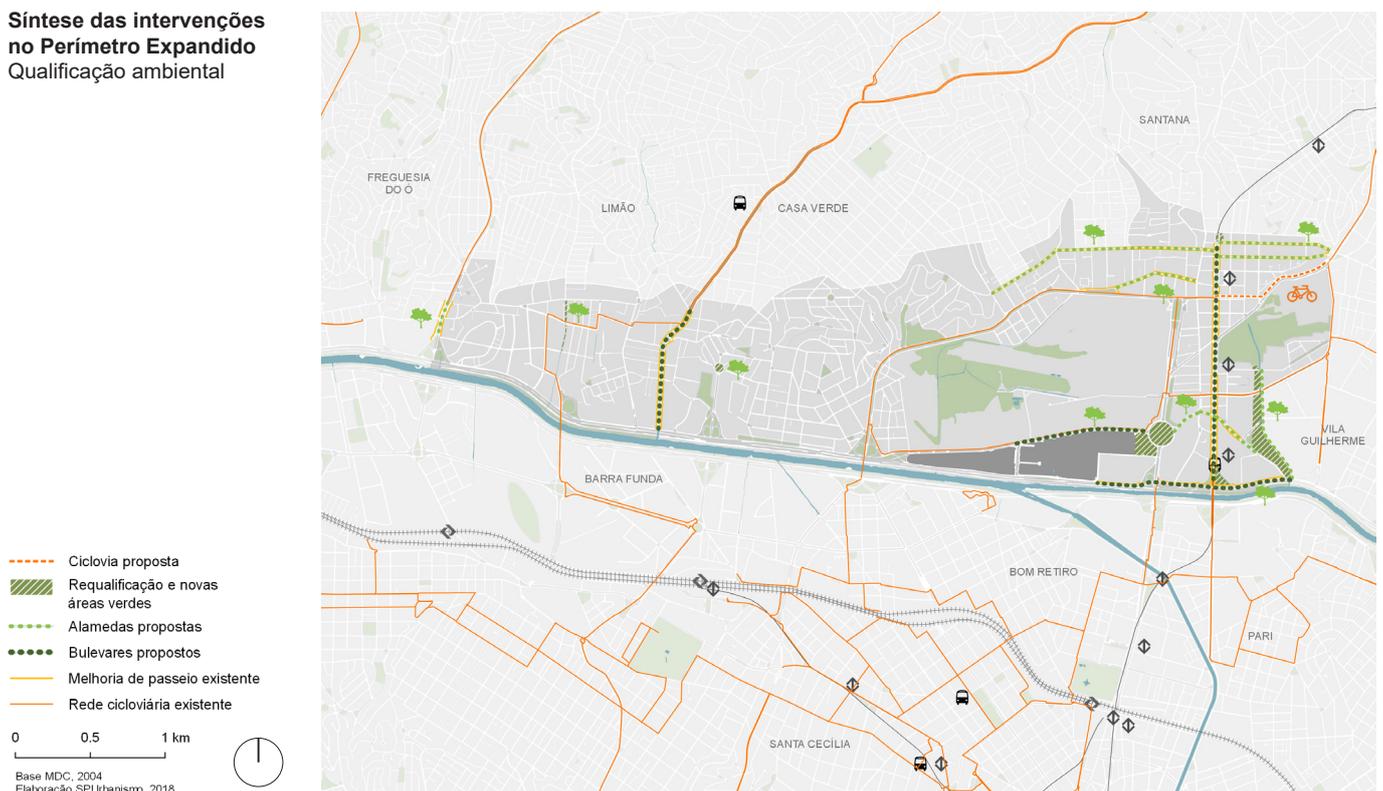
arborização é associada à melhoria e ampliação de passeios públicos, de forma a dar continuidade aos bulevares e conectar praças existentes.

Desse conjunto, as duas intervenções de maior porte no PIU, que envolvem um escopo intersetorial de projetos, dizem respeito à implantação do Parque Linear Papaterra Limongi, com 900m de extensão e que pode vincular-se à praça de chegada da passarela de pedestres sobre o Rio Tietê, prevista pela Operação Urbana Consorciada Água Branca, e a implantação do Parque Linear Carandiru, que realiza importante conexão ambiental entre o Parque da Juventude e as margens do Rio Tietê.

No primeiro caso, trata-se da recuperação ambiental das margens do Córrego Papaterra Limongi, seguindo inclusive as diretrizes do Programa Córrego Limpo da SABESP. O córrego hoje apresenta 3 trechos com problemas específicos: no trecho entre a Av. Nossa Senhora do Ó e R. José Fiuza Guimarães, encontra-se em canal aberto, encostado ao lado de muro de um terreno vazio; no trecho entre as R. José Fiuza Guimarães e Francisco Rodrigues Nunes, encontra-se também em canal aberto entre residências irregulares; já no trecho entre as R. Francisco Rodrigues Nunes e Domingos Marchetti, o córrego encontra-se em canal aberto, encostado ao muro de um galpão, até quase o final deste trecho, por onde passa para um canal fechado, atravessando sob a R. Domingos Marchetti. Para os 3 trechos foi prevista a implantação de melhoramentos viários de forma a recuperar as áreas do seu leito menor e, no caso das áreas com moradia, a previsão de remoção articulada com a provisão de novas unidades em outros locais.

Já no segundo caso, o Parque Linear Carandiru consiste em uma intervenção intersetorial, envolvendo a provisão de moradias, novos eixos viários e alargamentos, e a oferta de novas áreas verdes, incluindo uma praça de absorção, essencial para drenagem urbana. Nos locais de intervenção, o Córrego Carandiru desenvolve-se em canal aberto adjacente a uma série de glebas públicas e áreas verdes – como a Praça Mashiach Now – que poderão sofrer transformações de forma a implantar a importante conexão verde entre o Rio Tietê e o Parque da Juventude. Nesse contexto, os alinhamentos viários previstos tem o papel de ampliar as áreas livres, de forma a recuperar a Área de Preservação Permanente ao longo do córrego e, complementarmente, contribuir para a drenagem do leito maior do Rio Tietê.

### Síntese das intervenções no Perímetro Expandido Qualificação ambiental





Em relação aos eixos ambientais, a proposta pretende criar uma rede de vias arborizadas que aumente a conectividade entre áreas verdes, equipamentos, corredores de ônibus e estações do metrô, proporcionando percursos sombreados aos usuários e caminhos ecológicos para a avifauna.

Além dos parques, os eixos verdes foram divididos em alamedas, bulevares e praças e tem na arborização urbana de calçadas ou canteiros centrais de avenidas sua principal ferramenta de qualificação ambiental, além de ampliar as faixas permeáveis contínuas. Ademais, trata-se também de um conjunto de intervenções que vincula qualificação ambiental e mobilidade urbana, pois a abertura de canteiros está associada à implantação de melhorias nas calçadas, ampliando a acessibilidade do pedestre.

Em relação às praças, ganha destaque a previsão de requalificação da Praça Campo de Bagatelle, que deverá incorporar desenho que promova o percurso do pedestre entre a nova conexão à Rua Voluntários da Pátria e o complexo do Anhembi. Do mesmo modo, as áreas públicas da ZOE Anhembi, hoje ocupadas pela Pista de Aerodeland da Zona Norte, poderão sofrer alterações de maneira a conformar novas aberturas ao pedestre.

Em suma, a implantação de novos parques, a requalificação de praças existentes e a demarcação de uma rede de corredores verdes (alamedas e bulevares) busca aumentar a oferta de áreas de lazer, convívio e contemplação no Perímetro Expandido, além de colaborar para a amenização das ilhas de calor, redução das enchentes e aumento da umidade relativa do ar.

### 2.3. Habitação de interesse social

O Programa de Intervenções para o Perímetro Expandido do PIU Anhembi traz um escopo de ações para a habitação de interesse social, de acordo com o diagnóstico e as diretrizes já levantadas nos produtos anteriores, consolidados no Mapa 4, anexo a este relatório. Vale recuperar que o diagnóstico levantou os seguintes aspectos:

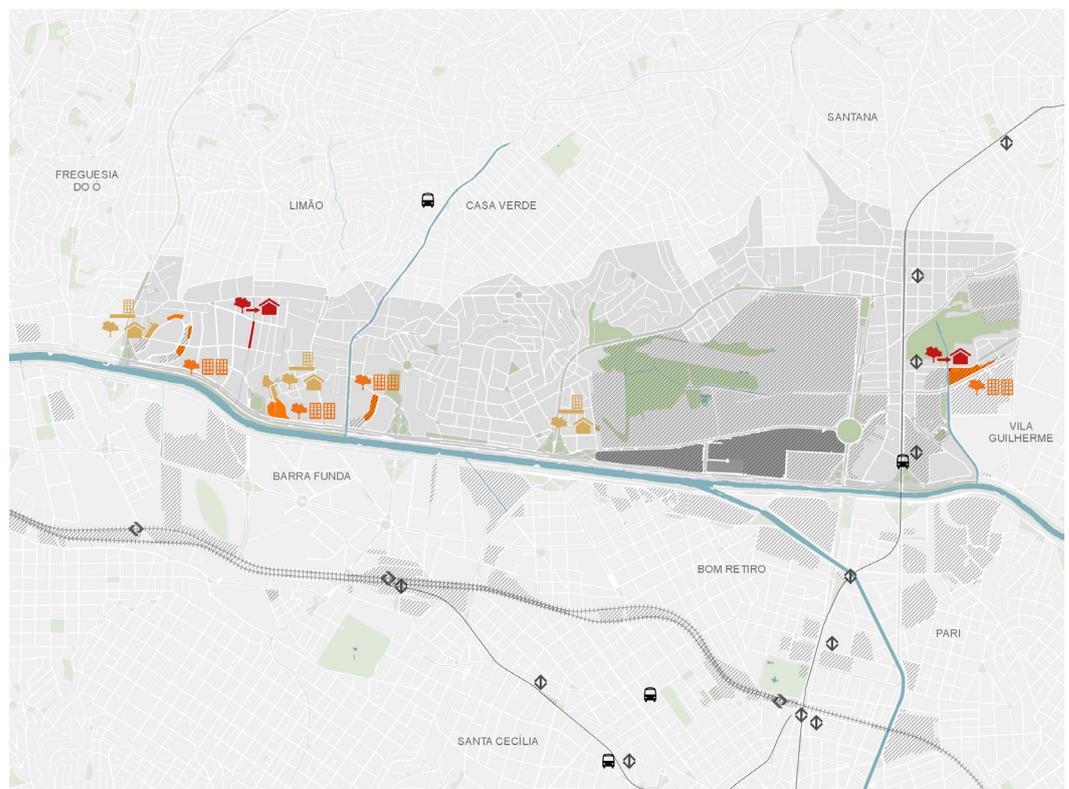
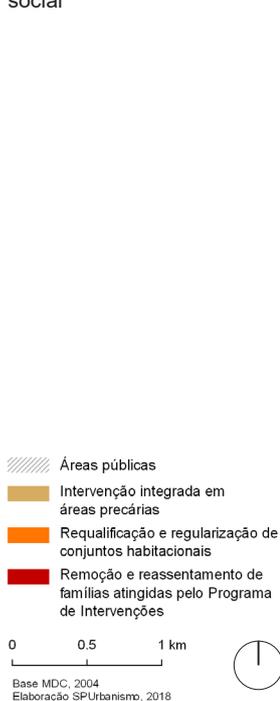
- Presença de conjuntos habitacionais de promoção pública entregues nos anos 1990, com 2.287 unidades habitacionais, demarcados como ZEIS-1, que ainda apresentam irregularidade fundiária, que demandam ações do poder público por meio do Programa de Regularização Fundiária e Urbanística;
- Loteamentos irregulares com 30 lotes cujas famílias possuem renda familiar mensal até seis salários mínimos e que demandam ações de Regularização Fundiária;

- Sete assentamentos precários ocupados a partir dos anos 1980, com mais de 1.850 domicílios, segundo levantamento de SEHAB – dos quais 410 foram removidos e cujas famílias hoje são beneficiárias do Programa Auxílio Aluguel – em sua maioria demarcados como ZEIS-1, dentre os quais há demanda por mitigação de risco de inundação e ações do poder público por meio do Programa de Urbanização de favela;
- Assentamentos precários já identificados, mas não demarcados por SEHAB ou como ZEIS-1, de ocupação recente, com predomínio de domicílios de madeira, além de ocupação irregular e precária de áreas livres dos conjuntos habitacionais Zaki Narchi e Samaritã;
- O cadastro da SEHAB/DTS-Norte aponta que em 12/06/2018 havia 2.235 famílias oriundas da Região Norte no Programa Auxílio Aluguel, contabilizadas as 410 famílias removidas da favela Papaterra Limongi;
- O território, próximo ao centro do Município e com facilidade de acesso por transporte público de média e alta capacidade, bem como a boa oferta de infraestrutura urbana, apresenta potencial para receber incremento populacional de aproximadamente 6.460 novas unidades habitacionais (estimado a partir da LPUOS), a fim de impactar no déficit habitacional acumulado para a população com renda familiar mensal até três salários mínimos, conforme as diretrizes do PDE para a MEM de receber unidades habitacionais de interesse social para impacto do déficit habitacional acumulado e da demanda futura.

A partir desse levantamento, e reconhecendo o direito à moradia digna e à cidade, foram definidas diretrizes para equacionar a questão habitacional no Perímetro Expandido do PIU Anhembi. Consta-se que a demanda por recursos financeiros capazes de solucionar as questões habitacionais e atender às diretrizes de adensamento populacional de interesse social trazidas pelo PDE é maior do que a previsão de arrecadação oriunda o potencial construtivo adicional a ser vendido no âmbito do PIU Anhembi.

### Síntese das intervenções no Perímetro Expandido

Habitação de interesse social



Como estratégia de enfrentamento das questões urbanísticas do Perímetro Expandido, o Programa de Intervenções foi dividido em básico e complementar, de modo que o primeiro foi previsto para ser executado com recursos a serem arrecadados com a venda da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional, restando um escopo de intervenções importantes para a qualificação urbano-ambiental e social, mas considerado complementar, por não ter previsão de recursos pelo PIU Anhembi.

Assim, para determinar o Programa de Intervenções básico no âmbito das necessidades habitacionais de interesse social, priorizou-se enfrentar a precariedade urbanística existente, cuja diretriz de promover a urbanização e a regularização fundiária dos assentamentos precários localizados dentro e fora das ZEIS-1 considerou os trechos de maior vulnerabilidade social do perímetro expandido do PIU Anhembi, visando à consolidação das famílias residentes nos assentamentos precários. Considerou-se também a remoção total das famílias às margens do córrego Papaterra Limongi e foram estimados os recursos para o reassentamento dessas famílias e das demais que se fizerem necessárias em decorrência dos processos de urbanização, exceto para a urbanização da favela Lidiane, já em andamento.

As famílias removidas deverão ser reassentadas no Perímetro Expandido, garantida a participação social dos moradores e dos Conselhos Gestores das ZEIS na elaboração dos planos de urbanização e regularização fundiária, bem como dos planos de reassentamento, quando for o caso, priorizando soluções habitacionais definitivas. Para tanto, estimou-se a necessidade de produção de 750 novas unidades habitacionais para abrigar essas famílias. O PIU prevê que essas ações já superem o percentual mínimo de destinação para fins habitacionais 30% dos recursos estimados a serem arrecadados pela venda da Outorga Onerosa.

Contudo, deve-se considerar ainda que a Lei Municipal nº 16.886 de 2018 estabelece que o PIU Anhembi deverá prever recursos para a implantação de Programa de Locação Social e que o Plano Diretor aponta que os Projetos de Intervenção Urbana desenvolvidos no setor Orla Fluvial e Ferroviária da Macroárea de Estruturação Metropolitana devem priorizar a produção de HIS e HMP para garantir o direito à cidade e acesso à moradia digna dotada de infraestrutura. Ademais o Programa de Interesse Público estabelece um rol de ações denominadas complementares, mas prioritárias para equacionar as questões habitacionais e responder as leis supracitadas. Assim, entende-se caber ainda ao PIU Anhembi:

- Prever recursos para o Programa Locação Social, conforme determinação da Lei Municipal nº 16.886/2018;
- Garantir que 30% do montante gasto em habitação de interesse social por meio dos recursos arrecadados nas competências do FUNDURB sejam destinados à provisão habitacional por autogestão, conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 16.587/2016;
- Produzir novas moradias preferencialmente no perímetro estabelecido pelo Dec. Municipal nº 57.537/2016, Plano Regional da PR Santana/ Tucuruvi, ID 43: Brás Leme/ Centro de Santana ou em seu entorno;
- Garantir provisão habitacional para as famílias removidas pela implantação da Av. Apoio Norte (Lei de Melhoramento Viário nº 16.541/2016), conforme Dec. Municipal nº 57.537/2016, Plano Regional da PR Casa Verde, ID 197: Apoio Norte;
- Aplicar os instrumentos indutores de função social da propriedade em imóveis ociosos, em especial aqueles demarcados como ZEIS;
- Aplicar a cota de solidariedade originária da ZOE Anhembi dentro do perímetro do PIU, estimulando a produção de habitação de interesse social até seis salários mínimos, pela iniciativa privada, conforme estabelecido pela Lei 16.886/2018.

Para tanto, considerando a abundância de recursos fundiários de propriedade pública, sobretudo municipal, foram realizados estudos de ocupação de duas áreas municipais que atualmente apresentam ocupação extensiva e potencial para abrigar equipamentos e serviços públicos

associados à construção de um parque habitacional, voltado à aquisição de unidades ou Locação Social, bem como atendimento da demanda da região, promovendo assim o adensamento populacional, o acesso à cidade e o uso racional dos recursos fundiários, de modo a atender as demandas que não seriam, em princípio, incluídas no escopo do PIU Anhembi com os recursos provenientes da recuperação da mais valia urbana.

Os estudos tratam de dois perímetros inicialmente definidos como Projetos Estratégicos (PE) no âmbito dos estudos técnicos que deram origem ao Projeto de Lei do Arco Tietê (hoje arquivado), ali denominados como PE-DEIC e PE-Carandiru. Tratam-se de dois territórios de propriedade pública, municipal e estadual, cujos principais aspectos são destacados a seguir:

- Perímetro PE-Carandiru: o estudo recorta a ZEIS-3 existente no perímetro a partir da propriedade municipal. Para estimativa de ocupação, considera a necessidade de abertura de vias e de área de preservação permanente em decorrência do córrego Carandiru, bem como a preservação parcial de serviços públicos essenciais ali instalados.
- Perímetro PE-DEIC: o estudo propõe o reordenamento urbanístico dos lotes municipais e estaduais, a partir da abertura de viários e ocupação racional do terreno tendo em vista tratar-se de ZEM ativada por meio de Resolução da CTLU, cujo coeficiente de aproveitamento máximo é quatro. Tem como premissa a ocupação do térreo com equipamentos, serviços e usos públicos das esferas de governo municipal e estadual, com ocupação das lajes superiores com habitação de interesse social.

A ocupação dos dois perímetros teria potencial para receber cerca de 3.700 unidades habitacionais e 20.000 metros quadrados de área institucional. O total de unidades seria suficiente para sanar a demanda de reassentamento das famílias que forem removidas pelo Programa de Intervenções do Perímetro Expandido e as famílias atualmente beneficiárias do Programa Auxílio Aluguel oriundas da Região Norte do Município. Para isso, sugere-se que o Decreto regulamentador do PIU Anhembi considere não só todo o potencial dos recursos fundiários existentes, mas também os recursos provenientes da alienação da participação societária da SPTuris, em especial os 20% definidos pela Lei Municipal nº 16.766/2017 para serem investidos na região Norte, de forma a ampliar o escopo de atuação na área habitacional.

Por fim, uma questão fundamental diz respeito ao deslocamento involuntário da população residente ou que desenvolva atividades econômicas em assentamentos precários objeto de intervenção. Sobre esse aspecto, o PIU adota as diretrizes dispostas pela SEHAB, que se fundamentam na necessidade de que a intervenção seja precedida da elaboração de plano de reassentamento que assegure acesso a soluções habitacionais definitivas às famílias afetadas.

Desta forma, caberá à SEHAB definir a diretriz para elaboração do plano de reassentamento e a sua aprovação se dará em parceria com as famílias atingidas, pelos Conselhos Gestores de ZEIS, quando houver, com a SP-Urbanismo e demais estruturas institucionais que se julgar necessárias.

Como escopo básico, o plano de reassentamento deverá quantificar e caracterizar as famílias a serem consolidadas e removidas; justificar e definir os critérios de remoção involuntária; apresentar o plano de urbanização ou projeto de intervenção para a consolidação e para a construção das novas moradias, conforme a Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Ademais, o plano deverá conter cronograma detalhado de previsão de recursos do PIU Anhembi para o atendimento habitacional definitivo e provisório, prévio à remoção e, caso seja necessária a complementação de recurso, a mesma deverá ser justificada e detalhada, com indicação da fonte de correspondente, incluindo documentação que demonstre seu amparo financeiro e medidas administrativas necessárias para a previsão orçamentária correspondente.

Cabe ressaltar também que o plano de reassentamento poderá prever soluções provisórias de moradia para as famílias afetadas pelas intervenções em casos excepcionais, somente mediante justificativa da necessidade de desocupação imediata da área de intervenção e somente se não for possível realizar o reassentamento simultâneo.

## 2.4. Tabela do Programa de Intervenções

Foram previstas aproximadamente 60 intervenções distribuídas nos 5 eixos temáticos do PIU, das quais cerca de metade compõe o escopo das intervenções básicas. Dentre as ações, destacam-se as seguintes propostas:

### **Parque Linear Carandiru**

- Parque linear ao longo do córrego Carandiru
- Conexão Ambiental do Parque da Juventude à margem sul do Rio Tietê
- Área de 10 ha

### **Conexão do Terminal Rodoviário Tietê à Av. Olavo Fontoura**

- Abertura de novo viário e melhoria de viário existente
- Requalificação da Praça Campo de Bagatelle

### **Parque Linear Papaterra Limongi**

- Parque linear ao longo do Córrego Papaterra Limongi
- Implantação de praça de chegada da passarela de conexão com área da OUCAB
- Área de 0,7 ha, extensão de 900 m

### **Conexão dos Corredores**

- Abertura de novo viário e melhoria de viário existente
- Conexão do ramal do Corredor Inajar de Souza e futuro Corredor Caetano Álvares
- Melhoria da acessibilidade em área de vulnerabilidade social

### **Habitação**

- Reurbanização de 9 assentamento precários, com 1382 famílias beneficiadas (750 em novas Unidades habitacionais)
- 9 conjuntos habitacionais a regularizar e requalificar, com 2.287 famílias beneficiadas

### **Equipamentos**

- 2 novos equipamentos, total 11 mil m<sup>2</sup>

### **Números gerais**

- Melhorias de Passeios – 3,8 km
- Alamedas - 1,9 km
- Bulevares – 2 km
- Requalificação de praças existentes – 6 ha

A tabela completa do Programa de Intervenções está disponível no anexo deste relatório, bem como o Mapa 3, com a localização das intervenções.

## 2.5. Estimativa de Custos do Programa de Intervenções

Foi listada na tabela a seguir a estimativa de custos para a implantação do Programa de Intervenções. Importante lembrar que não se trata de orçamento, pois as ações propostas não possuem nível de detalhamento necessário para tal. Considerando o escopo de intervenções básicas, será necessário um investimento de R\$ 250.384.166,31, valor coerente com a arrecadação de R\$ 267.130.540,00 prevista nos estudos de financiamento, considerando cenário com

transformação moderada dos Subsetores. O custo total para a implantação de todo o Programa de Intervenções (básico e complementar), porém, extrapola a estimativa de arrecadação de Outorga Onerosa no Perímetro de Abrangência, mesmo considerando o cenário de maior consumo de potencial construtivo. Neste caso, o financiamento poderá ser complementado por parte dos recursos previstos na alienação da SPTuris, nos termos do §4º da Lei nº 16.766 de 2017, conforme indicado nos estudos de financiamento.

Eixo temático	Código	Un.	Quant.	R\$/m², m, km, un	Custo por item	Custo por eixo
<b>Rede hídrica</b>	PA.AB.a.01	m²	20.113	R\$ 192,50	R\$ 3.871.669,73	R\$ 3.871.669,73
<b>Espaços públicos/ áreas verdes</b>	EP.PQ.a.01	m²	74.219	R\$ 455,00	R\$ 33.769.863,40	R\$ 61.727.725,25
	EP.PQ.a.02		6.610		R\$ 3.007.431,70	
	EP.PA.a.01	m²	3.730	R\$ 255,00	R\$ 951.175,50	
	EP.PA.a.02		2.837		R\$ 723.422,25	
	EP.PA.a.03		507		R\$ 129.195,75	
	EP.PA.a.04		30.998		R\$ 7.904.569,05	
	EP.PA.a.05		27.503		R\$ 7.013.331,30	
	EP.PA.a.06		8.342		R\$ 2.127.210,00	
	EP.BL.a.01		m		1.090	
	EP.BL.a.02	2.008		R\$ 1.184.938,30		
	EP.BL.a.03	1.638		R\$ 966.420,00		
	EP.BL.a.4	1.100		R\$ 649.000,00		
	EP.AL.a.01	m	1.978	R\$ 400,00	R\$ 791.372,00	
	EP.AL.a.02		674		R\$ 269.744,00	
	EP.AL.a.03		923		R\$ 369.200,00	
	EP.AL.a.04		899		R\$ 359.600,00	
	EP.AL.a.05		281		R\$ 112.400,00	
	EP.AL.a.06		280		R\$ 112.124,00	
	EP.AL.a.07		143		R\$ 57.152,00	
EP.AL.a.08	481		R\$ 192.572,00			
EP.AL.a.09	985		R\$ 393.904,00			
<b>Mobilidade</b>	MO.AV.a.01	m²	1.528	R\$ 845,00	R\$ 1.291.160,00	R\$ 120.933.694,37
	MO.AV.a.02		1.638		R\$ 1.384.110,00	
	MO.AV.a.03		2.981		R\$ 2.519.350,60	
	MO.AV.a.04		2.507		R\$ 2.118.803,70	
	MO.AV.a.05		2.836		R\$ 2.396.641,98	
	MO.AV.a.06		2.261		R\$ 1.910.399,36	
	MO.AV.a.07		1.498		R\$ 1.265.936,25	
	MO.AV.a.08		1.781		R\$ 1.504.945,00	
	MO.AV.a.09		4.500		R\$ 3.802.500,00	
	MO.AV.b.01	m²	11.038	R\$ 1.230,00	R\$ 13.576.740,00	

<b>Mobilidade (cont.)</b>	MO.AV.c.01	m <sup>2</sup>	9.751	R\$ 765,00	R\$ 7459.515,00	
	MO.AV.c.02		2.176		R\$ 1.664.267,40	
	MO.AV.c.03		14.892		R\$ 11.392.673,60	
	MO.AV.c.04		4.142		R\$ 3.168.525,78	
	MO.AV.c.05		4.200		R\$ 3.212.985,99	
	MO.AV.c.06		5.581		R\$ 4.269.795,20	
	MO.AV.d.01	m <sup>2</sup>	25.960	R\$ 1.114,00	R\$ 28.919.440,00	
	MO.AV.e.01	m <sup>2</sup>	13.350	R\$ 410,00	R\$ 7.943.250,00	
	MO.AV.f.01	m <sup>2</sup>	3000	R\$ 595,00	R\$ 1.785.000,00	
	MO.AV.f.02		7730		R\$ 4.599.350,00	
	MO.PS.a.01	m <sup>2</sup>	611	R\$ 825,00	R\$ 504.075,00	
	MO.PS.a.02		1.970		R\$ 1.625.365,50	
	MO.PS.a.03		3.656		R\$ 3.016.076,25	
	MO.PS.a.04		1.597		R\$ 1.317.549,75	
	MO.PS.a.05		1.745		R\$ 1.439.971,50	
	MO.PS.a.06		1.717		R\$ 1.416.153,75	
	MO.PS.a.07		466		R\$ 384.450,00	
	MO.PS.a.08		3.161	R\$ 2.607.940,50		
	MO.PS.a.09		177	R\$ 146.297,25		
	MO.PS.a.10		1.389	R\$ 1.145.925,00		
MO.Cl.a.01	m <sup>2</sup>	2.100	R\$ 545,00	R\$ 1.144.500,00		
<b>Equipamentos Públicos</b>	EQ.EQ.a.01	m <sup>2</sup>	5.000	R\$ 3.400,00	R\$ 17.000.000,00	R\$ 57.800.000,00
	EQ.EQ.a.02		6.000		R\$ 20.400.000,00	
	EQ.EQ.a.03		6.000		R\$ 20.400.000,00	
<b>Habitação</b>	HA.UB.a.	Uni. hab.	350	R\$ 37.800,00	R\$ 13.230.000,00	R\$ 203.158.000,00
			35	R\$ 11.700,00	R\$ 409.500,00	
			5		R\$ 58.500,00	
			170	R\$ 22.000,00	R\$ 3.740.000,00	
	HA.UB.b.	Uni. hab.	832	R\$ 10.000,00	R\$ 8.320.000,00	
			260		R\$ 2.600.000,00	
			100		R\$ 1.000.000,00	
			700		R\$ 7.000.000,00	
	HA.UH.a.		750	R\$ 150.000,00	R\$ 112.500.000,00	
	HA.UH.a.		362		R\$ 54.300.000,00	
<b>Total - Intervenções básicas</b>					<b>R\$269.007.104,61</b>	
<b>Total - Intervenções básicas e complementares</b>					<b>R\$ 447.491.089,34</b>	

## 2.6. Desapropriações

Foram listadas a seguir as desapropriações provocadas pela implantação das intervenções relacionadas aos novos espaços públicos e obras de mobilidade urbana. As desapropriações consideram os lotes atingidos por cada intervenção, agrupados em função dos trechos impactados.

Entretanto, os valores correspondentes ao pagamento das desapropriações não necessariamente correspondem às despesas, pois a legislação municipal prevê incentivos à doação de área para implantação de melhoramentos viários sem prejuízo no cálculo dos potenciais construtivos básico e máximo, bem como da desoneração da Outorga Onerosa do Direito de Construir relativa ao potencial máximo correspondente à área doada, conforme a Lei nº 16.050 de 2014 (PDE), II, § 7º; II, § 8º do Art. 79 e Lei nº 16.642 de 2017 (Código de Obras e Edificações) §1º do Art. 107.

Desapropriações provocadas pelas intervenções de mobilidade urbana					
Código no programa de intervenções	Setor	Quadra	Lote	Área do poligono	Área de desapropriação
MO.AV.c.05	304	116	0004	25,59	2.237,14
	304	116	0005		
	304	116	0042		
	304	116	0043		
	304	116	0048		
	304	116	0049		
	304	116	0016	940,13	
	304	116	0017		
	304	116	0018		
	304	116	0019		
	304	116	0024		
	304	116	0025		
	304	116	0028		
	304	116	0031		
	304	116	0032		
	304	116	0033		
	304	116	0036		
	304	116	0037		
	304	116	0038		
	304	116	0050		
	304	116	0051		
	304	116	0054		
	304	116	0055		
	304	116	0058		
	304	116	0041		
	304	115	0001		
	304	115	0003		
	304	115	0002	872,47	

<b>MO.AV.c.02</b>	304	154	0001	109,75	991,16
	304	043	0005	881,41	
<b>MO.AV.a.05</b>	304	099	0003	1.051,21	2.143,02
	304	043	0005	217,45	
	304	154	0001	874,36	
<b>MO.AV.c.03</b>	304	043	0048	1.320,68	2.674,30
	304	043	0049		
	304	043	0049	477,97	
	304	043	0001	875,64	
	304	043	0011		
	304	043	0013		
<b>MO.AV.a.06</b>	304	115	0002	2.257,98	2.257,98
<b>MO.AV.c.05</b>	304	154	0001	14,54	2.175,99
	304	099	0003	28,53	
	304	154	0001	28,42	
	304	115	0002	2.085,42	
	304	099	0003	19,08	
<b>MO.AV.a.02</b>	304	155	0001	1.634,41	1.634,41
<b>MO.AV.a.04</b>	304	155	0002	2.507,47	2.507,47
<b>MO.AV.a.08</b>	073	161	0032	1.781,64	1.781,64
	073	161	0035		
	073	161	0056		
<b>MO.AV.a.01</b>	304	155	0001	1.222,20	1.528,13
	304	155	0001	305,94	
<b>MO.AV.a.03</b>	304	155	0001	2.981,48	2.981,48
	304	155	0003		
<b>MO.AV.b.01</b>	306	079	0031	1.287,08	9.538,25
	306	079	0032		
	306	079	0033		
	306	079	0034		
	306	079	0037		
	306	079	0038		
	306	079	0039		
	306	079	0191		
	306	079	0045	3.703,70	
	306	079	0046		
	306	079	0047		
	306	079	0048		
	306	079	0049		
	306	079	0050		
	306	079	0051		
	306	079	0126		

<b>MO.AV.b.01 (cont.)</b>	306	079	0168		
	306	079	0180		
	306	077	0027	3.424,36	
	306	078	0013	1.123,12	
	306	078	0015		
	306	078	0016		
	306	078	0030		
	306	078	0031		
	306	078	0041		
	306	078	0042		
	306	078	0043		
	306	078	0044		
	306	078	0048		
	306	078	0049		
<b>MO.AV.d.01</b>	073	058	0015	3.522,97	12.502,20
	073	058	0016		
	073	058	0017		
	073	058	0018		
	073	058	0019		
	073	058	0036		
	073	058	0037		
	073	058	0038		
	073	058	0044		
	073	058	0046		
	073	058	0052		
	073	058	0053		
	073	058	0054		
	073	058	0061		
	073	058	0062		
	073	058	0063		
	073	058	0064		
	073	058	0065		
	073	058	0066		
	073	058	0067		
	073	058	0068		
	073	058	0069		
	073	058	0070		
	073	058	0071		
	073	058	0072		
	073	058	0073		
073	058	0074			
073	058	0075			

MO.AV.d.01 (cont.)	073	058	0076	
	073	059	0091	568,98
	073	059	0095	
	073	045	0001	2.576,53
	073	045	0002	
	073	045	0003	
	073	045	0011	
	073	045	0012	
	073	045	0013	
	073	045	0014	
	073	045	0015	
	073	045	0016	
	073	045	0017	
	073	045	0018	
	073	045	0019	
	073	045	0020	
	073	045	0021	
	073	045	0022	
	073	045	0023	
	073	045	0024	
	073	045	0025	
	073	045	0032	
	073	045	0033	
	073	045	0034	
	073	045	0035	
	073	045	0036	
	073	045	0037	
	073	045	0038	
	073	045	0039	
	073	045	0040	
	073	051	0002	3.353,98
	073	051	0003	
	073	051	0004	
073	051	0005		
073	051	0045		
073	051	0046		
073	051	0047		
073	051	0048		
073	051	0049		
073	051	0050		
073	051	0051		
073	051	0052		

MO.AV.d.01 (cont.)	073	051	0053		
	073	051	0054		
	073	051	0058		
	073	051	0059		
	073	051	0060		
	073	051	0061		
	073	051	0062		
	073	051	0063		
	073	051	0064		
	073	051	0065		
	073	051	0066		
	073	038	0003		
	073	038	0028		
	073	038	0029		
	073	038	0033		
	073	038	0034		
	073	038	0035		
	073	038	0036		
	073	038	0037		
	073	038	0038		
	073	038	0039		
	073	038	0040		
	073	038	0041		
	073	038	0042		
	073	038	0043		
	073	038	0044		
	073	038	0052		
	073	038	0053		
	073	038	0056		
	073	038	0057		
	073	038	0058		
	073	037	0015	724,29	
	073	037	0016		
073	037	0017			
073	037	0019			
073	037	0018			
073	037	0021			
073	037	0022			
073	037	0023			
073	037	0024			
073	037	0026			
073	037	0028			

MO.AV.d.01 (cont.)	073	037	0029		
	073	037	0030		
	073	037	0031		
	073	037	0076		
<b>TOTAL - Desapropriação viário (m²)</b>					<b>44.953,18</b>

**Desapropriações provocadas pelas intervenções de áreas verdes**

Código no programa de intervenções	Setor	Quadra	Lote	Área do polígono	Área de desapropriação
EPPQ.a.01	304	030	0019	424,13	1.422,32
	304	030	0019	338,29	
	304	030	0019	659,89	
	304	030	0020		
	304	030	0021		
EPPQ.a.01	304	099	0003	337,53	944,87
	304	154	0001	607,34	
EPPQ.a.01	304	115	0002	8.978,36	8.978,36
EPPQ.a.01	304	116	0004	25.066,35	25.066,35
	304	116	0005		
	304	116	0016		
	304	116	0017		
	304	116	0018		
	304	116	0019		
	304	116	0020		
	304	116	0021		
	304	116	0022		
	304	116	0023		
	304	116	0024		
	304	116	0025		
	304	116	0028		
	304	116	0031		
	304	116	0032		
	304	116	0033		
	304	116	0036		
	304	116	0037		
	304	116	0038		
	304	116	0042		
304	116	0043			
304	116	0048			
304	116	0049			

EPPQ.a.01 (cont.)	304	116	0050		
	304	116	0051		
	304	116	0052		
	304	116	0054		
	304	116	0055		
	304	116	0056		
	304	116	0058		
	304	116	0041		
<b>TOTAL - Desapropriação (m²)</b>					<b>36.411,89</b>

### 3. REGRAMENTO URBANÍSTICO

#### 3.1. Diretrizes urbanísticas e Objetivos específicos para o Perímetro de Abrangência

Ao longo do processo de desenvolvimento do PIU Anhembi, após as duas etapas de Consulta Pública, foram indicadas e consolidadas as seguintes Diretrizes Urbanísticas para o Perímetro de Abrangência:

- **Promover o adensamento do território inserido na ZOE do Anhembi, especialmente das áreas atualmente subutilizadas.**

O objetivo principal dessa diretriz é priorizar o desenvolvimento de áreas residuais, como os acessos e áreas de apoio ao Pavilhão de Exposições e ao Palácio de Convenções, bem como áreas com usos extensivos, como o próprio estacionamento. Como plano de fundo, a diretriz pretende ampliar a oferta de empregos e a densidade construtiva e populacional do território, considerando a proximidade das redes de transporte público;

- **Qualificar o eixo da Av. Olavo Fontoura por meio da diversificação dos usos na ZOE do Anhembi, criando uma nova frente urbana que promova a dinamização da avenida.**

Alinhada com a anterior, essa diretriz permite redesenhar as áreas lindeiras à Av. Olavo Fontoura, as quais passarão a usufruir o eixo verde hoje parcialmente existente na avenida, formado pelo canteiro central e por áreas arborizadas ao longo do estacionamento do complexo Anhembi;

- **Promover a qualificação paisagística e recuperação ambiental das áreas livres na ZOE Anhembi, contribuindo para a construção de um sistema de espaços livres públicos do entorno.**

Essa diretriz busca garantir que a intensificação do uso do solo urbano seja acompanhada de qualificação ambiental, sobretudo se considerarmos que a ZOE Anhembi localiza-se no leito maior do Rio Tietê. O incentivo à ampliação de áreas verdes é uma estratégia para ampliar as áreas permeáveis, fundamentais para recuperação das várzeas, enquanto a promoção de conexões entre áreas verdes novas e futuras tem como mote costurar o desenho de corredores verdes.

- **Possibilitar a microacessibilidade e a mobilidade ativa na gleba do Anhembi, por meio da permeabilidade urbana das quadras com as vias do entorno.**

Nesse caso, a permeabilidade urbana citada diz respeito à possibilidade de romper grandes extensões de quadra em um eventual parcelamento das glebas da ZOE Anhembi. O impacto na melhoria da microacessibilidade e da mobilidade ativa torna-se evidente na medida em que a ruptura de quadras oferece novas alternativas à circulação e a conectividade urbana em toda área;

- **Qualificar, por meio de tratamento urbanístico, a área pública lindeira à Av. Olavo Fontoura e à Praça Campo de Bagatelle, de forma a facilitar a travessia do pedestre sobre a Av. Santos Dumont e a conectividade do Anhembi com o Terminal Rodoviário do Tietê/Estação Portuguesa Tietê do Metrô.**

Essa diretriz soma ações de desenho urbano tanto no Perímetro de Abrangência quanto no Perímetro Expandido, de forma a construir um percurso qualificado para o pedestre entre o Terminal Rodoviário do Tietê/Estação Portuguesa Tietê do Metrô e as glebas da ZOE Anhembi. Essas ações dependerão da implantação de melhoramentos viários entre a Rua Voluntários da Pátria e a Praça Campo de Bagatelle, do desenho de novos percursos do pedestre na própria Praça Campo de Bagatelle, de forma a direcionar o fluxo entre a via anterior e o Anhembi e, por fim, a implantação de passeios generosos nas bordas das glebas do Anhembi com a Av. Olavo Fontoura, na medida em que avance o parcelamento do solo.

Em suma, as diretrizes urbanísticas previstas para o Perímetro de Abrangência do PIU Anhembi tem como premissa a qualificação urbanística e paisagística da área, de forma que os percentuais de destinação pública obrigatória originados do processo de parcelamento das glebas contribuam

para integrar os territórios da ZOE Anhembi com o entorno, além de valorizar os futuros empreendimentos tanto nos lotes incluídos no processo de alienação da SPTuris, como nas áreas privadas existentes (lote que hoje inclui o hotel) – valorização esta que poderá ser revertida ao poder público por meio da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Partindo do pressuposto que a ZOE Anhembi poderá ser parcelada e ter seu uso intensificado, como já previsto pelos parâmetros previamente definidos na Lei nº 16.886 de 2018, considerando o acréscimo significativo tanto populacional, quanto de atividades comerciais e de serviços, coube ao PIU estabelecer um conjunto essencial de ações de forma a associar o adensamento previsto à qualificação urbana necessária, garantindo assim a aplicação das diretrizes urbanísticas citadas.

Portanto, para efeito de conformação dessas diretrizes, foram consideradas, além dos parâmetros de uso e ocupação do solo já definidos pela Lei nº 16.886 de 2018, as seguintes condições e estratégias de estruturação urbana:

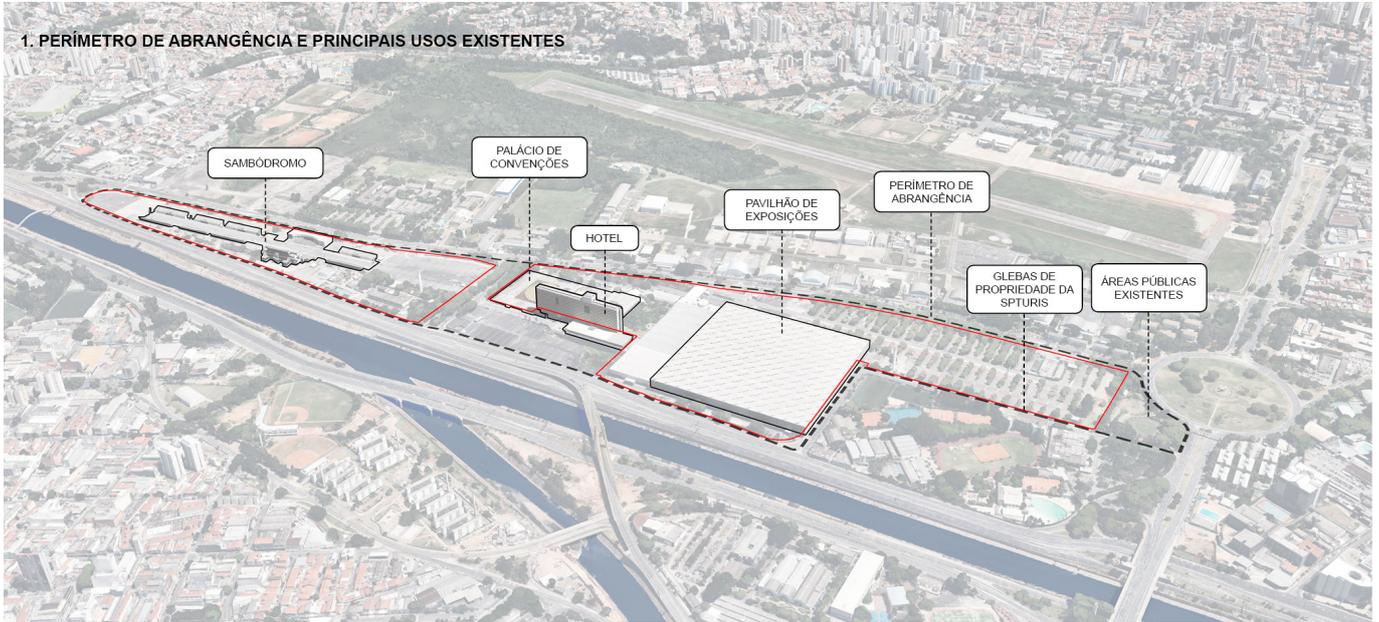
- Intervenções urbanas no Perímetro de Abrangência deverão considerar a integração com o entorno, por meio da redução das longas extensões de quadra. Desta forma, deverão obedecer as regras de parcelamento do solo do PIU, que especificará dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras em função das especificidades das glebas existentes;
- A Avenida Olavo Fontoura deverá conformar-se como importante eixo de conexão entre os diversos equipamentos e usos das Quadras 283, 284 e o Terminal Tietê/Estação Portuguesa Tietê do metrô. Para tanto, deverá priorizar a implantação de uso misto e fachada ativa, proporcionando maior utilização do espaço público e a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações. O PIU deverá, portanto, indicar quais percentuais de usos não residenciais deverão ser considerados nos futuros empreendimentos implantados ao longo da avenida;
- Considerando a extensão territorial da ZOE Anhembi, a destinação de áreas públicas fruto de parcelamento do solo deverá ocorrer de forma equilibrada entre os diversos setores do Perímetro de Abrangência. O foco dessa proposta é que as áreas verdes e institucionais sejam, de fato, distribuídas dentro de toda a extensão das Quadras 283 e 284. Merece destaque, a própria divisão das glebas em 5 Subsetores (A, B, C, D e E) já parte dessa premissa, na medida que obriga que as destinações ocorram de forma proporcional dentro de cada Subsetor;
- A distribuição de novas áreas verdes deverá priorizar a manutenção da massa arbórea existente, conformar uma nova frente das quadras em relação às Marginais e construir, ao longo de sua implantação, uma rede de áreas livres que qualifiquem o percurso do pedestre. Para esta determinação, foram realizados estudos preliminares do patrimônio ambiental no estacionamento do Setor II – Centro de Convenções e Exposições – que indicou a presença de 304 árvores exóticas, 40 exemplares de árvores exóticas invasoras, 263 árvores nativas, 4 exemplares de árvores nativas em extinção, além de 48 árvores mortas. Dada a presença significativa de espécies nativas, nativas em extinção e exóticas de médio e grande porte, a manutenção da massa arbórea existente deverá conformar parte do regramento de parcelamento do PIU, sobretudo ao longo da Av. Olavo Fontoura. Além disso, a recuperação das Áreas de Preservação Permanente do Rio Tietê também deverá ser considerada, construindo uma transição em relação às vias marginais;
- O PIU fornece todos os parâmetros e índices urbanísticos não contemplados pela Lei nº 16.886 de 2018, visando assim eliminar dúvidas no momento de aprovação de projetos dentro da ZOE Anhembi.

À luz desses objetivos, foram aprofundados os estudos de parcelamento do solo das Quadras 283 e 284 de maneira a identificar quais as principais ações de projeto que deveriam ser indicadas no PIU. Como resultado, as ações de projeto selecionadas consistem (i) na definição de conexões viárias transversais – conectando a Av. Olavo Fontoura e a Av. Assis Chateaubriant – promovendo a ruptura de barreiras formadas por grandes quadras, (ii) na distribuição de áreas verdes, recuperando a Área de Preservação Permanente do Rio Tietê, (iii) além do alargamento e melhoria

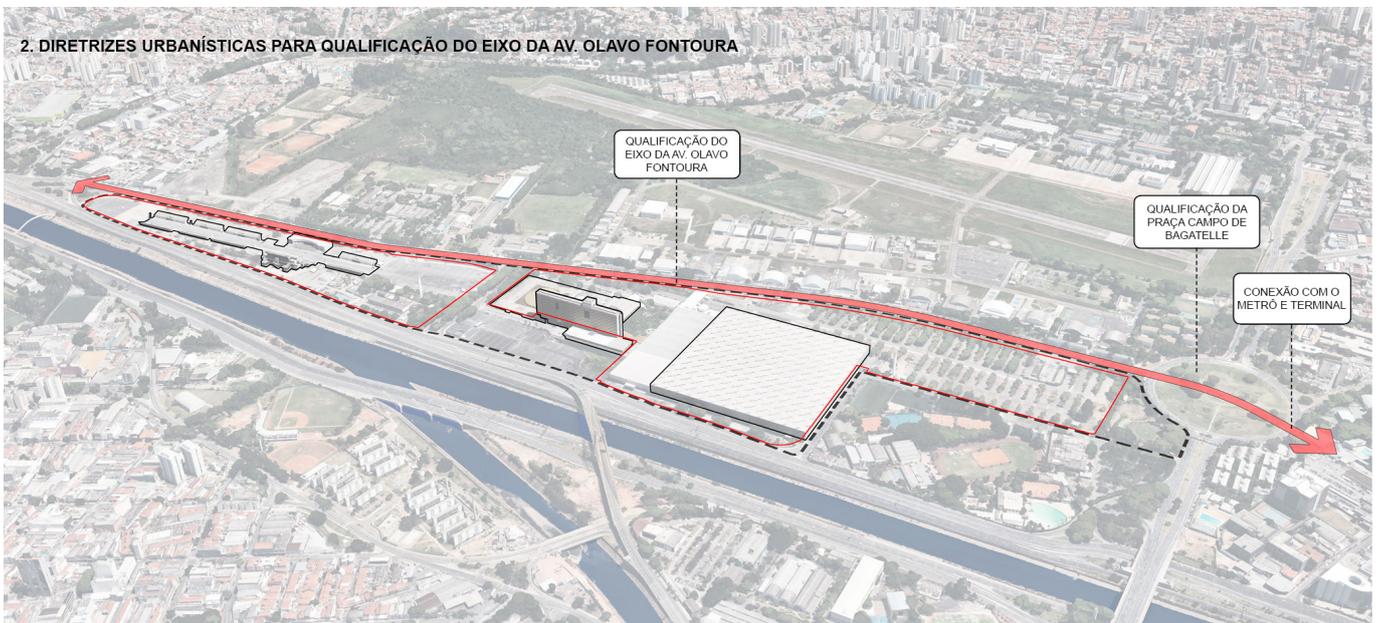
de passeios públicos no entorno das Quadras 283 e 284. Espera-se que tais determinações, se aplicadas de forma conjunta, respondam espacialmente aos objetivos e diretrizes do PIU Anhembi previamente expostos.

Na sequência, são apresentadas e fundamentadas todas as ações de projeto que serviram de base para redação da primeira minuta do PIU Anhembi.

### 1. PERÍMETRO DE ABRANGÊNCIA E PRINCIPAIS USOS EXISTENTES



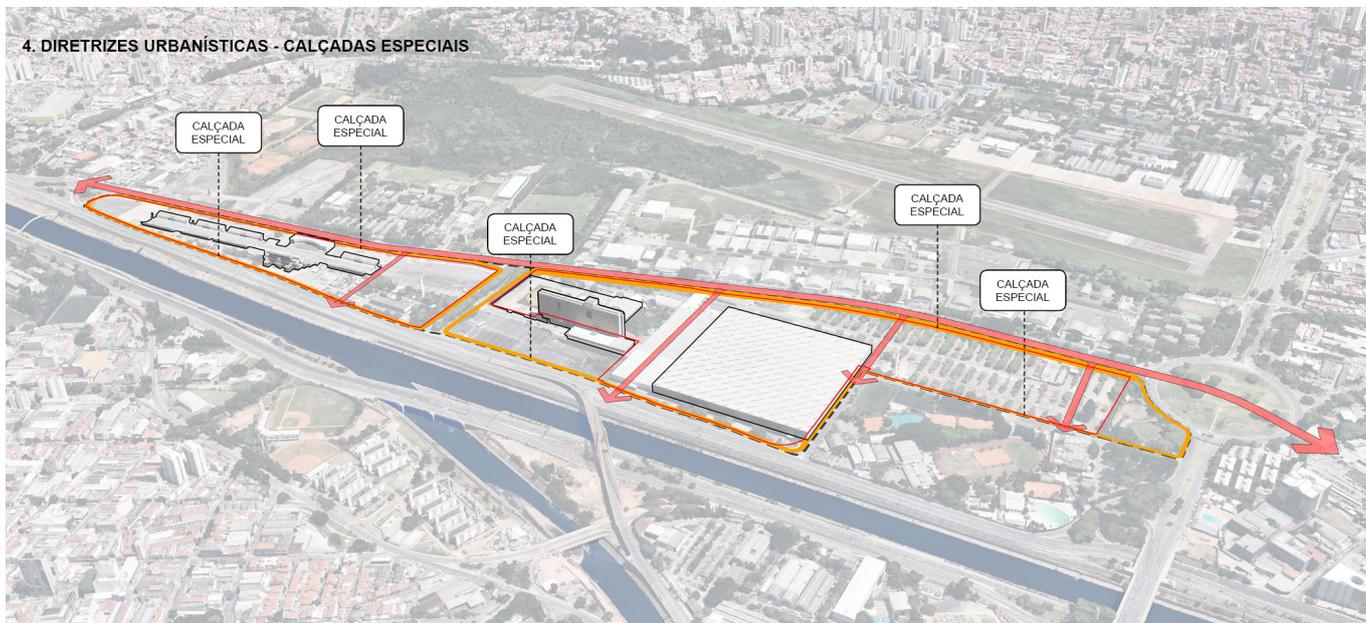
### 2. DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA QUALIFICAÇÃO DO EIXO DA AV. OLAVO FONTOURA



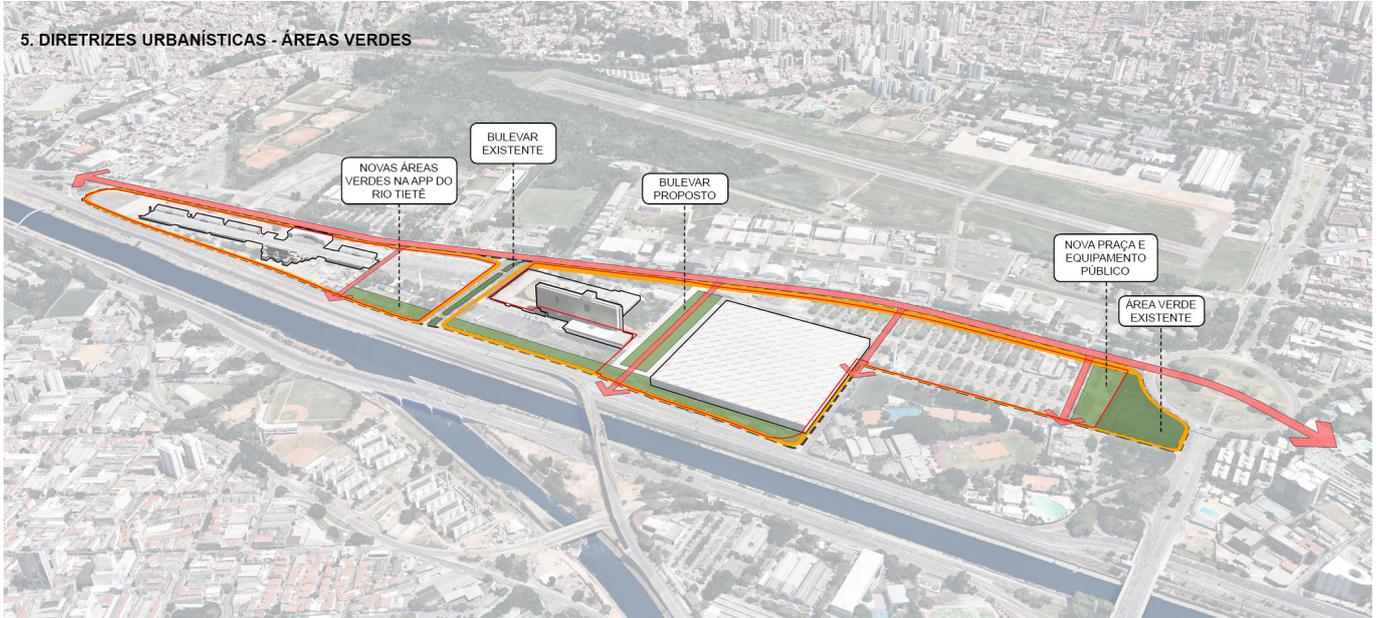
### 3. DIRETRIZES URBANÍSTICAS - CONEXÕES VIÁRIAS



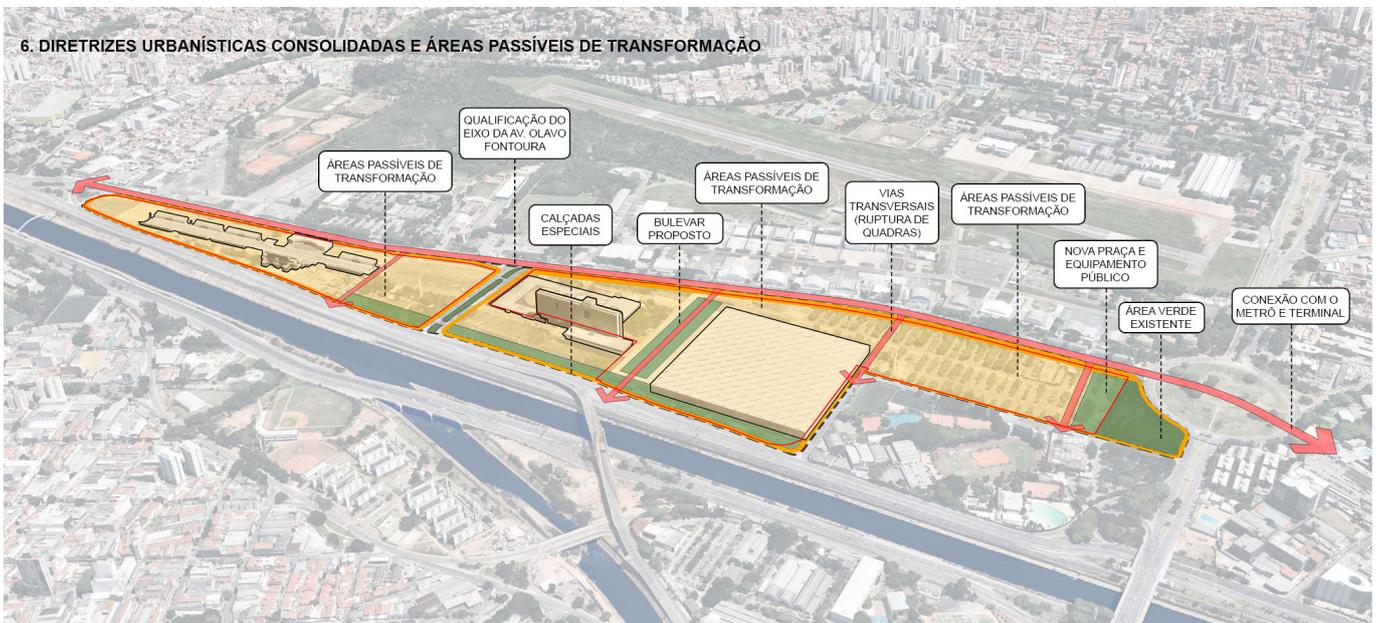
### 4. DIRETRIZES URBANÍSTICAS - CALÇADAS ESPECIAIS



## 5. DIRETRIZES URBANÍSTICAS - ÁREAS VERDES



## 6. DIRETRIZES URBANÍSTICAS CONSOLIDADAS E ÁREAS PASSÍVEIS DE TRANSFORMAÇÃO



### 3.2. Parâmetros de parcelamento do solo

Para detalhamento dos parâmetros de uso e ocupação do solo e das diretrizes urbanísticas a serem aplicados, o PIU considera as especificidades territoriais de cada parcela da ZOE Anhembi. Para tanto, futuras intervenções deverão seguir a divisão prévia das glebas em 5 Subsetores, todos eles passíveis de parcelamento de acordo com as regras aqui especificadas. Os perímetros dos Subsetores estão disponíveis no Mapa 2, anexo a este relatório.

Além de garantir o equilíbrio na distribuição das áreas de destinação pública, a adoção dos Subsetores prevê a possibilidade de desenvolvimento de projetos de parcelamento independentes, garantindo a flexibilidade na implantação de novos usos em função de transformações parciais das glebas.

Sabe-se que o parcelamento do solo urbano no município de São Paulo é acompanhado por prazos legais para implantação da infraestrutura de, no máximo, 4 anos contados a partir da data de autorização para execução das obras pelo órgão competente (ver Art. 53 da Lei nº 16.402 de 2016). No caso da ZOE Anhembi, a previsão da possibilidade de parcelamento por Subsetor abre a oportunidade para o desenvolvimento de áreas pouco exploradas, como os estacionamentos, por exemplo, de forma simultânea à manutenção dos grandes edifícios do complexo, garantindo assim a possibilidade de faseamento para implantação de um projeto global.

Nesse contexto, as intervenções realizadas de forma independente ou conjunta nos Subsetores deverão considerar as diretrizes urbanísticas abaixo relacionadas, fruto de diversos estudos de alternativas de parcelamento desenvolvidas para a ZOE Anhembi:

- **No Subsetor B, conectar a Av. Olavo Fontoura e a Av. Assis Chateaubriand por meio da implantação de bulevar com canteiro central de largura mínima de 20m.**  
A proposição de um novo bulevar, somado ao bulevar existente na Rua Prof. Milton Rodrigues, tem como objetivo consolidar um conjunto de corredores verdes transversais ao Rio Tietê, de maneira a conectar as massas arbóreas existentes no Campo de Marte as quais poderão converter-se em um futuro parque. Ademais, se implantado no local onde hoje se encontra o Pavilhão de Exposições Oeste – construção que descaracterizou o conjunto original do Anhembi – o bulevar retomará a área livre que articulava o Pavilhão de Exposições Norte-Sul e o Palácio de Convenções. Por essa razão, a necessidade de que a área verde tenha largura mínima para recepcionar arborização adequada e criar espaços públicos capazes de recepcionar atividades de lazer, como já ocorre ao longo da Av. Braz Leme, com dimensões similares do canteiro central.  
Cabe ressaltar que a área de canteiro poderá ser destinada como área verde no processo de parcelamento do Subsetor.
- **No Subsetor B, no mínimo 50% da área verde fruto de destinação pública deverá ser implantada na Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Tietê, não podendo confrontar-se com lotes privados;**  
Essa diretriz reitera a necessidade de recuperação ambiental da APP do Rio Tietê por meio da indicação de localização parcial das áreas verdes originadas do parcelamento do solo. Já a limitação de no mínimo 50% deriva de duas condições: primeiro, garantir área suficiente para cobrir toda a frente do Subsetor voltada ao Rio Tietê e, segundo, dar flexibilidade para implantação de eventual uso que possa se beneficiar da conexão direta com a Av. Assis Chateaubriant.  
Cabe ressaltar que ao restringir que áreas verdes confrontem com lotes privados, o PIU busca impedir que fundos de lote sejam voltados a elas, garantindo que as novas praças e áreas arborizadas tenham todo seu perímetro acessível.
- **No Subsetor C, estender a Rua Massinet Sorcinelli até a Av. Olavo Fontoura;**  
Essa conexão viária é essencial para as quadras do entorno, pois reduz as dimensões da gleba e amplia a possibilidade de retornos e acessos para a Marginal Tietê, a Av. Olavo Fontoura e a Ponte das Bandeiras;

- **No subsetor C, as áreas verdes não poderão confrontar-se com outros lotes,** por razões similares ao exposto no Subsetor B;
- **No Subsetor C deverá ser implantada área institucional na extremidade leste do subsetor, não podendo confrontar-se com lotes privados, de modo a integrar-se com a área pública existente e qualificar o acesso do pedestre no início da Av. Olavo Fontoura;**  
Da forma como indicada, a área institucional se somará às áreas públicas localizadas próximas à Praça Campo de Bagatelle, cedidas à Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação (processo nº 1979-0.015.371-3) e utilizada atualmente como Pista de Aeromodelismo da Zona Norte, consolidando um parque público com equipamento que pode se transformar em uma referência na paisagem para o pedestre que vem desde o Terminal Rodoviário do Tietê/Estação Portuguesa-Tietê do Metrô;
- **No Subsetor D a área verde fruto de destinação pública deverá ser implantada dentro da área da Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Tietê,** construindo assim uma continuidade nas faixas verdes também previstas no Subsetor B;
- **No Subsetor E, conectar a Av. Olavo Fontoura e a Av. Assis Chateaubriand por meio da implantação de via entre a pista do Sambódromo e a área concentração de carros alegóricos;**  
Essa diretriz também estabelece nova conexão transversal à Quadra 283, garantindo que o parcelamento do solo ocorra sem interferir nas atividades do Carnaval;
- **No Subsetor E, no mínimo 50% da área verde fruto de destinação pública deverá ser implantada na Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Tietê, diretriz também alinhada ao que foi proposto para o Subsetor B.**

Além das diretrizes de localização das áreas públicas e conexões transversais, também foram previstas melhorias nos passeios públicos existentes, nas bordas das Quadras 283 e 284, garantindo conforto e segurança ao pedestre e o incentivo à mobilidade ativa. Assim, foram organizadas tipologias de calçadas especiais que consideram as condições específicas de cada Subsetor, são elas:

- **Calçada especial 1:** nas vias marginais ao Rio Tietê e acessos, as calçadas deverão ter largura de 8m, divididas em faixa de serviço permeável junto ao meio fio, com largura de 3m, e faixa de circulação de 5m, reforçando assim a arborização da APP e resguardando o pedestre do fluxo intenso das vias expressas;
- **Calçada especial 2:** ao longo da Av. Olavo Fontoura, nos subsetores A, B e C, as calçadas deverão ter largura mínima de 19m, divididas em faixa de serviço permeável junto ao meio fio, com largura de 1,5m, ciclovia de 2,5m, faixa permeável de 10m e faixa de circulação de 5m. Nesse caso, a opção por separar o passeio do pedestre por uma faixa permeável de 10m se deu por dois motivos: primeiro, a calçada hoje existente na Av. Olavo Fontoura não comporta alargamento, dada a presença significativa de árvores de grande porte na face ao longo da avenida; segundo, a faixa permeável proposta garante a preservação de boa parte da massa arbórea existente, que poderá converter-se em áreas públicas diretamente relacionadas aos usos na gleba do Anhembi;
- **Calçada especial 3:** ao longo da Av. Olavo Fontoura, no subsetor E, as calçadas deverão ter largura de 8m, divididas em faixa de circulação de 3m junto ao meio fio; e faixa permeável com largura de 5m. Neste caso, a faixa permeável também foi localizada de forma a preservar espécies existentes;
- **Calçadas especial 4 e 5:** calçada com faixa de circulação mínima de 5m ao longo da Rua Massinet Sorcinelli e com faixa de circulação mínima de 3,5m ao longo da Rua Mal. Leitão de Carvalho. Ambas as vias apresentam calçadas estreitas e a melhoria na circulação de veículos levará à necessidade de ampliação dos passeios, para maior conforto e segurança dos pedestres;

- **Calçada especial 6:** passeio com faixa de circulação mínima de 8m ao longo da Rua Prof. Milton Rodrigues. Situada entre as Quadras 283 e 284, a via deverá seguir o padrão já existente junto ao Subsetor A, que demarca o acesso ao Palácio de Convenções.

As demais vias que porventura surgirem no processo de parcelamento e com dimensões não detalhadas no PIU deverão seguir as especificações mínimas do Quadro 2B da Lei nº 16.402 de 2016. A única restrição sugerida corresponde à implantação de vias de pedestre no interior das glebas. Isso se deve ao fato de um passeio exclusivo ao pedestre só se qualifica se estiver correlacionado aos usos lindeiros, definição que depende da especificação do programa que será desenvolvido pelo futuro proprietário – tema que não cabe, neste caso específico, ao escopo do PIU.

Quanto às dimensões mínimas das áreas verdes e institucionais a serem destinadas no processo de parcelamento, a principal preocupação é evitar a demarcação de áreas residuais. Para isso, o PIU sugere as seguintes definições:

- **Áreas verdes:** seguir as disposições do Art. 46 da Lei nº 16.402 de 2016, ou seja, a área só será computada como área verde quando nela puder ser inscrito um círculo com raio de 10m;
- **Áreas institucionais:** deverão ser destinadas em lote único dentro dos subsetores correspondentes e seguir as disposições do Art. 47 da Lei nº 16.402 de 2016, ou seja, sobretudo os seguintes itens: (i) estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos, (ii) ter frente mínima de 10m para a via oficial de circulação; (iii) ter relação de no máximo 1/3 entre a frente e qualquer de suas demais faces;

Concluindo os parâmetros de parcelamento do solo, foram realizados estudos para detalhamento dos percentuais de destinação de área pública, além da definição de limites mínimos e máximos de frente e área dos lotes e quadras, resultando no Quadro 1 – Percentuais de destinação de área pública, e no Quadro 2 – Parâmetros de parcelamento do solo, anexos ao relatório.

Nos estudos realizados, as diretrizes de ruptura de quadra e localização das áreas verdes podem ser cumpridas a partir da realização conjunta dos parâmetros de ambos os quadros. Nos Subsetores A, D e E, optou-se por ampliar o percentual de área verde e não aplicar o percentual de área institucional por dois motivos: primeiro, as glebas já contam com usos consolidados e de interesse público, como o Sambódromo e, segundo, os Subsetores A e D resultariam em áreas insuficientes para implantação de equipamentos públicos, considerando o padrão de 5% para usos institucionais. Ademais, a ampliação de percentual de área verde, nesses casos, também garante um volume mínimo de áreas permeáveis na APP.

Em todos os Subsetores, optou-se também por definir o mínimo de 5% para o sistema viário. Com isso, eventuais mudanças de uso do Anhembi, que acabarão resultando em quadras menores, mais permeáveis, necessariamente ampliarão o percentual total de destinação para além dos 20%, aproximando-se, em alguns casos, dos 40% que são colocados pela Lei nº 16.402 de 2016.

Quanto às dimensões máximas de frente e área de quadra e lote, os valores superiores à lei de parcelamento municipal se justificam pelo fato de resultarem em uma morfologia equilibrada, não levando a abertura excessiva de vias e a consequente fragmentação do tecido urbano – fato que ocorria se fossem aplicados os parâmetros ordinários do parcelamento do solo municipal. Já em relação às dimensões mínimas lotes, foram adotados os limites definidos pela ZEM – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana, cujas dimensões são coerentes com a demanda de adensamento e intensificação dos usos na ZOE Anhembi.

Outra definição importante é que para o licenciamento de novas edificações nos Subsetores será necessária aprovação e implantação de projeto integrado de parcelamento do solo e edificação, como colocado pelo Art. 3 do Decreto 57.558 de 2016. Essa determinação deve ser indicada no PIU, pois a implantação de edifícios considerando o potencial construtivo básico de cada Subsetor resultaria praticamente na inaplicabilidade da Outorga Onerosa. Além disso, como os parâmetros já definidos para a ZOE Anhembi obrigam a destinação mínima de 20%, o processo de implantação de novos edifícios não poderá prescindir da etapa de parcelamento do solo.

De forma complementar, também foi incluído no PIU o parcelamento fracionado, ferramenta que já havia sido utilizada nos estudos técnicos realizados pela SP-Urbanismo para o Arco Tietê. No caso do Anhembi, foi previsto que a ferramenta poderá ser utilizada nos Subsetores B e E, que incluem usos e edifícios significativos e cujas dimensões extrapolam as áreas máximas de quadra e lote indicadas. Para os demais subsectores, notadamente o A, a ferramenta não será utilizada em função da incapacidade de gerar novos lotes com área significativa, considerando a permanência do Palácio de Convenções e do Auditório Elis Regina.

Assim, para os Subsetores B e E será permitido o desmembramento de lotes com área superior às máximas, visando manter os usos regulares e instalados preexistentes, desde que a taxa de ocupação no Subsetor B seja igual a 70% e, no Subsetor E, esteja fixada entre 15% e 70%. A determinação da taxa de ocupação ocorre para evitar que sejam desmembrados lotes reduzidos, evitando assim a fragmentação da gleba.

### 3.3. Cenários de desenvolvimento para o Perímetro de Abrangência

Conforme já abordado na etapa de Fases de Elaboração do Projeto (P11), foram aprofundadas combinações entre os cenários de transformação da ZOE Anhembi, que envolvem diversas condições de parcelamento do solo. Os cenários visam principalmente o dimensionamento do financiamento das intervenções no Perímetro Expandido, em função da estimativa de Outorga Onerosa do Direito de Construir, como detalhado no capítulo 4 deste relatório.

A seguir são apresentados os resultados das simulações e modelagens urbanísticas, considerando as áreas mínimas de destinação pública estipuladas pela minuta do decreto e o montante realizado a partir do cruzamento com demais diretrizes urbanísticas, como abertura de vias, bulevares e calçadas.

SUBSETOR A	ÁREA PÚBLICA MÍNIMA - MINUTA		SIMULAÇÃO - MINUTA	
	Área (m²)	%	Área (m²)	%
<b>Parcelamento integral</b>	<b>48.634,21</b>		<b>48.634,21</b>	100,0%
1.1. Lotes	-	-	32.872,22	67,6%
1.1.1 Área C1	-	-	19.050,48	39,2%
1.1.1 Área C2	-	-	13.821,74	28,4%
1.2. Área pública	9.726,84	20,0%	15.761,99	32,4%
1.2.1. Sistema Viário	2.431,71	5,0%	8.461,72	17,4%
1.2.2. Área Verde	7.295,13	15,0%	7.300,27	15,0%

SUBSETOR B	ÁREA PÚBLICA MÍNIMA - MINUTA		SIMULAÇÃO - MINUTA	
	Área (m²)	%	Área (m²)	%
<b>Parcelamento fracionado</b>	130.631,76		130.631,76	
<b>1. Gleba parcelada</b>	34.368,23	-	34.368,23	100,0%
1.1. Lotes	-	-	9.233,00	26,9%
1.1.1 Área B1	-	-	2.189,00	-
1.1.2 Área B2	-	-	7.044,00	-
1.2. Área pública	5.155,23	15,0%	25.135,23	73,1%
1.2.1. Sistema Viário	1.718,41	5,0%	18.892,23	55,0%
1.2.2. Área Verde	3.436,82	10,0%	6.243,00	18,2%

1.2.3. Área Institucional	0,00	0,0%	0,00	0,0%
<b>2. Gleba remanescente</b>	<b>96.263,53</b>	-	<b>96.263,53</b>	-
<b>Parcelamento integral</b>	<b>130.631,76</b>		<b>130.631,76</b>	<b>100,0%</b>
1.1. Lotes	-	-	82.888,44	63,5%
1.1.1 Área B1	-	-	17.332,10	13,3%
1.1.2 Área B2	-	-	22.214,64	17,0%
1.1.2 Área B3	-	-	24.947,00	19,1%
1.1.3 Área B4	-	-	18.394,70	14,1%
1.2. Área pública	26.126,35	20,0%	47.743,32	36,5%
1.2.1. Sistema Viário	6.531,59	5,0%	28.116,15	21,5%
1.2.2. Área Verde	13.063,18	10,0%	13.090,17	10,0%
1.2.3. Área Institucional	6.531,59	5,0%	6.537,00	5,0%

SUBSETOR C	ÁREA PÚBLICA MÍNIMA - MINUTA		SIMULAÇÃO - MINUTA	
	Área (m²)	%	Área (m²)	%
<b>Parcelamento integral</b>	<b>69.106,12</b>		<b>69.106,12</b>	<b>100,0%</b>
1.1. Lotes	-	-	46.162,41	66,8%
1.1.1 Área C1	-	-	23.103,74	33,4%
1.1.2 Área C2	-	-	23.058,67	33,4%
1.2. Área pública	13.821,22	20,0%	22.943,71	33,2%
1.2.1. Sistema Viário	3.455,31	5,0%	12.568,00	18,2%
1.2.2. Área Verde	6.910,61	10,0%	6.917,71	10,0%
1.2.3. Área Institucional	3.455,31	5,0%	3.458,00	5,0%

SUBSETOR D	ÁREA PÚBLICA MÍNIMA - MINUTA		SIMULAÇÃO - MINUTA	
	Área (m²)	%	Área (m²)	%
<b>Parcelamento integral</b>	<b>36.545,00</b>		<b>36.545,00</b>	<b>100%</b>
<b>1.1. Lote</b>	-	-	24.246,16	66,3%
1.2. Área pública	7.309,00	20,0%	12.298,84	33,7%
1.2.1. Sistema Viário	1.827,25	5,0%	6.806,08	18,6%
1.2.2. Área Verde	5.481,75	15,0%	5.492,76	15,0%

SUBSETOR E	ÁREA PÚBLICA MÍNIMA - MINUTA		SIMULAÇÃO - MINUTA	
	Área (m²)	%	Área (m²)	%
<b>Parcelamento fracionado</b>	<b>128.580,79</b>		<b>128.580,79</b>	-
<b>1. Gleba parcelada</b>	<b>41.277,18</b>	-	<b>41.277,18</b>	<b>100,0%</b>
1.1. Lote	-	-	30.000,00	72,7%
1.2. Área pública	8.255,44	20,0%	11.277,18	27,3%
1.2.1 Sistema Viário	2.063,86	5,0%	4.608,57	11,2%
1.2.2 Área Verde	6.191,58	15,0%	6.668,61	16,2%
<b>2. Gleba remanescente</b>	<b>87.303,61</b>	-	<b>87.303,61</b>	-

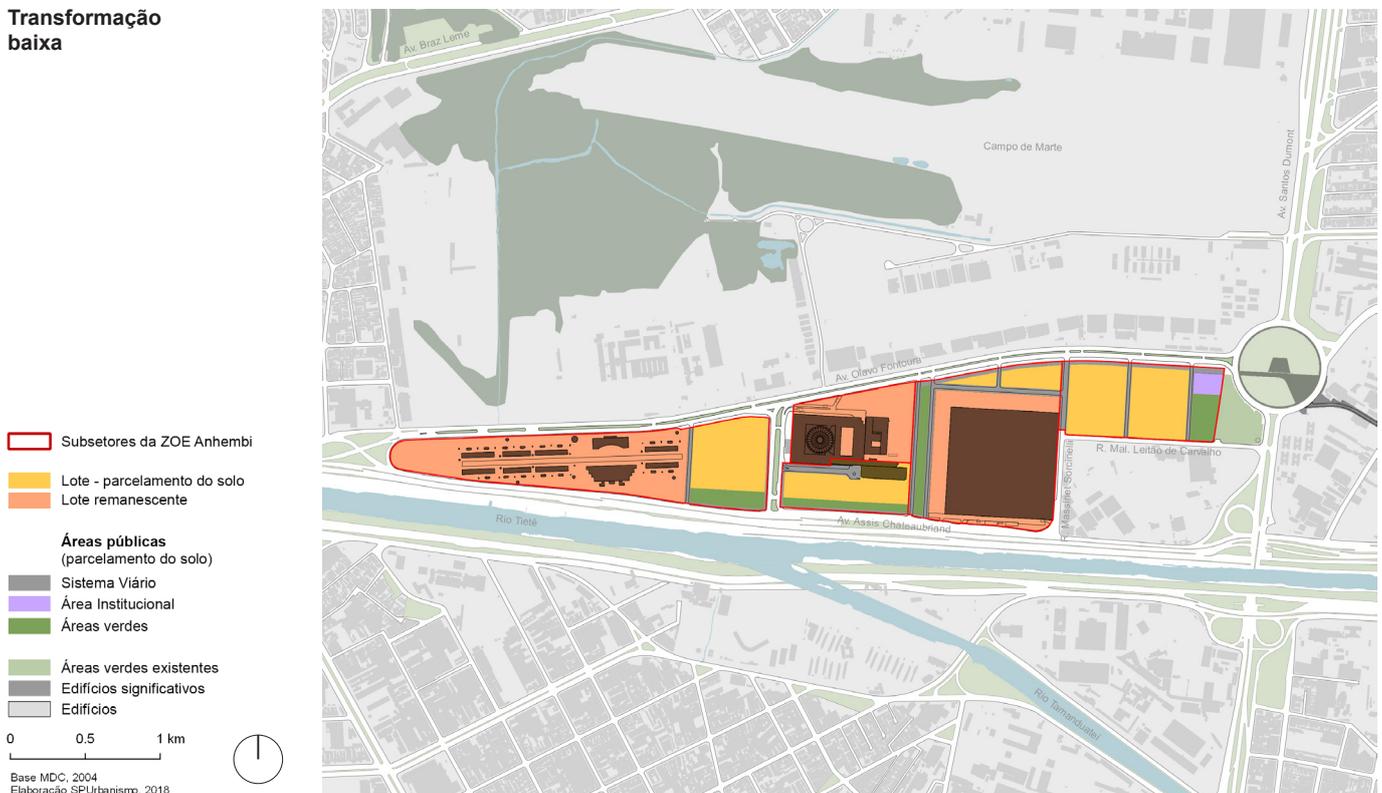
Parcelamento integral	128.580,79		128.580,79	100,0%
1.1. Lotes	-	-	86.599,72	67,4%
1.1.1 Área E1	-	-	30.000,00	23,3%
1.1.2 Área E2	-	-	29.984,31	23,3%
1.1.3 Área E3	-	-	26.615,41	20,7%
1.2. Área pública	25.716,16	20,0%	41.981,07	32,6%
1.2.1 Sistema Viário	6.429,04	5,0%	15.291,85	11,9%
1.2.2 Área Verde	19.287,12	15,0%	26.689,22	20,8%

Como resultado dos estudos, foram definidos 3 cenários de transformação para a ZOE Anhembi:

- **Transformação baixa:** abre a possibilidade de novos empreendimentos sem a remoção dos edifícios significativos do complexo Anhembi – Pavilhão de Exposições Norte-Sul, Palácio de Convenções, Auditório Elis Regina e Sambódromo. Neste cenário, foi previsto o parcelamento geral dos Subsetores C e D, o parcelamento fracionado dos Subsetores B e E;
- **Transformação moderada:** parte do cenário anterior, mas inclui a possibilidade de parcelamento integral no Subsetor B, considerando demolições parciais do Pavilhão de Exposições Norte-Sul;
- **Transformação total:** ocorre por meio do parcelamento de todos os Subsetores, resultando no maior consumo possível de potencial construtivo previsto na Lei nº 16.886 de 2018.

Como a função deste PIU é definir os parâmetros complementares à Lei nº 16.886 de 2018, todos os cenários foram realizados para demonstrar os limites da utilização do regramento urbanístico, e foram utilizados para alimentar os estudos para modelagem econômica dispostos no capítulo 4.

### Transformação baixa



## Transformação moderada

 Subsetores da ZOE Anhembi

 Lote - parcelamento do solo  
 Lote remanescente

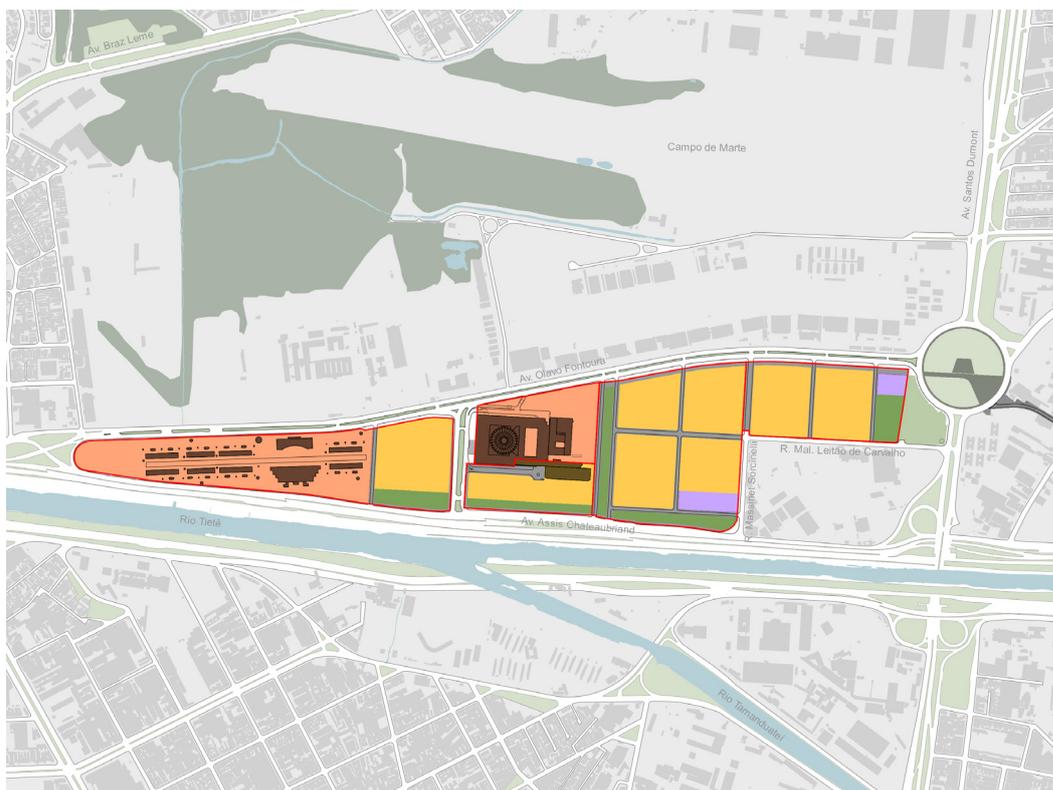
**Áreas públicas**  
(parcelamento do solo)

 Sistema Viário  
 Área Institucional  
 Áreas verdes

 Áreas verdes existentes  
 Edifícios significativos  
 Edifícios

0 0.5 1 km

Base MDC, 2004  
 Elaboração SPUrbanismo, 2018



## Transformação total

 Subsetores da ZOE Anhembi

 Lote - parcelamento do solo  
 Lote remanescente

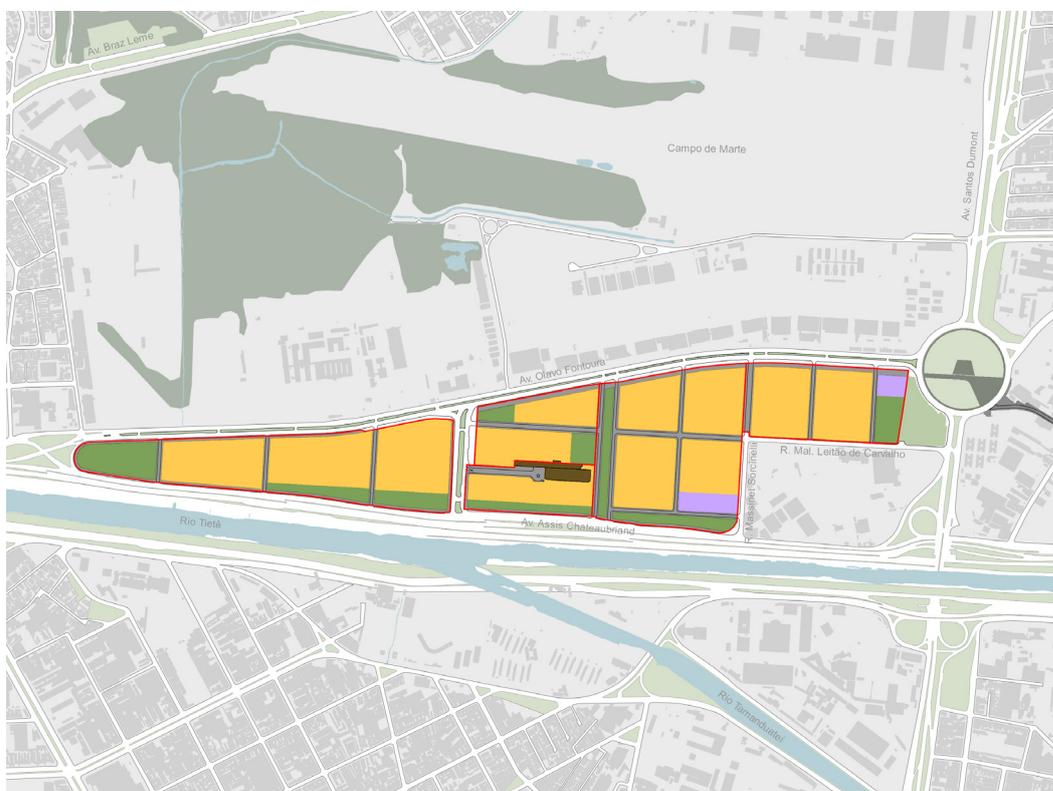
**Áreas públicas**  
(parcelamento do solo)

 Sistema Viário  
 Área Institucional  
 Áreas verdes

 Áreas verdes existentes  
 Edifícios significativos  
 Edifícios

0 0.5 1 km

Base MDC, 2004  
 Elaboração SPUrbanismo, 2018



### 3.4. Parâmetros de uso e ocupação do solo

A Lei nº 16.886 de 2018 definiu para o Perímetro de Abrangência os seguintes parâmetros de uso e ocupação do solo: Coeficiente de Aproveitamento mínimo (0,5) e básico (1,0), Taxa de Ocupação (70%) e de Permeabilidade (25%), a não obrigatoriedade de gabarito de altura e a permissão de todos as categorias de uso R e nR, com exceção da subcategoria Ind-3. Coube ao PIU, portanto, a indicação dos demais parâmetros de ocupação e incomodidade, de forma a cobrir todas as definições necessárias para o licenciamento futuro de edificações na ZOE Anhembi.

Tanto para ocupação quanto para incomodidade, foram selecionados parâmetros similares aos da ZEM, dado que se trata de uma zona com previsão de adensamento construtivo e populacional elevado, como previsto previamente pela Lei nº 16.886 de 2018.

Uma ressalva importante, neste caso, é a ZEM pressupõe que o adensamento ocorra em áreas articuladas ao sistema de transporte público de caráter metropolitano. No caso da ZOE Anhembi, essa situação é possível somente se implantada a conexão viária entre a Praça Campo de Bagatelle e a Rua Voluntários da Pátria e qualificado o percurso do pedestre – itens previstos no Programa de Intervenções do PIU.

Em relação ao uso, o PIU também determina que o potencial construtivo total indicado pela Lei nº 16.886 de 2018 tenha um limite máximo de 70% para uso residencial, reforçando a proposta de ampliação da oferta de empregos já apontada e incentivada pela referida lei.

Por fim, também foi considerado fundamental que no mínimo 25% da testada dos lotes ao longo da Av. Olavo Fontoura nos subsetores B, C e E deverão ter fachada ativa, nos termos do Art. 71 da Lei nº 16.402 de 2016, podendo inclusive utilizar o incentivo estabelecido pela alínea “a” do Art. 62 da Lei nº 16.402 de 2016. Busca-se, desta forma, proporcionar maior utilização do espaço público e a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações ao longo dos novos passeios previstos pelas calçadas especiais da Av. Olavo Fontoura.

Os parâmetros complementares de uso e ocupação do solo estão disponíveis no Quadro 3 – Parâmetros de Ocupação, exceto cota ambiental e Quadro 4 – Parâmetros de incomodidade por zona, anexos ao presente relatório.

### 3.5. Detalhamento de dispositivos específicos da Lei nº 16.866 de 2018

A Lei nº 16.886 de 2018 trouxe alguns incentivos e determinações cujas formas de aplicação necessitam de detalhamento no PIU, evitando-se assim distorções e dúvidas no momento de licenciamento de novos empreendimentos.

O primeiro ponto corresponde à possibilidade de transferência do potencial construtivo de 400.000m<sup>2</sup> do Setor Sambódromo para o Setor Centro de Convenções e Exposições, conforme previsto no Art. 4º da Lei nº 16.886 de 2018. Embora os estudos de parcelamento e de consumo de potencial construtivo realizados na etapa de Fases de Elaboração do Projeto (P11) indiquem a inviabilidade dessa transferência, mesmo considerando a total transformação do Setor Centro de Convenções e Exposições, é importante prever que, futuramente, caso ocorra a desativação do Campo de Marte e a revisão da limitação atual de gabarito determinada pelo Comando da Aeronáutica (COMAER), seria possível a realização de potencial além dos 1.000.000m<sup>2</sup> previsto para o Setor.

Nesse caso, o PIU indica que essa transferência só poderá ser realizada depois de esgotado o estoque de potencial construtivo do setor receptor, de forma a não impossibilitar possíveis transformações em áreas residuais nas bordas da Quadra do Sambódromo.

Outro ponto fundamental corresponde aos benefícios garantidos pelo Art. 3º da Lei nº 16.886 de 2018 que incentivam à manutenção das atividades do Centro de Convenções e Exposições de abrangência metropolitana pelo prazo de 20 anos, levando ao acréscimo de 20% no potencial construtivo ou desconto de 20% para pagamento do potencial construtivo adicional.

Nesse caso, determina-se que os proprietários dos terrenos da ZOE do Anhembi poderão optar por utilizar os referidos benefícios previstos a qualquer tempo, sendo que alternativa de desconto de 20% do valor da contrapartida referente à outorga onerosa de direito de construir deverá ser realizado em cada empreendimento licenciado tanto no Setor Centro de Convenções e Exposições, quanto no Setor Sambódromo.

Como o incentivo ocorre mediante manutenção das atividades ligadas ao Centro de Convenções e Exposições de abrangência metropolitana, a paralisação do seu funcionamento antes do prazo de 20 anos previsto em lei, contados a partir da alienação da participação societária detida pelo Município na São Paulo Turismo S.A, acarretará no pagamento integral do valor referente às contrapartidas devidas pela utilização do potencial construtivo adicional, devidamente atualizado por um índice oficial de inflação.

## 4. FINANCIAMENTO DA INTERVENÇÃO

A alienação da participação societária da Prefeitura na SPTuris, proprietária dos terrenos do Anhembi, gera a possibilidade de transformação deste território, com a perspectiva de adensamento, uma vez que estes se encontram em local de intenso fluxo de pessoas, o que deverá permitir seu aproveitamento mais intensivo, tanto por usos residenciais quanto não residenciais, mesmo que mantidas as atuais atividades econômicas voltadas para exposições, feiras e grandes eventos.

Dessa forma, planeja-se que os recursos financeiros advindos Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da aplicação da Cota de Solidariedade resultantes do processo possam ser revertidas em melhorias urbanas para o entorno, sendo necessária então a mensuração de valores possíveis a serem arrecadados pelo FUNDURB, comparativamente às estimativas feitas para os custos das benfeitorias.

Uma vez que a eficiência do PIU em realizar as intervenções urbanas previstas tem relação com a probabilidade de se aferir viabilidade econômica para o empreendedor privado atuando nos futuros terrenos do Anhembi, realizou-se também uma explanação de como se daria seu modelo de rentabilidade, embasando-se para isto em dados do mercado e considerando o potencial de demanda imobiliária na região.

### 4.1. Premissas consideradas para os cálculos da arrecadação

Para a realização dos estudos algumas premissas foram previamente definidas, e para outras, devido à pluralidade de possibilidades, foram consideradas as variações de valores que possibilitam cenários distintos para a arrecadação da OODC.

Para todos os cálculos foi considerada a data-base para o valor presente em 2018, ou seja, qualquer valorização, arrecadação ou custo da intervenção estimados estará, no ano de sua ocorrência, inflacionado e portanto com um valor maior que o contido no presente estudo – o que não o invalida, uma vez que é mantida a relação entre arrecadação à municipalidade e gastos com melhoramentos urbanísticos.

#### 4.1.1. Premissas com um único valor

A velocidade do consumo do potencial construtivo disponibilizado para os terrenos, conforme fixado na lei 16.886, de 4 de maio de 2018, foi de forma constante ao longo de 30 anos, sendo primeiramente utilizado o potencial gratuito, correspondente ao coeficiente de aproveitamento básico total dos terrenos, para só a partir daí passar adquirido mediante o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Já a Cota de Solidariedade foi modelada com base na modalidade de pagamento correspondente a 10% do valor do terreno (conforme Artigo 112, parágrafo 2º, inciso 3º do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo) a partir do parcelamento das glebas.

Considerando haver imprevisibilidade temporal quanto ao ritmo e fases em que se dará o parcelamento das glebas ao longo dos anos, adotou-se para a Cota de Solidariedade uma estimativa de arrecadação equitativa ao longo dos 30 anos, visando uma esperança estatística média.

Para o Valor de Cadastro (quadro 14 do PDE) inicial a ser utilizado no cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Cota de Solidariedade, obteve-se a média dos valores das faces de cada quadra resultando em R\$ 833,00 e R\$ 966,86/m<sup>2</sup> para as quadras 283 e 284, respectivamente. Entretanto, observou-se que o Valor de Cadastro das quadras no entorno compõem uma média bem superior, da ordem de R\$ 1.697,74/m<sup>2</sup> (conforme Anexo I), e que as duas quadras do Anhembi

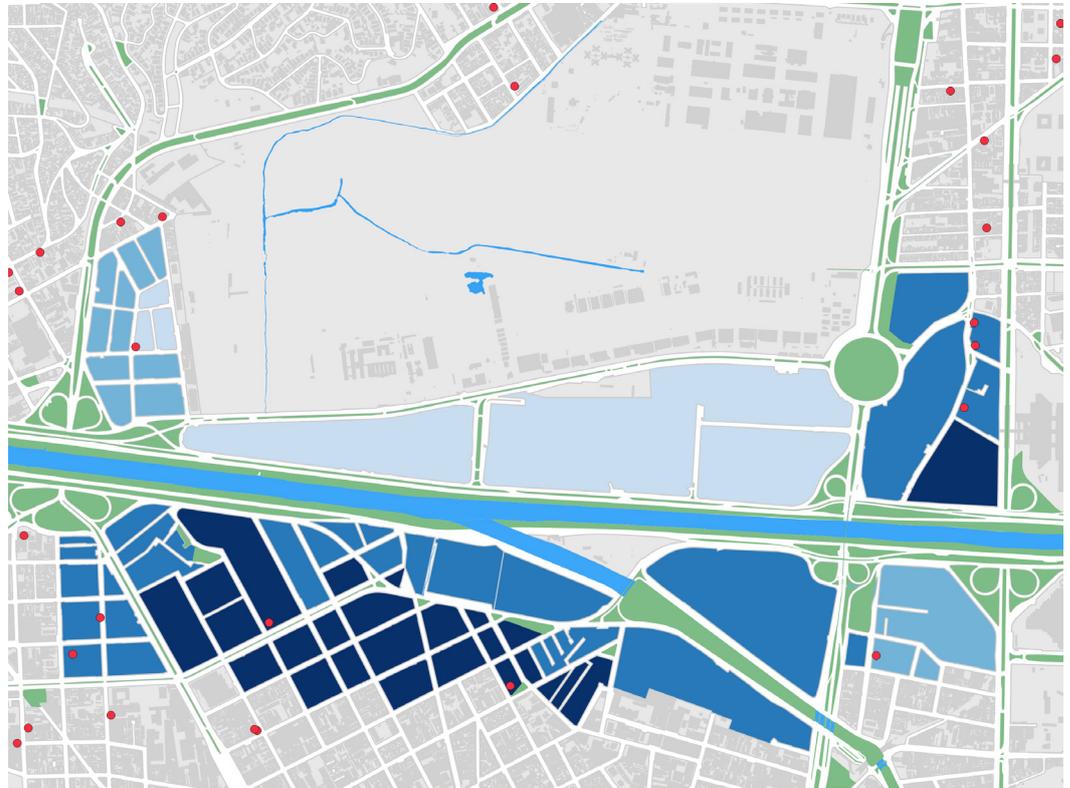
representam um epicentro de subvalorização. Isto se dá, possivelmente, devido à falta de transações imobiliárias recentes mensuradas pela quantidade de lançamentos verticais na região, o que impacta na ausência de recolhimento do ITBI (Imposto de Transação de Bens Intervivos) pago quando um imóvel é vendido, e serve de valor de referência para a conformação Quadro 14 do PDE.

**Valor médio das faces de quadra para Fins de Outorga Onerosa (Valor de Cadastro - Quadro 14/ PDE) com a sobreposição dos lançamentos imobiliários**

**Valor Médio de Cadastro por Quadra**



Base MDC, 2004  
Elaboração SPUrbanismo, 2018



Assim, uma vez que o PIU propõe a reestruturação do tecido urbano local, que passaria a ser impactado pelas negociações imobiliárias e melhorias urbanísticas, pressupõe-se nesta Nota Técnica que, em média, ao longo de 30 anos o Valor de Cadastro das quadras 283 e 284 se equalizaria ao da vizinhança. Para tanto, buscando simular o incremento dos valores dos imóveis e, na sequência, dos respectivos terrenos, utilizou-se a taxa de valorização real de 3,91% ao ano no fluxo de recebimento da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Cota de Solidariedade.

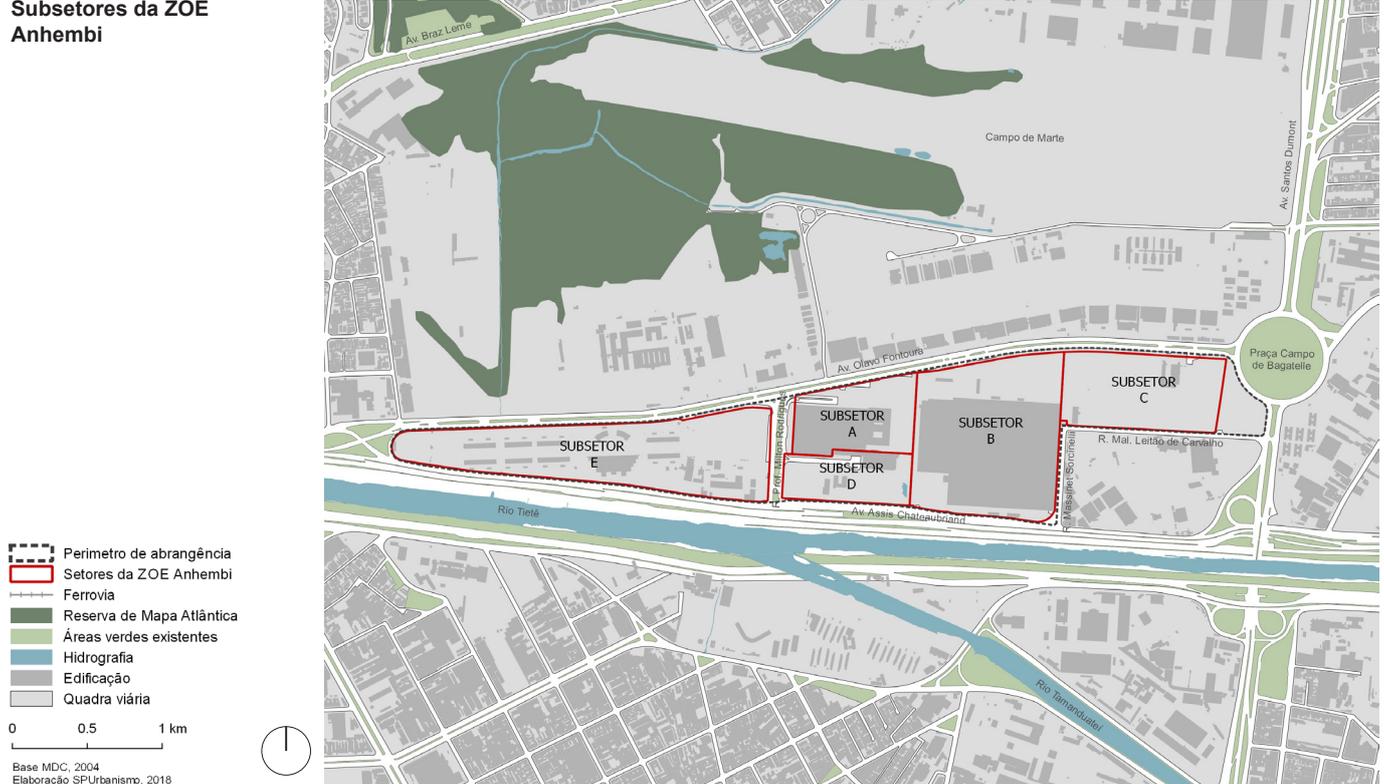
Como premissa desta modelagem, assumiu-se que uso residencial representará 50% do consumo do potencial construtivo, sendo cada unidade habitacional possuindo 80 m<sup>2</sup> vendáveis, e a área privativa vendável 15% a maior que a área construída computável.

#### **4.1.2 Premissas geradoras de cenários (variáveis)**

A área total de terrenos do projeto somam 413.498 m<sup>2</sup>, composta pelas quadras 283 e 284 do setor 073; de tal área foram modelados três cenários de transformação das glebas e consequente ponderação quanto ao uso do potencial construtivo de um percentual do terreno, o que gerou as áreas de terreno remanescentes que possam comportar novos empreendimentos, conforme apresentado na tabela a seguir:

	Subsetor A	Subsetor B	Subsetor C	Subsetor D	Subsetor E	Terreno disponível
<b>Transformação baixa</b>	0 m <sup>2</sup>	9.233 m <sup>2</sup>	46.163 m <sup>2</sup>	24.246 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	<b>109.642 m<sup>2</sup></b>
<b>Transformação modernada</b>	0 m <sup>2</sup>	82.951 m <sup>2</sup>	46.163 m <sup>2</sup>	24.246 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	<b>183.360 m<sup>2</sup></b>
<b>Transformação total</b>	32.887 m <sup>2</sup>	82.951 m <sup>2</sup>	46.163 m <sup>2</sup>	24.246 m <sup>2</sup>	86.663 m <sup>2</sup>	<b>272.910 m<sup>2</sup></b>

### Subsetores da ZOE Anhembi



Por haver também imprevisibilidade no consumo de potencial construtivo, foram traçados outros três cenários distintos, sendo: (i) moderado, o qual baseia-se na utilização de coeficiente de aproveitamento (CA) igual a 2,0 para todas as glebas no caso da transformação total, e sua equivalência em metros quadrados no caso da transformação moderada ou baixa; (ii) arrojado, supondo que haverá demanda para se alcançar CA 4,0 em todas as glebas no caso da transformação total, também considerando-se tal metragem para o cenário de transformação moderada ou baixa; (iii) otimista, no qual se alcançaria o aproveitamento máximo previsto pela lei, o que resultaria em um CA 8,0 (visto já ser um coeficiente de aproveitamento de alto grau de investimento e risco por metro quadrado).

Seguem detalhes dos três cenários com respectivos potenciais construtivos resultantes:

- i). Área construída computável de 545.801 m<sup>2</sup>;
- ii). Área construída computável de 1.091.602 m<sup>2</sup>; ou,
- iii). Área construída computável de 1.184.729 m<sup>2</sup> no cenário de transformação baixa, e 1.468.930 m<sup>2</sup> para demais cenários.

É importante ressaltar que, para fins de cálculo do CA no presente estudo, considera-se como terreno para empreendimentos imobiliários também a área remanescente da Gleba A, mesmo em cenários em que esta não possa ser transformada, quando mantido o Palácio de Convenções.

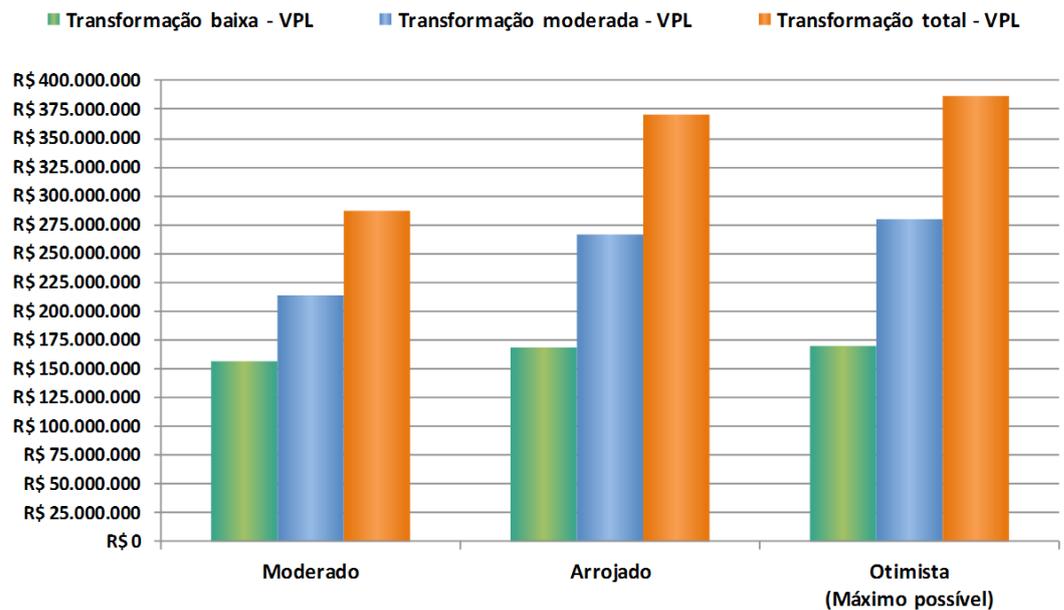
#### 4.2. Modelos de financiamento das intervenções

Assim, havendo os supracitados três horizontes estudados de área computável a ser consumida, e outros três de área de destinação a ser aplicada, resultam-se nove cenários de pagamento de OOD e Cota de Solidariedade conforme quadro e gráfico abaixo:

Cenário	ACC por ano	Transformação baixa	Transformação moderada	Transformação total
<b>Moderado</b>	18.193 m <sup>2</sup>	R\$ 156.668.741 545.801 m <sup>2</sup> CA 3,7	R\$ 213.613.850 545.801 m <sup>2</sup> CA 2,5	R\$ 287.766.882 545.801 m <sup>2</sup> CA 2,0
<b>Arrojado</b>	36.387 m <sup>2</sup>	R\$ 168.879.662 1.091.602 m <sup>2</sup> CA 7,3	R\$ 267.130.540 1.091.602 m <sup>2</sup> CA 4,9	R\$ 370.605.024 1.091.602 m <sup>2</sup> CA 4,0
<b>Otimista (máximo possível)</b>	39.491 m <sup>2</sup> a 48.964 m <sup>2</sup>	R\$ 169.246.941 1.184.729 m <sup>2</sup> CA 8,0	R\$ 279.324.758 1.468.698 m <sup>2</sup> CA 6,6	R\$ 387.383.305 1.468.930 m <sup>2</sup> CA 5,4

Em suma, o consumo de potencial construtivo, simulado de forma constante durante 30 anos, gerou a coluna “ACC por ano”, e considerou cenários distintos quanto à atratividade imobiliária, variando entre cerca 18.000m<sup>2</sup> a quase 50.000m<sup>2</sup> de lançamentos anuais no complexo de terrenos que serão gerados a partir do parcelamento das glebas do Anhembi.

Vale atentar que os cenários com CA acima de 6,0 só serão viáveis caso haja liberação de gabarito com a desativação do aeroporto do Campo de Marte.



Tais valores serão destinados a cobrir um rol de intervenções de, pelo menos, R\$ 250 milhões, conforme estimado para o programa básico das intervenções. Caso os valores arrecadados ao longo do tempo excedam esta meta, deverá ser aplicado no restante das intervenções, classificadas como complementares, orçadas em mais de R\$ 197 milhões (o que, por fim, representa 56% nas intervenções básicas e 44% nas complementares), além das desapropriações necessárias estimadas em R\$ 265 milhões para todas intervenções. Espera-se, contudo, que as desapropriações sejam em boa parte efetuadas por doações dos proprietários, frente à possibilidade de manterem potencial construtivo integral do imóvel atingido, beneficiando-se dos melhoramentos urbanísticos executados e, portanto, detendo ainda de satisfatório potencial de investimento.

Desta forma, foi obtida a seguinte tabela de percentuais do cumprimento das intervenções básicas:

Benefitorias básicas considerando 30% das desapropriações	Transformação baixa	Transformação moderada	Transformação total
Moderado	47%	65%	87%
Arrojado	51%	81%	112%
Otimista	51%	85%	117%

De modo a possibilitar a máxima eficácia do planejamento urbanístico, o PIU Anhembi poderá auxiliar na orientação da aplicação de 20% dos recursos financeiros arrecadados pelo Fundo de Desestatização, oriundos da alienação da Empresa São Paulo Turismo S/A – SPTuris.

Há ainda que se mensurar como ganho para a municipalidade o aumento do Valor de Cadastro real no entorno que, aliado ao maior número de lançamentos provenientes da reestruturação do tecido urbano, resultará em aumento na arrecadação à municipalidade quando da aquisição da área construída computável adicional.

#### 4.3. Modelo de rentabilidade do empreendedor

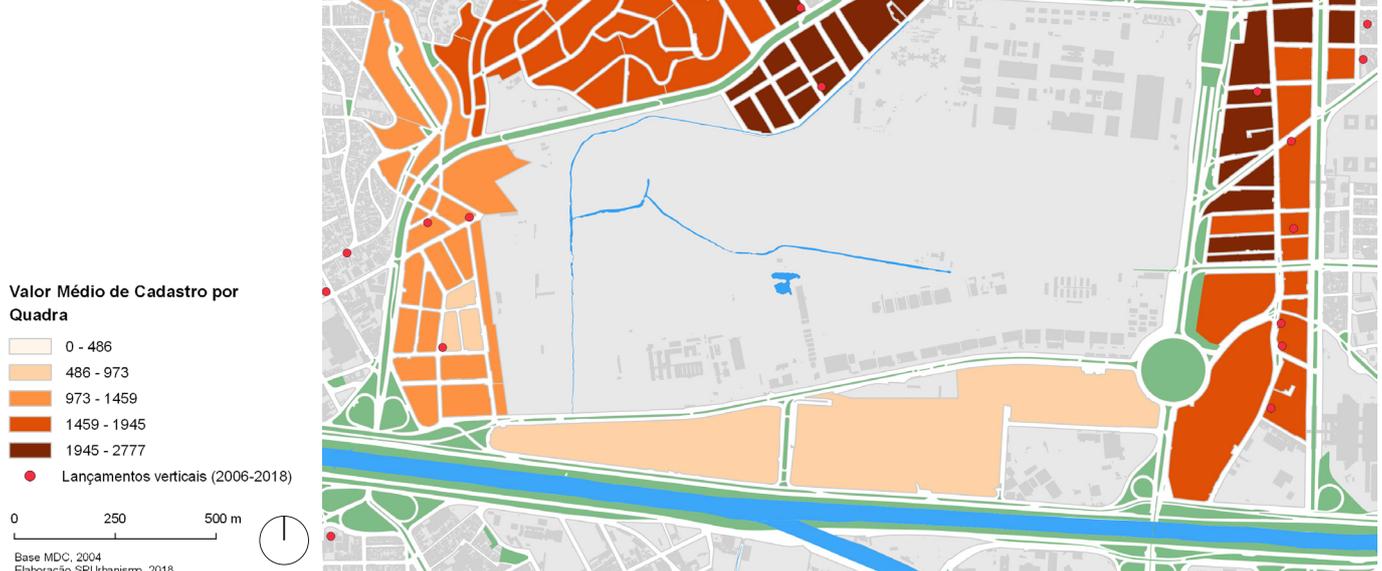
Segundo pesquisa realizada pela SP-Urbanismo<sup>1</sup>, o preço de venda médio dos lançamentos dos distritos Brás, Bom Retiro, Pari, Casa Verde e Santana foi de R\$ 9.225,73/m<sup>2</sup> (lançamentos de 2006 a 2018, corrigidos pelo índice FipeZap), sendo R\$ 12.696,81/m<sup>2</sup> comercial e R\$ 8.812,12/m<sup>2</sup> residencial vertical.

<sup>1</sup> Utilizando a base de dados do Geomóvel, em Julho/2018.

Entretanto, prospecta-se que o padrão do empreendimento siga o dos lançamentos no lado Norte do rio Tietê, devido a se conectar e aderir mais facilmente a esta malha urbana pela ausência de barreira natural. Neste cenário, o preço de venda médio comercial e residencial encontrados foram, respectivamente, de R\$ 12.731,61 e R\$ 9.317,71. A título comparativo, o mapa a seguir demonstra os Valores de Cadastro da região com a sobreposição dos lançamentos demarcados ao norte do Rio Tietê.

Assim, construiu-se quadro com VGVs possíveis de acordo com cada cenário, bem como o percentual de OODC + Cota de Solidariedade pagos à municipalidade (em outras palavras, estima-se quanto “pesam” as contrapartidas em relação aos VGV, variando entre 1,3% e 4,8%).

Valor médio das faces de quadra para Fins de Outorga Onerosa (Valor de Cadastro - Quadro 14/ PDE) com a sobreposição dos lançamentos imobiliários ao norte do Rio Tietê



Cenários		Transformação baixa	Transformação moderada	Transformação total
<b>Moderado</b>	<b>ACC</b>	545.801 m <sup>2</sup> - CA 3,7	545.801 m <sup>2</sup> - CA 2,5	545.801 m <sup>2</sup> - CA 2,0
	<b>VG</b>	R\$ 6,0 bilhões	R\$ 6,0 bilhões	R\$ 6,0 bilhões
	<b>OODC + CS</b>	Destina 2,6% à PMSP	Destina 3,6% à PMSP	Destina 4,8% à PMSP
<b>Arrojado</b>	<b>ACC</b>	1.091.602 m <sup>2</sup> - CA 7,3	1.091.602 m <sup>2</sup> - CA 4,9	1.091.602 m <sup>2</sup> - CA 4,0
	<b>VG</b>	R\$ 12,0 bilhões	R\$ 12,0 bilhões	R\$ 12,0 bilhões
	<b>OODC + CS</b>	Destina 1,4% à PMSP	Destina 2,2% à PMSP	Destina 3,1% à PMSP
<b>Otimista</b> (máximo possível)	<b>ACC</b>	1.184.729 m <sup>2</sup> - CA 8,0	1.468.698 m <sup>2</sup> - CA 6,6	1.468.930 m <sup>2</sup> - CA 5,4
	<b>VG</b>	R\$ 13,1 bilhões	R\$ 16,2 bilhões	R\$ 16,2 bilhões
	<b>OODC + CS</b>	Destina 1,3% à PMSP	Destina 1,7% à PMSP	Destina 2,4% à PMSP

Há que se considerar que, não havendo transformação total dos atuais usos do Anhembi, o empreendedor deverá contar em seu modelo de negócios com as receitas provenientes do funcionamento do Sambódromo, Palácio de Convenções, Pavilhão de Exposições, e/ou estacionamento da Gleba C.

Por fim, deve se observar que o presente estudo tem o propósito de apontar a hipótese de valorização ao longo dos anos decorrentes das benfeitorias públicas e privadas provocadas pelo próprio empreendimento na região, projetando os valores de venda acima prospectados apenas como uma base sobre a qual se agregaria o valor intangível da maior qualificação do tecido urbano, em função da eficiência tanto dos investimentos públicos, quanto do privado.

#### 4.4. Conclusão

Nota-se haver certa “subvalorização” do Valor de Cadastro do Quadro 14 do PDE, frente ao valor de mercado dos lançamentos, estimado em no mínimo quatro vezes acima, o que torna razoável a consideração deste estudo sobre a atualização do Valor de Cadastro ao longo dos anos, como na taxa real proposta de 3,91% ao ano, necessária à concretização das intervenções de forma satisfatória.

Quanto à viabilidade ao empreendedor, nesta primeira análise o investimento aparenta possuir excelente potencial imobiliário devido a sua localização estratégica, com lançamentos (indicadores de demanda pela região) nos últimos anos ao Norte do Anhembi, considerando que o percentual das receitas direcionados ao pagamento da Cota de Solidariedade e OODC são compatíveis com a viabilidade adotada pelo mercado, e em associação com a possibilidade de se empreender nas atuais composições do Anhembi (Centro de Exposições, Convenções e Eventos). Entretanto, há de se ressaltar que se trata de um investimento de grande dimensão, sendo um critério crucial ao adquirente possuir alta capacidade de caixa e/ou obtenção de crédito no mercado.

Fica evidenciado, entretanto, que quando considerado o cenário mínimo de transformações permitidas, a arrecadação cobriria apenas a metade dos gastos esperados com intervenções básicas e desapropriações, sendo necessário, então, que metade de tais benfeitorias seja custeada por parte do valor de venda destinado ao Fundo de Desestatização.

#### 4.5. Anexos

##### Anexo I - Valor de Cadastro médio nas quadras da vizinhança

Áreas vizinhas	Média ponderada: R\$ 1697,741/m <sup>2</sup>		
	Setor	Quadra	Área
18	1	154.690.065	1579,667
18	4	98.691.806	1567,5
18	5	6.173.355	1560,5
18	6	12.254.573	1423,25
18	7	5.126.190	1259
18	100	82.699.953	1411,167
19	6	13.039.751	1706,25
19	7	9.971.507	1708,5
19	8	16.343.127	1853
19	9	7.136.305	1768
19	10	36.360.457	2237,667
19	11	17.137.613	2046,75
19	12	17.307.208	2224,75
19	13	57.750.676	2080
19	14	24.948.734	1823,25
19	15	10.236.234	1690
19	16	10.207.545	2018,6
19	17	9.580.095	1586,5
19	24	12.088.906	1736,75
19	25	14.410.470	1655
19	26	3.886.170	1792,75
19	27	12.101.131	1771,5
19	28	16.751.875	1797,5
19	30	14.527.699	2141,75
19	31	13.142.159	2247,25
19	32	8.869.344	2189,5
19	33	19.317.079	2075
19	33	2.099.327	2075
19	38	12.311.982	1675,5
19	45	15.084.780	2155,75
19	46	10.053.815	2158
19	47	23.303.573	2105,75
19	48	14.491.154	2159
19	56	15.995.282	2295
19	57	15.828.371	2305,5
19	98	5.170.168	2191,5
19	99	6.020.054	2283
19	100	9.714.466	2036,333
19	101	5.243.669	2316,5
19	102	21.007.347	1796,111
19	103	14.697.429	2310,143
19	103	5.213.196	2310,143
19	108	40.707.854	1579
19	108	48.182.961	1579
19	108	14.157.820	1579
19	109	2.992.017	2078
19	118	2.701.406	1708
19	119	4.713.237	1675
19	123	4.193.609	1574
73	156	11.823.975	1740,75
73	157	22.588.386	1770,5
73	160	53.134.698	2431,75
73	161	99.627.624	1818,833
73	285	95.377.542	835
73	298	8.972.352	1053,25
73	299	8.400.982	1085,75
73	301	8.956.791	1267
73	302	5.293.366	1176,667
73	303	5.993.032	833,25
73	304	8.553.045	1281,75
73	305	7.744.904	1340
73	306	6.270.114	809,75
73	307	7.789.751	694
73	308	10.578.439	1248
73	308	9.414.026	1248
73	309	10.775.176	1045
73	310	15.173.976	1221,75

ANEXO II – Fluxos de arrecadação e gasto com intervenções

Cenário moderado com transformação baixa

CA 3,7 com transf. parcial	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Área construída comput.	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²
ACCA consumida	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	15.191 m²	18.193 m²
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 940	R\$ 940	R\$ 1.015	R\$ 1.015	R\$ 1.096	R\$ 1.096	R\$ 1.183	R\$ 1.183	R\$ 1.277	R\$ 1.277
Outorga Onerosa (R\$)	0	0	0	0	0	0	0	0	3.317.932	3.973.744
OODC acumulada (R\$)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.317.932</b>	<b>7.291.676</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	465.368	465.368	502.475	502.475	542.541	542.541	585.802	585.802	632.513	632.513
Cota de S. acumulada (R\$)	<b>465.368</b>	<b>930.736</b>	<b>1.433.211</b>	<b>1.935.687</b>	<b>2.478.228</b>	<b>3.020.769</b>	<b>3.606.571</b>	<b>4.192.374</b>	<b>4.824.886</b>	<b>5.457.399</b>
Receita total FUNDURB	465.368	465.368	502.475	502.475	542.541	542.541	585.802	585.802	3.950.444	4.606.257
Receita acumulada (R\$)	<b>465.368</b>	<b>930.736</b>	<b>1.433.211</b>	<b>1.935.687</b>	<b>2.478.228</b>	<b>3.020.769</b>	<b>3.606.571</b>	<b>4.192.374</b>	<b>8.142.818</b>	<b>12.749.075</b>
Intervenções realizadas (R\$)	0	465.368	465.368	502.475	502.475	542.541	542.541	585.802	585.802	3.950.444
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>0</b>	<b>465.368</b>	<b>930.736</b>	<b>1.433.211</b>	<b>1.935.687</b>	<b>2.478.228</b>	<b>3.020.769</b>	<b>3.606.571</b>	<b>4.192.374</b>	<b>8.142.818</b>
Melhorias + 50% desapropriações	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%
Melhorias/benfeitorias totais	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	2%
Melhorias básicas + 30% desap.	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	2%
Melhorias/benfeitorias básicas	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	3%

CA 3,7 com transf. parcial	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Área construída comput.	18.193 m²									
ACCA consumida	18.193 m²									
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>									
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 1.379	R\$ 1.379	R\$ 1.489	R\$ 1.489	R\$ 1.608	R\$ 1.608	R\$ 1.736	R\$ 1.736	R\$ 1.875	R\$ 1.875
Outorga Onerosa (R\$)	4.290.601	4.290.601	4.632.722	4.632.722	5.002.123	5.002.123	5.400.980	5.400.980	5.831.640	5.831.640
OODC acumulada (R\$)	<b>11.582.277</b>	<b>15.872.877</b>	<b>20.505.599</b>	<b>25.138.321</b>	<b>30.140.444</b>	<b>35.142.568</b>	<b>40.543.547</b>	<b>45.944.527</b>	<b>51.776.166</b>	<b>57.607.806</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	682.947	682.947	737.404	737.404	796.203	796.203	859.690	859.690	928.239	928.239
Cota de S. acumulada (R\$)	<b>6.140.346</b>	<b>6.823.294</b>	<b>7.560.698</b>	<b>8.298.102</b>	<b>9.094.304</b>	<b>9.890.507</b>	<b>10.750.197</b>	<b>11.609.886</b>	<b>12.538.125</b>	<b>13.466.365</b>
Receita total FUNDURB	4.973.548	4.973.548	5.370.126	5.370.126	5.798.326	5.798.326	6.260.669	6.260.669	6.759.879	6.759.879
Receita acumulada (R\$)	<b>17.722.623</b>	<b>22.696.171</b>	<b>28.066.297</b>	<b>33.436.423</b>	<b>39.234.749</b>	<b>45.033.074</b>	<b>51.293.744</b>	<b>57.554.413</b>	<b>64.314.292</b>	<b>71.074.171</b>
Intervenções realizadas (R\$)	4.606.257	4.973.548	4.973.548	5.370.126	5.370.126	5.798.326	5.798.326	6.260.669	6.260.669	6.759.879
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>12.749.075</b>	<b>17.722.623</b>	<b>22.696.171</b>	<b>28.066.297</b>	<b>33.436.423</b>	<b>39.234.749</b>	<b>45.033.074</b>	<b>51.293.744</b>	<b>57.554.413</b>	<b>64.314.292</b>
Melhorias + 50% desapropriações	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%
Melhorias/benfeitorias totais	3%	4%	5%	6%	7%	9%	10%	11%	13%	14%
Melhorias básicas + 30% desap.	4%	5%	7%	8%	10%	11%	13%	15%	17%	18%
Melhorias/benfeitorias básicas	5%	7%	8%	10%	12%	15%	17%	19%	21%	24%

CA 3,7 com transf. parcial	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Área construída comput.	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²
ACCA consumida	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²	18.193 m²
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 2.024	R\$ 2.024	R\$ 2.185	R\$ 2.185	R\$ 2.360	R\$ 2.360	R\$ 2.548	R\$ 2.548	R\$ 2.751	R\$ 2.751
Outorga Onerosa (R\$)	6.296.640	6.296.640	6.798.717	6.798.717	7.340.830	7.340.830	7.926.168	7.926.168	8.558.180	8.558.180
OODC acumulada (R\$)	<b>63.904.446</b>	<b>70.201.085</b>	<b>76.999.803</b>	<b>83.798.520</b>	<b>91.139.350</b>	<b>98.480.179</b>	<b>106.406.347</b>	<b>114.332.516</b>	<b>122.890.696</b>	<b>131.448.876</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	1.002.255	1.002.255	1.082.172	1.082.172	1.168.461	1.168.461	1.261.631	1.261.631	1.362.231	1.362.231
Cota de S. acumulada (R\$)	<b>14.468.619</b>	<b>15.470.874</b>	<b>16.553.046</b>	<b>17.635.217</b>	<b>18.803.679</b>	<b>19.972.140</b>	<b>21.233.771</b>	<b>22.495.403</b>	<b>23.857.634</b>	<b>25.219.864</b>
Receita total FUNDURB	7.298.894	7.298.894	7.880.889	7.880.889	8.509.291	8.509.291	9.187.800	9.187.800	9.920.411	9.920.411
Receita acumulada (R\$)	<b>78.373.065</b>	<b>85.671.959</b>	<b>93.552.848</b>	<b>101.433.737</b>	<b>109.943.028</b>	<b>118.452.319</b>	<b>127.640.119</b>	<b>136.827.918</b>	<b>146.748.330</b>	<b>156.668.741</b>
Intervenções realizadas (R\$)	6.759.879	7.298.894	7.298.894	7.880.889	7.880.889	8.509.291	8.509.291	9.187.800	9.187.800	19.840.822
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>71.074.171</b>	<b>78.373.065</b>	<b>85.671.959</b>	<b>93.552.848</b>	<b>101.433.737</b>	<b>109.943.028</b>	<b>118.452.319</b>	<b>127.640.119</b>	<b>136.827.918</b>	<b>156.668.741</b>
Melhorias + 50% desapropriações	12%	14%	15%	16%	17%	19%	20%	22%	24%	27%
Melhorias/benfeitorias totais	16%	18%	19%	21%	23%	25%	26%	29%	31%	35%
Melhorias básicas + 30% desap.	20%	22%	25%	27%	29%	32%	34%	37%	39%	45%
Melhorias/benfeitorias básicas	26%	29%	32%	35%	38%	41%	44%	47%	51%	58%

Cenário moderado com transformação moderada

CA 2,5 com transf. parcial	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Área construída comput. ACCA consumida	18.193 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>									
Valorização real VC: média = atual	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 940	R\$ 940	R\$ 1.015	R\$ 1.015	R\$ 1.096	R\$ 1.096	R\$ 1.183	R\$ 1.183	R\$ 1.277	R\$ 1.277
Outorga Onerosa (R\$)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OODC acumulada (R\$)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cota de Solidariedade (R\$)	702.951	702.951	759.003	759.003	819.524	819.524	884.870	884.870	955.428	955.428
Cota de S. acumulada (R\$)	702.951	1.405.902	2.164.905	2.923.908	3.743.431	4.562.955	5.447.825	6.332.695	7.288.123	8.243.550
Receita total FUNDURB	702.951	702.951	759.003	759.003	819.524	819.524	884.870	884.870	955.428	955.428
Receita acumulada (R\$)	702.951	1.405.902	2.164.905	2.923.908	3.743.431	4.562.955	5.447.825	6.332.695	7.288.123	8.243.550
Intervenções realizadas (R\$)	0	702.951	702.951	759.003	759.003	819.524	819.524	884.870	884.870	955.428
Intervenções acumuladas (R\$)	0	702.951	1.405.902	2.164.905	2.923.908	3.743.431	4.562.955	5.447.825	6.332.695	7.288.123
Melhorias + 50% desapropriações	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Melhorias/benfeitorias totais	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	2%
Melhorias básicas + 30% desap.	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%
Melhorias/benfeitorias básicas	0%	0%	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	3%

CA 2,5 com transf. parcial	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Área construída comput. ACCA consumida	18.193 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	18.193 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	18.193 m <sup>2</sup> 14.246 m <sup>2</sup>	18.193 m <sup>2</sup> 18.193 m <sup>2</sup>						
Valorização real VC: média = atual	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 1.379	R\$ 1.379	R\$ 1.489	R\$ 1.489	R\$ 1.608	R\$ 1.608	R\$ 1.736	R\$ 1.736	R\$ 1.875	R\$ 1.875
Outorga Onerosa (R\$)	0	0	5.557.347	7.097.167	7.663.077	7.663.077	8.274.111	8.274.111	8.933.867	8.933.867
OODC acumulada (R\$)	0	0	5.557.347	12.654.515	20.317.592	27.980.669	36.254.780	44.528.891	53.462.759	62.396.626
Cota de Solidariedade (R\$)	1.031.611	1.031.611	1.113.869	1.113.869	1.202.686	1.202.686	1.298.585	1.298.585	1.402.131	1.402.131
Cota de S. acumulada (R\$)	9.275.161	10.306.772	11.420.641	12.534.510	13.737.196	14.939.881	16.238.466	17.537.051	18.939.182	20.341.313
Receita total FUNDURB	1.031.611	1.031.611	6.671.216	8.211.036	8.865.763	8.865.763	9.572.696	9.572.696	10.335.998	10.335.998
Receita acumulada (R\$)	9.275.161	10.306.772	16.977.988	25.189.024	34.054.787	42.920.550	52.493.246	62.065.942	72.401.941	82.737.939
Intervenções realizadas (R\$)	955.428	1.031.611	1.031.611	6.671.216	8.211.036	8.865.763	8.865.763	9.572.696	9.572.696	10.335.998
Intervenções acumuladas (R\$)	8.243.550	9.275.161	10.306.772	16.977.988	25.189.024	34.054.787	42.920.550	52.493.246	62.065.942	72.401.941
Melhorias + 50% desapropriações	1%	2%	2%	3%	4%	6%	7%	9%	11%	12%
Melhorias/benfeitorias totais	2%	2%	2%	4%	6%	8%	10%	12%	14%	16%
Melhorias básicas + 30% desap.	2%	3%	3%	5%	7%	10%	12%	15%	18%	21%
Melhorias/benfeitorias básicas	3%	3%	4%	6%	9%	13%	16%	20%	23%	27%

CA 2,5 com transf. parcial	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Área construída comput. ACCA consumida	18.193 m <sup>2</sup> 18.193 m <sup>2</sup>									
Valorização real VC: média = atual	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%	3,91%
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 2.024	R\$ 2.024	R\$ 2.185	R\$ 2.185	R\$ 2.360	R\$ 2.360	R\$ 2.548	R\$ 2.548	R\$ 2.751	R\$ 2.751
Outorga Onerosa (R\$)	9.646.231	9.646.231	10.415.396	10.415.396	11.245.893	11.245.893	12.142.612	12.142.612	13.110.832	13.110.832
OODC acumulada (R\$)	72.042.857	81.689.088	92.104.484	102.519.881	113.765.774	125.011.667	137.154.279	149.296.890	162.407.722	175.518.555
Cota de Solidariedade (R\$)	1.513.933	1.513.933	1.634.650	1.634.650	1.764.993	1.764.993	1.905.729	1.905.729	2.057.687	2.057.687
Cota de S. acumulada (R\$)	21.855.246	23.369.179	25.003.829	26.638.479	28.403.472	30.168.465	32.074.193	33.979.922	36.037.609	38.095.296
Receita total FUNDURB	11.160.164	11.160.164	12.050.047	12.050.047	13.010.886	13.010.886	14.048.340	14.048.340	15.168.519	15.168.519
Receita acumulada (R\$)	93.898.103	105.058.266	117.108.313	129.158.359	142.169.245	155.180.132	169.228.472	183.276.813	198.445.331	213.613.850
Intervenções realizadas (R\$)	10.335.998	11.160.164	11.160.164	12.050.047	12.050.047	13.010.886	13.010.886	14.048.340	14.048.340	30.337.038
Intervenções acumuladas (R\$)	82.737.939	93.898.103	105.058.266	117.108.313	129.158.359	142.169.245	155.180.132	169.228.472	183.276.813	213.613.850
Melhorias + 50% desapropriações	14%	16%	18%	20%	22%	25%	27%	29%	32%	37%
Melhorias/benfeitorias totais	18%	21%	23%	26%	29%	32%	35%	38%	41%	48%
Melhorias básicas + 30% desap.	24%	27%	30%	34%	37%	41%	45%	49%	53%	61%
Melhorias/benfeitorias básicas	31%	35%	39%	44%	48%	53%	58%	63%	68%	79%

## Cenário moderado com transformação total

CA 2 com transf. total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Área construída comput.	18.193 m <sup>2</sup>									
ACCA consumida	0 m <sup>2</sup>									
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>									
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 940	R\$ 940	R\$ 1.015	R\$ 1.015	R\$ 1.096	R\$ 1.096	R\$ 1.183	R\$ 1.183	R\$ 1.277	R\$ 1.277
Outorga Onerosa (R\$)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OODC acumulada (R\$)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cota de Solidariedade (R\$)	840.851	840.851	907.898	907.898	980.291	980.291	1.058.457	1.058.457	1.142.856	1.142.856
Cota de S. acumulada (R\$)	<b>840.851</b>	<b>1.681.702</b>	<b>2.589.600</b>	<b>3.497.498</b>	<b>4.477.789</b>	<b>5.458.081</b>	<b>6.516.538</b>	<b>7.574.995</b>	<b>8.717.851</b>	<b>9.860.707</b>
Receita total FUNDURB	840.851	840.851	907.898	907.898	980.291	980.291	1.058.457	1.058.457	1.142.856	1.142.856
Receita acumulada (R\$)	<b>840.851</b>	<b>1.681.702</b>	<b>2.589.600</b>	<b>3.497.498</b>	<b>4.477.789</b>	<b>5.458.081</b>	<b>6.516.538</b>	<b>7.574.995</b>	<b>8.717.851</b>	<b>9.860.707</b>
Intervenções realizadas (R\$)	0	840.851	840.851	907.898	907.898	980.291	980.291	1.058.457	1.058.457	1.142.856
Intervenções acumuladas (R\$)	0	<b>840.851</b>	<b>1.681.702</b>	<b>2.589.600</b>	<b>3.497.498</b>	<b>4.477.789</b>	<b>5.458.081</b>	<b>6.516.538</b>	<b>7.574.995</b>	<b>8.717.851</b>
Melhorias + 50% desapropriações	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	2%
Melhorias/benfeitorias totais	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	2%
Melhorias básicas + 30% desap.	0%	0%	0%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	3%
Melhorias/benfeitorias básicas	0%	0%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	3%	3%

CA 2 com transf. total	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Área construída comput.	18.193 m <sup>2</sup>									
ACCA consumida	0 m <sup>2</sup>	18.193 m <sup>2</sup>	18.193 m <sup>2</sup>	18.193 m <sup>2</sup>	18.193 m <sup>2</sup>	18.193 m <sup>2</sup>				
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>									
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 1.379	R\$ 1.379	R\$ 1.489	R\$ 1.489	R\$ 1.608	R\$ 1.608	R\$ 1.736	R\$ 1.736	R\$ 1.875	R\$ 1.875
Outorga Onerosa (R\$)	0	0	0	0	0	11.958.589	12.912.136	12.912.136	13.941.717	13.941.717
OODC acumulada (R\$)	0	0	0	0	0	<b>11.958.589</b>	<b>24.870.726</b>	<b>37.782.862</b>	<b>51.724.579</b>	<b>65.666.295</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	1.233.984	1.233.984	1.332.379	1.332.379	1.438.620	1.438.620	1.553.331	1.553.331	1.677.190	1.677.190
Cota de S. acumulada (R\$)	<b>11.094.692</b>	<b>12.328.676</b>	<b>13.661.055</b>	<b>14.993.435</b>	<b>16.432.054</b>	<b>17.870.674</b>	<b>19.424.005</b>	<b>20.977.337</b>	<b>22.654.527</b>	<b>24.331.717</b>
Receita total FUNDURB	1.233.984	1.233.984	1.332.379	1.332.379	1.438.620	13.397.209	14.465.468	14.465.468	15.618.907	15.618.907
Receita acumulada (R\$)	<b>11.094.692</b>	<b>12.328.676</b>	<b>13.661.055</b>	<b>14.993.435</b>	<b>16.432.054</b>	<b>29.829.263</b>	<b>44.294.731</b>	<b>58.760.199</b>	<b>74.379.105</b>	<b>89.998.012</b>
Intervenções realizadas (R\$)	1.142.856	1.233.984	1.233.984	1.332.379	1.332.379	1.438.620	13.397.209	14.465.468	14.465.468	15.618.907
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>9.860.707</b>	<b>11.094.692</b>	<b>12.328.676</b>	<b>13.661.055</b>	<b>14.993.435</b>	<b>16.432.054</b>	<b>29.829.263</b>	<b>44.294.731</b>	<b>58.760.199</b>	<b>74.379.105</b>
Melhorias + 50% desapropriações	2%	2%	2%	2%	3%	3%	5%	8%	10%	13%
Melhorias/benfeitorias totais	2%	2%	3%	3%	3%	4%	7%	10%	13%	17%
Melhorias básicas + 30% desap.	3%	3%	4%	4%	4%	5%	9%	13%	17%	21%
Melhorias/benfeitorias básicas	4%	4%	5%	5%	6%	6%	11%	16%	22%	28%

CA 2 com transf. total	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Área construída comput.	18.193 m <sup>2</sup>									
ACCA consumida	18.193 m <sup>2</sup>									
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>									
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 2.024	R\$ 2.024	R\$ 2.185	R\$ 2.185	R\$ 2.360	R\$ 2.360	R\$ 2.548	R\$ 2.548	R\$ 2.751	R\$ 2.751
Outorga Onerosa (R\$)	15.053.393	15.053.393	16.253.712	16.253.712	17.549.741	17.549.741	18.949.112	18.949.112	20.460.065	20.460.065
OODC acumulada (R\$)	<b>80.719.688</b>	<b>95.773.082</b>	<b>112.026.793</b>	<b>128.280.505</b>	<b>145.830.246</b>	<b>163.379.987</b>	<b>182.329.098</b>	<b>201.278.210</b>	<b>221.738.275</b>	<b>242.198.340</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	1.810.925	1.810.925	1.955.323	1.955.323	2.111.236	2.111.236	2.279.580	2.279.580	2.461.348	2.461.348
Cota de S. acumulada (R\$)	<b>26.142.642</b>	<b>27.953.567</b>	<b>29.908.890</b>	<b>31.864.213</b>	<b>33.975.449</b>	<b>36.086.685</b>	<b>38.366.265</b>	<b>40.645.845</b>	<b>43.107.194</b>	<b>45.568.542</b>
Receita total FUNDURB	16.864.318	16.864.318	18.209.035	18.209.035	19.660.977	19.660.977	21.228.692	21.228.692	22.921.413	22.921.413
Receita acumulada (R\$)	<b>106.862.330</b>	<b>123.726.648</b>	<b>141.935.683</b>	<b>160.144.719</b>	<b>179.805.695</b>	<b>199.466.672</b>	<b>220.695.364</b>	<b>241.924.056</b>	<b>264.845.469</b>	<b>287.766.882</b>
Intervenções realizadas (R\$)	15.618.907	16.864.318	16.864.318	18.209.035	18.209.035	19.660.977	19.660.977	21.228.692	21.228.692	45.842.826
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>89.998.012</b>	<b>106.862.330</b>	<b>123.726.648</b>	<b>141.935.683</b>	<b>160.144.719</b>	<b>179.805.695</b>	<b>199.466.672</b>	<b>220.695.364</b>	<b>241.924.056</b>	<b>287.766.882</b>
Melhorias + 50% desapropriações	16%	18%	21%	24%	28%	31%	34%	38%	42%	50%
Melhorias/benfeitorias totais	20%	24%	28%	32%	36%	40%	45%	49%	54%	64%
Melhorias básicas + 30% desap.	26%	31%	35%	41%	46%	52%	57%	63%	69%	83%
Melhorias/benfeitorias básicas	33%	40%	46%	53%	60%	67%	74%	82%	90%	107%

## Cenário arrojado com transformação baixa

CA 7,3 com transf. parcial	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Área construída comput.	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²
ACCA consumida	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	33.384 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 940	R\$ 940	R\$ 1.015	R\$ 1.015	R\$ 1.096	R\$ 1.096	R\$ 1.183	R\$ 1.183	R\$ 1.277	R\$ 1.277
Outorga Onerosa (R\$)	0	0	0	0	3.077.092	3.353.845	3.621.272	3.621.272	3.910.023	3.910.023
OODC acumulada (RS)	0	0	0	0	<b>3.077.092</b>	<b>6.430.937</b>	<b>10.052.210</b>	<b>13.673.482</b>	<b>17.583.505</b>	<b>21.493.528</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	465.368	465.368	502.475	502.475	542.541	542.541	585.802	585.802	632.513	632.513
Cota de S. acumulada (RS)	<b>465.368</b>	<b>930.736</b>	<b>1.433.211</b>	<b>1.935.687</b>	<b>2.478.228</b>	<b>3.020.769</b>	<b>3.606.571</b>	<b>4.192.374</b>	<b>4.824.886</b>	<b>5.457.399</b>
Receita total FUNDURB	465.368	465.368	502.475	502.475	3.619.633	3.896.387	4.207.074	4.207.074	4.542.536	4.542.536
Receita acumulada (RS)	<b>465.368</b>	<b>930.736</b>	<b>1.433.211</b>	<b>1.935.687</b>	<b>5.555.320</b>	<b>9.451.707</b>	<b>13.658.781</b>	<b>17.865.856</b>	<b>22.408.391</b>	<b>26.950.927</b>
Intervenções realizadas (R\$)	0	465.368	465.368	502.475	502.475	3.619.633	3.896.387	4.207.074	4.207.074	4.542.536
Intervenções acumuladas (R\$)	0	<b>465.368</b>	<b>930.736</b>	<b>1.433.211</b>	<b>1.935.687</b>	<b>5.555.320</b>	<b>9.451.707</b>	<b>13.658.781</b>	<b>17.865.856</b>	<b>22.408.391</b>
Melhorias + 50% desapropriações	0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%	2%	3%	4%
Melhorias/benfeitorias totais	0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%	3%	4%	5%
Melhorias básicas + 30% desap.	0%	0%	0%	0%	1%	2%	3%	4%	5%	6%
Melhorias/benfeitorias básicas	0%	0%	0%	1%	1%	2%	4%	5%	7%	8%

CA 7,3 com transf. parcial	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Área construída comput.	36.387 m²									
ACCA consumida	36.387 m²									
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>									
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 1.379	R\$ 1.379	R\$ 1.489	R\$ 1.489	R\$ 1.608	R\$ 1.608	R\$ 1.736	R\$ 1.736	R\$ 1.875	R\$ 1.875
Outorga Onerosa (R\$)	4.221.798	4.221.798	4.558.434	4.558.434	4.921.911	4.921.911	5.314.372	5.314.372	5.738.126	5.738.126
OODC acumulada (RS)	<b>25.715.327</b>	<b>29.937.125</b>	<b>34.495.559</b>	<b>39.053.992</b>	<b>43.975.904</b>	<b>48.897.815</b>	<b>54.212.187</b>	<b>59.526.558</b>	<b>65.264.685</b>	<b>71.002.811</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	682.947	682.947	737.404	737.404	796.203	796.203	859.690	859.690	928.239	928.239
Cota de S. acumulada (RS)	<b>6.140.346</b>	<b>6.823.294</b>	<b>7.560.698</b>	<b>8.298.102</b>	<b>9.094.304</b>	<b>9.890.507</b>	<b>10.750.197</b>	<b>11.609.886</b>	<b>12.538.125</b>	<b>13.466.365</b>
Receita total FUNDURB	4.904.746	4.904.746	5.295.838	5.295.838	5.718.114	5.718.114	6.174.062	6.174.062	6.666.365	6.666.365
Receita acumulada (RS)	<b>31.855.673</b>	<b>36.760.419</b>	<b>42.056.256</b>	<b>47.352.094</b>	<b>53.070.208</b>	<b>58.788.322</b>	<b>64.962.383</b>	<b>71.136.445</b>	<b>77.802.810</b>	<b>84.469.175</b>
Intervenções realizadas (R\$)	4.542.536	4.904.746	4.904.746	5.295.838	5.295.838	5.718.114	5.718.114	6.174.062	6.174.062	6.666.365
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>26.950.927</b>	<b>31.855.673</b>	<b>36.760.419</b>	<b>42.056.256</b>	<b>47.352.094</b>	<b>53.070.208</b>	<b>58.788.322</b>	<b>64.962.383</b>	<b>71.136.445</b>	<b>77.802.810</b>
Melhorias + 50% desapropriações	5%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%
Melhorias/benfeitorias totais	6%	7%	8%	9%	11%	12%	13%	15%	16%	17%
Melhorias básicas + 30% desap.	8%	9%	11%	12%	14%	15%	17%	19%	20%	22%
Melhorias/benfeitorias básicas	10%	12%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	26%	29%

CA 7,3 com transf. parcial	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Área construída comput.	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²
ACCA consumida	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 2.024	R\$ 2.024	R\$ 2.185	R\$ 2.185	R\$ 2.360	R\$ 2.360	R\$ 2.548	R\$ 2.548	R\$ 2.751	R\$ 2.751
Outorga Onerosa (R\$)	6.195.669	6.195.669	6.689.696	6.689.696	7.223.115	7.223.115	7.799.068	7.799.068	8.420.945	8.420.945
OODC acumulada (RS)	<b>77.198.480</b>	<b>83.394.149</b>	<b>90.083.846</b>	<b>96.773.542</b>	<b>103.996.657</b>	<b>111.219.772</b>	<b>119.018.840</b>	<b>126.817.907</b>	<b>135.238.852</b>	<b>143.659.798</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	1.002.255	1.002.255	1.082.172	1.082.172	1.168.461	1.168.461	1.261.631	1.261.631	1.362.231	1.362.231
Cota de S. acumulada (RS)	<b>14.468.619</b>	<b>15.470.874</b>	<b>16.553.046</b>	<b>17.635.217</b>	<b>18.803.679</b>	<b>19.972.140</b>	<b>21.233.771</b>	<b>22.495.403</b>	<b>23.857.634</b>	<b>25.219.864</b>
Receita total FUNDURB	7.197.924	7.197.924	7.771.868	7.771.868	8.391.577	8.391.577	9.060.699	9.060.699	9.783.176	9.783.176
Receita acumulada (RS)	<b>91.667.099</b>	<b>98.865.023</b>	<b>106.636.891</b>	<b>114.408.759</b>	<b>122.800.335</b>	<b>131.191.912</b>	<b>140.252.611</b>	<b>149.313.310</b>	<b>159.096.486</b>	<b>168.879.662</b>
Intervenções realizadas (R\$)	6.666.365	7.197.924	7.197.924	7.771.868	7.771.868	8.391.577	8.391.577	9.060.699	9.060.699	9.783.176
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>84.469.175</b>	<b>91.667.099</b>	<b>98.865.023</b>	<b>106.636.891</b>	<b>114.408.759</b>	<b>122.800.335</b>	<b>131.191.912</b>	<b>140.252.611</b>	<b>149.313.310</b>	<b>168.879.662</b>
Melhorias + 50% desapropriações	15%	16%	17%	18%	20%	21%	23%	24%	26%	29%
Melhorias/benfeitorias totais	19%	20%	22%	24%	26%	27%	29%	31%	33%	38%
Melhorias básicas + 30% desap.	24%	26%	28%	31%	33%	35%	38%	40%	43%	48%
Melhorias/benfeitorias básicas	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%	52%	56%	63%

## Cenário arrojado com transformação moderada

CA 4,9 com transf. parcial	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Área construída comput.	36.387 m <sup>2</sup>									
ACCA consumida	0 m <sup>2</sup>	32.439 m <sup>2</sup>	36.387 m <sup>2</sup>	36.387 m <sup>2</sup>	36.387 m <sup>2</sup>					
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>									
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 940	R\$ 940	R\$ 1.015	R\$ 1.015	R\$ 1.096	R\$ 1.096	R\$ 1.183	R\$ 1.183	R\$ 1.277	R\$ 1.277
Outorga Onerosa (R\$)	0	0	0	0	0	0	5.403.728	6.061.262	6.544.571	6.544.571
OODC acumulada (RS)	0	0	0	0	0	0	<b>5.403.728</b>	<b>11.464.990</b>	<b>18.009.562</b>	<b>24.554.133</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	702.951	702.951	759.003	759.003	819.524	819.524	884.870	884.870	955.428	955.428
Cota de S. acumulada (RS)	<b>702.951</b>	<b>1.405.902</b>	<b>2.164.905</b>	<b>2.923.908</b>	<b>3.743.431</b>	<b>4.562.955</b>	<b>5.447.825</b>	<b>6.332.695</b>	<b>7.288.123</b>	<b>8.243.550</b>
Receita total FUNDURB	702.951	702.951	759.003	759.003	819.524	819.524	6.288.599	6.946.132	7.499.999	7.499.999
Receita acumulada (RS)	<b>702.951</b>	<b>1.405.902</b>	<b>2.164.905</b>	<b>2.923.908</b>	<b>3.743.431</b>	<b>4.562.955</b>	<b>10.851.553</b>	<b>17.797.686</b>	<b>25.297.685</b>	<b>32.797.684</b>
Intervenções realizadas (R\$)	0	702.951	702.951	759.003	759.003	819.524	819.524	6.288.599	6.946.132	7.499.999
Intervenções acumuladas (R\$)	0	<b>702.951</b>	<b>1.405.902</b>	<b>2.164.905</b>	<b>2.923.908</b>	<b>3.743.431</b>	<b>4.562.955</b>	<b>10.851.553</b>	<b>17.797.686</b>	<b>25.297.685</b>
Melhorias + 50% desapropriações	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	2%	3%	4%
Melhorias/benfeitorias totais	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	2%	4%	6%
Melhorias básicas + 30% desap.	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	3%	5%	7%
Melhorias/benfeitorias básicas	0%	0%	1%	1%	1%	1%	2%	4%	7%	9%

CA 4,9 com transf. parcial	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Área construída comput.	36.387 m <sup>2</sup>									
ACCA consumida	36.387 m <sup>2</sup>									
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>									
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 1.379	R\$ 1.379	R\$ 1.489	R\$ 1.489	R\$ 1.608	R\$ 1.608	R\$ 1.736	R\$ 1.736	R\$ 1.875	R\$ 1.875
Outorga Onerosa (R\$)	7.066.419	7.066.419	7.629.877	7.629.877	8.238.263	8.238.263	8.895.161	8.895.161	9.604.438	9.604.438
OODC acumulada (RS)	<b>31.620.552</b>	<b>38.686.971</b>	<b>46.316.848</b>	<b>53.946.724</b>	<b>62.184.988</b>	<b>70.423.251</b>	<b>79.318.412</b>	<b>88.213.573</b>	<b>97.818.011</b>	<b>107.422.450</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	1.031.611	1.031.611	1.113.869	1.113.869	1.202.686	1.202.686	1.298.585	1.298.585	1.402.131	1.402.131
Cota de S. acumulada (RS)	<b>9.275.161</b>	<b>10.306.772</b>	<b>11.420.641</b>	<b>12.534.510</b>	<b>13.737.196</b>	<b>14.939.881</b>	<b>16.238.466</b>	<b>17.537.051</b>	<b>18.939.182</b>	<b>20.341.313</b>
Receita total FUNDURB	8.098.030	8.098.030	8.743.745	8.743.745	9.440.949	9.440.949	10.193.746	10.193.746	11.006.569	11.006.569
Receita acumulada (RS)	<b>40.895.713</b>	<b>48.993.743</b>	<b>57.737.488</b>	<b>66.481.234</b>	<b>75.922.183</b>	<b>85.363.132</b>	<b>95.556.878</b>	<b>105.750.624</b>	<b>116.757.193</b>	<b>127.763.762</b>
Intervenções realizadas (R\$)	7.499.999	8.098.030	8.098.030	8.743.745	8.743.745	9.440.949	9.440.949	10.193.746	10.193.746	11.006.569
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>32.797.684</b>	<b>40.895.713</b>	<b>48.993.743</b>	<b>57.737.488</b>	<b>66.481.234</b>	<b>75.922.183</b>	<b>85.363.132</b>	<b>95.556.878</b>	<b>105.750.624</b>	<b>116.757.193</b>
Melhorias + 50% desapropriações	6%	7%	8%	10%	11%	13%	15%	16%	18%	20%
Melhorias/benfeitorias totais	7%	9%	11%	13%	15%	17%	19%	21%	24%	26%
Melhorias básicas + 30% desap.	9%	12%	14%	17%	19%	22%	24%	27%	30%	33%
Melhorias/benfeitorias básicas	12%	15%	18%	21%	25%	28%	32%	36%	39%	43%

CA 4,9 com transf. parcial	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Área construída comput.	36.387 m <sup>2</sup>									
ACCA consumida	36.387 m <sup>2</sup>									
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>									
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 2.024	R\$ 2.024	R\$ 2.185	R\$ 2.185	R\$ 2.360	R\$ 2.360	R\$ 2.548	R\$ 2.548	R\$ 2.751	R\$ 2.751
Outorga Onerosa (R\$)	10.370.271	10.370.271	11.197.170	11.197.170	12.090.003	12.090.003	13.054.029	13.054.029	14.094.924	14.094.924
OODC acumulada (RS)	<b>117.792.721</b>	<b>128.162.992</b>	<b>139.360.162</b>	<b>150.557.332</b>	<b>162.647.336</b>	<b>174.737.339</b>	<b>187.791.368</b>	<b>200.845.397</b>	<b>214.940.321</b>	<b>229.035.244</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	1.513.933	1.513.933	1.634.650	1.634.650	1.764.993	1.764.993	1.905.729	1.905.729	2.057.687	2.057.687
Cota de S. acumulada (RS)	<b>21.855.246</b>	<b>23.369.179</b>	<b>25.003.829</b>	<b>26.638.479</b>	<b>28.403.472</b>	<b>30.168.465</b>	<b>32.074.193</b>	<b>33.979.922</b>	<b>36.037.609</b>	<b>38.095.296</b>
Receita total FUNDURB	11.884.204	11.884.204	12.831.820	12.831.820	13.854.996	13.854.996	14.959.758	14.959.758	16.152.610	16.152.610
Receita acumulada (RS)	<b>139.647.967</b>	<b>151.532.171</b>	<b>164.363.991</b>	<b>177.195.811</b>	<b>191.050.807</b>	<b>204.905.804</b>	<b>219.865.562</b>	<b>234.825.319</b>	<b>250.977.930</b>	<b>267.130.540</b>
Intervenções realizadas (R\$)	11.006.569	11.884.204	11.884.204	12.831.820	12.831.820	13.854.996	13.854.996	14.959.758	14.959.758	32.305.221
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>127.763.762</b>	<b>139.647.967</b>	<b>151.532.171</b>	<b>164.363.991</b>	<b>177.195.811</b>	<b>191.050.807</b>	<b>204.905.804</b>	<b>219.865.562</b>	<b>234.825.319</b>	<b>267.130.540</b>
Melhorias + 50% desapropriações	22%	24%	26%	28%	31%	33%	35%	38%	40%	46%
Melhorias/benfeitorias totais	29%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%	52%	60%
Melhorias básicas + 30% desap.	37%	40%	43%	47%	51%	55%	59%	63%	67%	77%
Melhorias/benfeitorias básicas	47%	52%	56%	61%	66%	71%	76%	82%	87%	99%

Cenário arrojado com transformação total

CA 4 com transf. total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Área construída comput.	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²
ACCA consumida	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	18.193 m²	36.387 m²	36.387 m²
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 940	R\$ 940	R\$ 1.015	R\$ 1.015	R\$ 1.096	R\$ 1.096	R\$ 1.183	R\$ 1.183	R\$ 1.277	R\$ 1.277
Outorga Onerosa (R\$)	0	0	0	0	0	0	0	4.465.375	9.642.865	9.642.865
OODC acumulada (RS)	0	0	0	0	0	0	0	4.465.375	14.108.240	23.751.104
Cota de Solidariedade (R\$)	840.851	840.851	907.898	907.898	980.291	980.291	1.058.457	1.058.457	1.142.856	1.142.856
Cota de S. acumulada (RS)	<b>840.851</b>	<b>1.681.702</b>	<b>2.589.600</b>	<b>3.497.498</b>	<b>4.477.789</b>	<b>5.458.081</b>	<b>6.516.538</b>	<b>7.574.995</b>	<b>8.717.851</b>	<b>9.860.707</b>
Receita total FUNDURB	840.851	840.851	907.898	907.898	980.291	980.291	1.058.457	5.523.832	10.785.721	10.785.721
Receita acumulada (RS)	<b>840.851</b>	<b>1.681.702</b>	<b>2.589.600</b>	<b>3.497.498</b>	<b>4.477.789</b>	<b>5.458.081</b>	<b>6.516.538</b>	<b>12.040.370</b>	<b>22.826.091</b>	<b>33.611.812</b>
Intervenções realizadas (R\$)	0	840.851	840.851	907.898	907.898	980.291	980.291	1.058.457	5.523.832	10.785.721
Intervenções acumuladas (R\$)	0	<b>840.851</b>	<b>1.681.702</b>	<b>2.589.600</b>	<b>3.497.498</b>	<b>4.477.789</b>	<b>5.458.081</b>	<b>6.516.538</b>	<b>12.040.370</b>	<b>22.826.091</b>
Melhorias + 50% desapropriações	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	2%	4%
Melhorias/benfeitorias totais	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	5%
Melhorias básicas + 30% desap.	0%	0%	0%	1%	1%	1%	2%	2%	3%	7%
Melhorias/benfeitorias básicas	0%	0%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	4%	8%

CA 4 com transf. total	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Área construída comput.	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²					
ACCA consumida	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²	36.387 m²					
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 1.379	R\$ 1.379	R\$ 1.489	R\$ 1.489	R\$ 1.608	R\$ 1.608	R\$ 1.736	R\$ 1.736	R\$ 1.875	R\$ 1.875
Outorga Onerosa (R\$)	10.411.762	10.411.762	11.241.969	11.241.969	12.138.374	12.138.374	13.106.257	13.106.257	14.151.316	14.151.316
OODC acumulada (RS)	<b>34.162.866</b>	<b>44.574.628</b>	<b>55.816.597</b>	<b>67.058.566</b>	<b>79.196.940</b>	<b>91.335.314</b>	<b>104.441.571</b>	<b>117.547.828</b>	<b>131.699.144</b>	<b>145.850.460</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	1.233.984	1.233.984	1.332.379	1.332.379	1.438.620	1.438.620	1.553.331	1.553.331	1.677.190	1.677.190
Cota de S. acumulada (RS)	<b>11.094.692</b>	<b>12.328.676</b>	<b>13.661.055</b>	<b>14.993.435</b>	<b>16.432.054</b>	<b>17.870.674</b>	<b>19.424.005</b>	<b>20.977.337</b>	<b>22.654.527</b>	<b>24.331.717</b>
Receita total FUNDURB	11.645.746	11.645.746	12.574.348	12.574.348	13.576.994	13.576.994	14.659.588	14.659.588	15.828.506	15.828.506
Receita acumulada (RS)	<b>45.257.558</b>	<b>56.903.304</b>	<b>69.477.652</b>	<b>82.052.000</b>	<b>95.628.994</b>	<b>109.205.988</b>	<b>123.865.577</b>	<b>138.525.165</b>	<b>154.353.671</b>	<b>170.182.177</b>
Intervenções realizadas (R\$)	10.785.721	11.645.746	11.645.746	12.574.348	12.574.348	13.576.994	13.576.994	14.659.588	14.659.588	15.828.506
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>33.611.812</b>	<b>45.257.558</b>	<b>56.903.304</b>	<b>69.477.652</b>	<b>82.052.000</b>	<b>95.628.994</b>	<b>109.205.988</b>	<b>123.865.577</b>	<b>138.525.165</b>	<b>154.353.671</b>
Melhorias + 50% desapropriações	6%	8%	10%	12%	14%	16%	19%	21%	24%	27%
Melhorias/benfeitorias totais	8%	10%	13%	16%	18%	21%	24%	28%	31%	34%
Melhorias básicas + 30% desap.	10%	13%	16%	20%	24%	27%	31%	36%	40%	44%
Melhorias/benfeitorias básicas	12%	17%	21%	26%	31%	36%	41%	46%	51%	57%

CA 4 com transf. total	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Área construída comput.	36.387 m²									
ACCA consumida	36.387 m²									
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>									
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 2.024	R\$ 2.024	R\$ 2.185	R\$ 2.185	R\$ 2.360	R\$ 2.360	R\$ 2.548	R\$ 2.548	R\$ 2.751	R\$ 2.751
Outorga Onerosa (R\$)	15.279.705	15.279.705	16.498.070	16.498.070	17.813.583	17.813.583	19.233.992	19.233.992	20.767.661	20.767.661
OODC acumulada (RS)	<b>161.130.166</b>	<b>176.409.871</b>	<b>192.907.941</b>	<b>209.406.010</b>	<b>227.219.593</b>	<b>245.033.176</b>	<b>264.267.168</b>	<b>283.501.160</b>	<b>304.268.821</b>	<b>325.036.482</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	1.810.925	1.810.925	1.955.323	1.955.323	2.111.236	2.111.236	2.279.580	2.279.580	2.461.348	2.461.348
Cota de S. acumulada (RS)	<b>26.142.642</b>	<b>27.953.567</b>	<b>29.908.890</b>	<b>31.864.213</b>	<b>33.975.449</b>	<b>36.086.685</b>	<b>38.366.265</b>	<b>40.645.845</b>	<b>43.107.194</b>	<b>45.568.542</b>
Receita total FUNDURB	17.090.630	17.090.630	18.453.393	18.453.393	19.924.819	19.924.819	21.513.572	21.513.572	23.229.009	23.229.009
Receita acumulada (RS)	<b>187.272.807</b>	<b>204.363.438</b>	<b>222.816.831</b>	<b>241.270.224</b>	<b>261.195.042</b>	<b>281.119.861</b>	<b>302.633.433</b>	<b>324.147.006</b>	<b>347.376.015</b>	<b>370.605.024</b>
Intervenções realizadas (R\$)	15.828.506	17.090.630	17.090.630	18.453.393	18.453.393	19.924.819	19.924.819	21.513.572	21.513.572	46.458.018
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>170.182.177</b>	<b>187.272.807</b>	<b>204.363.438</b>	<b>222.816.831</b>	<b>241.270.224</b>	<b>261.195.042</b>	<b>281.119.861</b>	<b>302.633.433</b>	<b>324.147.006</b>	<b>370.605.024</b>
Melhorias + 50% desapropriações	29%	32%	35%	38%	42%	45%	48%	52%	56%	64%
Melhorias/benfeitorias totais	38%	42%	46%	50%	54%	58%	63%	68%	72%	83%
Melhorias básicas + 30% desap.	49%	54%	59%	64%	69%	75%	81%	87%	93%	106%
Melhorias/benfeitorias básicas	63%	70%	76%	83%	90%	97%	105%	113%	120%	138%

Cenário otimista com transformação baixa

CA 8 com transf. parcial	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Área construída comput.	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²
ACCA consumida	0 m²	0 m²	0 m²	9.414 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 940	R\$ 940	R\$ 1.015	R\$ 1.015	R\$ 1.096	R\$ 1.096	R\$ 1.183	R\$ 1.183	R\$ 1.277	R\$ 1.277
Outorga Onerosa (R\$)	0	0	0	737.168	3.338.778	3.338.778	3.605.004	3.605.004	3.892.457	3.892.457
OODC acumulada (RS)	0	0	0	<b>737.168</b>	<b>4.075.946</b>	<b>7.414.724</b>	<b>11.019.728</b>	<b>14.624.731</b>	<b>18.517.189</b>	<b>22.409.646</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	465.368	465.368	502.475	502.475	542.541	542.541	585.802	585.802	632.513	632.513
Cota de S. acumulada (RS)	<b>465.368</b>	<b>930.736</b>	<b>1.433.211</b>	<b>1.935.687</b>	<b>2.478.228</b>	<b>3.020.769</b>	<b>3.606.571</b>	<b>4.192.374</b>	<b>4.824.886</b>	<b>5.457.399</b>
Receita total FUNDURB	465.368	465.368	502.475	1.239.644	3.881.319	3.881.319	4.190.806	4.190.806	4.524.970	4.524.970
Receita acumulada (RS)	<b>465.368</b>	<b>930.736</b>	<b>1.433.211</b>	<b>2.672.855</b>	<b>6.554.174</b>	<b>10.435.494</b>	<b>14.626.299</b>	<b>18.817.105</b>	<b>23.342.075</b>	<b>27.867.045</b>
Intervenções realizadas (R\$)	0	465.368	465.368	502.475	1.239.644	3.881.319	3.881.319	4.190.806	4.190.806	4.524.970
Intervenções acumuladas (R\$)	0	<b>465.368</b>	<b>930.736</b>	<b>1.433.211</b>	<b>2.672.855</b>	<b>6.554.174</b>	<b>10.435.494</b>	<b>14.626.299</b>	<b>18.817.105</b>	<b>23.342.075</b>
Melhorias + 50% desapropriações	0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%	3%	3%	4%
Melhorias/benfeitorias totais	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%	3%	4%	5%
Melhorias básicas + 30% desap.	0%	0%	0%	0%	1%	2%	3%	4%	5%	7%
Melhorias/benfeitorias básicas	0%	0%	0%	1%	1%	2%	4%	5%	7%	9%

CA 8 com transf. parcial	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Área construída comput.	39.491 m²									
ACCA consumida	39.491 m²									
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>									
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 1.379	R\$ 1.379	R\$ 1.489	R\$ 1.489	R\$ 1.608	R\$ 1.608	R\$ 1.736	R\$ 1.736	R\$ 1.875	R\$ 1.875
Outorga Onerosa (R\$)	4.202.832	4.202.832	4.537.955	4.537.955	4.899.799	4.899.799	5.290.497	5.290.497	5.712.347	5.712.347
OODC acumulada (RS)	<b>26.612.478</b>	<b>30.815.309</b>	<b>35.353.264</b>	<b>39.891.218</b>	<b>44.791.018</b>	<b>49.690.817</b>	<b>54.981.314</b>	<b>60.271.811</b>	<b>65.984.158</b>	<b>71.696.505</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	682.947	682.947	737.404	737.404	796.203	796.203	859.690	859.690	928.239	928.239
Cota de S. acumulada (RS)	<b>6.140.346</b>	<b>6.823.294</b>	<b>7.560.698</b>	<b>8.298.102</b>	<b>9.094.304</b>	<b>9.890.507</b>	<b>10.750.197</b>	<b>11.609.886</b>	<b>12.538.125</b>	<b>13.466.365</b>
Receita total FUNDURB	4.885.779	4.885.779	5.275.359	5.275.359	5.696.002	5.696.002	6.150.186	6.150.186	6.640.586	6.640.586
Receita acumulada (RS)	<b>32.752.824</b>	<b>37.638.603</b>	<b>42.913.961</b>	<b>48.189.320</b>	<b>53.885.322</b>	<b>59.581.324</b>	<b>65.731.510</b>	<b>71.881.697</b>	<b>78.522.283</b>	<b>85.162.870</b>
Intervenções realizadas (R\$)	4.524.970	4.885.779	4.885.779	5.275.359	5.275.359	5.696.002	5.696.002	6.150.186	6.150.186	6.640.586
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>27.867.045</b>	<b>32.752.824</b>	<b>37.638.603</b>	<b>42.913.961</b>	<b>48.189.320</b>	<b>53.885.322</b>	<b>59.581.324</b>	<b>65.731.510</b>	<b>71.881.697</b>	<b>78.522.283</b>
Melhorias + 50% desapropriações	5%	6%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	14%
Melhorias/benfeitorias totais	6%	7%	8%	10%	11%	12%	13%	15%	16%	18%
Melhorias básicas + 30% desap.	8%	9%	11%	12%	14%	15%	17%	19%	21%	23%
Melhorias/benfeitorias básicas	10%	12%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	27%	29%

CA 8 com transf. parcial	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Área construída comput.	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²
ACCA consumida	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²	39.491 m²
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 2.024	R\$ 2.024	R\$ 2.185	R\$ 2.185	R\$ 2.360	R\$ 2.360	R\$ 2.548	R\$ 2.548	R\$ 2.751	R\$ 2.751
Outorga Onerosa (R\$)	6.167.835	6.167.835	6.659.642	6.659.642	7.190.665	7.190.665	7.764.030	7.764.030	8.383.114	8.383.114
OODC acumulada (RS)	<b>77.864.340</b>	<b>84.032.175</b>	<b>90.691.818</b>	<b>97.351.460</b>	<b>104.542.125</b>	<b>111.732.790</b>	<b>119.496.820</b>	<b>127.260.850</b>	<b>135.643.963</b>	<b>144.027.077</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	1.002.255	1.002.255	1.082.172	1.082.172	1.168.461	1.168.461	1.261.631	1.261.631	1.362.231	1.362.231
Cota de S. acumulada (RS)	<b>14.468.619</b>	<b>15.470.874</b>	<b>16.553.046</b>	<b>17.635.217</b>	<b>18.803.679</b>	<b>19.972.140</b>	<b>21.233.771</b>	<b>22.495.403</b>	<b>23.857.634</b>	<b>25.219.864</b>
Receita total FUNDURB	7.170.090	7.170.090	7.741.814	7.741.814	8.359.126	8.359.126	9.025.661	9.025.661	9.745.344	9.745.344
Receita acumulada (RS)	<b>92.332.959</b>	<b>99.503.049</b>	<b>107.244.863</b>	<b>114.986.677</b>	<b>123.345.803</b>	<b>131.704.930</b>	<b>140.730.591</b>	<b>149.756.253</b>	<b>159.501.597</b>	<b>169.246.941</b>
Intervenções realizadas (R\$)	6.640.586	7.170.090	7.170.090	7.741.814	7.741.814	8.359.126	8.359.126	9.025.661	9.025.661	9.745.344
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>85.162.870</b>	<b>92.332.959</b>	<b>99.503.049</b>	<b>107.244.863</b>	<b>114.986.677</b>	<b>123.345.803</b>	<b>131.704.930</b>	<b>140.730.591</b>	<b>149.756.253</b>	<b>169.246.941</b>
Melhorias + 50% desapropriações	15%	16%	17%	18%	20%	21%	23%	24%	26%	29%
Melhorias/benfeitorias totais	19%	21%	22%	24%	26%	28%	29%	31%	33%	38%
Melhorias básicas + 30% desap.	24%	26%	29%	31%	33%	35%	38%	40%	43%	49%
Melhorias/benfeitorias básicas	32%	34%	37%	40%	43%	46%	49%	52%	56%	63%

Cenário otimista com transformação moderada

CA 6,6 com transf. parcial	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Área construída comput.	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²
ACCA consumida	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	22.515 m²	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 940	R\$ 940	R\$ 1.015	R\$ 1.015	R\$ 1.096	R\$ 1.096	R\$ 1.183	R\$ 1.183	R\$ 1.277	R\$ 1.277
Outorga Onerosa (R\$)	0	0	0	0	2.618.001	5.692.492	6.146.397	6.146.397	6.636.494	6.636.494
OODC acumulada (RS)	0	0	0	0	2.618.001	8.310.493	14.456.890	20.603.287	27.239.781	33.876.275
Cota de Solidariedade (R\$)	702.951	702.951	759.003	759.003	819.524	819.524	884.870	884.870	955.428	955.428
Cota de S. acumulada (RS)	<b>702.951</b>	<b>1.405.902</b>	<b>2.164.905</b>	<b>2.923.908</b>	<b>3.743.431</b>	<b>4.562.955</b>	<b>5.447.825</b>	<b>6.332.695</b>	<b>7.288.123</b>	<b>8.243.550</b>
Receita total FUNDURB	702.951	702.951	759.003	759.003	3.437.525	6.512.016	7.031.267	7.031.267	7.591.922	7.591.922
Receita acumulada (RS)	<b>702.951</b>	<b>1.405.902</b>	<b>2.164.905</b>	<b>2.923.908</b>	<b>6.361.432</b>	<b>12.873.448</b>	<b>19.904.715</b>	<b>26.935.982</b>	<b>34.527.904</b>	<b>42.119.826</b>
Intervenções realizadas (R\$)	0	702.951	702.951	759.003	759.003	3.437.525	6.512.016	7.031.267	7.031.267	7.591.922
Intervenções acumuladas (R\$)	0	<b>702.951</b>	<b>1.405.902</b>	<b>2.164.905</b>	<b>2.923.908</b>	<b>6.361.432</b>	<b>12.873.448</b>	<b>19.904.715</b>	<b>26.935.982</b>	<b>34.527.904</b>
Melhorias + 50% desapropriações	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%	3%	5%	6%
Melhorias/benfeitorias totais	0%	0%	0%	0%	1%	1%	3%	4%	6%	8%
Melhorias básicas + 30% desap.	0%	0%	0%	1%	1%	2%	4%	6%	8%	10%
Melhorias/benfeitorias básicas	0%	0%	1%	1%	1%	2%	5%	7%	10%	13%

CA 6,6 com transf. parcial	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Área construída comput.	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²						
ACCA consumida	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²	48.957 m²						
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>						
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 1.379	R\$ 1.379	R\$ 1.489	R\$ 1.489	R\$ 1.608	R\$ 1.608	R\$ 1.736	R\$ 1.736	R\$ 1.875	R\$ 1.875
Outorga Onerosa (R\$)	7.165.671	7.165.671	7.737.043	7.737.043	8.353.975	8.353.975	9.020.100	9.020.100	9.739.339	9.739.339
OODC acumulada (RS)	41.041.947	48.207.618	55.944.662	63.681.705	72.035.680	80.389.656	89.409.755	98.429.855	108.169.194	117.908.533
Cota de Solidariedade (R\$)	1.031.611	1.031.611	1.113.869	1.113.869	1.202.686	1.202.686	1.298.585	1.298.585	1.402.131	1.402.131
Cota de S. acumulada (RS)	<b>9.275.161</b>	<b>10.306.772</b>	<b>11.420.641</b>	<b>12.534.510</b>	<b>13.737.196</b>	<b>14.939.881</b>	<b>16.238.466</b>	<b>17.537.051</b>	<b>18.939.182</b>	<b>20.341.313</b>
Receita total FUNDURB	8.197.282	8.197.282	8.850.912	8.850.912	9.556.661	9.556.661	10.318.685	10.318.685	11.141.470	11.141.470
Receita acumulada (RS)	<b>50.317.108</b>	<b>58.514.390</b>	<b>67.365.302</b>	<b>76.216.215</b>	<b>85.772.876</b>	<b>95.329.537</b>	<b>105.648.222</b>	<b>115.966.906</b>	<b>127.108.376</b>	<b>138.249.846</b>
Intervenções realizadas (R\$)	7.591.922	8.197.282	8.197.282	8.850.912	8.850.912	9.556.661	9.556.661	10.318.685	10.318.685	11.141.470
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>42.119.826</b>	<b>50.317.108</b>	<b>58.514.390</b>	<b>67.365.302</b>	<b>76.216.215</b>	<b>85.772.876</b>	<b>95.329.537</b>	<b>105.648.222</b>	<b>115.966.906</b>	<b>127.108.376</b>
Melhorias + 50% desapropriações	7%	9%	10%	12%	13%	15%	16%	18%	20%	22%
Melhorias/benfeitorias totais	9%	11%	13%	15%	17%	19%	21%	24%	26%	28%
Melhorias básicas + 30% desap.	12%	14%	17%	19%	22%	25%	27%	30%	33%	36%
Melhorias/benfeitorias básicas	16%	19%	22%	25%	28%	32%	35%	39%	43%	47%

CA 6,6 com transf. parcial	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Área construída comput.	48.957 m²									
ACCA consumida	48.957 m²									
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>									
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 2.024	R\$ 2.024	R\$ 2.185	R\$ 2.185	R\$ 2.360	R\$ 2.360	R\$ 2.548	R\$ 2.548	R\$ 2.751	R\$ 2.751
Outorga Onerosa (R\$)	10.515.929	10.515.929	11.354.442	11.354.442	12.259.816	12.259.816	13.237.382	13.237.382	14.292.896	14.292.896
OODC acumulada (RS)	128.424.462	138.940.391	150.294.833	161.649.275	173.909.091	186.168.906	199.406.288	212.643.670	226.936.566	241.229.462
Cota de Solidariedade (R\$)	1.513.933	1.513.933	1.634.650	1.634.650	1.764.993	1.764.993	1.905.729	1.905.729	2.057.687	2.057.687
Cota de S. acumulada (RS)	<b>21.855.246</b>	<b>23.369.179</b>	<b>25.003.829</b>	<b>26.638.479</b>	<b>28.403.472</b>	<b>30.168.465</b>	<b>32.074.193</b>	<b>33.979.922</b>	<b>36.037.609</b>	<b>38.095.296</b>
Receita total FUNDURB	12.029.862	12.029.862	12.989.092	12.989.092	14.024.809	14.024.809	15.143.111	15.143.111	16.350.583	16.350.583
Receita acumulada (RS)	<b>150.279.708</b>	<b>162.309.570</b>	<b>175.298.662</b>	<b>188.287.754</b>	<b>202.312.562</b>	<b>216.337.371</b>	<b>231.480.481</b>	<b>246.623.592</b>	<b>262.974.175</b>	<b>279.324.758</b>
Intervenções realizadas (R\$)	11.141.470	12.029.862	12.029.862	12.989.092	12.989.092	14.024.809	14.024.809	15.143.111	15.143.111	16.350.583
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>138.249.846</b>	<b>150.279.708</b>	<b>162.309.570</b>	<b>175.298.662</b>	<b>188.287.754</b>	<b>202.312.562</b>	<b>216.337.371</b>	<b>231.480.481</b>	<b>246.623.592</b>	<b>279.324.758</b>
Melhorias + 50% desapropriações	24%	26%	28%	30%	32%	35%	37%	40%	43%	48%
Melhorias/benfeitorias totais	31%	34%	36%	39%	42%	45%	48%	52%	55%	62%
Melhorias básicas + 30% desap.	40%	43%	47%	50%	54%	58%	62%	66%	71%	80%
Melhorias/benfeitorias básicas	51%	56%	60%	65%	70%	75%	80%	86%	92%	104%

Cenário otimista com transformação total

CA 5,4 com transf. total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Área construída comput.	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²
ACCA consumida	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	20.885 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 940	R\$ 940	R\$ 1.015	R\$ 1.015	R\$ 1.096	R\$ 1.096	R\$ 1.183	R\$ 1.183	R\$ 1.277	R\$ 1.277
Outorga Onerosa (R\$)	0	0	0	0	0	3.526.543	8.926.940	8.926.940	9.638.751	9.638.751
OODC acumulada (R\$)	0	0	0	0	0	<b>3.526.543</b>	<b>12.453.483</b>	<b>21.380.423</b>	<b>31.019.174</b>	<b>40.657.924</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	840.851	840.851	907.898	907.898	980.291	980.291	1.058.457	1.058.457	1.142.856	1.142.856
Cota de S. acumulada (R\$)	<b>840.851</b>	<b>1.681.702</b>	<b>2.589.600</b>	<b>3.497.498</b>	<b>4.477.789</b>	<b>5.458.081</b>	<b>6.516.538</b>	<b>7.574.995</b>	<b>8.717.851</b>	<b>9.860.707</b>
Receita total FUNDURB	840.851	840.851	907.898	907.898	980.291	4.506.835	9.985.397	9.985.397	10.781.607	10.781.607
Receita acumulada (R\$)	<b>840.851</b>	<b>1.681.702</b>	<b>2.589.600</b>	<b>3.497.498</b>	<b>4.477.789</b>	<b>8.984.624</b>	<b>18.970.021</b>	<b>28.955.418</b>	<b>39.737.025</b>	<b>50.518.632</b>
Intervenções realizadas (R\$)	0	840.851	840.851	907.898	907.898	980.291	4.506.835	9.985.397	9.985.397	10.781.607
Intervenções acumuladas (R\$)	0	<b>840.851</b>	<b>1.681.702</b>	<b>2.589.600</b>	<b>3.497.498</b>	<b>4.477.789</b>	<b>8.984.624</b>	<b>18.970.021</b>	<b>28.955.418</b>	<b>39.737.025</b>
Melhorias + 50% desapropriações	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%	3%	5%	7%
Melhorias/benfeitorias totais	0%	0%	0%	1%	1%	1%	2%	4%	6%	9%
Melhorias básicas + 30% desap.	0%	0%	0%	1%	1%	1%	3%	5%	8%	11%
Melhorias/benfeitorias básicas	0%	0%	1%	1%	1%	2%	3%	7%	11%	15%

CA 5,4 com transf. total	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Área construída comput.	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²				
ACCA consumida	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²	48.964 m²				
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,91%</b>
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 1.379	R\$ 1.379	R\$ 1.489	R\$ 1.489	R\$ 1.608	R\$ 1.608	R\$ 1.736	R\$ 1.736	R\$ 1.875	R\$ 1.875
Outorga Onerosa (R\$)	10.407.320	10.407.320	11.237.173	11.237.173	12.133.196	12.133.196	13.100.665	13.100.665	14.145.279	14.145.279
OODC acumulada (R\$)	<b>51.065.244</b>	<b>61.472.564</b>	<b>72.709.737</b>	<b>83.946.909</b>	<b>96.080.105</b>	<b>108.213.301</b>	<b>121.313.966</b>	<b>134.414.632</b>	<b>148.559.910</b>	<b>162.705.189</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	1.233.984	1.233.984	1.332.379	1.332.379	1.438.620	1.438.620	1.553.331	1.553.331	1.677.190	1.677.190
Cota de S. acumulada (R\$)	<b>11.094.692</b>	<b>12.328.676</b>	<b>13.661.055</b>	<b>14.993.435</b>	<b>16.432.054</b>	<b>17.870.674</b>	<b>19.424.005</b>	<b>20.977.337</b>	<b>22.654.527</b>	<b>24.331.717</b>
Receita total FUNDURB	11.641.304	11.641.304	12.569.552	12.569.552	13.571.815	13.571.815	14.653.997	14.653.997	15.822.469	15.822.469
Receita acumulada (R\$)	<b>62.159.936</b>	<b>73.801.240</b>	<b>86.370.792</b>	<b>98.940.344</b>	<b>112.512.159</b>	<b>126.083.975</b>	<b>140.737.971</b>	<b>155.391.968</b>	<b>171.214.437</b>	<b>187.036.906</b>
Intervenções realizadas (R\$)	10.781.607	11.641.304	11.641.304	12.569.552	12.569.552	13.571.815	13.571.815	14.653.997	14.653.997	15.822.469
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>50.518.632</b>	<b>62.159.936</b>	<b>73.801.240</b>	<b>86.370.792</b>	<b>98.940.344</b>	<b>112.512.159</b>	<b>126.083.975</b>	<b>140.737.971</b>	<b>155.391.968</b>	<b>171.214.437</b>
Melhorias + 50% desapropriações	9%	11%	13%	15%	17%	19%	22%	24%	27%	30%
Melhorias/benfeitorias totais	11%	14%	16%	19%	22%	25%	28%	31%	35%	38%
Melhorias básicas + 30% desap.	14%	18%	21%	25%	28%	32%	36%	40%	45%	49%
Melhorias/benfeitorias básicas	19%	23%	27%	32%	37%	42%	47%	52%	58%	64%

CA 5,4 com transf. total	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Área construída comput.	48.964 m²									
ACCA consumida	48.964 m²									
Valorização real VC: média = atual	<b>3,91%</b>									
Valor de Cadastro 2018:	R\$ 2.024	R\$ 2.024	R\$ 2.185	R\$ 2.185	R\$ 2.360	R\$ 2.360	R\$ 2.548	R\$ 2.548	R\$ 2.751	R\$ 2.751
Outorga Onerosa (R\$)	15.273.187	15.273.187	16.491.031	16.491.031	17.805.983	17.805.983	19.225.786	19.225.786	20.758.801	20.758.801
OODC acumulada (R\$)	<b>177.978.375</b>	<b>193.251.562</b>	<b>209.742.593</b>	<b>226.233.624</b>	<b>244.039.607</b>	<b>261.845.590</b>	<b>281.071.376</b>	<b>300.297.162</b>	<b>321.055.963</b>	<b>341.814.764</b>
Cota de Solidariedade (R\$)	1.810.925	1.810.925	1.955.323	1.955.323	2.111.236	2.111.236	2.279.580	2.279.580	2.461.348	2.461.348
Cota de S. acumulada (R\$)	<b>26.142.642</b>	<b>27.953.567</b>	<b>29.908.890</b>	<b>31.864.213</b>	<b>33.975.449</b>	<b>36.086.685</b>	<b>38.366.265</b>	<b>40.645.845</b>	<b>43.107.194</b>	<b>45.568.542</b>
Receita total FUNDURB	17.084.111	17.084.111	18.446.354	18.446.354	19.917.219	19.917.219	21.505.366	21.505.366	23.220.149	23.220.149
Receita acumulada (R\$)	<b>204.121.017</b>	<b>221.205.128</b>	<b>239.651.483</b>	<b>258.097.837</b>	<b>278.015.056</b>	<b>297.932.275</b>	<b>319.437.641</b>	<b>340.943.008</b>	<b>364.163.157</b>	<b>387.383.305</b>
Intervenções realizadas (R\$)	15.822.469	17.084.111	17.084.111	18.446.354	18.446.354	19.917.219	19.917.219	21.505.366	21.505.366	46.440.298
Intervenções acumuladas (R\$)	<b>187.036.906</b>	<b>204.121.017</b>	<b>221.205.128</b>	<b>239.651.483</b>	<b>258.097.837</b>	<b>278.015.056</b>	<b>297.932.275</b>	<b>319.437.641</b>	<b>340.943.008</b>	<b>387.383.305</b>
Melhorias + 50% desapropriações	32%	35%	38%	41%	44%	48%	51%	55%	59%	67%
Melhorias/benfeitorias totais	42%	46%	49%	54%	58%	62%	67%	71%	76%	87%
Melhorias básicas + 30% desap.	54%	59%	63%	69%	74%	80%	85%	92%	98%	111%
Melhorias/benfeitorias básicas	70%	76%	82%	89%	96%	103%	111%	119%	127%	144%

## 5. GESTÃO DEMOCRÁTICA DA IMPLANTAÇÃO



Dentre as estratégias do Plano Diretor Estratégico (PDE), tem destaque o fortalecimento da participação popular nas decisões dos rumos da cidade, considerando as diversas instâncias e por meio de diferentes instrumentos de participação e controle social. Tais estratégias garantem a participação de representantes dos diferentes segmentos da população de forma direta ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento.

O PDE definiu, no artigo 136, que os PIU elaborados pelo Poder Público deverão apresentar propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais no perímetro onde for aplicado o instrumento, cabendo ao PIU indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e modelo de gestão democrática que contemple mecanismos de participação e controle social e instrumentos para monitoramento e avaliação das ações.

Neste sentido, o PIU Anhembi deverá instituir Conselho Gestor sob a coordenação à Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), com a participação de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, tendo a competência de instruir e auxiliar a implantação do Programa de Intervenções no Perímetro Expandido, monitorar o desenvolvimento e propor programas e estratégias que possam aprimorar o projeto, enquanto que a São Paulo Urbanismo ficará a cargo de promover a implantação dos projetos no Perímetro Expandido e avaliar a evolução dos processos, podendo contar com a colaboração dos órgãos e entidades municipais para o desempenho de suas funções específicas.

Para a composição Conselho Gestor, que deverá ser paritária entre membros do poder público e da sociedade, o PIU propõe que além de representantes da SMUL e da SP-Urbanismo, sejam agregados técnicos envolvidos com diversas políticas setoriais e com atuação específica no Perímetro Expandido e nas Prefeituras Regionais atingidas, membros da sociedade envolvidos em políticas cruciais para o PIU além de moradores, trabalhadores e setores econômicos atuantes no Perímetro Expandido.

Por essa razão, por parte do poder público foram incluídos membros dos Núcleos Regionais de Planejamento (NPR) de cada Subprefeitura afetada pelo PIU Anhembi. Cada NPR, constituído por técnicos das diversas Secretarias Municipais, que, nos termos do § 1º do Artigo 324 do PDE, atua “como um colegiado intersetorial e interdisciplinar, responsável pela integração e articulação das políticas setoriais bem como pelo acompanhamento das ações voltadas à concretização dos princípios diretrizes e ações do Plano Diretor, dos Planos Regionais e dos Planos de Desenvolvimento de Bairro”. O Decreto nº 57.537, de 16 de dezembro de 2016, dispõe em seu Artigo 7º, inciso V, que os NRP, entre outras atribuições, devem “constituir subgrupos para acompanhamento de intervenções específicas”, como é o caso do Conselho Gestor do PIU Anhembi.

Para a participação dos munícipes, os artigos 34 e 35 da Lei nº 15.764 de 27 de maio de 2013 dispõem sobre a constituição e atribuições dos Conselhos Participativos Municipais, dentre as quais “III – zelar para que os direitos da população e os interesses públicos sejam atendidos nos serviços, programas e projetos públicos da região e comunicar oficialmente aos órgãos competentes em caso de deficiências neste atendimento”. Foram então incluídos representantes dos Conselhos Participativos da Prefeitura Regional de Santana/Tucuruvi e da Casa Verde/Cachoeirinha.

Ademais, em resposta às demandas surgidas na 1ª Consulta Pública do PIU Anhembi, foram também reservados espaços para moradores, trabalhadores e entidades empresariais do Perímetro Expandido – setores diretamente afetados pelas ações previstas no Programa de Intervenções.

Por se tratar de uma política central do PIU Anhembi, a habitação contará com representação do poder público mediante SEHAB e, por parte dos munícipes, a participação do Conselho Municipal de Habitação (CMH). Instituído pela Lei Municipal nº 13.425 de 2002, o CMH tem caráter consultivo, fiscalizador e deliberativo e é norteado pela ideia de paridade em relação à representação do poder público, movimentos populares por moradia e sociedade civil, assegurando espaço a todos os segmentos. O Conselho é composto por 48 representantes da sociedade civil como sindicatos, empresários, educadores, líderes de movimentos sociais e gestores públicos.

Em suma, o PIU consolida composição do Conselho Gestor, formado por um total de 10 representações, como pode ser visto no Art. 17 da minuta do decreto (ver capítulo 6 deste relatório). Por fim, cabe ressaltar que as atribuições e o funcionamento do Conselho Gestor do PIU Anhembi serão estabelecidos por Regimento Interno proposto pela SP-Urbanismo e aprovado pela maioria de seus integrantes.

## 6. MINUTA DO DECRETO

Aprova o Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial do Complexo Anhembi – PIU-Anhembi, e dá outras providências.

BRUNO COVAS, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO o disposto no art. 15, § 1º da Lei n. 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), que determina terem os perímetros das Zonas de Ocupação Especial - ZOE parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades e definidos por Projeto de Intervenção Urbana, aprovado por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE;

CONSIDERANDO o disposto na Lei n. 16.766, de 20 de dezembro de 2017, que autoriza a alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo S.A., e que traz regras de utilização da quadra 283 (duzentos e oitenta e três) do imóvel no qual estão localizados do Polo Cultural e Esportivo Grande Otelo - Sambódromo e das áreas de concentração e dispersão de escolas de samba na Quadra;

CONSIDERANDO as disposições da Lei n. 16.886, de 4 de maio de 2018, que define índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem observados na elaboração de Projeto de Intervenção Urbana - PIU para a Zona de Ocupação Especial - ZOE do Anhembi;

CONSIDERANDO os trabalhos técnicos realizados no âmbito do Processo n. 7810.2018/0000069-6;

CONSIDERANDO o processo público participativo de elaboração do Projeto de Intervenção Urbana do PIU-Anhembi;

### **DECRETA:**

**Art. 1º.** Fica aprovado o Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial do Anhembi – PIU-Anhembi.

Parágrafo único. O presente decreto estabelece os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às especificidades da Zona de Ocupação Especial – ZOE do Anhembi, nos termos do art. 15, § 1º da Lei n. 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), da Lei n. 16.766, de 20 de dezembro de 2017, que autoriza a alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo S.A., e da Lei n. 16.886, de 4 de maio de 2018, que define índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem observados na elaboração de Projeto de Intervenção Urbana - PIU para a Zona de Ocupação Especial - ZOE do Anhembi .

**Art. 2º.** O Perímetro de Intervenção do PIU-Anhembi está definido no Mapa 1, anexo ao presente decreto, aplicando-se ao território da ZOE do Anhembi a regulação urbanística trazida na Lei n. 16.886, de 4 de maio de 2018, especialmente seu Anexo Único - Quadro de índices e Parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da ZOE do Anhembi, bem como os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo constantes dos quadros a seguir:

**I.** Quadro 1 - Percentuais de destinação de área pública;

**II.** Quadro 2 - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote e quadra);

**III.** Quadro 3 - Parâmetros de Ocupação, exceto cota ambiental;

**IV.** Quadro 4 - Parâmetros de incomodidade por zona;

**§ 1º.** O Perímetro de Intervenção do PIU-Anhembi subdivide-se em Perímetro de Abrangência, caracterizado como a ZOE do Anhembi e objeto de regulação urbanística específica por este decreto, e Perímetro Expandido, destinado a receber intervenções referentes a qualificação urbanística pretendida para a área.

**a.** O Perímetro de Abrangência é formado pelas quadras 283 e 284, delimitadas pela Av. Assis Chateaubriand, a Av. Olavo Fontoura, a Praça Campo de Bagatelle, a Av. Santos Dumont, a Rua Marechal Leitão de Carvalho, a Rua Prof. Milton Rodrigues e a Rua Masseinet Sorcinelli;

**b.** O Perímetro Expandido é formado pela interseção entre o subsetor Arco Tietê da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), definida na Lei n. 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico, e os limites administrativos das Subprefeituras de Santana/Tucuruvi e Casa Verde.

**§ 2º.** Além dos parâmetros estabelecidos nos quadros previstos neste artigo, serão observadas as disposições específicas para o Perímetro de Abrangência trazidas neste decreto, bem como eventuais limitações administrativas.

**Art. 3º.** A ZOE do Anhembi divide-se nos seguintes subsetores, indicados no Mapa 2, anexo ao presente decreto:

**I.** Subsetores A, B e C: incluem, respectivamente, os terrenos onde se encontram o Palácio de Convenções, o Pavilhão de Exposições e parcela dos estacionamentos na Quadra 284, formando o Setor II (Centro de Exposições e Convenções) da Lei n. 16.886, de 4 de maio de 2018;

**II.** Subsetor D: corresponde aos lotes com SQL 073.284.0004-0785, na Quadra 284;

**III.** Subsetor E: corresponde a toda Quadra 283, coincidente ao Setor I (Sambódromo) da Lei n. 16.886, de 4 de maio de 2018.

**Parágrafo único.** A divisão do território da ZOE do Anhembi em subsetores tem por finalidade permitir o detalhamento dos parâmetros de uso e ocupação do solo e das diretrizes urbanísticas a serem aplicados para implantação do PIU-Anhembi.

**Art. 4º.** A proposta de ordenamento para o Perímetro de Intervenção do PIU-Anhembi tem por finalidade promover a qualificação e transformação do território objeto de estudo, e tem os seguintes objetivos:

**I.** Desenvolver o território de modo a potencializar as atividades econômicas por meio do incentivo aos usos não residenciais, em especial as atividades atuais relacionadas à realização de feiras e eventos, considerando o disposto no art. 3º, parágrafo único da Lei n. 16.886, de 4 de maio de 2018, observado o inciso II do art. 4º deste decreto;

**II.** Socializar os ganhos da produção imobiliária da cidade, por intermédio da comercialização do potencial construtivo do território;

**III.** Incentivar o desenvolvimento urbano, por intermédio de adensamento populacional e construtivo compatível com a infraestrutura existente e planejada;

**IV.** Qualificar a centralidade no Distrito de Santana, promovendo a diversidade de usos, e maior equilíbrio entre emprego e moradia;

**V.** Auxiliar na orientação da aplicação dos recursos financeiros oriundos do percentual dos valores arrecadados com a alienação da Empresa São Paulo Turismo S/A – SP-Turis, nos termos do art. 1º, § 4º da Lei n. 16.766, de 20 de dezembro de 2017, de modo a possibilitar a máxima eficácia do planejamento urbanístico estabelecido no PIU-Anhembi;

**VI.** Orientar a aplicação da contrapartida financeira à utilização do potencial construtivo adicional da ZOE Anhembi e pela aplicação da Cota de Solidariedade.

**Art. 5º.** Para que sejam atingidos os objetivos de transformação e qualificação territorial do Perímetro de Intervenção do PIU-Anhembi, promovendo-se o desenvolvimento urbano da área de forma equilibrada:

**I.** O potencial construtivo do Setor Sambódromo, previsto no art. 4º da Lei n. 16.886, de 4 de maio de 2018, somente poderá ser transferido ao Setor Centro de Convenções e Exposições após esgotado o estoque de potencial construtivo do setor receptor;

**II.** O proprietário dos terrenos correspondentes aos subsetores A, B, C e E, poderá optar por utilizar os benefícios previstos no art. 3º, parágrafo único da Lei n. 16.886, de 4 de maio de 2018, a qualquer tempo, cabendo-lhe, neste caso, alternativamente:

**a.** desconto de até 20% (vinte por cento) do valor da contrapartida referente à outorga onerosa de direito de construir em empreendimentos licenciados no Setor Centro de Convenções e Exposições e no Setor Sambódromo;

**b.** acréscimo de até 20% (vinte por cento) sobre o volume total de potencial construtivo do Setor Centro de Convenções e Exposições e do Setor Sambódromo.

**Parágrafo único:** Na hipótese prevista no inciso II deste artigo, a paralisação do funcionamento da atividade de Centro de Convenções e Exposições antes do prazo de 20 (vinte) anos previsto em lei, contados a partir da efetiva alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo S.A, acarretará o dever de pagamento integral do valor referente às contrapartidas devidas pela utilização do potencial construtivo adicional, devidamente atualizado pelo IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou, na falta deste, por outro índice oficial de inflação.

**Art. 6º.** Nos termos do art. 111 da Lei Municipal n. 16.050, de 31 de julho de 2014, aplica-se ao Projeto de Intervenção Urbana do Anhembi o instrumento jurídico-urbanístico da cota de solidariedade, na seguinte conformidade:

**I.** Aos projetos de parcelamento do solo, a cota de solidariedade corresponderá a 10% (dez por cento) do valor dos terrenos privados resultantes, a ser depositado na conta segregada do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano do PIU-Anhembi;

**II.** Aos empreendimentos com área construída computável superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), aplica-se a disciplina prevista no art. 112 da Lei n. 16.050, de 31 de julho de 2014, independentemente do disposto no inciso I.

**§ 1º.** A cota de solidariedade deverá ser aplicada nos termos do Art. 15 da Lei Municipal nº 16.886 de 04 de maio de 2018.

**§ 2º.** Para fins de aplicação da cota de solidariedade nos termos do inc. II, deverão ser descontadas do cálculo as áreas construídas computáveis regulares até 31 de julho de 2014 que não vierem a ser demolidas.

**Art. 7º.** São diretrizes urbanísticas para o Perímetro de Abrangência do PIU-Anhembi:

**I.** Promover o adensamento do território inserido na ZOE do Anhembi, especialmente das áreas atualmente desocupadas, ampliando a oferta de empregos e a densidade construtiva e populacional do território;

**II.** Qualificar o eixo da Av. Olavo Fontoura por meio da diversificação dos usos na ZOE do Anhembi, criando uma nova frente urbana que promova a dinamização da avenida;

- III.** Promover a qualificação paisagística e recuperação ambiental das áreas livres na ZOE do Anhembi, contribuindo para a construção de um sistema de espaços livres públicos do entorno;
- IV.** Possibilitar a microacessibilidade e a mobilidade ativa na gleba do Anhembi, por intermédio da permeabilidade urbana das futuras quadras com as vias do entorno;
- V.** Qualificar, por meio de tratamento urbanístico, a área pública lindeira à Av. Olavo Fontoura e à Praça Campo de Bagatelle, de forma a facilitar a travessia do pedestre sobre a Av. Santos Dumont e a conectividade do Anhembi com o Terminal Rodoviário do Tietê/Estação Portuguesa Tietê do Metrô.

**Art. 8º.** São objetivos específicos do PIU-Anhembi para o território de seu Perímetro de Abrangência:

- I.** Integrar o território da ZOE Anhembi ao seu entorno, por intermédio da redução das longas extensões de quadra, visando a construção de uma parcela qualificada de cidade;
- II.** Conformar a Avenida Olavo Fontoura como eixo de conexão entre as quadras 283, 284 e o Terminal Tietê/Estação Portuguesa Tietê do Metrô, por intermédio do incentivo ao uso misto e fachada ativa, proporcionando maior utilização do espaço de fruição pública e a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações;
- III.** Promover a destinação de áreas públicas originadas do parcelamento do solo da ZOE do Anhembi de forma equilibrada e proporcional entre os diversos setores do Perímetro de Abrangência;
- IV.** Priorizar, no tocante à distribuição de novas áreas verdes, a manutenção da massa arbórea existente, a conformação de uma nova frente das quadras em relação às Marginais e a implantação de uma rede de áreas livres que qualifiquem o percurso do pedestre.

**Art. 9º.** São diretrizes urbanísticas específicas do PIU-Anhembi, no caso de parcelamento do solo:

**I. No Subsetor B:**

- a.** promover a conexão entre a Av. Olavo Fontoura e a Av. Assis Chateaubriand por intermédio da implantação de bulevar com canteiro central de largura mínima de 20m (vinte metros);
- b.** destinar no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área verde originada em função do parcelamento do solo na Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Tietê, sendo vedada a confrontação da área destinada com lotes.

**II. No Subsetor C:**

- a.** promover a extensão da Rua Massinet Sorcinelli até a Av. Olavo Fontoura;
- b.** implantação das áreas verdes originadas do parcelamento do solo evitando-se a sua confrontação com lotes privados;
- c.** quando da realização do parcelamento, destinar área institucional na extremidade leste do subsetor, vedada a confrontação da área com lotes privados, de modo a integrar-se com a área pública existente e qualificar o acesso do pedestre no início da Av. Olavo Fontoura.

**III. No Subsetor D,** destinar a área verde originada em função do parcelamento do solo dentro da Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Tietê;

**IV. No subsetor E:**

- a.** promover a ligação entre a Av. Olavo Fontoura e a Av. Assis Chateaubriand por meio de nova conexão viária entre o Sambódromo e a atual área de concentração de carros alegóricos;

**b.** destinar no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área verde originada em função do parcelamento do solo na Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Tietê.

**Art. 10.** Os lotes com frente para as calçadas especiais, listadas abaixo, deverão atender as seguintes disposições:

**I.** Nas vias marginais ao Rio Tietê e acessos, calçadas com largura mínima de 8m (oito metros), divididas em faixa de serviço permeável junto ao meio fio, com largura mínima de 3m (três metros), e faixa de circulação com largura mínima de 5m (cinco metros);

**II.** Ao longo da Av. Olavo Fontoura:

**a.** nos subsetores A, B e C, calçadas com largura mínima de 19m (dezenove metros), divididas em faixa de serviço permeável junto ao meio fio, com largura mínima de 1,5m (um metro e meio), ciclovia com largura mínima de 2,5m (dois metros e meio), faixa permeável com largura mínima de 10m (dez metros) e faixa de circulação de 5m (cinco metros);

**b.** no subsetor E, calçadas com largura mínima de 8m (oito metros), divididas em faixa de circulação com largura mínima de 3m (três metros) junto ao meio fio, e faixa permeável com largura mínima de 5m (cinco metros);

**III.** Ao longo da Rua Massinet Sorcinelli, faixa de circulação com largura mínima de 5m (cinco metros);

**IV.** Ao longo da Rua Mal. Leitão de Carvalho, faixa de circulação com largura mínima de 3,5m (três metros e meio);

**V.** Ao longo da Rua Prof. Milton Rodrigues, faixa de circulação com largura mínima de 8,0m (oito metros)

**Parágrafo único:** A ampliação das calçadas atuais atendendo as diretrizes estabelecidas por este artigo será computada no percentual de destinação de áreas públicas em função do parcelamento do solo.

**Art. 11.** A implantação de novas edificações no território da ZOE do Anhembi dependerá de aprovação de Plano Integrado de Parcelamento do Solo e Edificação, elaborado nos termos do art. 3º do Decreto n. 57.558, de 21 de dezembro de 2016, respeitando a realização dos percentuais mínimos de destinação de área pública em cada subsetor de acordo com o Quadro 1, anexo ao presente decreto.

**§ 1º.** A aprovação e implantação do Plano Integrado poderá ocorrer de forma independente nos subsetores, observado o limite máximo de 70% (setenta por cento) do potencial construtivo total para o uso residencial.

**§ 2º.** No tocante à destinação das áreas públicas e de fruição pública nos projetos integrados, deverão ser observadas as seguintes regras:

**a.** as áreas verdes a serem destinadas deverão ser capazes de conter um círculo com raio de 10m (dez metros), observado o art. 46 da Lei n. 16.402, de 22 de março de 2016;

**b.** as vias com dimensões não detalhadas no PIU-Anhembi deverão seguir as especificações mínimas do Quadro 2B da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, sendo vedada a implantação de vias de pedestre;

**c.** as áreas institucionais deverão ser destinadas em lote único dentro dos subsetores correspondentes, observado o art. 47 da Lei n. 16.402, de 22 de março de 2016;

**d.** as quadras e lotes resultantes de parcelamento do solo deverão seguir as dimensões mínimas e máximas do Quadro 2, anexo ao presente decreto;

e. no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada dos lotes ao longo da Av. Olavo Fontoura nos subsetores B, C e E deverão ser ocupados por fachada ativa, nos termos do Art. 71 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, podendo gozar do incentivo estabelecido pela alínea “a” do Art. 62 da apontada lei;

**Art. 12.** Nos subsetores B e E, será permitido o parcelamento fracionado, visando manter os usos regulares e instalados de empreendimentos preexistentes, desde que sejam atendidas as seguintes determinações:

**I.** Poderá ser desmembrado um lote com área superior à máxima permitida no subsetor, desde que esse contenha somente edifício de uso regular e instalado a ser mantido, resultando em uma nova taxa de ocupação igual a 70% (setenta por cento) no subsetor B e fixada entre 15% (quinze por cento) e 70% (setenta por cento) no subsetor E;

**II.** A destinação de áreas públicas, nos termos dos art. 11, deverá considerar a área do terreno original, descontada a área de lote desmembrada nos termos do inciso I do “caput” deste artigo.

**Parágrafo único.** A destinação de Área Institucional no subsetor B deverá ocorrer somente no momento de parcelamento integral da gleba.

**Art. 13.** São diretrizes específicas para o Perímetro Expandido do PIU-Anhembi:

**I.** Prover o equilíbrio entre a oferta e a demanda por equipamentos públicos, sobretudo de educação infantil, cultura e esporte, bem como equipamentos de assistência social voltados ao idoso, inclusive considerando as principais carências das Subprefeituras de Santana/Tucuruvi e Casa Verde;

**II.** Promover o direito à moradia digna, proporcionando o atendimento habitacional adequado e definitivo a famílias de baixa renda removidas em decorrência do Programa de Intervenções, prevendo o atendimento habitacional provisório quando necessário e a apresentação do competente Plano de Reassentamento das populações atingidas previamente ao início das obras;

**III.** Promover a urbanização, regularização fundiária e recuperação ambiental dos assentamentos precários localizados no perímetro, considerando os trechos de maior vulnerabilidade social, bem como a requalificação e regularização dos conjuntos habitacionais existentes, contemplando estudos, projetos, obras e trabalho técnico social;

**IV.** Atendimento habitacional com produção de novas unidades para aquisição ou locação social, por meio de empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS dentro e fora das ZEIS do Perímetro Expandido, inclusive por meio do atendimento da Cota de Solidariedade;

**V.** Priorização, no tocante à provisão de moradias, do atendimento das populações removidas involuntariamente em consequência da implantação do Programa de Intervenções e em decorrência das ações de urbanização dos assentamentos precários, bem como as famílias atendidas pelo Programa Auxílio Aluguel, originárias do perímetro expandido;

**VI.** Reestruturação do sistema de mobilidade com a implantação de melhoramentos viários que contribuam para a circulação motorizada, cicloviária e de pedestres;

**VII.** Promover conexão do Terminal do Rodoviário do Tietê/Estação Portuguesa-Tietê do Metrô com a Praça Campo de Bagatelle e a Av. Olavo Fontoura, considerando o melhoramento viário previsto para o local, ampliando assim a acessibilidade ao complexo do Anhembi;

**VIII.** Incentivo à mobilidade do pedestre e do ciclista por meio da qualificação dos passeios públicos e da complementação da malha cicloviária, da implantação de bicicletários e paraciclos integrados aos terminais e estações do sistema estrutural de transporte público.

**IX.** Implantação das praças, parques e alamedas e bulevares conectados entre si e às estações e

terminais de transporte, consolidando assim o necessário sistema de áreas verdes neste trecho da planície fluvial do rio Tietê;

**X.** Implantação de áreas verdes com capacidade de absorção, retenção e dispersão controlada das águas pluviais nas áreas atualmente sujeitas a alagamentos, associando soluções de drenagem a espaços de lazer;

**XI.** Promoção do saneamento dos córregos Carandirú/Carajás e José Papaterra Limongi, recuperando suas Áreas de Preservação Permanente (APP) associadas à implantação de parques lineares, considerando as necessidades e condições ambientais específicas de cada córrego;

**XII.** A potencialização do aproveitamento de terrenos públicos, definindo-se áreas para novos equipamentos, empreendimentos de habitação de interesse social e áreas verdes;

**XIII.** Garantir o modelo de gestão democrática, por meio da criação de um conselho gestor para acompanhamento de implantação das ações urbanísticas no Perímetro Expandido do PIU Anhembi, composto paritariamente pelo poder público e pela sociedade.

**Art. 14.** O Programa de Intervenções para o Perímetro Expandido é o constante do Quadro 5 e Mapa 3, anexos ao presente decreto, e será implementado com recursos da conta segregada do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB prevista no art. 5º da Lei n. 16.886, de 4 de maio de 2018, além de outras fontes de receitas.

**§ 1º.** As intervenções previstas no Quadro 5 dividem-se em:

**a.** básicas, de implantação prioritária no âmbito do PIU-Anhembi;

**b.** complementares, de implantação facultativa, observados critérios de conveniência e oportunidade administrativa.

**§ 2º.** Ao menos 30% (trinta por cento) dos recursos arrecadados na conta segregada citada no “caput” serão destinados à implantação das diretrizes previstas no art. 13, incs. II, III, IV e V, referentes à política de provisão habitacional de interesse social do PIU-Anhembi.

**§ 3º.** Os recursos de que trata o § 2º deverão garantir o atendimento à população de baixa renda, a partir da construção de empreendimentos de habitação de interesse social para redução do déficit habitacional acumulado, por intermédio de parque habitacional público voltado ao Programa Locação Social ou para fins de aquisição, conforme critérios de prioridade de atendimento da Política Municipal de Habitação.

**Art. 15.** Nos casos em que a implantação do Programa de intervenção impactar em deslocamento involuntário de população de baixa renda, deverá ser elaborado Plano de Reassentamento previamente ao início das obras, prevendo os recursos necessários e a localização, nos termos do art. 292, IX da Lei 16.050/2014, a ser definido por SEHAB em processo participativo com as famílias atingidas e com os Conselhos Gestores de ZEIS e apontar o atendimento habitacional definitivo dentro do Perímetro Expandido do PIU Anhembi;

**Parágrafo único.** O Plano de Reassentamento poderá prever soluções que viabilizem moradia provisória das famílias afetadas pelas intervenções nos casos em que se demonstrar a necessidade de desocupação imediata da área de intervenção.

**Art. 16.** O atendimento habitacional no âmbito do PIU Anhembi deverá priorizar a população que tenha sofrido deslocamento involuntário, esteja vinculada a atendimento habitacional provisório e população que se enquadre nos critérios de HIS1 - Habitação de Interesse Social 1, conforme definido no Plano Diretor Estratégico – Lei Municipal nº 16.050/2014.

**Art. 17.** A gestão democrática do PIU-Anhembí será realizada por intermédio do seu Conselho Gestor, que contará com a seguinte composição:

**I.** 1 representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL;

**II.** 1 representante da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB;

**III.** 1 representante do Núcleo Regional de Planejamento da Subprefeitura de Santana/Tucuruvi;

**IV.** 1 representante do Núcleo Regional de Planejamento da Subprefeitura de Casa Verde/Cachoeirinha;

**V.** 1 representante da empresa São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo;

**VI.** 1 representante do Conselho Participativo da Subprefeitura de Santana/ Tucuruvi;

**VII.** 1 representante do Conselho Participativo da Subprefeitura de Casa Verde/Cachoeirinha;

**VIII.** 1 representante do Conselho Municipal de Habitação com atuação no Perímetro Expandido do PIU-Anhembí;

**IX.** 1 representante dos moradores ou trabalhadores da área do perímetro Expandido do PIU-Anhembí;

**X.** 1 representante de entidades empresariais com reconhecida atuação no Perímetro Expandido do PIU-Anhembí.

**§ 1º.** As atribuições e o funcionamento do Grupo de Gestão do PIU-Anhembí serão estabelecidos por Regimento Interno proposto pela empresa São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo e aprovado pela maioria de seus integrantes.

**§ 2º.** A Presidência do colegiado caberá ao representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, que presidirá o colegiado e proferirá os votos de desempate, quando necessário.

**Art. 18.** O Projeto de Intervenção Urbana do Anhembí, produzido no Processo n. 7810.2018/0000069-6, será utilizado para dirimir dúvidas sobre o conteúdo urbanístico das disposições do presente decreto, ouvida a empresa SP-Urbanismo para a instrução da convicção administrativa sobre questões eventualmente formuladas no seu processo de interpretação e aplicação a respeito do tema.

**Parágrafo único.** Caberá à empresa SP-Urbanismo, em função da gestão e acompanhamento da implantação do PIU-Anhembí, remuneração correspondente a 4% (quatro por cento) do valor da outorga onerosa de potencial construtivo adicional arrecadado na implantação deste projeto de intervenção urbana.

**Art. 19.** Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

# PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ANHEMBI

## FICHA TÉCNICA | São Paulo Urbanismo

José Armênio de Brito Cruz – Presidência da São Paulo Urbanismo

Leonardo Amaral Castro – Diretoria de Desenvolvimento

Marcelo Fonseca Ignatios – Superintendência de Estruturação de Projetos

## Modelagem Urbanística

Anna Carvalho de Moraes Barros

Daniela Tunes Zilio

Eduardo Tavares de Carvalho

Laisa Bocoli Chamme

Mariana Figueiredo Bertelli

Marlon Rubio Longo

Rafael Giorgi Costa

Sônia da Silva Gonçalves

Ana Claudia Rocha Bonfim

Pedro Henrique Aragão Sena (estágio)

## Estudos ambientais

Waldir Macho de La Rubia

## Estimativa de custos

Maria Cristina Fernandes

## Design Gráfico

Thomas Len Yuba

Davi Masayuki Hosogiri (estágio)

Flávia Lopes Martins Pereira (estágio)

## Modelagem econômica e pesquisa de mercado

Gabriel Vasquez Rodriguez

Giovanna Yamin Gobbetti (estágio)

Joyce Reis Ferreira da Silva

## Modelagem jurídica

José Antônio Aparecido Junior