

Operação Urbana Consorciada Água Branca

**AUDIENCIA PUBLICA PARA REVISAO
DA LEI 15.893/2013**

Março de 2018

ANÁLISES E DIAGNÓSTICOS

Revisão do Estudo Econômico para nova distribuição de CEPAC (CVM): novo estudo identificou dados relevantes para a viabilidade de empreendimentos na região:

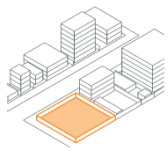
- Preços deprimidos (negociações com desconto médio de 17%);
- Retração de crédito e de consumo; e
- Excesso de estoque de imóveis prontos (média 33% dos lançamentos na região)

Análise da Lei da OUC AB: regras que agravam o quadro econômico já bastante negativo

- Cálculo da contrapartida financeira: fatores de equivalência e elevado valor de CEPAC contribuem com menor viabilidade dos empreendimentos;
- Obrigação de construir unidades habitacionais incentivadas (45 a 50m², um banheiro e uma vaga) como condição de liberação de estoque para demais produtos; e
- Déficit orçamentário.

RELAÇÃO PREÇO DA ACCA X VALOR DE VENDA

Para construir um novo empreendimento, o empreendedor imobiliário olha para quatro variáveis:



Preço de Terreno

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



Custo de Construção

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



CEPAC

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

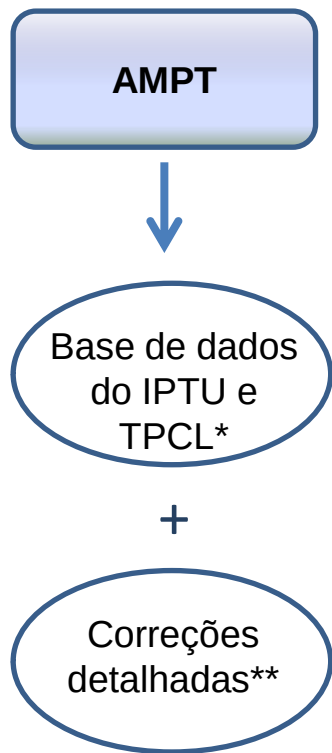
A segunda parte do trabalho simula a viabilidade dos empreendimentos em função de novo valor de CEPAC.



Preço de Venda

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

Áreas Transformáveis



**Áreas transformáveis
identificadas na OUC AB**



Fonte: IPTU 2016 complementado pelo TPCL 2012.

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

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

Áreas Transformáveis

AMPT – Área Mais Provável de Transformação

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

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

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

Etapas

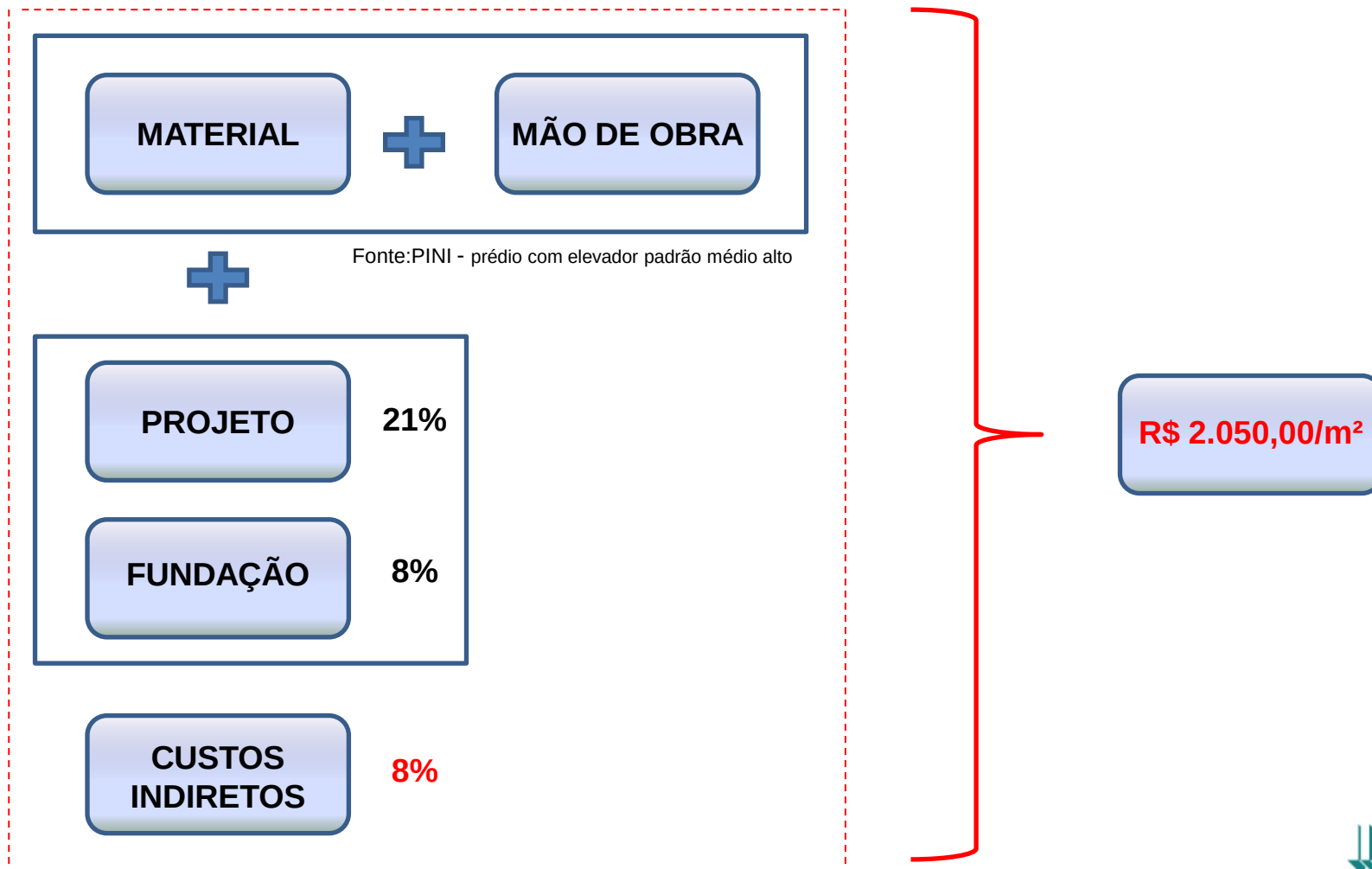
1. APT: Definição de usos com maior probabilidade de transformação (Fonte: IPTU 2016 complementado pelo TPCL 2012)
Correções nos usos identificados :
 - áreas nos subsetores A1, A2 , D e I2 (sem estoque)
 - áreas públicas
 - áreas não atualizadas no IPTU (áreas em processo de verticalização, em transformação,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

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

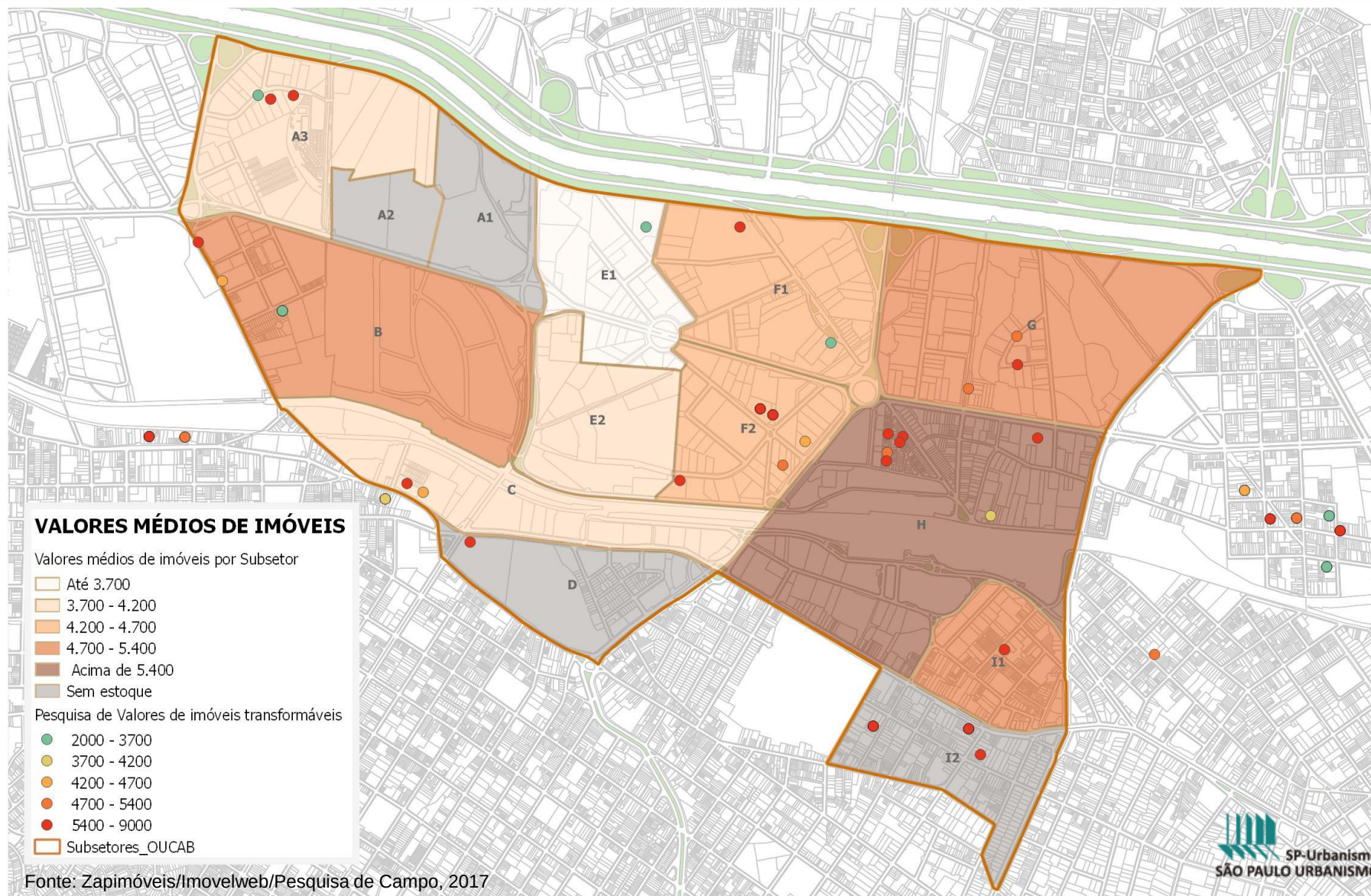
Fonte: IPTU 2016 complementado pelo TPCL 2012

CUSTO DE CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

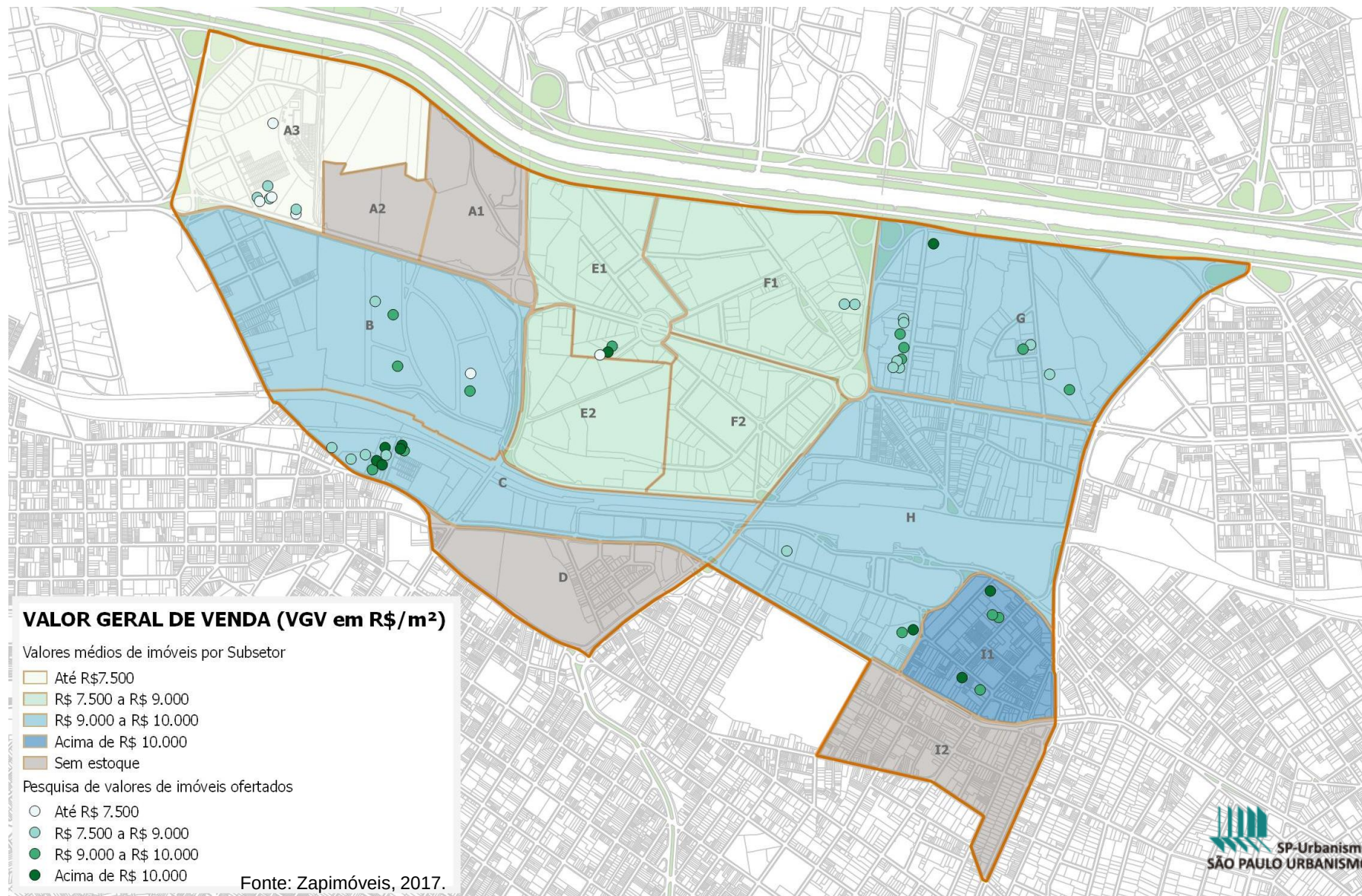
Cálculo para o Custo de construção por m²:



PREÇO DO TERRENO



PREÇO DE VENDA RESIDENCIAL



RESUMO: TERRENO E VGV RESIDENCIAL

Valor de venda do m² (empreendimentos residenciais):

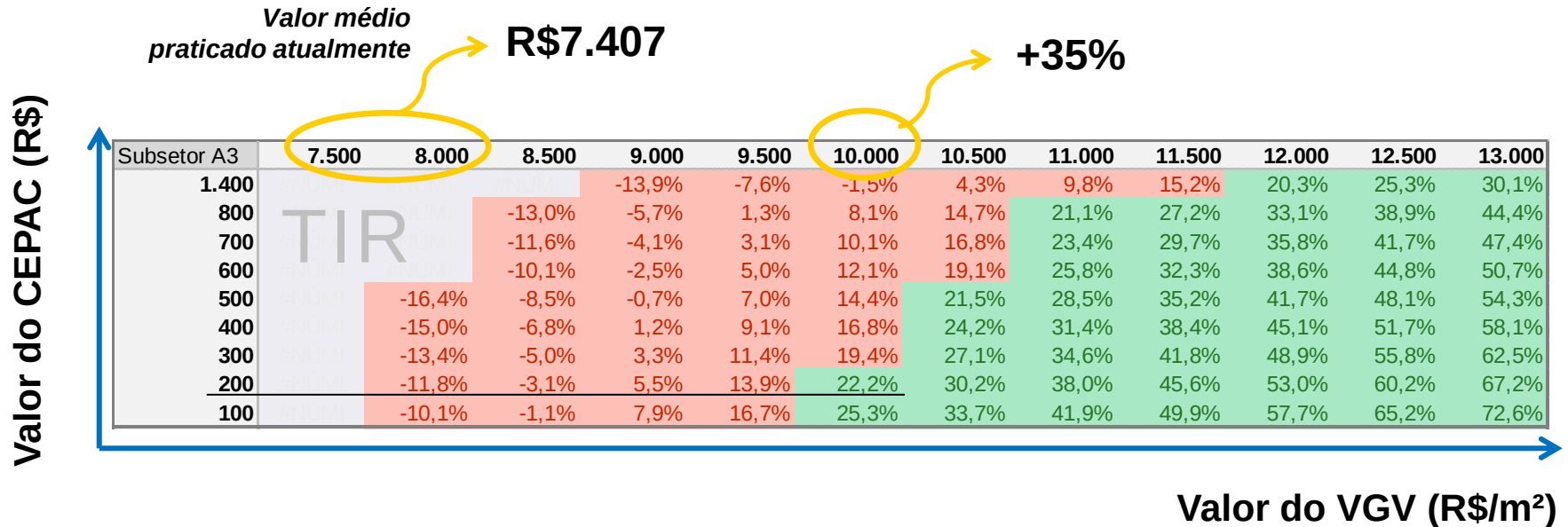
Setor	Subsetor	Custo Terreno	VGV (R\$/m ²)
A	A3	3.758,97	7.407,65
B	B	4.923,72	9.021,58
C	C	3.725,06	9.389,65
E*	E1	2.984,74	8.862,86
	E2	3.780,00	8.862,86
F*	F1	4.545,80	8.862,86
	F2	4.545,80	8.862,86
G	G	5.349,91	9.045,19
H	H	5.582,08	9.024,00
I	I1	5.262,00	10.558,90

Fonte: Zapimóveis/Imovelweb /Pesquisa de Campo 2017.

* Os valores de venda (VGV) para os setores E e F são os mesmos, pois existem apenas dois lançamentos em toda extensão ("Led Barra Funda" e "United").

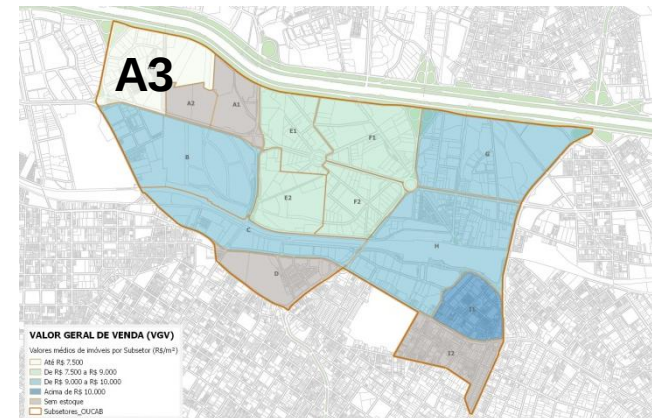
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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



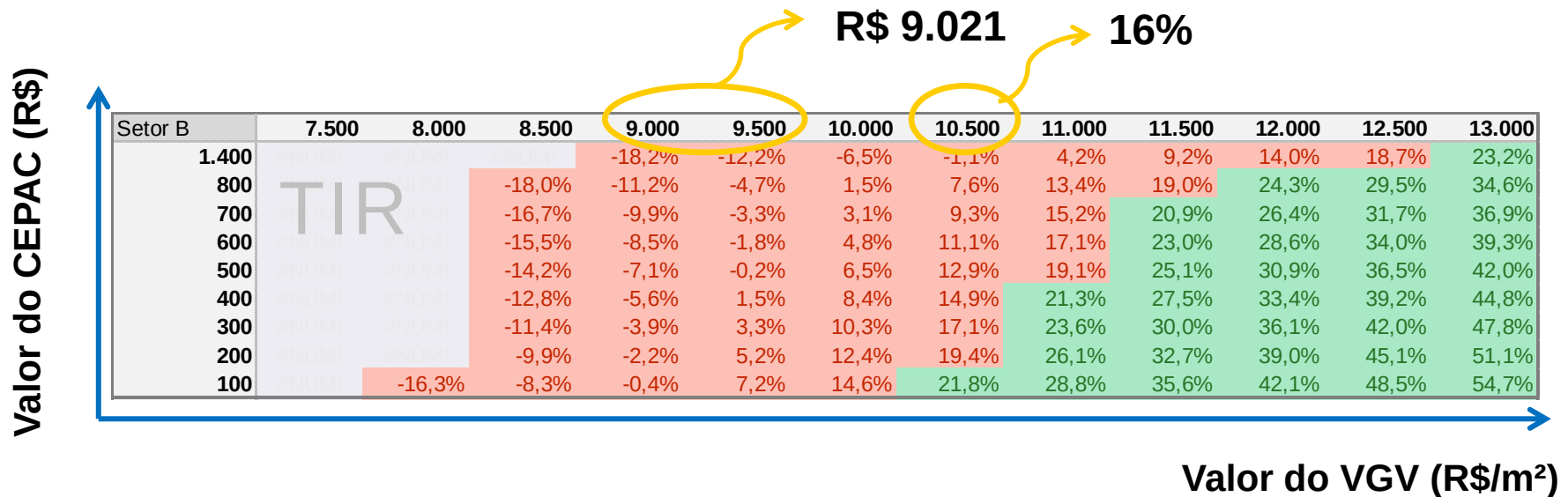
Subsetor A3

Fator de equivalência vigente = **1,0**



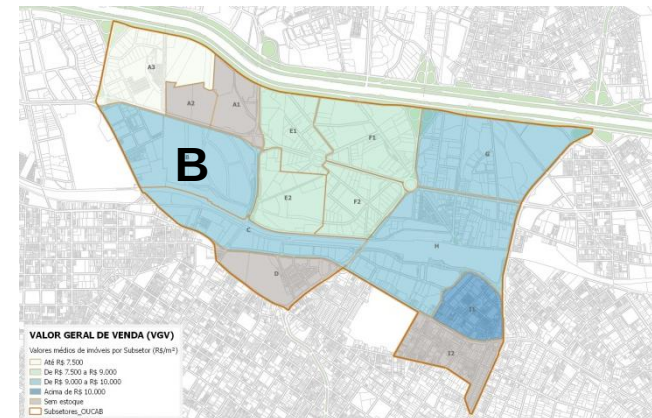
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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



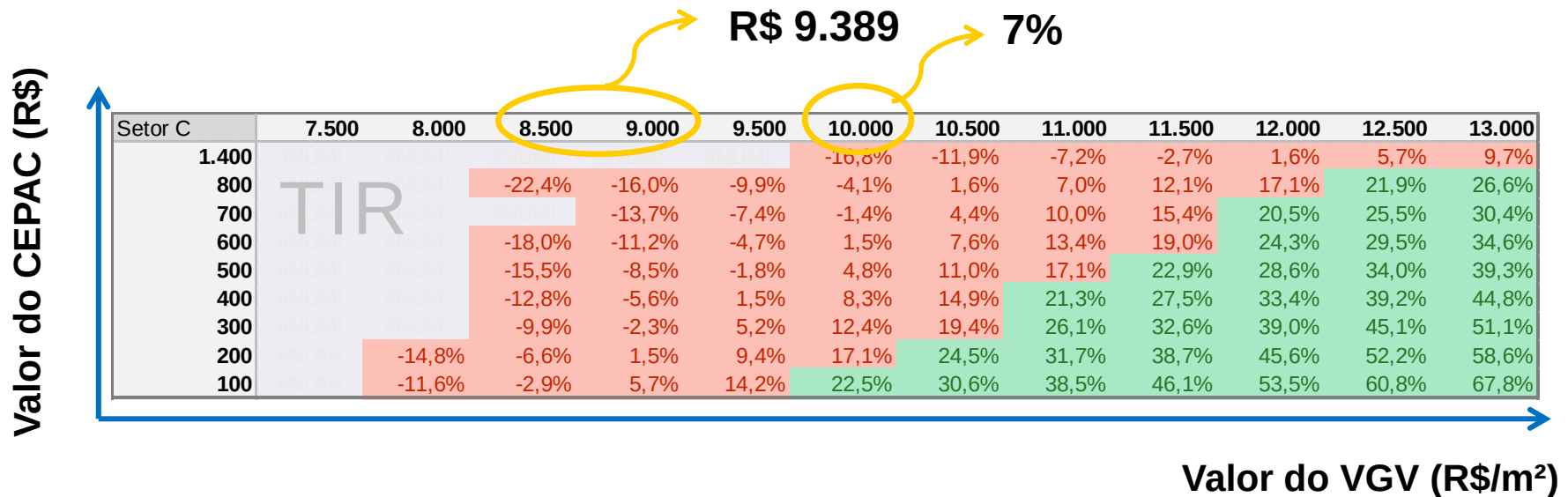
Subsetor B

Fator de equivalência vigente = **1,0**



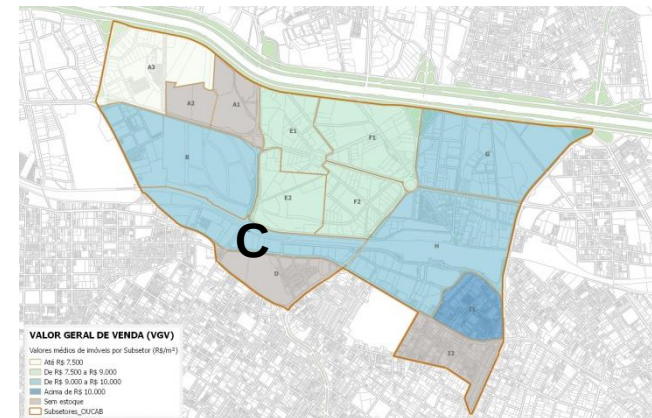
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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



Subsetor C

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



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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

Valor do CEPAC (R\$)

R\$ 8.862 → **7%**

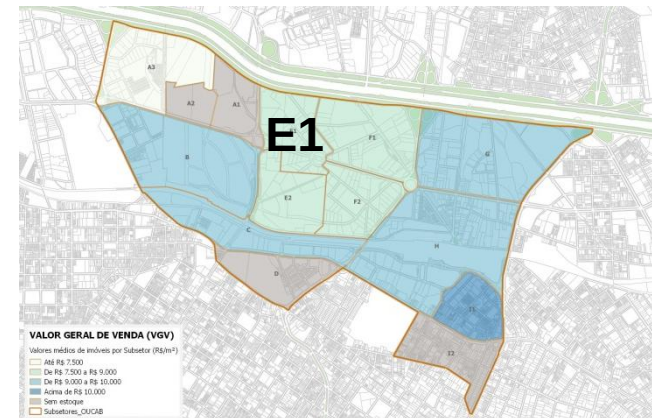
Subsetor E1	7.500	8.000	8.500	9.000	9.500	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000
1.400			-17,4%	-10,6%	-4,1%	2,3%	8,4%	14,2%	19,8%	25,3%	30,5%	35,6%
800		-17,0%	-9,2%	-1,4%	6,1%	13,4%	20,5%	27,4%	34,0%	40,4%	46,7%	52,7%
700		-15,6%	-7,5%	0,4%	8,2%	15,7%	23,1%	30,1%	37,0%	43,7%	50,2%	56,5%
600		-14,1%	-5,8%	2,4%	10,4%	18,2%	25,8%	33,2%	40,3%	47,3%	54,0%	60,6%
500		-12,5%	-3,9%	4,5%	12,9%	21,0%	28,9%	36,5%	44,0%	51,2%	58,3%	65,2%
400		-10,8%	-2,0%	6,8%	15,5%	24,0%	32,2%	40,2%	48,0%	55,6%	63,1%	70,3%
300		-9,0%	0,2%	9,4%	18,4%	27,3%	35,9%	44,4%	52,6%	60,6%	68,5%	76,1%
200		-7,1%	2,5%	12,1%	21,6%	31,0%	40,1%	49,0%	57,8%	66,3%	74,6%	82,8%
100	-14,8%	-5,0%	5,1%	15,2%	25,2%	35,1%	44,9%	54,4%	63,7%	72,9%	81,8%	90,6%

Valor do CEPAC (R\$)

Subsetor E1

Fator de equivalência vigente = **1,0**

Valor do VGV (R\$/m²)



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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

Valor do CEPAC (R\$)

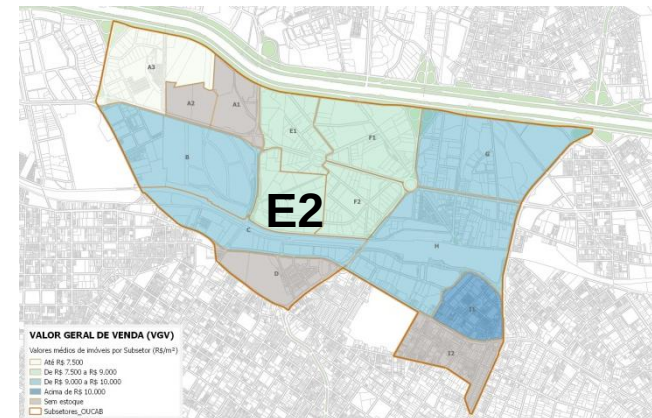
R\$ 8.862 **13%**

Subsetor E2	7.500	8.000	8.500	9.000	9.500	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000
1.400			-17,8%	-11,0%	-4,5%	1,8%	7,8%	13,6%	19,2%	24,6%	29,9%	34,9%
800			-11,2%	-3,7%	3,6%	10,6%	17,4%	24,0%	30,3%	36,5%	42,5%	48,3%
700			-9,9%	-2,3%	5,1%	12,4%	19,3%	26,1%	32,6%	38,9%	45,1%	51,0%
600		-16,5%	-8,6%	-0,8%	6,8%	14,2%	21,4%	28,3%	35,0%	41,5%	47,8%	54,0%
500		-15,3%	-7,2%	0,8%	8,6%	16,2%	23,5%	30,7%	37,6%	44,3%	50,8%	57,2%
400		-14,1%	-5,8%	2,4%	10,5%	18,3%	25,9%	33,2%	40,4%	47,3%	54,1%	60,7%
300		-12,7%	-4,2%	4,2%	12,5%	20,5%	28,4%	36,0%	43,4%	50,6%	57,6%	64,4%
200		-11,4%	-2,6%	6,1%	14,6%	23,0%	31,1%	39,0%	46,7%	54,2%	61,5%	68,6%
100		-9,9%	-0,9%	8,1%	17,0%	25,6%	34,1%	42,3%	50,3%	58,1%	65,8%	73,2%

Valor do VGV (R\$/m²)

Subsetor E2

Fator de equivalência vigente = **1,0**



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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

Valor do CEPAC (R\$)

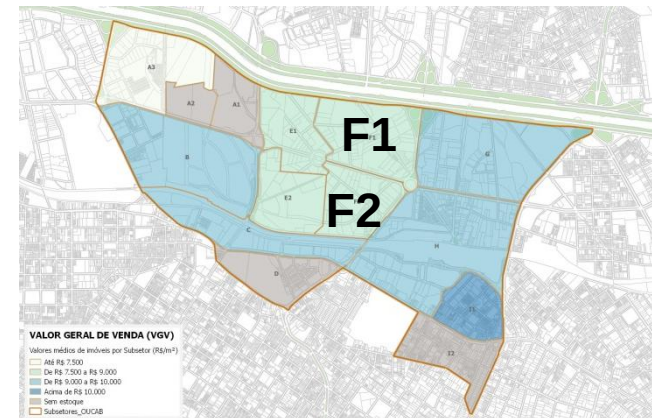
R\$ 8.862 **18%**

Subsetor F1	7.500	8.000	8.500	9.000	9.500	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000
1.400				-16,8%	-10,8%	-5,0%	0,6%	5,9%	11,0%	16,0%	20,7%	25,3%
800			-16,4%	-9,6%	-2,9%	3,5%	9,7%	15,7%	21,4%	27,0%	32,3%	37,5%
700			-15,2%	-8,2%	-1,4%	5,2%	11,5%	17,6%	23,5%	29,2%	34,7%	40,0%
600		-21,1%	-13,8%	-6,7%	0,3%	7,0%	13,5%	19,7%	25,7%	31,6%	37,2%	42,7%
500			-12,5%	-5,1%	2,0%	8,8%	15,5%	21,9%	28,1%	34,1%	39,9%	45,5%
400			-11,0%	-3,5%	3,8%	10,8%	17,7%	24,3%	30,6%	36,8%	42,8%	48,6%
300		-17,3%	-9,5%	-1,8%	5,7%	13,0%	20,0%	26,8%	33,4%	39,8%	46,0%	52,0%
200		-15,9%	-7,9%	0,0%	7,8%	15,3%	22,5%	29,6%	36,4%	43,0%	49,4%	55,7%
100		-14,4%	-6,1%	2,0%	10,0%	17,7%	25,3%	32,6%	39,6%	46,5%	53,2%	59,7%

Valor do VGV (R\$/m²)

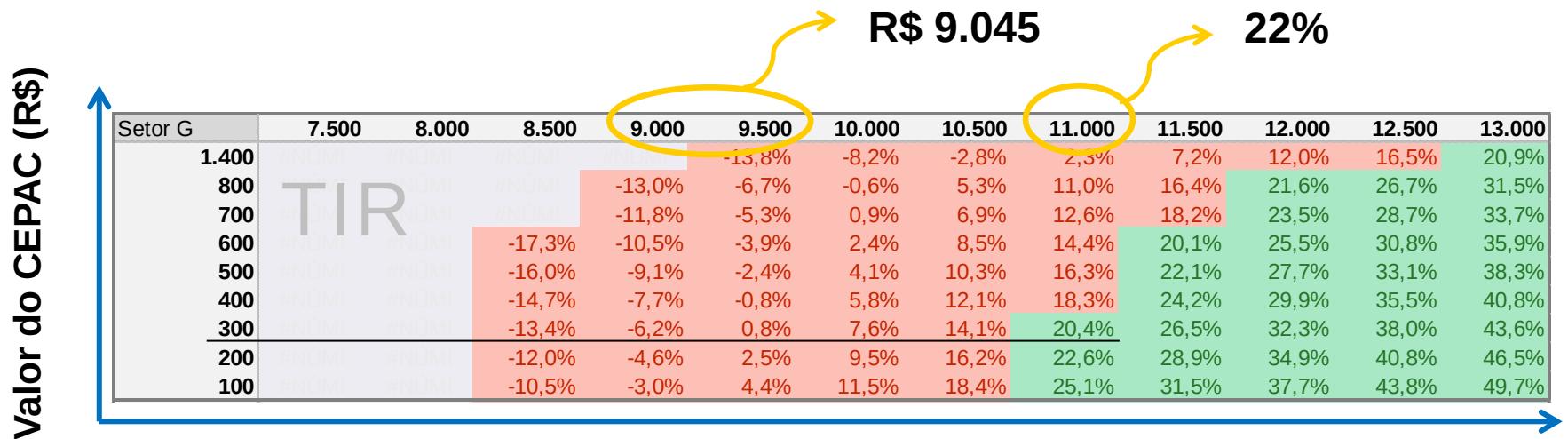
Subsetores F1 e F2

Fator de equivalência vigente = **1,0**



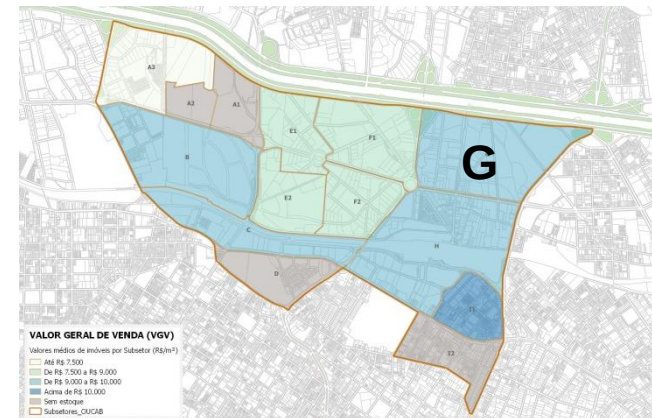
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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



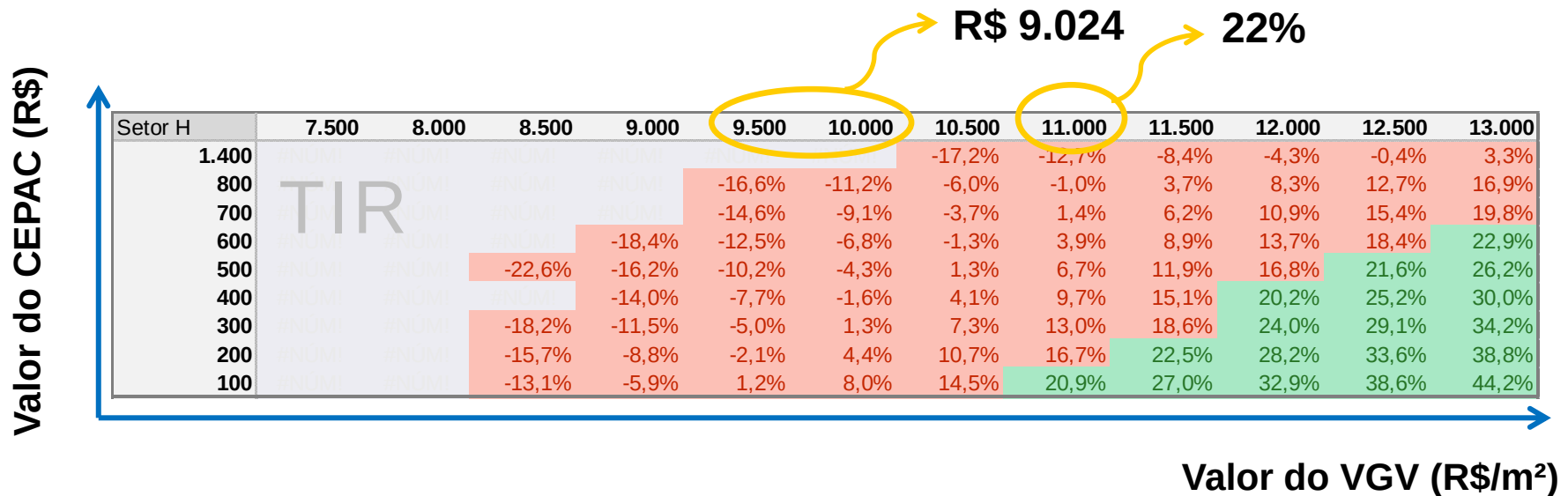
Subsetor G

Fator de equivalência vigente = **1,0**



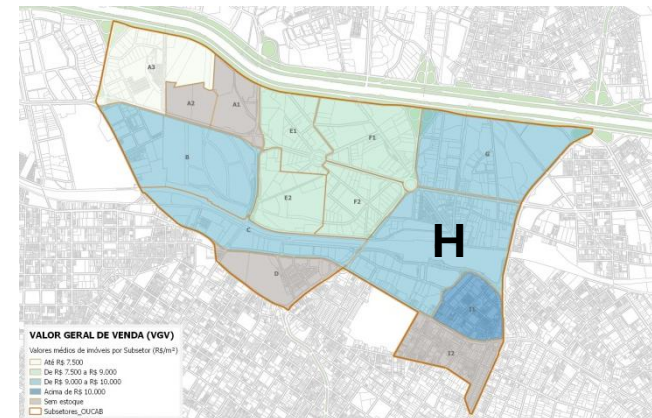
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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



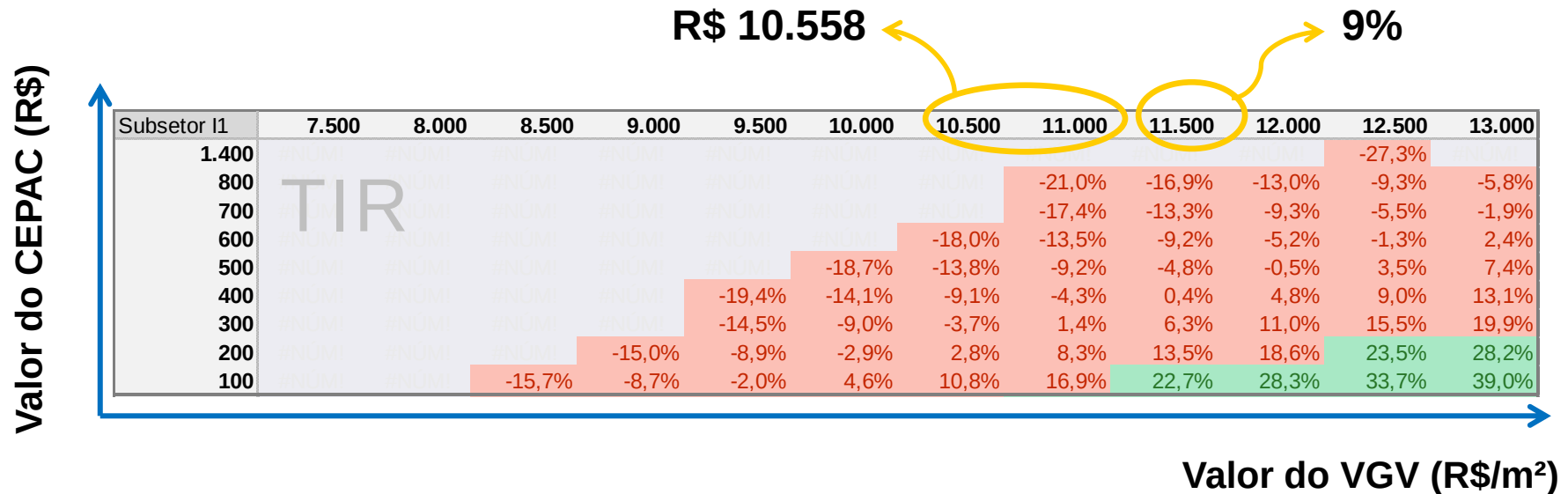
Subsetor H

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



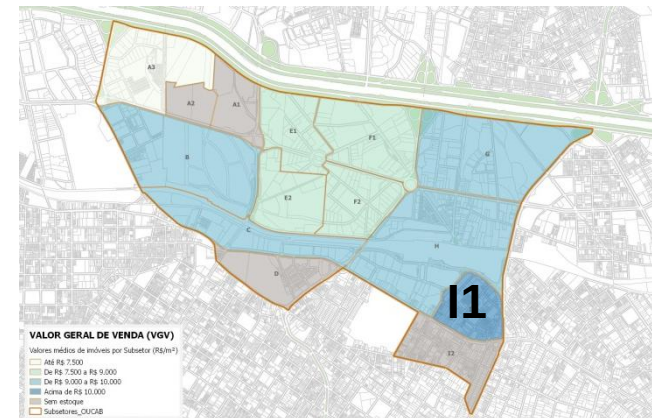
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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



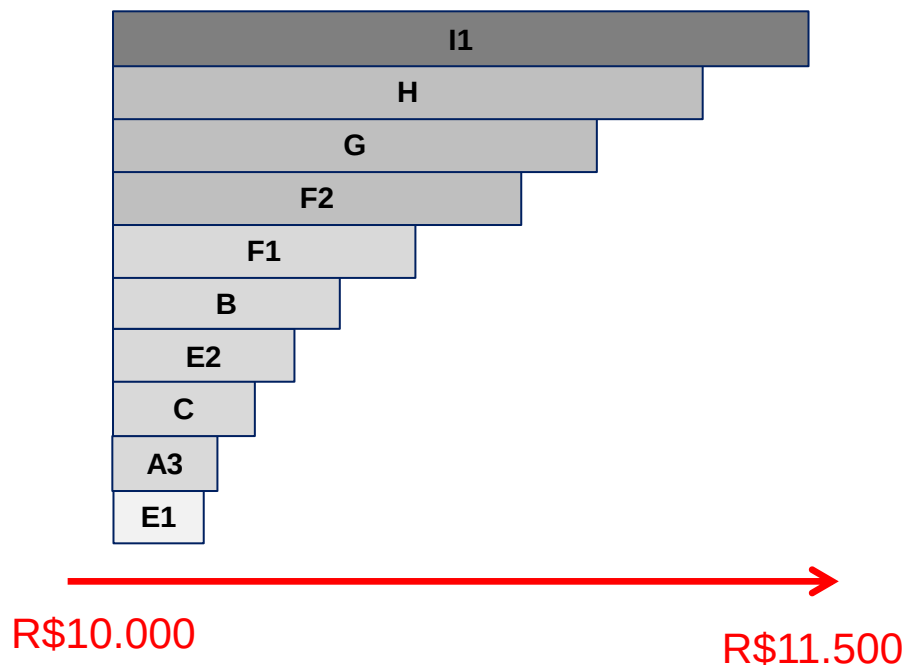
Subsetor I1

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



SUMÁRIO DA ANÁLISE POR SUBSETOR

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



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

CEPAC

R\$300

VGv

R\$10.000

PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

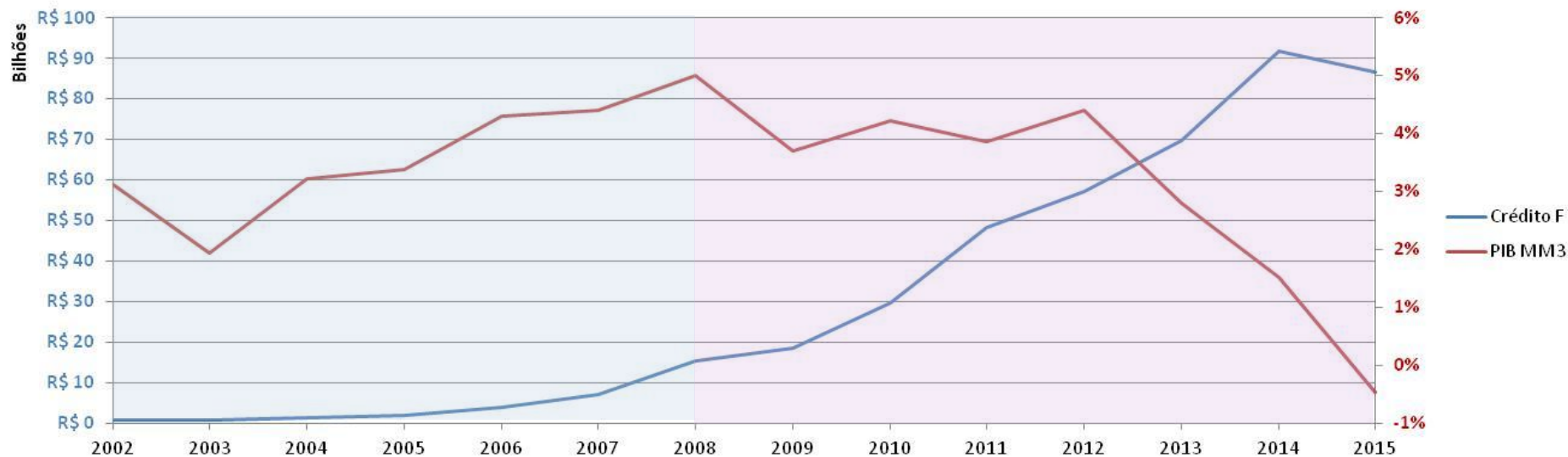
I. Reconhecimento da alteração na política de concessão de crédito público

2002 – 2008: Política pró-cíclica

2009 – 2015: Política anticíclica

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

Comparação de Tendências



PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

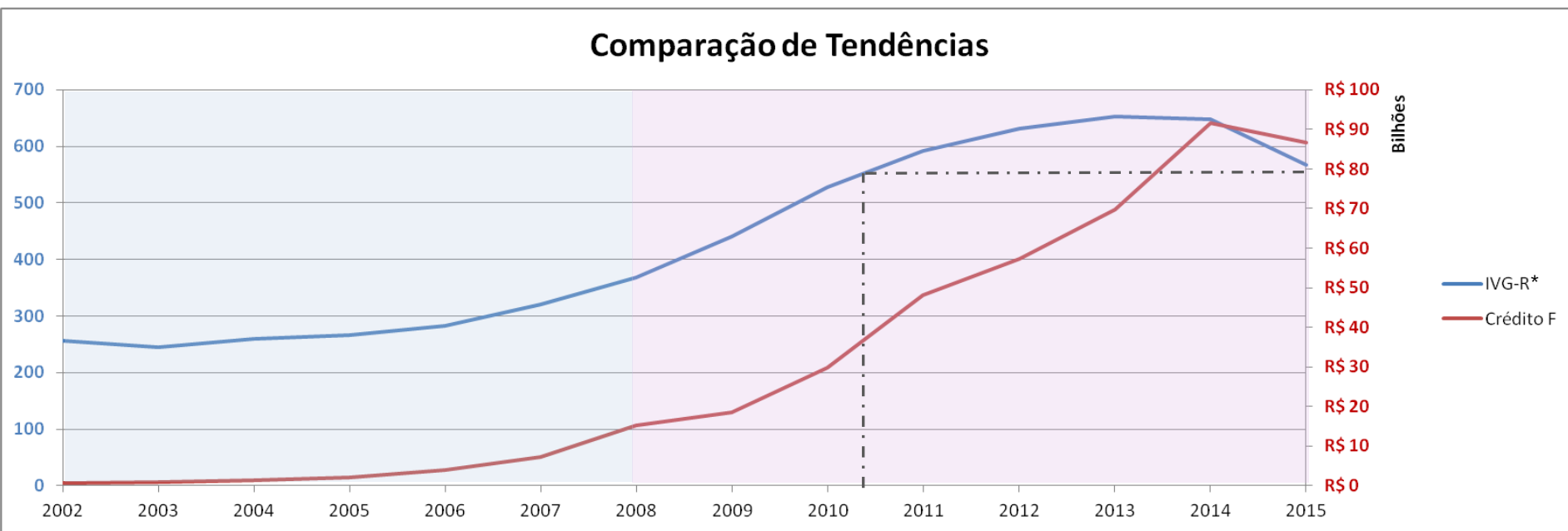
Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

II. Reconhecimento do impacto inflacionário

2002 – 2008: Valorização Moderada

2009 – 2015: Valorização Forçada

Comparação de Tendências



Fonte: Banco Central e CBIC

* Ano-base 2001

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

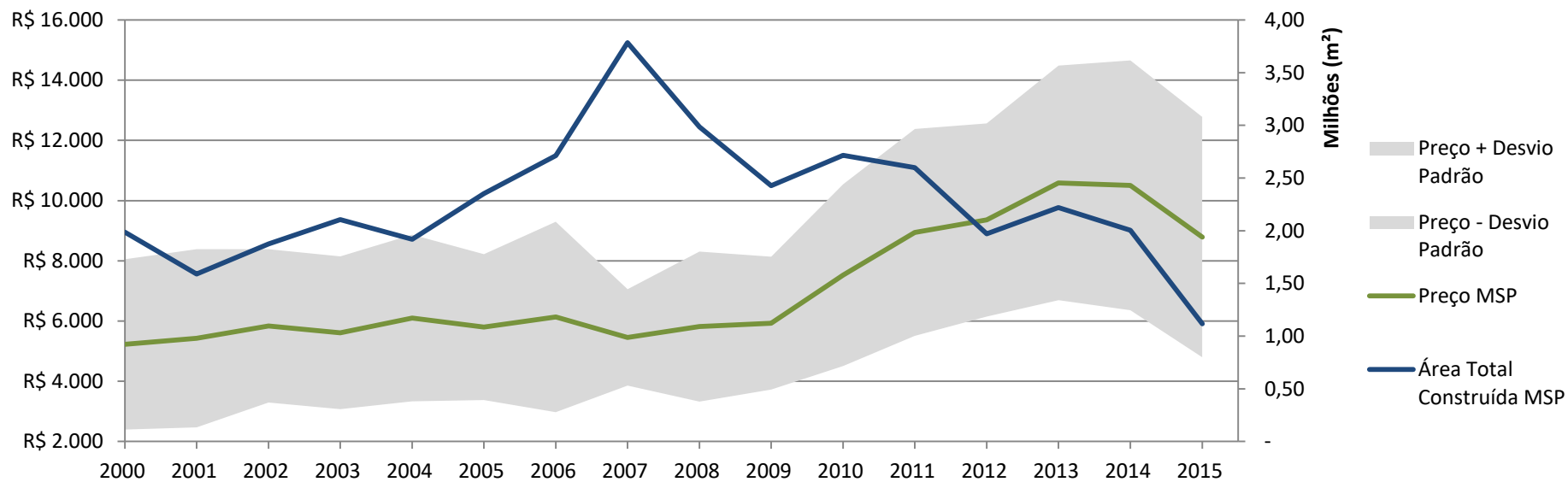
PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

III. Reconhecimento de Precificação Municipal

2000 – 2008: Valorização Moderada em escala municipal

2009 – 2015: Valorização Forçada em escala municipal



Fonte: Embraesp 2000 a 2015.

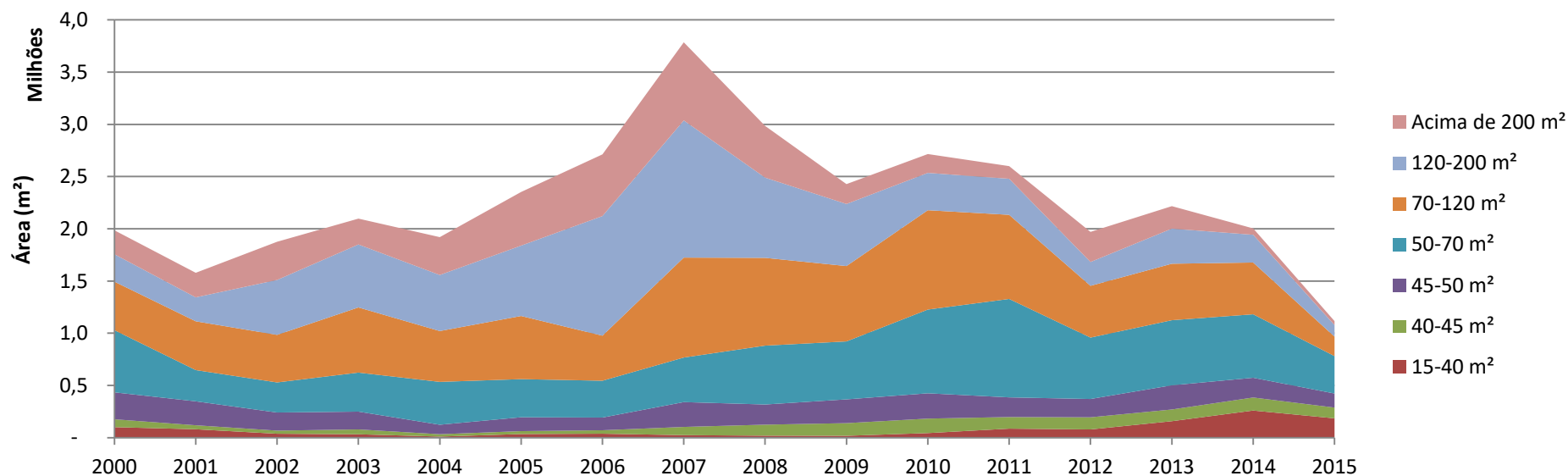
PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

IV. Alteração na Demanda Absoluta de Mercado

2000 – 2008: Tipologias de maior metragem média

2009 – 2015: Tipologias de menor metragem média



Fonte: Embraesp 2000 a 2015.

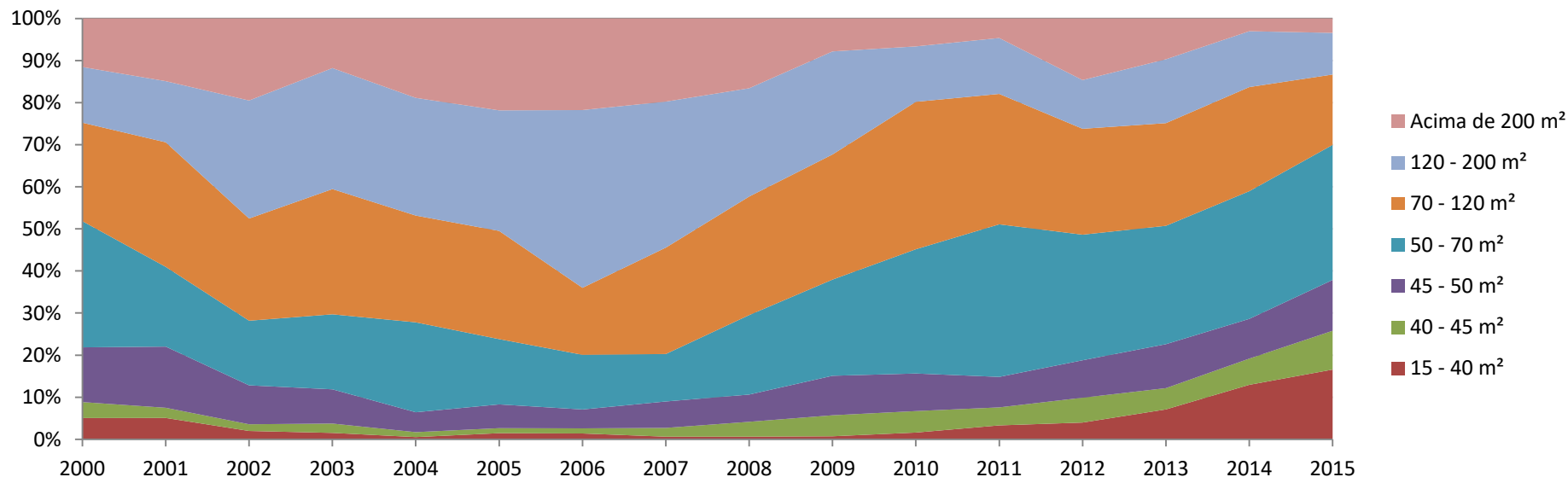
PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

V. Alteração na Demanda Relativa de Mercado

2000 – 2008: Tipologias de maior metragem média

2009 – 2015: Tipologias de menor metragem média



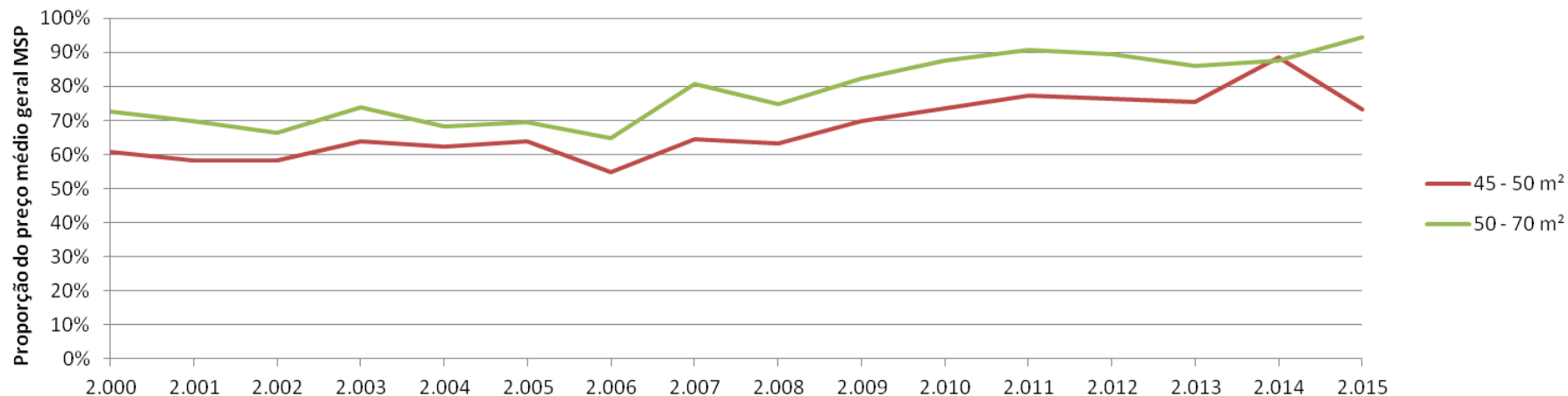
Fonte: Embraesp 2000 a 2015.

PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Relação de preços unidades incentivadas - UI

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

Relação de Preços (m²) por Tipologia



Fonte: Embraesp 2000 a 2015.

PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

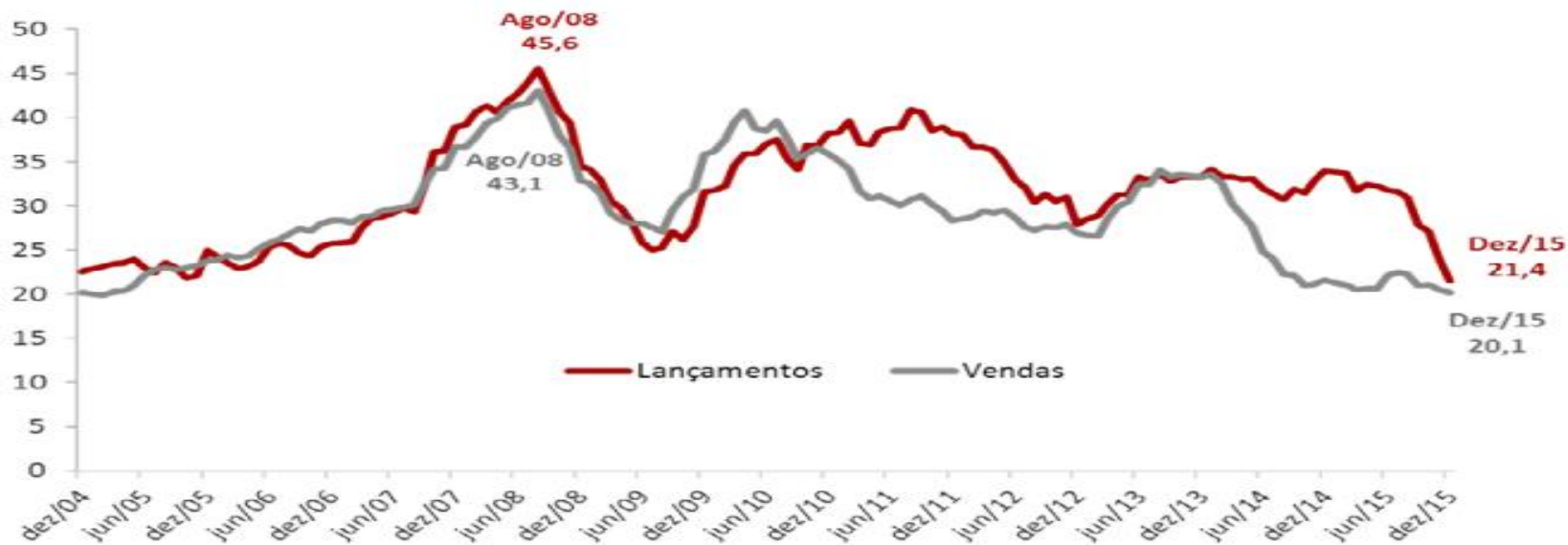
VI. Validação externa da conclusão

2000 – 2008: Casamento entre oferta e demanda

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

Lançamentos e Vendas - Acumulado em 12 meses

Cidade de São Paulo – em mil unidades



PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Premissas utilizadas na valorização dos imóveis

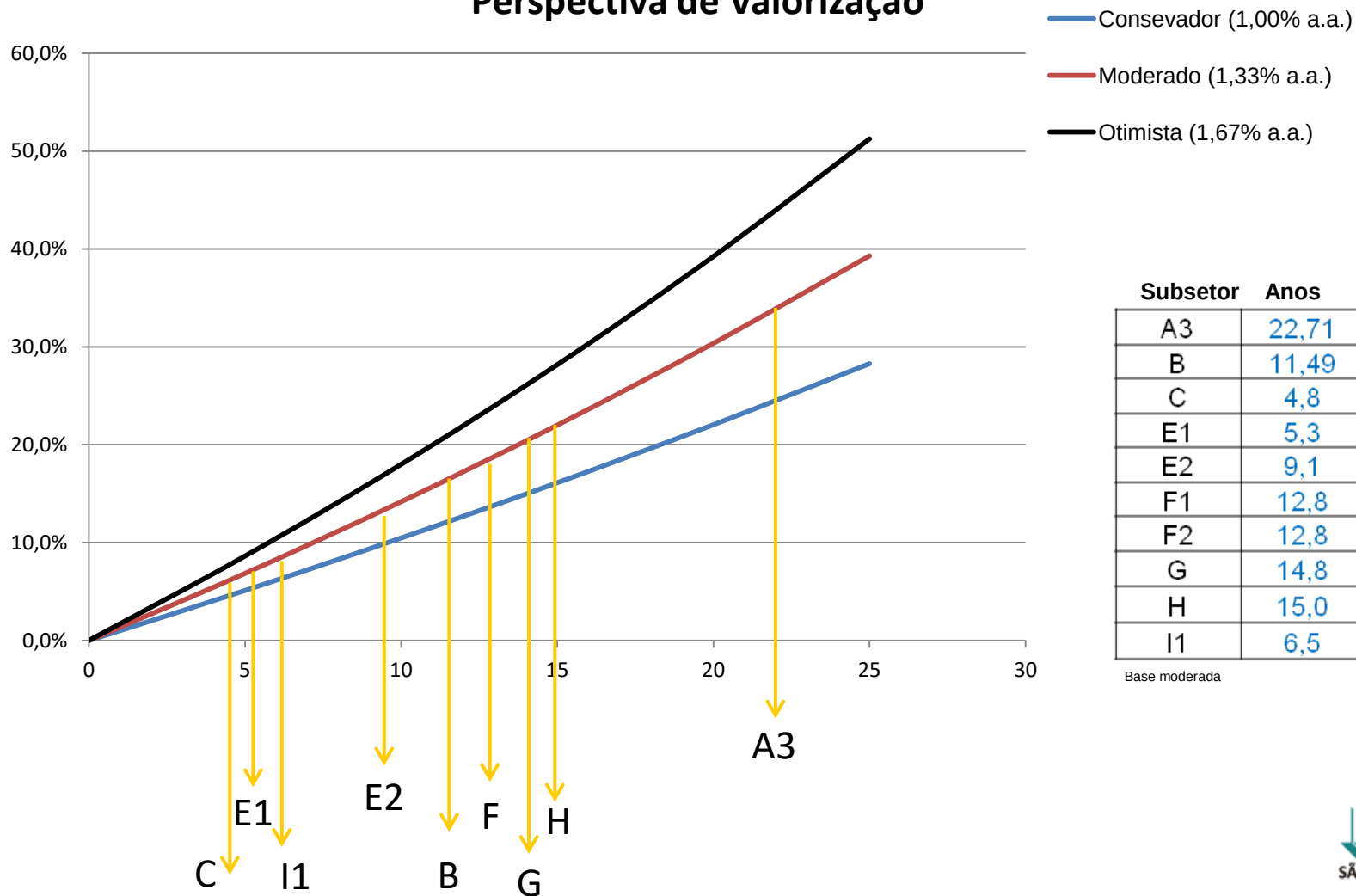
Escolhas da Modelagem

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

PROJEÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Expectativa de valorização dos imóveis na OUC AB em 25 anos

Perspectiva de Valorização



CALIBRAGEM DO VALOR DE CEPAC

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

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

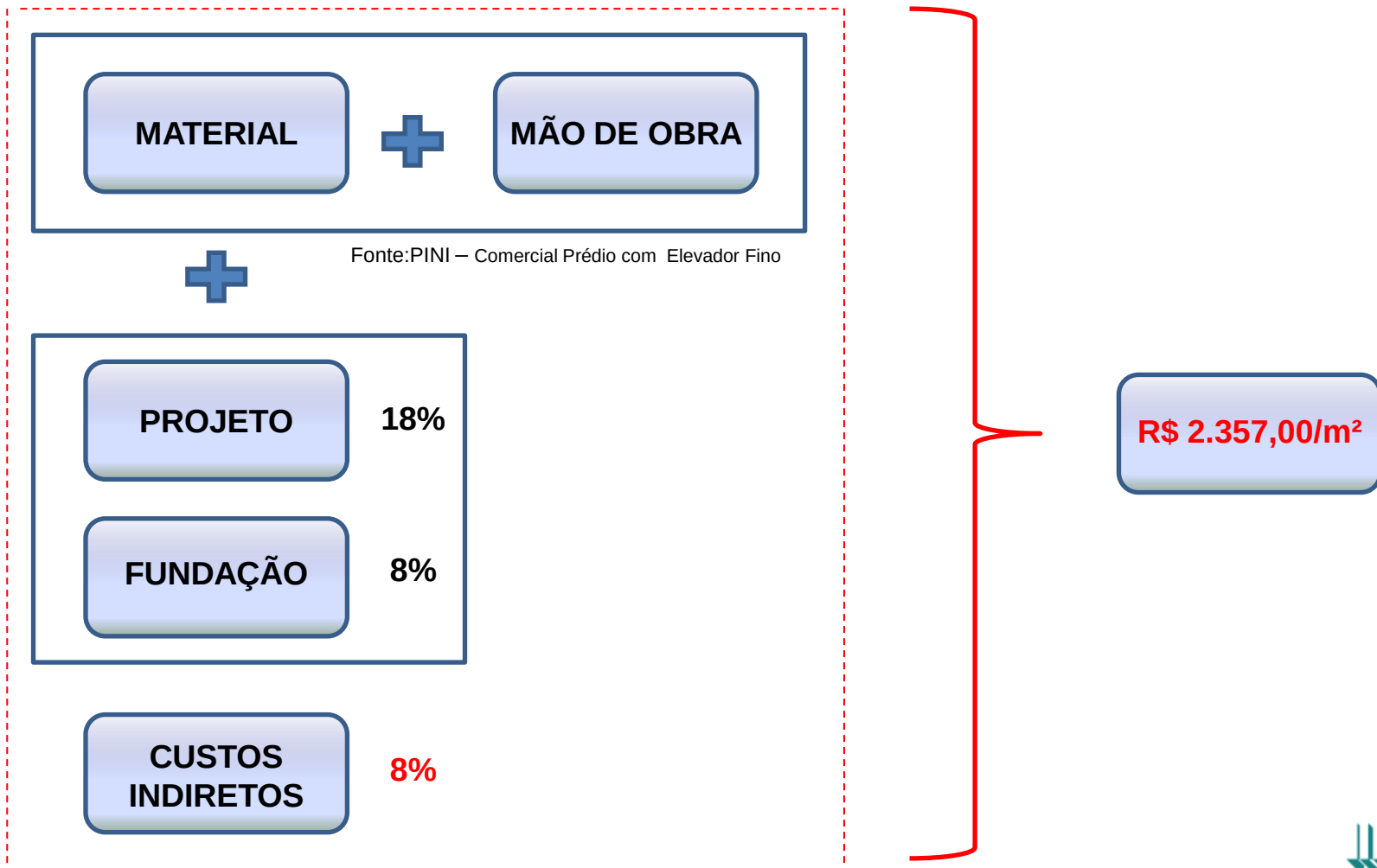
CALIBRAGEM DO VALOR DE CEPAC

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

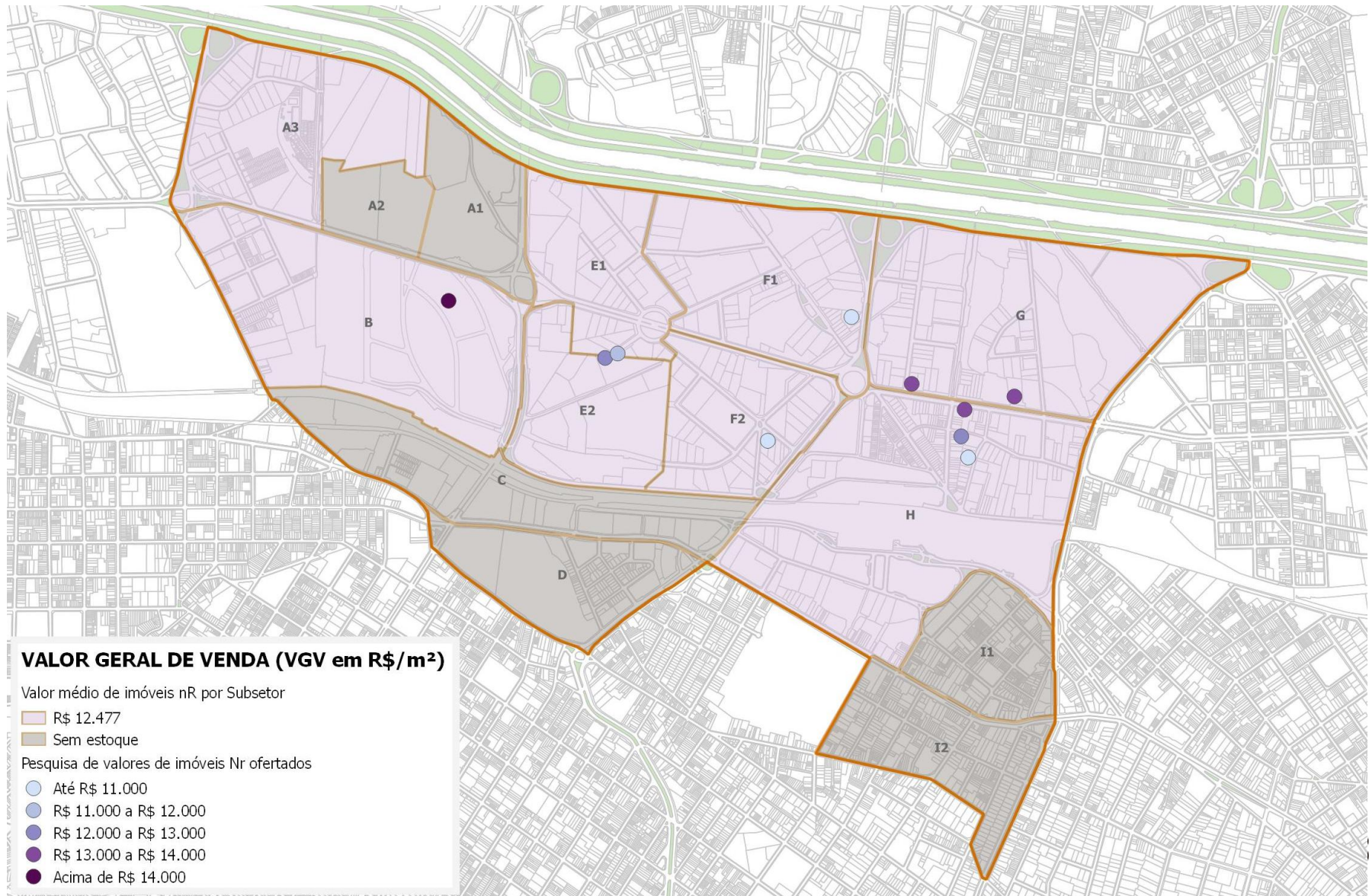
Setor - Subsetor		Fator T ₀	Fator T ₅	Fator T ₁₀	Fator T ₁₅	Fator T ₂₀	Fator T ₂₅
A	A3	-	-	-	-	-	-
B	B	-	-	-	304,81	624,48	965,22
C	C	-	416,59	724,10	1.067,03	1.439,66	1.838,90
E	E1	-	331,98	637,72	972,79	1.334,79	1.732,46
	E2	-	-	398,02	779,20	1.191,56	1.637,92
F	F1	-	-	-	341,60	662,36	1.003,31
	F2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

CUSTO DE CONSTRUÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Cálculo para o Custo de construção por m²:

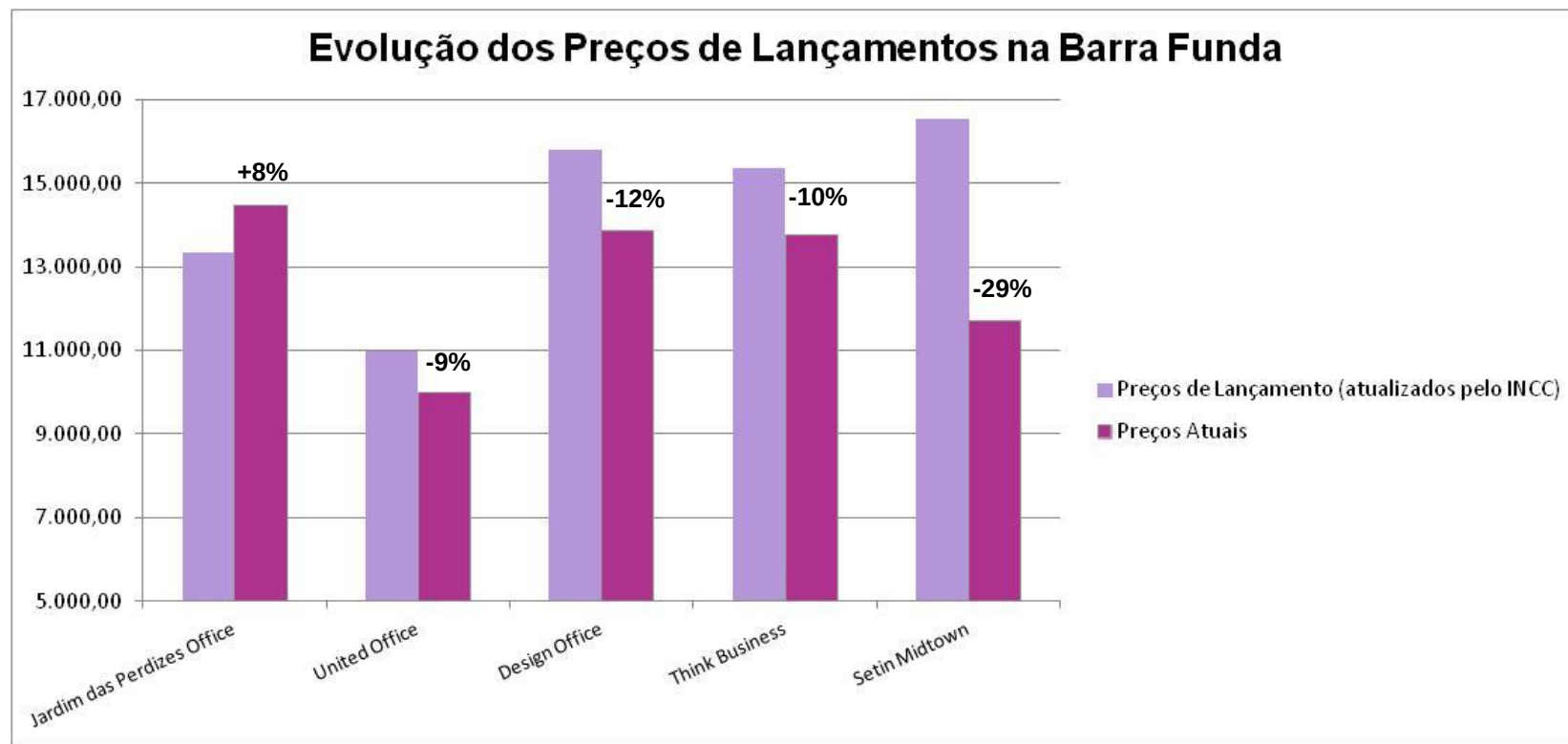


PREÇO DE VENDA NÃO RESIDENCIAL



PREÇO DE VENDA NÃO RESIDENCIAL

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



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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

Valor médio praticado atualmente → **R\$12.477**

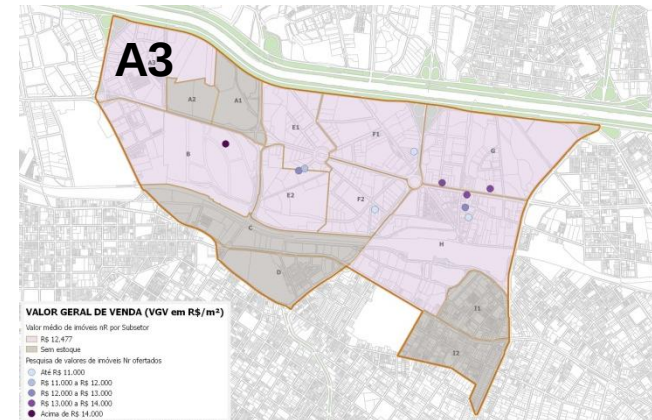
Valor do CEPAC (R\$)

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

Valor do VGV (R\$/m²)

Subsetor A3

Fator de equivalência vigente = **1,0**



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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

Valor do CEPAC (R\$)

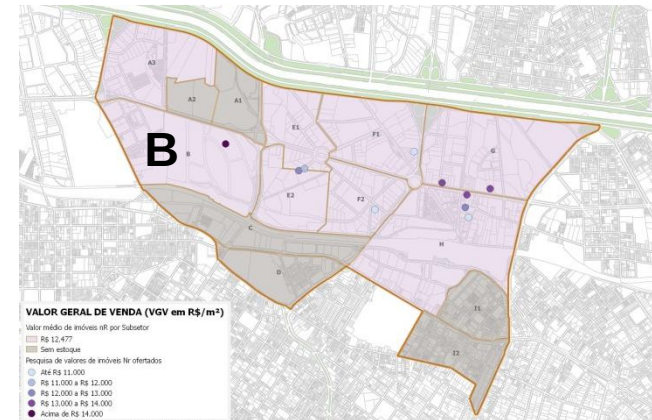
R\$12.477

Setor B	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000	13.500	14.000	14.500	15.000	15.500
1.600			-15,5%	-10,8%	-6,2%	-1,9%	2,3%	6,4%	10,3%	14,1%	17,7%	21,3%
800	-16,9%	-11,2%	-5,7%	-0,4%	4,7%	9,6%	14,4%	19,0%	23,5%	27,8%	32,0%	36,1%
700	-15,6%	-9,8%	-4,3%	1,1%	6,3%	11,4%	16,2%	21,0%	25,5%	30,0%	34,3%	38,5%
600	-14,3%	-8,4%	-2,7%	2,8%	8,1%	13,2%	18,2%	23,0%	27,7%	32,3%	36,7%	41,0%
500	-12,9%	-6,9%	-1,1%	4,5%	9,9%	15,2%	20,3%	25,2%	30,0%	34,7%	39,2%	43,7%
400	-11,5%	-5,4%	0,6%	6,3%	11,9%	17,3%	22,5%	27,6%	32,5%	37,3%	42,0%	46,5%
300	-10,0%	-3,7%	2,3%	8,3%	14,0%	19,5%	24,9%	30,1%	35,2%	40,1%	44,9%	49,6%
200	-8,4%	-2,0%	4,3%	10,3%	16,2%	21,9%	27,5%	32,8%	38,1%	43,2%	48,2%	53,0%
100	-6,7%	-0,1%	6,3%	12,5%	18,6%	24,5%	30,2%	35,8%	41,2%	46,5%	51,6%	56,7%

Valor do VGV (R\$/m²)

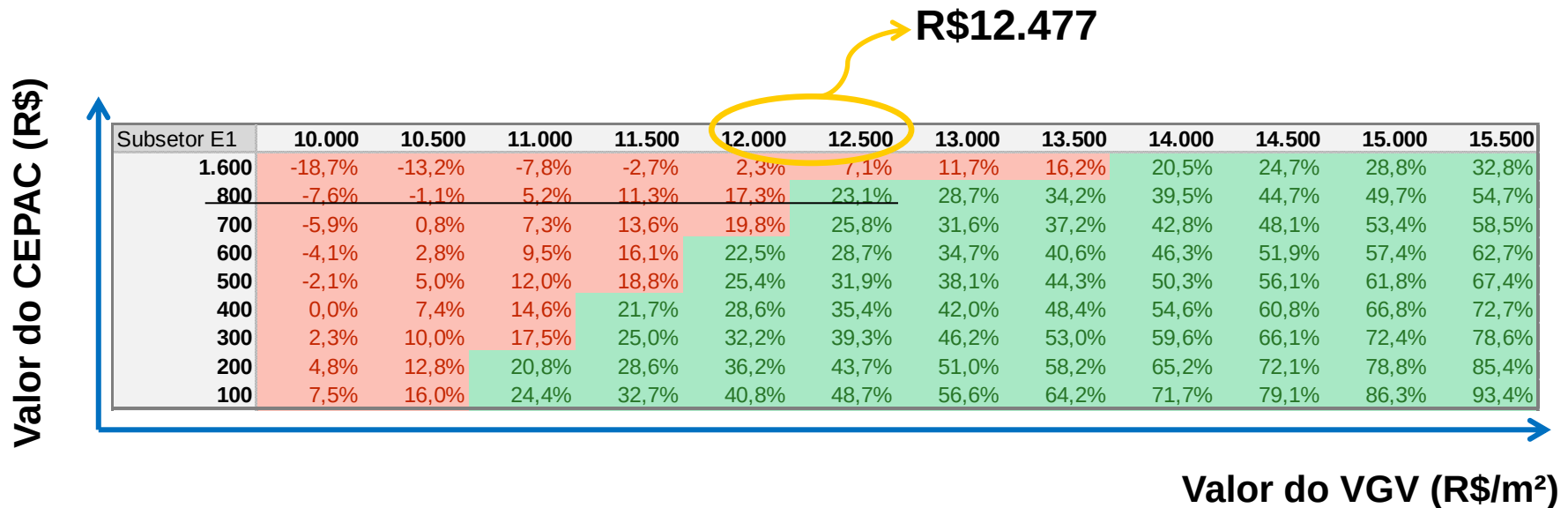
Subsetor B

Fator de equivalência vigente = **1,0**



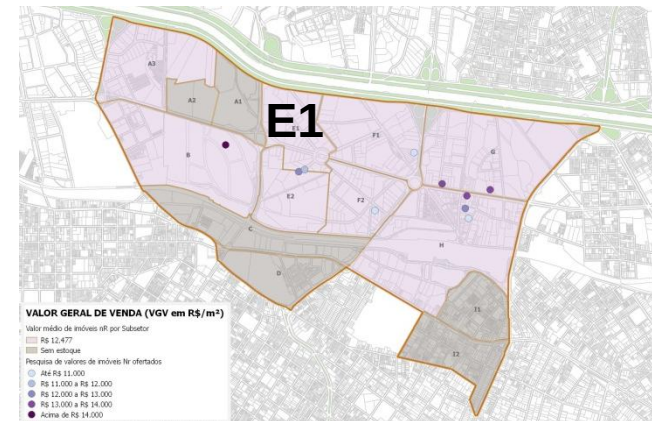
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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



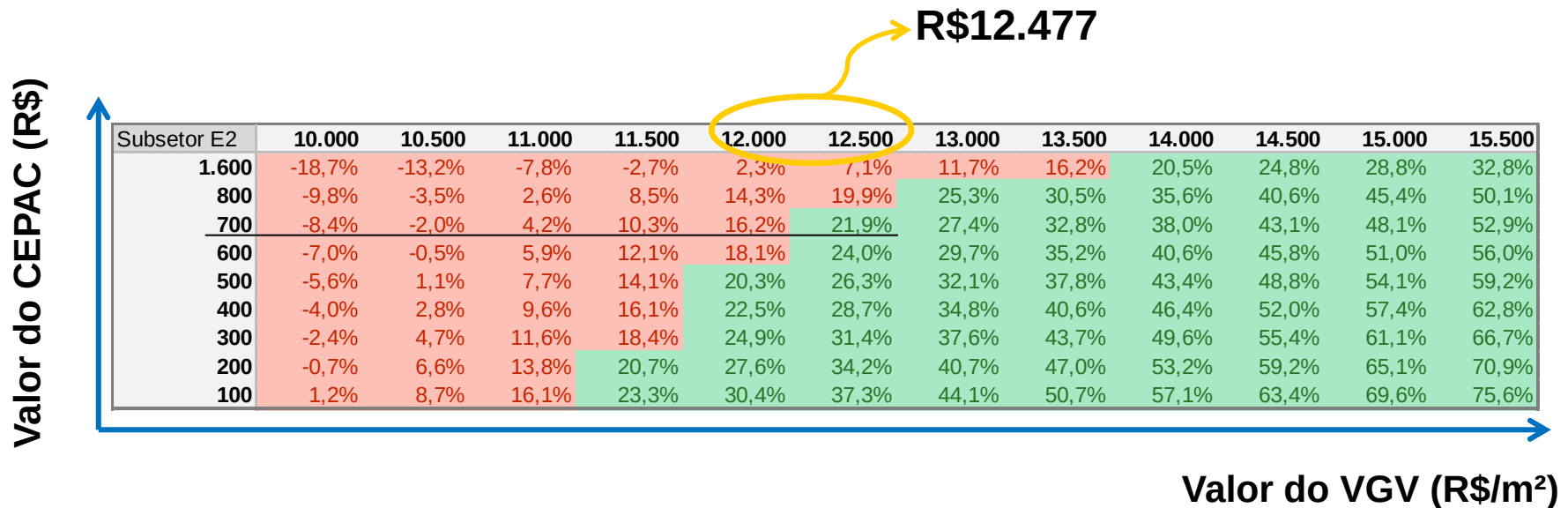
Subsetor E1

Fator de equivalência vigente = **1,0**



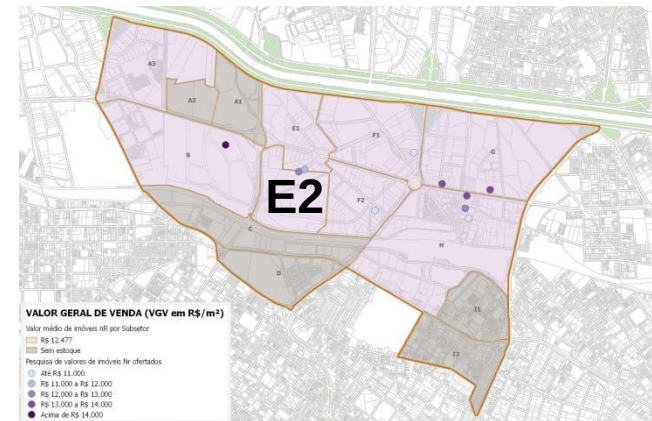
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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



Subsetor E2

Fator de equivalência vigente = **1,0**



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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

Valor do CEPAC (R\$)

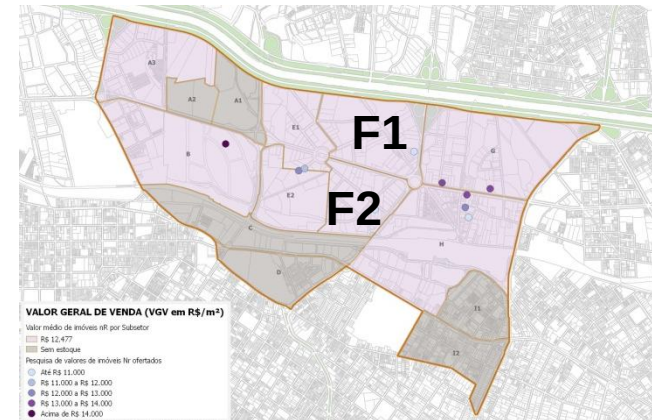
R\$12.477

Subsetor F1 e F2	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000	13.500	14.000	14.500	15.000	15.500
1.600		-19,1%	-14,2%	-9,4%	-4,7%	-0,3%	4,0%	8,1%	12,1%	15,9%	19,6%	23,3%
800	-15,3%	-9,5%	-3,9%	1,5%	6,8%	11,8%	16,7%	21,5%	26,1%	30,5%	34,9%	39,1%
700	-13,9%	-8,0%	-2,3%	3,2%	8,6%	13,7%	18,7%	23,6%	28,3%	32,9%	37,3%	41,7%
600	-12,5%	-6,5%	-0,7%	5,0%	10,4%	15,7%	20,9%	25,8%	30,7%	35,4%	39,9%	44,4%
500	-11,1%	-5,0%	1,0%	6,8%	12,4%	17,9%	23,1%	28,2%	33,2%	38,0%	42,7%	47,3%
400	-9,6%	-3,3%	2,8%	8,8%	14,5%	20,1%	25,5%	30,8%	35,9%	40,9%	45,8%	50,5%
300	-8,0%	-1,5%	4,8%	10,9%	16,8%	22,6%	28,2%	33,6%	38,9%	44,0%	49,0%	53,9%
200	-6,3%	0,4%	6,8%	13,1%	19,3%	25,2%	31,0%	36,6%	42,1%	47,4%	52,6%	57,7%
100	-4,5%	2,4%	9,1%	15,6%	21,9%	28,1%	34,1%	39,9%	45,6%	51,1%	56,5%	61,8%

Valor do VGV (R\$/m²)

Subsetores F1 e F2

Fator de equivalência vigente = **1,0**



VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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

Valor do CEPAC (R\$)

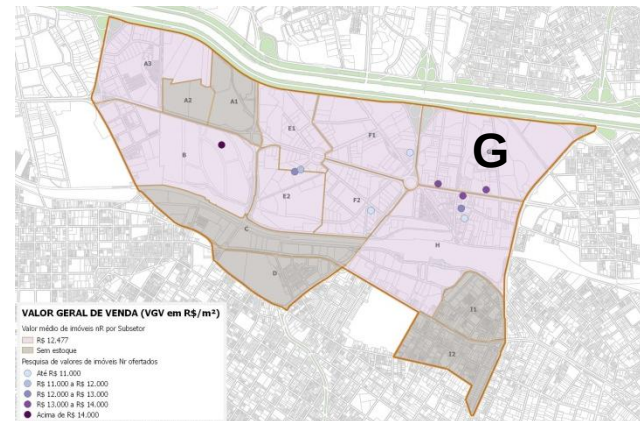
R\$12.477

Setor G	10.000	10.500	11.000	11.500	12.000	12.500	13.000	13.500	14.000	14.500	15.000	15.500
1.600			-17,0%	-12,3%	-7,9%	-3,6%	0,6%	4,5%	8,4%	12,1%	15,7%	19,2%
800	-18,6%	-13,0%	-7,7%	-2,5%	2,5%	7,3%	11,9%	16,4%	20,7%	24,9%	29,0%	33,0%
700	-17,4%	-11,8%	-6,3%	-1,1%	4,0%	8,9%	13,6%	18,2%	22,6%	26,9%	31,1%	35,2%
600	-16,1%	-10,4%	-4,9%	0,5%	5,6%	10,6%	15,4%	20,1%	24,6%	29,0%	33,3%	37,5%
500	-14,8%	-9,0%	-3,4%	2,1%	7,3%	12,4%	17,4%	22,1%	26,8%	31,3%	35,6%	39,9%
400	-13,5%	-7,6%	-1,8%	3,7%	9,1%	14,4%	19,4%	24,3%	29,0%	33,6%	38,1%	42,5%
300	-12,1%	-6,0%	-0,2%	5,5%	11,0%	16,4%	21,6%	26,6%	31,5%	36,2%	40,8%	45,3%
200	-10,6%	-4,4%	1,6%	7,4%	13,1%	18,6%	23,9%	29,0%	34,0%	38,9%	43,7%	48,3%
100	-9,1%	-2,7%	3,4%	9,4%	15,2%	20,9%	26,4%	31,7%	36,8%	41,9%	46,8%	51,6%

Valor do VGV (R\$/m²)

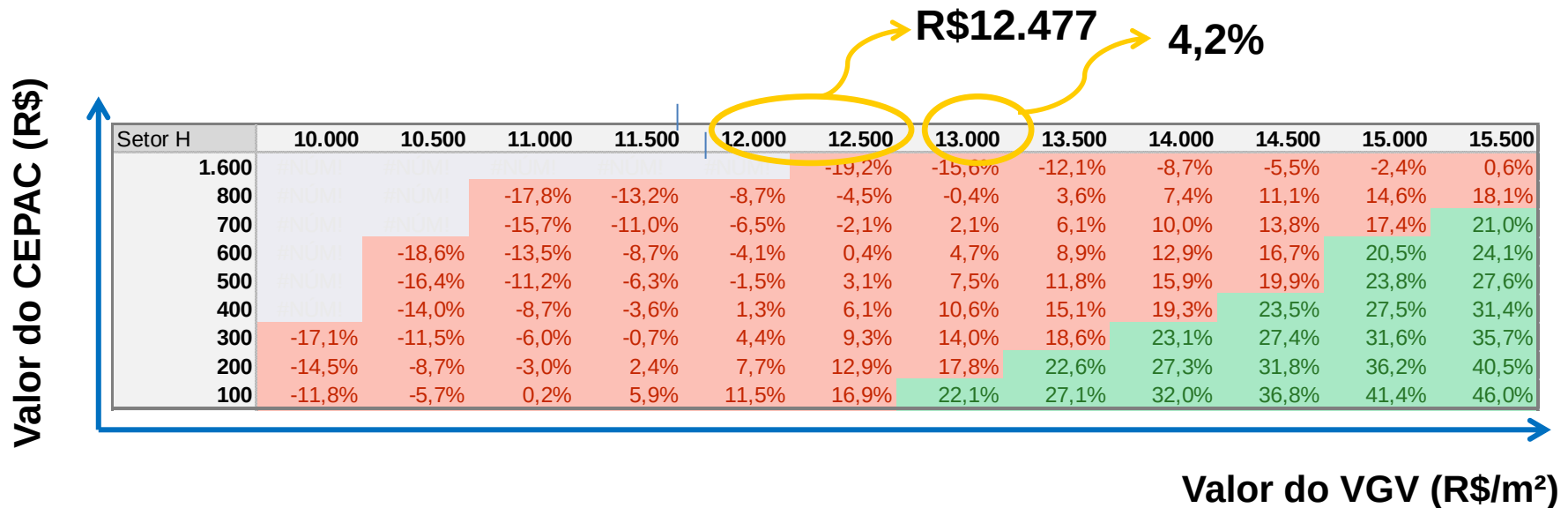
Subsetor G

Fator de equivalência vigente = **1,0**



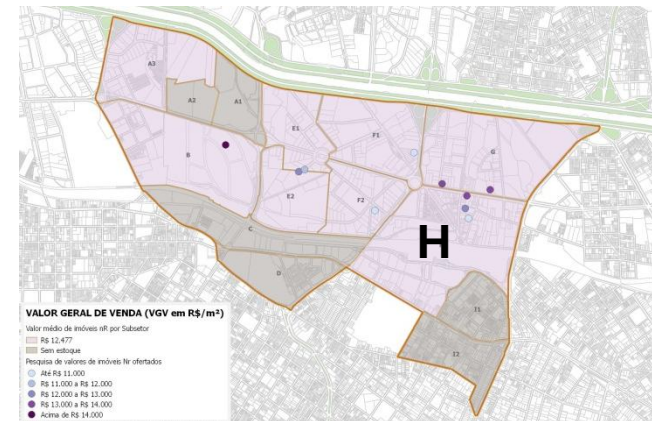
VIABILIDADE EM FUNÇÃO DO VALOR DE CEPAC

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



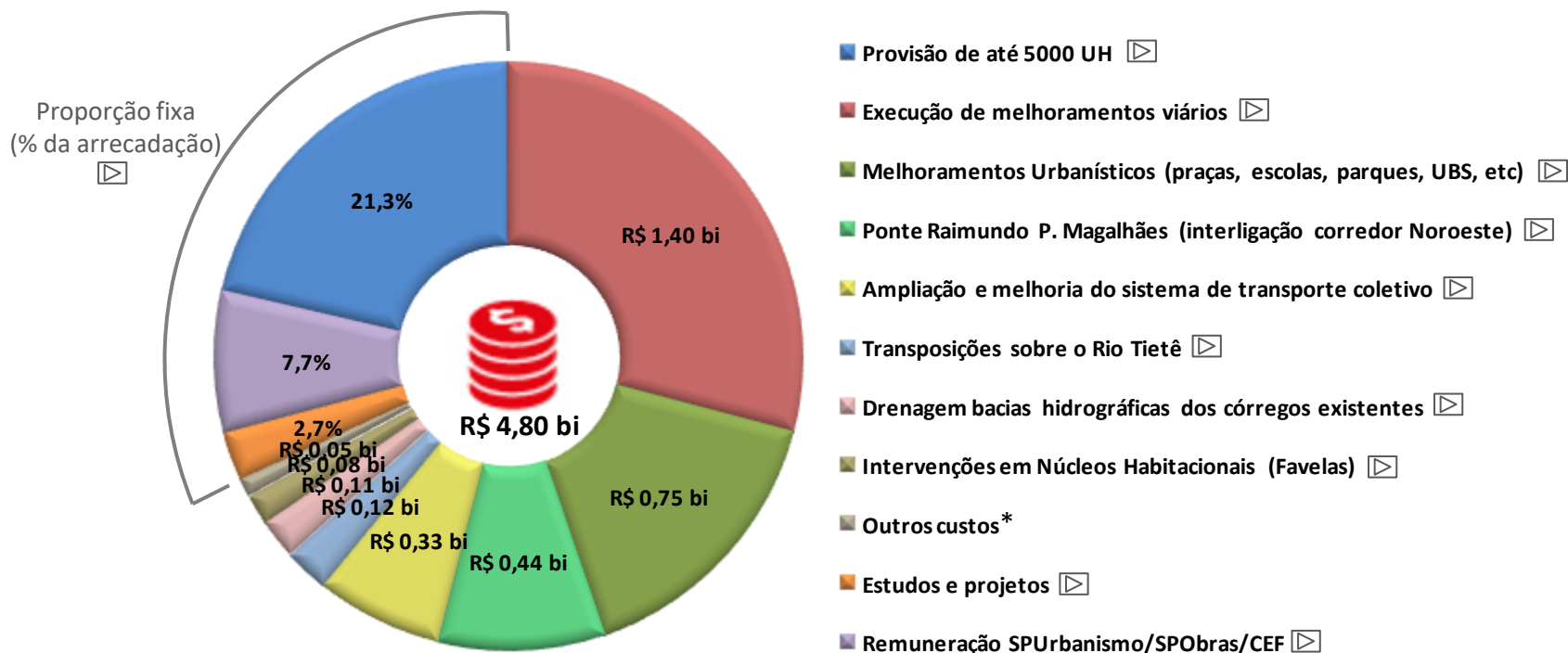
Subsetor H

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



Programa de Intervenções da OUCAB – Estimativas de Custos

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



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

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

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

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Propostas de melhorias na gestão da OUC:

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

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Propostas para PL de revisão:

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

Principais Propostas para Viabilizar nova Distribuição de CEPAC:

- Redução do valor do CEPAC-R para R\$700 e CEPAC-nR para R\$800;
- Revisão da Tabela de Equivalência de CEPAC, adequando os fatores de conversão;
- Adaptação da lei ao PDE e Zoneamento para corrigir distorções ou regra mais gravosa;
- Aprovação de doações necessárias aos melhoramentos urbanísticos concomitante com o projeto: traz ganho financeiro para o empreendedor sem custo para a OUC;
- Inclusão do COI no rol de intervenções expressamente previstas na lei; e
- Gleba Pompéia: aprimoramento na redação do rito de aprovação para tornar mais dinâmico.