

PIU

VILA LEOPOLDINA
VILLA-

LOBOS

DIALOGOS TEMÁTICOS

Estudos Econômicos

TERRENOS ENVOLVIDOS NO PROJETO



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:

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.

PROPOSTA: PARÂMETROS URBANÍSTICOS



ÁREA DE TRANSFORMAÇÃO (AT)	
CA máximo	4
TO	70%
Gabarito de altura máxima	NA 25m (faixa de 20m paralelo ao boulevard)
Área Permeável	PA = 0,25
Quota Ambiental	Quadro 3A (Lei 16.402/2016)
Cota parte	30
Área não computável em empreendimento de uso misto	20% da área computável total destinada aos usos não residenciais nR
Fachada ativa (área não computável no nível da rua para usos nR)	50% do lote mín. 25% das testadas voltadas ao boulevard máx. 5m a partir do alinhamento do lote voltado ao boulevard ou para fruição contígua ao boulevard
Fruição - lotes > 5.000m ²	20% do lote
Vagas R	máx. 1/apto ou 1/60m ²
Vagas nR	máx. 1 vaga/70m ²
Cota de garagem	32 m ²
Máx. Vedação por muros	25% das testadas (para todos os lotes)
Arborização	1 árvore a cada 5m de calçada

Parâmetros excepcionais que diferem àqueles referentes à ZM e / ou à ZEM.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS

Fontes: Geosampa
Elaboração: Urbem

ZONEAMENTO

AT
ZOE

ZEIS 1
ZEIS 5

ZEMP
ZEM

ZM
ZEPAM

0 20 50 100m

POTENCIAL CONSTRUTIVO: CÁLCULO

Terrenos com maior potencial ainda passível de desenvolvimento

Terreno (SQL)	Proprietário	Grupo	Área (m ²)	At (m ²)	CA max.	Ac (m ²)	V (R\$/m ²)	Fs	Fp	C (R\$/m ²)	Benefícios (m ²)	Área de Outorga (m ²)	Outorga (R\$ mil)	Cota Solid. (R\$ mil)	Total Contrapart. (R\$ mil)
097.041.0003-5	Votorantim Participações S.A.	Votorantim	41.443	24.866	4,40	109.410	1.936,00	1,00	1,30	572,00	9.946	74.597	42.670	4.814	47.484
097.041.0002-7	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	Votorantim	36.802	25.761	4,40	113.350	1.936,00	1,00	1,20	528,00	10.305	77.284	40.806	4.987	45.793
097.042.0004-8	Indústria e Comércio Metalúrgica Atlas S.A.	Votorantim	28.753	20.127	4,40	88.559	1.936,00	0,90	1,20	475,20	8.051	60.381	28.693	3.897	32.590
097.086.0003-2	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	São Carlos	2.040	2.040	4,40	8.976	3.106,00	1,00	1,30	917,68	816	6.120	5.616	634	6.250
097.086.0004-0	Sociedade Agropecuária São Carlos Ltda.	São Carlos	15.355	15.355	4,40	67.562	3.106,00	1,00	1,20	847,09	6.142	46.065	39.021	4.769	43.791
097.086.0016-4	Carrefour Comércio e Indústria	Carrefour	15.480	15.480	4,40	68.112	2.816,00	1,00	1,20	768,00	6.192	46.440	35.666	4.359	40.025
097.085.0003-8	São José Desenvolvimento Imobiliário XXIII Ltda.	São José	5.597	5.597	4,40	24.627	3.504,00	1,00	1,20	955,64	2.239	16.791	16.046	1.961	18.007
097.085.0005-4	Cooperativa Agropecuária Holambra		2.742	2.742	4,40	12.065	2.340,00	1,00	1,20	638,18	1.097	8.226	5.250	642	5.891
TOTAL			148.212	111.968	4,40	492.661					44.787	335.905	213.768	26.063	239.831

Empreendimentos já desenvolvidos

Q85 - L 361 a 1182	Villa Lobos Office Park - Cyrela	32.429
097.085.1183-8	Vista Verde Office Park - São José	24.994
097.051.0019-5	Atlas Office Park - Jaguatirica	28.186
097.051.0012-8	Paulo Rocha Paggioli - Bloco E AOP	1.124
Q85 - L 9 a 360	Condomínio Edifício ABC	7.143
TOTAL		93.876

Tabela 16:
Imóveis não considerados

097.053.0006-2	CEAGESP (Estacionamento)	4.562
097.053.0005-4	CEAGESP (91 DP e IML Oeste)	8.136
097.053.0007-0	Prefeitura Munic. São Paulo (Cingapura)	4.357
097.052.0001-7	Prefeitura Munic. São Paulo (Cingapura)	9.772
TOTAL		26.827

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.

POTENCIAL CONSTRUTIVO: **FLUXO**

Curva Projetada para desenvolvimento dos imóveis disponíveis e cálculo dos montantes de outorga e cota de solidariedade a valor presente

# Ano	%	Ac (m ²)	Outorga (R\$ mil)	VPL Outorga (R\$ mil)	Cota Solid. (R\$ mil)	VPL Cota Solid. (R\$ mil)	Total Contrapartida (R\$ mil)	VPL Total Contrapartida (R\$ mil)
1	0,0%	-	-	-	-	-	-	-
2	5,0%	24.633	10.688	8.521	1.303	1.039	11.992	9.560
3	5,0%	24.633	10.688	7.608	1.303	928	11.992	8.535
4	5,0%	24.633	10.688	6.793	1.303	828	11.992	7.621
5	5,0%	24.633	10.688	6.065	1.303	739	11.992	6.804
6	5,0%	24.633	10.688	5.415	1.303	660	11.992	6.075
7	5,0%	24.633	10.688	4.835	1.303	589	11.992	5.424
8	5,0%	24.633	10.688	4.317	1.303	526	11.992	4.843
9	5,0%	24.633	10.688	3.854	1.303	470	11.992	4.324
10	5,0%	24.633	10.688	3.441	1.303	420	11.992	3.861
11	5,0%	24.633	10.688	3.073	1.303	375	11.992	3.447
12	5,0%	24.633	10.688	2.743	1.303	334	11.992	3.078
13	5,0%	24.633	10.688	2.450	1.303	299	11.992	2.748
14	5,0%	24.633	10.688	2.187	1.303	267	11.992	2.454
15	5,0%	24.633	10.688	1.953	1.303	238	11.992	2.191
16	5,0%	24.633	10.688	1.744	1.303	213	11.992	1.956
17	5,0%	24.633	10.688	1.557	1.303	190	11.992	1.747
18	5,0%	24.633	10.688	1.390	1.303	169	11.992	1.559
19	5,0%	24.633	10.688	1.241	1.303	151	11.992	1.392
20	5,0%	24.633	10.688	1.108	1.303	135	11.992	1.243
21	5,0%	24.633	10.688	989	1.303	121	11.992	1.110
TOTAL		492.661	213.768	71.283	26.063	8.691	239.831	79.973

ORIGEM DOS RECURSOS

Venda pela PMSP aos proponentes de títulos representativos do **Potencial Construtivo Adicional** até o CMax de **4,0x** para os terrenos considerados passíveis de desenvolvimento (112 mil m²)

Potencial de nova área construída total poderia chegar a **492 mil m²**

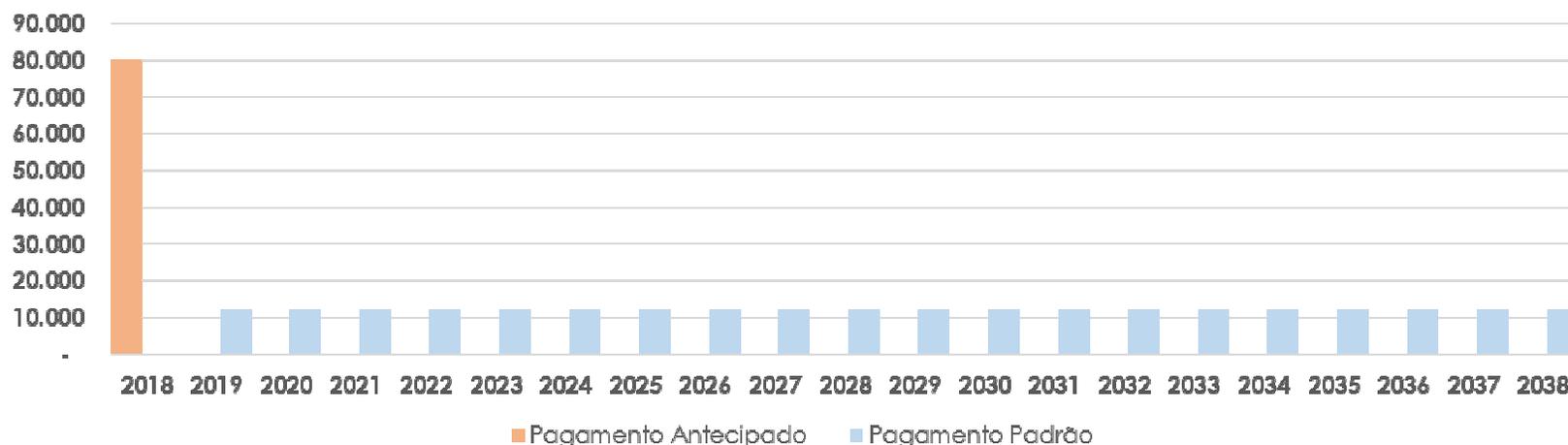
Prazo de desenvolvimento total previsto em 20 anos

Valor da outorga foi calculado utilizando os parâmetros regradados por lei.

Proponentes deverão **antecipar a compra total** desta outorga onerosa (valor nominal de **R\$ 240 MM** distribuídos em 20 anos)

Cálculo do **Valor Presente Líquido** (ou VPL) deste fluxo totaliza valor de **R\$ 80 MM**

Total Contrapartida (R\$ mil) - CONCEITOS



UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS: **CÁLCULO**

1. Famílias residentes nas Favelas

Número de famílias	776
Favela da Linha	412
Favela do Nove	349
Famílias Irregulares Cingapura	15
Famílias mantidas no entorno	776
Edificação de HIS	
Tamanho médio da unidade (m ²)	52,00
Custo da unidade (R\$/m ²) - excluindo terreno	2.100,00
Viário projetado (m ²)	1.264,00
Custo viário total (R\$)	316.000,00
Custo viário (R\$/unid.)	407,22
Custo da unidade (R\$) - excluindo terreno	109.607,22
Custos de viário, infraestrutura e cartório (R\$/unid.)	708,76
Custas Cartoriais	550.000,00
Custo total (R\$) - excluindo terreno	85.605.200,00
Terreno (m ² de superfície) / unidade	24,00
Terreno (m ² de superfície)	18.624,00
Investimento total (R\$)	85.605.200,00
Financiamento SEHAB	
Unidades Financiadas	276
Custo Financiado	30.251.591,75
Saldo do Investimento:	
Investimento Total - Financiamento SEHAB (R\$)	55.353.608,25

UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS: **CÁLCULO**

2. Reabilitação Cingapura

Áreas de comércio irregulares	
Quantidade de áreas (m ²)	612
% da área mantida	100%
Custo de reabilitação (R\$/m ²)	2.000,00
Custo total (R\$) - excluindo terreno	1.224.000,00
Outras reformas e reabilitações	4.000.000,00
Investimento total (R\$)	5.224.000,00

3. Moradores de Rua

Operação	
Número de cidadãos assistidos	150
Custo mensal de operação / cidadão	1.100,00
Anos contemplados	2
Custo total para operação - (R\$)	3.960.000,00
Investimento total (R\$)	3.960.000,00

4. Orientação Pós Ocupação

Atendimentos às famílias	
Quantidade de unidades por equipe de assistente social	260
Quantidade de equipes	3
Custo equipe (R\$/mês)	18.000,00
Duração assistência (meses)	60
Investimento total (R\$)	3.240.000,00

UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS: **CÁLCULO**

5. Equipamentos - Área Institucional

Área construída (m2)	6.750,00
Custo de edificação (R\$/m2) - excluindo terreno	1.815,56
Investimento total (R\$) - excluindo terreno	12.255.000,00

Resumo

	Fontes Privadas (R\$)	Fontes Públicas (R\$)	Total (R\$)
1. Famílias residentes nas Favelas	55.353.608,25	30.251.591,75	85.605.200,00
2. Reabilitação Cingapura	5.224.000,00	-	5.224.000,00
3. Moradores de Rua	3.960.000,00	-	3.960.000,00
4. Serviço de Sociabilização	3.240.000,00	-	3.240.000,00
5. Equipamentos - Área Institucional	12.255.000,00	-	12.255.000,00
Total	80.032.608,25	30.251.591,75	110.284.200,00

UTILIZAÇÃO DOS **RECURSOS**: DETALHAMENTO

- 1. Construção de HIS** para as 776 famílias do entorno (Favela do Nove, Favela da Linha e unidades irregulares do Cingapura Madeirite): **R\$ 55,4 MM (recursos privados) e R\$ 30,3 MM (recursos públicos)**

- 2. Reforma e reabilitação** do Cingapura Madeirite (**R\$ 4,0 MM**) e realocação das **áreas de comércio irregulares** do Cingapura Madeirite para a Área Institucional do perímetro (**R\$ 1,2 MM - 612 m²**)

- 3. Operação de assistência aos moradores de rua** (**R\$ 4,0 MM**)

- 4. Serviço de orientação pós ocupação** aos novos conjuntos HIS, com equipes de administração e assistentes sociais por um período de 5 anos: **R\$ 3,2 MM**

- 5. Construção** de 6,7 mil m² de **equipamentos públicos**, a serem definidos pela PMSP, em áreas institucionais para atender às necessidades da população local: **R\$ 12,3 MM**

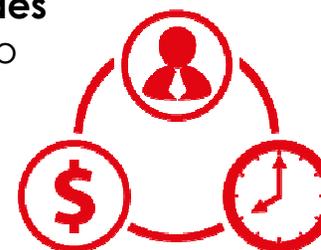
UTILIZAÇÃO DOS **RECURSOS**: PRAZOS DE IMPLANTAÇÃO

	1. Famílias residentes nas Favelas	2. Reabilitação Cingapura	3. Moradores de Rua	4. Serviço de Sociabilização	5. Equipamentos - Área Institucional	Total
Total	85.605.200	5.224.000	3.960.000	3.240.000	12.255.000	110.284.200
Ano 1	25.681.560	4.000.000	1.980.000	648.000	3.676.500	35.986.060
Ano 2	59.923.640	1.224.000	1.980.000	648.000	8.578.500	72.354.140
Ano 3	-	-	-	648.000	-	648.000
Ano 4	-	-	-	648.000	-	648.000
Ano 5	-	-	-	648.000	-	648.000

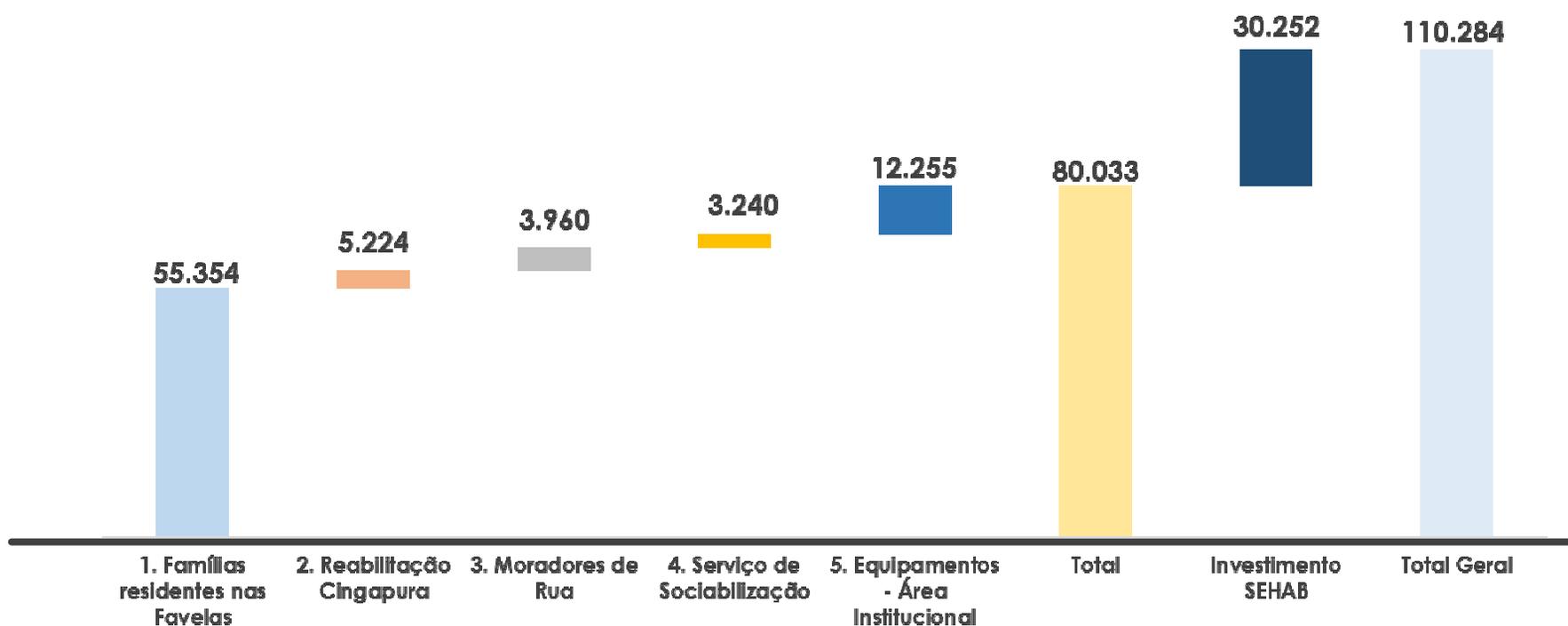
UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS

O valor de **R\$ 110,3 MM** serão utilizados para promover ações listadas no Programa de Interesse Público do PIU VL VL seguindo uma **ordem de prioridades** e observando as necessidades de todas as Secretarias envolvidas no processo

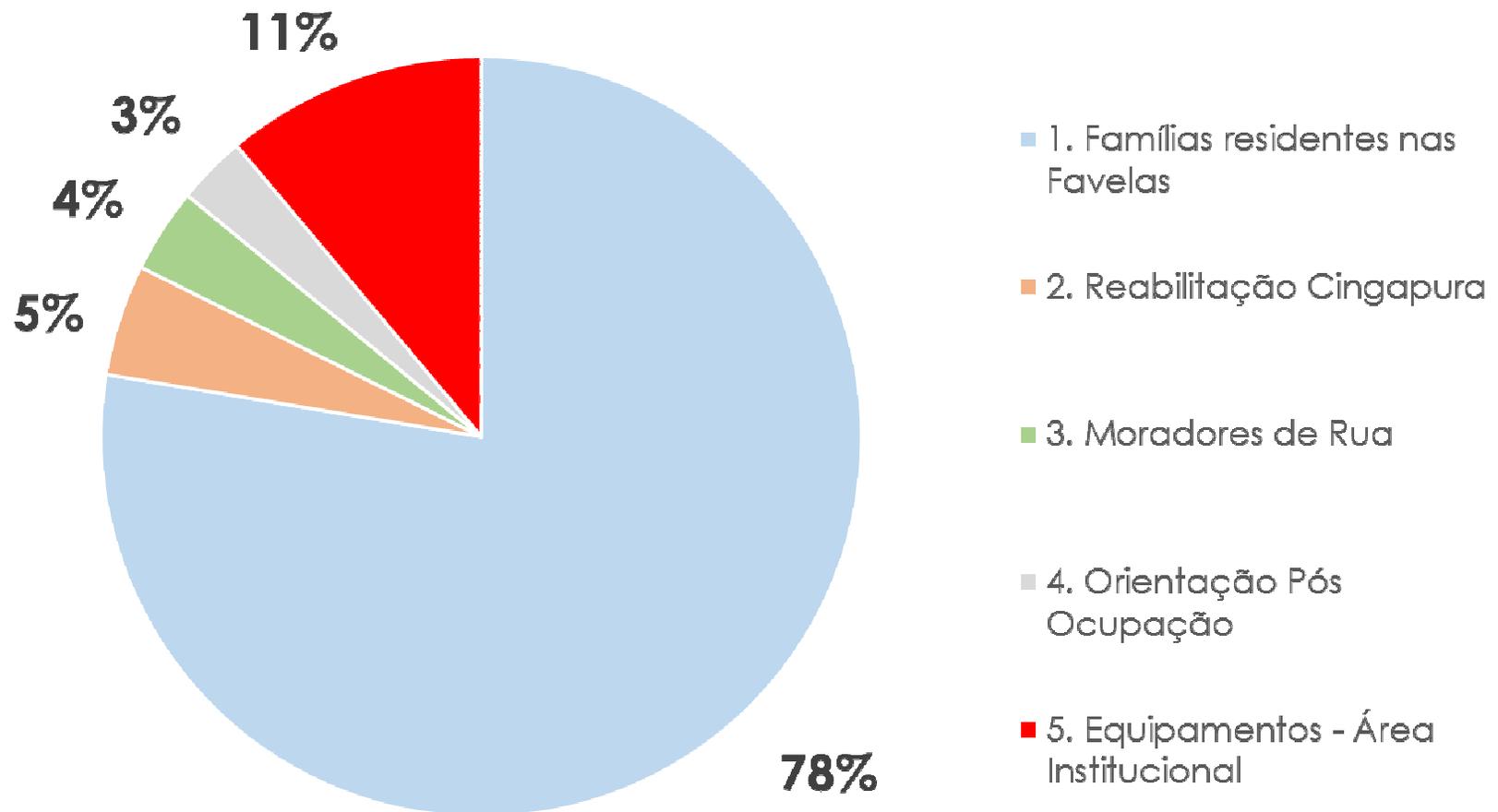
Sugestão de destinação dos recursos:



Utilização dos Recursos (R\$ mil)



UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS



POTENCIAL CONSTRUTIVO: **FLUXO**

Fontes de recurso para cobrir os R\$ 110 milhões necessários

Pagamento a ser efetuado pelo empreendedor (supondo consumo de 5% a.a. da ACCA)

	ACC (5% a.a.)		Valor de Cad. Médio	Atualização Valor Cad.	Valor nominal (ACCA = 3,0)	Valor Presente (12% a.a.)
	Anual	Acumulad				
2018	0 m ²	0 m ²	R\$ 2.328	-		R\$ 79.973.241
2019	24.633 m ²	24.633 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 9.559.571
2020	24.633 m ²	49.266 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 8.535.332
2021	24.633 m ²	73.899 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 7.620.832
2022	24.633 m ²	98.532 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 6.804.314
2023	24.633 m ²	123.165 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 6.075.280
2024	24.633 m ²	147.798 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 5.424.358
2025	24.633 m ²	172.431 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 4.843.176
2026	24.633 m ²	197.064 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 4.324.265
2027	24.633 m ²	221.697 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 3.860.951
2028	24.633 m ²	246.330 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 3.447.277
2029	24.633 m ²	270.963 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 3.077.926
2030	24.633 m ²	295.596 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 2.748.148
2031	24.633 m ²	320.228 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 2.453.704
2032	24.633 m ²	344.861 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 2.190.807
2033	24.633 m ²	369.494 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 1.956.078
2034	24.633 m ²	394.127 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 1.746.498
2035	24.633 m ²	418.760 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 1.559.373
2036	24.633 m ²	443.393 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 1.392.297
2037	24.633 m ²	468.026 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 1.243.123
2038	24.633 m ²	492.659 m ²	R\$ 2.328	0,0%	R\$ 11.991.526	R\$ 1.109.931
492.659 m²			R\$ 2.328	0,0%	R\$ 239.830.527	R\$ 79.973.241

Desconto no tempo considerando 12% a.a. sem correção no Valor de Cadastro

Valores Presente teóricos em 2018

R\$ 79.973.241 + R\$ 30 milhões PMSP = R\$ 110 milhões

POTENCIAL CONSTRUTIVO: **FLUXO**

Cenários de construção – impacto no Valor Presente arrecadado

	ACC	ACCA	Valor presente
2018	0 m ²	0 m ²	<u>R\$ 79.973.241</u>
2019	24.633 m ²	16.795 m ²	R\$ 9.559.571
2020	49.266 m ²	33.590 m ²	R\$ 8.535.332
2021	73.899 m ²	50.386 m ²	R\$ 7.620.832
2022	98.532 m ²	67.181 m ²	R\$ 6.804.314
2023	123.165 m ²	83.976 m ²	R\$ 6.075.280
2024	147.798 m ²	100.771 m ²	R\$ 5.424.358
2025	172.431 m ²	117.566 m ²	R\$ 4.843.176
2026	197.064 m ²	134.362 m ²	R\$ 4.324.265
2027	221.697 m ²	151.157 m ²	R\$ 3.860.951
2028	246.330 m ²	167.952 m ²	R\$ 3.447.277
2029	270.963 m ²	184.747 m ²	R\$ 3.077.926
2030	295.596 m ²	201.542 m ²	R\$ 2.748.148
2031	320.228 m ²	218.338 m ²	R\$ 2.453.704
2032	344.861 m ²	235.133 m ²	R\$ 2.190.807
2033	369.494 m ²	251.928 m ²	R\$ 1.956.078
2034	394.127 m ²	268.723 m ²	R\$ 1.746.498
2035	418.760 m ²	285.518 m ²	R\$ 1.559.373
2036	443.393 m ²	302.314 m ²	R\$ 1.392.297
2037	468.026 m ²	319.109 m ²	R\$ 1.243.123
2038	492.659 m ²	335.904 m ²	R\$ 1.109.931

	ACC	ACCA	Valor presente
2018	0 m ²	0 m ²	<u>R\$ 120.990.711</u>
2019	49.266 m ²	33.590 m ²	R\$ 19.119.143
2020	98.532 m ²	67.181 m ²	R\$ 17.070.663
2021	147.798 m ²	100.771 m ²	R\$ 15.241.664
2022	197.064 m ²	134.362 m ²	R\$ 13.608.628
2023	246.330 m ²	167.952 m ²	R\$ 12.150.561
2024	295.596 m ²	201.542 m ²	R\$ 10.848.715
2025	344.861 m ²	235.133 m ²	R\$ 9.686.353
2026	394.127 m ²	268.723 m ²	R\$ 8.648.529
2027	443.393 m ²	302.314 m ²	R\$ 7.721.901
2028	492.659 m ²	335.904 m ²	R\$ 6.894.555
2029			R\$ 0
2030			R\$ 0
2031			R\$ 0
2032			R\$ 0
2033			R\$ 0
2034			R\$ 0
2035			R\$ 0
2036			R\$ 0
2037			R\$ 0
2038			R\$ 0

	ACC	ACCA	Valor presente
2018	0 m ²	0 m ²	<u>R\$ 102.558.874</u>
2019	24.633 m ²	16.795 m ²	R\$ 9.559.571
2020	49.266 m ²	33.590 m ²	R\$ 8.535.332
2021	117.333 m ²	80.000 m ²	R\$ 21.058.383
2022	161.333 m ²	110.000 m ²	R\$ 12.154.033
2023	205.333 m ²	140.000 m ²	R\$ 10.851.816
2024	234.667 m ²	160.000 m ²	R\$ 6.459.414
2025	264.000 m ²	180.000 m ²	R\$ 5.767.334
2026	293.333 m ²	200.000 m ²	R\$ 5.149.405
2027	322.667 m ²	220.000 m ²	R\$ 4.597.683
2028	352.000 m ²	240.000 m ²	R\$ 4.105.074
2029	381.333 m ²	260.000 m ²	R\$ 3.665.245
2030	410.667 m ²	280.000 m ²	R\$ 3.272.540
2031	440.000 m ²	300.000 m ²	R\$ 2.921.911
2032	469.333 m ²	320.000 m ²	R\$ 2.608.849
2033	492.659 m ²	335.904 m ²	R\$ 1.852.283
2034			R\$ 0
2035			R\$ 0
2036			R\$ 0
2037			R\$ 0
2038			R\$ 0





PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS







PIU VILA LEOPOLDINA – VILLA-LOBOS

