

**PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA
VILA LEOPOLDINA - VILLA LOBOS
PIU - VL**

**ANEXO 5.1 - CADERNO TÉCNICO
MODELAGEM ECONÔMICA**

1.1 FONTES DE RECURSOS

O projeto busca alocar parte importante dos riscos e soluções propostos à iniciativa privada, representada pelo grupo de proponentes e demais proprietários de imóveis contidos no perímetro de intervenção definido que venham a aderir ao PIU. Essa proposição tem como pano de fundo o agravamento dos problemas urbanísticos e sociais do entorno ao longo das últimas décadas. Busca-se, portanto, reverter esse movimento de deterioração com uma atuação mais flexível e célere proporcionada pelo conjunto de atores privados, atuando de forma alinhada com as diretrizes públicas, com acompanhamento pela sociedade civil.

O adequado equacionamento do projeto sob a ótica econômico-financeira envolve necessariamente o entendimento das principais fontes e destinos de recursos.

Fontes de Recursos

A principal fonte de recursos financeiros para as intervenções propostas está relacionada às contrapartidas geradas pelo desenvolvimento imobiliário das glebas e lotes, de acordo com os novos parâmetros urbanísticos pleiteados. Tais compensações incluem basicamente o PCA (Potencial Construtivo Adicional), cuja fórmula de cálculo é a mesma da outorga onerosa (nos termos do Artigo 117 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014).

A modelagem financeira abaixo segue o descritivo dos cenários discutidos na Proposta de ordenamento urbanístico, incluindo o Plano urbanístico e a Modelagem da Habitação Social.

Considerou-se a aplicação dos parâmetros máximos previstos para os terrenos contidos no Perímetro de Intervenção, conforme previamente definidos. Aplicou-se o Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 4,0x, cumulado, quando aplicável, com o adicional de 10% relativo ao cumprimento da Cota de Solidariedade, nos termos do Artigo 112 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Esses cálculos, demonstrados abaixo, resultaram em área computável total para o Perímetro de Intervenção de aproximadamente 950.000 m², equivalentes a PCA de 720.000 m², após dedução das áreas de terreno (CA básico de 1,0x), já líquidas de parcelamento. Por critérios urbanísticos, que levariam em conta a probabilidade de transformação dos diferentes lotes e densidades projetadas em equilíbrio com diretrizes para terrenos inseridos na MEM - Macroárea de Estruturação Metropolitana, desprezando-se os benefícios previstos no cumprimento da cota de solidariedade, estipulou-se o PCA total de 500.000 m² a serem ofertados, resultando é CA implícito de 3,20x a área do terreno.

Para os terrenos já desenvolvidos, apurou-se que o CA médio atual é menor do que 1,3x. Nota-se que esse CA efetivo é bastante reduzido, haja vista que a maioria das áreas desenvolvidas está localizada em áreas com zoneamento atual que já incentivam o maior adensamento, prevendo CA Máximo de 4,0x, classificadas como Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM e ZEMP).

Entende-se que terrenos já desenvolvidos têm uma

probabilidade menor de adensamento e verticalização incremental no curto-médio prazo, pois em alguns casos já têm suas unidades individualizadas e pulverizadas entre diversos proprietários e a equação financeira que justificaria novas intervenções é mais desafiadora, viabilizando-se apenas para cenários com maior consolidação de todo o entorno. Considerando-se o horizonte de longo prazo (acima de 20 anos) do projeto, essa realidade pode ser compensada por um maior adensamento das demais áreas, mantendo-se o CA médio do Perímetro de Intervenção indicado acima, ou ainda induzir um cenário híbrido, que acomode novos desenvolvimentos tanto em terrenos brutos quanto sobre empreendimentos já existentes.

É importante destacar que deverá ser oferecida a oportunidade para que todos os proprietários manifestem seu desejo de adquirir o potencial adicional de construção dos seus respectivos imóveis, respeitadas as condições estipuladas para a oferta. A rigor, tal oportunidade de aquisição pode se estender para qualquer parte interessada, ainda que não seja proprietária de imóveis.

Uma vez definido o volume total de PCA passível de disponibilização para o Perímetro de Intervenção, é importante regular a oferta desses ativos. Adotou-se como premissa básica inicial a necessidade de atrair na partida volume substancial de recursos privados para fazer frente a um amplo Programa de Interesse Público, com foco primordial no tema habitacional. Com base nessa diretriz, definiu-se uma oferta inicial de 266.000 m² de PCA, tendo como

oferta mínima o compromisso privado de entregar um conjunto de intervenções com custo estimado em R\$ 78,0 milhões (setenta e oito milhões de Reais), aderente a critérios técnicos a serem estabelecidos pelo poder público, em conformidade com padrões já adotados.

A venda desse volume de PCA e implementação das intervenções indicadas permitirá um forte início de transformação, induzindo etapas posteriores de desenvolvimento.

Após a realização dessa oferta inicial, a Prefeitura, devidamente amparada pelo diálogo com a sociedade, seguindo estrutura de governança a ser criada, poderá definir o cronograma adequado para disponibilização da oferta adicional de PCA, respeitando como grande direcionador a célere provisão de habitação de interesse social para as comunidades do entorno, garantindo solução integral para a questão. Para tanto, o poder público se empenhará na confirmação definitiva do terreno que receberá as demais habitações (não providas com recursos da primeira oferta), bem como na sua plena disponibilização (propriedade, regularização, aspectos ambientais), em condições para início de obras. Nesse ínterim entre a primeira e a segunda ofertas de PCA, os efeitos iniciais da transformação bem como a validação dos instrumentos propostos poderão reforçar o interesse privado pela região, permitindo que a Prefeitura angarie valores mais elevados nas ofertas subsequentes.

A Prefeitura terá liberdade para oferecer no 2º Lei-

lão a quantidade de m² que julgar apropriada para atrair interesse de privados, que terão como oferta mínima o compromisso privado de entregar um conjunto de intervenções com custo estimado em R\$ 55,0 milhões (cinquenta e cinco milhões de Reais). No pior dos cenários para a Prefeitura, a valoração desse estoque adicional implicará na oferta de 234.000 m² de PCA, totalizando, em conjunto com a oferta do 1º Leilão, o PCA total de 500.000 m².

Potencial Construtivo Adicional

O cálculo é feito a partir da fórmula:

$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$, onde:

At = área de terreno, em m²;

Ac = área construída computável total nos empreendimentos, em m²;

V = valor em R\$ do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro [14].

Fs = fator de interesse social, de acordo com o uso proposto, conforme Quadro [5], sendo:

Fs = 0,8 para habitação com área até 50 m²

Fs = 0,9 para habitação de 51 até 70 m²

Fs = 1,0 para habitação maior que 70 m²

Fs = 1,0 para outras atividades (comércio, serviços, escritórios, etc.)

Fp = fator de planejamento, de acordo com o uso e Macroárea de inserção (Arco Pinheiros), conforme Quadro [6]:

Fp = 1,2 para uso residencial

Fp = 1,3 para uso não residencial

Cota de solidariedade

Os empreendimentos com área construída computável inferior a 20.000 m², realizados em lotes oriundos de desmembramento de gleba de 20.000 m², ou empreendimentos com área construída computável superior a 20.000 m² são obrigados a destinar 10% da área construída computável do empreendimento para Habitação de Interesse Social. Esta obrigação pode ser feita (i) a partir da construção de unidades habitacionais no próprio terreno ou em outro terreno (desde que situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, excluída a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e os Setores Jacu-Pêssego, Arco Leste, Noroeste e Fernão Dias da Macroárea de Estruturação Metropolitana), (ii) com a doação de terreno de valor equivalente a 10% do valor da área total do terreno do empreendimento, ou (iii) a partir de depósito no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB de montante equivalente a 10% do valor da área total do terreno. Atendida essa exigência, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de 10% na área computável, obtido mediante o pagamento da outorga onerosa.

Os recursos (terrenos, construções ou dinheiro) a serem pagos à Prefeitura a título de Cota de Solidariedade não foram considerados para fins da modelagem econômica do Projeto, mantendo-se sua condição ordinária.

Uma vez que os novos produtos que serão desenvolvidos no Perímetro de Intervenção ainda não estão definidos, seguindo premissa conservadora para o Poder Público, de forma a majorar os re-

ursos foi adotado o Fator de Interesse Social (Fs) máximo de 1,0. Da mesma forma, uma vez que o Fator de Planejamento (Fp) é maior para o uso não residencial, apesar de o estudo da empresa Amarral D'Ávila (Anexo I) estimar que 70% da área será destinada ao uso não residencial e 30% ao uso residencial, para fins do cálculo do valor total do PCA foi considerado 80% de uso não residencial, respeitando o mínimo de 20% residencial. Dessa forma, o Fator de Planejamento (Fp) considerado foi de 1,28 (média ponderada de 80% para o Fp = 1,30 e 20% para o Fp = 1,20). Tendo em vista o longo prazo de desenvolvimento previsto, que reflete diretamente a capacidade de absorção de quantidade substancial de novos produtos imobiliários em uma nova fronteira de desenvolvimento da cidade de São Paulo, a exata destinação será oportunamente revisada.



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

Tabela 1:
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:

I - 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.

Tabela 2:

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 Quadro 5. Fator de interesse social (Fs)
 Anexo à Lei nº

Usos	Valores de Fs
Uso Habitacional	
Habitação de Interesse Social – HIS	0,0
Habitação do Mercado Popular – HMP Até 50 m ²	0,4
Habitação do Mercado Popular – HMP de 51 Até 70m ²	0,6
Habitação com área até 50 m ²	0,8
Habitação com área de 51 Até 70m ²	0,9
Habitação com área maior que 70m ²	1,0
Uso Institucional	
Hospitais Públicos	0,0
Escolas Públicas	0,0
Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0,0
Unidades Administrativas Públicas	0,0
Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	0,0
Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0,0
Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos	
Templos Religiosos	0,0
Hospitais e Clínicas	0,3
Universidades	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais e Afins	0,3
Outras Entidades Mantenedoras	
Hospitais	0,7
Universidades	0,7
Escolas	0,7
Equipamentos Culturais e Afins	0,7
Outras Atividades	
	1,0

NOTA:

Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo do valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial construtivo adicional

Tabela 3:

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 Quadro 6. Fator de planejamento (Fp)
 Anexo à Lei nº

Macrozonas	Macroáreas	Fp R	Fp nR
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Noroeste	0,3	0
	Arco Jacu-Pêssego	0,3	0
	Avenida Cupecê	0,3	0
	Arco Leste	0,3	0
	Fernão Dias	0,3	0
	Arco Tietê	1,2	1,3
	Centro	1,2	1,3
	Arco Tamanduateí	1,2	1,3
	Arco Pinheiros	1,2	1,3
	Arco Jurubatuba	1,2	1,3
	Macroárea de Urbanização Consolidada	0,7	1,3
	Macroárea de Qualificação Urbana	0,6	0,5
	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade	0,3	0
	Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	1,0
Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental		1,0	0

A tabela abaixo resume os cálculos da área potencial de PCA para os terrenos considerados como com maior potencial ainda passível de desenvolvimento no Perímetro de Intervenção, bem como sua valoração referencial, aplicando-se os parâmetros indicados anteriormente.

Tabela 4:
Terrenos com maior potencial ainda passível de desenvolvimento.

Terreno (SQL)	Proprietário	Área (m ²)	At (m ²)	CA max.	Ac (m ²)	V (R\$/m ²)	Fs	Fp	C (R\$/m ²)	PCA (m ²)	Outorga (R\$ mil)
A) Terrenos com maior potencial ainda passível de desenvolvimento											
097.041.0003-5	Votorantim Participações S.A.	41.443	24.866	4,40	109.410	1.936	1,00	1,28	563	84.544	47.615
097.041.0002-7	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	36.802	25.761	4,40	113.350	1.936	1,00	1,28	563	87.589	49.330
097.042.0004-8	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	28.753	20.127	4,40	88.559	1.936	1,00	1,28	563	68.432	38.541
097.086.0003-2	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	2.040	2.040	4,00	8.160	3.106	1,00	1,28	994	6.120	6.083
097.086.0004-0	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	15.355	15.355	4,40	67.562	3.106	1,00	1,28	904	52.207	47.172
097.086.0016-4	Carrefour Comércio e Indústria	15.480	15.480	4,40	68.112	2.816	1,00	1,28	819	52.632	43.116
097.085.0005-4	Cooperativa Agropecuária Holambra	2.742	2.742	4,00	10.968	2.340	1,00	1,28	749	8.226	6.160
Subtotal A		142.615	106.371	4,38	466.121	2.264			662	359.750	238.017

A tabela abaixo resume os cálculos da área potencial de PCA para os terrenos com empreendimentos desenvolvidos e/ou com menor potencial para adensamento no Perímetro de Intervenção. Apresenta ainda o totalizador de área, considerando números da Tabela 4.

Tabela 5:
Empreendimentos já desenvolvidos.

Terreno (SQL)	Proprietário	Área (m ²)	At (m ²)	CA max.	Ac (m ²)	PCA (m ²)
B) Terrenos com empreendimentos desenvolvidos e/ou com menor potencial para adensamento						
Q85 - L 361 a 1182	Condomínio Villa Lobos Office Park	32.429	32.429	4,00	129.716	97.287
Q85 - L 1184 a 172	Condomínio Vista Verde Office Park	24.994	24.994	4,00	99.976	74.982
Q85 - L 9 a 360	Condomínio Edifício ABC	7.143	7.143	4,00	28.572	21.429
097.051.0019-5	Jaguatirica Empreendimento Imobiliário - Atlas Office Par	28.186	28.186	4,00	112.744	84.558
097.051.0012-8	Paulo Rocha Paggioli	1.124	1.124	4,00	4.496	3.372
097.053.0006-2	CEAGESP (Estacionamento)	4.562	4.562	4,00	18.248	13.686
097.053.0005-4	CEAGESP (91 DP e IML Oeste)	8.136	8.136	4,00	32.544	24.408
097.053.0007-0	Prefeitura Municipal de São Paulo (Cingapura Madeirit)	4.357	4.357	4,00	17.428	13.071
097.052.0001-7	Prefeitura Municipal de São Paulo (Cingapura Madeirit)	9.772	9.772	4,00	39.088	29.316
Subtotal B		120.703	120.703	4,00	482.812	362.109
TOTAL (A + B)		263.318	227.074	4,18	948.933	721.859

Nota: em que pese já existir edificação sobre o terreno do Carrefour, adotou-se a premissa neste trabalho de que poderá haver desenvolvimento imobiliário futuro naquela gleba, sem prejuízo da manutenção da operação existente.

A exigência do pagamento da outorga está associada à expedição do alvará de aprovação, podendo ser pago em até 10 (dez) parcelas mensais desde que seja totalmente quitado antes da emissão do alvará de execução, de acordo com o Art. 172 da LPUOS 2016. Portanto os empreendedores efetuam os desembolsos correspondentes ao longo da curva de efetivo desenvolvimento de seus imóveis. Tendo em vista o pressuposto básico do presente Projeto de Intervenção Urbana, ancorado na viabilização da edificação de Habitações de Interesse Social para os moradores das comunidades sub-normais do entorno, é necessário considerar a antecipação voluntária dos recursos da outorga onerosa. A tabela 22, ao lado, ilustra a avaliação dos montantes de PAC e da cota de solidariedade a valor presente, de acordo com curva projetada para absorção dos futuros empreendimentos imobiliários. Referido estudo analisou de forma qualitativa e quantitativa, entre outros fatores, o histórico de lançamentos imobiliários por segmento na região do PIU e seu entorno e o histórico de operações urbanas na cidade de São Paulo, com volumes ofertados e consumidos em cada setor.

A empresa Amaral D'Ávila identificou taxa de 12,21% ao ano, em termos reais, apresentando embasamento técnico, comparativo com outros processos envolvendo relações público-privadas e considerações acerca do perfil de risco oriundo da modelagem do PIU. Apesar desse estudo, os cálculos adotados para definição do valor mínimo do programa de intervenções de cada fase implicam em taxas reais inferiores a 10,0% ao ano.

Considerando-se que vendas ocorrerão mediante leilões abertos ao público, estimulando competição, taxas implícitas podem ser reduzidas. Ainda, na perspectiva do poder público, programa de intervenções deve ser orçado em patamares superiores aos indicados nesta modelagem, que partiu de custos (sem margem de lucro) referenciais válidos para contratações entre privados. Contrapartida maior deriva taxas de desconto implícitas ainda menores. O marco inicial adotado para o primeiro leilão, para o qual os cálculos a valor presente se referem, é a aprovação definitiva do PIU e subsequente assinatura dos instrumentos jurídicos relacionados, permitindo realização do primeiro leilão. O segundo leilão é projetado com uma defasagem de 3 anos em relação ao primeiro leilão, e portanto os fluxos dessa segunda etapa são descontados para esse segundo marco inicial deslocado.

É importante ressaltar que os cálculos apresentados ao lado (Tabela 6) estão demonstrados em valores reais (moeda constante), portanto assume-se implicitamente uma valorização equivalente à inflação durante todo o período de projeções.

Tabela 6:
Curva Projetada para a absorção dos futuros empreendimentos imobiliários disponíveis e cálculo da outorga onerosa implícita a valor presente, para fins de determinação do patamar mínimo para as duas fases do programa de intervenção.

# Ano	Ac (m ²)	PCA (m ²)	Outorga (R\$ mil)	VPL Outorga	VPL Outorga	VPL Outorga
				Ano 0 (Fase I) (R\$ mil)	Ano 3 (Fase II) (R\$ mil)	Total (Fases I+II) (R\$ mil)
				Taxa de 9,82%	Taxa de 5,87%	
0	-	-	-	-	-	-
1	-	-	-	-	-	-
2	18.803	14.303	9.463	7.847		7.847
3	19.367	14.732	9.747	7.359		7.359
4	19.948	15.174	10.040	6.902		6.902
5	20.546	15.630	10.341	6.474		6.474
6	21.163	16.099	10.651	6.072		6.072
7	21.798	16.582	10.971	5.695		5.695
8	22.451	17.079	11.300	5.341		5.341
9	23.125	17.591	11.639	5.009		5.009
10	23.819	18.119	11.988	4.698		4.698
11	24.533	18.663	12.348	4.406		4.406
12	25.269	19.223	12.718	4.133		4.133
13	26.027	19.799	13.100	3.876		3.876
14	26.808	20.393	13.492	3.635		3.635
15	27.612	21.005	13.897	3.410		3.410
16	28.441	21.635	14.314	3.198		3.198
17	29.294	22.284	14.744		6.636	6.636
18	30.173	22.953	15.186		6.457	6.457
19	31.078	23.641	15.641		6.282	6.282
20	32.010	24.351	16.111		6.112	6.112
21	32.971	25.081	16.594		5.946	5.946
22	33.960	25.833	17.092		5.785	5.785
23	34.979	26.608	17.605		5.628	5.628
24	36.028	27.407	18.133		5.476	5.476
25	37.109	28.229	18.677		5.328	5.328
26	9.972	7.586	5.019		1.352	1.352
SUBTOTAL - FASE 1	349.711	266.027	176.008	78.055		78.055
SUBTOTAL - FASE 2	307.574	233.973	154.801		55.002	55.002
TOTAL - FASES 1 + 2	657.284	500.000	330.809			133.057

O projeto considera que o vencedor do leilão deverá assumir a responsabilidade pela edificação das habitações de interesse social e equipamentos públicos nas áreas institucionais, incluindo a contratação, gestão e execução das construções e obras, bem como gestão dos demais itens previstos como intervenções. Nesse sentido, prevê-se a antecipação dos valores projetados de outorga, desembolsados na modalidade “in natura”, através da entrega das obras de acordo com os requerimentos técnicos estabelecidos no projeto e demais exigências e obrigações do poder público.

Em adição aos recursos financeiros gerados, o desenvolvimento imobiliário do Perímetro de Intervenção proporcionará outros ganhos públicos materiais, incluindo doação de áreas como resultado do parcelamento de solo (viário, áreas verdes, áreas institucionais), áreas de fruição pública, desocupação de áreas públicas atualmente ocupadas de forma irregular e pagamento da cota de solidariedade. Outros impactos relevantes compreendem arrecadação incremental com IPTU e ISS, geração de emprego e renda por período prolongado e indução positiva sobre o entorno, incluindo área da CEAGESP, de propriedade da União Federal e cujos potenciais construtivos associados pertencem à Prefeitura Municipal.

Conforme demonstrado, a estruturação do projeto busca implementar uma primeira fase mais célere, sem dependência de recursos (financeiros ou terrenos) do poder público, cujo papel ficará mais concentrado no acompanhamento da boa execu-

ção das intervenções acordadas. Apesar dos desafios relacionados à incerteza de mercado, em especial demanda por produtos imobiliários na região, partindo-se de referências de valoração de PCA aplicadas à primeira fase e do estoque total de PCA passível de disponibilização para o perímetro, estima-se que a Prefeitura, através da oferta subsequente de PCA, poderá atingir e até superar os valores requeridos para as intervenções prioritárias previstas, permitindo avanço sobre outros itens do Programa de Interesse Público descrito neste caderno.

Apesar da estruturação do projeto virtualmente eliminar a necessidade de recursos financeiros públicos para execução das intervenções, a região poderá ainda ser beneficiada com aportes incrementais, que permitiriam aceleração e ampliação dos esforços de desenvolvimento. A fonte de financiamento de eventuais recursos públicos pode envolver programas federais (ex: Minha Casa Minha Vida, subsídios BNDES e Caixa), programas estaduais (ex: Casa Paulista) e programas municipais (ex: PIU Arco Pinheiros, Programa Casa da Família, Parcerias Público Privadas e locação social), bem como parcerias com outras instituições multilaterais (ex: Banco Mundial e Banco Interamericano de Desenvolvimento).

Efeitos da aplicação do Cenário Alternativo
Caso o Cenário Base não seja aplicado, partindo-se para soluções na direção de Cenários Alternativos, em adição aos efeitos negativos descritos anteriormente, estima-se um significativo impacto financeiro no projeto.

A antecipação de recursos associados ao potencial construtivo adicional, nos termos descritos acima, representa modalidade extraordinária, diretamente associada à perspectiva de promover um modelo de desenvolvimento sustentável e alinhado às melhores práticas preconizadas no marco regulatório do Município de São Paulo e em experiências internacionais bem-sucedidas.

Nesse sentido, a escolha por opções na direção de Cenários Alternativos em detrimento ao Cenário A pode acarretar efeitos que impactam significativamente nas soluções ora trabalhadas, dado que resultam em diminuição do montante de recursos privados disponíveis para aplicação no Programa de Intervenções, como por exemplo:

1. Diminuição da área computável desenvolvida, com impacto automático no valor arrecadado pela PMSP associado ao potencial construtivo adicional e à cota de solidariedade;
2. Demanda de fundos para honrar a desapropriação de áreas privadas, respeitando valores de mercado vigentes, reduzindo verba disponível para produção de unidades de HIS;

3. Incremento de complexidade das soluções, derivando prazos ainda mais incertos e prolongados, aumentando perfil de risco do projeto e reduzindo interesse dos privados.

A depender da magnitude do desvio em relação ao Cenário Base, parte-se de um projeto ancorado em uso primordial de novo capital privado injetado sobre terrenos vocacionados para habitação de interesse social em direção a um projeto mais dependente de novos recursos públicos injetados sobre terrenos com zoneamento definido para outros usos.

1.2 USOS DE RECURSOS

O PIU apresenta um amplo Programa de Interesse Público e, através do diagnóstico realizado, elenca uma série de melhorias recomendadas para sua região de inserção.

O foco principal das intervenções concentra-se no tema da habitação. Busca-se, nesse sentido, priorizar a edificação de novas unidades de HIS, seguindo boas práticas que abrangem o desenho arquitetônico das unidades, sua interação direta com equipamentos públicos, e a assistência social aos moradores.

O objetivo é viabilizar a disponibilização dessas unidades para as famílias já residentes no entorno, cumprindo-se o cronograma mais célere possível, mantidas as preocupações quanto à preservação, zeladoria e sustentabilidade das edificações.

O programa de intervenções define que a realização destas ações é considerada como contrapartida obrigatória, ou seja, já pré-definidas como parte das obrigações a serem assumidas pelos interessados no 1º e 2º Leilão.

O programa fixa ainda outras intervenções em caráter eletivo, ou seja, a serem selecionadas dentre a lista apresentada e propostas pela Prefeitura, com consulta ao Conselho Gestor da AIU.

Essas intervenções abrangem itens já apontados na proposta de ordenamento urbanístico (extensão da área verde, abertura de novas vias, e criação de servidão de passagem para pedestres

e ciclistas, dentre outras), e incluem também regularização fundiária do Cingapura e mobiliário de equipamentos públicos.

Segue abaixo resumo do plano de aplicação dos recursos, relativos às intervenções obrigatórias:

1) Edificação de novas unidades de Habitação de Interesse Social para atendimento às famílias residentes nas favelas do entorno imediato.

Atendimento às famílias cadastradas pela SEHAB residentes na favela do Nove e na favela da Linha e às famílias com residência irregular no Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite. Esta iniciativa inclui todos os investimentos relacionados aos projetos de edificação das habitações de interesse social. Famílias que eventualmente não desejem ser transferidas para as novas unidades HIS devem ser indenizadas.

2) Edificação de áreas não residenciais nas áreas institucionais (equipamentos públicos e comércio).

Abrange a edificação dos equipamentos públicos definidos pela PMSP para as áreas térreas sob os novos empreendimentos de HIS previstos no item 1. A definição foi pautada em reuniões coordenadas entre as Secretarias Municipais de Habitação, Assistência e Desenvolvimento Social, Saúde, Educação e Desenvolvimento Econômico. Foram pré-selecionados, de forma não definitiva, os se-

guintes equipamentos: Unidade de Acolhimento; Unidade Básica de Saúde e Centro de Atenção Psicossocial (SMS); Centro de Convivência Intergeracional; Instituição de Longa Permanência para Idosos e Centro de Acolhida (SMADS); Restaurante Escola e Centro de Capacitação Profissional (SMDE) e Centro de Educação Infantil (SME).

Este item inclui ainda a construção de novas unidades comerciais a serem destinadas preferencialmente a atuais operadores de comércio local, que ocupam áreas em condições irregulares.

3) Serviços de gestão social e condominial de apoio à manutenção predial.

Este item inclui equipes de assistentes sociais e outros profissionais especializados para atendimento às famílias moradoras das futuras habitações de interesse social, fornecendo auxílio no convívio com o novo condomínio e no planejamento financeiro necessário. O processo visa minimizar o risco de falta de familiaridade com a nova dinâmica social e deterioração do ambiente. Ainda, relativamente aos serviços de apoio à manutenção predial para os condomínios HIS, estes consistirão num plano de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas hidrosanitários, elevadores e telhados e deverá contemplar detalhamento de rotinas, procedimentos internos e relacionamento com fornecedores. Não estão incluídos neste item a administração de funcionários e manutenção predial – que deverão ser suportadas por taxa específica a ser estabelecida pelos condôminos.

4) Reabilitação do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite.

A reabilitação é inspirada em programas municipais anteriores e busca a reforma de instalações, sistemas e áreas condominiais, bem como demolições de unidades comerciais e ocupações irregulares, restituindo e qualificando espaços condominiais e os edifícios existentes e melhorando sua integração à vizinhança.

5) Recomposição de viários.

Refere-se às obras para recomposição das ruas após mudança das famílias hoje residentes nas Favelas no Nove e da Linha para as novas habitações construídas. As obras serão executadas após demolição das edificações existentes, a cargo do poder público.

6) Arborização urbana.

Refere-se à execução de Plano de arborização e posterior plantio de espécies na área de abrangência do PIU VL.

Tabela 7:
Programa de Intervenções Obrigatórias
Valores em R\$

Etapa do Projeto	Rubrica	Referência	Intervenção	Quantificação	Estimativa de Custo (R\$)
I	Construção de HIS - Área Institucional	O1	Para moradores da Favela do Nove e invasões do Cingapura Madeirite	400 U.H.	42.300.000
	Equipamentos Públicos e Comércio	O2	Equipamentos públicos construídos e acabados, conforme def. CG AIU VL	4.375 m ²	8.160.750
		O3	Unidades comerciais	570 m ²	1.154.250
	Gestão Social e Condominial	O4	Gestão social e condominial do Conjunto Cingapura Madeirite e dos condomínios de HIS a serem construídos na área institucional do PIU	60 meses	4.320.000
	Requalificação Conjunto Habitacional Cingapura Madeirite	O5	Requalificação, incluindo reforma de edifícios, instalações e áreas comuns atualmente ocupadas	400 U.H.	10.000.000
	Reconstrução de Via Pública	O6	Recomposição da R. Japiacú na área atualmente ocupada pela Favela do Nove	4.800 m ²	1.200.000
TOTAL I					67.135.000
II	Construção de HIS em um dos Cenários PIU VL	O7	Para moradores da Favela da Linha	396 U.H.	41.877.000
	Equipamentos Públicos e Comércio	O8	Equipamentos públicos construídos e acabados, conforme def. CG AIU VL	2.375 m ²	5.467.500
		O9	Unidades comerciais	300 m ²	607.500
	Gestão Social e Condominial	O10	Gestão social e condominial dos condomínios de HIS a serem construídos para atendimento dos moradores da Favela da Linha	60 meses	2.160.000
	Construção de Via Pública	O11	Construção da Av. D (atual área da Favela da Linha)	7.315 m ²	1.828.750
	Arborização Urbana	O12	Na área de abrangência do PIU VL	30 hectares	850.000
TOTAL II					52.790.750
TOTAL Obrigatórias: I + II					119.925.750

Tabela 8:
Programa de Intervenções Eletivas
Valores em R\$

Rubrica	Referência	Intervenção	Quantificação	Estimativa de Custo (R\$)
Extensão do bulevar	E1	Extensão do bulevar no trecho localizado na ZEIS 5 da CEAGESP, entre a Rua Japiacú e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, após desativação do entreposto	2.550 m ²	1.338.750
Construção de Vias Públicas	E2	Via de pedestres e ciclistas entre a futura Av. D (atual Favela da Linha) e a Av. Queiroz Filho - não inclui desapropriação ou gestão de servidão de passagem, localizada no condomínio cadastrado sob os contribuintes nº 1184 a 1723 da quadra 85	950 m ²	237.500
	E3	Via entre Av. Gastão Vidigal e Av. Dr. José César de Oliveira (não inclui desapropriação), localizada nos lotes 4 e 16 da quadra 86	4.080 m ²	1.020.000
	E4	Via entre as ruas Dr. Seidel e Fröben, localizada no lote da SPTrans objeto do Cenário A, separando a quadra destinada ao EHIS do PIU VL da quadra destinada ao EHIS da PPP Casa da Família (não inclui desapropriação)	2.800 m ²	700.000
	E5	Trecho da Rua Potsdam, localizado na ZEIS 5 da CEAGESP, entre a Rua Japiacú e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, após desativação do entreposto	1.440 m ²	360.000
	E6	Trecho da Rua Heliópolis, localizado na ZEIS 5 da CEAGESP, entre a Rua Japiacú e a Avenida Dr. Gastão Vidigal, após desativação do entreposto	1.440 m ²	360.000
	Regularizações Cingapura Madeirite	E7	Recuperação de créditos e regularização edilícia e fundiária do Conjunto Cingapura Madeirite	400 UHIS
Custos Condominiais	E8	Administração, funcionários, manutenção predial	60 meses	7.200.000
Gestão de Servidão de Passagem	E9	Segurança, manutenção, água e luz referentes à via da Intervenção E2	60 meses	800.000
Equipamentos públicos - mobiliário	E10	Instalação de mobiliário e equipamentos técnicos	6.750 m ²	10.125.000
TOTAL Eletivas				26.641.250