

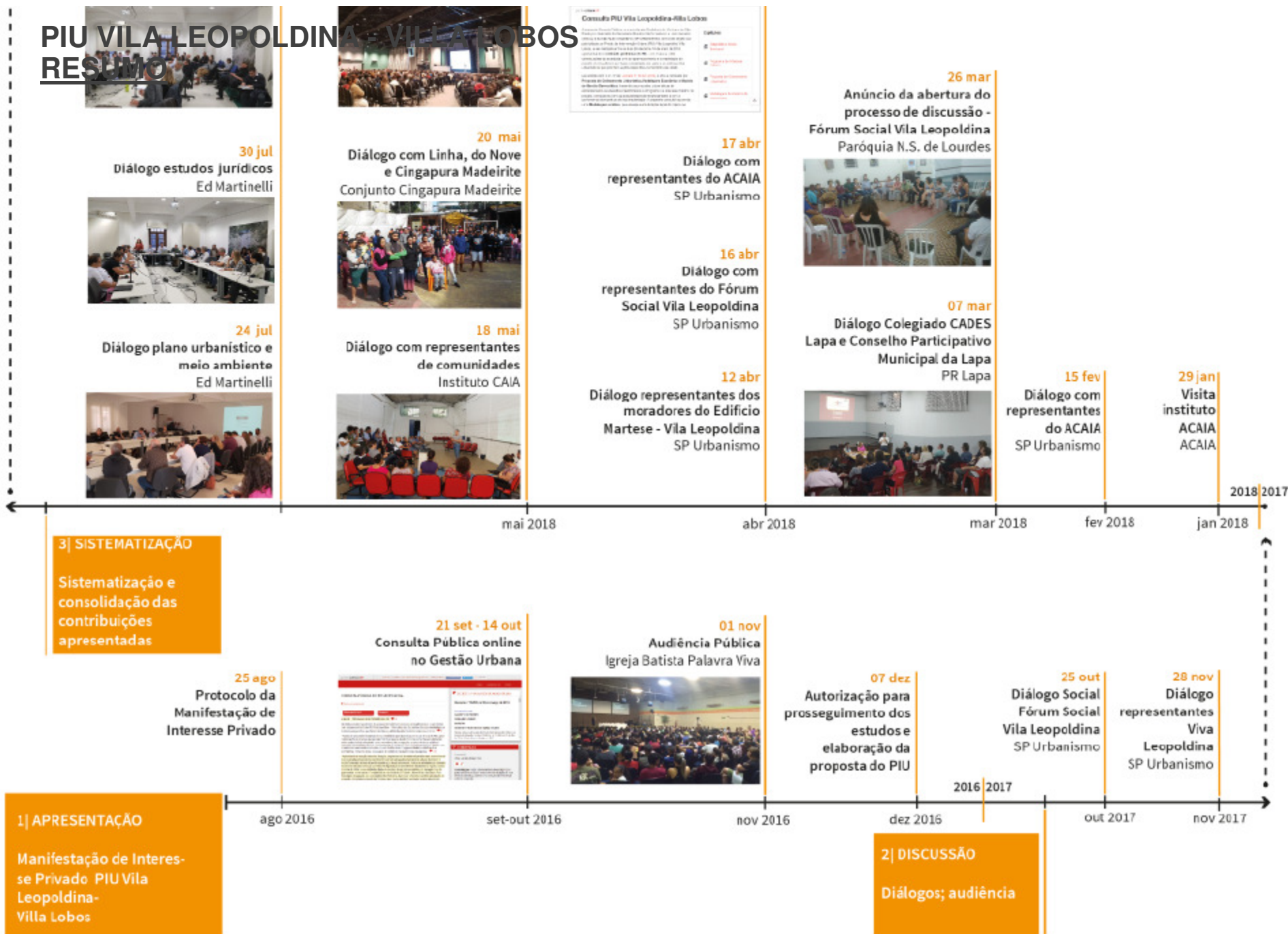


PIU

VILA LEOPOLDINA
VILLA-LOBOS

REUNIÃO DEVOLUTIVA
3ª CONSULTA PÚBLICA | 23/04/2019

PIU VILA LEOPOLDINA - VILA LOBOS RESUMO



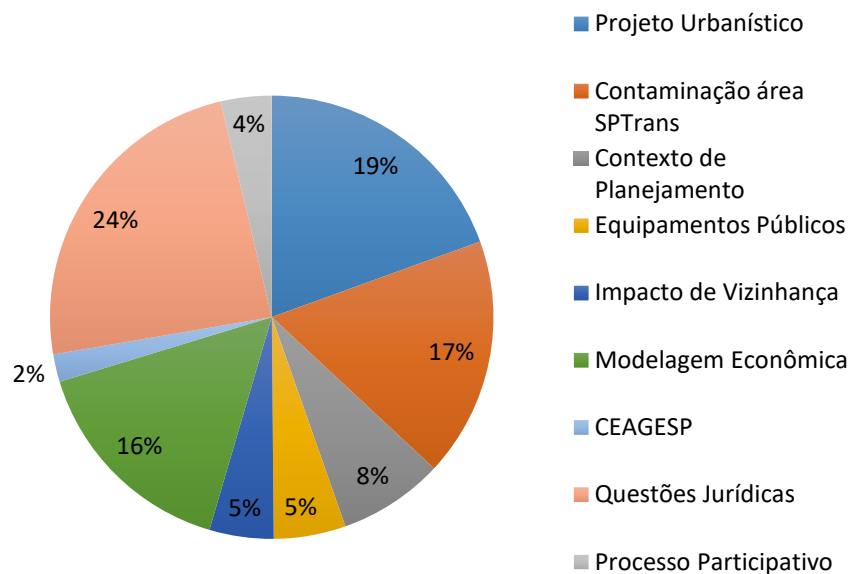
PIU VL REUNIÃO DEVOLUTIVA 3ª CONSULTA PÚBLICA

De 27/12/2018 a 17/02/2019

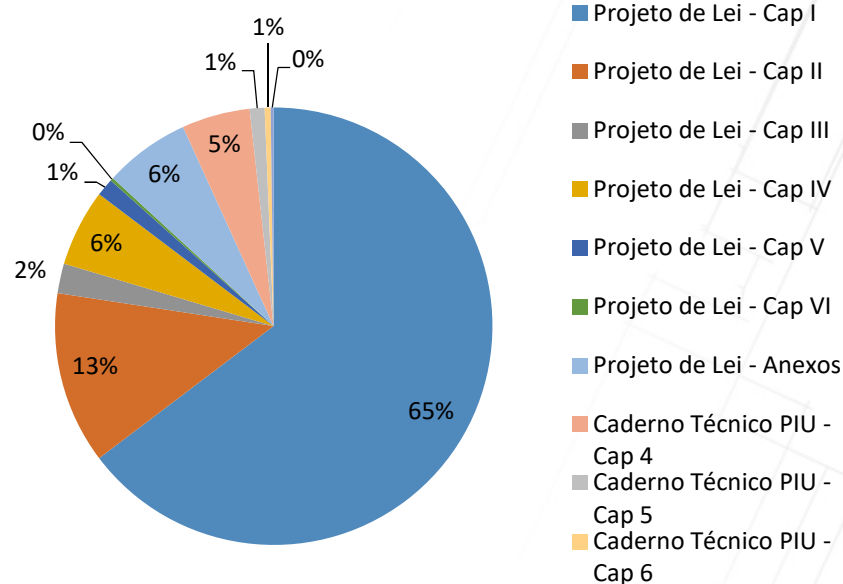
Objeto – Versão consolidada do PIU e Minuta do projeto de Lei

- 606 contribuições recebidas (363 originais e 243 repetidas)
- 251 participantes

Contribuições originais por tema



Contribuições originais por capítulo



PIU VL REUNIÃO DEVOLUTIVA 3ª CONSULTA PÚBLICA

Principais aspectos comentados

➤ Porque o PIU VL foi proposto antes do PIU Arco Pinheiros - ACP?

- Há previsão legal (decreto 56.901/16) para que a iniciativa privada proponha PIUs em determinadas região da cidade.
- Prefeitura analisa interesse público e compatibilidade com a política urbana, aprovando ou não o desenvolvimento do projeto.
- PIU VL foi desenvolvido a partir de diagnóstico do ACP, com propostas integradas a seu contexto e necessidades.

➤ Porque se escolheu as ZEIS 3 e 5 do entorno para os cenários de assentamento das famílias ao invés das ZEIS 1 onde residem?

- As Favelas do Nove e da Linha ocupam áreas públicas necessárias à melhoria e ampliação do sistema viário local.
- As limitações espaciais (largura e área) impossibilitam ações de urbanização sem necessidade de reassentamentos de parte dos moradores em outras áreas (SEHAB).

PIU VL REUNIÃO DEVOLUTIVA 3ª CONSULTA PÚBLICA

Principais aspectos comentados

- O PIU VL, com a Hasta II, não garante o reassentamento dos moradores da Favela da Linha e a manutenção de seus vínculos sociais e econômicos com a região, e não tem prazo para acontecer
 - O PIU VL prevê o reassentamento integral dos moradores da Linha na Etapa II, e estes deverão ser reassentados em uma das ZEIS 3 e 5 próximas à Linha, conforme os cenários A, B, C ou D do PIU VL.
 - Em todos os cenários as distâncias são pequenas e caminháveis e os moradores poderão mantendo seus vínculos
 - A o não definir uma data específica para a Etapa II, mas afirmar na Lei que garantirá o reassentamento, o Poder Público considera todas as variáveis que direcionam para a resolução desta intervenção: a PPP Habitacional está em curso e ensejará a liberação do imóvel da SPTrans; esta deverá, por contrato, realizar as obras necessárias para a descontaminação do imóvel; e a desmobilização da CET já está andamento.

- Porque o cenário A é melhor que os demais?
 - Porque a área é de propriedade pública municipal, podendo ser disponibilizada a curto prazo e sem custos adicionais.
 - Porque o tipo e grau de contaminação são conhecidos, com possibilidade de remediação a curto prazo por tecnologias disponíveis no mercado e com previsão de execução na PPP Casa da Família.
 - Porque os demais cenários demandam negociações institucionais com GESP e União (B) ou desapropriações (C e D) e são áreas potencialmente contaminadas (galpões industriais e estacionamento de caminhões).

PIU VL REUNIÃO DEVOLUTIVA 3ª CONSULTA PÚBLICA

Principais aspectos comentados

- **Porque a prefeitura não analisou os cenários propostos pela Associação Vila Leopoldina para Todos?**
 - A SP Urbanismo analisou os cenários propostos, concluindo que são menos viáveis que os demais.
 - O cenário “F” (proposto pela Associação) suprime área para o desenvolvimento imobiliário, diminuindo o PCA e as contrapartidas urbanísticas.
 - Os cenários G e H propõem permutas totais ou parciais das ZEIS 3 da SPTrans ou ZEIS 5 CEAGESP com terrenos dos proponentes, propondo o uso das ZEIS para outras atividades, sendo considerados de difícil viabilidade jurídica
 - Ainda assim, foram incluídas no PL hipóteses de permuta de terrenos como alternativa de viabilização de terrenos para o reassentamento das famílias

- **A Prefeitura seria irresponsável e inconsequente em propor o reassentamento dos moradores da Favela da Linha em área contaminada.**
 - A Prefeitura propõe o reassentamento dos moradores no terreno da SPTrans somente após a conclusão da remediação ambiental e aprovada pela CETESB e SVMA.
 - O PIU aprova a possibilidade de execução dos EHIS pelo adquirente do PCA. Não é licenciamento edilício e ambiental, pois estes ocorrerão posteriormente aos leilões.

PIU VL REUNIÃO DEVOLUTIVA 3ª CONSULTA PÚBLICA

Principais aspectos comentados

➤ Porque é utilizado o termo “PCA” ao invés da “outorga onerosa”?

- O PDE, em seu Art. 116 define que *“potencial construtivo adicional e bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais”*
- O PIU VL, a ser aprovado por lei, apoia toda sua modelagem econômica com base no cálculo da contrapartida financeira à aquisição do PCA de acordo com a fórmula da OODC trazida pelo PDE, propondo sua antecipação para fins do cumprimento do programa de intervenções

➤ Quais as vantagens de propor e manter os leilões de PCA em duas etapas públicas?

- O Leilão da Etapa I depende somente da conclusão do processo de licenciamento do Parcelamento Específico (área da Votorantim) e não esgota todo o PCA, que deverá ser valorizado para a Etapa II, e estimulando a concorrência
- A realização da Etapa II será realizada quando da definição do terreno para reassentamento dos moradores da Favela da Linha e da conclusão do processo de usucapião, possibilitando uma maior clareza sobre as condições de acesso às novas moradias.
- Mitiga os riscos tanto à Prefeitura e quanto aos adquirentes, considerando casos de insucesso de grandes empreendimentos imobiliários – Jardim das Perdizes, Porto Maravilha, Parque Global

REUNIÃO DEVOLUTIVA PRINCIPAIS DEFINIÇÕES

Pauta: Doação de áreas públicas - parcelamento do solo

Demanda: Aumento da área de doação

2ª Audiência | 22-05-2018

Devolutiva | 23-04-2019

Cumprimento da legislação com doação de
33,87%

36.243,70 m²

Estabelecimento de
doação de 36%

38.701,18 m²

Devolutiva
validada

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

REUNIÃO DEVOLUTIVA **PRINCIPAIS DEFINIÇÕES**

Pauta: Doação de Área Institucional

Demanda: Aumento da área de doação

2ª Audiência | 22-05-2018

Doação de **5,0%**

5.349,90 m²

Devolutiva | 23-04-2019

Doação de **6,0%**

6.419,88 m²

Devolutiva
validada

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

REUNIÃO DEVOLUTIVA PRINCIPAIS DEFINIÇÕES

Pauta: Destinação de áreas verdes

Demanda: Aumento da área de doação

2ª Audiência | 22-05-2018

Devolutiva | 23-04-2019

Cumprimento da legislação
com doação de

19.278,20 m²

Doação de

21.399,60 m²

Devolutiva
validada



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

REUNIÃO DEVOLUTIVA **PRINCIPAIS DEFINIÇÕES**

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

Devolutiva | 23-04-2019

Investimento total
de **R\$ 133.057.250**

Devolutiva
validada

- 
- 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**)

REUNIÃO DEVOLUTIVA **PRINCIPAIS DEFINIÇÕES**

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**

Devolutiva | 23-04-2019

- **Mantendo os 6.750 m²**, possibilidade de remanejamento interno de recursos financeiros do PIU
- Aprovações **do Conselho Gestor da AIU** quanto à priorização dos investimentos

Ajustado para devolutiva



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

REUNIÃO DEVOLUTIVA **PRINCIPAIS DEFINIÇÕES**

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

Devolutiva | 23-04-2019

- Ampliação do programa, permitindo maior cobertura das demandas identificadas na região
 - Manutenção de verba para qualificação do Cingapura em até R\$10.000.000 com **possibilidade de seu remanejamento** conforme priorização do projeto
- 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)

Ajustado para devolutiva

REUNIÃO DEVOLUTIVA **PRINCIPAIS DEFINIÇÕES**

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

Devolutiva | 23-04-2019

- Modelagens com base em **796 unidades residenciais**
- Conselho gestor das ZEIS **formalizado e membros eleitos**

Devolutiva
validada



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

REUNIÃO DEVOLUTIVA **PRINCIPAIS DEFINIÇÕES**

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

Devolutiva | 23-04-2019

- **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

Devolutiva
validada



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

REUNIÃO DEVOLUTIVA **PRINCIPAIS DEFINIÇÕES**

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**

Devolutiva | 23-04-2019

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

Devolutiva
validada

REUNIÃO DEVOLUTIVA **PRINCIPAIS DEFINIÇÕES**

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

Devolutiva | 23-04-2019

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

Devolutiva
validada

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

REUNIÃO DEVOLUTIVA **PRINCIPAIS DEFINIÇÕES**

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 assumida como premissa uma valorização constante equivalente à inflação

Devolutiva | 23-04-2019

- 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

Devolutiva
validada

REUNIÃO DEVOLUTIVA **PRINCIPAIS DEFINIÇÕES**

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)

Devolutiva | 23-04-2019

- 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

Devolutiva
validada

REUNIÃO DEVOLUTIVA **PRINCIPAIS DEFINIÇÕES**

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

Devolutiva | 23-04-2019

- 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

REUNIÃO DEVOLUTIVA **PRINCIPAIS DEFINIÇÕES**

# Ano	Ac (m ²)	PCA (m ²)	Outorga (R\$ mil)	VPL Outorga Ano 0 (Fase I) (R\$ mil)	VPL Outorga Ano 3 (Fase II) (R\$ mil)	VPL Outorga 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

Cálculos de absorção
1^a hasta e 2^a hasta

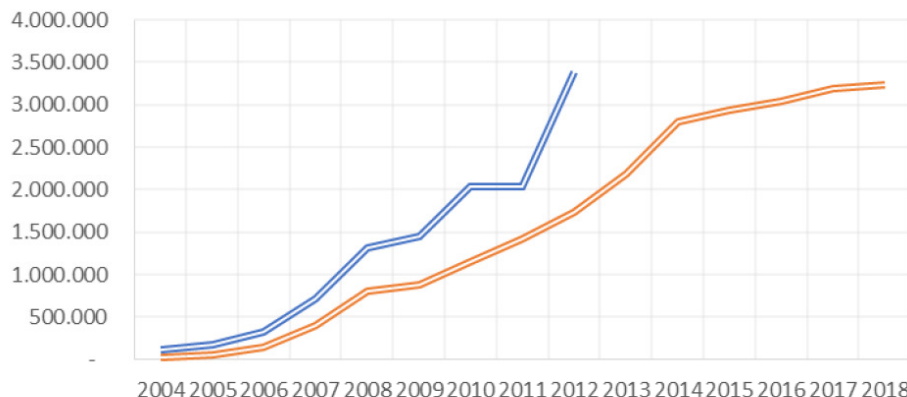
**R\$ 133 mm já é resultado do
desconto de todo o fluxo
(500 mil m² em 26 anos) a
uma taxa real inferior a 10,0%**

Operações Urbanas Consorciadas – eixo Marginal Pinheiros

Água Espreada

EVOLUÇÃO ACUMULADA

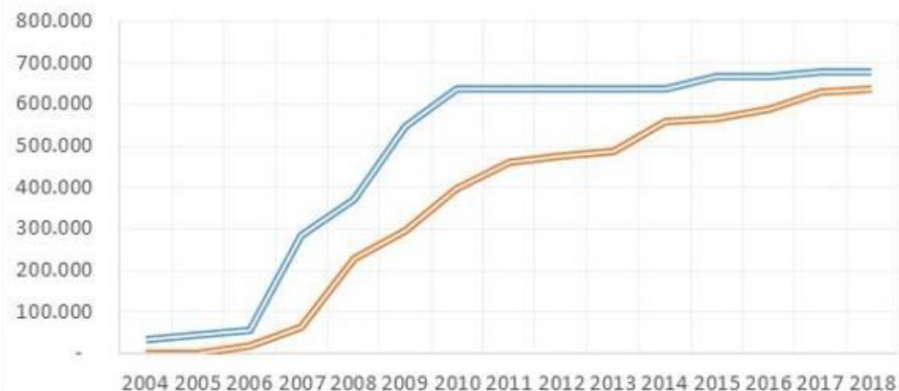
— Leilão e Colocação Privada — Consumo/Adesão



Faria Lima

EVOLUÇÃO ACUMULADA

— Leilão e Colocação Privada — Consumo/Adesão



Consumo - ACA (m2/ano)	Residencial			Não Residencial		
	Total	Media	Melhor Marca	Total	Media	Melhor Marca
Setor						
Brooklin	670.309,30	51.000,00	66.000,00	137.018,38	10.500,00	18.000,00
Berrini	61.869,99	5.000,00	10.000,00	174.235,22	13.000,00	57.000,00
Chucri Zaidan	504.815,22	39.000,00	48.000,00	1.278.742,33	100.000,00	130.000,00
Marginal Pinheiros	173.176,73	13.000,00	26.000,00	249.752,38	19.000,00	26.000,00
TOTAL	1.410.171,24	110.000,00	-	1.839.748,30	145.000,00	-

Consumo - ACA (m2/ano)	Residencial			Não Residencial		
	Total	Media	Melhor Marca	Total	Media	Melhor Marca
Setor						
Faria Lima	91.948,15	6.000,00	11.000,00	73.714,27	5.000,00	9.000,00
Helio Pellegrino	67.853,82	14.000,00	30.000,00	95.563,13	7.000,00	22.000,00
Olimpiadas	203.105,88	5.000,00	10.000,00	99.766,51	7.000,00	46.000,00
Pinheiros	131.398,99	9.000,00	14.000,00	96.599,98	7.000,00	19.000,00
TOTAL	494.306,83	34.000,00	-	365.643,89	26.000,00	-

PREMISSAS DE ABSORÇÃO ANUAL

Residencial: 7,5% de captura do entorno = 7.000 m² privativos = 5.650 m² computáveis

Offices: 12% da área privativa residencial = 847 m² privativos = 941 m² computáveis

Corporativo: 5% de captura da cidade = 11.000 m² privativos = 12.210 m² computáveis



PIU

VILA LEOPOLDINA
VILLA-LOBOS

APRESENTAÇÃO DA MINUTA DE PROJETO DE LEI

MINUTA DO PROJETO DE LEI / ORGANIZAÇÃO TEMÁTICA

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

- definições de Perímetro de Adesão e Perímetro Expandido, sendo que este é o próprio Arco Pinheiros.
- 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 (500.000 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

MINUTA DO PROJETO DE LEI / ORGANIZAÇÃO TEMÁTICA

CAPÍTULO III - DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

- **Pressuposto:** integral atendimento às comunidades localizadas no Perímetro de Adesão do PIU-VL.
- **Destaques:**
 - compartilhamento de lotes entre equipamentos públicos sociais e habitações de interesse social
 - Inclusão de intervenções obrigatórias e outras eletivas (abertura de viário, mobiliário de equipamentos públicos) a serem confirmadas pelo Conselho Gestor da AIU.

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**”.

MINUTA DO PROJETO DE LEI / ORGANIZAÇÃO TEMÁTICA

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.
- Após a conclusão da totalidade das Intervenções previstas nas Etapas I e II, haverá possibilidade de revenda do PCA adquirido nos leilões a imóveis situados no Arco Pinheiros

MINUTA DO PROJETO DE LEI / ORGANIZAÇÃO TEMÁTICA

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

- **Destaques:**
 - interação da regulação urbanística do PIU-VL e o PIU do Arco Pinheiros,
 - regras de direito intertemporal: passagem da AIU para regime do Arco Pinheiros, após o esgotamento do PCA