

Estudo Econômico R01b - Projeto de Intervenção Urbana

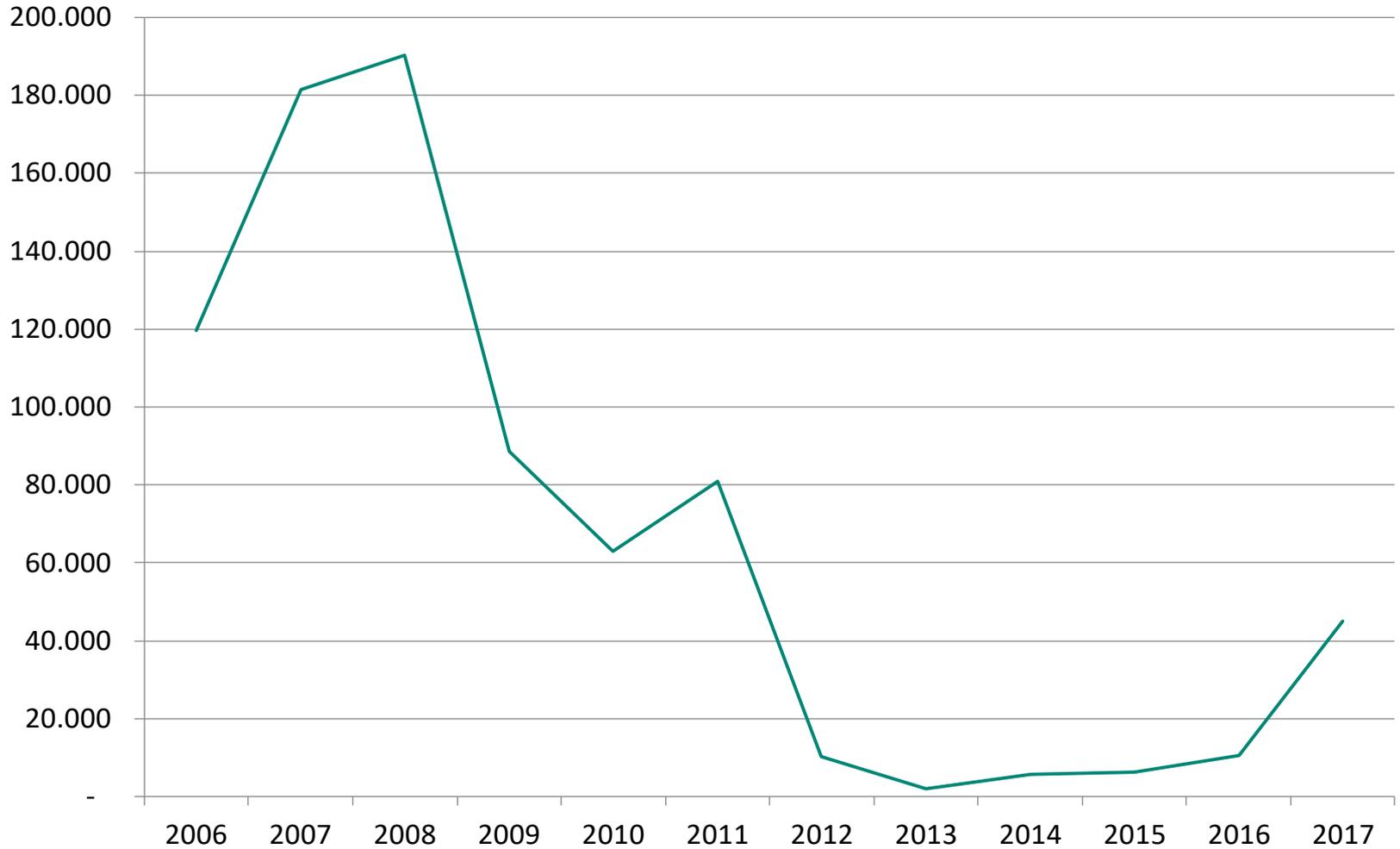
Arco Pinheiros

- **Demanda por área privativa e computável**
- **Oferta de terrenos e renovação do uso do solo**
 - Estoque total e estoque potencial
 - Distribuição espacial da produção
- **Distribuição espacial da produção**
- **Estimativa de receita**
- **Efeitos do PIU-VL**

Figura: Lançamentos imobiliários no PIU Arco Pinheiros e arredores



Gráfico: Lançamentos imobiliários no PIU Arco Pinheiros - área privativa total (m²/aa)



Vila Leopoldina = 74,4%

Jaguaré = 25,6%

Demanda por área privativa e computável

Demanda por área privativa e computável

Gráfico: Estimativa de área privativa – média móvel (m²/aa)

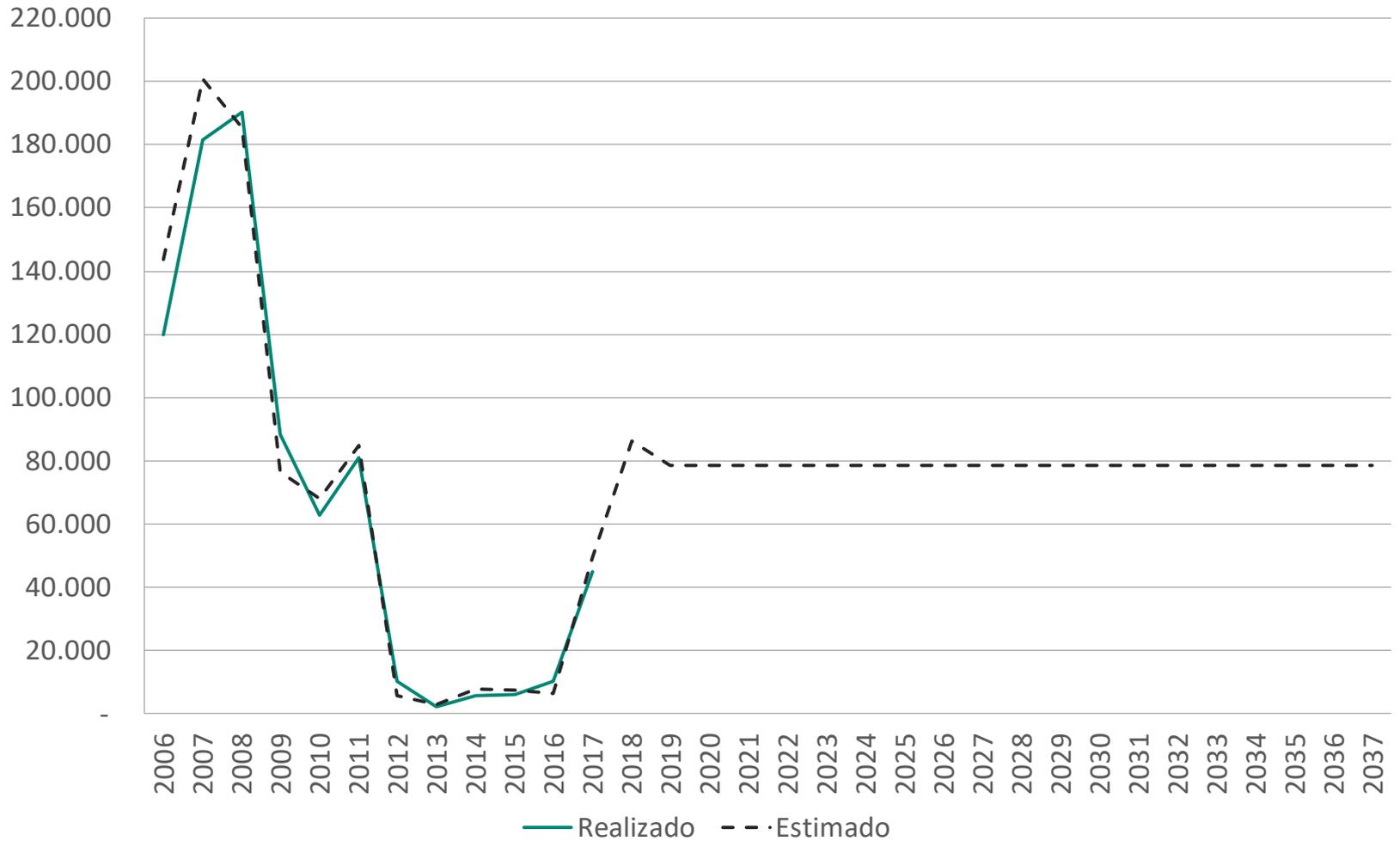


Tabela: Projeção de área privativa e área computável (m²/aa)

Ano	Área Privativa	Área Computável
2018	86.434	66.488
2019	78.659	60.507
2020	78.659	60.507
2021	78.659	60.507
...
2035	78.659	60.507
2036	78.659	60.507
2037	78.659	60.507
Soma	1.580.962	1.216.125

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

Setor Arco Pinheiros	Estoque total	Estoque potencial	Taxa de Transformação (%)	Participação (%)
Setor 1 - Parque Tecnológico do Jaguaré	739.264	511.837	69,2	14,7
Setor 2 - Misto do Jaguaré	494.919	353.383	71,4	10,2
Setor 3 - Presidente Altino	1.328.941	931.772	70,1	26,8
Setor 4 - Gastão Vidigal	1.016.286	724.334	71,3	20,9
Setor 5 - Mofarrej	430.935	324.981	75,4	9,4
Setor 6 - Jardim Humaitá	628.762	437.253	69,5	12,6
Setor 7 - São Remo-Corifeu	96.517	56.292	58,3	1,6
Setor 8 - CEAGESP	18.815	9.408	50,0	0,3
Setor 9 - Vila Leopoldina	168.556	122.925	72,9	3,5
ZOE - USP	NA	NA	NA	NA
Total	4.922.995	3.472.184	70,5	100,0

Tabela: Taxa de transformação por categoria de uso

Categoria de uso	Taxa de transformação
Residencial horizontal de baixo padrão (padrões A e B)	80%
Residencial horizontal de médio padrão (padrões C e D)	50%
Comercial horizontal (padrões A, B, C e D)	50%
Indústria (padrão E)	80%
Armazéns, depósitos, oficina, barracão	80%
Terreno	90%
Edifícios garagens (padrão A)	80%

Tabela: Estoque potencial de área computável por grandes setores e parâmetros urbanísticos (m²)

	T	Q1	Q2,3	Total	(%)
Vila Leopoldina	2.295.957	902.832	1.141.190	4.339.978	54,4
Jaguaré	512.226	30.553	3.101.280	3.644.060	45,6
Total	2.808.183	933.385	4.242.470	7.984.038	100,0
(%)	35,2	11,7	53,1	100,0	

Figura: Distribuição de probabilidade de negócios por parâmetro urbanístico – Vila Leopoldina

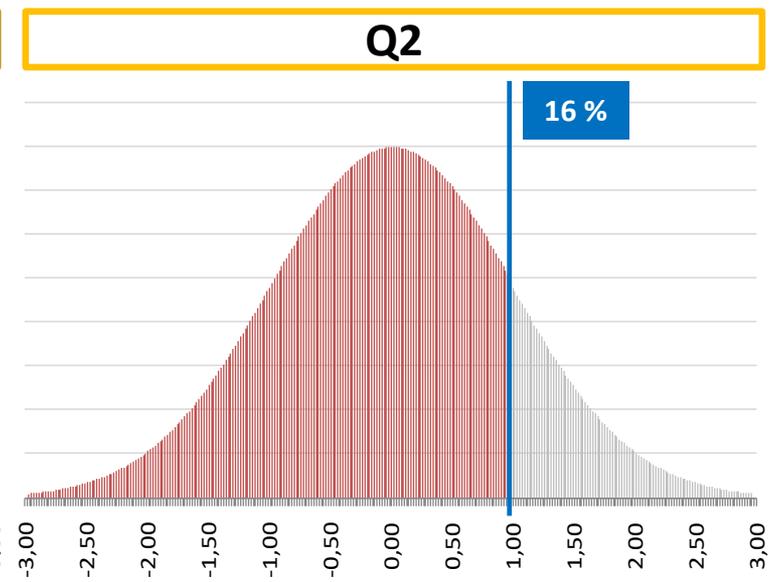
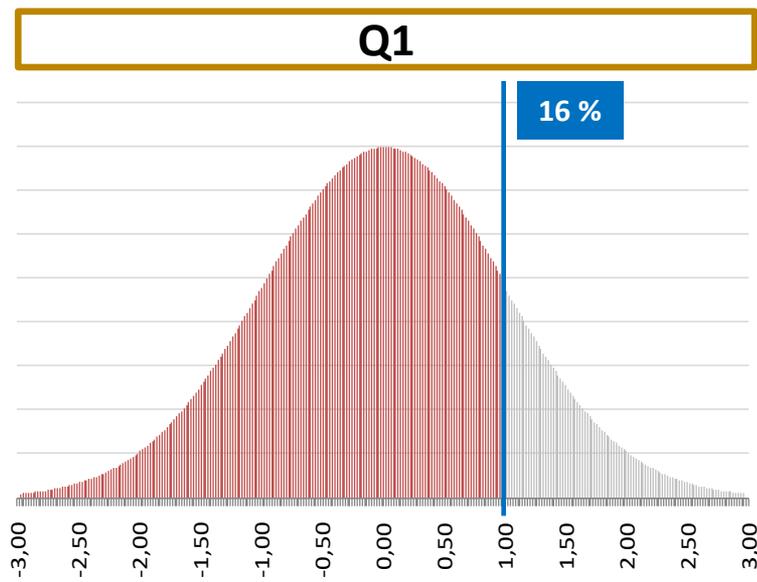
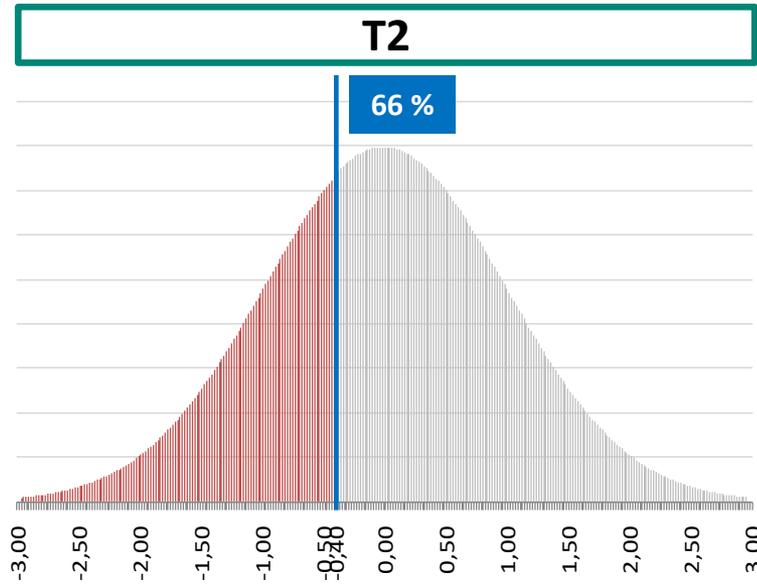


Figura: Distribuição de probabilidade de negócios por parâmetro urbanístico - Jaguaré

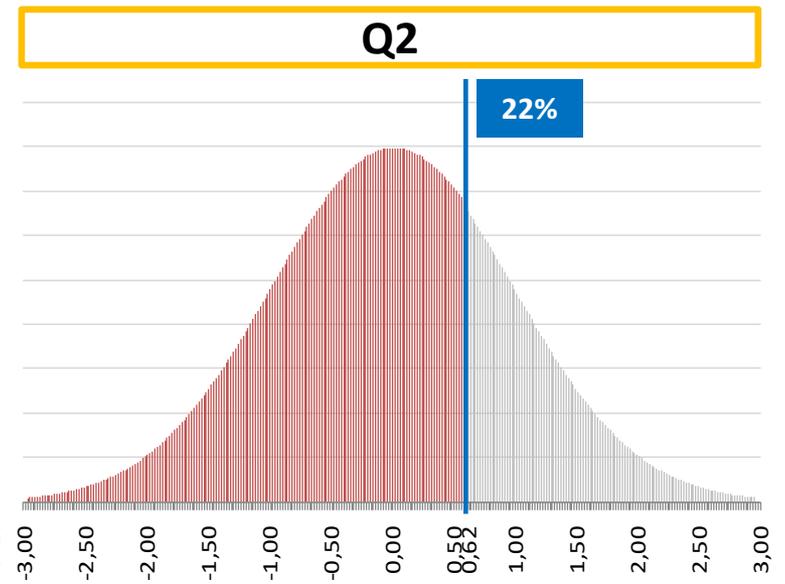
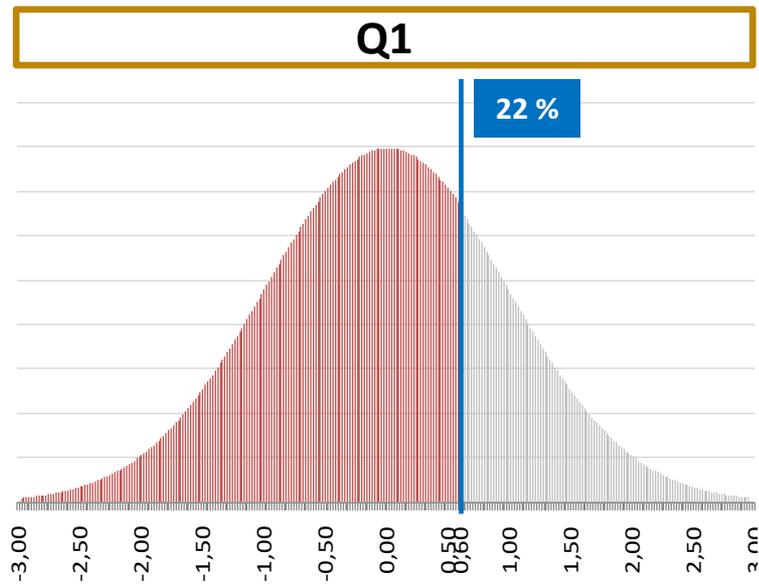
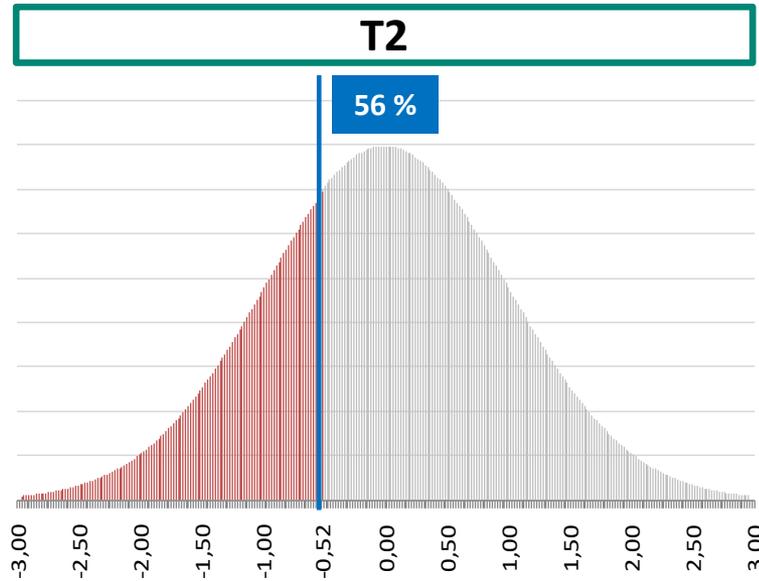


Tabela: Taxa de atratividade comparada por parâmetro urbanístico

	T	Q1	Q2,3	(%)
Vila Leopoldina	67,3	16,3	16,3	100,0
Jaguaré	56,3	22,1	21,6	100,0

Tabela: Distribuição espacial da área computável – horizonte de 20 anos

	T	Q1	Q2,3	Total	(%)
Vila Leopoldina	606.018	147.110	147.110	900.237	74,4
Jaguareé	204.211	27.374	78.318	309.903	25,6
Total	810.229	174.483	225.428	1.210.140	100,0
(%)	67,0	14,4	18,6	100,0	

Fórmula da Outorga:

$$R = \frac{V}{Ca} \cdot (AC - AT) \cdot F^s \cdot F^p$$

Tabela: Valor de cadastro por grandes setores e parâmetros urbanísticos

	T	Q1	Q2,3
Vila Leopoldina	1.866,5	1.867,9	1.652,9
Jaguaré	1.613,6	1.329,6	1.304,4

Tabela: Estimativa de receita pelo instrumento de OODC para o PIU-ACP (R\$)

	T	Q1	Q2,3	Total	(%)
Vila Leopoldina	212.087.616	68.696.676	60.789.089	341.573.381	78,0
Jaguaré	61.785.535	9.098.839	25.539.119	96.423.492	22,0
Total	273.873.151	77.795.515	86.328.207	437.996.873	100,0
(%)	62,5	17,8	19,7	100,0	

Tabela: Receita, valor unitário da outorga e valor de cadastro médio (R\$, R\$/m²)

	Receita (OODC)	OODC / ACA	Valor de cadastro médio
Vila Leopoldina	341.573.381	579,07	1.877,26
Jaguareé	96.423.492	471,29	1.546,55
Total	437.996.873	551,47	1.792,58

Gráfico: Estudo de viabilidade – outorga onerosa, custo de obra e taxa interna de retorno por parâmetro urbanístico – Vila Leopoldina

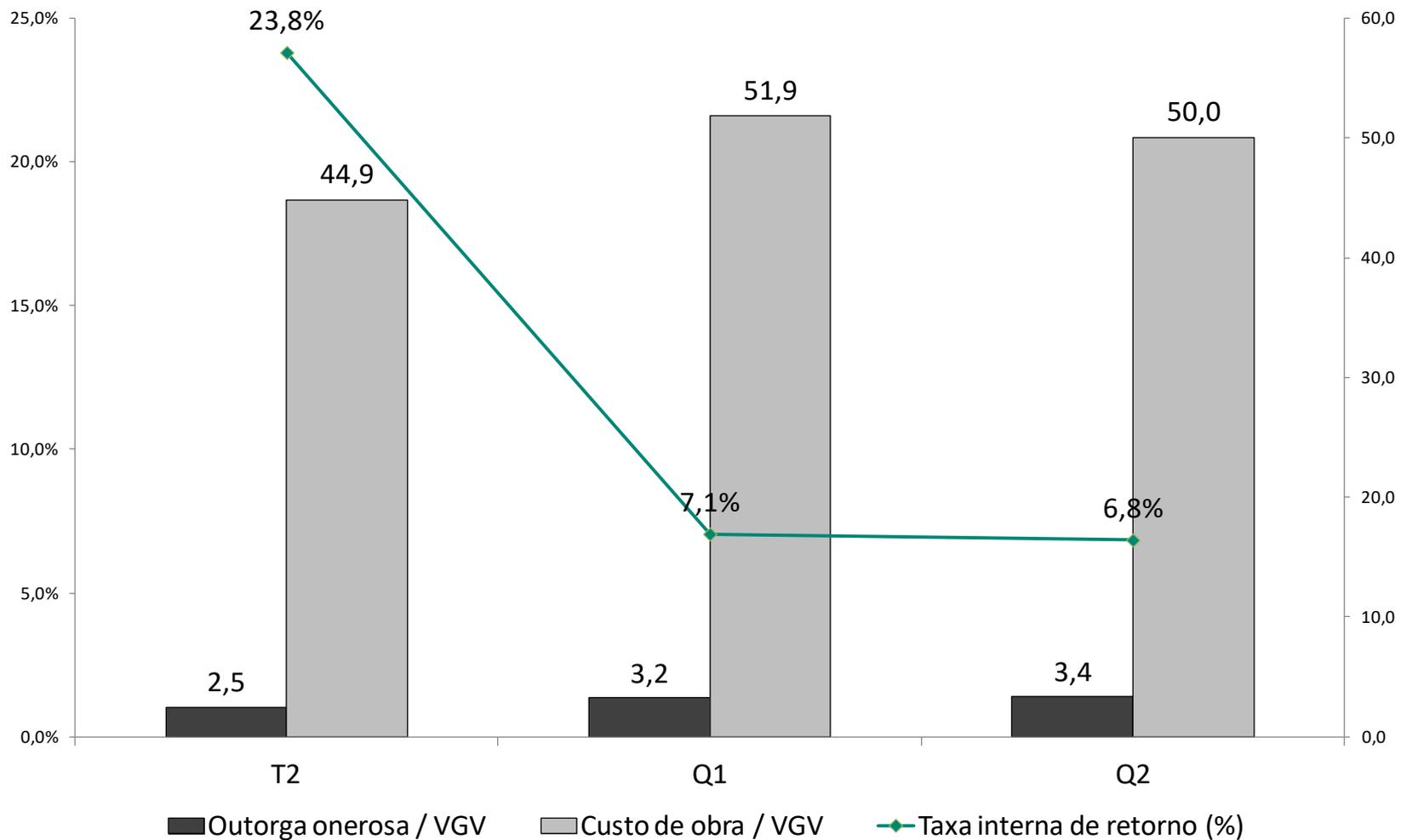


Tabela: Estimativa de receita em diferentes cenários – aumento do valor de cadastro e/ou aumento do horizonte de planejamento (R\$)

	20 anos	30 anos
Fator de planejamento (atual)	437.996.873	656.676.258
Fator de planejamento (ajustado)	793.931.886	1.191.915.823

Figuras: Contrapartidas previstas – PIU Vila Leopoldina**Leilão 01**

Contrapartidas	R\$
Realocação de famílias em favelas	46,717,307
Reabilitação do Cingapura	12,931,250
Arborização	2,000,000
Sociabilização	2,920,943
Equipamentos	15,430,500
Total	80,000,000

Leilão 02

Contrapartidas	R\$
Realocação de famílias em favelas	51,530,032
Reabilitação do Cingapura	-
Arborização	-
Sociabilização	3,559,057
Equipamentos	-
Total	55,089,089

Gráfico: Capacidade de absorção de área computável PIU-VL e PIU-ACP (m²)

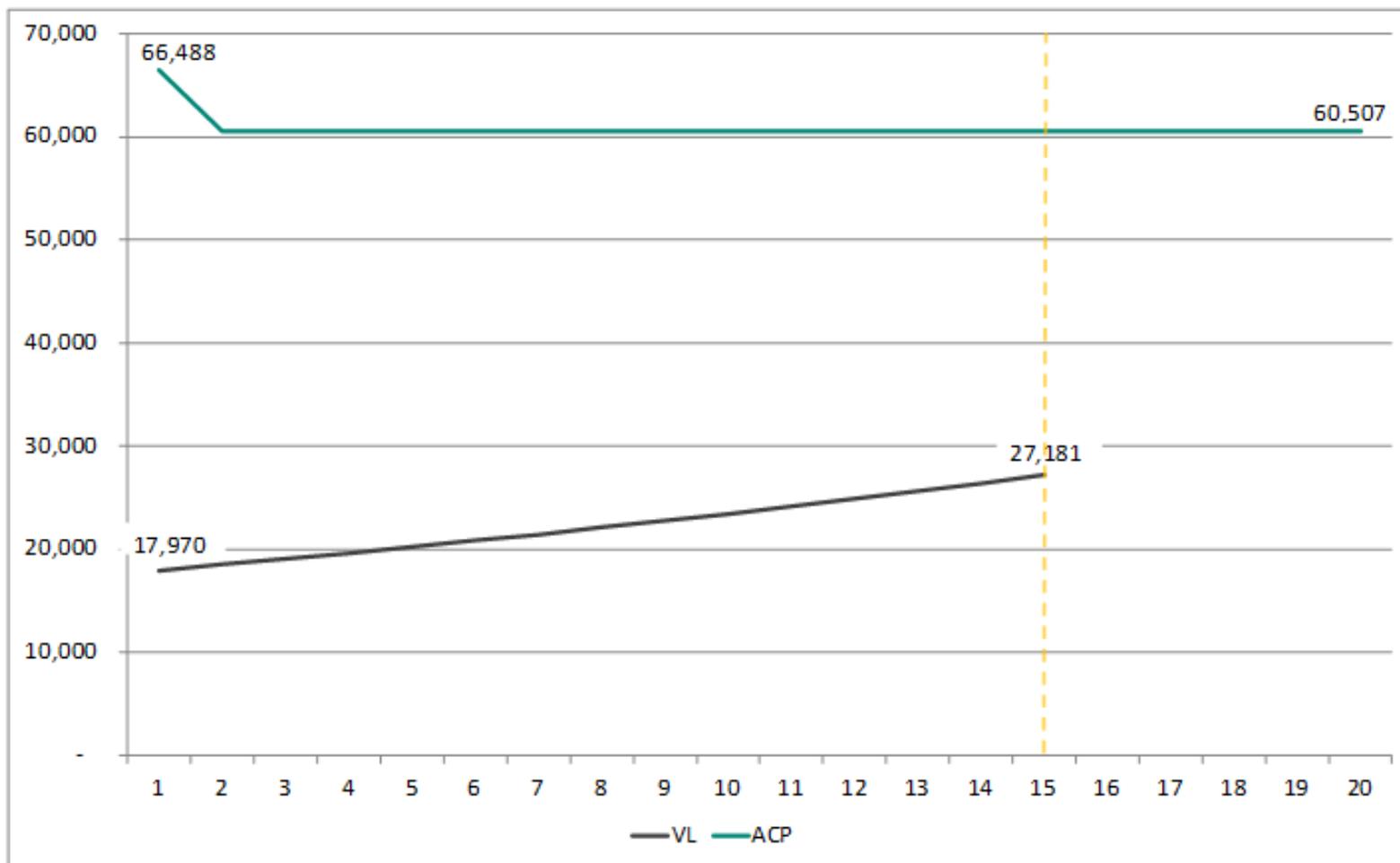


Tabela: Estimativa de receita com o advento do PIU Vila Leopoldina

	Área computável	Área computável adicional	Receita (C01)	Receita (C02)
Cenário base	1.210.140	807.627	437.996.873	793.931.886
Hasta 1	334.677	266.376
Hasta 2	140.556	93.805
Cenário final (C02)	795.029	487.571	286.338.248	500.365.384