

Projeto de Intervenção Urbana

# Setor Central

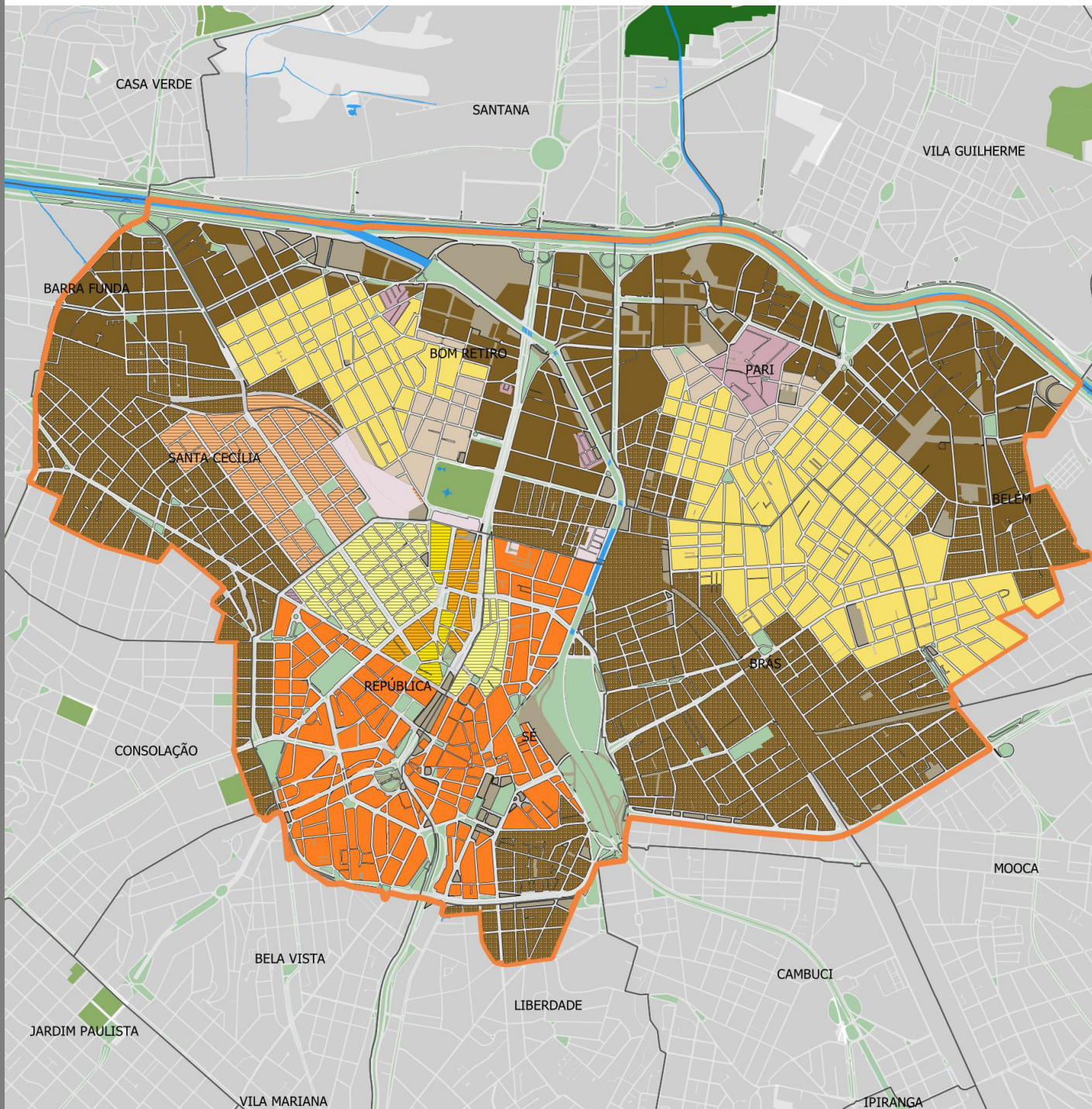


## Modelagem Econômica

Junho de 2019

- 1. Sumário**
- 2. O Projeto de Intervenção Urbana Setor Central**
- 3. Cálculo Potencial Construtivo**
  - 3.1 Demanda
  - 3.2 Oferta de terrenos
  - 3.3 Resultados estimativa demanda
- 4. Distribuição entre modalidades de consumo dadas pelo projeto**
  - 4.1 OODC
  - 4.2 Bônus para HIS
  - 4.3 Bônus para Retrofit
  - 4.4 TDC

# Mapa dos setores do PIU-SC



## PIU SETOR CENTRAL

### Setores do Projeto

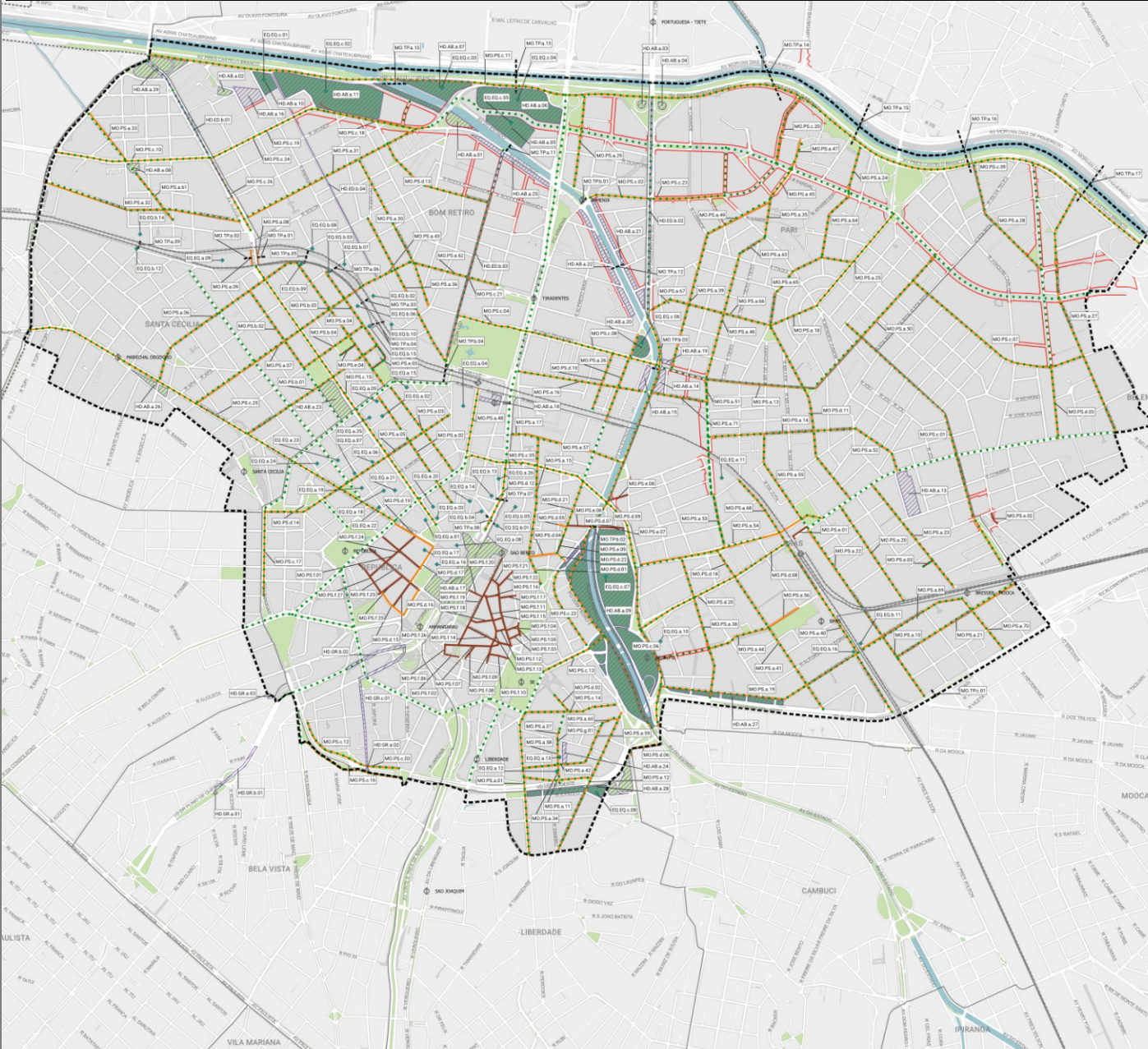
- P1
  - P2
  - P5
  - Q2
  - Q4
  - Q5
  - Q6
  - Q7
  - Q8
  - T2
  - T2c
  - T5
- Perímetro PIU Setor Central
- Distritos
- Praças e Canteiros



Fonte: Geomóvel, 2018. Elaboração: SP Urbanismo, 2019.

# Mapa das intervenções previstas PIU-SC

Mobilidade Ativa	Alinhamento Viário	Áreas Verdes	Drenagem	Caminhos Verdes	Total
R\$ 416.029.956	R\$ 408.229.495	R\$ 718.524.579	R\$ 60.244.795	R\$ 2.935.427	<b>R\$ 1.605.964.252</b>



## Rede mobilidade

- Ações viário
- Ações passeio
- Transposições

## Equipamentos

- ◆ Equipamentos públicos

## Rede Hídrica

- Drenagem

## Rede espaços públicos

- Parques
- Eixos ambientais

+

## Programa Habitacional

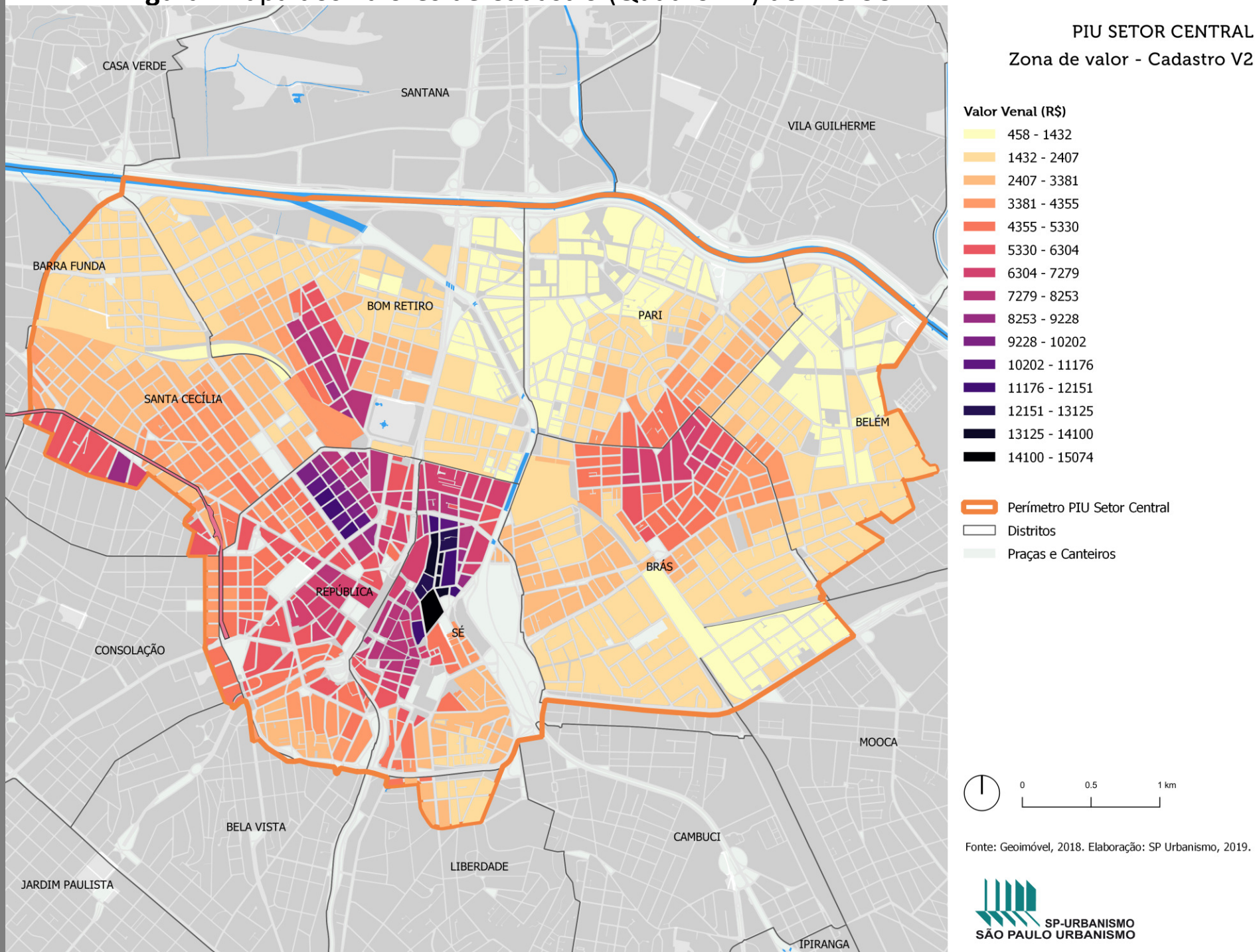
AEL + Incentivo  
produção HIS

Incentivos ao Retrofit

## Patrimônio histórico

PRIT + TDC

Figura: Mapa dos Valores de Cadastro (Quadro 14) do PIU-SC



## VALOR MÉDIO DE CADASTRO DAS QUADRAS FISCAIS POR DISTRITO

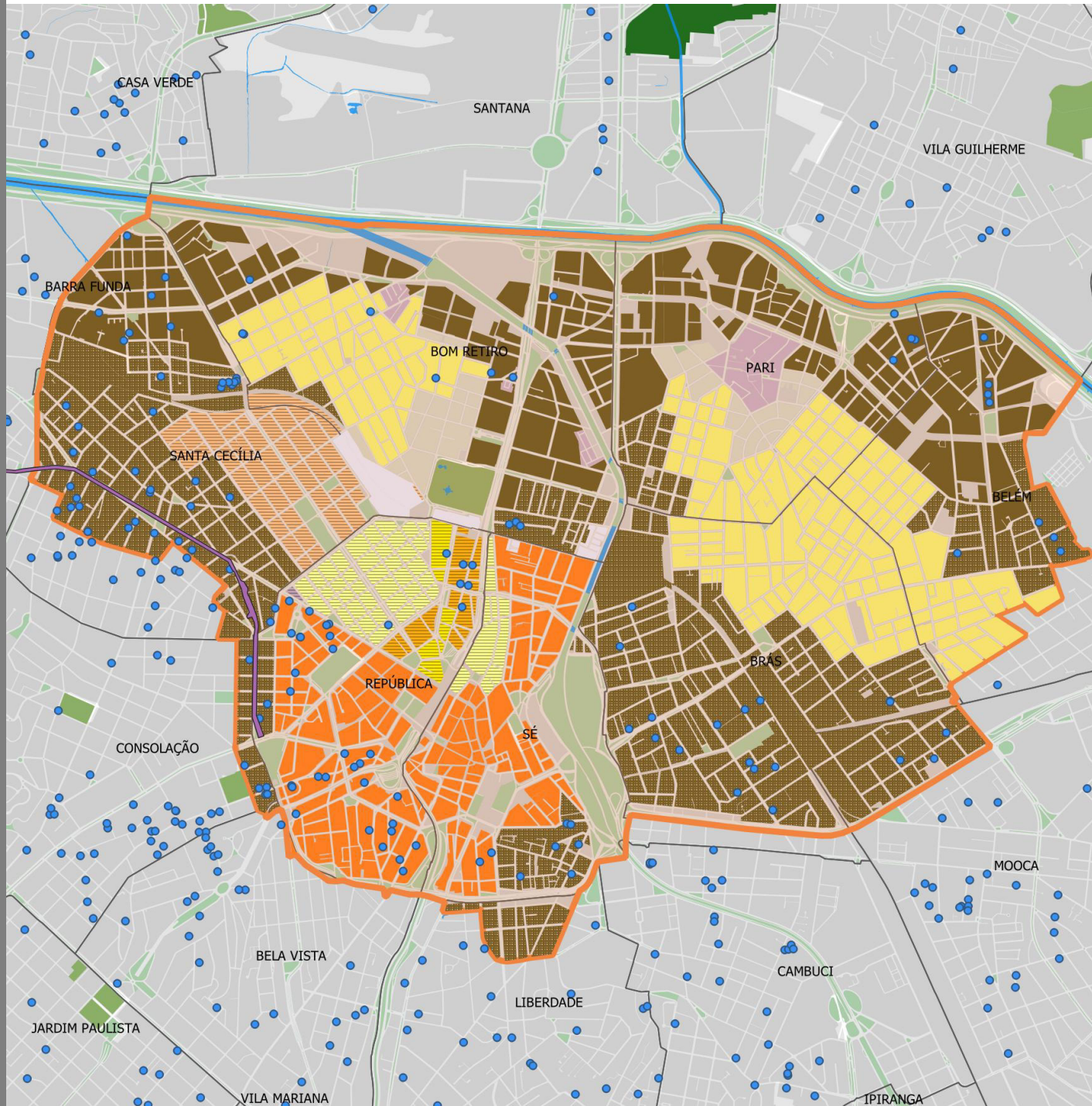
DISTRITOS	Valor Médio de Cadastro (R\$)
Bela Vista	6.279,44
Bom Retiro	2.398,03
Brás	3.098,75
Cambuci	2.047,06
Consolação	6.076,68
Liberdade	3.158,42
Pari	1.988,53
República	5.553,95
Santa Cecília	3.437,04
Sé	5.338,19
DISTRITOS CENTRAIS	3.951,75
MSP	1.318,64

Fonte: Valor Venal de Referência, 2015; Secretaria da Fazenda PMSP. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

## **CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO CAPAZ DE SER ABSORVIDO PELO PROJETO**

# Cálculo da Demanda por imóveis

## 3.1 Demanda por imóveis



### PIU SETOR CENTRAL Produção imobiliária

● Lançamentos imobiliários (2006-2018)

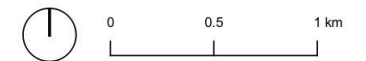
#### Setores do Projeto

- P1
- P2
- P5
- Q2
- Q4
- Q5
- Q6
- Q7
- Q8
- T2
- T2c
- T5

▭ Perímetro PIU Setor Central

▭ Distritos

▭ Praças e Canteiros



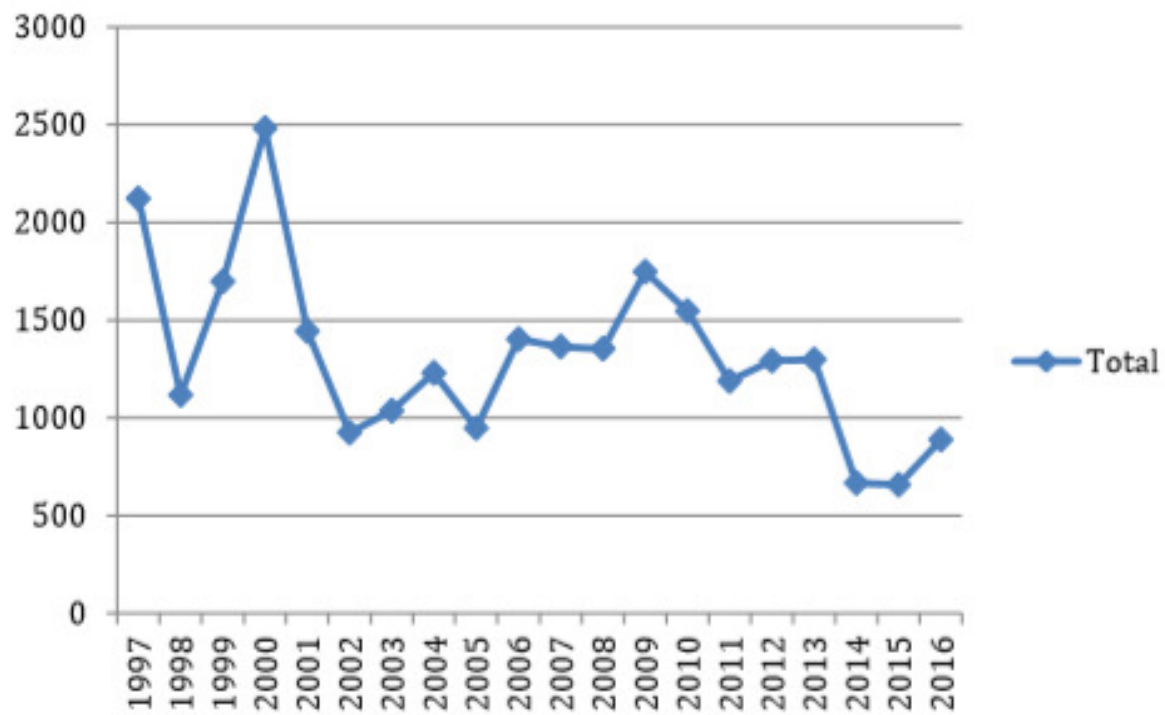
Fonte: Geoimóvel, 2018. Elaboração: SP Urbanismo, 2019.



**Tabela:** Área construída computável consumida (2006 -2017)

<b>Distrito:</b>	<b>Demanda m<sup>2</sup> ACC (2006-17)</b>	<b>participação</b>
<b>REPUBLICA</b>	203.792	20%
<b>SE</b>	25.428	3%
<b>BELEM</b>	215.721	21%
<b>PARI</b>	43.856	4%
<b>BOM RETIRO</b>	100.955	10%
<b>BRAS</b>	154.724	15%
<b>SANTA CECILIA</b>	264.901	26%
<b>Total</b>	<b>1.009.376</b>	<b>100%</b>

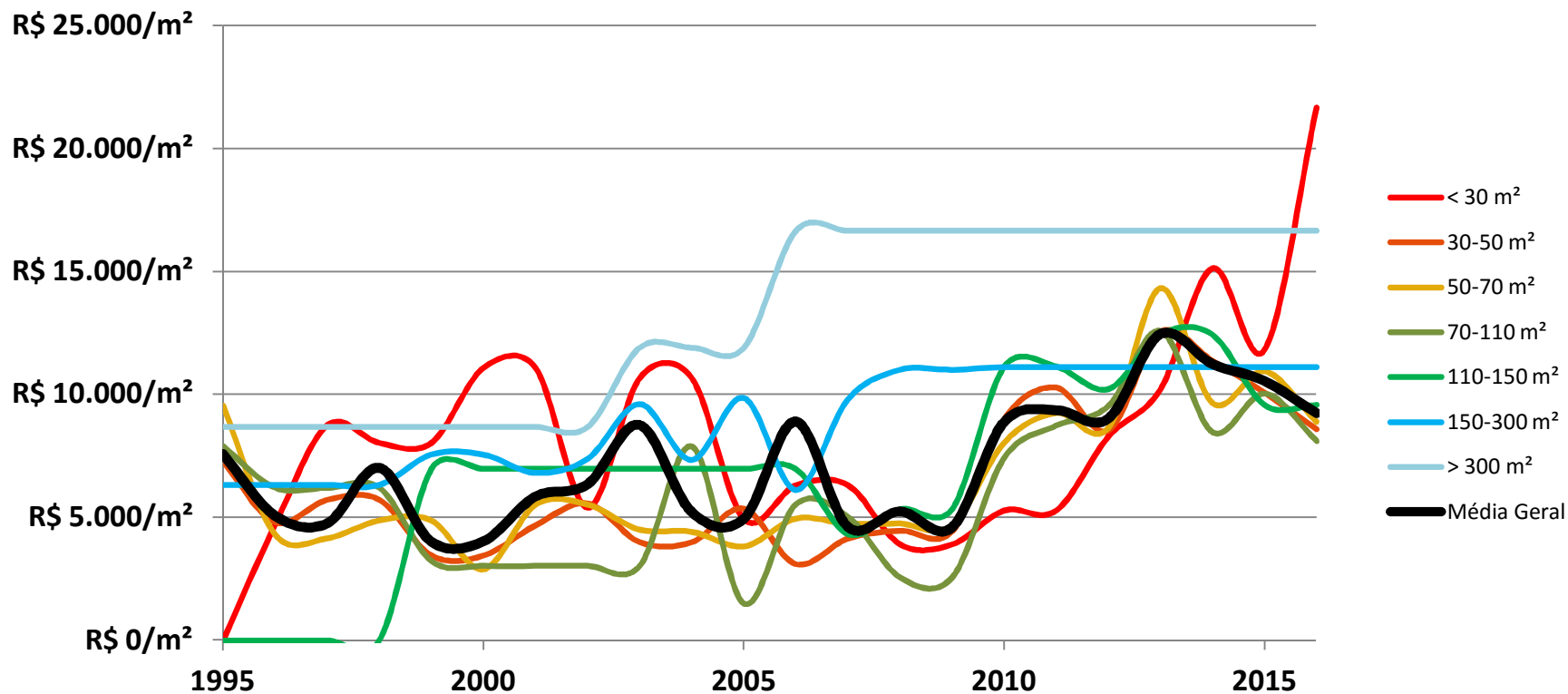
Tamanho médio de terreno – produção imobiliária OUCentro



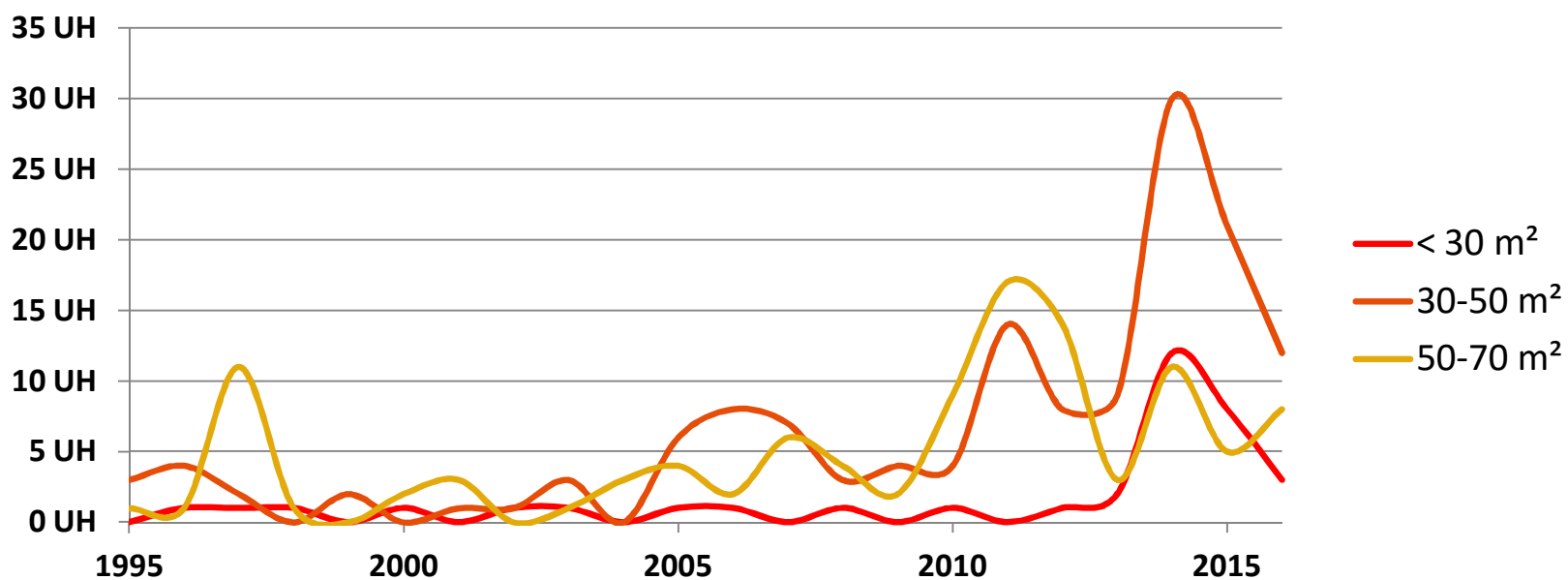
Fonte: EMBRAESP 2016

# 3.1 Demanda por imóveis

## PREÇO POR TAMANHO DA UH

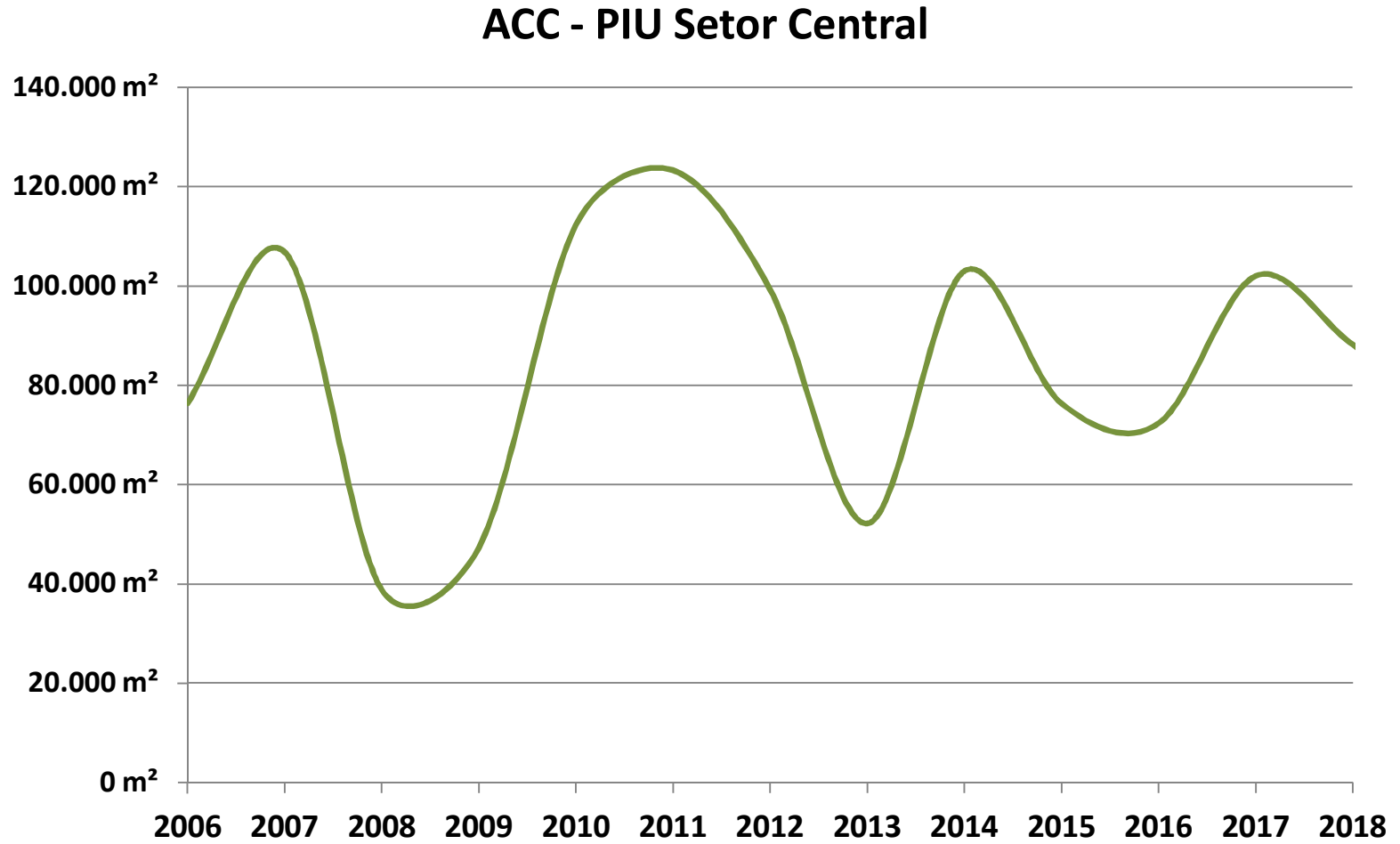


## QUANTIDADE DE UH POR TAMANHO



**Gráfico:** Consumo área construída computável

3.1 Demanda por imóveis



Fonte: Geoimóvel

**Tabela:** Estoque total e estoque potencial de terrenos por setor do PIU-SCE

Setores	Área (m <sup>2</sup> ) de terreno Total	Área (m <sup>2</sup> ) de terreno disponível pela metodologia AMPT	Participação AMPT %
T2 + T5	6.211.332	1.984.548	32%
AELs (T-ZEIS)	2.273.462	934.661	41%
Q2	2.460.969	784.413	32%
Q4-7	911.022	221.264	24%
Q8	1.490.339	237.494	16%
<b>TOTAL</b>	<b>13.347.123</b>	<b>4.162.380</b>	<b>31%</b>

Elaboração SPURBANISMO, 2019.

Estimativa de consumo por área privativa por SETOR

Considerando a **demanda dos últimos 12 anos** distribuída territorialmente por distrito, foram calculados os consumos possíveis de terreno e de área construída computável para os próximos 20 anos:

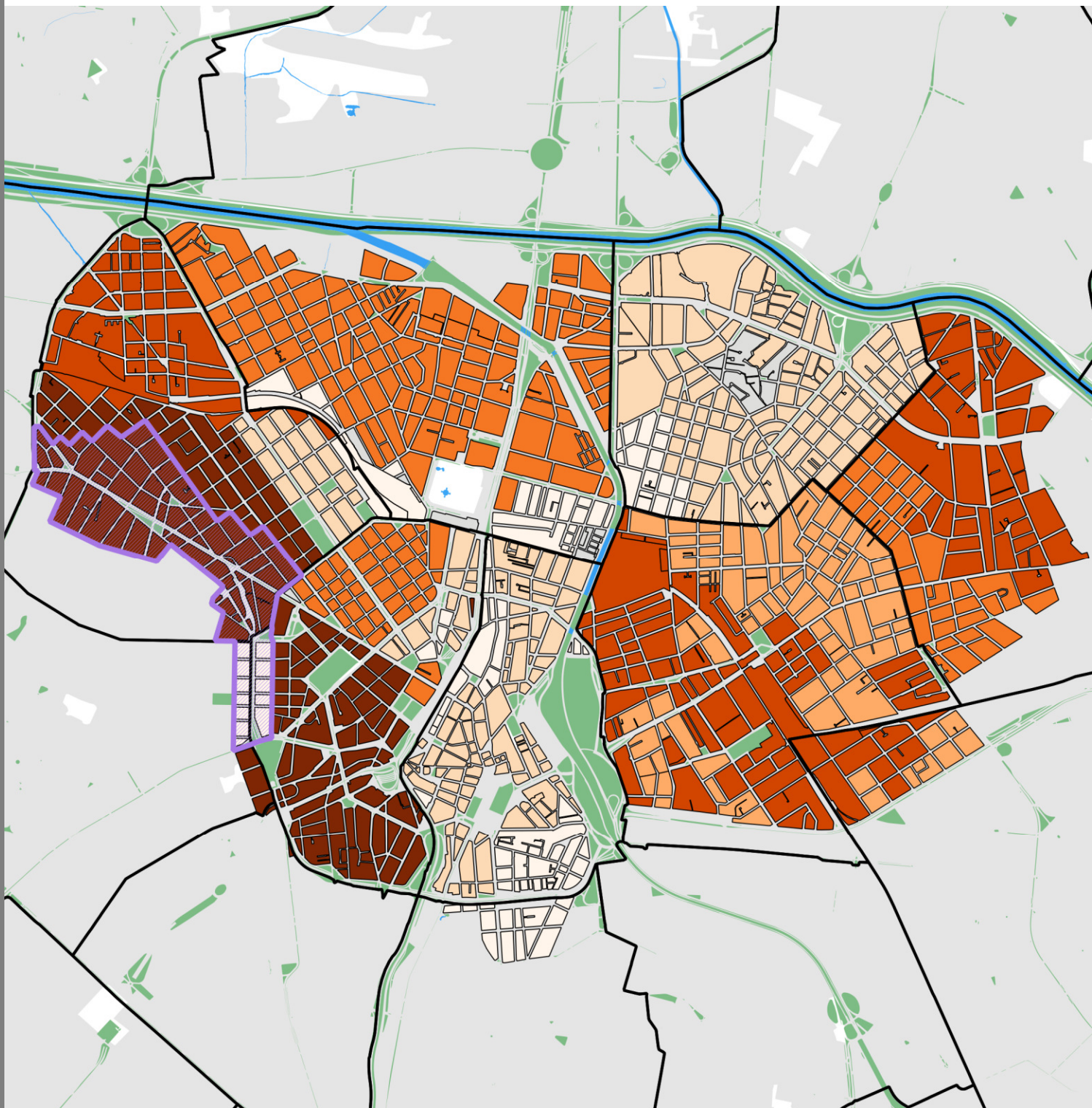
**Tabela:** Estoque total e estoque potencial de terrenos por setor do PIU-SCE

Setores	Área (m <sup>2</sup> ) de terreno disponível pela metodologia AMPT	Área Terreno Líquida (m <sup>2</sup> ) necessária para transformação prevista	ACC (m <sup>2</sup> )	% ACC
T2 + T5	1.984.548	184.049	722.161	43,4%
AELs (T-ZEIS)	934.661	81.668	322.352	19,4%
Q2	784.413	58.973	233.796	14,1%
Q4-7	221.264	45.104	178.890	10,8%
Q8	237.494	34.486	206.070	12,4%
<b>TOTAL</b>	<b>4.162.380</b>	<b>404.280</b>	<b>1.663.268</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SPURBANISMO, 2019.

Portanto,

- A oferta de terreno não é um limitador da demanda estimada;
- A demanda em si é um limitador da transformação prevista  
(o consumo de potencial construtivo é limitado na área central)
- A estimativa considerada para os próximos 20 anos será a demanda projetada de **1,7 milhões de m<sup>2</sup>**



**PIU SETOR CENTRAL**

**Faixas de consumo de ACC por Distritos e Setores do PIUs**

- 0.0 - 0.0
- 0 - 20.000 m<sup>2</sup>
- 20.000 m<sup>2</sup> - 45.000 m<sup>2</sup>
- 45.000 m<sup>2</sup> - 65.000 m<sup>2</sup>
- 65.000 m<sup>2</sup> - 95.000 m<sup>2</sup>
- 95.000 m<sup>2</sup> - 150.000 m<sup>2</sup>
- 150.000 m<sup>2</sup> - 200.000 m<sup>2</sup>
- Projeto Estratégico Minhocão

- Distritos
- Praças e Canteiros



Fonte: Elaboração: SP Urbanismo, 2019.

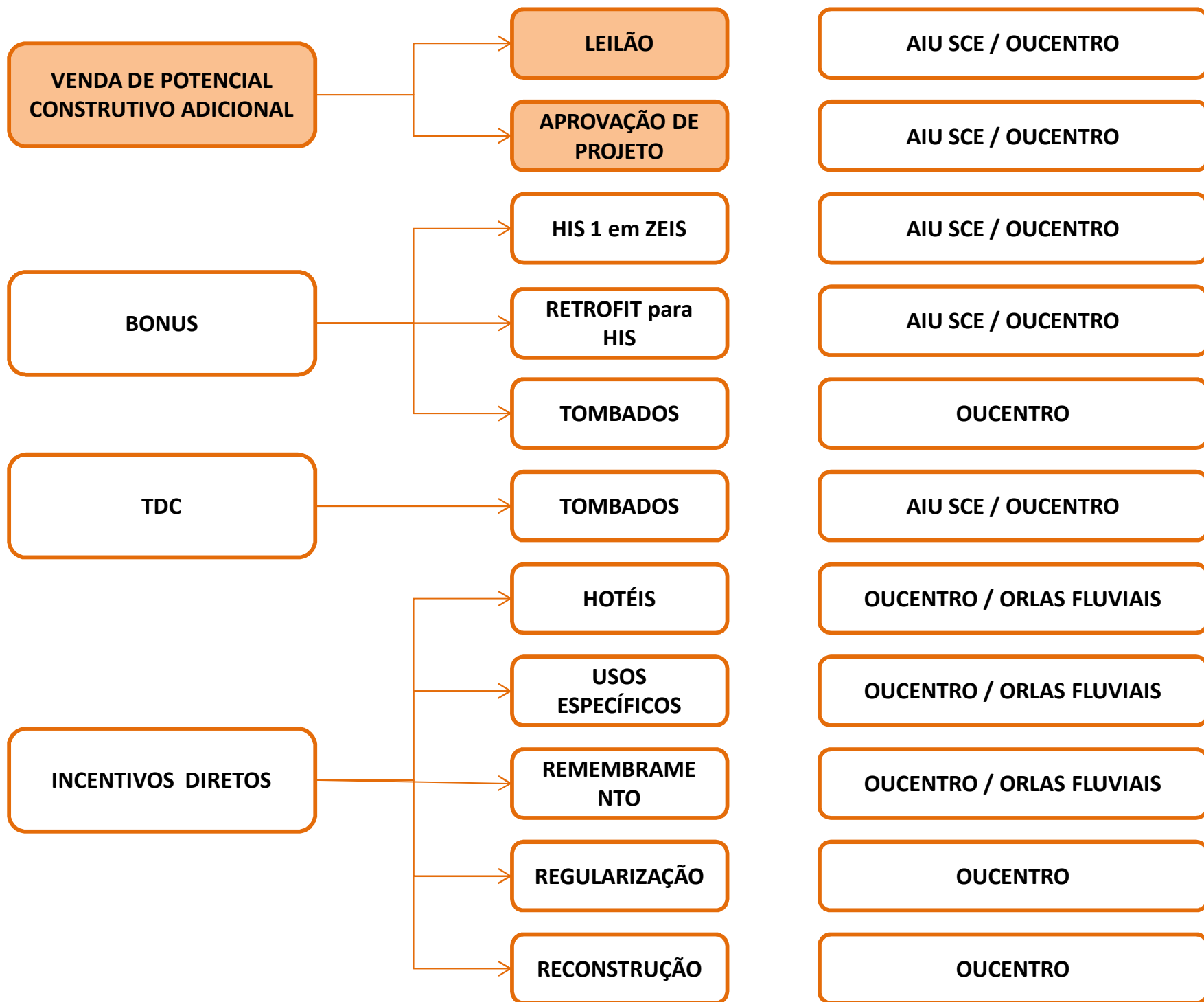


## **DISTRIBUIÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO CAPAZ DE SER ABSORVIDO ENTRE AS MODALIDADES DE CONSUMO PREVISTAS PELO PROJETO**

- i. OODC
- ii. BÔNUS
- iii. TDC
- iv. Incentivos específicos

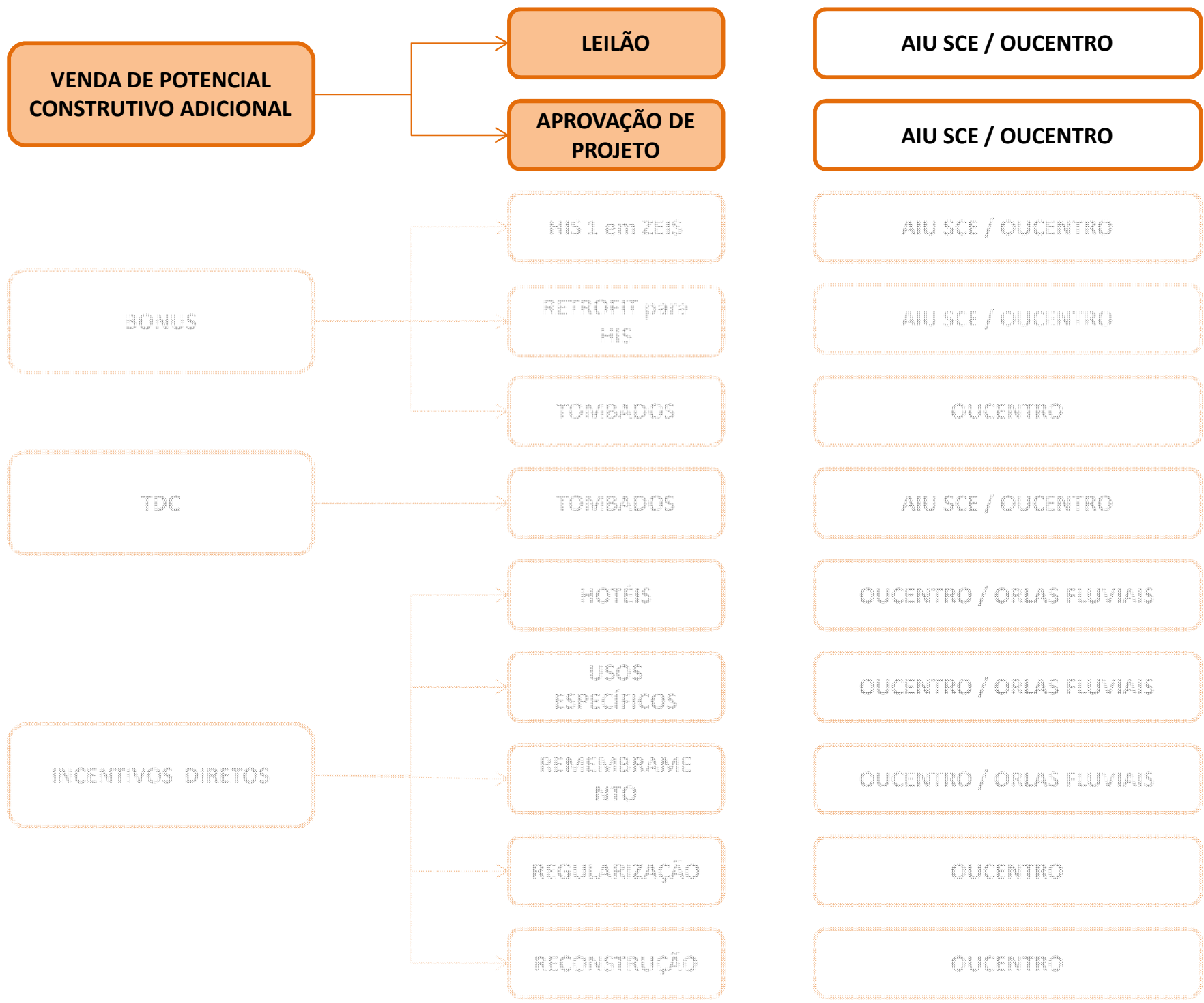
# 4. Distribuição entre modalidades de consumo dadas pelo projeto

## INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO À TRANSFORMAÇÃO



# INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO À TRANSFORMAÇÃO

## 4. Distribuição entre modalidades de consumo dadas pelo projeto



**VENDA DE POTENCIAL  
CONSTRUTIVO ADICIONAL**

**RESULTADOS OODC:**

Setores	Área (m <sup>2</sup> ) de terreno Total	Área Terreno Líquida (m <sup>2</sup> )	ACC (m <sup>2</sup> )	PAC total (m <sup>2</sup> )	OODC (R\$ MM) estimada	Média anual (R\$ MM)	OODC %
T2 + T5	6.211.332	184.049	722.161	541.621	356,5	17,83	38%
AELs (T-ZEIS)	2.273.462	81.668	322.352	241.764	135,6	6,78	14%
Q2	2.460.969	58.973	233.796	175.347	145,3	7,26	15%
Q4-7	911.022	45.104	178.890	134.167	161,8	8,09	17%
Q8	1.490.339	34.486	206.070	171.725	144,5	7,23	15%
<b>TOTAL</b>	<b>13.347.123</b>	<b>404.280</b>	<b>1.663.268</b>	<b>1.264.624</b>	<b>943,8</b>	<b>47,19</b>	<b>100%</b>

**Média de aproximadamente R\$ 47 milhões/ano → Representa 12,5% da média da OODC do Município**

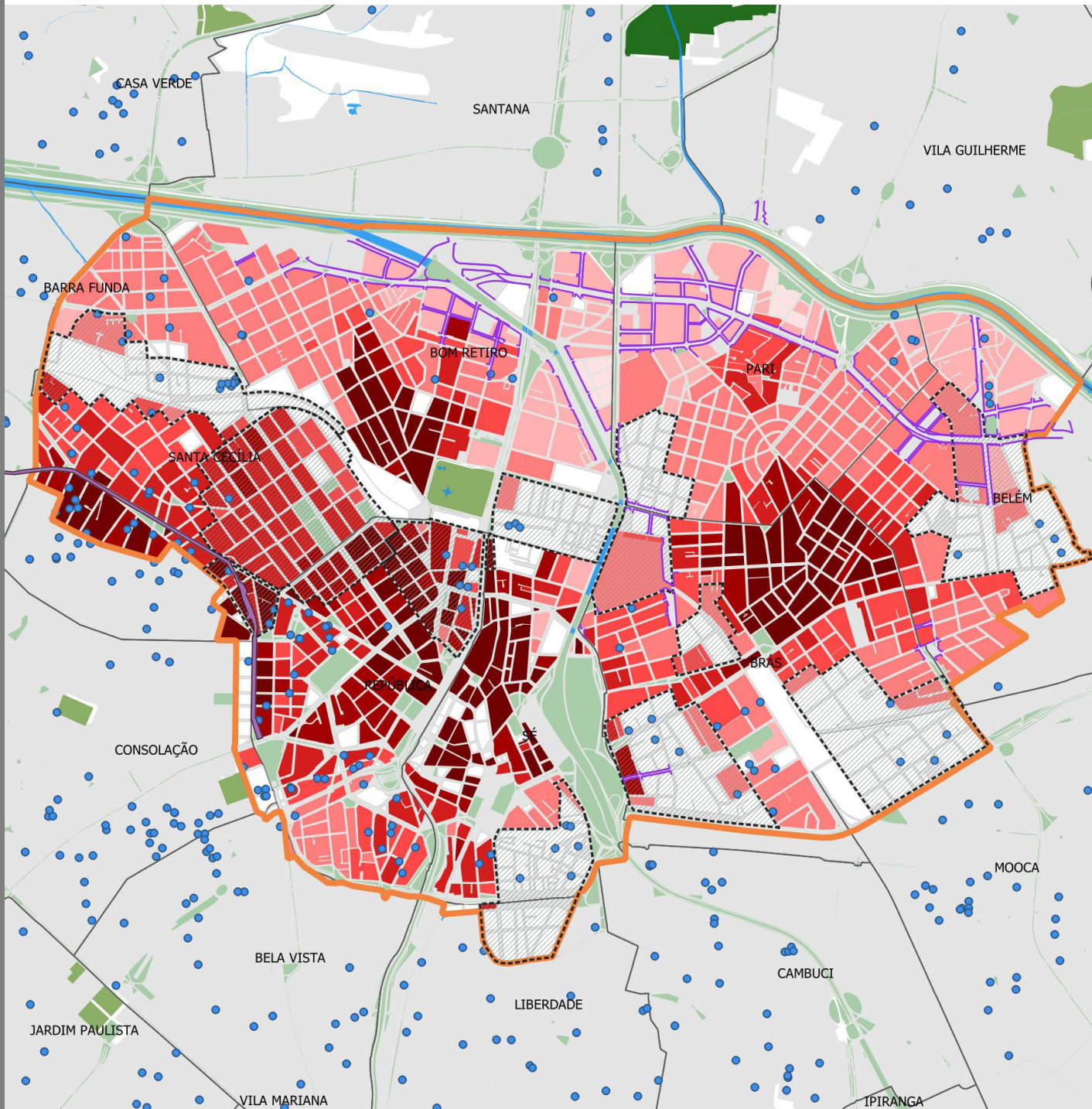
VENDA DE POTENCIAL  
CONSTRUTIVO ADICIONAL

## RESULTADOS OODC:

### Valor médio do custo unitário da OODC

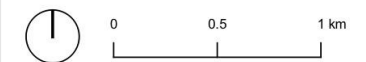
Setores	PAC total (m <sup>2</sup> )	OODC / m <sup>2</sup> (R\$)	OODC Share
T2 + T5	541.621	658,24	38%
AELs (T-ZEIS)	241.764	560,88	14%
Q2	175.347	828,61	15%
Q4-7	134.167	1.206,02	17%
Q8	171.725	841,73	15%
<b>TOTAL</b>	<b>1.264.624</b>	<b>746,28</b>	<b>100%</b>

# 4.1 OODC



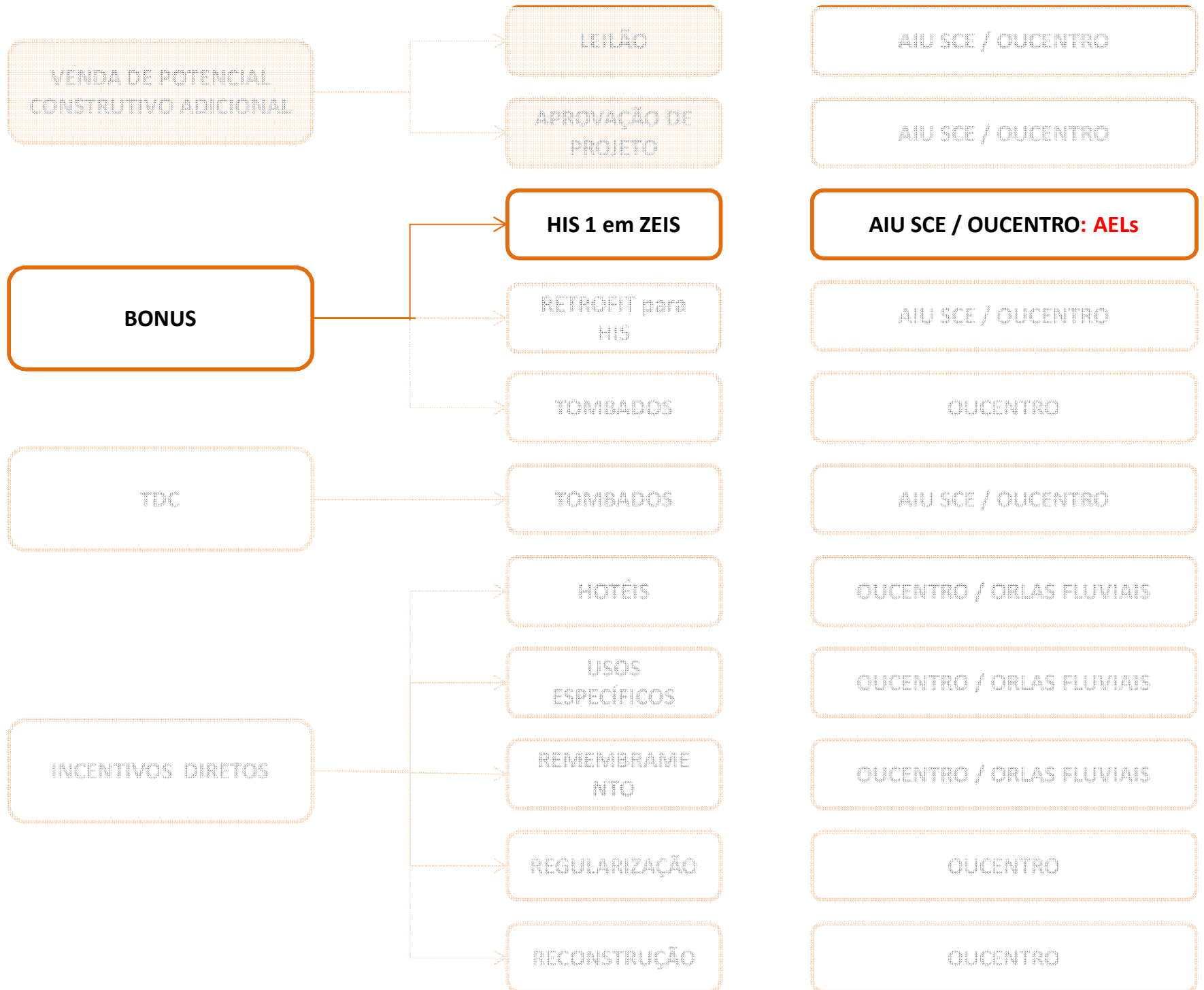
## PIU SETOR CENTRAL Valor OODC média por m<sup>2</sup>

- Lançamentos imobiliários (2006-2018)
  - Alinhamentos viários
  - ▨ AELs
  - ▭ Perímetro PIU Setor Central
- OODC (R\$/m<sup>2</sup>)**
- 0 - 250
  - 250 - 500
  - 500 - 750
  - 750 - 1.000
  - 1.000 - 1.250
  - 1.250 - 1.500
  - 1.500 - 3.340
- ▭ ZEIS
- ▨ Não Transformáveis
  - ▭ Distritos
  - ▭ Praças e Canteiros



Fonte: Geoimóvel, 2018. Elaboração: SP Urbanismo, 2019.

# INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO À TRANSFORMAÇÃO



**EMPREENDIMENTO PARADIGMA: PREMISSAS**

<b>Estudo de massa</b>	
Terreno	1,000.0
CA	6.0
Planta	40.0
Nº UH	150
Nº de vagas por UH	33%
AP/AC	1.0
AB/AC	1.6

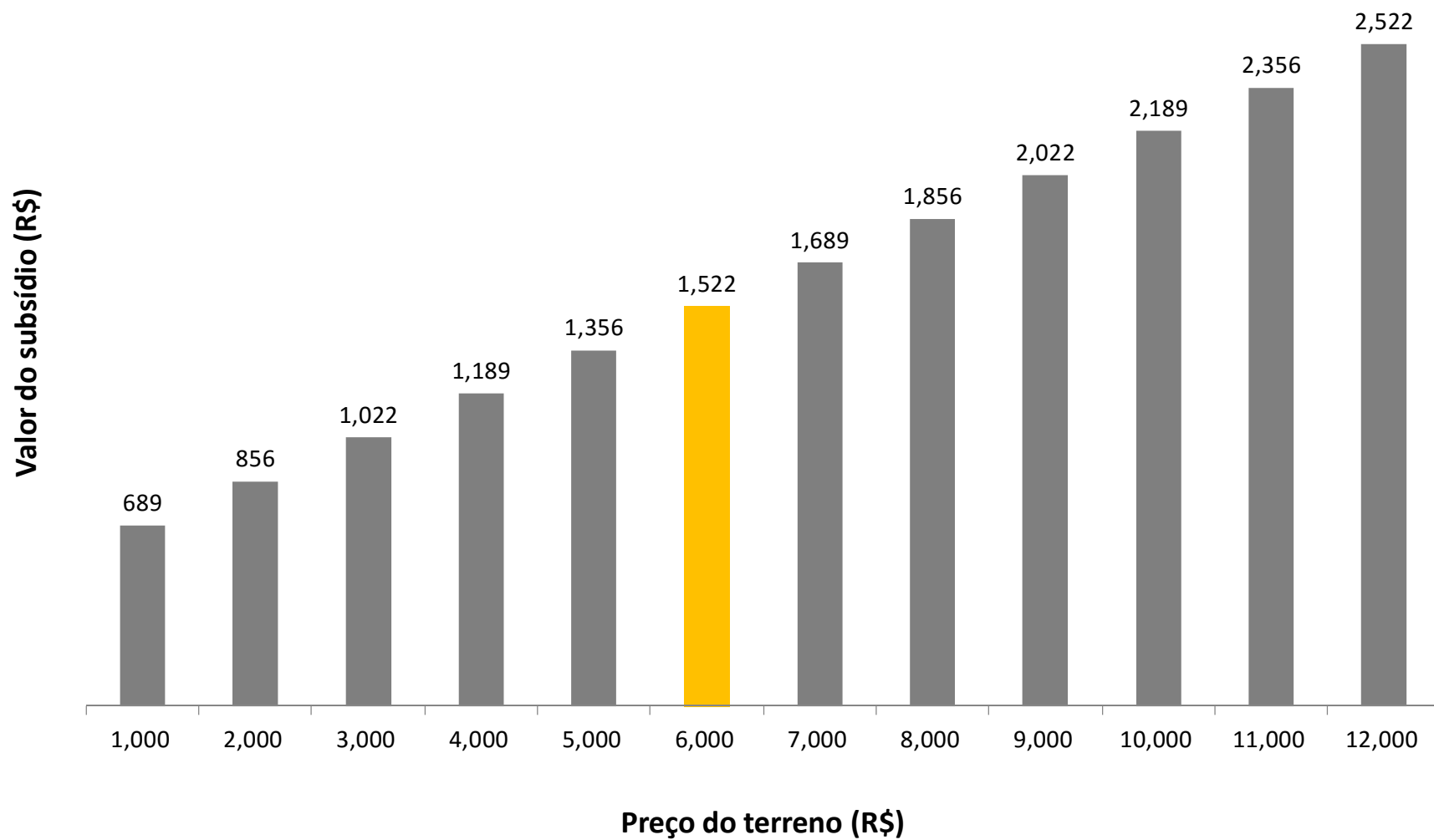
<b>Viabilidade</b>	
Preço da UH	116,000.0
Outros custos de terreno	-1.9%
Desenvolvimento	-1.5%
Outorga onerosa	0.0%
Despesas comerciais e MKT	0.0%
Custo de construção	1,665.3
Despesas pós obra	-2.0%
Taxa de administração	-4.0%
Despesas financeiras	-2.0%
Impostos	-4.0%



## EMPREENHIMENTO PARADIGMA: DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

RESULTADOS		
	R\$	%
<b>VGv</b>	<b>17,400,000</b>	<b>100.0</b>
Venda de imóveis	17,400,000	100.0
<b>Receita líquida</b>	<b>17,038,080</b>	<b>97.9</b>
Impostos e contribuições sobre vendas	- 361,920	-2.1
<b>Despesas</b>	<b>- 13,572,000</b>	<b>-78.0</b>
Terreno	3,134,469	18.0
Outros custos de terreno	- 330,600	-1.9
Desenvolvimento	- 261,000	-1.5
Outorga onerosa	-	0.0
Despesas comerciais e marketing	-	0.0
Custo de construção	- 15,418,869	-88.6
Taxa de administração	- 696,000	-4.0
<b>Ebitda</b>	<b>3,466,080</b>	<b>19.9</b>
Despesas financeiras	- 348,000	-2.0
Impostos sobre o lucro	- 334,080	-1.9
<b>Lucro líquido</b>	<b>2,784,000</b>	<b>16.0</b>

## CÁLCULO DO SUBSÍDIO

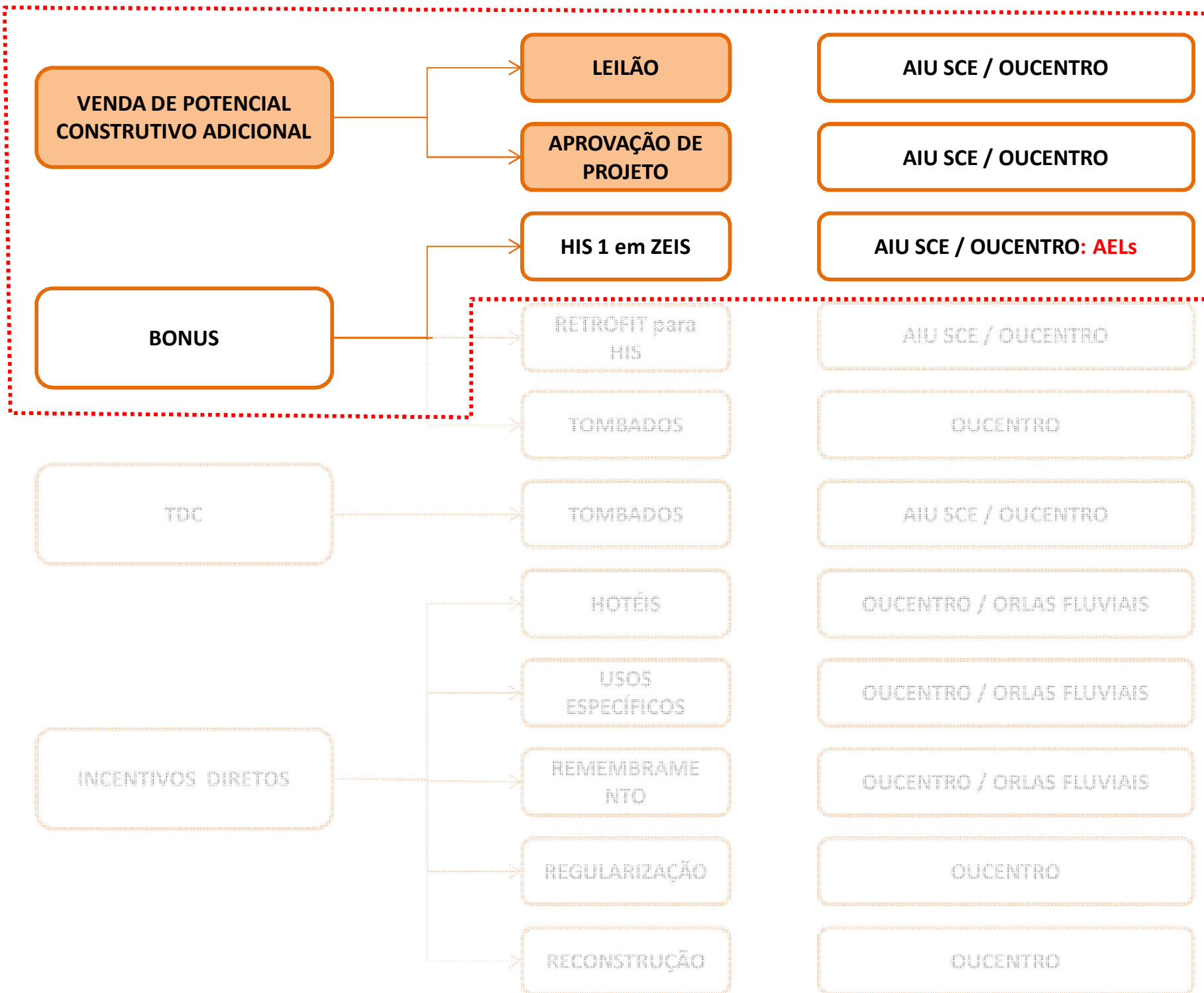


## CÁLCULO DO BÔNUS

### 4.2 BÔNUS PARA HIS

Q14	Preço de terreno											
	1,000	2,000	3,000	4,000	5,000	6,000	7,000	8,000	9,000	10,000	11,000	12,000
1,000.0	2.8	3.4	4.1	4.8	5.4	6.1	6.8	7.4	8.1	8.8	9.4	10.1
1,500.0	1.8	2.3	2.7	3.2	3.6	4.1	4.5	4.9	5.4	5.8	6.3	6.7
2,000.0	1.4	1.7	2.0	2.4	2.7	3.0	3.4	3.7	4.0	4.4	4.7	5.0
2,500.0	1.1	1.4	1.6	1.9	2.2	2.4	2.7	3.0	3.2	3.5	3.8	4.0
3,000.0	0.9	1.1	1.4	1.6	1.8	2.0	2.3	2.5	2.7	2.9	3.1	3.4
3,500.0	0.8	1.0	1.2	1.4	1.5	1.7	1.9	2.1	2.3	2.5	2.7	2.9
4,000.0	0.7	0.9	1.0	1.2	1.4	1.5	1.7	1.9	2.0	2.2	2.4	2.5
4,500.0	0.6	0.8	0.9	1.1	1.2	1.4	1.5	1.6	1.8	1.9	2.1	2.2
5,000.0	0.6	0.7	0.8	1.0	1.1	1.2	1.4	1.5	1.6	1.8	1.9	2.0
5,500.0	0.5	0.6	0.7	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.5	1.6	1.7	1.8
6,000.0	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.5	1.6	1.7
6,500.0	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6
<b>bônus</b>	<b>689.1</b>	<b>855.7</b>	<b>1,022.4</b>	<b>1,189.1</b>	<b>1,355.7</b>	<b>1,522.4</b>	<b>1,689.1</b>	<b>1,855.7</b>	<b>2,022.4</b>	<b>2,189.1</b>	<b>2,355.7</b>	<b>2,522.4</b>

# INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO À TRANSFORMAÇÃO



Considerando:

- ✓ **BÔNUS para HIS = 2,0**
- ✓ Demanda de ACC estimada para os setores do projeto (T2-ZEIS e restante)

Neste cenário, seriam utilizados 31% da OODC calculada para o projeto total =  
**30% da receita para Consumo do Bônus HIS**

Resultados obtidos: cálculo da quantidade de UHs previstas

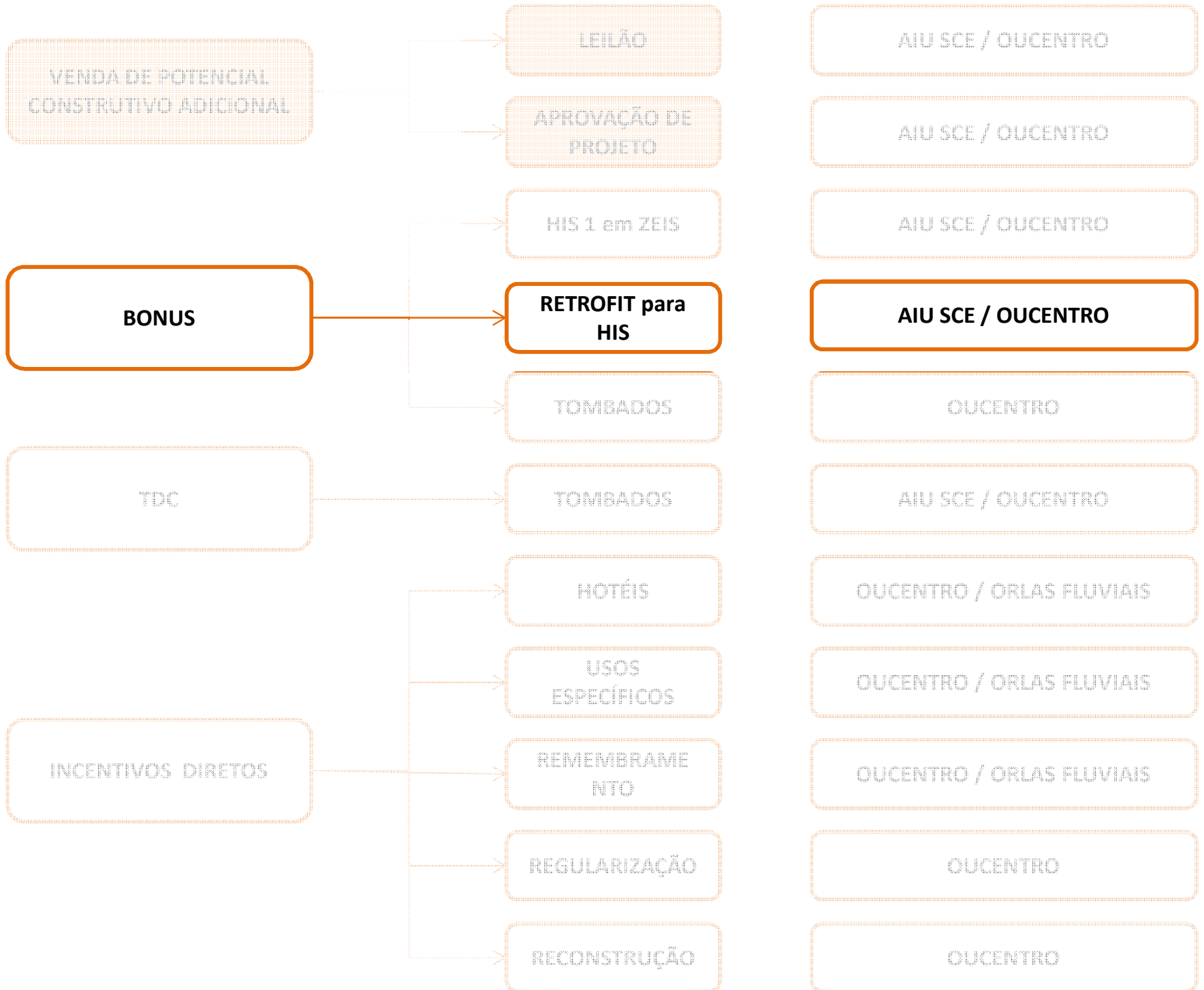
- Considerando ACC estimada nas AELS = 186.807m<sup>2</sup>
- Considerando tipologia média de 40m<sup>2</sup>
- Seriam produzidas = 4.670 Uhs
- Equivalente a R\$ 290 milhões de OODC não paga
- Valor por UH = R\$62.008,33

**Cenários possíveis****Faixas de CA a partir do qual o Bônus poderá ser consumido**

% OODC	% BÔNUS HIS	Receita estimada OODC (em milhões)	"Receita" Bônus HIS (em milhões)	CA a partir do qual o bônus pode ser consumido	No. UHS a serem produzidas
100%	0,0	R\$ 943,77	R\$ 0,00	-	-
77%	23%	R\$ 722,66	R\$ 221,10	> 4	3.545
70%	30%	R\$ 646,10	R\$ 297,67	> 3	5.493
64%	36%	R\$ 605,75	R\$ 338,01	> 2*	6.250
46%	54%	R\$ 437,81	R\$ 505,95	> 1	9.155

\* Considerando-se limite de 500 mil m<sup>2</sup> de estoque de Bônus Equivalente

# INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO À TRANSFORMAÇÃO



## Premissas da modelagem de empreendimentos Retrofit

- ✓ Pesquisa empreendimentos que utilizaram Retrofit
- ✓ Dados levantados em notícias e no ZAP Móvel
- ✓ Definição de valores médios em função dos casos levantados
- ✓ Estudo de viabilidade para empreendimentos HIS e não HIS



**Hotel Cambridge**



**Iracema Euzébio**



**Edifício Dandara**



**Lord Palace Hotel**



**Europa Palace**

Neste momento, ainda não foram consideradas questões relativas ao tempo do imóvel; condição de uso; tipologia (possibilidade de fachadas); adaptabilidade as normas edilícias; agente executor e financiador; etc.



### Hotel Cambridge

- Av. Nove de Julho, 216
- Área terreno: 582m<sup>2</sup>
- Área Total Construída: 7.384m<sup>2</sup>
- C.A. Bruto: 12,7
- 17 andares
- Construção: anos 1950

### Retrofit

- 121 UHs
- Preço Edifício: \$6.5 mi (FMH)
- Investimento de \$12mi. Vendas \$26mi. \$9mi devolvidos ao FMH.
- Custo Unidades: \$95mil
- Uso: HIS
- Zona: Zeis-3
- Ano: em processo



- **Residencial Iracema Euzébio**
- R. Conselheiro Crispiniano, 119-125
- Área terreno: 323m<sup>2</sup>
- Área Total Construída: 3.861m<sup>2</sup>
- C.A. Bruto: 12,0
- 14 andares

### **Retrofit**

- 72 UH
- UH 31m<sup>2</sup>. 43m<sup>2</sup> e 52m<sup>2</sup>
- Faixa 1. \$76.000 (FAR) + \$10.000 (Casa Paulista). Posteriormente R\$ 566.294,06 do Município
- Zona: Zeis-3
- Uso: HIS
- Ano: 2014



- **Edifício Dandara**
- Av. Ipiranga, 1225
- Área terreno: 520m<sup>2</sup>
- Área Total Construída: 7.123m<sup>2</sup>
- C.A. Bruto: 13,70
- 15 andares
- Ano Construção: anos 1970

### **Retrofit**

- 120 UH
- Faixa 1. Investimentos: R\$11,9mi - Federal (R\$9,1mi), Estadual (R\$2,3mi) e Municipal (R\$465mil)
- 25-77m<sup>2</sup> (1 e 2 Dorm.)
- Zona: ZEIS-3
- Uso: HIS
- Ano: 2018



- **Lord Palace Hotel**
- R. das Palmeiras, 58
- Área terreno: 1.500m<sup>2</sup>
- Área Total Construída: 7.676m<sup>2</sup>
- C.A. Bruto: 5,12
- 12 andares
- Ano Construção: 1958

### **Retrofit**

- Previsão para 176 famílias
- Locação Social (5% da renda)
- Prefeitura pagará água e luz
- Zona: ZEIS-3
- Ano: em processo



- **Europa Palace**
- Av. Ipiranga, 895
- Área terreno: 427m<sup>2</sup>
- Área Total Construída: 3.984m<sup>2</sup>
- C.A. Bruto: 9,3
- 15 andares

### **Retrofit**

- 70 UHs, 1 e 2 dorm.
- Valor Venda: \$7.250/m<sup>2</sup> (2016)
- Realização: COHAB / MCMV
- Uso: HMP
- Zona: ZC
- Ano: 2016



## Premissas dos empreendimentos Retrofit

Modelagem da viabilidade de empreendimento Retrofit considerou:

- Custos variáveis conforme empreendimento HIS e não-HIS (custo reforma, aquisição, VGV)

### Tabela síntese da pesquisa realizada e cálculo de valores médios

		Média geral:	R\$ 1.445/m <sup>2</sup>	R\$ 1.788/m <sup>2</sup>	3928 m <sup>2</sup>	499 m <sup>2</sup>	R\$ 4.699/m <sup>2</sup>		
Websites referência (visitados em 1º de Novembro de 2018)		Custo de Reforma	Custo de aquisição	Área Construída	Área de Terreno	VGV Retrofit	VGV vizinho	HIS?	
<a href="#">"Retrofit valoriza prédio antigo"</a>		R\$ 1.111/m <sup>2</sup>		974 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>	R\$ 5.413/m <sup>2</sup>			
<a href="#">"Prédios recauchutados a preços competitivos"</a>		R\$ 1.379/m <sup>2</sup>	R\$ 1.149/m <sup>2</sup>			R\$ 3.849/m <sup>2</sup>	R\$ 13.017/m <sup>2</sup>		
<a href="#">Zap Imóveis 2018 - comercial</a>			R\$ 2.830/m <sup>2</sup>	1420 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>				
<a href="#">Imóvel Web 2018 - comercial</a>			R\$ 1.819/m <sup>2</sup>	1541 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>				
<a href="#">Imóvel Web 2018</a>				1000 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	R\$ 4.154/m <sup>2</sup>			
<a href="#">Zap Imóveis 2018</a>			R\$ 1.923/m <sup>2</sup>	4320 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>				
Levantamento Allan 2019	2016	Europa Palace		3984 m <sup>2</sup>	427 m <sup>2</sup>	R\$ 8.649/m <sup>2</sup>			
		Hotel Cambridge (HIS)		R\$ 1.625/m <sup>2</sup>	R\$ 1.219/m <sup>2</sup>	7384 m <sup>2</sup>	582 m <sup>2</sup>	R\$ 3.521/m <sup>2</sup>	Sim
	2014	Residencial Iracema Euzébio (HIS)				3861 m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup>	R\$ 2.606/m <sup>2</sup>	Sim
		Lord Hotel				7676 m <sup>2</sup>	1566 m <sup>2</sup>		
		Edifício Dandara (HIS-1)		R\$ 1.666/m <sup>2</sup>		7123 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>		Sim
		Média HIS	R\$ 1.645/m <sup>2</sup>	R\$ 1.219/m <sup>2</sup>	6123 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>	R\$ 3.063/m <sup>2</sup>		
		Não-HIS	R\$ 1.245/m <sup>2</sup>	R\$ 1.930/m <sup>2</sup>	2988 m <sup>2</sup>	509 m <sup>2</sup>	R\$ 5.516/m <sup>2</sup>		

(Para valores anteriores a 2019, atualizou-se para este ano utilizando o INCC anual)

## Empreendimento em Retrofit sem uso de HIS:

Empreendimento Retrofit HMP (sem Bônus)			
Terreno	509 m <sup>2</sup>		
ACC	2.988 m <sup>2</sup>		
Receita (VGV)	R\$ 20.601.609	R\$ 5.516/m <sup>2</sup> (v)	
Reformas	-R\$ 3.720.029	-R\$ 1.245/m <sup>2</sup>	-18,1%
Aquisição	-R\$ 5.767.498	-R\$ 1.930/m <sup>2</sup>	-28,0%
OODC	R\$ 0	R\$ 0/m <sup>2</sup>	0,0%
Despesas	-R\$ 7.384.043	-R\$ 2.471/m <sup>2</sup>	-35,8%
Margem Líq.	R\$ 3.730.039	R\$ 1.248/m <sup>2</sup>	18,1%

→ Não necessita de Bônus Equivalente

## Empreendimento HIS em Retrofit:

Empreendimento Retrofit com HIS				Empreendimento(s) paradigma receptores de Bônus Equivalente de 0,35				Total geral	
Terreno	475 m <sup>2</sup>			Terreno	714 m <sup>2</sup>			1.189 m <sup>2</sup>	
ACC	6.123 m <sup>2</sup>			ACC	2.857 m <sup>2</sup>			8.980 m <sup>2</sup>	
Receita	R\$ 23.445.803	R\$ 3.063/m <sup>2</sup> (v)		Receita (VGV)	R\$ 39.632.316	R\$ 11.097/m <sup>2</sup> (v)		R\$ 63.078.119	
Reformas	-R\$ 10.074.438	-R\$ 1.645/m <sup>2</sup>	-43,0%	Margem Líq. pagando OODC	R\$ 7.133.817	R\$ 2.497/m <sup>2</sup>	18,0%	-R\$ 10.074.438	-16,0%
Aquisição Ret.	-R\$ 7.462.622	-R\$ 1.219/m <sup>2</sup>	-31,8%	Abono da OODC	R\$ 1.809.711	R\$ 845/m <sup>2</sup> (a)	4,6%	-R\$ 7.462.622	-11,8%
OODC	R\$ 0	R\$ 0/m <sup>2</sup>	0,0%	Margem Líq.	R\$ 8.943.528	R\$ 3.130/m <sup>2</sup>	22,6%	R\$ 0	0,0%
Despesas	-R\$ 3.394.620	-R\$ 554/m <sup>2</sup>	-14,5%					-R\$ 34.083.408	-54,0%
Margem Líq.	R\$ 2.514.123	R\$ 411/m <sup>2</sup>	10,7%					R\$ 11.457.651	18,2%

Inviável se feito sozinho.

Acréscimo de 2.143 m<sup>2</sup> não-onerosos.

Viabiliza ambos.

Aplicado B.E. 0,35

Soma-se os resultados

## Resultados iniciais

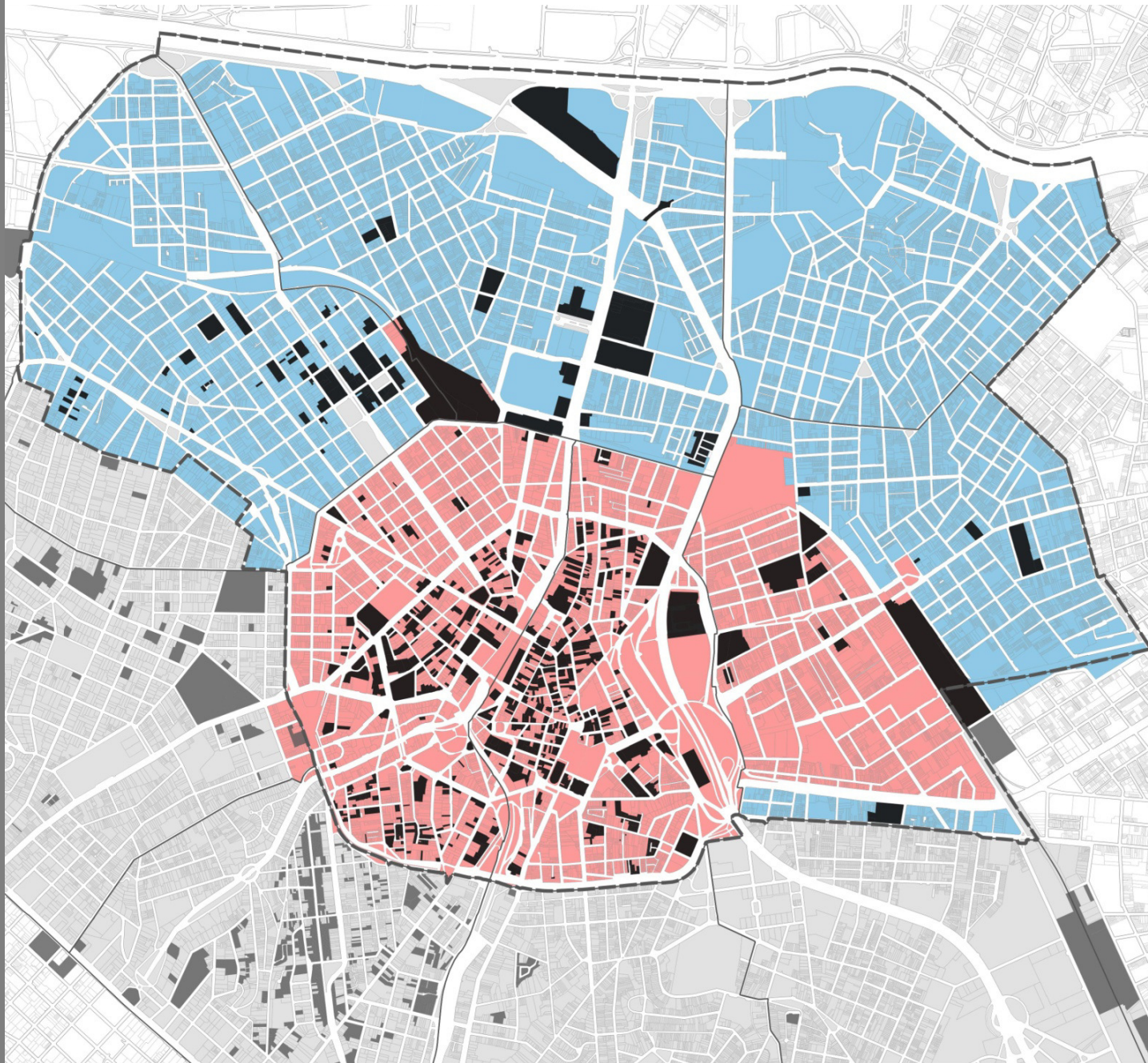
- ✓ Bônus Retrofit só precisa ser aplicado em imóveis com destinação para HIS. Para os demais a viabilidade é positiva;
- ✓ Bônus resultante na ordem de **0,35** para empreendimento paradigma, proposta de arredondamento para **0,50**



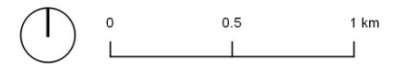


# UNIVERSO

4.4 TDC



- ZEPEC na Área de Estudo
- Demais ZEPEC
- Operação Urbana Centro
- Área Acrescida
- Quadras Centrais excluídas do PIU
- PIU Área Central
- Distritos Centrais
- Lotes



Fonte: Lei de Zoneamento, 2016.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2017.



## LÓGICA FÓRMULA PLANO DIRETOR

- Base de cálculo área de terreno;
- variação do fator de incentivo (Fi) em função do uso do cessionário;
- variação do fator de incentivo (Fi) em função da área de terreno;
- limite de 5% de utilização da TDC pelo FUNDURB;
- utilização do Valor Venal de Referência (com base no ITBI) para cálculo de contrapartida (em substituição ao Valor Venal do Imóvel)

### SIMULAÇÃO TDC: Regramento PDE/LPUOS

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	348.971 m <sup>2</sup>
República	420 ZEPEC	214.537 m <sup>2</sup>
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	17.270 m <sup>2</sup>
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	13.989 m <sup>2</sup>
Bom Retiro	182 ZEPEC	52.483 m <sup>2</sup>
Santa Cecília	133 ZEPEC	83.705 m <sup>2</sup>
Pari	0 ZEPEC	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1.318 ZEPEC</b>	<b>730.955 m<sup>2</sup></b>

## Premissas

- TDC poderá ser utilizada para fora do perímetro do PIU Setor Central
- Limite dado pelo PDE para FUNDURB: 5%

### Simulação inicial:

- Considerando o valor médio de arrecadação do FUNDURB de R\$400 milhões/ano, o valor limite para uso da TDC é de R\$ 20milhões /ano
- Considerando que 2/3 dos imóveis tombado estão na região central, se fosse equivalente, o uso da TDC seria na ordem de 13milhões/ano