



PIU

VILA LEOPOLDINA
VILLA-LOBOS

AUDIÊNCIA PÚBLICA | 14/03/2019

PIU VILA LEOPOLDINA - VILA LOBOS RESUMO



30 jul

Diálogo estudos Jurídicos
Ed Martinelli



24 jul

Diálogo plano urbanístico e
meio ambiente
Ed Martinelli



20 mai

Diálogo com Linha, do Nove
e Cingapura Madeirite
Conjunto Cingapura Madeirite



18 mai

Diálogo com representantes
de comunidades
Instituto CAIA



17 abr

Diálogo com
representantes do ACAIA
SP Urbanismo

16 abr

Diálogo com
representantes do Fórum
Social Vila Leopoldina
SP Urbanismo

12 abr

Diálogo representantes dos
moradores do Edifício
Martese - Vila Leopoldina
SP Urbanismo

26 mar

Anúncio da abertura do
processo de discussão -
Fórum Social Vila Leopoldina
Paróquia N.S. de Lourdes



07 mar

Diálogo Colegiado CADES
Lapa e Conselho Participativo
Municipal da Lapa
PR Lapa



15 fev

Diálogo com
representantes
do ACAIA
SP Urbanismo

29 jan

Visita
instituto
ACAIA
ACAIA

2018 2017

mai 2018

abr 2018

mar 2018

fev 2018

jan 2018

3| SISTEMATIZAÇÃO

Sistematização e
consolidação das
contribuições
apresentadas

25 ago

Protocolo da
Manifestação de
Interesse Privado

21 set - 14 out
Consulta Pública online
no Gestão Urbana



01 nov

Audiência Pública
Igreja Batista Palavra Viva



07 dez

Autorização para
prosseguimento dos
estudos e
elaboração da
proposta do PIU

25 out

Diálogo Social
Fórum Social
Vila Leopoldina
SP Urbanismo

28 nov

Diálogo
representantes
Vila
Leopoldina
SP Urbanismo

2016 2017

1| APRESENTAÇÃO

Manifestação de Interes-
se Privado PIU Vila
Leopoldina-
Villa Lobos

ago 2016

set-out 2016

nov 2016

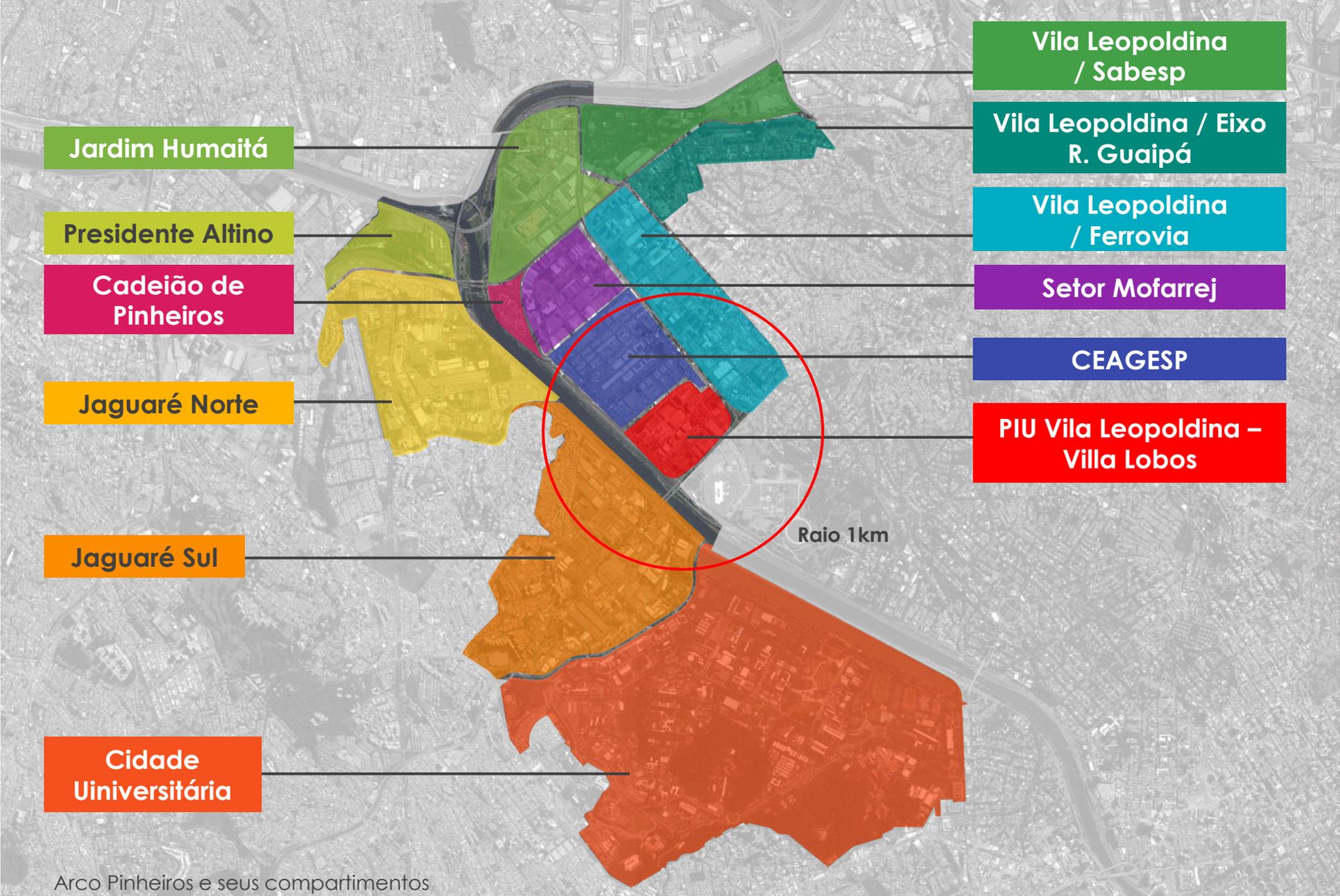
2| DISCUSSÃO

Diálogos; audiência

dez 2016

out 2017

nov 2017



Arco Pinheiros e seus compartimentos

O PIU VL E O **ARCO PINHEIROS**

O PIU VL integra o Arco Pinheiros (ACP), que apresenta diversos compartimentos claramente definidos com **fortes características próprias**

O Plano Diretor Estratégico de 2014 (PDE 2014 - Lei 16.050/2014) **prevê encaminhamento de PLs à Câmara disciplinando uso e ocupação do solo do Arco Pinheiros**, com prazo máximo definido até 2018 (Art. 76, Inc. VIII, § 3º)

O PIU VL VL **corresponde a um desses** compartimentos

O PIU VL **não visa o detalhamento do planejamento urbano de todo o ACP** e sim de uma primeira parte dele – e de uma primeira etapa

O ACP é um dos **setores estratégicos da Orla Ferroviária e Fluvial** da Macro área de Estruturação Metropolitana (MEM)

Seus estudos poderão, adicionalmente, apoiar e subsidiar **os processos de desenvolvimento urbano** de todo esse setor da cidade

PIU VL RESUMO GERAL

Proponentes: Votorantim, URBEM, BVEP, SDI

~**300 mil m2 de área** na Vila Leopoldina
(inserida no Arco Pinheiros)

Prefeitura antecipa venda de Potencial Construtivo
(outorga onerosa) de 15 anos que serão adquiridos pela
iniciativa privada e pagos em obras:

Programa de Interesse Público

- **Investimento Privado:** estimado em ~ **R\$ 135 MM**
- **2 favelas: produção de habitações (“HIS”)** para **800 famílias** (hoje ocupando vias públicas) e gestão **pós-ocupação por 5 anos**
- **Cingapura: revitalização** de complexo com **400 famílias**
- Construção de equipamentos institucionais nas áreas de **saúde, educação e desenvolvimento econômico**
- Implantação de unidades (lojas) para o **comércio local** a partir do cadastro dos estabelecimentos atuais

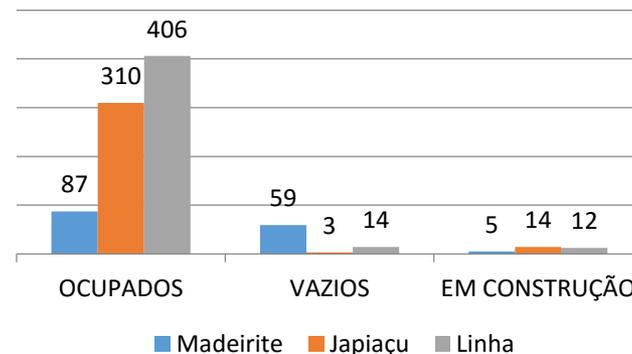


TEMAS ABORDADOS REVISÕES E AJUSTES

Habitação de Interesse Social

- Conclusão do trabalho de selagem

JAPIAÇU / NOVE	FAMÍLIAS	309	94%
	COMÉRCIO	18	6%
SELAGEM			327
DA LINHA	FAMÍLIAS	412	95%
	COMÉRCIO	20	5%
SELAGEM			432
MADEIRITE	FAMÍLIAS	75	9%
	COMÉRCIO	20	3%
SELAGEM			95
TOTAL FAMÍLIAS		796	



- Perímetro expandido incluirá as ZEIS dos cenários B/C/D, que poderão ser demandadas para a implantação das HIS em alternativa ao terreno da SPTrans;
- Incremento de áreas no térreo a fim de contemplar estabelecimentos comerciais cadastrados

ZEIS 1 /
VIÁRIO OCUPADO COM AGLO-
MERADOS SUBNORMAIS
(favelas da Linha e do Nove)

ZEIS 1 /
CONJUNTO HABITACIONAL
CINGAPURA/MADEIRT

ZEIS 2 /
PROPRIEDADES PRIVADA

ZEIS 3 /
PROPRIEDADES PRIVADAS

ZEIS 3 /
PROPRIEDADE PÚBLICA

ZEIS 5 /
PROPRIEDADE PÚBLICA /
ÁREA OPERACIONAL CEAGESP

ÁREA INSTITUCIONAL

ZEIS 3 SPTRANS

Av. Imperatriz Leopoldina

ZEIS 3 R. Xavier Kraus

ZEIS 3 Itaú

Av. Dr. Gastão Vidigal

ZEIS 5 CEAGESP

Conj. Cingapura/Madeirte

Parque
Villa Lobos

Área Institucional

CEAGESP

Av. Prof. Arcoverde da Silva

Av. Queiroz Filho

Marginal Pinheiros

Rio Pinheiros

Raio de 1Km

ZEIS 2 Av. Dracena

ZEIS 1 /
VIÁRIO OCUPADO COM AGLO-
MERADOS SUBNORMAIS
(favelas da Linha e do Nove)

ZEIS 1 /
CONJUNTO HABITACIONAL
CINGAPURA/MADEIRT

ZEIS 2 /
PROPRIEDADES PRIVADA

ZEIS 3 /
PROPRIEDADES PRIVADAS

ZEIS 3 /
PROPRIEDADE PÚBLICA

ZEIS 5 /
PROPRIEDADE PÚBLICA /
ÁREA OPERACIONAL CEAGESP

ÁREA INSTITUCIONAL

ZEIS 3 SPTRANS
396 unidades HIS

Av. Imperatriz Leopoldina

475 m

970 m

Av. Dr. Gastão Vidigal

Portão 4
CEASA

620 m

Cingapura / Madeirite
400 unidades HIS

Área Institucional
400 unidades HIS
CEAGESP

Av. Prof. Arquivado da Silva

Av. Quirino Filho

Parque
Villa Lobos

Marginal Pinheiros

Rio Pinheiros

Raio de 1Km

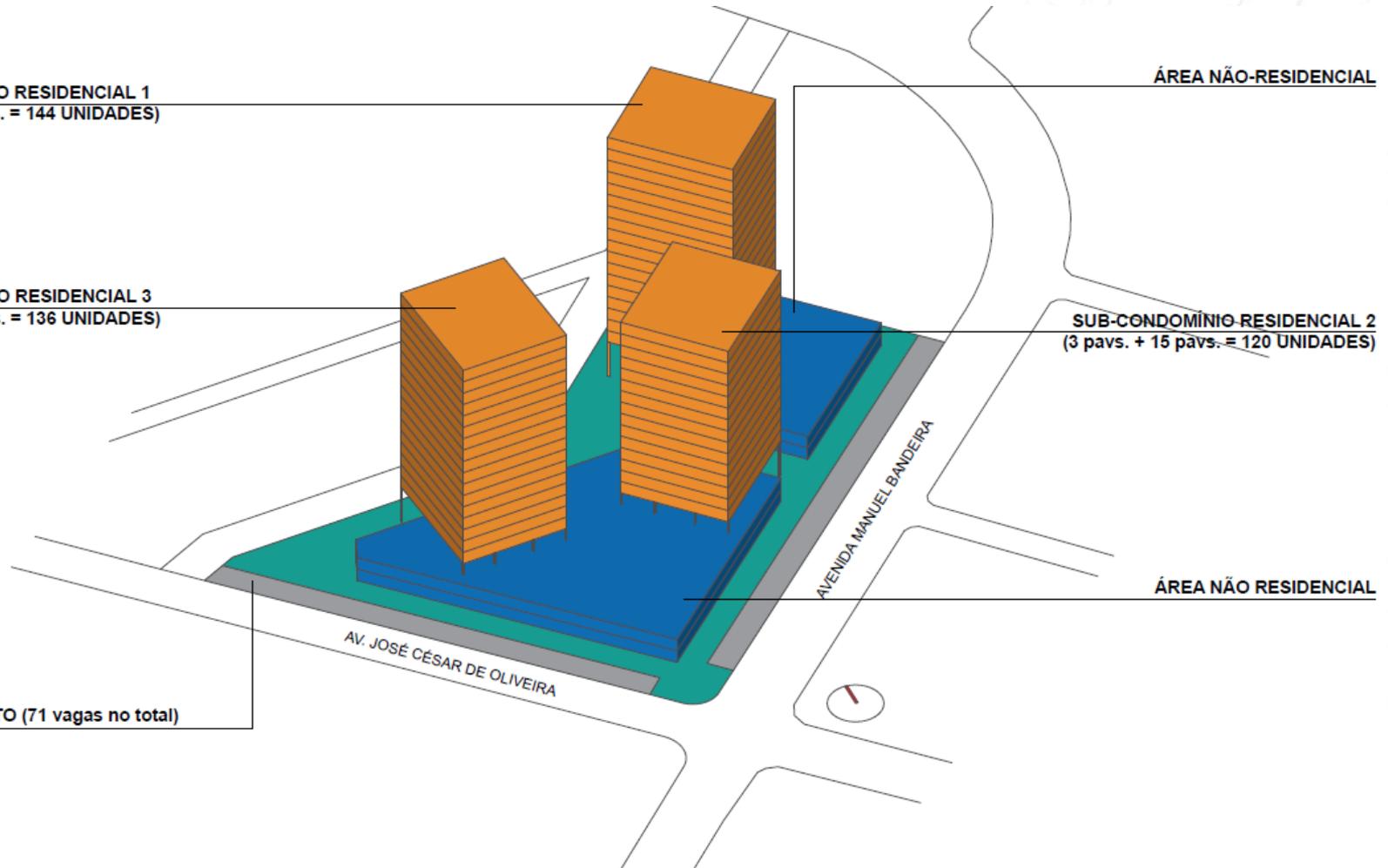
PRODUÇÃO DE HIS **ÁREA INSTITUCIONAL**

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 1
(3 pav. + 18 pav. = 144 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 3
(3 pav. + 17 pav. = 136 UNIDADES)

SUB-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 2
(3 pav. + 15 pav. = 120 UNIDADES)

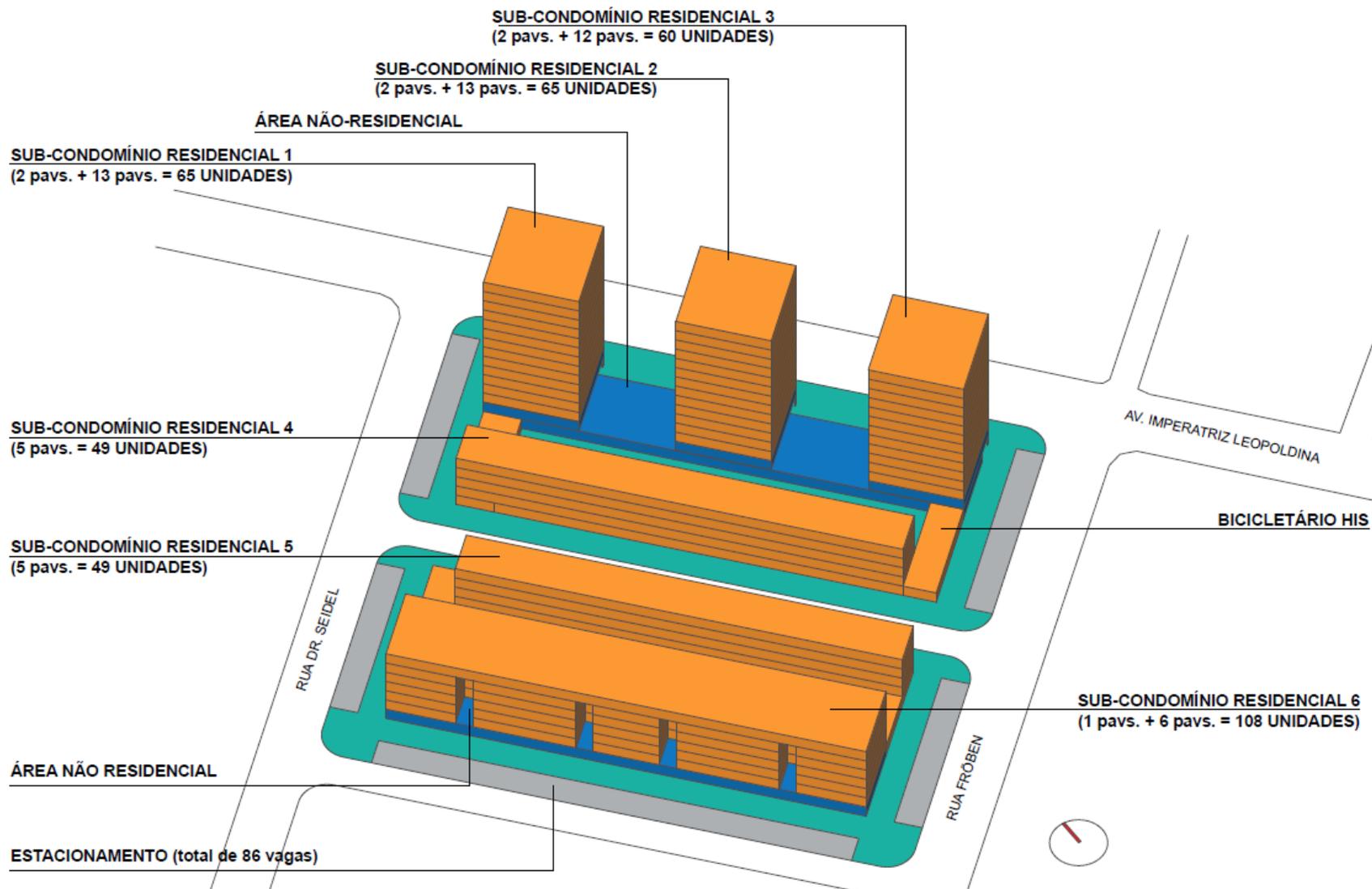
ESTACIONAMENTO (71 vagas no total)



Área residencial	24.463 m ²	Área Terreno	6.419,82 m ²
Área não residencial	4.375 m ²	C.A. Total	4,49
Área total	28.838 m ²	C.A. Residencial	3,81

ÁREA INSTITUCIONAL - 400 unidades HIS

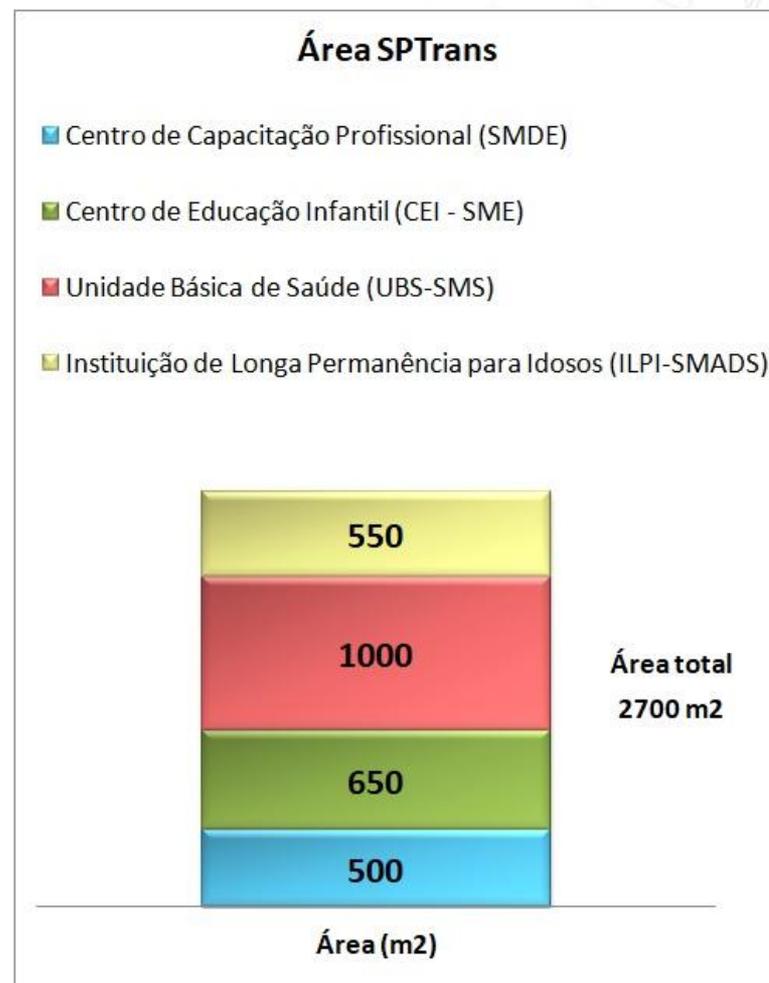
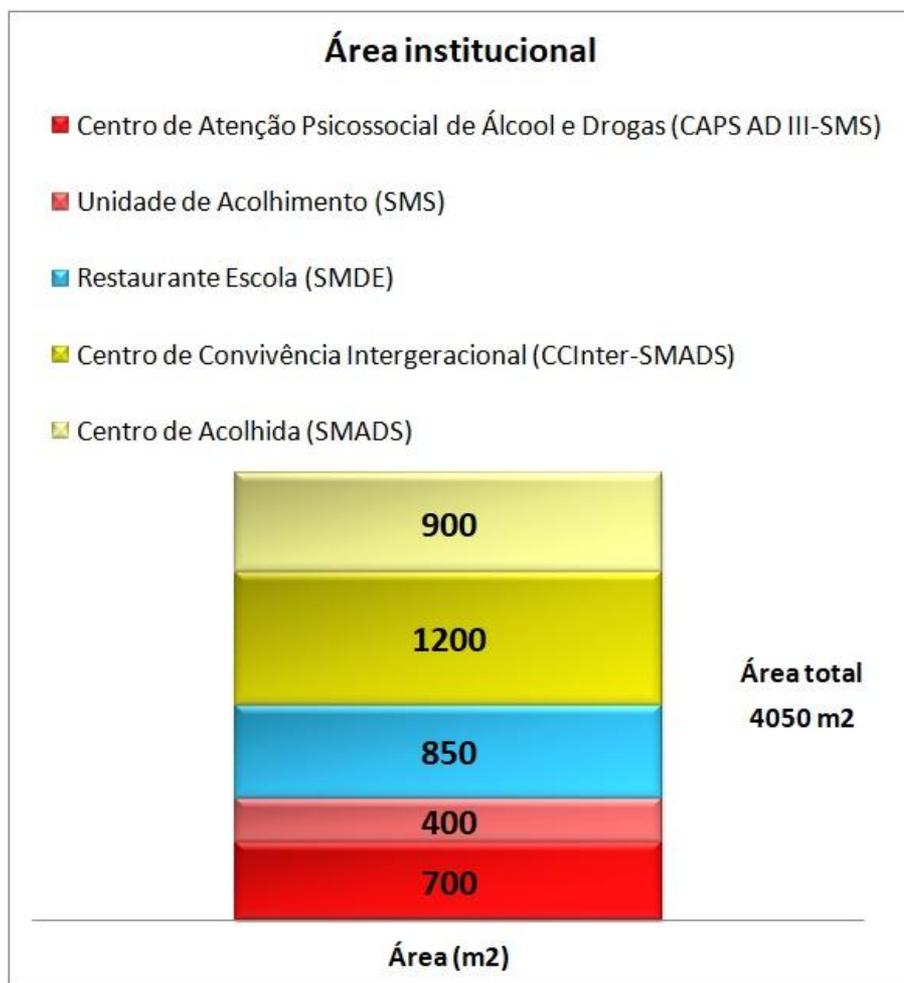
PRODUÇÃO DE HIS TERRENO SPTRANS



Área residencial	23.332 m ²	Área Terreno	9.658,00 m ²
Área não residencial	2.375 m ²	C.A. Total	2,66
Área total	25.707 m ²	C.A. Residencial	2,42

TEMAS ABORDADOS REVISÕES E AJUSTES

Equipamentos públicos distribuição atual (em discussão)



Total de 6.750m²

Modelagem Econômica

- Inclusão do potencial construtivo relativo a todos os imóveis pertencentes ao PIU-VL: Cálculo da potencial considera **CA 4** para todos os imóveis
- Definição de um **leilão em 2 hastas públicas**, exigindo a aquisição de todo o potencial construtivo em cada uma das hastas, **sem a necessidade de aportes extra pela PMSP**
- Programa de intervenções do PIU será realizado em duas etapas, compatíveis com as arrecadações em cada hasta pública do leilão, sendo
 - **Etapa 1:** intervenção relativas à comunidade **do Nove** e ocupações no entorno do Conj. **Madeirite**, inclusive equipamentos públicos associados e gestão social pós-ocupação nos EHIS
 - **Etapa 2:** intervenções relativas à comunidade **da Linha**, inclusive equipamentos públicos associados e gestão social pós-ocupação nos EHIS
- **Cota de solidariedade** será aplicada em todo o PIU, mas paga na medida em que os empreendimentos forem demandando, e conforme as alternativas previstas no Art. 112 do PDE;

TEMAS ABORDADOS REVISÕES E AJUSTES

Modelagem Econômica: cálculo do PCA (potencial construtivo adicional)

SQL	proprietário	GRUPO	ÁREA	At	CA bas	CA max	AC
097.041.0003-5	Votorantim Participações S.A.	Votorantim	41.443	24.791	1	4,0	74.598
097.041.0002-7	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	Votorantim	36.802	22.014	1	4,0	77.283
097.042.0004-8	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	Votorantim	28.753	20.066	1	4,0	60.381
097.086.0003-2	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	Facchina	2.040	2.040	1	4,0	6.120
097.086.0004-0	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	Facchina	15.355	15.355	1	4,0	46.065
097.086.0016-4	Carrefour Comércio e Indústria	Carrefour	15.480	15.480	1	4,0	46.440
097.085.0003-8	São José Desenvolvimento Imobiliário XXIII	São José	5.597	5.597	1	4,0	16.791
097.085.0005-4	Cooperativa Agropecuária Holambra	Holambra	2.742	2.742	1	4,0	8.226
097051	Atlas	Atlas	29.313	29.313	1	4,0	87.938
097052	Cingapura Madeirite	Adicional	9.772	9.772	1	4,0	29.316
097053	Cingapura Madeirite / CEAGESP	Adicional	17.055	17.055	1	4,0	51.165
097085	Vila Lobos Office Park / Vista Verde / ABC	Adicional	59.013	59.013	1	4,0	177.038
			263.364	223.238			681.361

- Considerando todos os terrenos incluídos na AIU VL, com a possibilidade de se atingir o **CA 4,0**
- O PCA poderá ser utilizado em diferentes imóveis, independentemente de sua origem
- Os empreendimentos poderão alcançar individualmente **CA 6,0**

TEMAS ABORDADOS REVISÕES E AJUSTES

Modelagem Econômica: cálculo do PCA (potencial construtivo adicional)

	Hasta 1 - utilização interna		Hasta 2 - interno ou ACP		Total necessário ao PIU-VL	
	ACCA (m ²)	Outorga OODC (R\$)	ACCA (m ²)	Outorga OODC (R\$)	ACCA (m ²)	Outorga OODC (R\$)
Valor Nominal	266.015 m²	R\$ 184.383.000	173.951 m²	R\$ 126.930.069	439.965 m²	R\$ 311.313.069
Ano 01	14.303 m ²	R\$ 8.851.052			14.303 m ²	R\$ 8.851.052
Ano 02	14.732 m ²	R\$ 8.139.806			14.732 m ²	R\$ 8.139.806
Ano 03	15.174 m ²	R\$ 7.485.715	15.174 m ²	R\$ 7.880.955	30.348 m ²	R\$ 15.366.670
Ano 04	15.629 m ²	R\$ 6.884.184	15.629 m ²	R\$ 7.247.664	31.258 m ²	R\$ 14.131.848
Ano 05	16.098 m ²	R\$ 6.330.991	16.098 m ²	R\$ 6.665.262	32.196 m ²	R\$ 12.996.253
Ano 06	16.581 m ²	R\$ 5.822.251	16.581 m ²	R\$ 6.129.661	33.162 m ²	R\$ 11.951.911
Ano 07	17.078 m ²	R\$ 5.354.391	17.078 m ²	R\$ 5.637.099	34.156 m ²	R\$ 10.991.490
Ano 08	17.591 m ²	R\$ 4.924.128	17.591 m ²	R\$ 5.184.118	35.181 m ²	R\$ 10.108.245
Ano 09	18.118 m ²	R\$ 4.528.439	18.118 m ²	R\$ 4.767.537	36.237 m ²	R\$ 9.295.976
Ano 10	18.662 m ²	R\$ 4.164.546	18.662 m ²	R\$ 4.384.431	37.324 m ²	R\$ 8.548.978
Ano 11	19.222 m ²	R\$ 3.829.895	19.222 m ²	R\$ 4.032.111	38.443 m ²	R\$ 7.862.006
Ano 12	19.798 m ²	R\$ 3.522.136	19.798 m ²	R\$ 3.708.102	39.597 m ²	R\$ 7.230.238
Ano 13	20.392 m ²	R\$ 3.239.107			20.392 m ²	R\$ 3.239.107
Ano 14	21.004 m ²	R\$ 2.978.822			21.004 m ²	R\$ 2.978.822
Ano 15	21.634 m ²	R\$ 2.739.452			21.634 m ²	R\$ 2.739.452
Ano 16						
Ano 17						
Ano 18						
Valor Presente	266.015 m²	R\$ 78.794.914	173.951 m²	R\$ 55.636.939	439.965 m²	R\$ 134.431.854

TERRENOS PRIVADOS POTENCIAL DE TRANSFORMAÇÃO



Mapa das vias conforme indicação do valor de terreno Quadro 14 (ao lado).

Tabela 11:
PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - Quadro 14. Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa

Setor	Quadra	SQ	Codlog	R\$/m2
097	041	097041	062383	1.936,00
097	041	097041	108456	1.936,00
097	041	097041	208396	1.936,00
097	041	097041	612650	1.936,00
097	042	097042	099368	801,00
097	042	097042	108456	1.936,00
097	042	097042	208396	1.936,00
097	042	097042	612650	801,00
097	051	097051	062383	1.936,00
097	051	097051	108456	1.936,00
097	051	097051	208396	1.936,00
097	051	097051	360830	801,00
097	085	097085	108456	2.340,00
097	085	097085	167266	3.504,00
097	085	097085	360830	801,00
097	086	097086	108456	2.548,00
097	086	097086	167266	2.816,00
097	086	097086	360830	2.548,00
097	086	097086	593176	3.106,00

* Em lotes com frente para Cod. Logs. diferentes e com valores diferentes no quadro 14, adota-se sempre o valor mais alto.

PDE 2014 - Art. 79: § 4º Nas áreas de influência dos eixos, quando a área do lote for superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), será obrigatório:

1- destinar para fruição pública área equivalente à no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado, ao nível do passeio público ou no pavimento térreo.(...)

PDE 2014 - Art. 82. Nas áreas de influência dos eixos, quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública.

PDE 2014 - Art. 112. Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei. (...)

§ 3º Atendida a exigência estabelecida no "caput", inclusive pelas alternativas previstas no § 2º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante o pagamento da outorga onerosa.

ORGANIZAÇÃO DA OFERTA DE PCA

1

Certidão de Diretrizes Urbanísticas ¹

1ª Hasta Pública
266.000 m² de PCA

Assinatura do Termo de Cooperação entre Prefeitura e Vencedor da Hasta

Contrapartidas Contempladas:

Etapa I do Programa de Intervenções
+
Obrigação de Opção de Venda para 2ª Hasta
+
Recursos em \$ para o FUNDURB (conta segregada da AIU VLVL)

Execução das Contrapartidas (Etapa I)

2

Disponibilização pela Prefeitura de terreno(s) para Implantação da Etapa II do Programa de Intervenções

2ª Hasta Pública oferta PCA: quantidade suficiente para as obras da Etapa II

Assinatura do Termo de Cooperação entre Prefeitura e Vencedor

Contrapartidas Contempladas:

Etapa II do Programa de Intervenções
+
Recursos em \$ para o FUNDURB (conta segregada da AIU VLVL)

Execução das Contrapartidas (Etapa II)

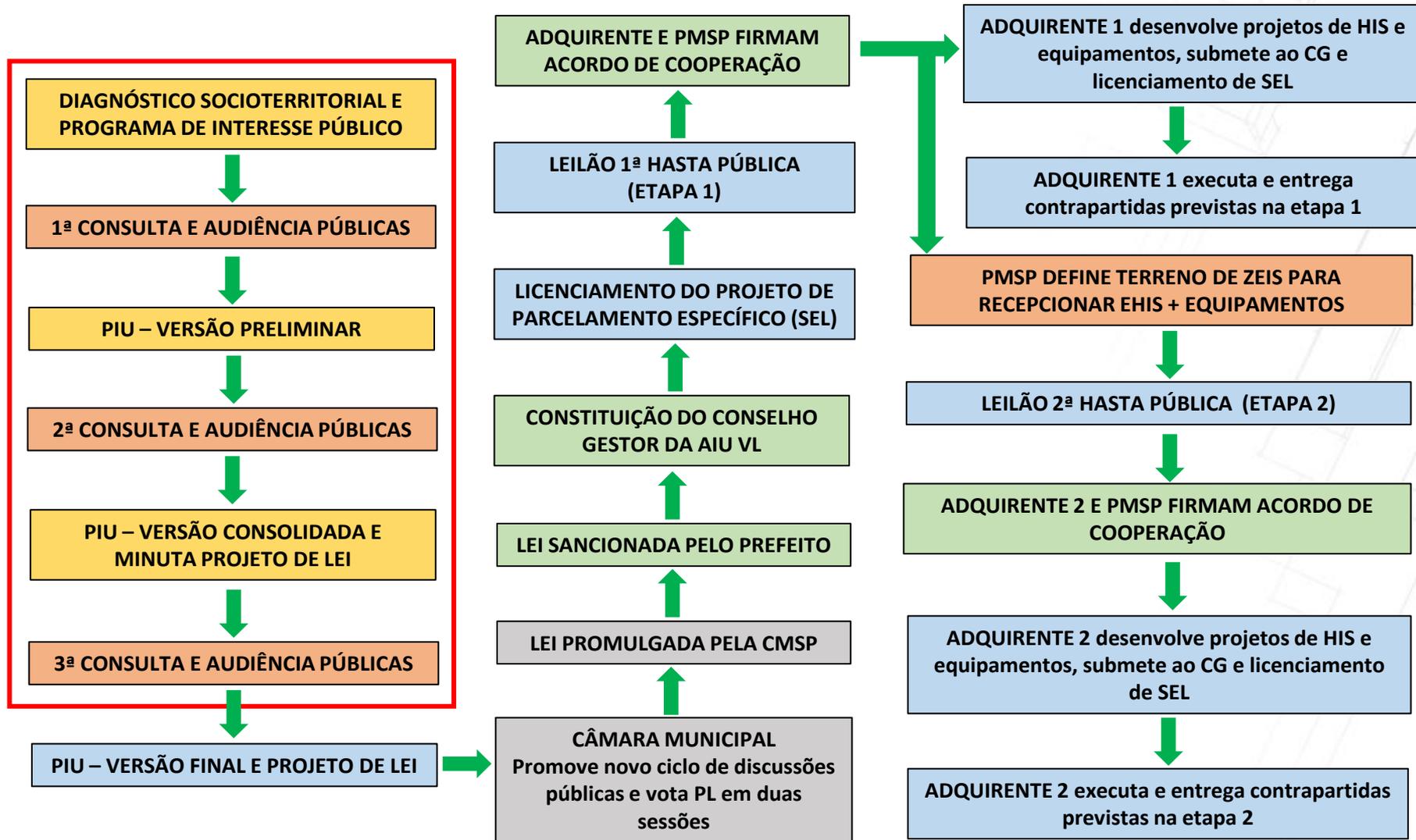
MINUTA DO PL

Anexo 6	Etapa I	Etapa II
Programa de Intervenções	<ul style="list-style-type: none">• 400 unidades de HIS• 4.050 m² em equipamentos públicos• 38 pontos comerciais• Gestão social e condominial por 5 anos• Reabilitação do conjunto habitacional Cingapura Madeirit (400 unidades)• Reconstrução da Rua Japiação (Favela do Nove)	<ul style="list-style-type: none">• 396 unidades de HIS• 2.700 m² em equipamentos públicos• 20 pontos comerciais• Gestão social e condominial por 5 anos• Abertura de via pública (Favela da Linha)• Plano de arborização do perímetro
Custo Total	R\$ 78.054.919	R\$ 55.002.331
Terreno(s) necessários	Objeto do parcelamento de solo de terrenos abrangidos no perímetro (propriedade da Votorantim)	Imóveis a serem disponibilizados pela Prefeitura

PIU VL VISÃO GERAL

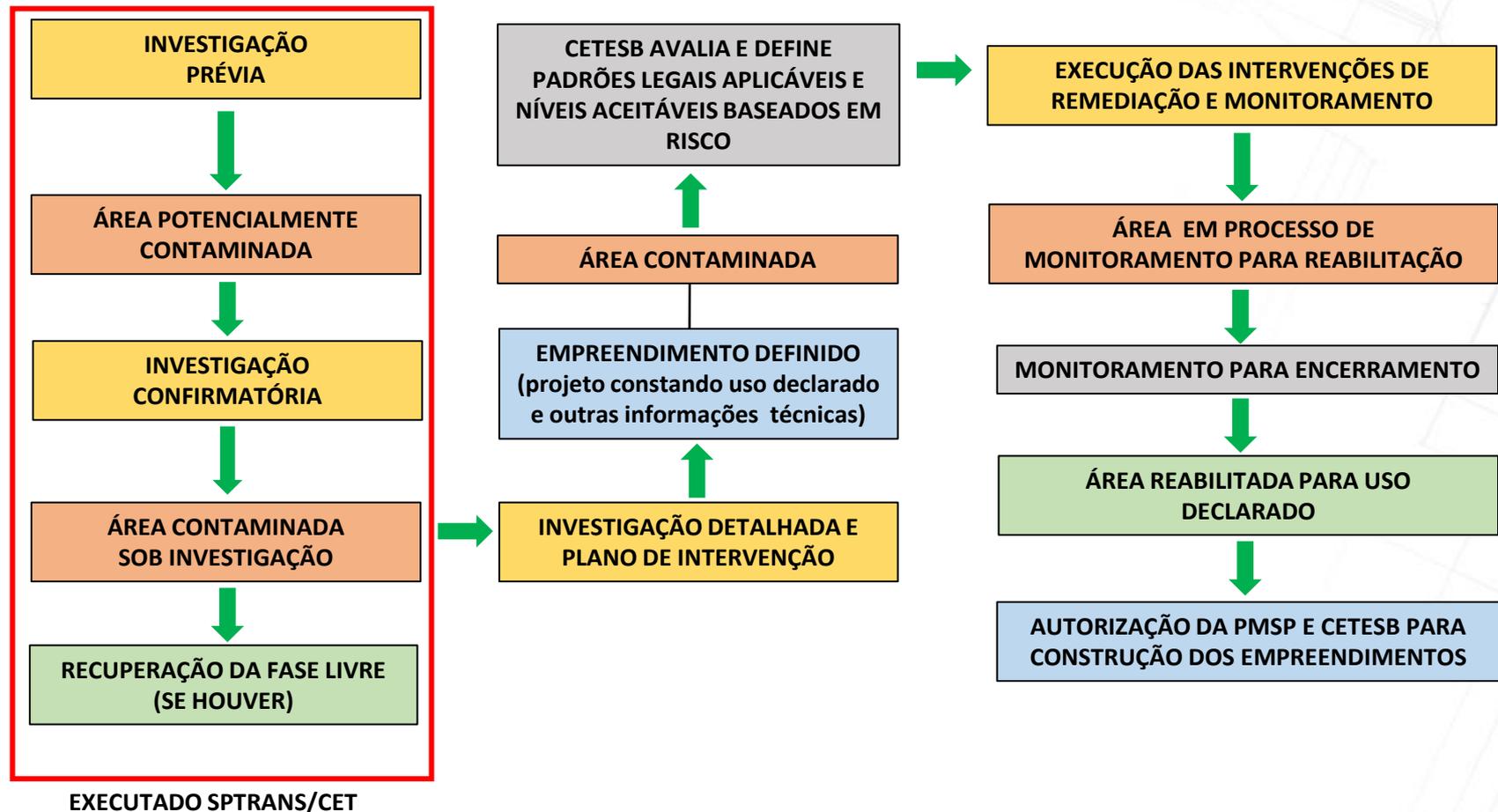


FLUXO DOS PROCESSOS **PIU VL**

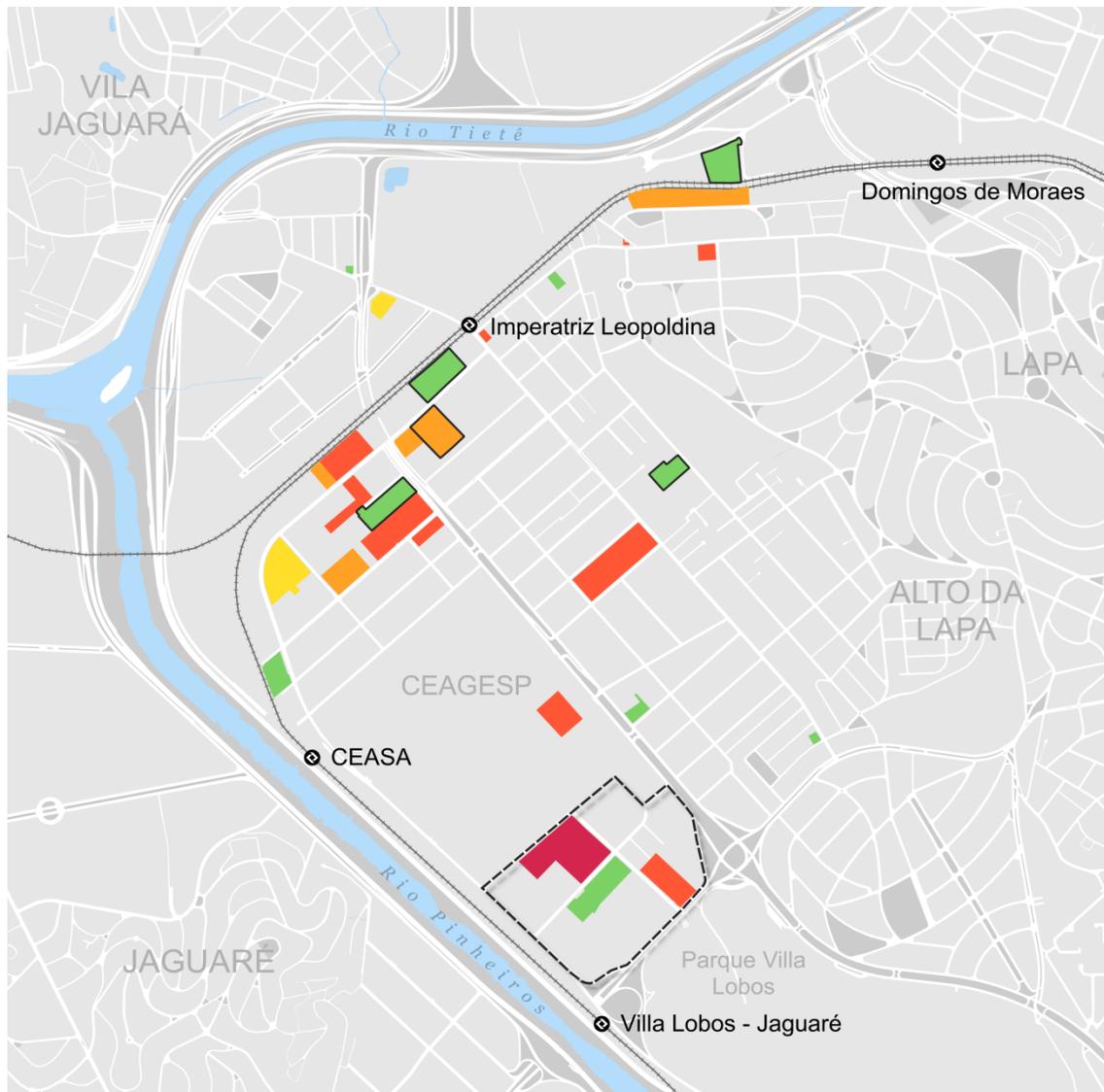


FLUXO DOS PROCESSOS **PIU VL**

Procedimento para gerenciamento de áreas contaminadas (CETESB 2007)



ÁREAS CONTAMINADAS E REABILITADAS



Situação dos Lotes Contaminados

- Áreas Edificadas
- Contaminada sob Investigação (ACI)
- Em Processo de Remediação (ACRe)
- Contaminada em Processo de Reutilização (ACRu)
- Em Processo de Monitoramento para Encerramento (AME)
- Reabilitada para o Uso Declarado (AR)
- Perímetro do PIU Vila Leopoldina
- Quadras Viárias
- Hidrografia Principal



Fonte: Cetesb, 2017; Elaboração: SP Urbanismo, 2019.

Principais evoluções do projeto

Pauta: Doação de áreas públicas - parcelamento do solo

Demanda: Aumento da área de doação

2ª Audiência | 22-05-2018

Cumprimento da legislação com doação de
33,87%

36.243,70 m²

3ª Audiência | 14-03-2019

Estabelecimento de doação de 36%

38.701,18 m²

Aumento de **6,8%** na
doação de áreas públicas
Acréscimo de **2.457,48 m²**

Principais evoluções do projeto

Pauta: Doação de Área Institucional

Demanda: Aumento da área de doação

2ª Audiência | 22-05-2018

Doação de **5,0%**

5.349,90 m²

3ª Audiência | 14-03-2019

Doação de **6,0%**

6.419,88 m²



Aumento de **20%** na doação
da área institucional
Acréscimo de **1.069,98 m²**

Principais evoluções do projeto

Pauta: Destinação de áreas verdes

Demanda: Aumento da área de doação

2ª Audiência | 22-05-2018

Cumprimento da legislação
com doação de

19.278,20 m²

3ª Audiência | 14-03-2019

Doação de

21.399,60 m²



Aumento de **11,0%** na doação de áreas
verdes
Acréscimo de **2.121,40 m²**

Principais evoluções do projeto

Pauta: Valor investido no Programa de Interesse Público (PIP)

Demanda: Excluir a necessidade de investimentos pela PMSP e aumentar verba privada para contemplar 100% do PIP

2ª Audiência | 22-05-2018

Investimento total de
R\$ 110.284.000

- Recursos privados:
R\$ 80.032.000
- Recursos financeiros da **SEHAB:**
R\$ 30.252.000

3ª Audiência | 14-03-2019

Investimento total (100% privado)
de **R\$ 133.057.250**

Sem recursos financeiros da **SEHAB**



- Aumento de **66,25%** do investimento privado
(**R\$ 53.025.250**)
- Eliminação de recursos da SEHAB
- Aumento de **20,6%** no volume total de recursos
(**R\$ 22.773.250**)

Principais evoluções do projeto

Pauta: Construção de equipamentos no térreo dos conjuntos de HIS

Demanda: Entregar equipamentos públicos com mobiliário e acabamentos

2ª Audiência | 22-05-2018

- Construção de **6.750 m²** em equipamentos públicos, como centro de educação infantil, unidade básica de saúde, entre outros
- Verba de **R\$12.300.000**

3ª Audiência | 14-03-2019

- Manutenção da mesma área em novos equipamentos públicos (**6.750 m²**)
- Equipamentos públicos serão **entregues com mobiliário, equipamentos e decoração**



Verba de **R\$ 26.443.750** (aumento de **115%**) para entrega qualificada dos equipamentos

Principais evoluções do projeto

Pauta: Quantidade de famílias atendidas

Demanda: Realização de processo formal para selagem e cadastramento das famílias a serem atendidas

2ª Audiência | 22-05-2018

- Modelagens com base em números estimados de **776 unidades**, com base em relatório do Instituto Acaia
- Números da Habisp apontavam **500 famílias** em 2008, mas foram desconsiderados

3ª Audiência | 14-03-2019

- Modelagens com base em **796 unidades residenciais** a partir do cadastramento oficial conduzido pela SEHAB



Conclusão da selagem/cadastramento e aumento de **20 famílias** a serem contempladas

Principais evoluções do projeto

Pauta: Distribuição das unidades de Habitação de Interesse Social (HIS)

Demanda: Equilibrar distribuição de HIS entre os 2 terrenos utilizados, aumentando número de unidades no terreno da Votorantim

2ª Audiência | 22-05-2018

- **250 unidades** de HIS no terreno da Votorantim dentro do perímetro (em frente ao Cingapura Madeirite)
- **526 unidades** de HIS em outro terreno demarcado como ZEIS

3ª Audiência | 14-03-2019

- **400 unidades** de HIS no terreno da Votorantim dentro do perímetro (em frente ao Cingapura Madeirite)
- **396 unidades** de HIS em outro terreno demarcado como ZEIS



Aumento de **150 unidades (60,0%)** de HIS no terreno institucional do perímetro

Principais evoluções do projeto

Pauta: Alocação das comunidades nos dois terrenos de ZEIS

Demanda: Manter unida cada comunidade, com soluções integrais por núcleo

2ª Audiência | 22-05-2018

- **Impossibilidade** de atender a uma das comunidades de forma integral, uma vez que área institucional do PIU comporta **250 unidades**

3ª Audiência | 14-03-2019

- **Possibilidade** de atender de forma integral cada comunidade, através da ampliação do projeto de HIS no terreno da Votorantim, alcançando **400 unidades**

Principais evoluções do projeto

Pauta: Atendimento da demanda para unidades comerciais

Demanda: Além das unidades residenciais, contemplar unidades comerciais junto às edificações de HIS

2ª Audiência | 22-05-2018

- Modelagem inicial não trazia previsão para as unidades comerciais

3ª Audiência | 14-03-2019

- Previsão de **58 unidades comerciais**, conforme cadastramento realizado



Investimento de R\$ 1.761.750 para a construção de **58 unidades comerciais**

Principais evoluções do projeto

Pauta: Abrangência do Programa de Interesse Público (PIP)

Demanda: Ampliar o programa e contemplar outras demandas do PIU

2ª Audiência | 22-05-2018

- Programa concentrado na provisão de HIS com usos mistos, incluindo equipamentos públicos e investimentos sociais

3ª Audiência | 14-03-2019

- Ampliação do programa, permitindo maior cobertura das demandas identificadas na região
 - Ampliação do escopo de qualificação do Cingapura de R\$ 4.000.000 para **R\$10.000.000 (+150%)**
 - Recomposição e abertura de viários na Rua Japiacú e no Ramal da Linha **(R\$ 3.028.750)**
 - Plano de arborização do perímetro **(R\$ 850.000)**

Principais evoluções do projeto

Pauta: Evolução do valor da outorga ao longo dos anos

Demanda: Capturar valorização do Potencial Construtivo Adicional (PCA) ao longo dos anos, acompanhando a transformação do bairro

2ª Audiência | 22-05-2018

- 100% do estoque de PCA vendido de uma vez pela Prefeitura
- Modelagem econômica assumia como premissa uma valorização constante equivalente à inflação

3ª Audiência | 14-03-2019

- Prefeitura divide oferta de PCA em leilões, podendo regular a oferta de forma a atingir as contrapartidas e valorizar o estoque remanescente
- Valorização gerada com impacto do PIU é capturada pela Prefeitura na sequência dos leilões
- 1º leilão parte de preço mínimo calculado assumindo valorização constante equivalente à inflação

Principais evoluções do projeto

Pauta: Prazo previsto para início das intervenções

Demanda: Antecipar e dar maior certeza quanto ao início das intervenções

2ª Audiência | 22-05-2018

- Início das intervenções dependia de alinhamento de todos os itens, incluindo disponibilidade e regularização de terreno público e empenho de recursos financeiros pela SEHAB (R\$ 30.000.000)

3ª Audiência | 14-03-2019

- Possibilidade de antecipação do início das intervenções, tendo o primeiro terreno disponibilizado imediatamente após o parcelamento do solo dentro do perímetro de intervenção, permitindo a realização da 1ª Hasta de forma mais célere

Principais evoluções do projeto

Pauta: Base de informações para a modelagem econômica

Demanda: Apresentar estudos mais aprofundados para subsidiar as premissas utilizadas na modelagem econômica

2ª Audiência | 22-05-2018

- Modelagem econômica realizada com premissas de mercado, apresentada de forma resumida

3ª Audiência | 14-03-2019

- Modelagem com premissas embasadas no estudo realizado pela assessoria Amaral D'Avila, especialista no tema:
 - Histórico da região e seu entorno, com análise segmentada por produto
 - Comparação com operações urbanas em São Paulo
 - Projeções de longo prazo para absorção por tipo de produto
 - Estudo de taxa de desconto



PIU

VILA LEOPOLDINA
VILLA-LOBOS

APRESENTAÇÃO DA MINUTA DE PROJETO DE LEI

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

- definições de Perímetro de Adesão e Perímetro Expandido,
- conceitos fundamentais para interpretação da lei: **Potencial Construtivo Adicional, Programa de Intervenções, Termo de Cooperação, Projeto Específico de Parcelamento de Solo e Perímetro do Projeto Específico de Parcelamento de Solo.**
- Objetivos, Diretrizes e Estratégias de Transformação Urbanística, indicações essenciais para a compreensão dos instrumentos de execução da transformação e requalificação do território e as disposições do próprio PIU-VL.

CAPÍTULO II - REGRAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- serão utilizados os parâmetros urbanísticos trazidos na lei, e, suplementarmente, os definidos para as Zonas de Estruturação Urbana – ZEU, na Lei n. 16.402/2016
- Estoque de Potencial Construtivo Adicional para o Perímetro de Intervenção da AIU-VL (de 680.000 m²), a ser distribuído nos termos previstos na proposta (art. 116, § 3º do PDE).
- norma expletiva do art. 137 da LPUOS: **instauração de processos de licenciamento em áreas contaminadas ou com suspeitas de contaminação**, obstada a emissão de Alvará de Execução de parcelamento do solo ou de licenciamento edilício até a sua efetiva recuperação.
- **Projeto Específico de Parcelamento do Solo:** área determinada, necessário para alavancar a captura de recursos para a implantação do Programa de Intervenções da AIU-VL

CAPÍTULO III - DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

- **Pressuposto:** integral atendimento às comunidades localizadas no Perímetro de Adesão do PIU-VL.
- **Destaque:** compartilhamento de lotes entre equipamentos públicos sociais e habitações de interesse social

CAPÍTULO IV - DA ALIENAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL E DA CONTA SEGREGADA DO FUNDURB

- **Divisão** em duas seções:
 - Seção “**Da Alienação de Potencial Construtivo Adicional**”, com as Subseções
 - “Do Termo de Cooperação”
 - “Do Leilão de Potencial Construtivo Adicional”
 - “Da Aquisição Ordinária”
 - “Da Opção de Venda do Estoque Remanescente de Potencial Construtivo Adicional”,
 - Seção “**Da Conta Segregada do FUNDURB**”.

CAPÍTULO IV - DA ALIENAÇÃO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL E DA CONTA SEGREGADA DO FUNDURB

- **Termo de Cooperação:** formalização da obrigação do adquirente do potencial construtivo adicional implantar os elementos do Programa de Intervenções de cada uma das etapas
- **Primeiro leilão:** correspondência entre valor estimado do potencial construtivo adicional fixado como preço mínimo e os elementos do Programa de Intervenções a serem implantados na Etapa I
- **Segundo leilão:** quantidade de potencial construtivo levado a hasta é o que tem valor correspondente aos elementos do Programa de Intervenções a serem implantados na Etapa II
 - Caso haja fracasso da Segunda Hasta Pública, poderá haver Opção de Venda ao vencedor da Primeira Hasta Pública para garantir o integral atendimento do Programa de Intervenções.
- Há disciplina de utilização e disponibilização do **Potencial Construtivo Adicional aos proprietários do perímetro**, garantida a plena fruição das capacidades edilícias e urbanísticas dos lotes do PIU-VL.
- Aquisição ordinária de potencial construtivo adicional e eventual arrecadação remanescente: regras de reserva.

CAPÍTULO V - DA GESTÃO

Dois aspectos (um por seção):

- **distribuição de competências** dentro da Administração Municipal
- regulação mínima do **controle social da AIU-VL**.

CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITORIAS

- **Destaque:** interação da regulação urbanística do PIU-VL e o PIU do Arco Pinheiros, além de regras de direito intertemporal

MINUTA DO PROJETO DE LEI / ANEXOS



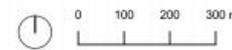
Mapa 1
Perímetros
PIU Vila Leopoldina Villa Lobos



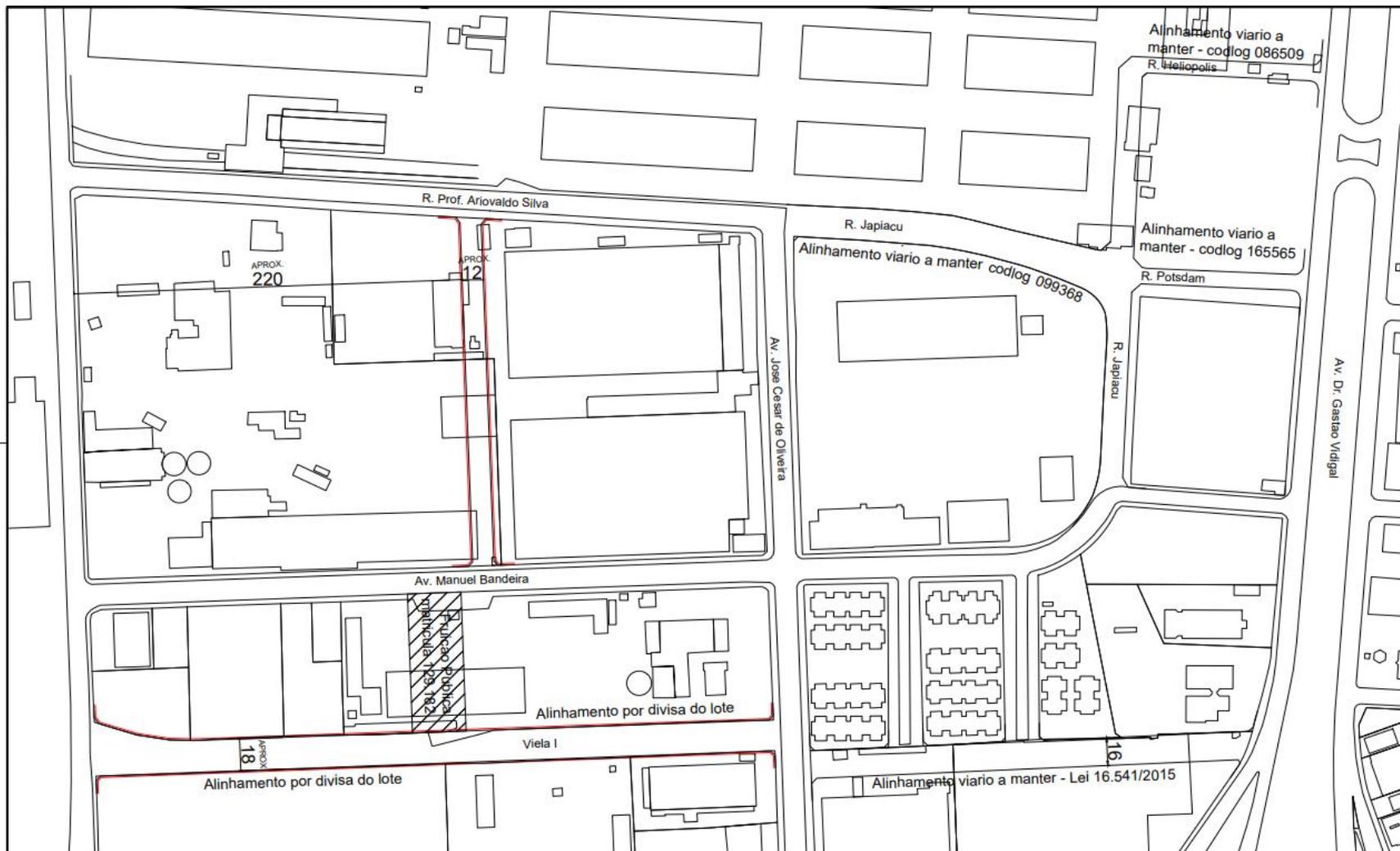
PL XXXX/XXXX
Anexo Integrante à Lei

Legenda

- Perímetro de Adesão AIU-VL
- Perímetro Projeto Específico de Parcelamento
- Lei 16.402/2016**
- ZEIS-1
- 1 Conjunto Habitacional Cingapura Madeire
- 2 Favela da Linha
- 3 Favela do Nove
- ZEIS-3
- A SQL 0970320001
- C SQL 0970240004
- D SQL 0970240005
- SQL 0970350007
- ZEIS-5
- B SQL 0970370001
- SQL 0970430001
- Quadra Vária
- Hidrografia
- Parques, praças e canteiros
- Estação de Trem CPTM
- Linha de Trem CPTM



MINUTA DO PROJETO DE LEI / ANEXOS



MINUTA DO PROJETO DE LEI / ANEXOS

AIU VL - ANEXO INTEGRANTE DA LEI

Anexo3 - Quadro de Parâmetros urbanísticos da AIU-VL (a)

Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) máximo por lote	6,0
	Gabarito de altura máxima	NA (b)
	Cota Parte máxima	30
Qualificação	Fruição pública (c)	No mínimo, 20% da área do lote
	Fachada ativa (d)	No mínimo 25% da testada do lote voltada para a via de pedestres do bulevar
	Vedação por muros	No máximo 25% das testadas do lote
	Largura mínima do passeio público (calçada)	5m, em todas as testadas

Notas:

(a) Aplica-se suplementarmente aos parâmetros definidos neste quadro os parâmetros e incentivos para as Zonas de Estruturação Urbana (ZEU), nos termos da Lei 16.402/2016

(b) O gabarito de altura máxima será de 28 metros na faixa de 20 metros paralela ao bulevar (área verde) conforme o Caderno Técnico - "Anexo 5" desta lei

(c) Aplica-se aos lotes maiores que 5.000m²

(d) Fica autorizada o acesso da fachada ativa por via de pedestre

NA = Não se aplica

MINUTA DO PROJETO DE LEI / ANEXOS

AIU VL - ANEXO INTEGRANTE DA LEI

Anexo 4 - Quadro de Percentuais mínimos de destinação de área pública (a)

Área Institucional	6,00%
Área Verde (b) (c)	20,00%
Sistema Viário (d)	10,00%
Total	36,00%

Notas:

(a) As certidões de diretrizes, de conformidade bem como os alvarás para fins de execução de obras e de registo no Cartório de Registro de Imóveis poderão ser emitidos isoladamente em conformidade com o Projeto Específico de Parcelamento do Solo

(b) A largura mínima da Área Verde é de 20 metros.

(c) Poderá ser computada como área permeável do sistema de lazer, desde que seja garantida sua não impermeabilização, bem como poderão ser implantados dispositivos de drenagem que possuam caráter de infiltração ou retenção em áreas permeáveis

(d) A largura mínima das vias de pedestres do bulevar é de 5m

MINUTA DO PROJETO DE LEI / ANEXOS

AIU VL - ANEXO INTEGRANTE DA LEI

Anexo 6 - Programa de Intervenções

Etapa do projeto	Intervenção	Quantidade	Custo
I	Construção de HIS	400 U.H.	R\$ 42.458.794,00
	Equipamentos Públicos/Comércio	4.945 m ²	R\$ 20.076.125,00
	Gestão Social e condominial	5 anos	R\$ 4.320.000,00
	Reabilitação e Regularização Conjunto habitacional Cingapura Madeirit	400 U.H.	R\$ 10.000.000,00
	Recomposição da Rua Japiaçú - Favela do Nove	4.800 m ²	R\$ 1.200.000,00
II	Construção de HIS	396 U.H.	R\$ 42.034.206,00
	Equipamentos Públicos/Comércio	2.675 m ²	R\$ 8.129.375,00
	Gestão Social e condominial	5 anos	R\$ 2.160.000,00
	Abertura de via pública - Favela da Linha	7.315 m ²	R\$ 1.828.750,00
	Plano de arborização da AIU VL	960 mudas	R\$ 850.000,00

(*) A definição dos prazos referentes às obrigações será submetido à consulta pública juntamente à convocatória dos respectivos leilões de PCA, conforme fixado pelo Art. 19 da presente Lei

OBRIGADO