

- d) prestar as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CAIXA, no que for cabível, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da comunicação por ela efetuada;
- e) efetuar o pagamento do preço conforme estipulado na Cláusula Sexta deste Contrato;
- f) aceitar ou recusar os motivos alegados pela CAIXA para configurar caso fortuito ou de força maior, dando, por escrito, as razões de sua eventual aceitação ou recusa, no prazo máximo de 5 (cinco) dias consecutivos, contados do recebimento dos documentos de comprovação, incidindo, em caso de não aceitação, as penalidades legais e contratualmente estabelecidas;
- g) indicar preposto da contratante dos serviços e obras para subsidiar a realização das vistorias visuais para acompanhamento das obras e serviços das intervenções da Operação Urbana Consorciada;
- h) apresentar, por intermédio da INTERVENIENTE, relatório periódico de medição conforme disposto na alínea "e" do Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda do presente Contrato, visando a aferição e mensuração pela CAIXA, dos serviços executados;
- i) por si e por seus prepostos, a não utilizar o nome ou a logomarca da CAIXA sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância desta obrigação.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO ACOMPANHAMENTO/FISCALIZAÇÃO E DA FORMA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO**

**Parágrafo Primeiro** - A CAIXA, a CONTRATANTE e a INTERVENIENTE designarão cada uma, por escrito, em até 10 (dez) dias da assinatura deste instrumento, um representante devidamente habilitado para adotar as providências necessárias ao bom andamento dos serviços, através dos quais serão feitos os contatos entre as partes, devendo indicar também o(s) endereço(s) para onde deverão ser encaminhadas as correspondências e os volumes contendo toda e qualquer documentação relativa ao contrato.

A CAIXA fornecerá também à CONTRATANTE, no mesmo prazo, relação contendo os dados completos (nome, endereços, telefones, correio eletrônico e qualificação técnica) dos profissionais habilitados designados para a execução dos serviços previstos neste contrato, bem como será responsável pela sua atualização sempre que houver alteração destes dados.

**Parágrafo Segundo** - A prestação dos serviços ora contratados far-se-á mediante ordens de serviços específicas, emitidas pela CONTRATANTE, de acordo com suas competências estabelecidas em lei, que terá validade somente durante a vigência contratual.

A solicitação de serviços deverá identificar o contrato ou serviço a ser executado, devendo ser acompanhada da documentação necessária à sua





execução, assim como, o preposto do contratante das obras e serviços que irá prestar informações adicionais ao profissional da CAIXA.

A CAIXA, através de seu representante, deverá analisar os processos, verificando a existência nos mesmos de toda documentação necessária e suficiente para a realização das demandas, na forma estabelecida contratualmente.

Havendo necessidade, a CAIXA solicitará à CONTRATANTE, com a devida justificativa, a apresentação de documentação complementar, por meio de comunicação eletrônica, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da documentação.

Se a CONTRATANTE atrasar a entrega da documentação complementar solicitada pela CAIXA, esta poderá postergar o prazo de entrega do RAE por período igual ao atraso.

A não solicitação de documentação complementar no prazo estipulado de 5 (cinco) dias caracteriza automaticamente o recebimento definitivo da documentação e consigna ao início da contagem do prazo para execução dos serviços.

**Parágrafo Terceiro** - As vistorias, quando necessárias, terão suas datas indicadas ao representante da contratante das obras e serviços com antecedência mínima de 48 horas, para que esta providencie as autorizações necessárias.

Caberá ao profissional indicado pela CAIXA proceder ao registro fotográfico da obra vistoriada, devendo este registro oferecer informações visuais acerca do objeto vistoriado.

**Parágrafo Quarto** - De posse dos elementos apresentados pela INTERVENIENTE a CAIXA verificará a suficiência e correção das informações neles contidas e, após vistoria visual, elaborará o RAE manifestando-se pela possibilidade ou não de autorização quanto à liberação de recursos.

Para os casos de prestação de serviços técnicos especializados, o RAE deverá ser apresentado em até 05 dias úteis do recebimento dos elementos de medição encaminhados pela INTERVENIENTE.

Para os casos de execução de obras o RAE deverá ser apresentado em até 10 dias úteis do recebimento dos elementos de medição encaminhados pela INTERVENIENTE, considerando neste prazo a realização de vistoria técnica acompanhada do representante da contratante dos serviços.

No caso de ser a primeira aferição de intervenção identificada em ordem de serviço específica, poderá ser estendido o prazo de apresentação do RAE em até 5 dias úteis adicionais.

#### CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

O valor total do presente Contrato é estimado em **RS 2.440.000,00** (dois milhões, quatrocentos e quarenta mil reais), correspondendo a 1,22 % do valor total estimado de execução financeira das intervenções das Operações Urbanas a que se refere o presente contrato.

#### CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO

O prazo de vigência e execução dos serviços objeto deste Contrato é de 24 meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser acrescido e prorrogado na forma dos artigos 57, inciso II, e 65, da lei federal 8.666/93.

Os motivos de força maior que possam impedir as partes de cumprir as etapas e o prazo deste contrato deverão ser alegados oportunamente, por escrito.

É facultado à CONTRATANTE suspender a execução deste Contrato e a contagem de seus prazos, mediante justificativa.

#### CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

Os pagamentos serão efetuados em parcelas trimestrais proporcionais ao valor da execução financeira das intervenções das Operações Urbanas a que se refere o presente contrato, mediante apresentação do relatório trimestral.

Os pagamentos serão efetuados mediante transferência/crédito em conta-corrente da CONTRATADA, conforme art. 5º do Decreto Municipal nº 51.197/10, em estrita observância da ordem cronológica de entrada dos respectivos processos naquela Unidade, na forma da Portaria nº 092/2014/SF e suas respectivas atualizações, mediante comprovação, pela CONTRATADA, do recolhimento das importâncias devidas ao INSS, FGTS, relativa às faturas anteriores.

Todas as medições relativas a este Contrato terão seus pagamentos efetuados no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data final do período de adimplemento de cada parcela do objeto contratado, uma vez atestado pelo fiscal ou pela comissão fiscal, tendo ainda as medições munidas com documentação determinada pela Portaria SF nº 092/2014 e atualizações.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Pelo descumprimento do ajuste a CONTRATADA sujeitar-se-á às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras previstas na legislação:

- a) Advertência;
- b) Multa de 0,1% (um décimo por cento) do valor deste Contrato, por dia de atraso na realização dos serviços objeto deste Contrato, até o limite de 30 (trinta) dias;



- c) Multa de 0,5% (cinco décimo por cento) do valor total deste Contrato, e o seu dobro na hipótese de reincidência, pelo não cumprimento de qualquer cláusula deste Contrato ou de seu Termo de Referência e na hipótese de ocorrência prevista na subcláusula anterior, a contar do 31º (trigésimo primeiro) dia de atraso, aplicando-se cumulativamente os percentuais previstos, se a CONTRATANTE não optar desde logo, pela rescisão do Contrato;
- d) Multa de 1% (um por cento) do valor total deste Contrato e o dobro na reincidência, em razão do descumprimento do estabelecido nas cláusulas quinta e oitava deste instrumento;
- e) Multa de 10% (dez por cento) pela inexecução parcial do Contrato, a qual incidirá sobre o valor da parcela não executada;
- f) Multa de 20% (vinte por cento) pela inexecução total do Contrato, a qual incidirá sobre o valor do ajuste.

As penalidades poderão ser aplicadas independente e concomitantemente, conforme dispõe a legislação municipal e federal em vigor, e poderão ser descontadas dos pagamentos a serem efetuados à CONTRATADA.

Não havendo pagamento da multa, o valor será inscrito na dívida ativa, sujeitando a devedora a processo executivo.

As penalidades previstas neste Contrato serão aplicadas sem prejuízo das demais sanções, administrativas ou penais, previstas na Lei Federal nº 8.666/93, na Lei Municipal nº 13.278/02 e no Decreto Municipal nº 44.279/03.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DO RECEBIMENTO DO OBJETO**

Executado o Contrato, procederá a CONTRATANTE ao recebimento definitivo de seu objeto, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, contendo a declaração expressa de sua adequação às condições avençadas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

Os casos omissos serão resolvidos com base nos princípios estatuidos na Lei Federal nº 8.666/93, na Lei Municipal nº 13.278/02 e nos Decretos Municipais nº 44.279/03 e 57.547/16.

As condições pactuadas neste Contrato poderão ser alteradas por ulterior edição de normas federais ou municipais.

Para a execução deste Contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de





qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

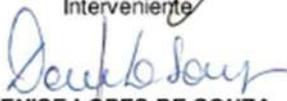
Fica eleito o Foro da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Contrato.

E por estarem assim, justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor, perante as testemunhas abaixo.

São Paulo, 12 de dezembro de 2019.

  
**FERNANDO BARRANCOS CHUCRE**  
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano  
Contratante

  
**JOSÉ ARMÊNIO BRITO CRUZ**  
SP Urbanismo - Diretor Presidente  
Interveniente

  
**DENISE LOPES DE SOUZA**  
SP Urbanismo - Diretora de Gestão das Operações Urbanas  
Interveniente

  
**AUGUSTO CESAR MERY VILHALBA**  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Representante Legal  
Contratada

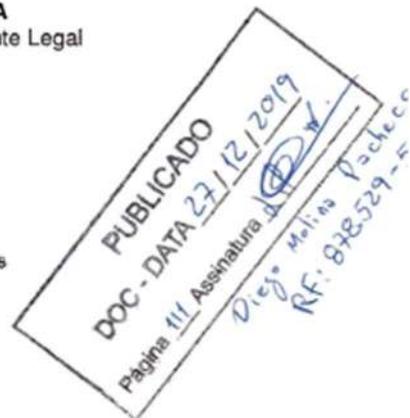
TESTEMUNHAS:

  
ISABEL CRISTINA DE SOUSA  
Assessora  
SP-Urbanismo

RG: 45673.488-0

RG: 537952010

  
GENAIR SOARES FERNANDES  
RF: 100.811-2  
SMUL.GAB



**TERMO DE ADITAMENTO Nº 01/2022/SMUL  
AO CONTRATO Nº 012/2019/SMDU**

*Prorrogação por 24 (vinte e quatro) meses, a partir  
12/12/2021, sem alteração de valor ao anteriormente  
contratado.*

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PMSP, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL**, inscrita no CNPJ Nº 33.840.043/0001-34, com sede na Rua Líbero Badaró, nº 504 - São Paulo/SP, 22º ANDAR, neste ato representada por meio do seu Secretário Municipal, Senhor **CESAR AZEVEDO**, RG nº 40.601.996-4, CPF nº 343.022.158-73, adiante designado apenas **CONTRATANTE**, de outro lado, a empresa **São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, situada na Rua Líbero Badaró, 504- 16º andar – Centro – São Paulo – SP, neste ato representada pelos Senhores **FRANCISCO ROBERTO ARANTES**, portador da cédula de identidade RG nº 25.857.711-3 e CPF sob o nº 281.533.318-09, e **CARLOS ROBERTO RUAS JUNIOR**, portador da cédula de identidade RG nº 30.017.429-9 SSP/SP e CPF sob o nº 216.873.348-11 conforme instrumento probatório, designada a seguir como **INTERVENIENTE** e, de outro lado, a empresa **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, empresa pública de direito privado, com sede à ST BANCARIO SUL QUADRA, 04, Nº 34, bloco A, BRASILIA/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada pela sua Gerente de Filial, **SEUSSY ANDRADE BRITO DE CARVALHO**, doravante simplesmente designada **CONTRATADA**, firmam o presente Termo de Aditamento ao Contrato nº 12/2019/SMDU, nos termos da Lei Federal de 8.666 de 1993, para que conste:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

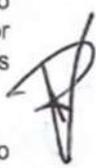
1. Constitui objeto do presente aditamento a prorrogação do Contrato nº 12/2019/SMDU por mais 24 (vinte e quatro) meses, a partir de 12/12/2021 contados retroativamente, com Cláusula Resolutiva, podendo o ajuste ser encerrado antecipadamente.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

2. Valor total do contrato para o período de 12/12/2021 a 11/12/2023 será de 2.440.000,00 (dois milhões quatrocentos e quarenta mil reais), conforme Cronograma de Físico Financeiro em doc. SEI 056049646, sendo:

2.1. Para o período de 12/12/2021 a 11/12/2023 na dotação 37.20.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08 – Operação Urbana Água Branca, no valor de R\$ 813.333,33 (oitocentos e treze mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

2.2. Para o período de 12/12/2021 a 11/12/2023 na dotação 37.30.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08 – Operação Urbana Água Espraiada, no valor de R\$ 813.333,33 (oitocentos e treze mil trezentos e trinta e três reais e três centavos).


**TERMO DE ADITAMENTO Nº 01/2022/SMUL  
AO CONTRATO Nº 012/2019/SMDU**

**CONTRATANTE:** Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

**CNPJ:** 33.840.043/0001-34

**INTERVENIENTE:** SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

**CNPJ:** 43.336.288/0001-82

**CONTRATADA:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL

**CNPJ:** 00.360.305/0001-04

**OBJETO DO CONTRATO:** Prestação de serviços especializados de análise, acompanhamento de obras e serviços de engenharia referentes às intervenções previstas nas Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, e demais despesas custeadas com recursos advindos da alienação do título mobiliário (CEPAC) em conformidade com a Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003.

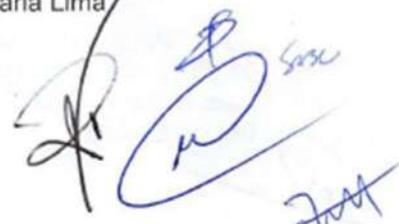
**OBJETO DO ADITIVO:** Prorrogação por 24 (vinte e quatro) meses, a partir 12/12/2021, sem alteração de valor ao anteriormente contratado.

**PROCESSO SEI Nº** 6068.2019/0003799-5

**VALOR:** Valor total para a prorrogação é de R\$ 2.440.000,00 (dois milhões, quatrocentos e quarenta mil reais)

**DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

37.20.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08	–
Operação Urbana Água Branca	
37.30.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08	–
Operação Urbana Água Espraiada	
37.40.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08	–
Operação Urbana Faria Lima	



2.3. Para o período de 12/12/2021 a 11/12/2023, na dotação 37.40.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08 – Operação Urbana Faria Lima, no valor de R\$ 813.333,33 (oitocentos e treze mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DE RESOLUÇÃO

3. A Contratante se reserva do direito de encerrar o contrato em referência antes do fim do período de vigência, em caso de ocorrer término do saldo contratual, ou a critério da Administração.

#### CLÁUSULA QUARTA – DOS EFEITOS

4. O presente Termo Aditivo retroage os seus efeitos a partir de 12/12/2021.

#### CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

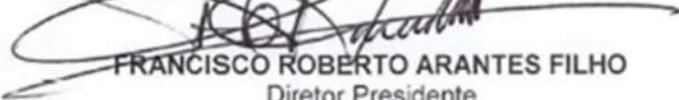
5. Ficam inalteradas todas as demais cláusulas e condições do Contrato nº 012/2019/SMDU no que não conflitarem com o presente.

E, por estarem entre si justas e contratadas, assinam as partes o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 11 de Janeiro de 2022.

  
**CEZAR AZEVEDO**  
Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
SMUL

  
**CARLOS ROBERTO RUAS JUNIOR**  
Diretor de Adm e Finanças  
São Paulo Urbanismo

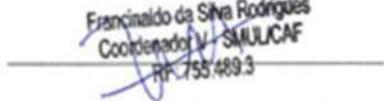
  
**FRANCISCO ROBERTO ARANTES FILHO**  
Diretor Presidente  
São Paulo Urbanismo

  
**SEUSSY ANDRADE BRITO DE CARVALHO**  
Representante Legal  
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

**SEUSSY ANDRADE BRITO DE CARVALHO**  
Gerente de Filial S.E. - Matr. 052726-2  
GE Negocial de Governo São Paulo/SP  
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

TESTEMUNHAS:

  
**ALEXANDRE PESTANA**  
Coordenador de Filial - Matr. 094510-8  
GE Governo São Paulo/SP  
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

  
Francinaldo da Silva Rodrigues  
Coordenador V - SMULCAF  
RR. 755/489.3

**ANEXO V – LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA (LAP nº 02/SVMA.G/2012)**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA**

**LAP nº 02 / SVMA . G / 2012**

*Validade: 11/04/2017*  
*P.A. nº 2010-0.154.938-0*

**IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR**

*NOME: São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo*

*ENDEREÇO: Rua São Bento, 405 – 16º andar – Centro*

**IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

*Operação Urbana Consorciada Água Branco*

*O Secretário Municipal do Verde e Meio Ambiente, no uso das atribuições conferidas por lei e à vista dos elementos constantes do P.A. acima indicado, concede a presente LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA.*

*A presente licença não autoriza o início da instalação do empreendimento em referência, que dependerá da concessão da(s) respectiva(s) Licença(s) Ambiental(is) de Instalação, após apreciação e aprovação do cumprimento das exigências constantes no Anexo Único integrante desta Licença.*

*Esta Licença não substitui nem dispensa quaisquer Alvarás ou Licenças de qualquer natureza, exigíveis legalmente, em âmbito Municipal, Estadual e Federal.*

**ANEXO ÚNICO : folhas 01 a 09**

**SÃO PAULO, 11/04/2012**

  
**EDUARDO JORGE MARTINS ALVES SOBRINHO**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02 / SVMA . G / 2012**

**Folhas 01/09**

**RELAÇÃO DE RECOMENDAÇÕES E EXIGÊNCIAS**

**Sugere-se que seja incluído no âmbito do Projeto de Lei previsto para ordenar a futura OUCAB, a necessidade de:**

- 1. Dispositivos e regulamentação para o incentivo e implantação de novas áreas verdes permeáveis, no perímetro da OUCAB.*
- 2. Garantia de que áreas verdes atualmente ocupadas pelos Centros de Treinamento São Paulo Futebol Clube e Sociedade Esportiva Palmeiras, ao término da concessão (ano 2020), sejam incorporadas ao Parque Urbano a ser criado em área ocupada atualmente pela CET.*
- 3. Dispositivos e regulamentação para incentivar a doação dos recuos frontais dos novos empreendimentos para ampliação dos passeios públicos e implantação de calçadas verdes, nos setores A, B, C e D.*
- 4. Dispositivos e regulamentação para exigibilidade de doações dos recuos frontais dos novos empreendimentos para ampliação dos passeios públicos e implantação de calçadas verdes, nos setores E, F, G, H e I.*
- 5. Regulamentação da restrição à ocupação de subsolos e os incentivos à construção de estacionamentos acima do solo.*
- 6. Mecanismos que visem o controle de impermeabilização do solo, contenção de águas pluviais no interior dos lotes, a implantação de parques lineares junto aos córregos, aumento das áreas verdes públicas e privadas e a utilização de materiais com maior permeabilidade na pavimentação das obras públicas.*
- 7. Medidas de incentivo a empreendimentos com certificação ambiental ou com projetos comprovadamente sustentáveis e energeticamente eficientes.*
- 8. Instrumentos de regulamentação de formas de ocupação urbana coerentes com a diretriz de preservar a característica local de área de várzea do rio Tietê. Incentivando a continuidade da ocupação esparsa e horizontal, conforme presereve o Plano Urbanístico da OUCAB e o Relatório da Carta Geotécnica do Municipal de 1992.*
- 9. Mecanismos que incentivem a localização das áreas permeáveis dos lotes junto aos recuos frontais de forma que as áreas permeáveis e verdes se integrem visualmente ao espaço público.*
- 10. Torne obrigatórias as diretrizes de ocupação do Plano Urbanístico para todos os lotes no Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.*
- 11. A aprovação de projeto de parcelamento do solo, edificação, mudança de uso ou instalação de equipamentos que necessitem de autorização especial, em imóveis públicos ou privados considerados contaminados, suspeitos ou com potencial de contaminação por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública, ficará condicionada à apresentação pelo empreendedor, de relatório técnico conclusivo de investigação ambiental do imóvel para o uso existente ou pretendido, assinado por profissional habilitado, o qual será*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02 / SVMA . G / 2012**

**Folhas 02/09.**

*submetido à apreciação e deliberação da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, através do Departamento de Controle da Qualidade ambiental - DECONT, respeitada a legislação pertinente em vigor.*

*12. Para as intervenções no viário deverá ser elaborado estudo ambiental específico para o conjunto de obras viárias contidas no Plano Urbanístico da OUCAB, previamente à sua implantação, conforme estipula a Resolução nº 61 CADES/2001.*

*13. Para Licenciamento Ambiental das obras de drenagem da região, deverá ser apresentado Estudo Ambiental específico, conforme Resolução nº 61 CADES/2001. O Estudo deverá tratar de regime hidrológico, avaliação da situação atual de drenagem e deverá propor um plano com obras e medidas para a melhoria da drenagem em toda a região. Todos os 5 (cinco) córregos que atravessam o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverão estar contemplados no diagnóstico do Estudo.*

*14. Inclusão de mecanismos que propiciem a implantação dos equipamentos sociais necessários ao adensamento proposto no Programa de investimentos da operação urbana, conforme os resultados do estudo em fase final de elaboração.*

*15. Desenvolver políticas de assistência técnica e reinserção social para a população atingida.*

*16. Garantir que os locais destinados ao reassentamento dos moradores de baixa renda do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, não deverão estar situados em área de proteção ambiental ou áreas próximas a fontes de poluição, que possam afetar o direito à saúde mental e física dos habitantes.*

*17. Inclusão de mecanismos que acrescentem a perspectiva da acessibilidade universal às premissas já propostas em favor do pedestre.*

*18. Incentivos à aplicação de um Plano de Educação Ambiental, a ser implementado no perímetro da OUCAB, visando a sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente.*

*19. Tendo em vista a importância de se conciliar a melhoria da ocupação da área com a preservação da memória e a valorização arqueológica e histórica. Para as intervenções contidas no perímetro da OUCAB atender as diretrizes do CONDEPHAAT, CONPRES P E IPHAN.*

**EXIGÊNCIAS A SEREM CUMPRIDAS PELO EMPREENDEDOR PARA CONSTAR NA LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA - LAP**

**O empreendedor deverá atender, após a emissão da Licença Ambiental Prévia - LAP, às seguintes exigências:**

*1. Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, levantamento arbóreo seguindo diretrizes constantes na Portaria 044/SVMA/2010, a ser realizado em todas as áreas verdes passíveis de sofrerem qualquer interferência no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca - OUCAB.*

*2. Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, análise de impacto sobre a avifauna, em razão*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02/SVMA.G/2012**

**Folhas 03/09**

*das obras e intervenções em áreas verdes, considerando que as obras serão desenvolvidas em prazo de 20 anos ocasionando modificações na paisagem e dinâmica da região*

**3.** *Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, planta contemplando a sobreposição das intervenções previstas na OUCAB e as áreas e vegetação considerada patrimônio ambiental, de acordo com o Decreto Estadual nº. 30.443/89 alterado pelo Decreto Estadual nº. 39.743/94.*

**4.** *Apresentar, no prazo máximo de 180 dias, Programa de Monitoramento de Avifauna, contemplando: locais de avistamento, hábitos alimentares observados, presença de ninhos, entre outras características relevantes, com especial atenção às espécies de avifauna ameaçadas de extinção e endêmicas, avistadas na ADA e AID do empreendimento, presentes na lista integrante do Decreto Estadual 56.031/2010 - SMA e Livro Vermelho da Fauna Brasileira Ameaçada de Extinção - MMA, 2008.*

**5.** *Apresentar, no prazo máximo de 180 dias, Estudo de Fauna Sinantrópica e Programa de Controle de Vetores, adotando medidas que minimizem, durante as fases de implantação, a disponibilidade de abrigo, alimento e água para este grupo. O empreendedor deverá adotar medidas de segurança, tais como, o treinamento dos funcionários e a utilização de EPIs.*

**6.** *Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, manifestação da Divisão Técnica de Unidades de Conservação e Proteção da Biodiversidade e Herbário - DUC em relação ao local a ser destinada a Compensação Ambiental referente ao atendimento do art. 36 da Lei Federal nº. 9.985/2000.*

**7.** *Solicitar autorização para manejo de exemplares arbóreos, decorrente das obras a serem executadas na OUCAB, à Divisão Técnica de Proteção e Avaliação Ambiental - DPAA/DEPAVE, Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente - SVMA.*

**8.** *Atender à Portaria 044/SVMA/2010 e ao Convênio firmado entre a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente - SVMA (P.A 2007-0.191.265-7) e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB nº. 22/2009.317/P), previamente, por ocasião das interferências em Áreas de Preservação Permanente - APP e supressão de vegetação presente nestas áreas.*

**9.** *Realizar uma Avaliação Ambiental Preliminar, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003), na Norma Técnica ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011 e demais legislações pertinentes, em todas as áreas identificadas como potencialmente contaminadas afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.*

**10.** *Realizar uma Avaliação Ambiental Preliminar e Investigação Confirmatória, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003), nas Normas Técnicas ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011, NBR 15492/2007, NBR 15495/2007, NBR 15.513-1/2011 e demais legislações pertinentes, em*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02 / SVMA, G / 2012**

**Folhas 04/09**

*todas as áreas identificadas como suspeitas de contaminação afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.*

**11.** *Apresentar Parecer Técnico ou similar emitido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB e/ou pelo Grupo Técnico Permanente de Áreas Contaminadas – GTAC do DECONT-2/SVMA, para todas as áreas identificadas como contaminada, contaminada sob investigação, em processo de monitoramento para reabilitação e reabilitada afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.*

**12.** *Para as áreas verdes e institucionais previstas na OUCAB, os imóveis afetados, públicos ou privados, devem ser classificados, caso pertinente, quanto ao seu nível de contaminação (potencial, suspeita, contaminada, contaminada sob investigação, em processo de monitoramento para reabilitação e reabilitada), informando, quando possível, o(s) respectivo(s) número(s) de contribuinte.*

**13.** *Assegurar assistência especial a grupos vulneráveis específicos (idosos, gestantes, entre outros).*

**14.** *Garantir assistência social e psicológica no acompanhamento do processo de desapropriação.*

**15.** *Todas as informações sobre a Operação Urbana devem estar disponíveis com antecedência e em linguagem acessível às pessoas atingidas.*

**16.** *Deve ser garantido o apoio emergencial aos que necessitarem, enquanto a moradia definitiva e adequada estiver pendente, apresentando medidas que garantam que a moradia emergencial não se torne definitiva.*

**17.** *O texto final do Projeto de Lei deverá ser apresentado ao CADES, previamente a sua votação na Câmara Municipal, para ciência e recomendações.*

**O empreendedor deverá atender a partir da aprovação da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, às seguintes exigências:**

**18.** *Apresentar Plano de Gestão de Áreas Verdes, contemplando projeto e cronograma de implantação para as seguintes obras e intervenções no Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que deverão atender as diretrizes mínimas de Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE, Departamento de Planejamento Ambiental - DEPLAN e as recomendações do Grupo Técnico Permanente de Áreas Contaminadas – GTAC do Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT/GTAC, quando couber:*

*- Caminhos verdes previstos no Plano Diretor Estratégico - PDE e Plano Regional Estratégico - PRE;*

4



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02/SVMA.G/2012**

**Folhas 05/09**

- Calçadas verdes, segundo Decreto Municipal nº. 45.904/05, que regulamenta o Artigo 6º da Lei Municipal nº. 15.885/04, a serem implantados em todos os passeios dos novos viários previstos e passeios ampliados devido às exigências e incentivos da OUCAB:

- Parque Urbano Municipal, em área hoje ocupada pela Companhia de Engenharia de Tráfego – CET;

- Parques Lineares às margens da Rua Dr. Quirina dos Santos, Água Branca e Córrego Pacaembu;

- Áreas verdes vegetadas, ajardinadas e arborizadas, como as áreas verdes a serem criadas na Gleba Telefônica e Gleba Pompéia;

- Áreas de preservação permanente – APP;

- Recomposição paisagística do canal de Saneamento e Praça Pública a ser implantada entre o Canal de Saneamento e o Rio Tietê, ao lado da futura Fábrica dos Sonhos;

- “Parque Linear” ao lado da Avenida Ordem e Progresso, entre a Praça Luís Carlos Mesquita e a marginal Tietê e recomposição paisagística da avenida Ordem e Progresso;

- “Praça Linear” a ser implantada entre o Parque Dr. Fernando Costa e o terminal da Barra Funda

- Outras áreas verdes e permeáveis a serem implantadas, como as áreas verdes atualmente ocupadas pelo Centro de Treinamento São Paulo Futebol Clube e Sociedade Esportiva Palmeiras a serem incorporadas ao Parque Público a ser criado.

**19.** Apresentar Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais, acompanhado de um Plano de Recuperação da Qualidade das Águas dos Córregos Água Branca, Água Preta, Sumaré, Quirino dos Santos e Pacaembu a ser desenvolvido em parceria com a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP

**20.** Apresentar Programa de Gestão e Controle Ambiental das Obras e do Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais, previsto no Estudo de Impacto Ambiental – EIA, com seu conteúdo detalhado

**21.** Apresentar Plano de Desassoreamento, previsto no Estudo de Impacto Ambiental – EIA, com seu conteúdo detalhado

**22.** Apresentar Plano de Gestão de Controle Ambiental das Obras, contendo estudo de viabilidade de utilização de veículos e equipamentos com uso energia renovável, materiais sustentáveis (madeira certificada, cimento CP III, entre outros), medidas específicas para obras de demolição e impedimento de uso de água potável para medidas de umidificação de solo e lavagem de rodas de veículos.

**23.** Apresentar Programa com Medidas de Incentivo ao Uso de Meios de Transporte Sustentáveis na região. Tal plano deverá contemplar medidas como limitação da oferta de vagas de estacionamento, programas de carona voluntária e formas de incentivo ao uso de bicicleta e meios de transporte coletivo.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02/SVMA.G/2012**

**Folhas 06/09**

- 24.** Apresentar Programa de Monitoramento dos Níveis de Ruído, com seu conteúdo detalhado. O Programa deverá prever o envio regular de relatórios de avaliação à SFMA e uma linha direta para reclamações dos moradores da região.
- 25.** Apresentar Plano de Conforto Ambiental para a região associado ao Plano Urbanístico proposto, com memorial de cálculos e gráficos, que demonstre as melhores estratégias para garantir níveis de insolação, umidade do ar, temperatura e ventilação urbana adequados com o adensamento previsto para cada setor, garantindo conforto térmico e dispersão de poluentes.
- 26.** Apresentar um Plano de Intervenção Viária, que contemple estudo (justificativa), projeto e cronograma de intervenções. Devendo contemplar também:
- O ramanejamento da ferrovia, a extensão da Avenida Auro Soares de Moura Andrade e o túnel de ligação com a Avenida Santa Marina;
  - Atualização dos volumes veiculares e a composição do tráfego na região, conforme solicitações da CET;
  - Inclusão de calçadas no Viaduto Pacaembu;
  - Inclusão de passarela para acesso dos pedestres oriundos dos prédios de serviço da região (Tribunal Regional do Trabalho, Fórum Criminal e inúmeras empresas de telemarketing, etc.) com destino à CPTM, Linha 3 do Metrô e ônibus municipais e intermunicipais;
  - Inclusão de passarela que ligue a calçada do Viaduto Antártica à Avenida Francisco Matarazzo, utilizando a área institucional proposta pela SP Urbanismo (junto a Rua Pedro Machado) para a construção das rampas de acesso;
  - Programa de Prioridade ao Pedestre, contendo um conjunto de ações de curto prazo, visando à requalificação dos espaços públicos, das calçadas, passeios e travessias de pedestre, em todo o perímetro da OUCAB;
  - Identificação dos lotes que abrigam ou abrigaram atividades com potencial de contaminação das quadras identificadas como áreas potencialmente contaminadas, informando o respectivo número de contribuinte.
- 27.** Apresentar Plano de Circulação e Transportes para a ADA/AID, que contemple ampliações de capacidade e aprimoramentos do sistema viário e de serviços de transporte coletivo, contendo:
- Monitoramento e previsão da ocupação da ADA e de volumes de tráfego em vias principais e de embarques / desembarques de usuários de serviços de transporte coletivo em seus principais terminais e pontos de parada de ônibus na ADA e AID;
  - Identificação, avaliação e priorização de intervenções no sistema viário e em serviços de transporte coletivo para atendimento das demandas previstas;
  - Programação de realização das intervenções seguindo suas prioridades e disponibilidade de recursos para tanto;
  - Realização das intervenções de acordo com a programação estabelecida.
- 28.** Apresentar Plano de adequação e/ou ampliação da capacidade de suporte da infraestrutura urbana, visando o adensamento gerado na região pela OUCAB.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02/SVMA.G/2012**

**Folhas 07/09**

29. *Apresentar detalhamento do Plano de Ação Integrada entre a SPUrbanismo e a Subprefeitura da LAPA para as etapas de planejamento, instalação e operação do empreendimento.*
30. *Apresentar Estudo da Capacidade de Equipamentos Públicos de cada setor da Operação Urbana para atendimento à demanda futura em função do adensamento proposto para o perímetro da Operação Consorciada Água Branca, abrangendo equipamentos voltados à promoção da saúde, educação, lazer, esportes e segurança.*
31. *Apresentar detalhamento do Programa de Negociação do Processo de Desapropriação, contemplando as medidas mitigadoras propostas no EIA.*
32. *Mapear todos aqueles que serão atingidos direta ou indiretamente pelo processo expropriatório, identificando, especialmente os grupos mais vulneráveis da população.*
33. *Apresentar manifestação do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT, contendo a prévia aprovação e diretrizes para as intervenções contidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.*
34. *Apresentar manifestação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, contendo a prévia aprovação e diretrizes para as intervenções contidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.*
35. *Atender ao Parecer Técnico nº 375/10 - 9º SR/IPHAN/SP do Instituto do Patrimônio Arqueológico e Artístico Nacional - IPHAN.*
36. *Apresentar mapeamento com o diagnóstico socioeconômico dos moradores do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que encontram-se em moradias precárias, áreas de risco ou Áreas de Preservação Permanente, os quais deverão ser reassentados em Habitação de Interesse Social - HIS, produzidas na área definida para a Operação Urbana Consorciada Água Branca.*
37. *Apresentar Planos de remoção/reassentamento, contendo a identificação dos atingidos e seu número.*
38. *Apresentar Programa de atendimento econômico e social para a população direta e indiretamente afetada pela Operação Urbana.*
39. *Desenvolver Programa de Prospeção Arqueológica antes do início de quaisquer movimentos de solo associados às obras da Operação Urbana.*
40. *Implantar Programas nas áreas a serem impactadas direta ou indiretamente pelo empreendimento em que as condições do terreno sejam propícias à presença de vestígios arqueológicos e histórico-culturais.*
41. *Apresentar Plano Cicloviário desenvolvido para o perímetro da OUCAB e respectivo cronograma de implantação, atendendo ao estabelecido na Lei Municipal 14.266/07, Decreto Municipal nº 34.854/95, que regulamenta a Lei Municipal nº 10.907/90.*
42. *Integrar às ciclovias, a sinalização vertical, horizontal e semafórica nas vias que fizerem parte do trajeto previsto para o perímetro da OUCAB, levando-se em conta, também, a segurança dos ciclistas e dos pedestres.*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02 / SVMA, G / 2012**

**Folhas 08/09**

43. *Apresentar detalhamento do Programa de Comunicação Social, incluindo a abertura e manutenção de canal de comunicação entre a SP Urbanismo, o Conselho Gestor, e a população local, a ser implementado desde a aprovação da Lei para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, com o objetivo de divulgação junto à população em cada fase e etapa do empreendimento, de forma simples e didática.*
44. *Apresentar Plano de Educação Ambiental que atenda ao Disposto na Lei Federal nº 9.795/1999 - Política Nacional de Educação Ambiental - PNEA.*
45. *Apresentar Programa de Educação Ambiental voltado aos trabalhadores que irão atuar nas intervenções propostas para a OUCAB.*
46. *Apresentar Relatório de Avaliação Preliminar das áreas destinadas à Habitação de Interesse Social - IIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003) e na Norma Técnica ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.*
47. *Apresentar Plano de Trabalho com cronograma básico, fornecido pela Divisão de Unidades de Conservação, Proteção da Biodiversidade e Herbário, de aplicação dos recursos da compensação ambiental prevista no Artigo 36 da Lei Federal nº 9985/2000, correspondente a 0,21% do valor total de CEPACs, previsto na Lei da OUCAB.*
48. *Criar e manter sistema de indicadores que permita o acompanhamento da Operação Urbana pelo Conselho Gestor.*

**CONDICIONANTES PARA A SOLICITAÇÃO DA LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO - LAI**

49. *Para Licenciamento Ambiental das obras de drenagem da região, deverá ser apresentado Estudo Ambiental específico, conforme Resolução nº 61 /CADES/2001. O Estudo deverá tratar de regime hidrológico, avaliação da situação atual de drenagem e deverá propor um plano com obras e medidas para a melhoria da drenagem em toda a região. Todos os córregos que atravessam o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverão estar contemplados no diagnóstico do Estudo.*
50. *Para as intervenções no viário deverá ser elaborado Estudo Ambiental Específico para o conjunto de obras viárias contidas no Plano Urbanístico da OUCAB, previamente à sua implantação, em conformidade com a Resolução nº61/CADES/2001.*
51. *Apresentar, conforme Parecer Técnico nº 375/10 - 9ª SR/IPHAN/SP do Instituto do Patrimônio Arqueológico e Artístico Nacional - IPHAN, projeto de pesquisa para a obtenção de Portaria de Autorização de Pesquisa, seguida da implantação dos seguintes programas:*
- "Programa de Prospecção Arqueológica Intensiva e Interventiva", objetivando o levantamento sistemático de bens histórico-arqueológicos nas áreas de intervenção da OUCAB.
  - "Programa de Monitoramento Arqueológico", através do acompanhamento constante de obras nas áreas a serem indicadas no relatório do Programa de Prospecção Arqueológica



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

**ANEXO ÚNICO - LAP nº 02/SVMA.G/2012**

**Folhas 09/09**

(item "a").

- "Programa de Resgate Arqueológico", se aplicável.
- "Programa de Educação Patrimonial", visando à difusão e à valorização dos bens culturais identificados, e considerando-se os diferentes seguimentos da sociedade.
- "Programa de Levantamento dos Bens Patrimoniais Edificados", objetivando o estudo dos edifícios históricos, visando indicar as medidas cabíveis de preservação ou conservação, definidas em conjunto com os órgãos de gestão do patrimônio da cidade de São Paulo.
- Programa de Levantamento dos Bens Patrimoniais Edificados, com registro científico de bens históricos presentes na área do empreendimento, que necessitarão ser objeto de demolição (se for o caso).

O empreendedor estará sujeito às sanções previstas no Art. 66 do Decreto Federal nº 6514/2008, caso não cumpra as exigências constantes na Licença Ambiental Prévia - LAP.

"Art. 66 Construir, reformar, ampliar, instalar ou fazer funcionar estabelecimentos, atividades, obras ou serviços utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes, em desacordo com a licença obtida ou contrariando as normas legais e regulamentos pertinentes:

Multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)".

21

## ANEXO VI – RESOLUÇÃO CADES 145/2012



Prefeitura do Município de São Paulo  
Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA  
Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES



1

### Resolução n.º 145 /CADES/2012, de 26 de março de 2012

Dispõe sobre a aprovação do Parecer Técnico 008/CADES/12 elaborado pela Câmara Técnica III – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação que analisou o Estudo de Impacto Ambiental do Licenciamento Ambiental da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

O Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, usando das atribuições e competências que lhe são conferidas por Lei,

#### RESOLVE:

Art. 1º - Aprovar o Estudo de Impacto Ambiental – EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA do licenciamento ambiental da **Operação Urbana Consorciada Água Branca**, nos termos propostos pelo Parecer Técnico n.º. 008/CADES/2012, da Câmara Técnica III – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação, na 27ª Reunião Plenária Extraordinária, realizada em 26 de março de 2012.

Art. 2º - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, 26 de março de 2012

**Eduardo Jorge Martins Alves Sobrinho**  
Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente  
Presidente do Conselho Municipal do Meio Ambiente e  
Desenvolvimento Sustentável – CADES

#### Conselheiros que votaram favoravelmente ao Parecer Técnico:

ANDRÉ LUIS GONÇALVES PINA  
ANGELO IERVOLINO  
ARUNTHO SAVASTANO NETO  
CARLOS ROBERTO FORTNER  
CINTHIA MASUMOTO  
CLAUDIO DE CAMPOS  
E. EMIRENE NOGUEIRA  
EDUARDO STOROPOLI  
FRANCISCO J. CALHEIROS RIBEIRO FERREIRA  
GEORGE DOI  
GILBERTO TANOS NATALINI  
GILBERTO TANOS NATALINI  
GIOVANNI PALERMO

HAROLDO DE BARROS FERREIRA PINTO  
JOSÉ CARLOS ANDERSEN  
MARCOS MOLITERNO  
MARIA JOSÉ RIBEIRO DEVESA DA SILVA  
PEDRO LUIZ DE CASTRO ALGODOAL  
PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA  
REGINA LUISA F. DE BARROS  
ROS MARI ZENHA  
ROSE MARIE INOJOSA  
ROSÉLIA MIKIE IKEDA  
SUELI RODRIGUES  
WALTER PIRES

**Conselheiros que se abstiveram de votar:** CRISTINA ANTUNES / YARA TOLEDO

**Coordenadora Geral:** HELENA MARIA DE CAMPOS MAGOZO

SVMA - Rua do Paraíso, 387 - 7º andar - São Paulo - CEP:04103-000 - Tel./Fax:3396-3316 ou 3396-3309/3315  
site: [www.prefeitura.sp.gov.br/svma](http://www.prefeitura.sp.gov.br/svma) e-mail: [maryd@prefeitura.sp.gov.br](mailto:maryd@prefeitura.sp.gov.br)

Este papel reciclado foi adquirido pela SVMA através do código n.º 512900040040009-6 de SUPRI  
Papel reciclado é consumo sustentável - Comitê Municipal de Mudanças Climáticas e Eco-economia.



## **PARECER TÉCNICO CADES nº. 008/CADES/2012**

### **Câmara Técnica III – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação que analisou o Estudo de Impacto Ambiental do Licenciamento Ambiental da Operação Urbana Consorciada Água Branca.**

A Câmara Técnica reuniu-se regularmente, para discutir e analisar o Estudo de Impacto Ambiental, buscando subsídios para sua análise. Para tanto, convidaram-se técnicos da SP Urbanismo e da empresa responsável pela elaboração do EIA/RIMA.

A Câmara Técnica reuniu-se quinze (15) vezes nos seguintes dias: 30/09/10, 19/10/10, 09/11/10, 23/11/10, 07/12/10, 19/01/11, 01/02/11, 15/02/11, 01/03/11, 15/03/11, 22/03/11, 06/03/12, 15/03/12, 19/03/12 e 20/03/12.

Foram realizadas 02 (duas) Audiências Públicas nos dias 04 de novembro de 2010, às 18 horas, na UNINOVE (Anfiteatro do prédio C), situada à Avenida Doutor Adolpho Pinto, 109 – Prédio A – São Paulo e em 27 de janeiro de 2011, às 18 horas, na UNINOVE (Anfiteatro do Prédio C), situado à Avenida Francisco Matarazzo, 364 prédio C – São Paulo.

A Câmara Técnica solicitou complementações das informações contidas no Estudo apresentado.

Tais solicitações foram encaminhadas ao empreendedor pela Câmara Técnica, paralelamente ao pedido de informações elaborado pelos técnicos do Departamento de Controle da Qualidade Ambiental – DECONT da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

As respostas recebidas subsidiaram tanto o Parecer Técnico do DECONT quanto o da Câmara Técnica.

Em 20/03/12 às 09h00min horas na sala de reuniões da SVMA os técnicos do DECONT apresentaram à Câmara Técnica III – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação o Parecer Técnico nº 09/DECONT-2/2012.

Após análise e discussão, esta Câmara Técnica decidiu pela aprovação do referido Parecer Técnico e, desse modo, recomenda ao Plenário do CADES a aprovação do EIA/RIMA mediante a emissão de Licença Ambiental Prévia – LAP com as seguintes condicionantes:



## RELAÇÃO DE RECOMENDAÇÕES E EXIGÊNCIAS

Sugere-se que seja incluído no âmbito do Projeto de Lei previsto para ordenar a futura OUCAB, a necessidade de:

1. Dispositivos e regulamentação para o incentivo e implantação de novas áreas verdes permeáveis, no perímetro da OUCAB.
2. Garantia de que áreas verdes atualmente ocupadas pelos Centros de Treinamento São Paulo Futebol Clube e Sociedade Esportiva Palmeiras, ao término da concessão (ano 2020), sejam incorporadas ao Parque Urbano a ser criado em área ocupada atualmente pela CET.
3. Dispositivos e regulamentação para incentivar a doação dos recuos frontais dos novos empreendimentos para ampliação dos passeios públicos e implantação de calçadas verdes, nos setores A, B, C e D.
4. Dispositivos e regulamentação para exigibilidade de doações dos recuos frontais dos novos empreendimentos para ampliação dos passeios públicos e implantação de calçadas verdes, nos setores E, F, G, H e I.
5. Regulamentação da restrição à ocupação de subsolos e os incentivos à construção de estacionamentos acima do solo.
6. Mecanismos que visem o controle de impermeabilização do solo, contenção de águas pluviais no interior dos lotes, a implantação de parques lineares junto aos córregos, aumento das áreas verdes públicas e privadas e a utilização de materiais com maior permeabilidade na pavimentação das obras públicas.
7. Medidas de incentivo a empreendimentos com certificação ambiental ou com projetos comprovadamente sustentáveis e energeticamente eficientes.
8. Instrumentos de regulamentação de formas de ocupação urbana coerentes com a diretriz de preservar a característica local de área de várzea do rio Tietê, incentivando a continuidade da ocupação esparsa e horizontal, conforme prescreve o Plano Urbanístico da OUCAB e o Relatório da Carta Geotécnica do Município de 1992.
9. Mecanismos que incentivem a localização das áreas permeáveis dos lotes junto aos recuos frontais de forma que as áreas permeáveis e verdes se integrem visualmente ao espaço público.
10. Torne obrigatórias as diretrizes de ocupação do Plano Urbanístico para todos os lotes no Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.
11. A aprovação de projeto de parcelamento do solo, edificação, mudança de uso ou instalação de equipamentos que necessitem de autorização especial, em imóveis públicos ou privados considerados contaminados, suspeitos ou com potencial de contaminação por material nocivo ao meio ambiente e à saúde pública, ficará



condicionada à apresentação pelo empreendedor, de relatório técnico conclusivo de investigação ambiental do imóvel para o uso existente ou pretendido, assinado por profissional habilitado, o qual será submetido à apreciação e deliberação da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, através do Departamento de Controle da Qualidade ambiental - DECONT, respeitada a legislação pertinente em vigor.

12. Para as intervenções no viário deverá ser elaborado estudo ambiental específico para o conjunto de obras viárias contidas no Plano Urbanístico da OUCAB, previamente à sua implantação, conforme estipula a Resolução nº61 – CADES/2001.
13. Para Licenciamento Ambiental das obras de drenagem da região, deverá ser apresentado Estudo Ambiental específico, conforme Resolução n.º 61 /CADES/2001. O Estudo deverá tratar de regime hidrológico, avaliação da situação atual de drenagem e deverá propor um plano com obras e medidas para a melhoria da drenagem em toda a região. Todos os 5 (cinco) córregos que atravessam o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverão estar contemplados no diagnóstico do Estudo.
14. Inclusão de mecanismos que propiciem a implantação dos equipamentos sociais necessários ao adensamento proposto no Programa de investimentos da operação urbana, conforme os resultados do estudo em fase final de elaboração.
15. Desenvolver políticas de assistência técnica e reinserção social para a população atingida.
16. Garantir que os locais destinados ao reassentamento dos moradores de baixa renda do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, não deverão estar situados em área de proteção ambiental ou áreas próximas a fontes de poluição, que possam afetar o direito à saúde mental e física dos habitantes.
17. Inclusão de mecanismos que acrescentem a perspectiva da acessibilidade universal às premissas já propostas em favor do pedestre.
18. Incentivos à aplicação de um Plano de Educação Ambiental, a ser implementado no perímetro da OUCAB, visando a sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente.
19. Tendo em vista a importância de se conciliar a melhoria da ocupação da área com a preservação da memória e a valorização arqueológica e histórica. Para as intervenções contidas no perímetro da OUCAB atender as diretrizes do CONDEPHAAT, CONPRES E IPHAN.

#### **EXIGÊNCIAS A SEREM CUMPRIDAS PELO EMPREENDEDOR PARA CONSTAR NA LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA – LAP**

**O empreendedor deverá atender, após a emissão da Licença Ambiental Prévia – LAP, às seguintes exigências:**



1. Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, levantamento arbóreo seguindo diretrizes constantes na Portaria 044/SVMA/2010, a ser realizado em todas as áreas verdes passíveis de sofrerem qualquer interferência no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca - OUCAB.
2. Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, análise de impacto sobre a avifauna, em razão das obras e intervenções em áreas verdes, considerando que as obras serão desenvolvidas em prazo de 20 anos, ocasionando modificações na paisagem e dinâmica da região.
3. Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, planta contemplando a sobreposição das intervenções previstas na OUCAB e as áreas e vegetação considerada patrimônio ambiental, de acordo com o Decreto Estadual nº. 30.443/89 alterado pelo Decreto Estadual nº. 39.743/94.
4. Apresentar, no prazo máximo de 180 dias, Programa de Monitoramento de Avifauna, contemplando: locais de avistamento, hábitos alimentares observados, presença de ninhos, entre outras características relevantes, com especial atenção às espécies de avifauna ameaçadas de extinção e endêmicas, avistadas na ADA e AID do empreendimento, presentes na lista integrante do Decreto Estadual 56.031/2010 - SMA e Livro Vermelho da Fauna Brasileira Ameaçada de Extinção – MMA, 2008.
5. Apresentar, no prazo máximo de 180 dias, Estudo de Fauna Sinantrópica e Programa de Controle de Vetores, adotando medidas que minimizem, durante as fases de implantação, a disponibilidade de abrigo, alimento e água para este grupo. O empreendedor deverá adotar medidas de segurança, tais como, o treinamento dos funcionários e a utilização de EPIs.
6. Apresentar, no prazo máximo de 90 dias, manifestação da Divisão Técnica de Unidades de Conservação e Proteção da Biodiversidade e Herbário – DUC em relação ao local a ser destinada a Compensação Ambiental referente ao atendimento do art. 36 da Lei Federal nº. 9.9985/2000.
7. Solicitar autorização para manejo de exemplares arbóreos, decorrente das obras a serem executadas na OUCAB, à Divisão Técnica de Proteção e Avaliação Ambiental – DPAA/DEPAVE, Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente - SVMA.
8. Atender à Portaria 044/SVMA/2010 e ao Convênio firmado entre a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA (P.A 2007-0.191.265-7) e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB (nº. 25/2009.317/P), previamente, por ocasião das interferências em Áreas de Preservação Permanente – APP e supressão de vegetação presente nestas áreas.
9. Realizar uma Avaliação Ambiental Preliminar, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003), na Norma Técnica ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011 e demais legislações pertinentes, em todas as áreas identificadas como potencialmente contaminadas afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.



10. Realizar uma Avaliação Ambiental Preliminar e Investigação Confirmatória, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003), nas Normas Técnicas ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011, NBR 15492/2007, NBR 15495/2007, NBR 15.515-1/2011 e demais legislações pertinentes, em todas as áreas identificadas como suspeitas de contaminação afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.
11. Apresentar Parecer Técnico ou similar emitido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB e/ou pelo Grupo Técnico Permanente de Áreas Contaminadas – GTAC do DECONT-2/SVMA, para todas as áreas identificadas como contaminada, contaminada sob investigação, em processo de monitoramento para reabilitação e reabilitada afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.
12. Para as áreas verdes e institucionais previstas na OUCAB, os imóveis afetados, públicos ou privados, devem ser classificados, caso pertinente, quanto ao seu nível de contaminação (potencial, suspeita, contaminada, contaminada sob investigação, em processo de monitoramento para reabilitação e reabilitada), informando, quando possível, o(s) respectivo(s) número(s) de contribuinte.
13. Assegurar assistência especial a grupos vulneráveis específicos (idosos, gestantes, entre outros).
14. Garantir assistência social e psicológica no acompanhamento do processo de desapropriação.
15. Todas as informações sobre a Operação Urbana devem estar disponíveis com antecedência e em linguagem acessível às pessoas atingidas.
16. Deve ser garantido o apoio emergencial aos que necessitarem, enquanto a moradia definitiva e adequada estiver pendente, apresentando medidas que garantam que a moradia emergencial não se torne definitiva.
17. O texto final do Projeto de Lei deverá ser apresentado ao CADES, previamente a sua votação na Câmara Municipal, para ciência e recomendações.

**O empreendedor deverá atender a partir da aprovação da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, às seguintes exigências:**



18. Apresentar Plano de Gestão de Áreas Verdes, contemplando projeto e cronograma de implantação para as seguintes obras e intervenções no Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que deverão atender as diretrizes mínimas de Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE, Departamento de Planejamento Ambiental - DEPLAN e as recomendações do Grupo Técnico Permanente de Áreas Contaminadas - GTAC do Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT/GTAC, quando couber:
  - Caminhos verdes previstos no Plano Diretor Estratégico - PDE e Plano Regional Estratégico - PRE;
  - Calçadas verdes, segundo Decreto Municipal nº. 45.904/05, que regulamenta o Artigo 6º da Lei Municipal nº. 13.885/04, a serem implantados em todos os passeios dos novos viários previstos e passeios ampliados devido às exigências e incentivos da OUCAB;
  - Parque Urbano Municipal, em área hoje ocupada pela Companhia de Engenharia de Tráfego - CET
  - Parques Lineares às margens da Rua Dr. Quirino dos Santos, Água Branca e Córrego Pacaembu;
  - Áreas verdes vegetadas, ajardinadas e arborizadas, como as áreas verdes a serem criadas na Gleba Telefônica e Gleba Pompéia;
  - Áreas de preservação permanente - APP;
  - Recomposição paisagística do canal de Saneamento e Praça Pública a ser implantada entre o Canal de Saneamento e o Rio Tietê, ao lado da futura Fábrica dos Sonhos.
  - "Parque Linear" ao lado da Avenida Ordem e Progresso, entre a Praça Luís Carlos Mesquita e a marginal Tietê e recomposição paisagística da avenida Ordem e Progresso.
  - "Praça Linear" a ser implantada entre o Parque Dr. Fernando Costa e o terminal da Barra Funda.
  - Outras áreas verdes e permeáveis a serem implantadas, como as áreas verdes atualmente ocupadas pelo Centro de Treinamento São Paulo Futebol Clube e Sociedade Esportiva Palmeiras a serem incorporadas ao Parque Público a ser criado.
19. Apresentar Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais, acompanhado de um Plano de Recuperação da Qualidade das Águas dos Córregos Água Branca, Água Preta, Sumaré, Quirino dos Santos e Pacaembu a ser desenvolvido em parceria com a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP.
20. Apresentar Programa de Gestão e Controle Ambiental das Obras e do Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais, previsto no Estudo de Impacto Ambiental - EIA, com seu conteúdo detalhado.
21. Apresentar Plano de Desassoreamento, previsto no Estudo de Impacto Ambiental - EIA, com seu conteúdo detalhado.



22. Apresentar Plano de Gestão de Controle Ambiental das Obras, contendo estudo de viabilidade de utilização de veículos e equipamentos com uso energia renovável, materiais sustentáveis (madeira certificada, cimento CPIII, entre outros), medidas específicas para obras de demolição e impedimento de uso de água potável para medidas de umidificação de solo e lavagem de rodas de veículos.
23. Apresentar Programa com Medidas de Incentivo ao Uso de Meios de Transporte Sustentáveis na região. Tal plano deverá contemplar medidas como limitação da oferta de vagas de estacionamento, programas de carona voluntária e formas de incentivo ao uso de bicicleta e meios de transporte coletivo.
24. Apresentar Programa de Monitoramento dos Níveis de Ruído, com seu conteúdo detalhado. O Programa deverá prever o envio regular de relatórios de avaliação à SVMA e uma linha direta para reclamações dos moradores da região.
25. Apresentar Plano de Conforto Ambiental para a região associado ao Plano Urbanístico proposto, com memorial de cálculos e gráficos, que demonstre as melhores estratégias para garantir níveis de insolação, umidade do ar, temperatura e ventilação urbana adequados com o adensamento previsto para cada setor, garantindo conforto térmico e dispersão de poluentes.
26. Apresentar um Plano de Intervenção Viária, que contemple estudo (justificativa), projeto e cronograma de intervenções. Devendo contemplar também:
  - O remanejamento da ferrovia, a extensão da Avenida Auro Soares de Moura Andrade e o túnel de ligação com a Avenida Santa Marina;
  - Atualização dos volumes veiculares e a composição do tráfego na região, conforme solicitações da CET;
  - Inclusão de calçadas no Viaduto Pacaembu;
  - Inclusão de passarela para acesso dos pedestres oriundos dos prédios de serviço da região (Tribunal Regional do Trabalho, Fórum Criminal e inúmeras empresas de telemarketing, etc.) com destino à CPTM, Linha 3 do Metrô e ônibus municipais e intermunicipais;
  - Inclusão de passarela que ligue a calçada do Viaduto Antártica à Avenida Francisco Matarazzo, utilizando a área institucional proposta pela SP Urbanismo (junto a Rua Pedro Machado) para a construção das rampas de acesso;
  - Programa de Prioridade ao Pedestre, contendo um conjunto de ações de curto prazo, visando à requalificação dos espaços públicos, das calçadas, passeios e travessias de pedestre, em todo o perímetro da OUCAB.
  - Identificação dos lotes que abrigam ou abrigaram atividades com potencial de contaminação das quadras identificadas como áreas potencialmente contaminadas, informando o respectivo número de contribuinte.



27. Apresentar Plano de Circulação e Transportes para a ADA/AID, que contemple ampliações de capacidade e aprimoramentos do sistema viário e de serviços de transporte coletivo, contendo:
  - Monitoramento e previsão da ocupação da ADA e de volumes de tráfego em vias principais e de embarques / desembarques de usuários de serviços de transporte coletivo em seus principais terminais e pontos de parada de ônibus na ADA e AID;
  - Identificação, avaliação e priorização de intervenções no sistema viário e em serviços de transporte coletivo para atendimento das demandas previstas;
  - Programação de realização das intervenções segundo suas prioridades e disponibilidade de recursos para tanto;
  - Realização das intervenções de acordo com a programação estabelecida.
28. Apresentar Plano de adequação e/ou ampliação da capacidade de suporte da infraestrutura urbana, visando o adensamento gerado na região pela OUCAB.
29. Apresentar detalhamento do Plano de Ação Integrada entre a SPUrbanismo e a Subprefeitura da LAPA para as etapas de planejamento, instalação e operação do empreendimento.
30. Apresentar Estudo da Capacidade de Equipamentos Públicos de cada setor da Operação Urbana para atendimento à demanda futura em função do adensamento proposto para o perímetro da Operação Consorciada Água Branca, abrangendo equipamentos voltados à promoção da saúde, educação, lazer, esportes e segurança.
31. Apresentar detalhamento do Programa de Negociação do Processo de Desapropriação, contemplando as medidas mitigadoras propostas no EIA.
32. Mapear todos aqueles que serão atingidos direta ou indiretamente pelo processo expropriatório, identificando especialmente os grupos mais vulneráveis da população.
33. Apresentar manifestação do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - CONDEPHAAT, contendo a prévia aprovação e diretrizes para as intervenções contidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.
34. Apresentar manifestação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, contendo a prévia aprovação e diretrizes para as intervenções contidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.
35. Atender ao Parecer Técnico nº 375/10 - 9ª SR/IPHAN/SP do Instituto do Patrimônio Arqueológico e Artístico Nacional – IPHAN.



36. Apresentar mapeamento com o diagnóstico socioeconômico dos moradores do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que encontram-se em moradias precárias, áreas de risco ou Áreas de Preservação Permanente, os quais deverão ser reassentados em Habitação de Interesse Social - HIS, produzidas na área definida para a Operação Urbana Consorciada Água Branca.
37. Apresentar Planos de remoção/reassentamento, contendo a identificação dos atingidos e seu número.
38. Apresentar Programa de atendimento econômico e social para a população direta e indiretamente afetada pela Operação Urbana.
39. Desenvolver Programa de Prospecção Arqueológica antes do início de quaisquer movimentos de solo associados às obras da Operação Urbana.
40. Implantar Programas nas áreas a serem impactadas direta ou indiretamente pelo empreendimento em que as condições do terreno sejam propícias à presença de vestígios arqueológicos e histórico-culturais.
41. Apresentar Plano Cicloviário desenvolvido para o perímetro da OUCAB e respectivo cronograma de implantação, atendendo ao estabelecido na Lei Municipal 14.266/07, Decreto Municipal nº 34.854/95, que regulamenta a Lei Municipal nº 10.907/90.
42. Integrar às ciclovias, a sinalização vertical, horizontal e semaforica nas vias que fizerem parte do trajeto previsto para o perímetro da OUCAB, levando-se em conta, também, a segurança dos ciclistas e dos pedestres.
43. Apresentar detalhamento do Programa de Comunicação Social, incluindo a abertura e manutenção de canal de comunicação entre a SP Urbanismo, o Conselho Gestor, e a população local, a ser implementado desde a aprovação da Lei para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, com o objetivo de divulgação junto à população em cada fase e etapa do empreendimento, de forma simples e didática.
44. Apresentar Plano de Educação Ambiental que atenda ao Disposto na Lei Federal nº 9.795/1999 - Política Nacional de Educação Ambiental – PNEA.
45. Apresentar Programa de Educação Ambiental voltado aos trabalhadores que irão atuar nas intervenções propostas para a OUCAB
46. Apresentar Relatório de Avaliação Preliminar das áreas destinadas à Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, conforme orientações contidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas (CETESB/2003) e na Norma Técnica ABNT NBR 15515-1:2007 Errata 1:2011, informando, quando possível, o número do processo administrativo que trata da desapropriação do imóvel.



47. Apresentar Plano de Trabalho com cronograma básico, fornecido pela Divisão de Unidades de Conservação, Proteção da Biodiversidade e Herbário, de aplicação dos recursos da compensação ambiental prevista no Artigo 36 da Lei Federal nº 9985/2000, correspondente a 0,21% do valor total de CEPACs, previsto na Lei da OUCAB.
48. Criar e manter sistema de indicadores que permita o acompanhamento da Operação Urbana pelo Conselho Gestor.

#### **CONDICIONANTES PARA A SOLICITAÇÃO DA LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO – LAI**

49. Para Licenciamento Ambiental das obras de drenagem da região, deverá ser apresentado Estudo Ambiental específico, conforme Resolução n.º 61 /CADES/2001. O Estudo deverá tratar de regime hidrológico, avaliação da situação atual de drenagem e deverá propor um plano com obras e medidas para a melhoria da drenagem em toda a região. Todos os córregos que atravessam o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverão estar contemplados no diagnóstico do Estudo.
50. Para as intervenções no viário deverá ser elaborado Estudo Ambiental Específico para o conjunto de obras viárias contidas no Plano Urbanístico da OUCAB, previamente à sua implantação, em conformidade com a Resolução nº61/CADES/2001.
51. Apresentar, conforme Parecer Técnico nº 375/10 - 9ª SR/IPHAN/SP do Instituto do Patrimônio Arqueológico e Artístico Nacional - IPHAN, projeto de pesquisa para a obtenção de Portaria de Autorização de Pesquisa, seguida da implantação dos seguintes programas:
  - “Programa de Prospecção Arqueológica Intensiva e Interventiva”, objetivando o levantamento sistemático de bens histórico-arqueológicos nas áreas de intervenção da OUCAB.
  - “Programa de Monitoramento Arqueológico”, através do acompanhamento constante de obras nas áreas a serem indicadas no relatório do Programa de Prospecção Arqueológica (item “a”).
  - “Programa de Resgate Arqueológico”, se aplicável.
  - “Programa de Educação Patrimonial”, visando à difusão e à valorização dos bens culturais identificados, e considerando-se os diferentes seguimentos da sociedade.
  - “Programa de Levantamento dos Bens Patrimoniais Edificados”, objetivando o estudo dos edifícios históricos, visando indicar as medidas cabíveis de preservação ou conservação, definidas em conjunto com os órgãos de gestão do patrimônio da cidade de São Paulo.



- Programa de Levantamento dos Bens Patrimoniais Edificados, com registro científico de bens históricos presentes na área do empreendimento, que necessitarão ser objeto de demolição (se for o caso):

O empreendedor estará sujeito às sanções previstas no Art. 66 do Decreto Federal nº 6514/2008, caso não cumpra as exigências constantes na Licença Ambiental Prévia – LAP.

*"Art. 66 Construir, reformar, ampliar, instalar ou fazer funcionar estabelecimentos, atividades, obras ou serviços utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes, em desacordo com a licença obtida ou contrariando as normas legais e regulamentos pertinentes:*

*Multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)".*

#### Glossário

**Exigência** - Condição imposta.

**Recomendar** - Advertir, aconselhar. De cumprimento não obrigatório, mas desejável.

**Medida** – ação proposta com determinada finalidade, providência.

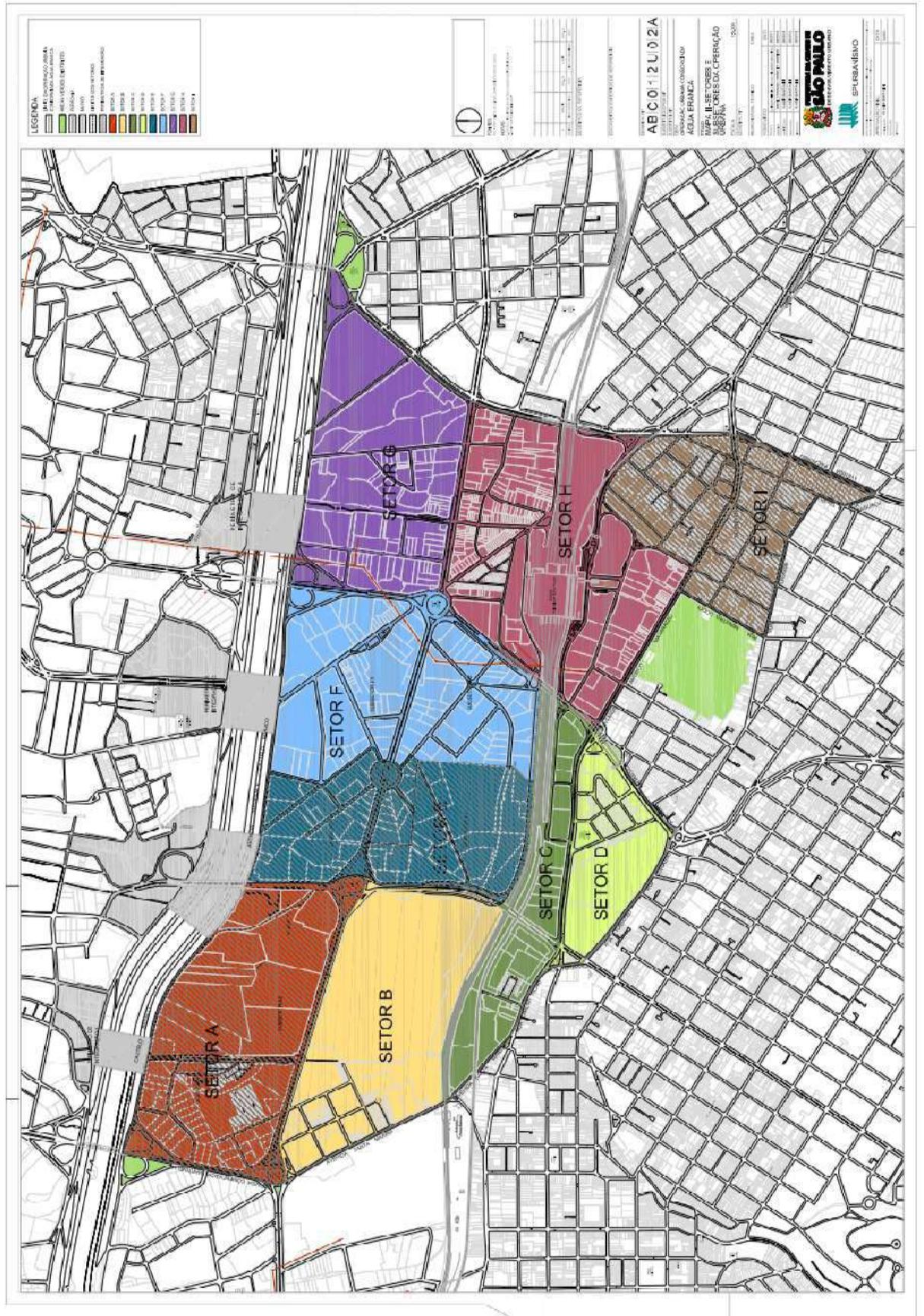
**Regulamentação** - Estabelecer regulamento ou norma; regular.

**Dispositivos** - Regra, prescrição, artigo de lei. Metodologia destinada à obtenção de certo fim.

**Mecanismos** - sinônimo de dispositivo.

**Instrumentos** - objeto que serve para auxiliar ou levar a efeito uma ação qualquer, o que é empregado para conseguir um resultado. Condições que servem de meio ou auxílio para determinado fim.

ANEXO VII – MAPA DOS SETORES DA OUCAB



**PÁGINA INTENCIONALMENTE EM BRANCO.**



## SECOVI-SP

### *Operação Urbana Consorciada Água Branca– OUCAB*



**Objetivo:** Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira da Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB) – São Paulo/SP

**Data-Base:** Janeiro/2023

*Laudo nº 41.469/23*





# ÍNDICE

<b>1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....</b>	<b>14</b>
<b>1.1. OBJETIVO .....</b>	<b>14</b>
<b>1.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....</b>	<b>15</b>
<b>2. OPERAÇÕES URBANAS – CONCEITOS/HISTÓRICO.....</b>	<b>16</b>
<b>2.1. CONCEITOS.....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.1. Operação Urbana Consorciada .....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.2. CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção .....</b>	<b>17</b>
<b>2.2. HISTÓRICO .....</b>	<b>17</b>
<b>2.3. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA .....</b>	<b>20</b>
<b>2.3.1. Apresentação e Características.....</b>	<b>20</b>
<b>2.3.1.1. Distribuição do Estoque .....</b>	<b>22</b>
<b>2.3.1.2. Fatores de Equivalência .....</b>	<b>23</b>
<b>2.3.1.2.1. Exemplos de Adesão.....</b>	<b>24</b>
<b>2.3.1.2.1.1. 1º Exemplo .....</b>	<b>25</b>
<b>2.3.1.2.1.2. 2º Exemplo .....</b>	<b>26</b>
<b>2.3.1.2.1.3. 3º Exemplo .....</b>	<b>27</b>
<b>2.3.1.3. Diretrizes e Benefícios Urbanísticos .....</b>	<b>29</b>
<b>2.3.1.4. Regramento Urbanístico .....</b>	<b>34</b>
<b>2.3.2. Histórico de Leilões .....</b>	<b>36</b>
<b>2.3.3. Consumo do Estoque de Potencial Construtivo .....</b>	<b>37</b>
<b>2.3.4. Quadro Atual de Estoques.....</b>	<b>38</b>
<b>2.3.5. Títulos em Posse de Terceiros .....</b>	<b>39</b>
<b>3. COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>40</b>
<b>3.1. PRELIMINARES .....</b>	<b>40</b>
<b>3.2. MERCADO IMOBILIÁRIO EM NÚMEROS .....</b>	<b>40</b>
<b>3.2.1. Perímetro da OUCAB + Perímetro Expandido da OUCAB + Entorno .....</b>	<b>40</b>
<b>3.2.1.1. Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno: Uso Residencial .....</b>	<b>45</b>
<b>3.2.1.2. Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno: Uso Não Residencial .....</b>	<b>48</b>
<b>3.2.2. Perímetro da OUCAB .....</b>	<b>51</b>
<b>3.2.2.1. Mercado OUCAB – Uso Residencial.....</b>	<b>55</b>
<b>3.2.2.2. Mercado OUCAB – Uso Não Residencial .....</b>	<b>59</b>
<b>3.2.3. OUCAB por Setores .....</b>	<b>62</b>
<b>3.2.3.1. Setor A .....</b>	<b>64</b>
<b>3.2.3.2. Setor B .....</b>	<b>65</b>
<b>3.2.3.3. Setor C.....</b>	<b>67</b>
<b>3.2.3.4. Setor D .....</b>	<b>67</b>



3.2.3.5.	Setor E.....	67
3.2.3.6.	Setor F.....	69
3.2.3.7.	Setor G.....	71
3.2.3.8.	Setor H.....	73
3.2.3.9.	Setor I.....	73
<b>3.3.</b>	<b>DEFINIÇÃO DA SITUAÇÃO PARADIGMA POR SETOR .....</b>	<b>75</b>
3.3.1.	Setor A.....	79
3.3.1.1.	Residencial.....	79
3.3.1.2.	Não Residencial.....	80
3.3.2.	Setor B.....	81
3.3.2.1.	Residencial.....	81
3.3.2.2.	Não Residencial.....	82
3.3.3.	Setor C.....	83
3.3.3.1.	Residencial.....	83
3.3.3.2.	Não Residencial.....	83
3.3.4.	Setor D.....	84
3.3.4.1.	Residencial.....	84
3.3.4.2.	Não Residencial.....	84
3.3.5.	Setor E.....	84
3.3.5.1.	Residencial.....	84
3.3.5.2.	Não Residencial.....	85
3.3.6.	Setor F.....	86
3.3.6.1.	Residencial.....	86
3.3.6.2.	Não Residencial.....	86
3.3.7.	Setor G.....	87
3.3.7.1.	Residencial.....	87
3.3.7.2.	Não Residencial.....	88
3.3.8.	Setor H.....	89
3.3.8.1.	Residencial.....	89
3.3.8.2.	Não Residencial.....	90
3.3.9.	Setor I.....	90
3.3.9.1.	Residencial.....	90
3.3.9.2.	Não Residencial.....	91
<b>3.4.</b>	<b>ESTUDO TÉCNICO DOS VALORES UNITÁRIOS.....</b>	<b>91</b>
3.4.1.	Valores Unitários de Terrenos.....	91
3.4.1.1.	Tratamento Estatístico.....	92
3.4.2.	Área Útil/Privativa - Residencial.....	94
3.4.2.1.	Setor A.....	94
3.4.2.2.	Setor B.....	94
3.4.2.3.	Setor C.....	95
3.4.2.4.	Setor D.....	95
3.4.2.5.	Setor E.....	95
3.4.2.6.	Setor F.....	95
3.4.2.7.	Setor G.....	95
3.4.2.8.	Setor H.....	96
3.4.2.9.	Setor I.....	96



3.4.3.	Área Útil/Privativa – Não Residencial .....	96
3.4.3.1.	Setor A .....	96
3.4.3.2.	Setor B .....	97
3.4.3.3.	Setor C.....	97
3.4.3.4.	Setor D.....	97
3.4.3.5.	Setor E.....	97
3.4.3.6.	Setor F.....	98
3.4.3.7.	Setor G.....	98
3.4.3.8.	Setor H.....	98
3.4.3.9.	Setor I.....	98
<b>4.</b>	<b>ANÁLISE DA DEMANDA POR ACA E CEPACs.....</b>	<b>99</b>
<b>4.1.</b>	<b>HISTÓRICO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA .....</b>	<b>99</b>
4.1.1.	Perímetro da OUCAB .....	99
4.1.1.1.	Uso Residencial .....	99
4.1.1.2.	Uso Não Residencial.....	100
4.1.2.	Histórico Por Setor.....	100
4.1.2.1.	Setor A .....	101
4.1.2.2.	Setor B .....	101
4.1.2.3.	Setor C.....	102
4.1.2.4.	Setor D.....	102
4.1.2.5.	Setor E.....	102
4.1.2.6.	Setor F.....	103
4.1.2.7.	Setor G.....	104
4.1.2.8.	Setor H.....	105
4.1.2.9.	Setor I.....	106
<b>4.2.</b>	<b>IMPACTO DAS INTERVENÇÕES .....</b>	<b>107</b>
4.2.1.	Breve Descrição .....	107
4.2.2.	Efeitos das Intervenções Sobre os Imóveis .....	111
4.2.2.1.	Obras de Drenagem .....	112
4.2.2.2.	Obras Viárias .....	112
4.2.2.3.	Melhoramentos Urbanísticos .....	112
4.2.2.4.	Obras de Transposição das Ferrovias Existentes .....	112
4.2.2.5.	HIS / Unidades Habitacionais .....	113
<b>4.3.</b>	<b>DEFINIÇÃO DE CENÁRIOS PARA A DEMANDA/CONSUMO DE TERRENOS .....</b>	<b>114</b>
4.3.1.	Cenário Pessimista.....	114
4.3.2.	Cenário Realista.....	115
4.3.3.	Cenário Otimista.....	115
4.3.4.	Divisão de Cenários por Setor .....	116
<b>4.4.</b>	<b>PROJEÇÃO DE DEMANDA/CONSUMO EM 20 ANOS POR CENÁRIO.....</b>	<b>119</b>
4.4.1.	Consumo de Terrenos .....	120
4.4.1.1.	Cenário Pessimista - Terrenos.....	120
4.4.1.2.	Cenário Realista - Terrenos.....	122
4.4.1.3.	Cenário Otimista - Terrenos.....	124
4.4.2.	Consumo de Área Construída Adicional - ACA .....	125



4.4.2.1.	Cenário Pessimista - ACA .....	126
4.4.2.2.	Cenário Pessimista - ACA .....	128
4.4.2.3.	Cenário Otimista - ACA .....	130
4.4.3.	Consumo de CEPAC .....	132
4.4.3.1.	Cenário Pessimista - CEPAC.....	132
4.4.3.2.	Cenário Realista - CEPAC.....	134
4.4.3.3.	Cenário Otimista - CEPAC.....	136
<b>5.</b>	<b>ANÁLISE DA OFERTA .....</b>	<b>138</b>
5.1.	ESTOQUE POTENCIAL DE TERRENOS PASSÍVEIS DE ADESÃO .....	138
5.1.1.	Levantamento do Estoque de Terrenos .....	138
5.1.1.1.	Definição do Critério de Levantamento .....	138
5.1.1.2.	Determinação do Estoque Potencial de Terrenos Passíveis de Adesão .....	142
5.1.2.	Demanda x Oferta de Terrenos- Cenários .....	143
5.1.2.1.	Cenário Pessimista – Demanda x Oferta de Terrenos .....	144
5.1.2.2.	Cenário Realista – Demanda x Oferta de Terrenos.....	146
5.1.2.3.	Cenário Otimista – Demanda x Oferta de Terrenos.....	148
5.2.	ESTOQUE DE ACA .....	150
5.2.1.	Transformação dos Terrenos Passíveis de Adesão em ACA.....	150
5.2.2.	Demanda x Oferta de ACA- Cenários.....	151
5.2.2.1.	Cenário Pessimista – Demanda x Oferta de ACA .....	151
5.2.2.2.	Cenário Realista – Demanda x Oferta de ACA .....	155
5.2.2.3.	Cenário Otimista – Demanda x Oferta de ACA .....	159
5.3.	ESTOQUE DE CEPACs .....	163
5.3.1.	Transformação da ACA em CEPAC .....	163
5.3.2.	Demanda x Oferta de CEPAC - Cenários .....	163
5.3.2.1.	Cenário Pessimista – Demanda x Oferta de CEPAC .....	163
5.3.2.2.	Cenário Realista – Demanda x Oferta de CEPAC .....	167
5.3.2.1.	Cenário Otimista – Demanda x Oferta de CEPAC .....	170
<b>6.</b>	<b>CALIBRAGEM DO PREÇO DO CEPAC .....</b>	<b>173</b>
6.1.	PRELIMINARES .....	173
6.2.	VIABILIDADE DOS EMPREENDIMENTOS .....	173
6.2.1.	Montagem dos Fluxos de Caixa .....	174
6.2.2.	Características dos Empreendimentos.....	174
6.2.2.1.	Características dos Empreendimentos .....	174
6.2.2.1.1.	Setor A.....	176
6.2.2.1.2.	Setor B.....	177
6.2.2.1.3.	Setor C.....	178
6.2.2.1.4.	Setor D.....	178
6.2.2.1.5.	Setor E.....	179
6.2.2.1.6.	Setor F.....	180
6.2.2.1.7.	Setor G .....	181
6.2.2.1.8.	Setor H.....	182
6.2.2.1.9.	Setor I.....	183



6.2.2.2. Quadro de Áreas dos Empreendimentos.....	183
6.2.2.2.1. Setor A.....	184
6.2.2.2.2. Setor B.....	184
6.2.2.2.3. Setor C.....	185
6.2.2.2.4. Setor D.....	185
6.2.2.2.5. Setor E.....	186
6.2.2.2.6. Setor F.....	186
6.2.2.2.7. Setor G.....	187
6.2.2.2.8. Setor H.....	188
6.2.2.2.9. Setor I.....	188
6.2.2.3. Premissas.....	189
6.2.2.3.1. Despesas.....	189
6.2.2.3.1.1. Aquisição do Terreno.....	189
6.2.2.3.1.2. Contrapartida Financeira.....	189
6.2.2.3.1.3. Custo de Construção.....	190
6.2.2.3.1.3.1. Setor A.....	191
6.2.2.3.1.3.2. Setor B.....	192
6.2.2.3.1.3.3. Setor C.....	193
6.2.2.3.1.3.4. Setor D.....	193
6.2.2.3.1.3.5. Setor E.....	194
6.2.2.3.1.3.6. Setor F.....	195
6.2.2.3.1.3.7. Setor G.....	196
6.2.2.3.1.3.8. Setor H.....	197
6.2.2.3.1.3.9. Setor I.....	198
6.2.2.3.1.4. Cronograma da Construção.....	198
6.2.2.3.1.5. Aprovação.....	199
6.2.2.3.1.6. Despesas de Marketing.....	199
6.2.2.3.1.7. Comissão do Corretor/Vendedor.....	199
6.2.2.3.1.8. Lucro do Empreendedor & Tributação.....	200
6.2.2.3.2. Receitas.....	200
6.2.2.3.2.1. Valor das Unidades.....	200
6.2.2.3.2.2. Forma de Pagamento das Unidades.....	200
6.2.2.3.2.3. Velocidade de Venda das Unidades.....	200
6.2.2.3.2.4. Valorização.....	201
6.2.3. Taxa Mínima de Atratividade.....	201
6.2.4. Resultados.....	205
6.2.5. Análise Paramétrica.....	207
<b>7. PROJEÇÃO DA RECEITA &amp; ANÁLISES.....</b>	<b>210</b>
7.1. DEMANDA POR CEPAC & RECEITAS.....	210
7.2. PROJEÇÃO DE RECEITA X CUSTO PREVISTO DE INTERVENÇÕES.....	212
7.3. PROJEÇÃO DE RECEITA X LEILÕES.....	213
<b>8. ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA.....</b>	<b>214</b>
8.1. EMPREENDIMENTOS DE HIS NO INTERIOR DA OUCAB.....	214
8.1.1. Preliminares.....	214



<b>8.1.2.</b>	<b>Empreendimento Hipotético de HIS.....</b>	<b>215</b>
<b>8.1.3.</b>	<b>Cálculo do Valo Máximo do Terreno para HIS – Método Involutivo .....</b>	<b>217</b>
8.1.3.1.	Premissas .....	217
8.1.3.2.	Resultados Obtidos .....	219
8.1.3.3.	Análise dos Terrenos Pesquisados no Interior da OUCAB .....	220
8.1.3.4.	Conclusões – Concorrência com HIS .....	221
<b>8.2.</b>	<b>CONCORRÊNCIA COM EMPREENDIMENTOS EM ZEU .....</b>	<b>221</b>
8.2.1.	Preliminares .....	221
8.2.2.	Empreendimentos Hipotéticos em ZEUs .....	223
8.2.3.	Cálculo da TIR para Empreendimentos Hipotéticos em ZEUs – Método Involutivo .....	225
8.2.3.1.	Premissas .....	225
8.2.3.2.	Resultados Obtidos .....	229
8.2.4.	Conclusões – Concorrência com ZEUs .....	230
<b>9.</b>	<b>CONCLUSÕES FINAIS .....</b>	<b>232</b>
<b>10.</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>235</b>

**São Paulo - SP**

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim  
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297  
contato@amaraldavila.com.br

**Rio de Janeiro - RJ**

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro  
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3033  
contato@amaraldavila.com.br

## **FIGURAS, TABELAS E GRÁFICOS**

<i>Figura 1: Setores - Lei 15.863 de 07 de Novembro de 2013.</i>	21
<i>Figura 2: Subsetores – Lei 15.863 de 07 de Novembro de 2013.</i>	21
<i>Figura 3: Máximo Estoque de ACA Residencial e Não Residencial.</i>	22
<i>Figura 4: Fatores de Equivalência de CEPAC.</i>	23
<i>Figura 5: Quadro II (ajustado em 2 quadros).</i>	35
<i>Figura 6: Localização Perímetro da OUCAB (colorido) e Perímetro Expandido da OUCAB (cinza).</i>	41
<i>Figura 7: Localização Perímetro Expandido da OUCAB (cinza) e Lançamentos (em azul).</i>	41
<i>Figura 8: Localização dos Lançamentos Imobiliários - Perímetro da OUCAB.</i>	52
<i>Figura 9: Acompanhamento das Implementações – Última versão disponibilizada.</i>	110
<i>Figura 10: Detalhe do Prospecto da OUCAB datado de 24 de dezembro de 2014.</i>	111
<i>Figura 11: Lançamentos Imobiliários dos Últimos 11 anos x Barreira Causada pela Ferrovia.</i>	113
<i>Figura 12: Exemplo de terrenos passíveis de remembramento criando terrenos com 500m<sup>2</sup> ou mais.</i>	141
<i>Figura 13: Máximo Estoque de ACA Residencial e Não Residencial (a Consumir).</i>	143
<i>Figura 14: Recorte do Quadro 3 anexo à Lei Municipal Nº 16.402/2016 – ZEU em destaque.</i>	222
<i>Figura 15: Áreas de ZEU Analisadas (área próxima à OUCAB em verde escuro).</i>	223
<i>Tabela 1: Resumo das Colocações de CEPAC.</i>	36
<i>Tabela 2: Colocações de CEPAC por Tipo.</i>	36
<i>Tabela 3: Resumo da 1ª Distribuição de CEPAC.</i>	37
<i>Tabela 4: Estoque Máximo.</i>	37
<i>Tabela 5: Estoque Disponível (Geral).</i>	38
<i>Tabela 6: Estoque Disponível (por Setor e Subsetor).</i>	39
<i>Tabela 7: CEPACs em Posse de Terceiros.</i>	39
<i>Tabela 8: Lançamentos Imobiliários por Ano - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.</i>	42
<i>Tabela 9: Lançamentos Imobiliários Uso Residencial - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.</i>	45
<i>Tabela 10: Lançamentos Imobiliários Uso Não Residencial - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.</i>	48
<i>Tabela 11: Lançamentos Imobiliários por Ano - Perímetro OUCAB.</i>	52
<i>Tabela 12: Lançamentos Imobiliários Uso Residencial - Perímetro OUCAB.</i>	56
<i>Tabela 13: Lançamentos Imobiliários Uso Não Residencial - Perímetro OUCAB.</i>	59
<i>Tabela 14: Lançamentos Imobiliários Totais no Perímetro da OUCAB – Por Setor.</i>	63
<i>Tabela 15: Lançamentos Imobiliários no Perímetro da OUCAB – Por Setor – Uso Residencial.</i>	63
<i>Tabela 16: Lançamentos Imobiliários no Perímetro da OUCAB – Por Setor – Uso Não Residencial.</i>	64
<i>Tabela 17: Lançamentos Imobiliários - Setor A.</i>	64
<i>Tabela 18: Lançamentos Imobiliários - Setor B.</i>	65
<i>Tabela 19: Lançamentos Imobiliários - Setor E.</i>	67
<i>Tabela 20: Lançamentos Imobiliários - Setor F.</i>	69
<i>Tabela 21: Lançamentos Imobiliários - Setor G.</i>	71
<i>Tabela 22: Lançamentos Imobiliários - Setor H.</i>	73



Tabela 23: Lançamentos Imobiliários - Setor I. ....	73
Tabela 24: Consumo de Terrenos por Setor e por Tipologia. ....	76
Tabela 25: Análises da Tipologia Residencial por Setor. ....	77
Tabela 26: Análises da Tipologia Não Residencial por Setor. ....	78
Tabela 27: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor A. ....	80
Tabela 28: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor A. ....	80
Tabela 29: Situação Paradigma Preliminar para uso Residencial – Setor B. ....	81
Tabela 30: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor B. ....	82
Tabela 31: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor B. ....	83
Tabela 32: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor C. ....	83
Tabela 33: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor E. ....	85
Tabela 34: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor E. ....	85
Tabela 35: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor F. ....	86
Tabela 36: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor F. ....	87
Tabela 37: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor G. ....	88
Tabela 38: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor G. ....	89
Tabela 39: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor H. ....	90
Tabela 40: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor H. ....	90
Tabela 41: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor I. ....	91
Tabela 42: Valores Unitários de Terrenos para Situação Paradigma – Setores. ....	93
Tabela 43: Situação Paradigma Considerada para Terreno. ....	93
Tabela 44: Lançamentos Imobiliários Perímetro da OUCAB. ....	99
Tabela 45: Lançamentos Imobiliários Perímetro da OUCAB – Uso Residencial. ....	100
Tabela 46: Lançamentos Imobiliários Perímetro da OUCAB - Uso Não Residencial. ....	100
Tabela 47: Lançamentos Imobiliários Setor A da OUCAB – Uso Residencial. ....	101
Tabela 48: Lançamentos Imobiliários Setor B da OUCAB – Uso Residencial. ....	101
Tabela 49: Lançamentos Imobiliários Setor B da OUCAB – Uso Não Residencial. ....	102
Tabela 50: Lançamentos Imobiliários Setor E da OUCAB – Uso Residencial. ....	103
Tabela 51: Lançamentos Imobiliários Setor E da OUCAB – Uso Não Residencial. ....	103
Tabela 52: Lançamentos Imobiliários Setor F da OUCAB – Uso Residencial. ....	104
Tabela 53: Lançamentos Imobiliários Setor F da OUCAB – Uso Não Residencial. ....	104
Tabela 54: Lançamentos Imobiliários Setor G da OUCAB – Uso Residencial. ....	105
Tabela 55: Lançamentos Imobiliários Setor G da OUCAB – Uso Não Residencial. ....	105
Tabela 56: Lançamentos Imobiliários Setor H da OUCAB – Uso Residencial. ....	106
Tabela 57: Lançamentos Imobiliários Setor I da OUCAB – Uso Residencial. ....	106
Tabela 58: Lançamentos Imobiliários Setor I da OUCAB – Uso Não Residencial. ....	107
Tabela 59: Lançamentos Imobiliários na OUCAB (2015 a 2019). ....	114
Tabela 60: Lançamentos Imobiliários na OUCAB (2012 a 2022). ....	115
Tabela 61: Lançamentos Imobiliários na OUCAB (2012 a 2014). ....	116
Tabela 62: Participação por Setor no Consumo de Terrenos. ....	116
Tabela 63: Participação por Setor no Consumo de Terrenos a Ser Considerado. ....	117
Tabela 64: Participação por Uso por Setor no Consumo de Terrenos. ....	117
Tabela 65: Participação por Uso por Setor no Consumo de Terrenos a Ser Considerado. ....	118



Tabela 66: Projeção de Demanda por Terrenos por Setor (Ano Zero).....	118
Tabela 67: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Pessimista. ....	120
Tabela 68: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor sem Restrições – Cenário Pessimista. ....	121
Tabela 69: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Realista. ....	122
Tabela 70: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor sem Restrições – Cenário Realista. ....	123
Tabela 71: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Otimista. ....	124
Tabela 72: Projeção de Consumo de Terrenos por Setor sem Restrições – Cenário Otimista. ....	125
Tabela 73: Projeção de Consumo de ACA por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Pessimista.....	126
Tabela 74: Projeção de Consumo de ACA por Setor sem Restrições – Cenário Pessimista.....	127
Tabela 75: Projeção de Consumo de ACA por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Realista.....	128
Tabela 76: Projeção de Consumo de ACA por Setor sem Restrições – Cenário Realista. ....	129
Tabela 77: Projeção de Consumo de ACA por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Otimista.....	130
Tabela 78: Projeção de Consumo de ACA por Setor sem Restrições – Cenário Otimista. ....	131
Tabela 79: Tabela de Equivalência CEPAC x m <sup>2</sup> . ....	132
Tabela 80: Projeção de Consumo de CEPAC por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Pessimista. ....	132
Tabela 81: Projeção de Consumo de CEPAC por Setor sem Restrições – Cenário Pessimista. ....	133
Tabela 82: Projeção de Consumo de CEPAC por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Realista. ....	134
Tabela 83: Projeção de Consumo de CEPAC por Setor sem Restrições – Cenário Realista. ....	135
Tabela 84: Projeção de Consumo de CEPAC por Setor por Uso sem Restrições – Cenário Otimista. ....	136
Tabela 85: Projeção de CEPAC de ACA por Setor sem Restrições – Cenário Otimista. ....	137
Tabela 86: Critérios para Definição de Tipos de Padrão da Construção Transformáveis. ....	139
Tabela 87: Distribuição dos Terrenos Passíveis de Adesão à OUCAB. ....	141
Tabela 88: Demanda x Oferta de Terrenos – Cenário Pessimista. ....	144
Tabela 89: Demanda x Oferta de Terrenos – Cenário Realista. ....	146
Tabela 90: Demanda x Oferta de Terrenos – Cenário Otimista. ....	148
Tabela 91: Demanda x Oferta de ACA – Residencial – Cenário Pessimista. ....	151
Tabela 92: Demanda x Oferta de ACA – Não Residencial – Cenário Pessimista.....	152
Tabela 93: Demanda x Oferta de ACA – Total – Cenário Pessimista.....	153
Tabela 94: Demanda x Oferta de ACA – Residencial – Cenário Realista. ....	155
Tabela 95: Demanda x Oferta de ACA – Não Residencial – Cenário Realista.....	156
Tabela 96: Demanda x Oferta de ACA – Total – Cenário Realista. ....	157
Tabela 97: Demanda x Oferta de ACA – Residencial – Cenário Otimista. ....	159
Tabela 98: Demanda x Oferta de ACA – Não Residencial – Cenário Otimista.....	160
Tabela 99: Demanda x Oferta de ACA – Total – Cenário Otimista. ....	161
Tabela 100: Demanda x Oferta de CEPAC – Residencial – Cenário Pessimista. ....	164
Tabela 101: Demanda x Oferta de CEPAC – Não Residencial – Cenário Pessimista. ....	165
Tabela 102: Demanda x Oferta de CEPAC – Total – Cenário Pessimista. ....	166
Tabela 103: Demanda x Oferta de CEPAC – Residencial – Cenário Realista. ....	167
Tabela 104: Demanda x Oferta de CEPAC – Não Residencial – Cenário Realista. ....	168
Tabela 105: Demanda x Oferta de CEPAC – Total – Cenário Realista. ....	169
Tabela 106: Demanda x Oferta de CEPAC – Residencial – Cenário Otimista. ....	170
Tabela 107: Demanda x Oferta de CEPAC – Não Residencial – Cenário Otimista. ....	171
Tabela 108: Demanda x Oferta de CEPAC – Total – Cenário Otimista. ....	172



Tabela 109: Perfil dos Empreendimentos Setor A Residencial e Não Residencial – OUCAB. ....	176
Tabela 110: Perfil dos Empreendimentos Setor B Residencial e Não Residencial – OUCAB. ....	177
Tabela 111: Perfil dos Empreendimentos Setor C Residencial – OUCAB. ....	178
Tabela 112: Perfil dos Empreendimentos Setor E Residencial e Não Residencial – OUCAB. ....	179
Tabela 113: Perfil dos Empreendimentos Setor F Residencial e Não Residencial – OUCAB. ....	180
Tabela 114: Perfil dos Empreendimentos Setor G Residencial e Não Residencial – OUCAB. ....	181
Tabela 115: Perfil dos Empreendimentos Setor H Residencial e Não Residencial – OUCAB. ....	182
Tabela 116: Perfil dos Empreendimentos Setor I Residencial – OUCAB. ....	183
Tabela 117: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor A. ....	184
Tabela 118: Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor A. ....	184
Tabela 119: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor B. ....	184
Tabela 120: Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor B. ....	185
Tabela 121: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor C. ....	185
Tabela 122: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor E. ....	186
Tabela 123: Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor E. ....	186
Tabela 124: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor F. ....	186
Tabela 125: Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor F. ....	187
Tabela 126: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor G. ....	187
Tabela 127: Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor G. ....	187
Tabela 128: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor H. ....	188
Tabela 129: Área Construída Equivalente do Empreendimento Não Residencial – Setor H. ....	188
Tabela 130: Área Construída Equivalente do Empreendimento Residencial – Setor I. ....	188
Tabela 131: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor A. ....	191
Tabela 132: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor A. ....	191
Tabela 133: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor B. ....	192
Tabela 134: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor B. ....	192
Tabela 135: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor C. ....	193
Tabela 136: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor E. ....	194
Tabela 137: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor E. ....	194
Tabela 138: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor F. ....	195
Tabela 139: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor F. ....	195
Tabela 140: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor G. ....	196
Tabela 141: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor G. ....	196
Tabela 142: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor H. ....	197
Tabela 143: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Não Residencial – Setor H. ....	197
Tabela 144: Custo Unitário de Construção do Empreendimento Residencial – Setor I. ....	198
Tabela 145: Valores Máximos de CEPAC com Taxa Mínima de Atratividade de 25,11%. ....	206
Tabela 146: Valores Máximos de CEPAC – R para Viabilização por Setor. ....	207
Tabela 147: Valores Máximos de CEPAC – nR para Viabilização por Setor. ....	208
Tabela 148: Setores com CEPAC maior ou iguais que R\$ 1.072,79 para uso Residencial e que R\$ 1.107,17 para uso Não Residencial. ....	209
Tabela 149: Projeção de Receitas com CEPAC. ....	211
Tabela 150: Projeção de Receitas com CEPAC – Acumulada. ....	212



Tabela 151: Projeção de Leilões de CEPACs. ....	213
Tabela 152: Empreendimentos de Padrão Simples identificados. ....	216
Tabela 153: Perfil do Empreendimento HIS Hipotético. ....	216
Tabela 154: Características do Empreendimento HIS Hipotético. ....	217
Tabela 155: Receitas do Empreendimento HIS Hipotético. ....	217
Tabela 156: Despesas do Empreendimento HIS Hipotético. ....	218
Tabela 157: Valor Unitário do Terreno Máximo – Empreendimento HIS Hipotético. ....	219
Tabela 158: Terrenos Pesquisados - Maiores e Menores que R\$5.480,00/m <sup>2</sup> . ....	220
Tabela 159: Valores Médios nas ZEUs – AU Privativa e Terrenos. ....	223
Tabela 160: Perfil dos Empreendimentos em ZEUs Hipotéticos. ....	224
Tabela 161: Características dos Empreendimentos Hipotéticos em ZEUs. ....	225
Tabela 162: Receitas do Empreendimento Hipotético na Área 1 (ZEU). ....	225
Tabela 163: Receitas do Empreendimento Hipotético na Área 2 (ZEU). ....	226
Tabela 164: Receitas do Empreendimento Hipotético na Área 3 (ZEU). ....	226
Tabela 165: Despesas dos Empreendimentos Hipotéticos nas Área 1 e 2 (ZEU). ....	227
Tabela 166: Despesas do Empreendimento Hipotético na Área 4 (ZEU). ....	228
Tabela 167: Resultados Obtidos – Análise das Áreas em ZEUs. ....	229
Gráfico 1: Número de Lançamentos e Número de Unidades - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno. ....	43
Gráfico 2: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno. ....	43
Gráfico 3: VGV Atualizado e Valor Unitário - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno. ....	44
Gráfico 4: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Residencial) - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno. ....	46
Gráfico 5: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Residencial) - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno. ....	46
Gráfico 6: VGV Atualizado e Valor Unitário (Residencial) - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno. ....	47
Gráfico 7: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Não Residencial) – Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno. ....	49
Gráfico 8: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Não Residencial) - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno ..	50
Gráfico 9: VGV Atualizado e Valor Unitário (Não Residencial) - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno. ....	51
Gráfico 10: Número de Lançamentos e Número de Unidades - Perímetro OUCAB. ....	53
Gráfico 11: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada - Perímetro OUCAB. ....	54
Gráfico 12: VGV Atualizado e Valor Unitário - Perímetro OUCAB. ....	55
Gráfico 13: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Residencial) - Perímetro OUCAB. ....	56
Gráfico 14: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Residencial) - Perímetro OUCAB. ....	57
Gráfico 15: VGV Atualizado e Valor Unitário (Residencial) - Perímetro OUCAB. ....	58
Gráfico 16: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Não Residencial) - Perímetro OUCAB. ....	60
Gráfico 17: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Não Residencial) - Perímetro OUCAB. ....	61
Gráfico 18: VGV Atualizado e Valor Unitário (Não Residencial) - Perímetro OUCAB. ....	62
Gráfico 19: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Setor B. ....	65
Gráfico 20: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Setor B. ....	66
Gráfico 21: VGV Atualizado – Setor B. ....	66
Gráfico 22: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Setor E. ....	67
Gráfico 23: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Setor E. ....	68



<i>Gráfico 24: VGV Atualizado – Setor E.</i> .....	68
<i>Gráfico 25: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Setor F.</i> .....	69
<i>Gráfico 26: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Setor F.</i> .....	70
<i>Gráfico 27: VGV Atualizado – Setor F.</i> .....	70
<i>Gráfico 28: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Setor G.</i> .....	71
<i>Gráfico 29: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Setor G.</i> .....	72
<i>Gráfico 30: VGV Atualizado – Setor G.</i> .....	72
<i>Gráfico 31: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Setor I.</i> .....	74
<i>Gráfico 32: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Setor I.</i> .....	74
<i>Gráfico 33: VGV Atualizado – Setor I.</i> .....	75

**São Paulo - SP**

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim  
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297  
contato@amaraldavila.com.br

**Rio de Janeiro - RJ**

Av.Presidente Wilson, 9º Andar - Centro  
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3055  
contato@amaraldavila.com.br

 13



- Análise de Concorrência e seus Impactos: pretende-se analisar a viabilidade de empreendimentos que estão concorrendo com aqueles que consomem CEPACs no interior da OUCAB (Empreendimentos de Habitação Social - HIS) e fora dela (Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU).

## **1.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS**

Para a elaboração do presente estudo serão consideradas: (i) a Lei Municipal nº 11.774 de 18 de maio de 1995 e revisada pelas Leis Municipais nº 15.893/2013 e nº 17.561/2021; (ii) a Lei do Plano Diretor Estratégico nº 16.050 de 31 de julho de 2014; (iii) as Normas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em destaque: (a) NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, (b) NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e (c) NBR 14.653-4 – Avaliação de Bens – Parte 4 – Empreendimentos; (iv) as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia da São Paulo (“IBAPE-SP”); (v) Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011; e (v) Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.

Serão seguidas, ainda, as recomendações da NBR 12.721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifício em Condomínio – Procedimento, bem como da NBR 14.652-2 – Imóveis Urbanos e da NBR 14.653-4 – Empreendimentos.

Deve-se mencionar que os valores apresentados em Real (R\$) foram atualizados pelo INCC/FGV para a data-base do presente estudo.

**São Paulo - SP**

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar- Conjunto: 21 -Jardim  
Paulistano - CEP: 01452- 002. TEL: (11) 5083- 0297  
contato@amaraldavila.com.br

**Rio de Janeiro - RJ**

Av. Presidente Wilson, 9º Andar - Centro  
CEP: 20030- 021. TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br



## 2. OPERAÇÕES URBANAS – CONCEITOS/HISTÓRICO

### 2.1. CONCEITOS

#### 2.1.1. Operação Urbana Consorciada

Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Trata-se de instrumento urbanístico regulamentado por meio de lei aprovada pelo legislativo municipal, previsto no Plano Diretor Estratégico e no Estatuto das Cidades, que confere ao executivo a possibilidade de recuperar, requalificar e/ou reurbanizar áreas da cidade, bem como adequar infraestruturas urbanas e intensificar dinâmicas imobiliárias e atividades econômicas.

Nessas condições, é um instrumento que permite outorgar, de forma onerosa, direitos urbanísticos adicionais ao lote de quem dela queira participar.

Por meio de lei específica, a Operação Urbana Consorciada estabelece um perímetro no interior no qual é permitido flexibilizar as regras de uso e ocupação do solo, dentro dos limites estabelecidos na própria lei, prevendo um programa de investimentos e correspondente engenharia financeira para sua viabilidade, estabelecendo direitos e deveres tanto dos investidores privados quanto da Municipalidade.

Constitui uma modalidade de parceria público-privado, em que a Municipalidade outorga direitos adicionais de construir além daqueles estabelecidos na legislação ordinária de uso e ocupação do solo e, o privado que por ela optar, paga uma contrapartida pela aquisição desse direito, gerando assim recursos que são aplicados em benefícios urbanos estritamente localizados no interior do perímetro da Operação.

Os recursos arrecadados com a outorga onerosa em Operações Urbanas Consorciadas são considerados recursos extraorçamentários, sendo depositados em uma conta vinculada à Operação Urbana a que se refere e utilizados exclusivamente para implementar as obras e ações previstas no programa de investimentos, contidos na própria lei específica que cria a Operação.

Nos casos em que a Operação Urbana é proposta para se viabilizar uma intervenção de infraestrutura na cidade, em princípio, mas não necessariamente, a lei específica que a criar deve

guardar relação entre o custo da obra e os valores a serem auferidos com a outorga de benefícios urbanísticos. Quando não for possível manter essa relação, a lei pode prever a utilização de recursos do tesouro para complementá-las.

### **2.1.2. CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção**

O Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) constitui um título mobiliário emitido pelo Executivo Municipal calcado no mercado imobiliário, adquirível em oferta pública em ambiente de Bolsa de Valores e utilizado, obrigatoriamente, no pagamento de contrapartida de outorga onerosa de direitos adicionais de construção somente e especificamente no âmbito da Operação Urbana Consorciada a que se refere.

Cada lei de Operação Urbana Consorciada determina as características do CEPAC que constituirá – preço de face; a quantidade de CEPACs necessários por metro quadrado adicional de construção; a quantidade de CEPACs necessários por alteração de parâmetros urbanísticos; o estoque de CEPACs total e o estoque de CEPACs por cada setor da Operação.

Os CEPACs podem ser utilizados em pagamento de desapropriações ou de obras no âmbito da Operação Urbana Consorciada, desde que, respectivamente, aceito pelo expropriado ou previsto no contrato com a executora das referidas obras.

Após a colocação, pública ou privada, os CEPACs circulam livremente no mercado secundário até serem vinculados a um lote ou utilizados como pagamento de contrapartida de outorga onerosa de direitos adicionais de construção em um empreendimento.

## **2.2. HISTÓRICO**

As Operações Urbanas Consorciadas, tal como hoje configuradas, resultam de um processo constante de amadurecimento jurídico (direito urbanístico) e legal (Plano Diretor e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), bem como do aperfeiçoamento de instrumentos urbanísticos experimentados ao longo de mais de 30 (trinta) anos, em especial no Município de São Paulo. Manteve, porém, em seu fundamento, o conceito da outorga onerosa do direito de construir, originalmente denominado “solo criado”.

Em nossa estrutura jurídica urbana, o direito de construir era inerente ao direito de propriedade. Contudo, o processo de forte verticalização experimentado em grandes centros urbanos levou à percepção de que a mais valia obtida com o adensamento construtivo das edificações era apropriada única e exclusivamente pelo empreendedor privado, restando ao setor público o ônus de equacionar, com recursos orçamentários, a sobrecarga sobre a infraestrutura urbana que esse modelo verticalizado causava. A outorga onerosa do direito de construir foi resultado da dissociação, progressiva no tempo, entre os direitos de



propriedade e o de construir. Hoje esse instrumento autoriza ao executivo municipal outorgar, de forma onerosa, o direito de construir acima de um índice de construção básico, não oneroso, até um índice máximo construtivo, ambos os índices, básico e máximo, fixados por zona do território urbano na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Nos anos 80, as Operações Interligadas, introduzidas em São Paulo, se constituíram como a primeira tentativa do poder público municipal em obter, de forma onerosa, contrapartida por outorga de direitos adicionais de construção. No tempo das Operações Interligadas, o pagamento da contrapartida era computado em unidades habitacionais de interesse social que o empreendedor entregava à Municipalidade, e o direito de construir adicionalmente era outorgado pelo executivo de forma discricionária, se sobrepondo à Legislação de Uso e Ocupação do Solo e, portanto, invadindo competências do Legislativo Municipal. Por sinal, foi por esse mesmo motivo – competência de legislar sobre uso e ocupação do solo – que as Operações Interligadas foram julgadas, posteriormente, inconstitucionais.

Na esteira das Operações Interligadas, e já como uma evolução delas, surgiram em São Paulo, principalmente nos anos 90, as Operações Urbanas. São desse período as Operações Urbanas Anhangabaú, Centro, Faria Lima e Água Branca, seguidas dos estudos para implantação das Operações Urbanas São Bernardo do Campo e São José dos Campos e, mais recentemente, a Operação Urbana Consorciada realizada no Rio de Janeiro na Região do Porto (“Porto Maravilha”).

As Operações Urbanas, algumas ainda em vigência, admitem, por meio de lei específica aprovada pelo legislativo municipal, flexibilizar as regras de uso e ocupação do solo, em troca de contrapartida, via de regra em dinheiro, para realizar obras de infraestrutura na área de abrangência da operação.

A lei específica de cada Operação dispõe sobre direitos e obrigações do público e do privado; delimita um perímetro no qual se aplicam esses direitos e obrigações e estabelece um programa de intervenções – obras e serviços - a ser implementado. Os recursos resultantes das contrapartidas são depositados em uma conta vinculada a cada Operação Urbana, e somente podem ser utilizados para a execução do programa de intervenções previsto na respectiva lei. Dessa forma, constituem recursos extraorçamentários e não são contabilizados no caixa da Prefeitura.

É, portanto, de se supor, como substrato e como benefício indireto das Operações Urbanas, que os recursos orçamentários correspondentes ao valor das infraestruturas executadas em áreas do Município valorizadas pelos efeitos da própria operação, poderão ser destinados a outras prioridades da cidade.

Mas ainda que a Municipalidade capturasse parte da valorização imobiliária que o adicional de construção e a própria Operação Urbana propiciam, os valores referentes às contrapartidas eram depositados apenas na medida em que os empreendimentos eram aprovados. Essa lógica acabou por possibilitar a criação uma perversa anomalia para a cidade, qual seja, a de que uma quantidade muito grande de empreendimentos

fosse aprovada, construída e entregue aos compradores, antes que se obtivesse volume de recursos necessários à execução das infraestruturas.

Em outras palavras, se de um lado o instituto das Operações Urbanas resolvia a apropriação pela Municipalidade de parte da valorização imobiliária para executar infraestruturas que mitigassem os impactos urbanos advindos do adensamento construtivo que a própria Operação Urbana autoriza, de outro, não conseguia inverter a ordem de causa e efeito de modo a oferecer as infraestruturas antes que os impactos se estabelecessem.

Essa anomalia foi superada com o surgimento de um novo elemento na engenharia financeira das Operações Urbanas: o CEPAC.

O CEPAC foi instituído por meio da lei federal nº 10.257 de 10/07/2001, o “Estatuto da Cidade”, para ser utilizado como contrapartida em pagamento pela outorga onerosa de direitos adicionais de construção em Operações Urbanas, a partir de então denominadas “Operações Urbanas Consorciadas”.

A Operação Urbana Consorciada Água Espreada, em São Paulo, foi a primeira do País a se beneficiar desse instrumento, aprovada por meio da lei 13.260 de dezembro de 2001. Posteriormente, em julho de 2004, novamente em São Paulo, o CEPAC foi introduzido na Operação Urbana Consorciada Faria Lima através da Lei Municipal nº 13.871 que alterou a lei 11.732/95, justamente para adequá-la às disposições do Estatuto da Cidade.

Mas a caracterização do CEPAC enquanto valor mobiliário sujeito ao regime da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, apenas se consubstanciou quando da publicação da Instrução nº 401 em 29 de dezembro de 2003 pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários (substituída pela Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022), e foi somente a partir da publicação desse dispositivo legal que a Municipalidade pôde construir um marco regulatório específico para os procedimentos relativos ao CEPAC e obter o registro de cada Operação Urbana Consorciada junto à CVM.

Até a criação do CEPAC no Estatuto da Cidade, as Operações Urbanas sintetizavam uma relação público-privado estruturada numa dinâmica da atividade imobiliária com a qual o executivo municipal sempre lidou, e por isso mesmo de seu inteiro conhecimento, seja através do planejamento urbano e territorial, seja através da aprovação de projetos.

O surgimento do CEPAC introduziu uma nova variável nas relações público-privado, até então totalmente desconhecida e fora da rotina do exercício público municipal.

Caracterizado como um valor mobiliário, o CEPAC impõe um diálogo com três realidades distintas: é o instrumento que permite ao mercado imobiliário adquirir direitos adicionais de construção em Operações

Urbanas Consorciadas e nessa medida se submete à lógica do mercado imobiliário; é um instrumento que permite ao executivo municipal, no âmbito das Operações Urbanas, antecipar o recebimento de recursos para viabilizar as obras e intervenções de qualificação urbana previstas na lei específica, submetendo-se, portanto, às injunções inerentes à administração pública; e, por fim, é um título negociável no mercado de capitais e que, portanto, se submete à lógica desse segmento, mas mais do que isso, se submete às determinações, exigências e regras da CVM, o que de outra parte, e por isso mesmo, imprime credibilidade ao instituto da Operação Urbana Consorciada.

Partindo-se do pressuposto de que há mercado potencial para aquisição de CEPAC, esse somente o absorverá se ele estiver envolto por um ambiente que expresse credibilidade, segurança e estabilidade jurídica. Essa é uma condição intrínseca para o sucesso das Operações Urbanas Consorciadas desde o momento em que os CEPACs foram considerados valores mobiliários negociáveis em ambiente de Bolsa de Valores.

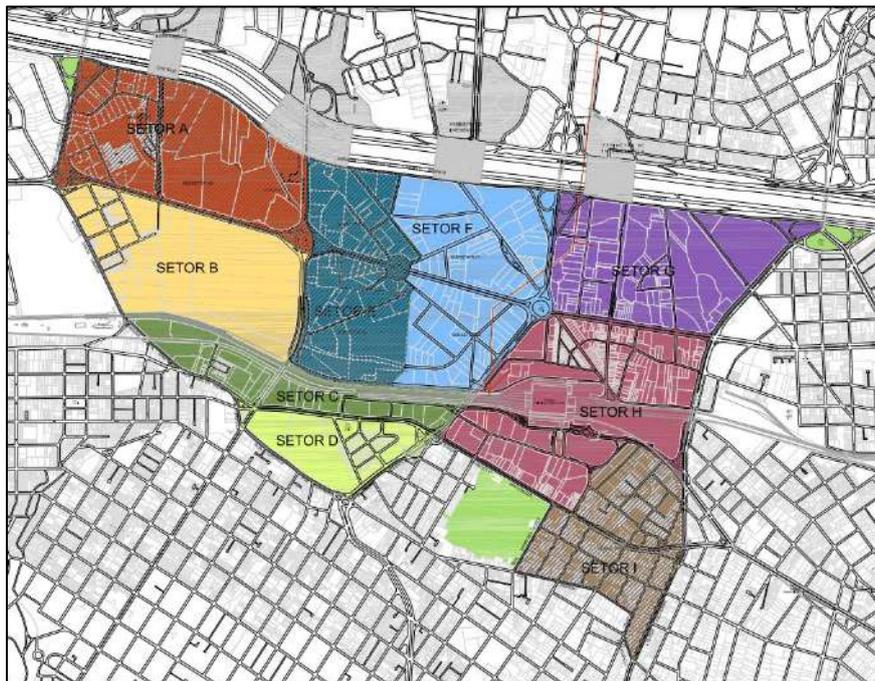
### **2.3. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**

#### **2.3.1. Apresentação e Características**

A Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB) compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Município de São Paulo e demais entidades da Administração Pública Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais e melhorias sociais, em consonância com os princípios e diretrizes da Lei nº 11.774 de 18 de maio de 1995 (revisada pela lei nº 15.893/2013 e, posteriormente, pela lei nº 17.561/2021) e do Plano Diretor da cidade de São Paulo, instituído pela Lei Complementar nº 16.050 de 31 de julho de 2014.

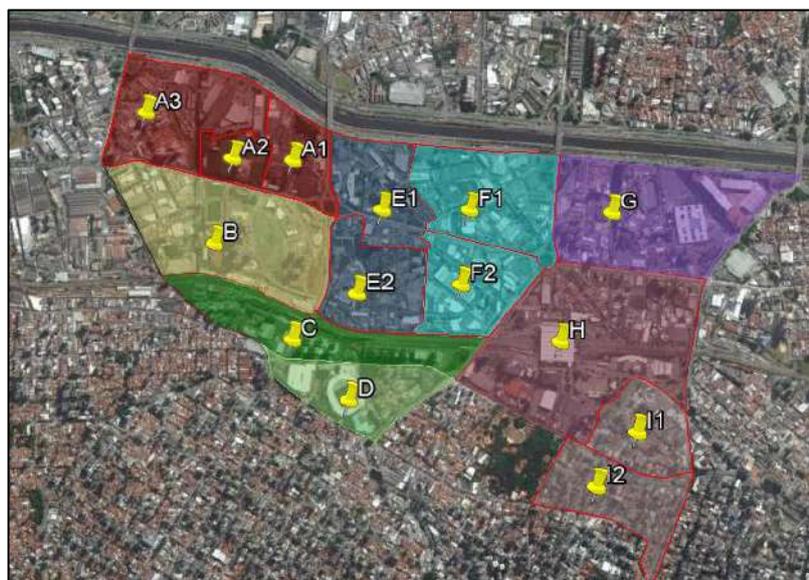
A primeira proposta de intervenção urbana na região da Água Branca surgiu em 1995, com a Lei 11.774 de 18 de maio de 1995, mencionada acima. Após quase 20 anos, foi aprovada na Câmara Municipal dos Vereadores e sancionada pela prefeitura, em 07 de novembro de 2013, a Lei nº 15.893/2013, um aperfeiçoamento da lei de 1995, cujo intuito foi adequar o texto original à legislação federal (Estatuto da Cidade) e à legislação municipal (Plano Diretor Estratégico de 2014). Em 05 de junho de 2021, o Município sancionou a Lei 17.561/2021 que promoveu alterações de caráter econômico-financeiro na OUCAB para permitir que o instrumento viabilizador essencial da Operação Urbana, isto é, os CEPACs, se mostre útil a cumprir suas finalidades, atraindo o interesse dos investidores privados e obtendo arrecadação necessária para a implantação do Programa de Intervenções da OUCAB, como a construção de unidades habitacionais em seu perímetro expandido.

A partir da entrada em vigor da Lei nº 15.893/2013, a área da OUCAB é dividida em 9 (nove) grandes setores denominados: A, B, C, D, E, F, G, H e I, conforme se pode observar na figura a seguir:



**Figura 1:** Setores - Lei 15.863 de 07 de Novembro de 2013.  
Fonte: Site Prefeitura da Cidade de São Paulo.

Na mesma Lei, alguns setores são subdivididos em subsetores, no caso sendo eles: A (A1, A2 e A3); E (E1, E2); F (F1, F2) e I (I1, I2), conforme a ilustração a seguir:



**Figura 2:** Subsetores – Lei 15.863 de 07 de Novembro de 2013.  
Fonte: Elaboração Própria Amaral d'Avila

### 2.3.1.1. Distribuição do Estoque

O total em metros quadrado da área construída computável adicional (ACA) permitido pela Lei nº 15.863 de 07 de Novembro de 2.013 fica limitado aos seguintes montantes referentes aos setores descritos na Lei:

**Quadro IV – Distribuição de estoques por setor, subsetor e categoria de uso**

SETORES	ESTOQUE (m <sup>2</sup> ) (1)		
	Res	nR	total
	1.350.000	500.000	1.850.000
A	90.000	55.000	145.000
A1	0	0	0
A2	0	0	0
A3	90.000	55.000	145.000
B	300.000	110.000	410.000
C	20.000	0	20.000
D	0	0	0
E	270.000	130.000	400.000
E1	50.000	50.000	100.000
E2	220.000	80.000	300.000
F	260.000	70.000	330.000
F1	60.000	40.000	100.000
F2	200.000	30.000	230.000
G	175.000	50.000	225.000
H	165.000	85.000	250.000
I	70.000	0	70.000
I1	70.000	0	70.000
I2	0	0	0

*Figura 3: Máximo Estoque de ACA Residencial e Não Residencial.  
Fonte: Lei Municipal Nº 15.893 de 7 de Novembro de 2013.*

Importante salientar que a legislação limita o total de área construída computável adicional (ACA) residencial em 1.350.000m<sup>2</sup> (um milhão trezentos e cinquenta mil metros quadrados) e não residencial igual a 500.000 (quinhentos mil metros quadrados), totalizando 1.850.000m<sup>2</sup> (um milhão, oitocentos e cinquenta mil metros quadrados) para toda a OUCAB, respeitando para cada setor os limites previstos na tabela apresentada.

De acordo com o parágrafo 2º do Art. 39º - Seção I, do Capítulo III da Lei 15.863 de 07 de Novembro de 2013, limita-se a 675.000m<sup>2</sup> (seiscentos e setenta e cinco mil metros quadrados) para o uso residencial, que não seja destinado a unidades habitacionais incentivadas (unidades entre 45 a 50m<sup>2</sup>, dotadas de um banheiro e uma vaga de garagem – Item IX – Art. 5º - Seção III do Capítulo I).

### 2.3.1.2. Fatores de Equivalência

Através da Lei 15.863 de 07 de Novembro de 2013 introduziu-se o já consagrado conceito do CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, que serão convertidos de acordo com a tabela de Fatores de Equivalência e CEPACs prevista no Quadro 03 da referida Lei, alterado pela Lei 17.561, de 4 de junho de 2021.

SETORES	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO	CEPAC - R	CEPAC - NR
	1 CEPAC EQUIVALE A		
A	1,00 m <sup>2</sup>	R\$ 900	R\$ 1.100
A1	Não se aplica	-	-
A2	Não se aplica	-	-
A3	1,00 m <sup>2</sup>	R\$ 900	R\$ 1.100
B	1,00 m <sup>2</sup>	R\$ 900	R\$ 1.100
C	0,6 m <sup>2</sup>	R\$ 1.500	R\$1.833
D	Não se aplica	-	-
E	1,00 m <sup>2</sup>	R\$ 900	R\$ 1.100
E1	1,00 m <sup>2</sup>	R\$ 900	R\$ 1.100
E2	1,00 m <sup>2</sup>	R\$ 900	R\$ 1.100
F	1,00 m <sup>2</sup>	R\$ 900	R\$ 1.100
F1	1,00 m <sup>2</sup>	R\$ 900	R\$ 1.100
F2	1,00 m <sup>2</sup>	R\$ 900	R\$ 1.100
G	1,00 m <sup>2</sup>	R\$ 900	R\$ 1.100
H	0,6 m <sup>2</sup>	R\$ 1.500	R\$1.833
I	0,4 m <sup>2</sup>	R\$ 2.251	R\$ 2.750
I1	0,4 m <sup>2</sup>	R\$ 2.251	R\$ 2.750
I2	Não se aplica	-	-

*Figura 4: Fatores de Equivalência de CEPAC.*

Fonte: Lei Municipal Nº 15.893 de 7 de Novembro de 2013, alterada pela Lei 17.561, de 4 de junho de 2021.

De acordo com o Art. 40 da Lei 15.863 de 07 de novembro de 2013, autorizou-se a emissão de 1.605.000,00 (um milhão seiscentos e cinco mil) CEPACs-R, destinados ao uso residencial e, 585.000,00 (quinhentos e oitenta e cinco mil) CEPACs-nR, destinados ao uso não residencial, totalizando 2.190.000,00 (dois milhões e cento e noventa mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC).

Ainda no Art. 40 em seu Parágrafo Primeiro, alterado pela Lei 17.561, de 4 de junho de 2021, estabelece-se que o valor mínimo para cada CEPACs-R é de R\$ 900,00 (novecentos reais) e para o CEPACs-nR é de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais), podendo ser atualizado pela SP-Urbanismo por índice a ser definido em decreto, ouvido ao Grupo de Gestão da indigitada Operação Urbana Consorciada.

Importante salientar que o pagamento do valor da venda dos CEPACs poderá ser recebido pela SP-Urbanismo à vista ou parceladamente, com o mínimo 15% (quinze por cento) do valor, pago à vista e o saldo restante até em 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial da Prefeitura ou, na ausência deste, de outro a ser definido pela SP-Urbanismo ou em decreto, desde que sejam apresentados seguro-garantia ou fiança bancária, correspondente ao valor do saldo devedor, de acordo com o Parágrafo Segundo do Art. 40 da Lei 15.863 de 07 de Novembro de 2013.

#### **2.3.1.2.1. Exemplos de Adesão**

Uma vez determinado o Setor/Subsetor de situação, em havendo estoque disponível, busca-se numa segunda etapa, o fator de conversão de Área Construída Adicional (ACA) por CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção, sendo a mesma conversão para uso residencial ou não residencial, apenas havendo a diferenciação do valor do CEPAC.

Independentemente da análise da conversão de ACA por CEPACs, necessário se faz inicialmente se analisar o CAMáx (coeficiente de aproveitamento máximo) e do CABásico (coeficiente de aproveitamento básico), no sentido de se obter o quanto de área construída adicional – ACA deverá ser empreendida no imóvel, naturalmente em se aderindo à OUCAB.

Ao observar o projeto a ser empreendido, temos o uso a ser dado ao terreno em análise, ou seja, se é residencial, não residencial ou ainda misto.

Tendo-se o Setor/Subsetor, ACA e uso, ao se lançar mão do fator de conversão, definido na Lei, a ser utilizado na determinação do número de CEPACs a ser adquirido, visando assim aderir à OUCAB.

### 2.3.1.2.1.1. 1º Exemplo

A título de exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 2.000,00m<sup>2</sup>, situado no Setor A – Subsetor A3, utilizando-se como coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,00, sendo o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,00.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado no Setor A, Subsetor A3, sobre o terreno é possível a construção do empreendimento de uso residencial com área construída computável equivalente ao produto entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABásico) pela área de terreno. Sendo assim, a Área Construída Computável Permitida é de 2.000,00m<sup>2</sup> (produto da área do terreno – 2.000,00m<sup>2</sup> pelo CABásico, que é 1,0).

Porém, com a adesão à Operação Urbana Consorciada Água Branca poderá ser utilizado um Coeficiente de Aproveitamento Máximo, no local em questão, de 4,0 (quatro) vezes a área do terreno (CAMáximo = 4,00), ou seja, o empreendimento poderá apresentar uma Área Construída Computável de 8.000,00m<sup>2</sup> (produto da área do terreno – 2.000,00m<sup>2</sup> pelo CAMáximo, que é 4,0).

Como a área computável de 2.000,00m<sup>2</sup> já era permitida pela legislação e o empreendimento pretende apresentar uma área computável de 8.000,00m<sup>2</sup>, a Área Computável Construída Adicional (ACA) é de 6.000,00m<sup>2</sup>, expresso pela subtração da área construída máxima pela determinada através do coeficiente de aproveitamento básico (8.000,00m<sup>2</sup> - 2.000,00m<sup>2</sup>).

Com base nessa ACA (Área Computável Construída Adicional) será determinada a quantidade de CEPACs-R (uso residencial) necessária, observando-se a 2ª Coluna da tabela de conversão expressa na Lei 15.893 de 07 de novembro de 2013 e alterada pela Lei 17.561, de 4 de junho de 2021. Para o caso em questão, o fator indicado pela Tabela de Equivalência na 2ª Coluna é 1,00.

Logo, o número de CEPACs-R necessário para permitir a construção do empreendimento em questão será obtido através da relação entre a área construída adicional e o fator de conversão, da seguinte forma:

$$\text{Nº CEPACs-R} = \text{Área Construída Adicional Computável} / \text{Fator de Conversão}$$

$$\text{Nº CEPACs-R} = 6.000,00\text{m}^2 / 1,00$$

$$\text{Nº CEPACs-R} = 6.000$$

Importante salientar que, para o exemplo em questão, não se utilizou qualquer incentivo descrito na legislação e a Área Construída Adicional Computável (ACA), que no exemplo montou em 6.000,00m<sup>2</sup> e deverá ser abatida do estoque de Área Construída Adicional Computável (ACA) até o limite de 90.000,00m<sup>2</sup>, válido para o Setor A – Subsetor A3 ou ainda limitado à ACA total válida para o presente estudo que é de 1.350.000,00m<sup>2</sup>.

O número de CEPACs-R encontrado no exemplo acima deverá ser abatido da quantidade autorizada a emissão pelo Poder Público para o uso residencial, que monta em 1.605.000 CEPACs-R menos o consumo de CEPACs-R ocorrida no 1º Leilão, datado de março de 2.015, que montou em 6.000 CEPACs-R, montando assim em 1.599.000 CEPACs-R.

### **2.3.1.2.1.2. 2º Exemplo**

A título de exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 3.000,00m<sup>2</sup>, situado no Setor H, utilizando-se como coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,00, sendo o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,00. Tal empreendimento possui incentivo de 10% de sua área computável, em função da existência sobre tal terreno de 40% da área construída computável ser destinada a unidades habitacionais incentivadas.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado no Setor H, sobre o terreno é possível a construção de empreendimento de uso residencial com área construída computável equivalente ao produto entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABásico) pela área de terreno. Sendo assim, a Área Construída Computável Permitida é de 3.000,00m<sup>2</sup> (produto da área do terreno – 3.000,00m<sup>2</sup> pelo CABásico, que é 1,0).

Porém, com a adesão à Operação Urbana Consorciada Água Branca poderá ser utilizado um Coeficiente de Aproveitamento Máximo, no local em questão, de 4,0 (quatro) vezes a área do terreno (CAMáximo = 4,00), ou seja, o empreendimento poderá apresentar uma Área Construída Computável de 12.000,00m<sup>2</sup> (produto da área do terreno – 3.000,00m<sup>2</sup> pelo CAMáximo, que é 4,0).

No entanto, 10% da área computável é incentivada, de tal sorte que para determinação da ACA, considerando ainda a área computável de 3.000,00m<sup>2</sup> já sendo permitida pela legislação, será expressa pela seguinte expressão (12.000,00m<sup>2</sup> x (1,00 - 0,10) - 3.000,00m<sup>2</sup>), montando ao final em 7.800,00m<sup>2</sup> de Área Construída Adicional.

Com base nessa ACA (Área Construída Adicional) será determinada a quantidade de CEPACs-R (uso residencial) necessária, observando-se a 2ª Coluna da tabela de conversão

expressa na Lei 15.893 de 07 de novembro de 2013 e alterada pela Lei 17.561, de 4 de junho de 2021. Para o caso em questão, o fator indicado pela Tabela de Equivalência na 2ª Coluna é 0,60.

Logo, o número de CEPACs-R necessário para permitir a construção do empreendimento em questão será obtido através da relação entre a área construída adicional e o fator de conversão, da seguinte forma:

$$\text{Nº CEPACs-R} = \text{Área Construída Adicional} / \text{Fator de Conversão}$$

$$\text{Nº CEPACs-R} = 7.800,00\text{m}^2 / 0,60$$

$$\text{Nº CEPACs-R} = 13.000$$

Importante salientar que para o exemplo em questão não se utilizou qualquer outro incentivo descrito na legislação e a Área Construída Adicional Computável (ACA), que no exemplo montou em 7.800,00m<sup>2</sup> e deverá ser abatida do estoque de Área Construída Adicional Computável (ACA) até o limite de 165.000,00m<sup>2</sup>, válido para o Setor H, ou ainda limitado a ACA total válida para o presente estudo que é de 1.350.000,00m<sup>2</sup>, sem entrar no mérito do limite estabelecido no parágrafo 2º da Seção I, do Capítulo III da Lei 15.863 de 07 de Novembro de 2013, nem tão pouco a adesão eventualmente ocorrida no 1º Leilão, datado de março de 2015.

O número de CEPACs-R encontrado no exemplo acima deverá ser abatido da quantidade autorizada a emissão pelo Poder Público para o uso residencial, que monta em 1.605.000 CEPACs-R menos o consumo de CEPACs-R ocorrida no 1º Leilão, datado de março de 2015, que montou em 6.000 CEPACs-R, montando assim em 1.599.000 CEPACs-R.

### **2.3.1.2.1.3. 3º Exemplo**

A título de exemplo, a construção de um empreendimento não residencial sobre um terreno de 2.500,00m<sup>2</sup>, situado no Setor B, utilizando-se como coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,00, sendo o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,00.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado no Setor B, sobre o terreno é possível a construção do empreendimento de uso não residencial com área construída computável equivalente ao produto entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABásico) pela área de terreno. Sendo assim, a Área Construída Computável Permitida é de 2.500,00m<sup>2</sup> (produto da área do terreno – 2.500,00m<sup>2</sup> pelo CABásico, que é 1,0).

Porém, com a adesão à Operação Urbana Consorciada Água Branca poderá ser utilizado um Coeficiente de Aproveitamento Máximo, no local em questão, de 4,0 (quatro) vezes a área do terreno ( $CAM_{\text{máximo}} = 4,00$ ), ou seja, o empreendimento poderá apresentar uma Área Construída Computável de  $10.000,00\text{m}^2$  (produto da área do terreno –  $2.500,00\text{m}^2$  pelo  $CAM_{\text{máximo}}$ , que é 4,0).

Como a área computável de  $2.500,00\text{m}^2$  já era permitida pela legislação e o empreendimento pretende apresentar uma área computável de  $10.000,00\text{m}^2$ , a Área Construída Adicional (ACA) é de  $7.500,00\text{m}^2$ , expresso pela subtração da área construída máxima pela determinada através do coeficiente de aproveitamento básico ( $10.000,00\text{m}^2 - 2.500,00\text{m}^2$ ).

Com base nessa ACA (Área Construída Adicional) será determinada a quantidade de CEPACs-nR (uso não residencial) necessária, observando-se a 2ª Coluna da tabela de conversão expressa na Lei 15.893 de 07 de novembro de 2013 e alterada pela Lei 17.561, de 4 de junho de 2021. Para o caso em questão, o fator indicado pela Tabela de Equivalência na 2ª Coluna é 1,00.

Logo, o número de CEPACs-nR necessário para permitir a construção do empreendimento em questão será obtida através da relação entre a área construída adicional e o fator de conversão, da seguinte forma:

$$\text{N}^{\circ} \text{ CEPACs-nR} = \text{Área Construída Adicional} / \text{Fator de Conversão}$$

$$\text{N}^{\circ} \text{ CEPACs-nR} = 7.500,00\text{m}^2 / 1,00$$

$$\text{N}^{\circ} \text{ CEPACs-nR} = 7.500$$

Importante salientar que, para o exemplo em questão, não se utilizou qualquer incentivo descrito na legislação e a Área Construída Adicional Computável (ACA), que no exemplo montou em  $7.500,00\text{m}^2$  deverá ser abatida do estoque de Área Construída Adicional Computável (ACA) até o limite de  $110.000,00\text{m}^2$ , válido para o Setor B, uso não residencial, ou ainda limitado a ACA total válida para o presente estudo que é de  $500.000,00\text{m}^2$ .

O número de CEPACs-nR encontrado no exemplo acima deverá ser abatido da quantidade autorizada a emissão pelo Poder Público para o uso não residencial, que monta em 585.000 CEPACs-nR.

### **2.3.1.3. Diretrizes e Benefícios Urbanísticos**

A OUCAB tem por finalidade promover a reestruturação urbana da região, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem os seguintes objetivos:

1. Promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional proposto e ao desenvolvimento econômico e aumento de empregos na região;
2. Promover o incremento das atividades econômicas e o adensamento populacional, com diferentes faixas de renda e composições familiares;
3. Promover a reconfiguração do território de forma adequada às características físicas, topográficas e geomorfológicas do sítio;
4. Aumentar a quantidade de áreas verdes e os equipamentos públicos, melhorando a qualidade, o dinamismo e a vitalidade dos espaços públicos;
5. Melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meios de transportes coletivos, por meio de corredores de ônibus e transportes não motorizados, e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;
6. Promover a reinserção urbanística e a reconfiguração urbanística e paisagística das várzeas e áreas de proteção permanente dos cursos d'água existentes;
7. Solucionar os problemas das inundações em seu perímetro com a implantação de reservatórios para contenção de cheias, dispositivos de drenagem e capacitação da permeabilidade do solo, entre outras;
8. Promover a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais do perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido;

9. Produzir unidades habitacionais de interesse social, promover regularização fundiária e obras de reurbanização para o atendimento da demanda habitacional de interesse social e existente no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.

Quanto às diretrizes urbanísticas da OUCAB, temos:

1. Compatibilizar a implantação das infraestruturas com a progressão do adensamento proposto, em harmonia com o uso e ocupação do solo e com os preceitos do plano urbanístico;
2. Promover a diversificação da produção imobiliária, visando a oferta de unidades habitacionais para diferentes faixas de renda e composição familiares;
3. Incentivar construção de empreendimentos de uso misto, empreendimentos com maior número de unidades habitacionais e melhor aproveitamento dos terrenos;
4. Estimular a utilização de estoques de potencial adicional de construção para unidades habitacionais incentivadas;
5. Incentivar o parcelamento e a ocupação de glebas vazias e subutilizadas, garantindo a destinação de áreas públicas e de áreas para a implantação de programas habitacionais;
6. Construir centralidades ao longo dos eixos, de modo a concentrar a verticalização e conformar referências funcionais e visuais;
7. Incentivar a doação de imóveis para a implantação de melhoramento públicos;
8. Promover a instalação dos usos de comércio e serviços de âmbito local;
9. Aperfeiçoar o sistema de circulação, por meio da abertura e alargamento de vias, enterramentos de redes, construção de valas técnicas com viabilidade técnica, ciclovias e passeios públicos, visando ao conforto e à segurança dos usuários;
10. Incrementar o sistema de transporte coletivo por meio de corredores de ônibus, e outros modais, investindo na expansão da rede;

11. Preservar o lençol freático por meio de limitação do número de pavimentos em subsolo nas edificações;
12. Ampliar e melhorar a infraestrutura de drenagem, inclusive por meio de utilização de materiais com maior permeabilidade na pavimentação das obras públicas, tais como piso intertravados e filtros drenantes;
13. Promover o tratamento das águas pluviais e a prevenção contra a poluição difusa;
14. Implantar parques lineares e projetos paisagísticos ao longo dos cursos d'água existentes, canalizando, com funções de lazer e de retardamento do escoamento de águas pluviais;
15. Proporcionar a implantação de empreendimentos com certificação ambiental ou com projetos sustentáveis e energeticamente eficientes;
16. Estimular empreendimentos com menor número de vagas para estacionamento de veículos;
17. Investir na provisão de Habitação de Interesse Social e na urbanização de assentamentos precários no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.

Do Programa de Intervenções presente no Art.8 da lei, apresenta-se os seguintes conjuntos de principais intervenções:

1. Obras de drenagem dos Córregos Água Preta e Sumaré;
2. Construção de, no mínimo, 630 (seiscentos e trinta) unidades habitacionais de interesse social, dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada, com atendimento preferencial dos moradores das Favelas Aldeinha e do Sapo, incluindo aquisição de terras para essa produção;
3. Prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Santa Marina, conexões do referido prolongamento com a Rua Guaicurus, abertura de novas ligações entre as Avenidas Francisco Matarazzo e Auro Soares de Moura de Andrade, além de melhoramentos urbanísticos e novas conexões entre a Avenida Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru, demarcados no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos;

4. Reforma e requalificação do Conjunto Habitacional Água Branca, do Conjunto PROVER Água Branca, do conjunto FUNAPS Água Branca e do conjunto Vila Dignidade, demarcados no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos, incluídos os equipamentos públicos necessários;
5. Extensão da Avenida Pompeia até Avenida Auro de Moura Andrade.
  - a) Na hipótese de haver saldo de recursos arrecadados sob vigência da Lei nº 11.774, de 1995, após a execução das ações previstas nos incisos I e IV do “caput” deste artigo 8º, deverá ser observado o disposto nos arts.11 e 59 da referida lei.
  - b) Caso os recursos arrecadados sob a vigência da Lei nº 11.774, de 1995, não sejam suficientes para a execução completa do programa estabelecido nos incisos 1 e 4 do “caput” deste artigo 8º, o mesmo deverá ser concluído com recursos provenientes da aplicação desta referida lei.

O programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca é descrito no artigo 9º da referida lei e compreende:

1. Aquisição de terras e produção de Habitações de Interesse Social no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, sendo prioritário o reassentamento das famílias atingidas pelas obras previstas no programa de intervenções no perímetro da Operação Urbana Consorciada, atendendo até 5.000 (cinco mil) famílias.
2. Reurbanização de favelas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, observado o limite mínimo estabelecido no “caput” do art. 12 desta lei, conforme Quadro IC anexo a esta lei;
3. Implantação de equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região, sendo no mínimo 10 (dez) centros de educação infantil, 2 (duas) escolas municipais de educação infantil, 4 (quatro) escolas municipais de ensino fundamental, 1 (uma) escola de ensino médio, 2 (duas) unidades básicas de saúde e 1(uma) unidade básica de saúde com assistência médica ambulatorial, conforme Quadro IB, anexo a esta lei;
4. Execução de melhoramentos públicos, sinalização de vias, enterramentos de redes e outros dispositivos estabelecidos no Mapa IV e melhoramentos viários descritos no Quadro IA e IB, anexos a esta lei;

5. Execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos, na área da Operação Urbana Consorciada;
6. Ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus e outros modais;
7. Levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial;
8. Interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade com os corredores existentes na área da Operação, incluindo a infraestrutura para transporte coletivo e melhoramentos necessários, via corredor exclusivo para ônibus ou outros modais;
9. Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada e de seu programa de intervenções, inclusive a elaboração de plano de educação ambiental destinado à sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais de áreas particulares;
10. Obras de transposições em desnível das ferrovias existentes, para meios não motorizados, exceções feitas aos equipamentos motorizados de utilização por pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida;
11. Execução de alças de acesso da Avenida Presidente Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê e alça de acesso da Avenida Otaviano Alves de Lima à ponte citada e conexão com a Avenida José Papaterra Limongi.
  - a) Consideram-se compreendidos nas intervenções descritas neste artigo 9º as desapropriações, os estudos, gerenciamentos e projetos necessários às finalidades definidas nesta lei.
  - b) A implementação do programa de intervenções estará sujeita ao licenciamento ambiental ou ao estudo de impacto de vizinhança e ao licenciamento pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental, quando exigido pela legislação específica e demais normas complementares;

- c) As medidas de mitigação e remediação de passivos ambientais dos terrenos públicos municipais poderão ocorrer com recursos da Operação Urbana Consorciada.

#### **2.3.1.4. Regramento Urbanístico**

Os parâmetros urbanísticos da OUCAB são listados as Seção I do Capítulo II da Lei 15.863 de 07 de Novembro de 2013. Além da destacada a importância do Quadro II anexo à referida Lei para o entendimento dos parâmetros urbanísticos da área da OUCAB, deve-se mencionar a criação de “faixas lineares de adensamento”, apresentadas no Mapa VI e descritas no Quadro VI da mesma Lei.

O referido Quadro II é apresentado a seguir. Deve-se mencionar que a Lei XYZ de 2021 altera somente a quota de garagem máxima, em seu Artigo 7º: “Fica fixada em 32m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) a quota de garagem máxima constante do Quadro II da Lei nº 15.893, de 2013”.

ÁREA / FAIXA DE ADENSAMENTO	LARGURA DO CORREDOR A PARTIR DO ALINHAMENTO PREDIAL	GABARITO			CA máx.	TO máx. no lote	Taxa de permeabilidade mínima no lote	Quota de terreno máxima	Quota de garagem máxima
		MÍNIMO NO CORREDOR	MÁXIMO NO CORREDOR	MÁXIMO NA ÁREA GERAL					
ÁREA GERAL	não se aplica	não se aplica	não se aplica						
FAIXA 1	indicada no Mapa VI	36 m	80 m						
FAIXA 2	indicada no Mapa VI	9 m	sem limite	80m	4	70% (1)	30% (2)	30m <sup>2</sup>	28m <sup>2</sup>
FAIXA 3									
FAIXA 4									
FAIXA 5	indicada no Mapa VI	9 m	15 m						

(1) Aumento da taxa de ocupação até o limite de 85% mediante aplicação da fórmula para dimensionamento de reservatório de contenção de águas pluviais constante do Artigo 17  
(2) Redução da taxa até o mínimo de 15% mediante aplicação da fórmula para dimensionamento de reservatório de contenção de águas pluviais constante do Artigo 17

ÁREA / FAIXA DE ADENSAMENTO	SUBSOLO	RECUOS					OCUPAÇÃO INCENTIVADA NO PAVIMENTO TERREO	
		FRETE			LATERAIS E FUNDOS			
		VOLUMES EM SOBRESSOLO						
		altura da edificação menor ou igual a 15m	altura da edificação maior que 15 m e menor ou igual a 51m	altura da edificação maior que 51m	altura da edificação menor ou igual a 15m	altura da edificação superior a 15m		
ÁREA GERAL		não exigido	mínimo de 5 m	não se aplica			não exigido	
FAIXA 1		construção obrigatória no alinhamento em 100% da extensão da testada do lote voltada para o logradouro que define o corredor					mínimo de 50% da extensão horizontal da fachada voltada para o logradouro que define o corredor e para trecho de logradouro contido em sua faixa devem ser ocupados por nR com acesso direto e abertura para logradouro ou fruição pública nos termos do artigo 28	
FAIXA 2	não exigido		mínimo 5 m	mínimo 15m	não exigido para volumes contidos numa faixa de 15m medida a partir do alinhamento predial; além dessa faixa aplicam-se os recuos da legislação comum de uso e parcelamento do solo	recuos da legislação comum de parcelamento, uso e ocupação do solo		
FAIXA 3		construção obrigatória no alinhamento em no mínimo 50% da extensão da testada do lote voltada para o logradouro que define o corredor						não exigido
FAIXA 4		construção obrigatória no alinhamento em no mínimo 70% da extensão da testada do lote voltada para o logradouro que define o corredor						mínimo 5 m
FAIXA 5	mínimo 25 m	min. 25m, com taxa mínima de permeabilidade de 80% na faixa de recuo mínimo			não se aplica			mínimo de 70% da extensão horizontal da fachada voltada para o logradouro que define o corredor e para trecho de logradouro contido em sua faixa devem ser ocupados por nR com acesso direto e abertura para logradouro ou fruição pública nos termos do artigo 28

(1) Aumento da taxa de ocupação até o limite de 85% mediante aplicação da fórmula para dimensionamento de reservatório de contenção de águas pluviais constante do Artigo 17  
(2) Redução da taxa até o mínimo de 15% mediante aplicação da fórmula para dimensionamento de reservatório de contenção de águas pluviais constante do Artigo 17

**Figura 5: Quadro II (ajustado em 2 quadros).**

Fonte: Lei Municipal Nº 15.893 de 7 de Novembro de 2013. Importante mencionar que a quota de garagem máxima foi alterada para 32m<sup>2</sup> pela Lei 17.561, de 4 de junho de 2021.

### 2.3.2. Histórico de Leilões

Foi autorizada para a OUCAB, até o momento, 1 (uma) distribuição de CEPAC, totalizando 1 (um) leilão realizado. Não foi apresentado até o atual momento colocações privadas para o pagamento de obras e serviços para o programa de intervenção da OUCAB.

Em geral, foram colocados 6.000 (seis mil) CEPACs, perfazendo uma arrecadação de R\$ 9.288.000,00 (nove milhões, duzentos e oitenta e oito mil reais), conforme as tabelas resumo a seguir:

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	ARRECAÇÃO (R\$)
1ª Distribuição (24/12/2015)	6.000	9.288.000,00
Total Distribuições*	6.000	9.288.000,00
Colocações Privadas – Programa*	0	0,00
<b>Total</b>	<b>6.000</b>	<b>9.288.000,00</b>

*Tabela 1: Resumo das Colocações de CEPAC.*

*Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (acessado em 23/03/2023).*

TIPO DE COLOCAÇÃO	QUANTIDADE	ARRECAÇÃO (R\$)
Leilão	6.000	9.288.000,00
Colocação Privada	0	0
<b>Total</b>	<b>6.000</b>	<b>9.288.000,00</b>

*Tabela 2: Colocações de CEPAC por Tipo.*

*Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (acessado em 23/03/2023).*

Os subitens a seguir apresentam um maior detalhamento dos leilões e das colocações privadas realizadas até o momento no âmbito da OUCAB.

(i) *1ª Distribuição de CEPACs:*

A 1ª Distribuição foi registrada perante a CVM em 24 de dezembro de 2014, autorizando a oferta de 58.000 (cinquenta e oito mil) CEPACs.

Os CEPACs foram ofertados em 1 (um) leilão realizado em 2015, nos quais foram colocados 6.000 (seis mil) CEPACs, perfazendo uma arrecadação de R\$ 9.288.000,00 (nove milhões, duzentos e oitenta e oito mil reais).

A tabela a seguir apresenta os dados relativos à 1ª Distribuição de forma mais detalhada:

Leilão	Data	Ofertados	Colocados	Saldo	Preço Mínimo (R\$)	Preço Realizado (R\$)	Arrecadado (R\$)
1º Leilão	12/03/15	58.000	(6.000)	744.000	1.548,00	1.548,00	9.288.000,00
<b>Total</b>		-	<b>(6.000)</b>	<b>744.000</b>	-	-	<b>9.288.000,00</b>

*Tabela 3: Resumo da 1ª Distribuição de CEPAC.*

*Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (acessado em 23/03/2023).*

(ii) *Colocações Privadas:*

Até o presente momento não foram emitidas colocações privadas para a OUCAB.

**2.3.3. Consumo do Estoque de Potencial Construtivo**

A legislação referente à OUCAB determina os estoques máximos de Área de Construção Adicional (ACA) que poderão ser consumidos em cada um dos setores previstos para a Operação, conforme a tabela a seguir:

Setor	Estoque Máx. por Setor (m²)	Estoque por Uso (m²)	
		Residencial	Não Residencial
Setor A	145.000,00	90.000,00	55.000,00
Setor B	410.000,00	300.000,00	110.000,00
Setor C	20.000,00	20.000,00	0,00
Setor D	0,00	0,00	0,00
Setor E	400.000,00	270.000,00	130.000,00
Setor F	330.000,00	260.000,00	70.000,00
Setor G	225.000,00	175.000,00	50.000,00
Setor H	250.000,00	165.000,00	85.000,00
Setor I	70.000,00	70.000,00	0,00
<b>Subtotal Permitido</b>	<b>1.850.000,00</b>	<b>1.350.000,00</b>	<b>500.000,00</b>
Reserva Técnica	0,00		
<b>Total Permitido</b>	<b>1.850.000,00</b>		

*Tabela 4: Estoque Máximo.*

*Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (acessado em 23/03/2023).*

De acordo com os dados da Prefeitura de São Paulo, até o quarto trimestre de 2022 (última posição disponibilizada no site), dos 6.000 CEPACs colocados e vendidos no primeiro Leilão, nenhum dos mesmos foram vinculados às incorporações.

#### 2.3.4. Quadro Atual de Estoques

Dado que até o 4º Trimestre de 2022, os CEPACs colocados ainda não foram vinculados a nenhum projeto imobiliário, ou seja, o estoque de ACA permanece na capacidade máxima de 1.850.000,00 m<sup>2</sup> disponíveis conforme resumido na tabela abaixo, sendo 1.350.000,00 m<sup>2</sup> voltados ao uso residencial e 500.000 m<sup>2</sup> ao uso não residencial segundo Tabela 4 supramencionada.

	Setores	Reserva Técnica
Limite de Estoque	1.850.000,00	0,00
Estoque Consumido	0,00	-
<b>Estoque Geral Disponível</b>	<b>1.850.000,00</b>	<b>0,00</b>
Estoque Total em Análise	0,00	-

*Tabela 5: Estoque Disponível (Geral).*

*Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (acessado em 23/03/2023).*

Setor	Estoque Estimado Disponível (m <sup>2</sup> )		
	Residencial	Não Residencial	Total
<b>A</b>	<b>90.000</b>	<b>55.000</b>	<b>145.000</b>
A1	-	-	-
A2	-	-	-
A3	90.000	55.000	145.000
<b>B</b>	<b>300.000</b>	<b>110.000</b>	<b>410.000</b>
<b>C</b>	<b>20.000</b>	-	<b>20.000</b>
<b>D</b>	-	-	-
<b>E</b>	<b>270.000</b>	<b>130.000</b>	<b>400.000</b>
E1	50.000	50.000	100.000
E2	220.000	80.000	300.000
<b>F</b>	<b>260.000</b>	<b>70.000</b>	<b>330.000</b>
F1	60.000	40.000	100.000
F2	200.000	30.000	230.000
<b>G</b>	<b>175.000</b>	<b>50.000</b>	<b>225.000</b>
<b>H</b>	<b>165.000</b>	<b>85.000</b>	<b>250.000</b>

Setor	Estoque Estimado Disponível (m <sup>2</sup> )		
	Residencial	Não Residencial	Total
I	70.000	-	70.000
I1	70.000	-	70.000
I2	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.350.000</b>	<b>500.000</b>	<b>1.850.000</b>

*Tabela 6: Estoque Disponível (por Setor e Subsetor).*

*Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (acessado em 23/03/2023).*

### 2.3.5. Títulos em Posse de Terceiros

Conforme demonstrado nos itens supra deste trabalho, foram leiloados no âmbito da OUCAB até o momento 6.000 (seis mil) CEPACs. Destes, nenhum CEPAC foi convertido / vinculado, havendo, portanto, 6.000 (seis mil) CEPACs em circulação, conforme tabela resumida a seguir:

Leiloados	6.000
Colocação Privada	0
Convertidos	0
<b>Em Circulação</b>	<b>6.000</b>

*Tabela 7: CEPACs em Posse de Terceiros.*

*Fonte: Base de Dados da SP Urbanismo (acessado em 23/03/2023).*

## 3. COMPORTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

### 3.1. PRELIMINARES

A análise do comportamento do mercado imobiliário será dividida em 3 (três) etapas, sendo elas: (i) diagnóstico do mercado; (ii) definição da situação paradigma; e (iii) estudo técnico de valores. A mencionada análise considerará como produtos imobiliários tão somente os terrenos incorporáveis, os apartamentos (unidades residenciais) e os conjuntos comerciais (unidades não residenciais).

Inicialmente, será traçado o diagnóstico de mercado de unidades residenciais e não residenciais (i) dentro do perímetro e no entorno da OUCAB; (ii) somente no seu perímetro; e, em seguida (iii) em cada um de seus setores. Ato contínuo, serão determinadas as situações paradigmas, válidas para cada um dos setores da OUCAB e, por fim, será apresentado o estudo técnico de valores dos terrenos e unidades residenciais e não residenciais definidos na etapa anterior para as situações paradigmas.

Em resumo: na primeira etapa se obtém as principais informações a respeito do mercado imobiliário, na segunda etapa se define a situação paradigma, ótica sob a qual será efetuado o estudo técnico de valores (terceira etapa) cujos resultados servirão de base para a análise de viabilidade do CEPAC.

A evolução da dinâmica imobiliária verificada na região da OUCAB se baseará em dados mensalmente levantados pela “Geoimóvel Tecnologia e Informação Imobiliária”, ferramenta de pesquisa imobiliária adotada pela Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações que acompanha, mapeia e monitora diariamente o mercado imobiliário brasileiro, incluindo o perímetro da OUCAB e seu entorno<sup>2</sup>. De posse destes dados, será apresentado um amplo panorama do mercado imobiliário da região e, a partir destas constatações iniciais, será possível analisar a produção imobiliária relevante ao estudo de viabilidade do CEPAC no âmbito da OUCAB.

### 3.2. MERCADO IMOBILIÁRIO EM NÚMEROS

#### 3.2.1. Perímetro da OUCAB + Perímetro Expandido da OUCAB + Entorno

Nesta etapa do estudo, foram analisados os empreendimentos lançados nos últimos 11 anos (ou seja, entre Janeiro de 2012 e Dezembro de 2022) no perímetro da OUCAB e no seu entorno.

<sup>2</sup> A política de atualização de valores dos dados dos lançamentos imobiliários levantados pelo “Geoimóvel Tecnologia e Informação Imobiliária” utiliza a variação dos seguintes índices: IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas), INCC /FGV (Índice Nacional de Custo da Construção da Fundação Getúlio Vargas) e CUB-Sinduscon (Custo Unitário Básico do Sindicato da Indústria da Construção Civil).

Para determinação do VGV utilizamos a variação do INCC /FGV, uma vez que vem refletindo nos últimos anos as reais variações de preços, enquanto o IGP-M e o CUB sofreram alterações que extrapolam os preços de venda praticados no mercado, uma vez que foram fortemente impactados pela crise mundial de preço causada pela pandemia de COVID-19 e pela Guerra na Ucrânia.

Em todo o período, foi observada a existência de 449 empreendimentos, destinados tanto ao uso residencial quanto ao uso não residencial, localizados tanto no interior do Perímetro da OUCAB quanto no Perímetro da OUCAB e na área do Entorno. Essas áreas analisadas são observadas nas figuras a seguir:



**Figura 6:** Localização Perímetro da OUCAB (colorido) e Perímetro Expandido da OUCAB (cinza).  
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila no Google Earth.



**Figura 7:** Localização Perímetro Expandido da OUCAB (cinza) e Lançamentos (em azul).  
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila no Google Earth com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.



Analisando a fundo os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período de 2012 a 2022 foram lançadas 70.979 unidades, representando 3.922.070,71 m<sup>2</sup> de área útil/privativa lançada em 1.114.283,03 m<sup>2</sup> de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 58,63 bilhões de VGV atualizado, conforme se pode depreender da tabela a seguir:

ÁGUA BRANCA & MERCADO = TOTAL									
Ano	Consumo Terreno (em m <sup>2</sup> )	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m <sup>2</sup> )	CA	AU Média Lançada (em m <sup>2</sup> )	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
2012	104.218,81	35	3.899	317.338,70	3,04	81,39	5.759.160.270,70	1.477.086,50	18.148,31
2013	173.345,03	51	6.607	559.346,24	3,23	84,66	9.755.774.121,56	1.476.581,52	17.441,39
2014	130.122,00	56	8.214	432.693,47	3,33	52,68	7.616.344.790,00	927.239,44	17.602,17
2015	59.591,79	32	4.283	212.558,16	3,57	49,63	3.310.060.658,66	772.836,95	15.572,49
2016	67.141,71	27	3.130	211.902,63	3,16	67,70	3.099.681.943,14	990.313,72	14.627,86
2017	79.724,20	29	4.396	287.709,94	3,61	65,45	3.807.249.590,15	866.071,34	13.232,94
2018	50.689,36	22	2.860	174.640,03	3,45	61,06	2.471.118.877,64	864.027,58	14.149,79
2019	62.785,33	36	4.793	272.885,82	4,35	56,93	3.950.508.754,96	824.224,65	14.476,78
2020	105.068,30	42	8.582	394.073,12	3,75	45,92	5.062.893.803,07	589.943,35	12.847,60
2021	166.566,43	63	13.555	635.113,75	3,81	46,85	7.927.799.222,34	584.861,62	12.482,49
2022	115.030,08	56	10.660	423.808,85	3,68	39,76	5.865.063.745,12	550.193,60	13.838,94
<b>TOTAL</b>	<b>1.114.283,03</b>	<b>449</b>	<b>70.979</b>	<b>3.922.070,71</b>	<b>3,52</b>	<b>55,26</b>	<b>58.625.655.777,34</b>	<b>825.957,76</b>	<b>14.947,63</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>101.298,46</b>	<b>41</b>	<b>6.453</b>	<b>356.551,88</b>	<b>3,52</b>	<b>55,26</b>	<b>5.329.605.070,67</b>	<b>825.957,76</b>	<b>14.947,63</b>
<b>2012-2014</b>	<b>135.895,28</b>	<b>47</b>	<b>6.240</b>	<b>436.459,47</b>	<b>3,21</b>	<b>69,95</b>	<b>7.710.426.394,09</b>	<b>1.235.645,26</b>	<b>17.665,85</b>
<b>2015-2019</b>	<b>63.986,47</b>	<b>29</b>	<b>3.892</b>	<b>231.939,32</b>	<b>3,62</b>	<b>59,59</b>	<b>3.327.723.964,91</b>	<b>854.928,57</b>	<b>14.347,39</b>

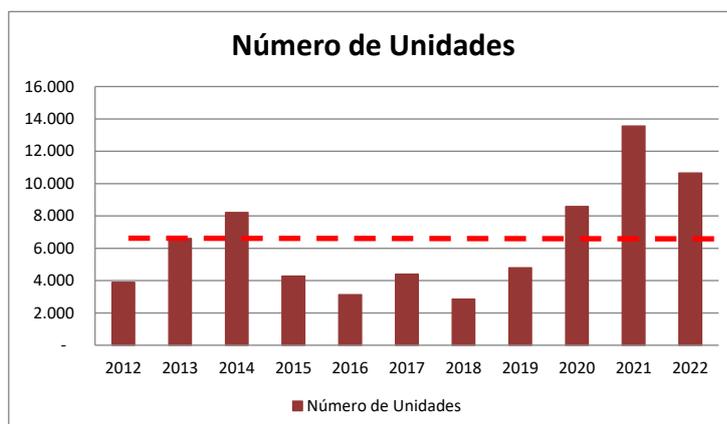
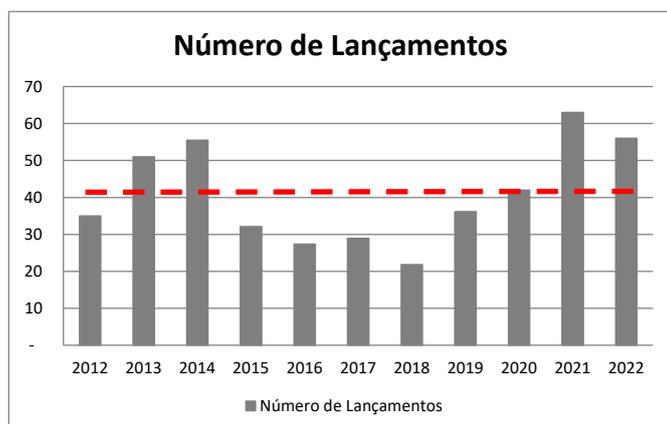
*Tabela 8: Lançamentos Imobiliários por Ano - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

Deve-se mencionar, que, nos levantamentos apresentados pelo Geoimóvel e tabelas deles derivadas, o coeficiente de aproveitamento é calculado pela divisão da “AU Lançada” pelo “Consumo Terreno”, diferindo, em alguns casos, do coeficiente de aproveitamento calculado pela divisão da Área Computável pela Área do Terreno. Por isso, em alguns casos, o coeficiente de aproveitamento apresentado nas tabelas pode superar o máximo coeficiente de aproveitamento permitido por lei, uma vez que há incentivos para que algumas áreas úteis/privativas não sejam computadas, como, por exemplo, “saliências correspondentes aos balcões e terraços abertos, sem caixilho”.

Em primeira análise, nota-se que o auge do mercado imobiliário aconteceu no período de 2013 e 2014, posteriormente ocorrendo significativa queda do mercado, notadamente nos anos de 2015 a 2019. Os números de 2020 a 2022, no entanto, denotam tendência de forte retomada do mercado imobiliário do Município.

Para os fins deste estudo, os números serão analisados considerando: (i) todo o período; (ii) o período compreendido entre 2012 e 2014 (considerado o período de maior aquecimento do mercado imobiliário); e (iii) o período o período compreendido entre 2015 e 2019 (período de menor aquecimento).

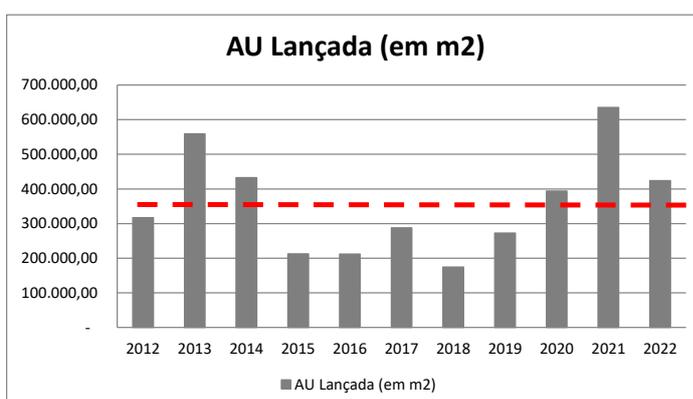
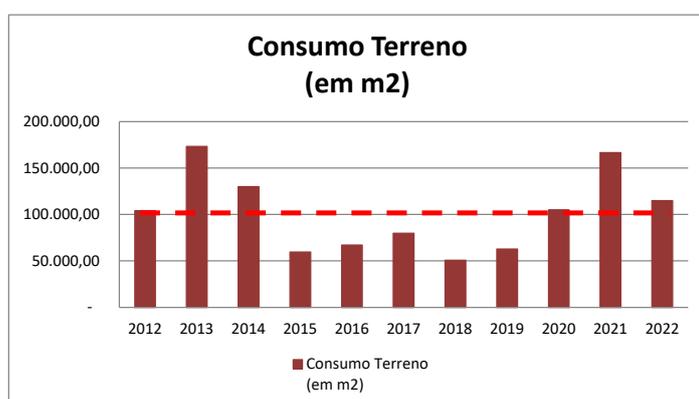


**Gráfico 1:** Número de Lançamentos e Número de Unidades - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.  
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Analisando todo o período, nota-se que foram lançados, em termos médios, 41 empreendimentos e 6.453 unidades por ano.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014) foram lançados, em média, aproximadamente 47 empreendimentos por ano, alcançando a média de 6.240 unidades lançadas ao ano, com essas unidades, porém, de valor médio mais elevado.

No período de menor aquecimento (2015 a 2019), em contrapartida, foram registrados números inferiores, com média de aproximadamente 29 empreendimentos e 3.892 unidades lançadas por ano.

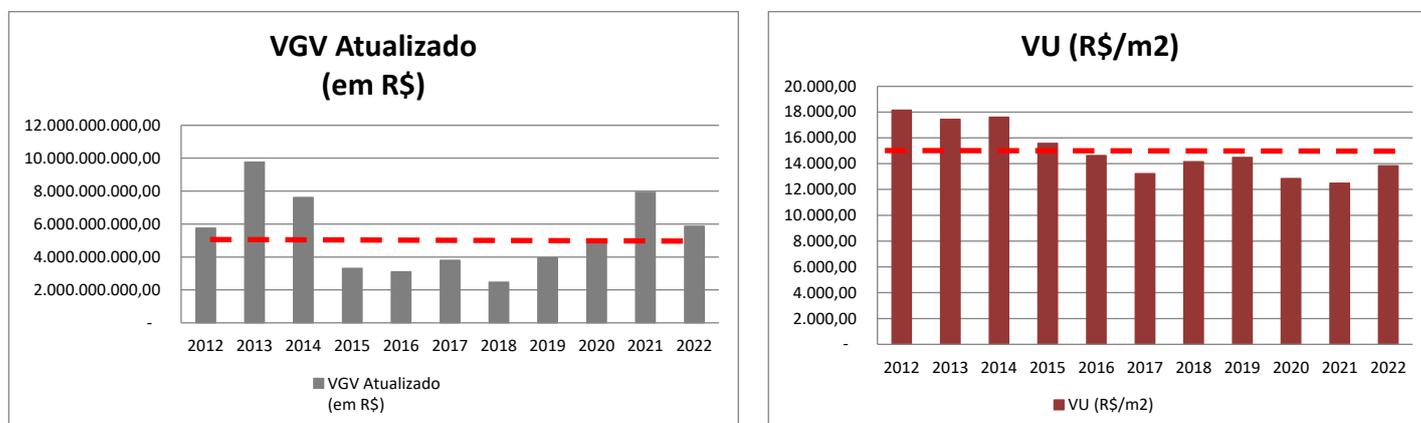


**Gráfico 2:** Consumo de Terreno e Área Útil Lançada - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.  
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Com relação ao comportamento do consumo de terreno e da área útil lançada temos que, em todo o período analisado, foi lançada uma média de 356.551,88 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 101.298,46 m<sup>2</sup> de terreno por ano, apresentando, portanto, um coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,52.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014) foram lançados, em média, 436.459,47 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 135.895,28 m<sup>2</sup> de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,21, ou seja, um adensamento menos acentuado que a média verificada no período total.

No período de menor aquecimento do mercado (2015 a 2019) foram lançados, em média, 231.939,32 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 63.986,47 m<sup>2</sup> de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,62, ou seja, um adensamento mais acentuado que a média do período total e ainda maior que o verificado no período de maior aquecimento do mercado.



**Gráfico 3:** VGV Atualizado e Valor Unitário - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Com relação ao comportamento do VGV e do valor unitário temos que, em todo o período analisado, o VGV médio constatado foi na ordem de R\$ 5,33 bilhões. O valor unitário médio no mesmo período foi de R\$ 14.947,63.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014), o VGV médio foi na ordem de R\$ 7,71 bilhões, muito acima da média verificada no período de menor aquecimento (2015 a 2019) de aproximadamente R\$ 3,33 bilhões.

Com relação ao valor unitário médio: o valor verificado no período de maior aquecimento (2012 a 2014) de R\$ 17.665,85 é consideravelmente maior que o do período de menor aquecimento (2015 a 2019), que foi na ordem de R\$ 14.347,39. O comportamento do valor unitário médio ao longo dos anos demonstra uma diminuição gradativa, reflexo dos produtos que se vem lançando, principalmente devido a incentivos a produtos de menor valor unitário, como HMP e HIS.



### 3.2.1.1. Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno: Uso Residencial

Dos 449 empreendimentos imobiliários analisados, 407 foram destinados ao uso residencial, o que, em termos percentuais, representa 91% dos lançamentos imobiliários levantados na região da OUCAB (perímetro + perímetro expandido) e seu entorno no período entre 2012 e 2022.

Analisando a fundo os empreendimentos destinados ao uso residencial levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 65.818 unidades, representando 3.611.907,20 m<sup>2</sup> de área útil/privativa lançada em 1.002.539,02 m<sup>2</sup> de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 52,70 bilhões de VGV atualizado, conforme se pode depreender da tabela a seguir:

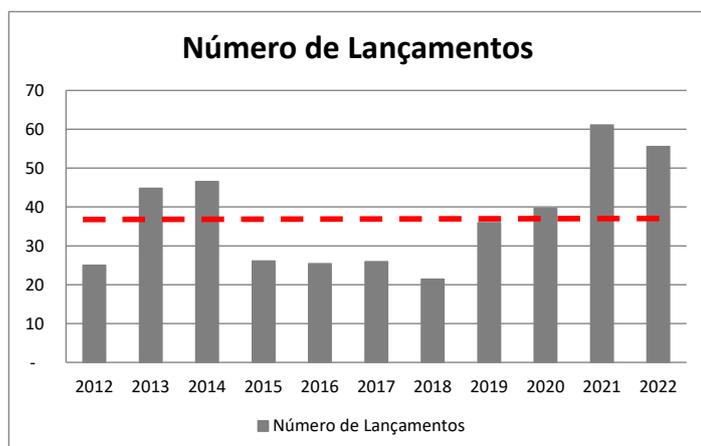
ÁGUA BRANCA & MERCADO = RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m <sup>2</sup> )	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m <sup>2</sup> )	CA	AU Média Lançada (em m <sup>2</sup> )	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
2012	70.158,65	25	2.604	224.380,64	3,20	86,17	3.955.419.997,73	1.518.978,49	17.628,17
2013	161.012,54	45	5.784	524.605,39	3,26	90,70	8.927.402.828,79	1.543.465,22	17.017,37
2014	94.665,37	47	6.161	340.806,30	3,60	55,32	5.792.787.066,14	940.234,88	16.997,30
2015	43.702,98	26	3.822	161.540,21	3,70	42,27	2.529.024.549,98	661.701,87	15.655,70
2016	64.978,31	25	3.040	204.561,12	3,15	67,29	2.946.218.991,95	969.150,98	14.402,63
2017	76.419,81	26	4.165	275.932,16	3,61	66,25	3.568.666.826,66	856.822,77	12.933,13
2018	50.207,82	21	2.847	172.250,89	3,43	60,50	2.433.967.843,81	854.923,72	14.130,36
2019	62.597,01	36	4.789	271.817,97	4,34	56,76	3.935.822.164,80	821.846,35	14.479,62
2020	100.703,88	40	8.564	389.138,94	3,86	45,44	4.972.657.482,54	580.646,60	12.778,62
2021	163.800,78	61	13.434	627.138,91	3,83	46,68	7.827.976.550,48	582.698,86	12.482,05
2022	114.291,88	56	10.608	419.734,67	3,67	39,57	5.812.295.708,08	547.916,26	13.847,55
<b>TOTAL</b>	<b>1.002.539,02</b>	<b>407</b>	<b>65.818</b>	<b>3.611.907,20</b>	<b>3,60</b>	<b>54,88</b>	<b>52.702.240.010,95</b>	<b>800.726,85</b>	<b>14.591,25</b>
<b>Média</b>	<b>91.139,91</b>	<b>37</b>	<b>5.983</b>	<b>328.355,20</b>	<b>3,60</b>	<b>54,88</b>	<b>4.791.112.728,27</b>	<b>800.726,85</b>	<b>14.591,25</b>
<b>2012-2014</b>	<b>108.612,19</b>	<b>39</b>	<b>4.850</b>	<b>363.264,11</b>	<b>3,34</b>	<b>74,90</b>	<b>6.225.203.297,55</b>	<b>1.283.635,29</b>	<b>17.136,85</b>
<b>2015-2019</b>	<b>59.581,19</b>	<b>27</b>	<b>3.733</b>	<b>217.220,47</b>	<b>3,65</b>	<b>58,20</b>	<b>3.082.740.075,44</b>	<b>825.896,18</b>	<b>14.191,76</b>

Tabela 9: Lançamentos Imobiliários Uso Residencial - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

No caso dos empreendimentos residenciais, nota-se a mesma lógica verificada para a totalidade dos empreendimentos lançados, qual seja, auge do mercado imobiliário entre 2012 e 2014 e com significativa queda entre 2015 e 2019 e retomada entre 2020 e 2022.

Também neste caso, os números levantados serão analisados considerando: (i) todo o período; (ii) o período compreendido entre 2012 e 2014 (considerado o período de maior aquecimento do mercado imobiliário); e (iii) o período o período compreendido entre 2015 e 2019 (período de menor aquecimento).

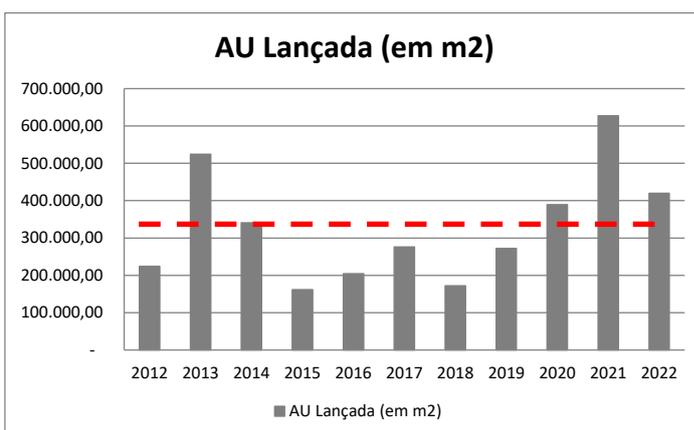
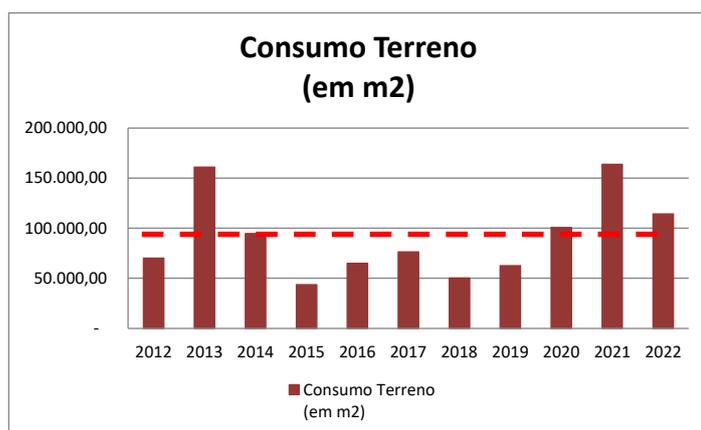


**Gráfico 4:** Número de Lançamentos e Número de Unidades (Residencial) - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.  
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Analisando todo o período, nota-se que foram lançados, em termos médios, 37 empreendimentos e 5.983 unidades residenciais por ano.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014) foram lançados, em média, aproximadamente 39 empreendimentos residenciais por ano, alcançando a média de 4.850 unidades residenciais lançadas ao ano, com unidades com áreas médias consideravelmente acima das médias dos anos subsequentes.

No período de menor aquecimento (2015 a 2019), em contrapartida, foram registrados números inferiores, com média de aproximadamente 27 empreendimentos e 3.733 unidades residenciais lançadas por ano.



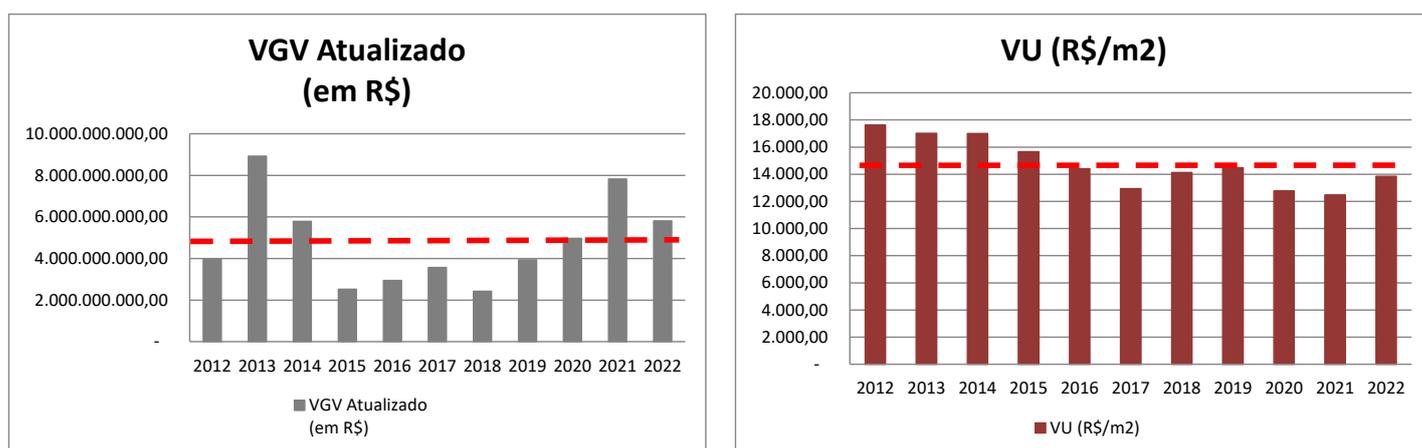
**Gráfico 5:** Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Residencial) - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.  
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Com relação ao comportamento do consumo de terreno e da área útil lançada em empreendimentos para o uso residencial temos que, em todo o período analisado, foi lançada

uma média de 328.355,20 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 91.139,91 m<sup>2</sup> de terreno por ano, apresentando, portanto, um coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,60.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014) foram lançados, em média, 363.264,11 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 108.612,19 m<sup>2</sup> de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,34, ou seja, um adensamento menos acentuado que a média verificada no período total.

No período de menor aquecimento do mercado (2015 a 2019) foram lançados, em média, 217.220,47 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 59.581,19 m<sup>2</sup> de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,65, ou seja, um adensamento mais acentuado que a média do período total e que a verificada no período de maior aquecimento do mercado.



**Gráfico 6:** VGV Atualizado e Valor Unitário (Residencial) - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Com relação ao comportamento do VGV e do valor unitário em empreendimentos para o uso residencial temos que, em todo o período analisado, o VGV médio constatado foi na ordem R\$ 4,79 bilhões, enquanto o valor unitário médio no mesmo período foi de R\$ 14.591,25.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014), o VGV médio alcançado foi próximo de R\$ 6,22 bilhões, muito acima da média verificada no período de menor aquecimento (2015 a 2019) de aproximadamente R\$ 3,08 bilhões.

Com relação ao valor unitário médio: o valor verificado no período de maior aquecimento (2012 a 2014) de R\$ 17.136,85 é consideravelmente maior que o do período de menor aquecimento (2015 a 2019), que foi na ordem de R\$ 14.191,76. O comportamento do valor unitário médio ao longo dos anos varia de acordo com a mesma lógica constatada quando da



análise da totalidade dos empreendimentos (residenciais e não residenciais): verifica-se uma diminuição gradativa, reflexo dos produtos que se vem lançando, principalmente devido a incentivos a produtos de menor valor unitário, como HMP e HIS.

### 3.2.1.2. Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno: Uso Não Residencial

Dos 449 empreendimentos imobiliários analisados, 42 foram destinados ao uso não residencial, o que, em termos percentuais, representa apenas 9% dos lançamentos imobiliários levantados na região da OUCAB e seu entorno no período entre 2012 e 2022.

Analisando a fundo os empreendimentos destinados ao uso não residencial levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 5.161 unidades, representando 310.163,51 m<sup>2</sup> de área útil/privativa lançada em 111.744,01 m<sup>2</sup> de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 5,92 bilhões de VGV atualizado, conforme se pode depreender da tabela a seguir:

ÁGUA BRANCA & MERCADO = NÃO RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m <sup>2</sup> )	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m <sup>2</sup> )	CA	AU Média Lançada (em m <sup>2</sup> )	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
2012	34.060,16	10	1.295	92.958,06	2,73	71,78	1.803.740.272,96	1.392.849,63	19.403,81
2013	12.332,49	6	823	34.740,85	2,82	42,21	828.371.292,78	1.006.526,48	23.844,30
2014	35.456,64	9	2.053	91.887,17	2,59	44,76	1.823.557.723,86	888.240,49	19.845,62
2015	15.888,80	6	461	51.017,95	3,21	110,67	781.036.108,68	1.694.221,49	15.309,05
2016	2.163,40	2	90	7.341,51	3,39	81,57	153.462.951,19	1.705.143,90	20.903,46
2017	3.304,39	3	231	11.777,78	3,56	50,99	238.582.763,48	1.032.825,82	20.257,02
2018	481,54	0	13	2.389,14	4,96	183,78	37.151.033,83	2.857.771,83	15.549,96
2019	188,32	0	4	1.067,85	5,67	266,96	14.686.590,16	3.671.647,54	13.753,42
2020	4.364,42	2	18	4.934,18	1,13	274,12	90.236.320,53	5.013.128,92	18.288,01
2021	2.765,65	2	121	7.974,84	2,88	65,91	99.822.671,87	824.980,76	12.517,20
2022	738,20	0	52	4.074,18	5,52	78,35	52.768.037,04	1.014.769,94	12.951,82
<b>TOTAL</b>	<b>111.744,01</b>	<b>42</b>	<b>5.161</b>	<b>310.163,51</b>	<b>2,78</b>	<b>60,10</b>	<b>5.923.415.766,39</b>	<b>1.147.726,36</b>	<b>19.097,72</b>
<b>Média</b>	<b>10.158,55</b>	<b>4</b>	<b>469</b>	<b>28.196,68</b>	<b>2,78</b>	<b>60,10</b>	<b>538.492.342,40</b>	<b>1.147.726,36</b>	<b>19.097,72</b>
<b>2012-2014</b>	<b>27.283,10</b>	<b>8</b>	<b>1.390</b>	<b>73.195,36</b>	<b>2,68</b>	<b>52,65</b>	<b>1.485.223.096,53</b>	<b>1.068.249,65</b>	<b>20.291,22</b>
<b>2015-2019</b>	<b>4.405,29</b>	<b>2</b>	<b>160</b>	<b>14.718,85</b>	<b>3,34</b>	<b>92,11</b>	<b>244.983.889,47</b>	<b>1.533.065,64</b>	<b>16.644,23</b>

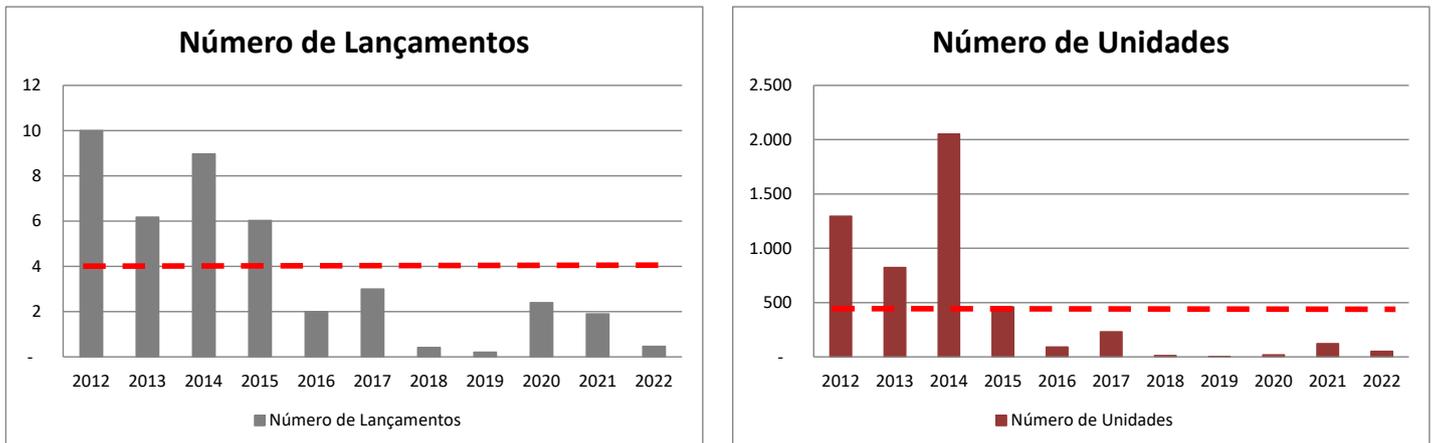
Tabela 10: Lançamentos Imobiliários Uso Não Residencial - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

No caso dos empreendimentos não residenciais, nota-se que, para este tipo de empreendimento houve uma grande queda entre 2015 e 2019, com pequeno recrudescimento entre 2020 e 2022.

Para os anos de 2018, 2019 e 2022 não foram constatados lançamentos de edifícios não residenciais, somente algumas poucas unidades de salas e/ou lojas em empreendimentos majoritariamente residenciais.

Também neste caso, os números levantados serão analisados considerando: (i) todo o período; (ii) o período compreendido entre 2012 e 2014 (considerado o período de maior aquecimento do mercado imobiliário como um todo); e (iii) o período o período compreendido entre 2015 e 2019 (período de menor aquecimento).



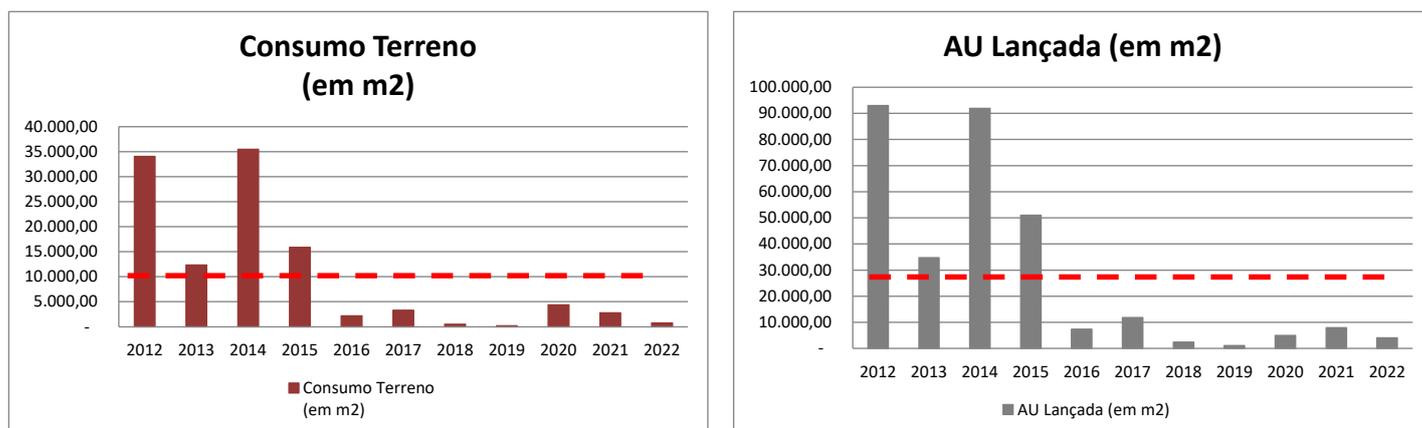
**Gráfico 7:** Número de Lançamentos e Número de Unidades (Não Residencial) – Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.  
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Analisando todo o período, nota-se que foram lançados, em termos médios, cerca de 4 empreendimentos e 469 unidades não residenciais por ano.

No período de maior aquecimento do mercado como um todo (2012 a 2014) foram lançados, em média, aproximadamente 8 empreendimentos não residenciais por ano, alcançando a média de 1.390 unidades não residenciais lançadas ao ano.

No período de menor aquecimento (2015 a 2019), foi registrada média de aproximadamente 2 empreendimentos e 160 unidades não residenciais lançadas por ano.

No caso dos empreendimentos destinados ao uso não residencial, não foi verificada substancial tendência de retomada do mercado imobiliário, chegando-se em 2022 a números pouco expressivos de empreendimentos e unidades lançadas.

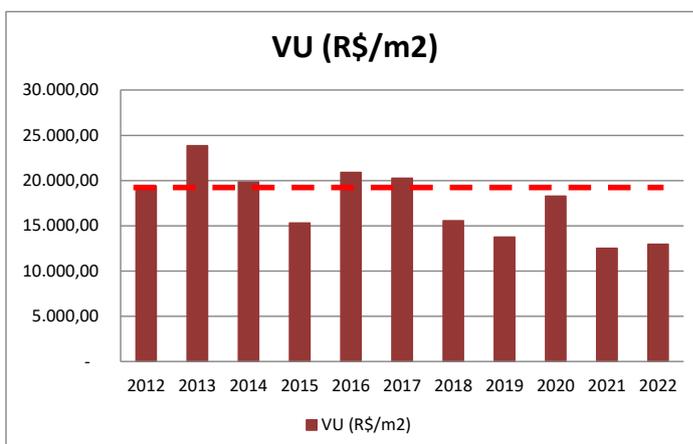
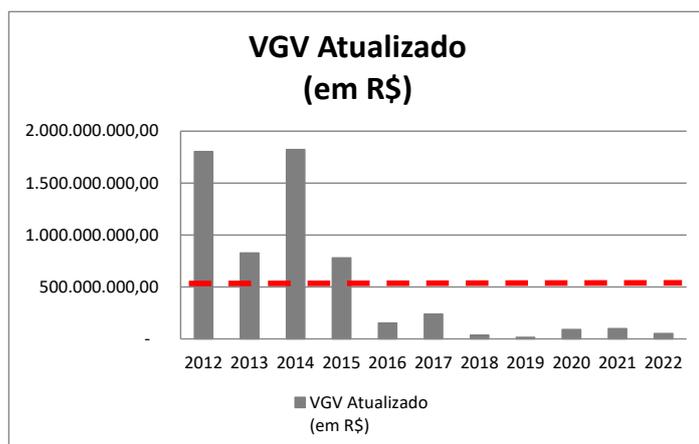


**Gráfico 8:** Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Não Residencial) - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno  
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Com relação ao comportamento do consumo de terreno e da área útil lançada em empreendimentos para o uso não residencial temos que, em todo o período analisado, foi lançada uma média de 28.196,68 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 10.158,55 m<sup>2</sup> de terreno por ano, apresentando, portanto, um coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 2,78.

No período de maior aquecimento do mercado como um todo (2012 a 14) foram lançados, em média, 73.195,36 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 27.283,10 m<sup>2</sup> de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 2,68, ou seja, um adensamento menos acentuado que a média verificada no período total.

No período de menor aquecimento do mercado como um todo (2015 a 2019) foram lançados, em média, 14.718,85 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 4.405,29 m<sup>2</sup> de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,34, ou seja, um adensamento mais acentuado que a média do período total e que a verificada no período de maior aquecimento recente do mercado como um todo.



**Gráfico 9:** VGV Atualizado e Valor Unitário (Não Residencial) - Perímetro + Perímetro Expandido + Entorno.  
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Com relação ao comportamento do VGV e do valor unitário em empreendimentos para o uso não residencial temos que, em todo o período analisado, o VGV médio constatado foi na ordem de R\$ 0,54 bilhão. O valor unitário médio no mesmo período foi de R\$ 19.097,72.

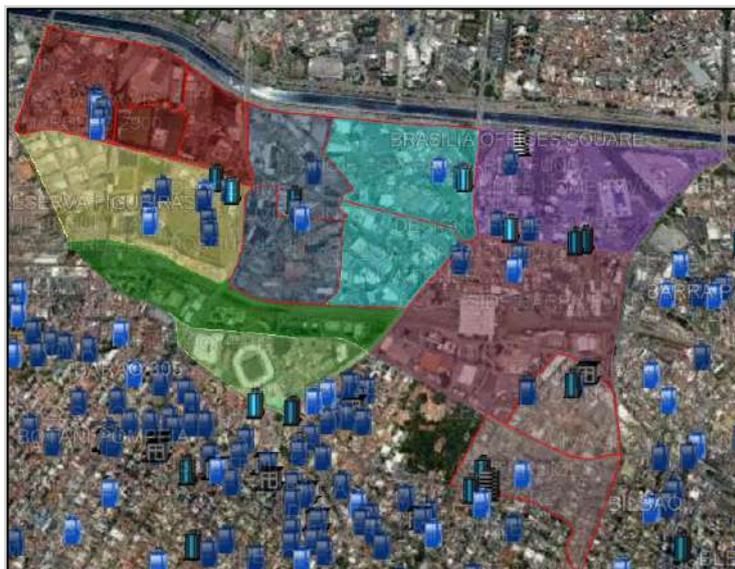
No período de maior aquecimento do mercado como um todo (2012 a 2014), o VGV médio foi na ordem de R\$ 1,49 bilhão, consideravelmente superior à média verificada no período de menor aquecimento como um todo (2015 a 2019) de aproximadamente R\$ 0,24 bilhão.

Com relação ao valor unitário, também foi maior o valor verificado no período de maior aquecimento do mercado como um todo (2012 a 2014), de R\$ 20.291,22, se comparado ao valor de R\$ 16.644,23 verificado no período de menor aquecimento do mercado como um todo (2015 a 2019).

### 3.2.2. Perímetro da OUCAB

Nesta etapa do estudo, foram analisados os empreendimentos lançados nos últimos 11 anos (ou seja, entre Janeiro de 2012 e Dezembro de 2022) somente dentro do perímetro da OUCAB (sem considerar o perímetro expandido). Os empreendimentos levantados estão localizados nos setores “A” a “I” da OUCAB.

Em todo o período, foi observada a existência de 40 empreendimentos, destinados tanto ao uso residencial quanto ao uso não residencial, localizados conforme se pode observar no mapa a seguir:



**Figura 8:** Localização dos Lançamentos Imobiliários - Perímetro da OUCAB.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Analisando a fundo os empreendimentos levantados observa-se que em todo o período foram lançadas 11.238 unidades, representando 746.662,47 m<sup>2</sup> de área útil/privativa lançada em 224.527,95 m<sup>2</sup> de área de terreno, totalizando cerca de R 10,82 bilhões de VGV atualizado, conforme se pode depreender da tabela a seguir:

ÁGUA BRANCA & MERCADO = TOTAL OUC									
Ano	Consumo Terreno (em m <sup>2</sup> )	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m <sup>2</sup> )	CA	AU Média Lançada (em m <sup>2</sup> )	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
2012	36.601,71	4	936	95.356,79	2,61	101,88	1.585.489.174,29	1.693.898,69	16.626,91
2013	61.954,24	8	2.165	260.117,99	4,20	120,15	4.371.802.964,49	2.019.308,53	16.807,00
2014	43.049,47	7	2.644	137.467,62	3,19	51,99	2.346.781.979,26	887.587,74	17.071,53
2015	13.622,44	4	815	50.573,35	3,71	62,05	537.582.916,08	659.610,94	10.629,77
2016	10.162,42	3	790	37.659,78	3,71	47,67	422.615.650,96	534.956,52	11.221,94
2017	1.200,00	1	97	3.698,92	3,08	38,13	57.243.765,17	590.141,91	15.475,81
2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	2.820,00	2	298	11.867,60	4,21	39,82	95.275.516,95	319.716,50	8.028,20
2020	10.694,28	3	1.219	42.598,53	3,98	34,95	296.425.633,42	243.171,15	6.958,59
2021	23.227,78	5	1.308	52.558,89	2,26	40,18	421.927.359,69	322.574,43	8.027,71
2022	21.195,61	3	966	54.763,00	2,58	56,69	685.260.922,51	709.379,84	12.513,21
<b>TOTAL</b>	<b>224.527,95</b>	<b>40</b>	<b>11.238</b>	<b>746.662,47</b>	<b>3,33</b>	<b>66,44</b>	<b>10.820.405.882,82</b>	<b>962.840,89</b>	<b>14.491,70</b>
<b>Média</b>	<b>20.411,63</b>	<b>4</b>	<b>1.022</b>	<b>67.878,41</b>	<b>3,33</b>	<b>66,44</b>	<b>983.673.262,07</b>	<b>962.840,89</b>	<b>14.491,70</b>
<b>2012-2014</b>	<b>47.201,81</b>	<b>6</b>	<b>1.915</b>	<b>164.314,13</b>	<b>3,48</b>	<b>85,80</b>	<b>2.768.024.706,01</b>	<b>1.445.443,71</b>	<b>16.845,93</b>
<b>2015-2019</b>	<b>5.560,97</b>	<b>2</b>	<b>400</b>	<b>20.759,93</b>	<b>3,73</b>	<b>51,90</b>	<b>222.543.569,83</b>	<b>556.358,92</b>	<b>10.719,86</b>

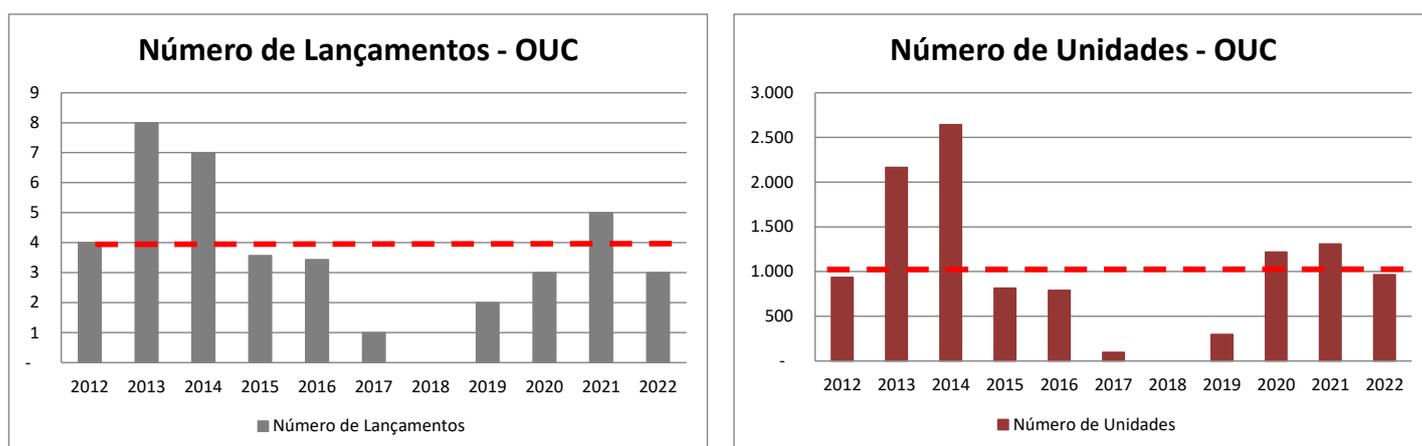
**Tabela 11:** Lançamentos Imobiliários por Ano - Perímetro OUCAB.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Em primeira análise, nota-se que o auge do mercado imobiliário aconteceu no período entre 2012 e 2014, posteriormente ocorrendo significativa queda do mercado, notadamente nos anos de 2015

a 2019. Os números de 2020 a 2022 permitem considerar tendência de recuperação, porém ainda longe do patamar elevado que se encontrava entre 2012 e 2014.

Também para os fins deste estudo, os números serão analisados considerando: (i) todo o período; (ii) o período compreendido entre 2012 e 2014 (considerado o período de maior aquecimento do mercado imobiliário); e (iii) o período o período compreendido entre 2015 e 2019 (período de menor aquecimento).



**Gráfico 10:** Número de Lançamentos e Número de Unidades - Perímetro OUCAB.

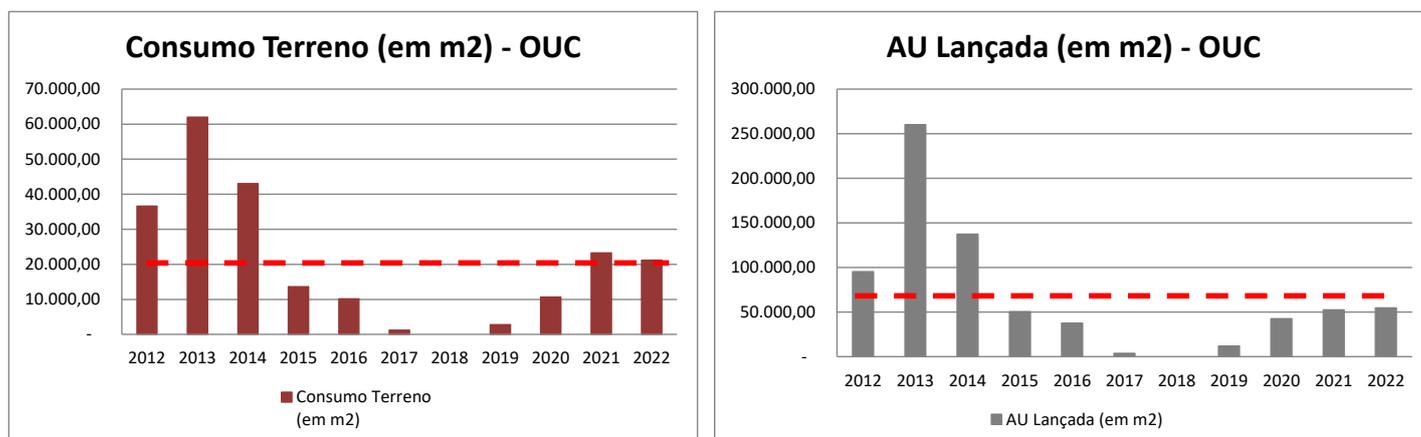
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Analisando todo o período, nota-se que foram lançados, em termos médios, 4 empreendimentos e 1.022 unidades por ano.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014) foram lançados, em média, aproximadamente 6 empreendimentos por ano, alcançando a média de 1.915 unidades lançadas ao ano.

No período de menor aquecimento (2015 a 2019), em contrapartida, foram registrados números inferiores, com média de aproximadamente 2 empreendimentos e 400 unidades lançadas por ano.

Com a recuperação verificada a partir de 2020, chegou-se em 2022 a patamares muito próximos à média de todo o período, com 3 empreendimentos e 966 unidades lançadas.



**Gráfico 11:** Consumo de Terreno e Área Útil Lançada - Perímetro OUCAB.

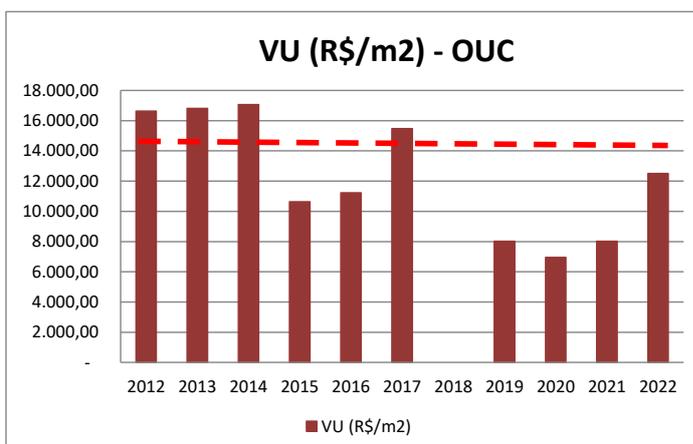
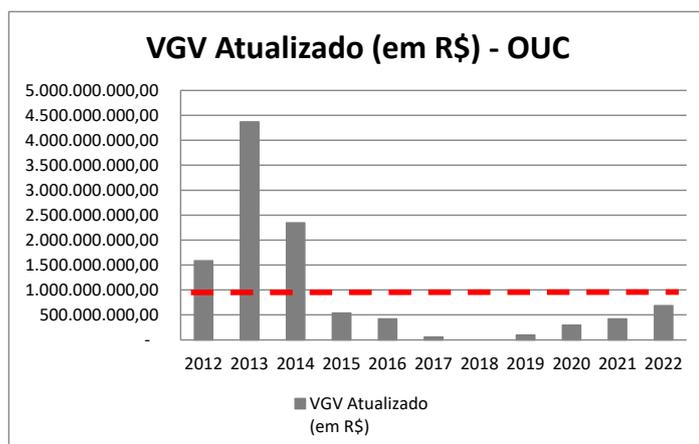
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Com relação ao comportamento do consumo de terreno e da área útil lançada temos que, em todo o período analisado, foi lançada uma média de 67.878 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 20.411,63 m<sup>2</sup> de terreno por ano, apresentando, portanto, um coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,33.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014) foram lançados, em média, 164.314,13 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 47.201,81 m<sup>2</sup> de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,48, ou seja, um adensamento mais acentuado que a média verificada no período total.

No período de menor aquecimento do mercado (2015 a 2019) foram lançados, em média, 20.759,93 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 5.560,97 m<sup>2</sup> de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,73, ou seja, um adensamento mais acentuado que a média do período total e que o verificado no período de maior aquecimento do mercado.

Em 2022 os números de área útil/privativa lançadas voltaram a se aproximar da média do período total, totalizando 54.763,00 m<sup>2</sup> de área útil/privativa lançada.



**Gráfico 12:** VGV Atualizado e Valor Unitário - Perímetro OUCAB.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Com relação ao comportamento do VGV e do valor unitário temos que, em todo o período analisado, o VGV médio constatado foi na ordem de R\$ 0,98 bilhão. O valor unitário médio no mesmo período foi de R\$ 14.491,70.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014), o VGV médio alcançado foi próximo de R\$ 2,77 bilhão, muito acima da média verificada no período de menor aquecimento (2015 a 2019) de aproximadamente R\$ 0,22 bilhão.

Com relação ao valor unitário, o valor verificado no período de maior aquecimento (2012 a 2014), de R\$ 16.845,93, foi maior, se comparado ao valor de R\$ 10.719,86 verificado no período de menor aquecimento (2015 a 2019).

### 3.2.2.1. Mercado OUCAB – Uso Residencial

Dos 40 empreendimentos imobiliários analisados, 30 foram destinados ao uso residencial, o que, em termos percentuais, representa 75% dos lançamentos imobiliários levantados no perímetro da OUCAB no período entre 2012 e 2022.

Analisando a fundo os empreendimentos destinados ao uso residencial levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 8.311 unidades, representando 562.930,26 m² de área útil/privativa lançada em 160.629,84 m² de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 7,61 bilhões de VGV atualizado, conforme se pode depreender da tabela a seguir:



**ÁGUA BRANCA & MERCADO = OUC RESIDENCIAL**

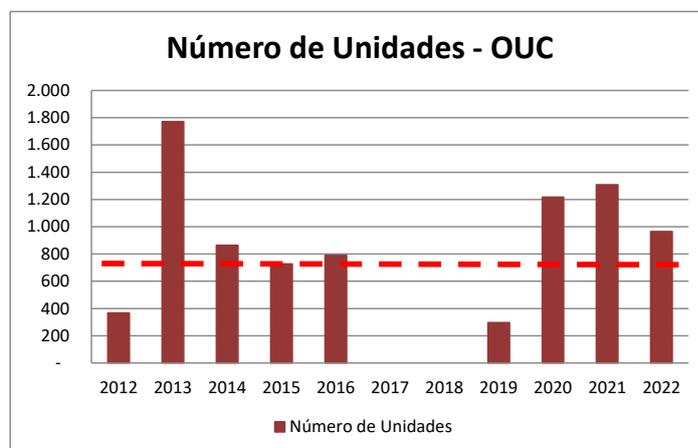
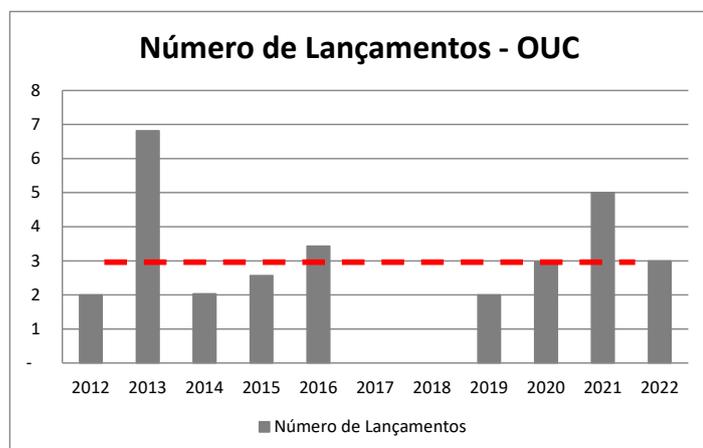
Ano	Consumo Terreno (em m <sup>2</sup> )	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m <sup>2</sup> )	CA	AU Média Lançada (em m <sup>2</sup> )	VGv Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
2012	14.140,25	2	368	30.612,44	2,16	83,19	478.345.689,12	1.299.852,42	15.625,86
2013	57.819,47	7	1.772	245.176,68	4,24	138,36	4.025.910.928,31	2.271.958,76	16.420,45
2014	13.139,25	2	864	60.273,97	4,59	69,76	908.122.660,11	1.051.067,89	15.066,58
2015	7.465,80	3	727	27.561,35	3,69	37,91	282.477.217,76	388.551,88	10.249,03
2016	10.162,42	3	790	37.659,78	3,71	47,67	422.615.650,96	534.956,52	11.221,94
2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	2.820,00	2	298	11.867,60	4,21	39,82	95.275.516,95	319.716,50	8.028,20
2020	10.659,26	3	1.218	42.456,55	3,98	34,86	294.434.395,15	241.735,96	6.934,96
2021	23.227,78	5	1.308	52.558,89	2,26	40,18	421.927.359,69	322.574,43	8.027,71
2022	21.195,61	3	966	54.763,00	2,58	56,69	685.260.922,51	709.379,84	12.513,21
<b>TOTAL</b>	<b>160.629,84</b>	<b>30</b>	<b>8.311</b>	<b>562.930,26</b>	<b>3,50</b>	<b>67,73</b>	<b>7.614.370.340,58</b>	<b>916.179,80</b>	<b>13.526,31</b>
<b>Média</b>	<b>14.602,71</b>	<b>3</b>	<b>756</b>	<b>51.175,48</b>	<b>3,50</b>	<b>67,73</b>	<b>692.215.485,51</b>	<b>916.179,80</b>	<b>13.526,31</b>
<b>2012-2014</b>	<b>28.366,32</b>	<b>4</b>	<b>1.001</b>	<b>112.021,03</b>	<b>3,95</b>	<b>111,87</b>	<b>1.804.126.425,85</b>	<b>1.801.724,13</b>	<b>16.105,25</b>
<b>2015-2019</b>	<b>4.089,64</b>	<b>2</b>	<b>363</b>	<b>15.417,75</b>	<b>3,77</b>	<b>42,47</b>	<b>160.073.677,14</b>	<b>440.974,32</b>	<b>10.382,43</b>

*Tabela 12: Lançamentos Imobiliários Uso Residencial - Perímetro OUCAB.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

No caso dos empreendimentos residenciais nota-se uma lógica próxima à verificada para a totalidade dos empreendimentos lançados, com auge do mercado imobiliário entre 2012 e 2014, com significativo recuo entre 2015 e 2019 e tendência de retomada a partir de 2020.

Também neste caso os números levantados serão analisados considerando: (i) todo o período; (ii) o período compreendido entre 2012 e 2014 (considerado o período de maior aquecimento do mercado imobiliário); e (iii) o período o período compreendido entre 2015 e 2019 (período de menor aquecimento).



*Gráfico 13: Número de Lançamentos e Número de Unidades (Residencial) - Perímetro OUCAB.*

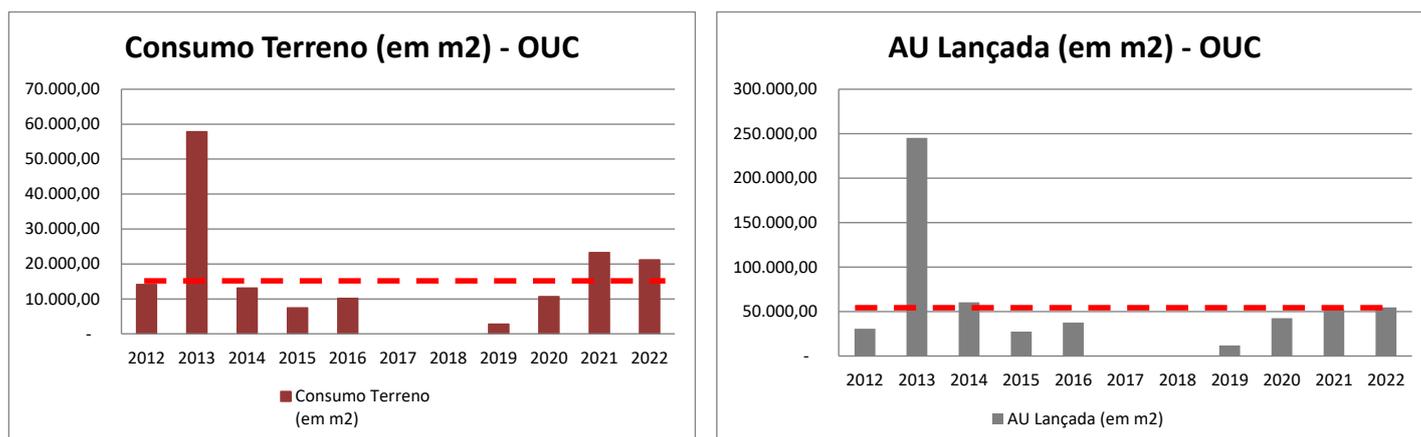
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Analisando todo o período, nota-se que foram lançados, em termos médios, 3 empreendimentos e 756 unidades residenciais por ano.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014) foram lançados, em média, aproximadamente 4 empreendimentos residenciais por ano, alcançando a média de 1.001 unidades residenciais lançadas ao ano.

No período de menor aquecimento (2015 a 2019), em contrapartida, foram registrados números inferiores, com média de aproximadamente 2 empreendimentos e 363 unidades residenciais lançadas por ano.

Comprovando a tendência de retomada do mercado imobiliário verificada a partir de 2020, chegou-se em 2022 a patamares próximos e ligeiramente mais elevado do que a média de todo o período, com 3 empreendimentos e 966 unidades residenciais lançadas.



**Gráfico 14:** Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Residencial) - Perímetro OUCAB.

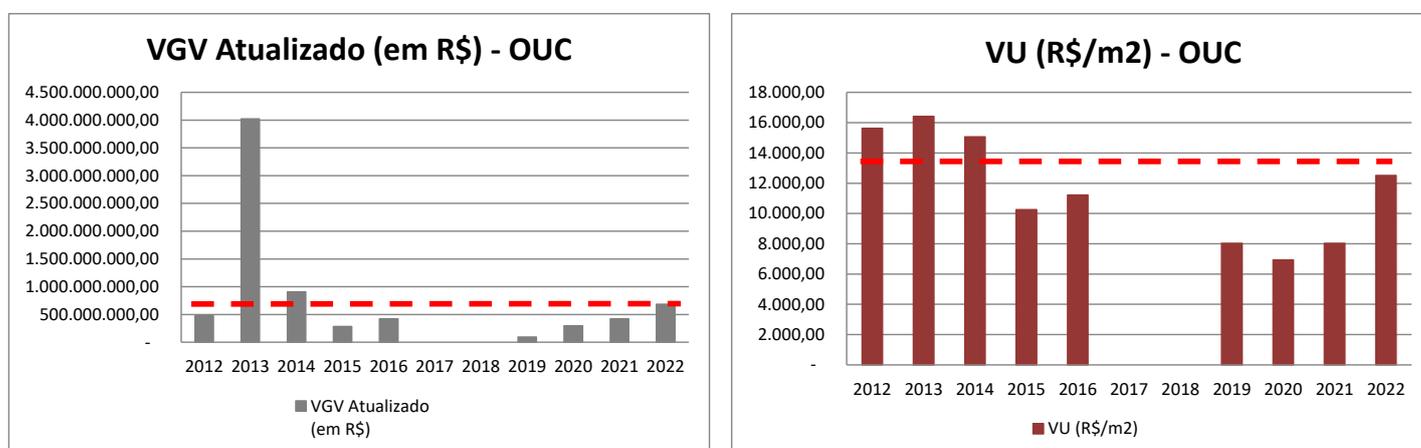
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Com relação ao comportamento do consumo de terreno e da área útil lançada em empreendimentos para o uso residencial temos que, em todo o período analisado, foi lançada uma média de 51.175,48 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 14.602,71 m<sup>2</sup> de terreno por ano, apresentando, portanto, um coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,50.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014) foram lançados, em média, 112.021,03 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 28.366,32 m<sup>2</sup> de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,95, ou seja, um adensamento significativamente mais acentuado que a média verificada no período total.

No período de menor aquecimento do mercado (2015 a 2019) foram lançados, em média, 15.417,75 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 4.089,64 m<sup>2</sup> de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,77, ou seja, um adensamento mais acentuado que a média do período total, porém menor que a verificada no período de maior aquecimento do mercado.

Em 2022, seguindo a lógica de retomada do mercado imobiliário, já foram verificados números muito mais expressivos, com o lançamento de 54.763,00 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 21.195,61 m<sup>2</sup> de terreno, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 2,58.



**Gráfico 15:** VGV Atualizado e Valor Unitário (Residencial) - Perímetro OUCAB.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Com relação ao comportamento do VGV e do valor unitário em empreendimentos para o uso residencial temos que, em todo o período analisado, o VGV médio constatado atingiu R\$ 0,69 bilhão. O valor unitário médio no mesmo período foi de R\$ 13.526,31.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014), o VGV médio atingiu R\$ 1,80 bilhão, significativamente acima da média verificada no período de menor aquecimento (2015 a 2019) de aproximadamente R\$ 0,16 bilhões.

Com relação ao valor unitário médio a situação se mantém: o valor verificado no período de maior aquecimento (2012 a 2014) de R\$ 16.105,25 é significativamente maior que o do período de menor aquecimento (2015 a 2019), que atingiu R\$ 10.382,43. O comportamento do valor unitário médio ao longo dos anos demonstra uma queda do valor unitário médio até o ano de 2020, com uma queda significativa em 2019 e novo crescimento a partir de 2021.

### 3.2.2.2. Mercado OUCAB – Uso Não Residencial

Dos 40 empreendimentos imobiliários analisados, 10 foram destinados ao uso não residencial, o que, em termos percentuais, representa apenas 25% dos lançamentos imobiliários levantados no perímetro da OUCAB no período entre 2012 e 2022.

Analisando a fundo os empreendimentos destinados ao uso não residencial levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 2.927 unidades, representando 183.732,21 m<sup>2</sup> de área útil/privativa lançada em 63.898,11 m<sup>2</sup> de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 3,21 bilhões de VGV atualizado, conforme se pode depreender da tabela a seguir:

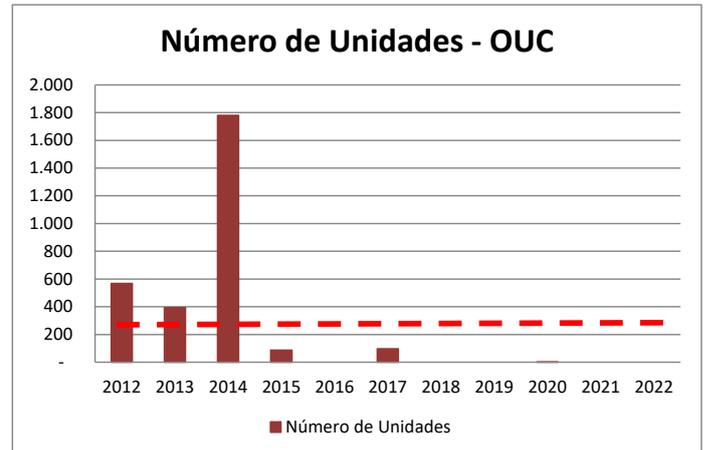
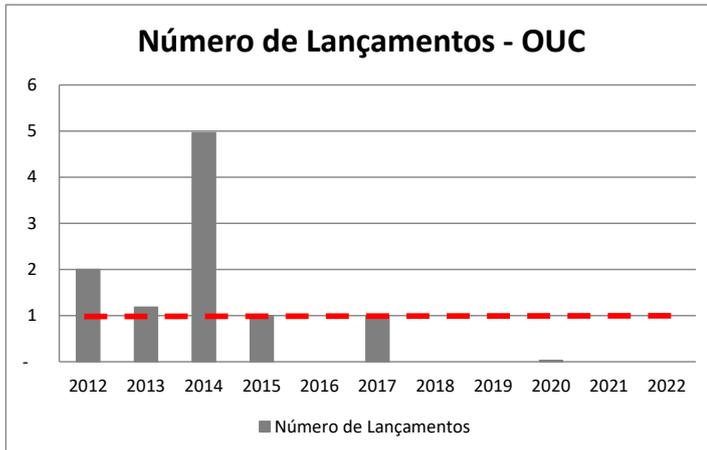
ÁGUA BRANCA & MERCADO = OUC NÃO RESIDENCIAL									
Ano	Consumo Terreno (em m <sup>2</sup> )	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m <sup>2</sup> )	CA	AU Média Lançada (em m <sup>2</sup> )	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
2012	22.461,46	2	568	64.744,35	2,88	113,99	1.107.143.485,17	1.949.196,28	17.100,23
2013	4.134,77	1	393	14.941,31	3,61	38,02	345.892.036,18	880.132,41	23.150,05
2014	29.910,22	5	1.780	77.193,65	2,58	43,37	1.438.659.319,15	808.235,57	18.637,02
2015	6.156,64	1	88	23.012,00	3,74	261,50	255.105.698,32	2.898.928,39	11.085,77
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	1.200,00	1	97	3.698,92	3,08	38,13	57.243.765,17	590.141,91	15.475,81
2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	35,02	0	1	141,98	4,05	141,98	1.991.238,26	1.991.238,26	14.024,78
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>63.898,11</b>	<b>10</b>	<b>2.927</b>	<b>183.732,21</b>	<b>2,88</b>	<b>62,77</b>	<b>3.206.035.542,25</b>	<b>1.095.331,58</b>	<b>17.449,50</b>
<b>Média</b>	<b>5.808,92</b>	<b>1</b>	<b>266</b>	<b>16.702,93</b>	<b>2,88</b>	<b>62,77</b>	<b>291.457.776,57</b>	<b>1.095.331,58</b>	<b>17.449,50</b>
<b>2012-2014</b>	<b>18.835,49</b>	<b>3</b>	<b>914</b>	<b>52.293,10</b>	<b>2,78</b>	<b>57,23</b>	<b>963.898.280,16</b>	<b>1.054.978,05</b>	<b>18.432,61</b>
<b>2015-2019</b>	<b>1.471,33</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>5.342,18</b>	<b>3,63</b>	<b>144,38</b>	<b>62.469.892,70</b>	<b>1.688.375,48</b>	<b>11.693,70</b>

*Tabela 13: Lançamentos Imobiliários Uso Não Residencial - Perímetro OUCAB.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

No caso dos empreendimentos não residenciais, nota-se que também para este tipo de empreendimento o auge do mercado imobiliário ocorreu entre 2012 e 2014, com significativa queda a partir de 2015. No entanto, ao contrário dos cenários verificados nos itens 3.2.2 e 3.2.2.1 supra (totalidade dos empreendimentos e empreendimentos residenciais), não se verificou, para os empreendimentos não residenciais, qualquer retomada do mercado a partir de 2020. Ao contrário: o cenário que se verifica é o de estagnação para este segmento, uma vez que não foram computados quaisquer lançamentos não residenciais nos anos de 2018 a 2022 (a única unidade, em 2020, se deve a uma unidade de loja em um empreendimento majoritariamente residencial).

Também neste caso, os números levantados serão analisados considerando: (i) todo o período; (ii) o período compreendido entre 2012 e 2014 (considerado o período de maior aquecimento do mercado imobiliário); e (iii) o período o período compreendido entre 2015 e 2019 (período de menor aquecimento).

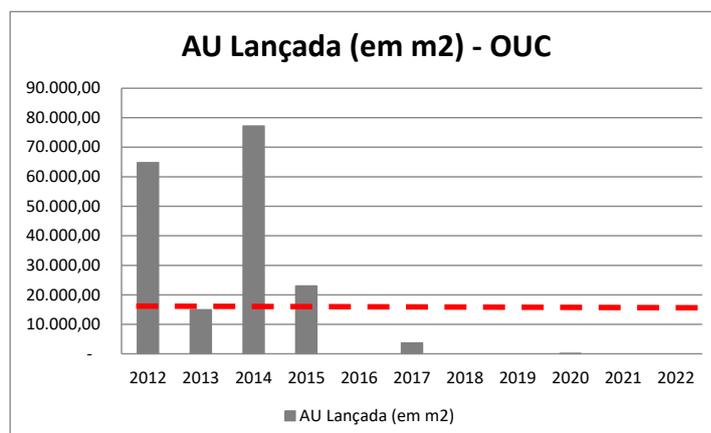
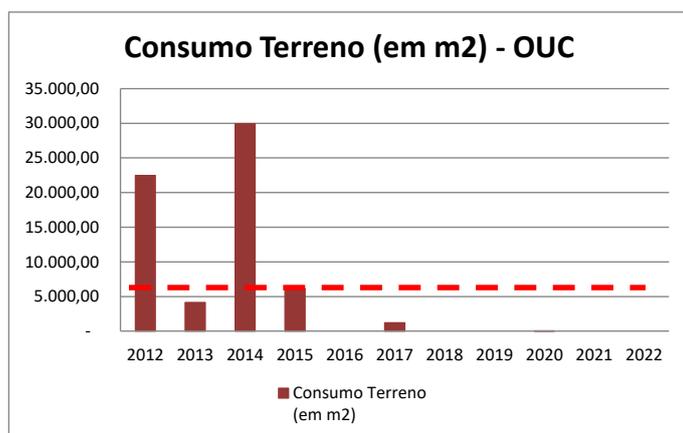


**Gráfico 16:** Número de Lançamentos e Número de Unidades (Não Residencial) - Perímetro OUCAB.  
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Analisando todo o período, nota-se que foram lançados, em termos médios, cerca de 1 empreendimento e 266 unidades não residenciais por ano.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014) foram lançados, em média, aproximadamente 3 empreendimentos não residenciais por ano, alcançando a média de 914 unidades não residenciais lançadas ao ano.

No período de menor aquecimento (2015 a 2019), em contrapartida, foram registrados números bastante inferiores, com média de menos de 1 empreendimento (próximo a zero) e apenas 37 unidades não residenciais lançadas por ano.



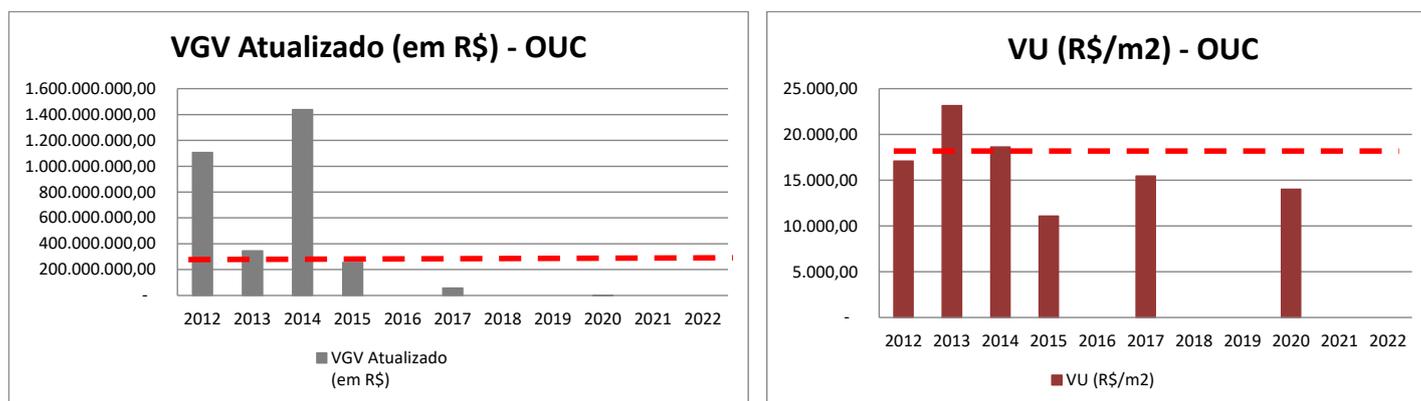
**Gráfico 17:** Consumo de Terreno e Área Útil Lançada (Não Residencial) - Perímetro OUCAB.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Com relação ao comportamento do consumo de terreno e da área útil lançada em empreendimentos para o uso não residencial temos que, em todo o período analisado, foi lançada uma média de 16.702,93 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 5.808,92 m<sup>2</sup> de terreno por ano, apresentando, portanto, um coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 2,88.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014) foram lançados, em média, 52.293,10 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 18.835,49 m<sup>2</sup> de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 2,78, ou seja, um adensamento pouco menos acentuado que a média verificada no período total.

Como se pode observar, os números a partir de 2015 são pouco expressivos, principalmente a partir de 2016. Neste período de menor aquecimento do mercado (2015 a 2019) foram lançados, em média, apenas 5.342,18 m<sup>2</sup> de área útil/privativa em 1.471,33 m<sup>2</sup> de terreno por ano, representando coeficiente/índice de aproveitamento médio próximo a 3,63, ou seja, um adensamento mais acentuado que a média do período total e que a verificada no período de maior aquecimento do mercado.



**Gráfico 18:** VGV Atualizado e Valor Unitário (Não Residencial) - Perímetro OUCAB.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Com relação ao comportamento do VGV e do valor unitário em empreendimentos para o uso não residencial temos que, em todo o período analisado, o VGV médio constatado foi na ordem de R\$ 0,29 bilhão. O valor unitário médio no mesmo período foi de R\$ 17.449,50.

No período de maior aquecimento do mercado (2012 a 2014), o VGV médio foi na ordem de R\$ 1,49 bilhão, muito superior à média verificada no período de menor aquecimento (2014 a 2019) de aproximadamente R\$ 0,24 bilhão.

Com relação ao valor unitário médio a situação se mantém: o valor verificado no período de maior aquecimento (2012 a 2014) de R\$ 20.291,22 é maior que o do período de menor aquecimento (2015 a 2019), que foi na ordem de R\$ 16.644,23. O comportamento do valor unitário médio ao longo dos anos demonstra quedas desde 2014, atingindo valores abaixo de R\$ 15.000,00 por m<sup>2</sup>.

### 3.2.3. OUCAB por Setores

O estudo dos lançamentos imobiliários situados dentro do Perímetro da OUCAB contempla o seguinte perfil de empreendimentos ao longo de seus setores, apresentados a seguir:



ÁGUA BRANCA & MERCADO = SETORES										
Setor	Subsetor	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m2)	CA	AU Média Lançada (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m2)
A	A1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A3	17.628,22	6	1.517	65.221,13	3,70	42,99	705.092.868,73	464.794,24	10.810,80
B	B	83.043,06	9	2.412	300.980,07	3,62	124,78	4.967.410.656,34	2.059.457,15	16.504,12
C	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E	E1	12.738,00	3	908	37.386,39	2,94	41,17	585.141.168,20	644.428,60	15.651,18
	E2	12.014,27	1	128	13.226,88	1,10	103,34	149.177.133,89	1.165.446,36	11.278,33
F	F1	20.095,00	3	984	54.938,54	2,73	55,83	677.059.023,38	688.068,11	12.323,94
	F2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G	G	49.125,11	7	2.127	155.912,46	3,17	73,30	2.378.091.675,06	1.118.049,68	15.252,74
H	H	19.095,79	6	1.982	70.024,45	3,67	35,33	468.459.174,44	236.356,80	6.689,94
I	I1	8.611,00	3	991	42.513,63	4,94	42,90	778.411.740,81	785.481,07	18.309,70
	I2	2.177,50	2	189	6.458,92	2,97	34,17	111.562.441,97	590.277,47	17.272,62
<b>TOTAL</b>		<b>224.527,95</b>	<b>40</b>	<b>11.238</b>	<b>746.662,47</b>	<b>3,33</b>	<b>66,44</b>	<b>10.820.405.882,82</b>	<b>962.840,89</b>	<b>14.491,70</b>

Tabela 14: Lançamentos Imobiliários Totais no Perímetro da OUCAB – Por Setor.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Segmentando os lançamentos por empreendimentos residenciais e não residenciais, temos as seguintes tabelas:

ÁGUA BRANCA & MERCADO = SETORES RESIDENCIAIS										
Setor	Subsetor	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m2)	CA	AU Média Lançada (em m2)	VGV Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m2)
A	A1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A3	17.628,22	6	1.517	65.221,13	3,70	42,99	705.092.868,73	464.794,24	10.810,80
B	B	71.042,50	8	1.778	269.274,55	3,79	151,45	4.437.536.776,36	2.495.802,46	16.479,60
C	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E	E1	4.569,00	2	448	21.242,04	4,65	47,42	241.900.259,03	539.955,94	11.387,81
	E2	12.014,27	1	128	13.226,88	1,10	103,34	149.177.133,89	1.165.446,36	11.278,33
F	F1	9.149,00	2	648	40.254,08	4,40	62,12	451.923.301,22	697.412,50	11.226,77
	F2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G	G	20.684,09	3	1.166	54.195,00	2,62	46,48	680.268.180,07	583.420,39	12.552,23
H	H	19.095,79	6	1.982	70.024,45	3,67	35,33	468.459.174,44	236.356,80	6.689,94
I	I1	6.446,97	2	644	29.492,13	4,57	45,80	480.012.646,85	745.361,25	16.275,96
	I2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>160.629,84</b>	<b>30</b>	<b>8.311</b>	<b>562.930,26</b>	<b>3,50</b>	<b>67,73</b>	<b>7.614.370.340,58</b>	<b>916.179,80</b>	<b>13.526,31</b>

Tabela 15: Lançamentos Imobiliários no Perímetro da OUCAB – Por Setor – Uso Residencial.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.



Nota-se, ademais, que neste setor as unidades residenciais exibem área útil/privativa média, na ordem de 43 m<sup>2</sup>.

Por fim, vale ressaltar que, em relação ao valor unitário médio, as unidades residenciais ficaram em patamar de R\$ 10.810,80/m<sup>2</sup>.

### 3.2.3.2. Setor B

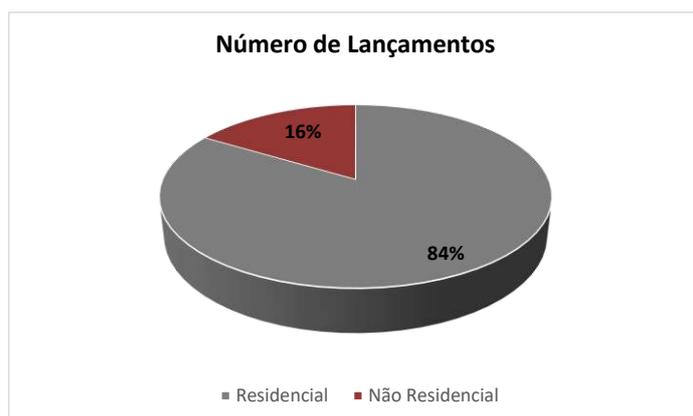
No Setor B, em todo o período, foi observado o lançamento de 9 empreendimentos imobiliários, sendo 8 destinados ao uso residencial e somente 1 ao uso não residencial, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA BRANCA - SETOR B									
Tipologia	Consumo Terreno (em m <sup>2</sup> )	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m <sup>2</sup> )	CA	AU Média Lançada (em m <sup>2</sup> )	VGv Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
Residencial	71.042,50	8	1.778	269.274,55	3,79	151,45	4.437.536.776,36	2.495.802,46	16.479,60
Não Residencial	12.000,56	1	634	31.705,52	2,64	50,01	529.873.879,98	835.763,22	16.712,35
<b>TOTAL</b>	<b>83.043,06</b>	<b>9</b>	<b>2.412</b>	<b>300.980,07</b>	<b>3,62</b>	<b>124,78</b>	<b>4.967.410.656,34</b>	<b>2.059.457,15</b>	<b>16.504,12</b>

*Tabela 18: Lançamentos Imobiliários - Setor B.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

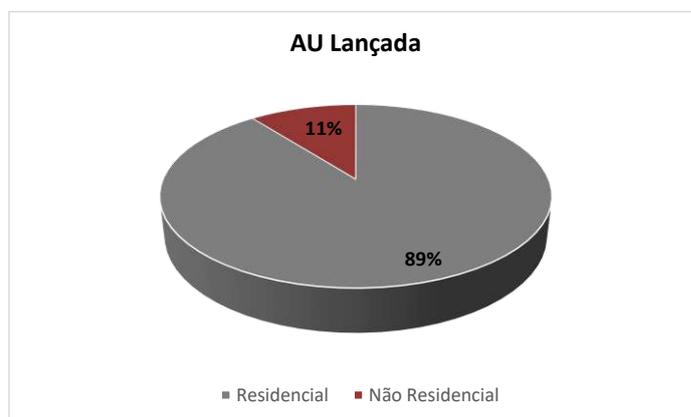
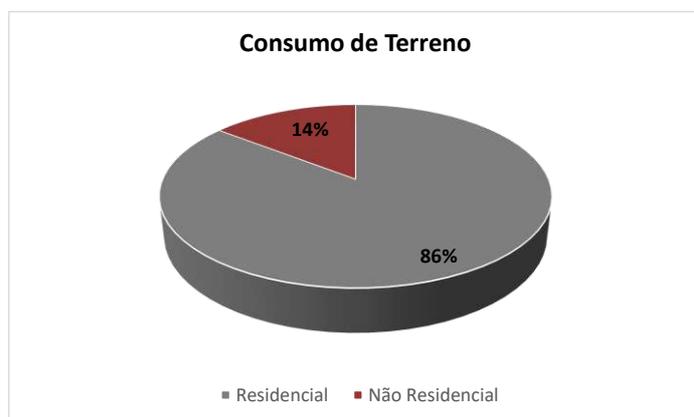
Analisando os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 2.412 unidades, representando 300.980,07 m<sup>2</sup> de área útil/privativa lançada em 83.043,06 m<sup>2</sup> de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 4,97 bilhões de VGv atualizado.



*Gráfico 19: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Setor B.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

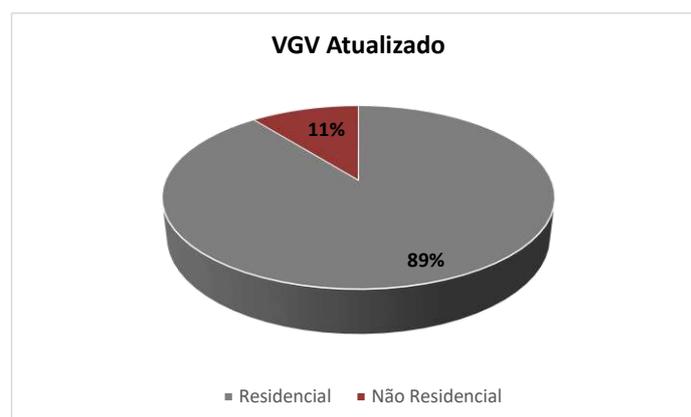
Os empreendimentos residenciais representaram 84% dos lançamentos e 74% das unidades lançadas durante o período analisado, denotando a vocação predominantemente residencial do Setor B.



**Gráfico 20:** Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Setor B.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Seguindo a mesma lógica, os empreendimentos de uso residencial representaram, em média, 86% do consumo de terreno total verificado no período e 89% da área útil/privativa lançada.



**Gráfico 21:** VGV Atualizado – Setor B.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Os empreendimentos residenciais também representaram a maior parte do VGV verificado no período, perfazendo 89%, contra apenas 11% referente aos empreendimentos não residenciais.

Nota-se, ademais, que neste setor as unidades residenciais exibem maior área útil/privativa média, na ordem de 151 m<sup>2</sup>, enquanto as unidades não residenciais exibem área útil/privativa na ordem de 50 m<sup>2</sup>.

Por fim, vale ressaltar que, em relação ao valor unitário médio, as unidades não residenciais apresentaram valor superior, na faixa de R\$ 16.712,35/m<sup>2</sup>, enquanto as unidades residenciais ficaram em patamar próximo de R\$ 16.479,60 /m<sup>2</sup>.

### 3.2.3.3. Setor C

No período analisado de 2012 a 2022 não se observou qualquer empreendimento imobiliário no Setor C.

### 3.2.3.4. Setor D

No período analisado de 2012 a 2022 não se observou qualquer empreendimento imobiliário no Setor D.

### 3.2.3.5. Setor E

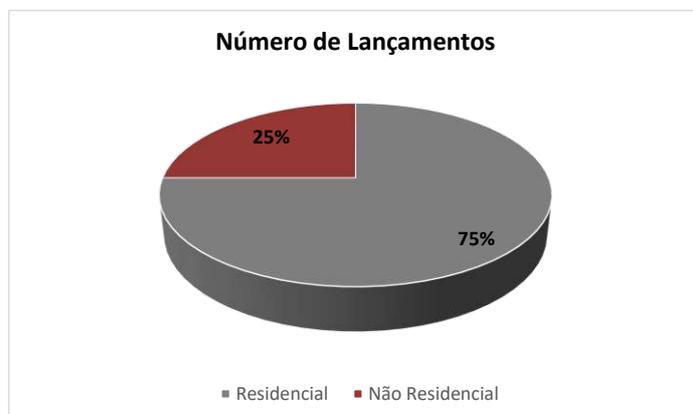
No Setor E, em todo o período, foi observado o lançamento de 4 empreendimentos imobiliários, sendo 3 destinados ao uso residencial e somente 1 ao uso não residencial, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA BRANCA - SETOR E									
Tipologia	Consumo Terreno (em m <sup>2</sup> )	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m <sup>2</sup> )	CA	AU Média Lançada (em m <sup>2</sup> )	VGv Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
Residencial	16.583,27	3	576	34.468,92	2,08	59,84	391.077.392,92	678.953,81	11.345,80
Não Residencial	8.169,00	1	460	16.144,35	1,98	35,10	343.240.909,17	746.175,89	21.260,75
<b>TOTAL</b>	<b>24.752,27</b>	<b>4</b>	<b>1.036</b>	<b>50.613,27</b>	<b>2,04</b>	<b>48,85</b>	<b>734.318.302,09</b>	<b>708.801,45</b>	<b>14.508,41</b>

*Tabela 19: Lançamentos Imobiliários - Setor E.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

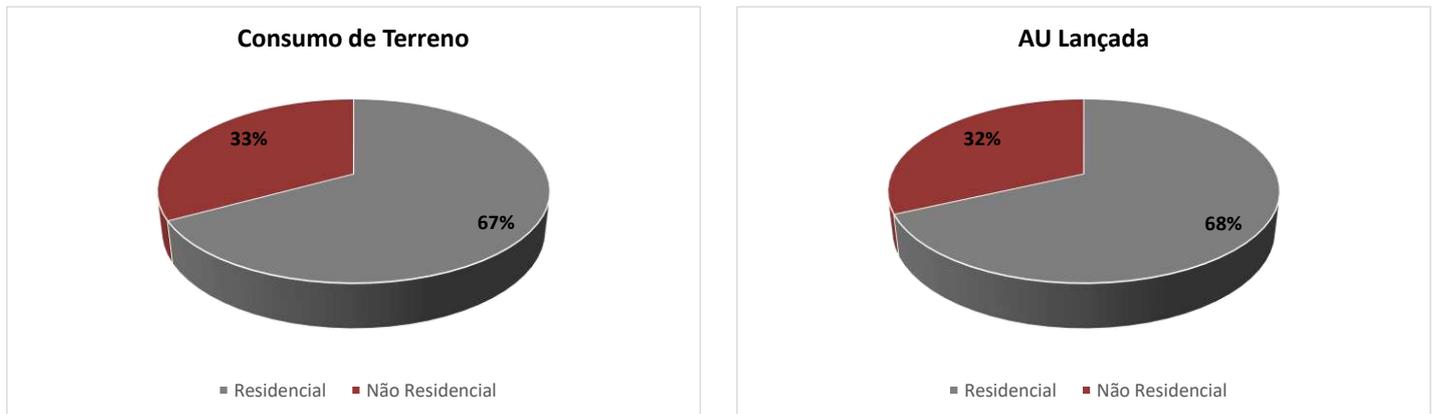
Analisando os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 1.036 unidades, representando 50.613,27 m<sup>2</sup> de área útil/privativa lançada em 24.752,27 m<sup>2</sup> de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 0,73 bilhão de VGv atualizado.



*Gráfico 22: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Setor E.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

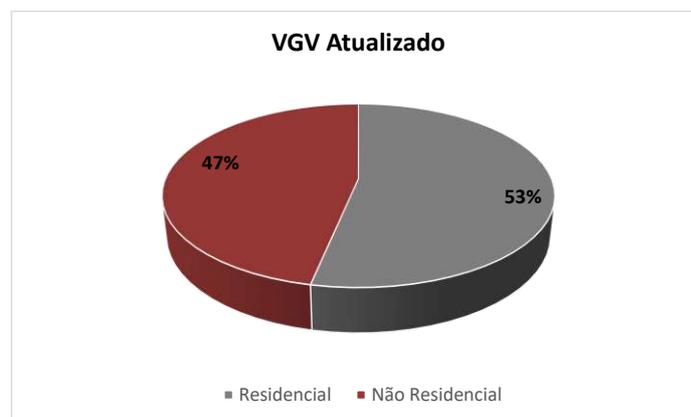
Os empreendimentos residenciais representaram 75% dos lançamentos e 56% das unidades lançadas durante o período analisado, denotando a vocação predominantemente residencial do Setor E.



*Gráfico 23: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Setor E.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

Seguindo a mesma lógica, os empreendimentos de uso residencial representaram, em média, 67% do consumo de terreno total verificado no período e 68% da área útil/privativa lançada.



*Gráfico 24: VGV Atualizado – Setor E.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

Os empreendimentos residenciais também representaram a maior parte do VGV verificado no período, perfazendo 53%, contra 47% referente aos empreendimentos não residenciais.

Nota-se, ademais, que neste setor as unidades residenciais exibem maior área útil/privativa média, na ordem de 60 m<sup>2</sup>, enquanto as unidades não residenciais exibem área útil/privativa na ordem de 35 m<sup>2</sup>.

Por fim, vale ressaltar que, em relação ao valor unitário médio, as unidades não residenciais apresentaram valor superior, na faixa de R\$ 21.260,75/m<sup>2</sup>, enquanto as unidades residenciais ficaram em patamar próximo de R\$ 11.345,80/m<sup>2</sup>.

### 3.2.3.6. Setor F

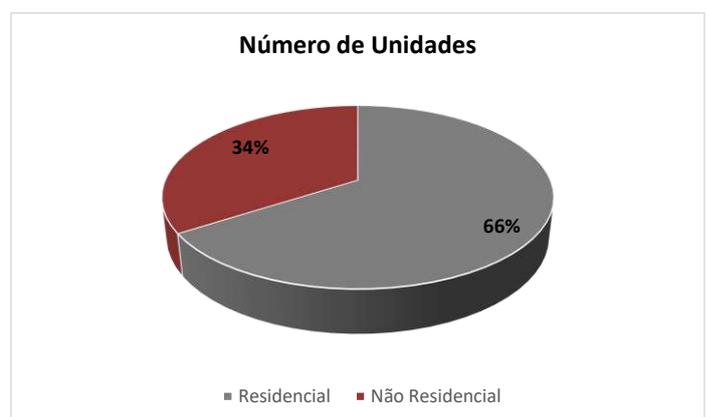
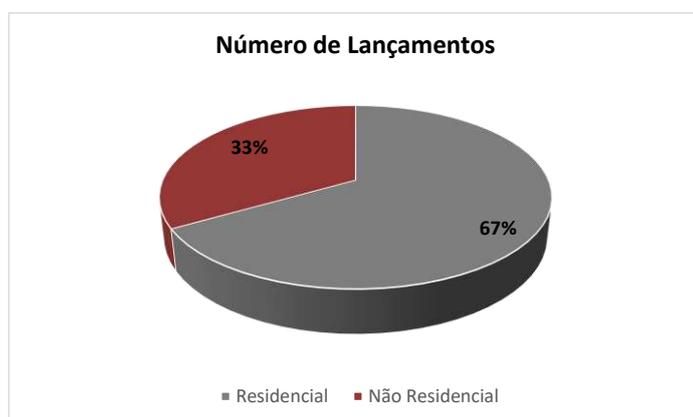
No Setor F, em todo o período, foi observado o lançamento de 3 empreendimentos imobiliários, sendo 2 destinados ao uso residencial e somente 1 ao uso não residencial, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA BRANCA - SETOR F									
Tipologia	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m2)	CA	AU Média Lançada (em m2)	VGv Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m2)
Residencial	9.149,00	2	648	40.254,08	4,40	62,12	451.923.301,22	697.412,50	11.226,77
Não Residencial	10.946,00	1	336	14.684,46	1,34	43,70	225.135.722,16	670.046,79	15.331,56
<b>TOTAL</b>	<b>20.095,00</b>	<b>3</b>	<b>984</b>	<b>54.938,54</b>	<b>2,73</b>	<b>55,83</b>	<b>677.059.023,38</b>	<b>688.068,11</b>	<b>12.323,94</b>

*Tabela 20: Lançamentos Imobiliários - Setor F.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

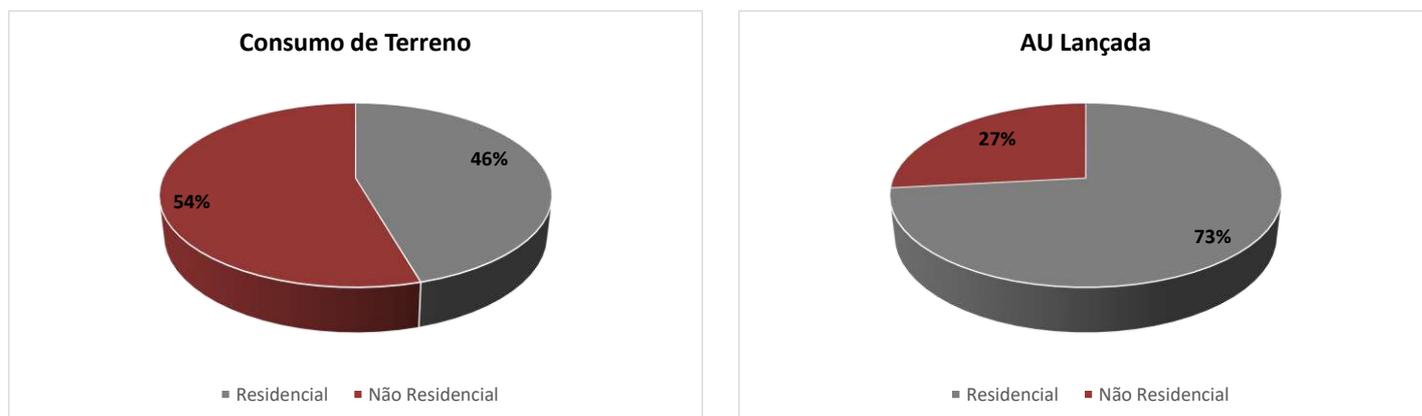
Analisando os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 984 unidades, representando 54.938,54 m<sup>2</sup> de área útil/privativa lançada em 20.095,00 m<sup>2</sup> de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 0,68 bilhão de VGv atualizado.



*Gráfico 25: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Setor F.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

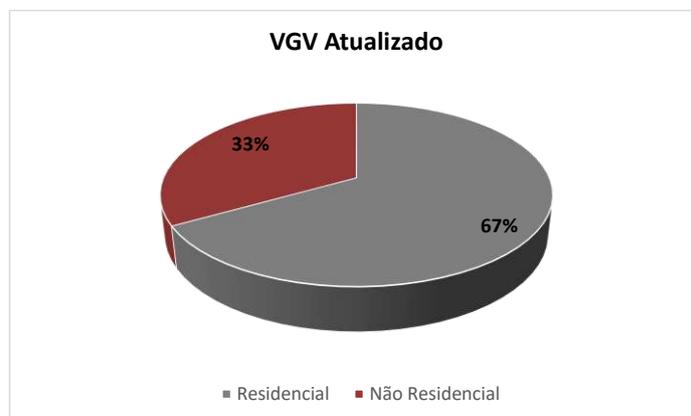
Os empreendimentos residenciais representaram 67% dos lançamentos e 66% das unidades lançadas durante o período analisado, denotando a vocação predominantemente residencial do Setor F.



**Gráfico 26:** Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Setor F.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Os empreendimentos de uso residencial representaram, em média, somente 46% do consumo de terreno total verificado no período, porém, representaram 73% da área útil/privativa lançada.



**Gráfico 27:** VGV Atualizado – Setor F.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Os empreendimentos residenciais também representaram a maior parte do VGV verificado no período, perfazendo 67%, contra 33% referente aos empreendimentos não residenciais.

Nota-se, ademais, que neste setor as unidades residenciais exibem maior área útil/privativa média, na ordem de 62 m<sup>2</sup>, enquanto as unidades não residenciais exibem área útil/privativa na ordem de 43 m<sup>2</sup>.

Por fim, vale ressaltar que, em relação ao valor unitário médio, as unidades não residenciais apresentaram valor superior, na faixa de R\$ 15.331,56/m<sup>2</sup>, enquanto as unidades residenciais ficaram em patamar próximo de R\$ 11.226,77/m<sup>2</sup>.

### 3.2.3.7. Setor G

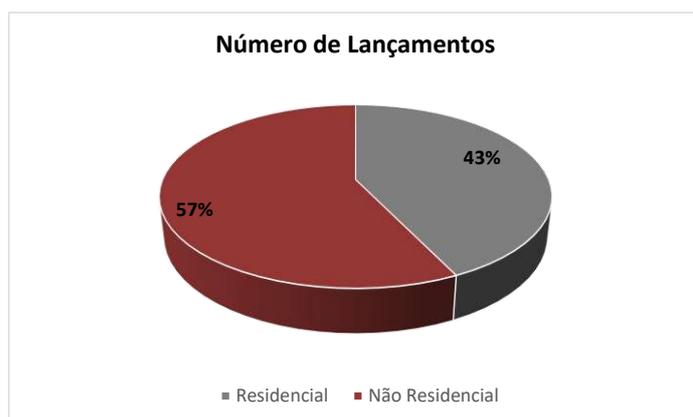
No Setor G, em todo o período, foi observado o lançamento de 7 empreendimentos imobiliários, sendo 3 destinados ao uso residencial e 4 ao uso não residencial, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA BRANCA - SETOR G									
Tipologia	Consumo Terreno (em m <sup>2</sup> )	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m <sup>2</sup> )	CA	AU Média Lançada (em m <sup>2</sup> )	VGv Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
Residencial	20.684,09	3	1.166	54.195,00	2,62	46,48	680.268.180,07	583.420,39	12.552,23
Não Residencial	28.441,02	4	961	101.717,46	3,58	105,85	1.697.823.495,00	1.766.725,80	16.691,56
<b>TOTAL</b>	<b>49.125,11</b>	<b>7</b>	<b>2.127</b>	<b>155.912,46</b>	<b>3,17</b>	<b>73,30</b>	<b>2.378.091.675,06</b>	<b>1.118.049,68</b>	<b>15.252,74</b>

*Tabela 21: Lançamentos Imobiliários - Setor G.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

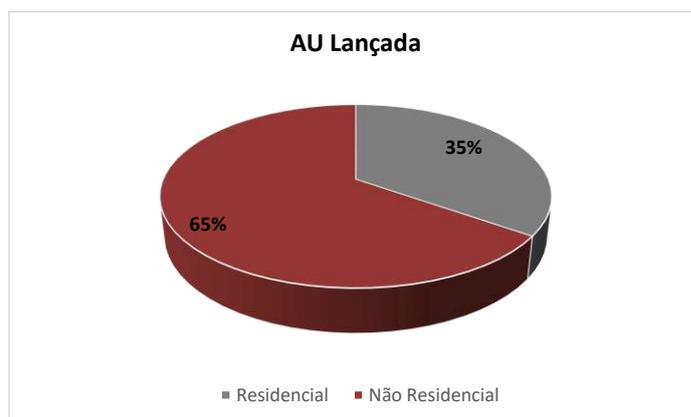
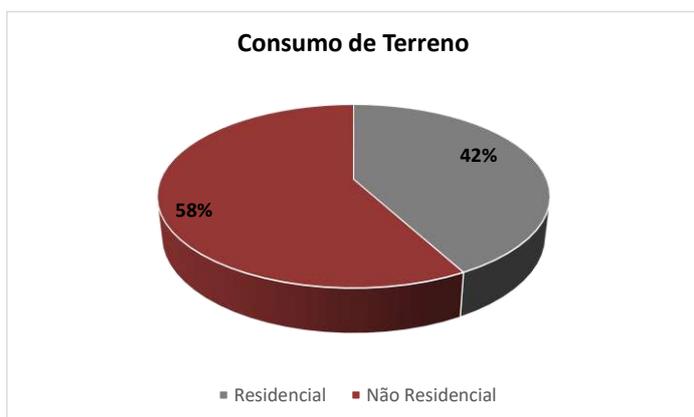
Analisando os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 2.127 unidades, representando 155.912,46 m<sup>2</sup> de área útil/privativa lançada em 49.125,11 m<sup>2</sup> de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 2,38 bilhões de VGv atualizado.



*Gráfico 28: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Setor G.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

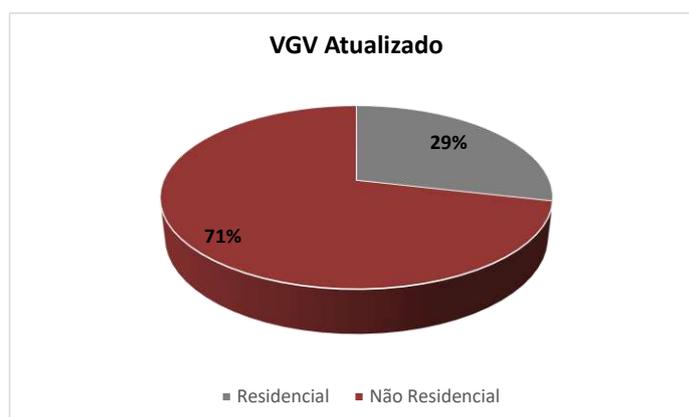
Os empreendimentos residenciais representaram 43% dos lançamentos e 55% das unidades lançadas durante o período analisado, denotando a vocação mista do Setor F, com uma certa inclinação para empreendimentos não residenciais, como reforçado a seguir.



**Gráfico 29:** Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Setor G.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Seguindo a mesma lógica, os empreendimentos de uso residencial representaram, em média, 42% do consumo de terreno total verificado no período e 35% da área útil/privativa lançada.



**Gráfico 30:** VGV Atualizado – Setor G.

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Os empreendimentos não residenciais também representaram a maior parte do VGV verificado no período, perfazendo 71%, contra 29% referente aos empreendimentos residenciais.

Nota-se, ademais, que neste setor as unidades não residenciais exibem maior área útil/privativa média, na ordem de 106 m<sup>2</sup>, enquanto as unidades residenciais exibem área útil/privativa na ordem de 47 m<sup>2</sup>.

Por fim, vale ressaltar que, em relação ao valor unitário médio, as unidades não residenciais apresentaram valor superior, na faixa de R\$ 16.691,56/m<sup>2</sup>, enquanto as unidades residenciais ficaram em patamar próximo de R\$ 12.552,23/m<sup>2</sup>.

### 3.2.3.8. Setor H

No Setor H, em todo o período, foi observado o lançamento de 6 empreendimentos imobiliários, sendo 6 destinados ao uso residencial e nenhum ao uso não residencial, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA BRANCA - SETOR H									
Tipologia	Consumo Terreno (em m <sup>2</sup> )	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m <sup>2</sup> )	CA	AU Média Lançada (em m <sup>2</sup> )	VGW Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
Residencial	19.095,79	6	1.982	70.024,45	3,67	35,33	468.459.174,44	236.356,80	6.689,94
Não Residencial	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>19.095,79</b>	<b>6</b>	<b>1.982</b>	<b>70.024,45</b>	<b>3,67</b>	<b>35,33</b>	<b>468.459.174,44</b>	<b>236.356,80</b>	<b>6.689,94</b>

*Tabela 22: Lançamentos Imobiliários - Setor H.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Analisando os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 1.982 unidades, representando 70.024,45 m<sup>2</sup> de área útil/privativa lançada em 19.095,79 m<sup>2</sup> de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 0,47 bilhão de VGW atualizado.

Os empreendimentos encontram-se concentrados somente na tipologia residencial, sem quaisquer lançamentos de empreendimentos não residenciais no período.

Nota-se, ademais, que neste setor as unidades residenciais exibem área útil/privativa média, na ordem de 35 m<sup>2</sup>.

Por fim, vale ressaltar que, em relação ao valor unitário médio, as unidades residenciais ficaram em patamar de R\$ 6.689,94 /m<sup>2</sup>, denotando a vocação de produtos de menor valor.

### 3.2.3.9. Setor I

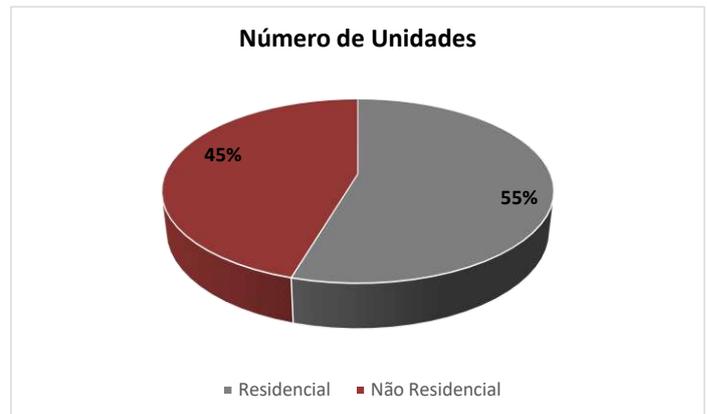
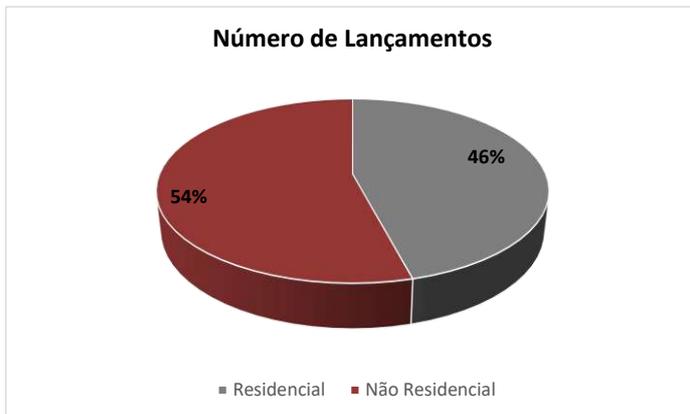
No Setor I, em todo o período, foi observado o lançamento de 5 empreendimentos imobiliários, sendo 2 destinados ao uso residencial e 3 ao uso não residencial, conforme tabela a seguir:

OUC ÁGUA BRANCA - SETOR I									
Tipologia	Consumo Terreno (em m <sup>2</sup> )	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m <sup>2</sup> )	CA	AU Média Lançada (em m <sup>2</sup> )	VGW Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m <sup>2</sup> )
Residencial	6.446,97	2	644	29.492,13	4,57	45,80	480.012.646,85	745.361,25	16.275,96
Não Residencial	4.341,53	3	536	19.480,42	4,49	36,34	409.961.535,94	764.853,61	21.044,80
<b>TOTAL</b>	<b>10.788,50</b>	<b>5</b>	<b>1.180</b>	<b>48.972,55</b>	<b>4,54</b>	<b>41,50</b>	<b>889.974.182,79</b>	<b>754.215,41</b>	<b>18.172,92</b>

*Tabela 23: Lançamentos Imobiliários - Setor I.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

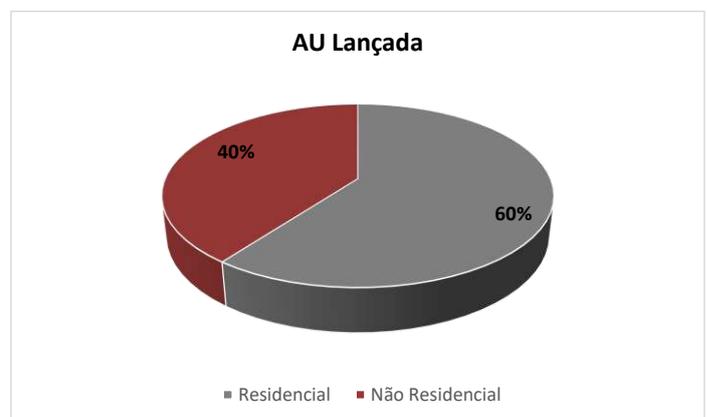
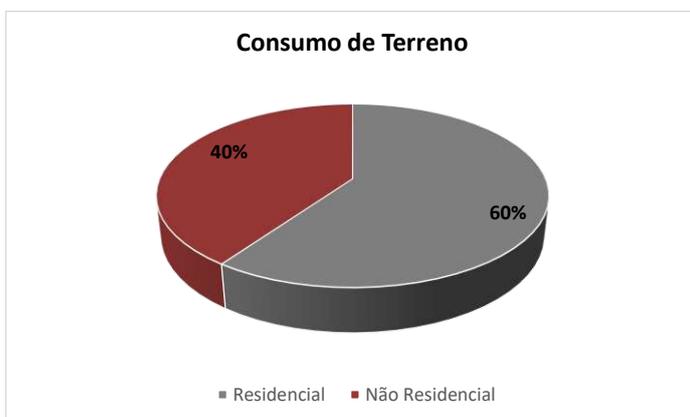
Analisando os empreendimentos levantados, observa-se que em todo o período foram lançadas 1.180 unidades, representando 48.972,55 m<sup>2</sup> de área útil/privativa lançada em 10.788,50 m<sup>2</sup> de área de terreno, totalizando cerca de R\$ 0,89 bilhão de VGV atualizado.



*Gráfico 31: Número de Lançamentos e Número de Unidades – Setor I.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

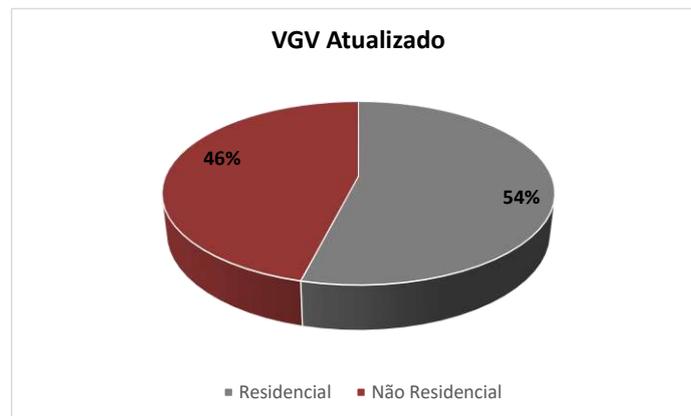
Os empreendimentos residenciais representaram 46% dos lançamentos e 55% das unidades lançadas durante o período analisado, denotando a vocação mista, mas predominantemente residencial do Setor I.



*Gráfico 32: Consumo de Terreno e Área Útil Lançada – Setor I.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

Os empreendimentos de uso residencial representaram, em média, 60% do consumo de terreno total verificado no período e 60% da área útil/privativa lançada.



*Gráfico 33: VGV Atualizado – Setor I.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

Os empreendimentos residenciais também representaram a maior parte do VGV verificado no período, perfazendo 54%, contra 46% referente aos empreendimentos não residenciais.

Nota-se, ademais, que neste setor as unidades residenciais exibem maior área útil/privativa média, na ordem de 46 m<sup>2</sup>, enquanto as unidades não residenciais exibem área útil/privativa na ordem de 36 m<sup>2</sup>.

Por fim, vale ressaltar que, em relação ao valor unitário médio, as unidades não residenciais apresentaram valor superior, na faixa de R\$ 21.044,80/m<sup>2</sup>, enquanto as unidades residenciais ficaram em patamar próximo de R\$ 16.275,96/m<sup>2</sup>.

### **3.3. DEFINIÇÃO DA SITUAÇÃO PARADIGMA POR SETOR**

Visando a análise do comportamento do valor do CEPAC na OUCAB, define-se a situação paradigma, tanto para o uso residencial como para o uso não residencial, para cada um dos setores que se inserem no perímetro da referida OUC, com o objetivo de nortear os estudos de viabilidade dos empreendimentos, constantes no Anexo 2 – Viabilidade dos Empreendimentos, a serem analisados em capítulos posteriores.

Observando as análises efetuadas nos empreendimentos imobiliários lançados no interior do perímetro da OUCAB, temos as seguintes informações a respeito dos terrenos:

Setor	Tipologia	Consumo Terreno (em m <sup>2</sup> )	Número de Lançamentos	Consumo Terreno - Média
A	Residencial	17.628,22	6	2.938,04
	Não Residencial	-	-	-
B	Residencial	71.042,50	8	9.438,11
	Não Residencial	12.000,56	1	8.148,09
C	Residencial	-	-	-
	Não Residencial	-	-	-
D	Residencial	-	-	-
	Não Residencial	-	-	-
E	Residencial	16.583,27	3	5.527,76
	Não Residencial	8.169,00	1	8.169,00
F	Residencial	9.149,00	2	4.574,50
	Não Residencial	10.946,00	1	10.946,00
G	Residencial	20.684,09	3	6.894,70
	Não Residencial	28.441,02	4	7.110,26
H	Residencial	19.095,79	6	3.182,63
	Não Residencial	-	-	-
I	Residencial	6.446,97	2	2.809,79
	Não Residencial	4.341,53	3	1.604,69
<b>TOTAL</b>		<b>224.527,95</b>	<b>40,00</b>	<b>5.613,20</b>

*Tabela 24: Consumo de Terrenos por Setor e por Tipologia.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

Como indicado na tabela supra, há uma grande diversidade de valores médios das áreas dos terrenos consumidos nos últimos 11 anos (2012 a 2022), variando de 1.604,69 m<sup>2</sup> (no Setor I, para empreendimentos não residenciais) até 10.946,00 m<sup>2</sup> (no Setor F, para empreendimentos não residenciais).

Além disso, no interior de cada setor, há uma grande diversidade de áreas consumidas de terrenos. Por isso, tais médias devem ser tratadas setor a setor, considerando, inclusive, o estoque atual de terrenos transformáveis, o que será analisado nos itens seguintes.

Após as análises das áreas dos terrenos, para completar as informações a serem adotadas nas situações paradigmas a serem utilizadas nas análises de viabilidade do CEPAC nos diferentes setores, levantou-se as características dos empreendimentos ocorridos em cada setor, dividindo-os entre empreendimentos residenciais e não residenciais. A tabela a seguir contém as informações referentes a empreendimentos de uso residencial:

USO RESIDENCIAL						
Setor	N° Dormitórios	% N° Unidades	% AU Privativa	AU Privativa Média (m²)	AU Privativa Média TOTAL (m²)	N° de Vagas Média
A	1 Dorm.	63%	45%	30,80	42,99	0
	2 Dorm.	28%	36%	54,38		1
	3 Dorm.	3%	5%	75,94		2
	4 a 5 Dorm.	6%	14%	102,67		2
B	1 Dorm.	0%	0%	-	151,45	-
	2 Dorm.	29%	14%	71,35		1
	3 Dorm.	14%	10%	107,90		2
	4 a 5 Dorm.	57%	76%	203,83		3
C	1 Dorm.	-	-	-	-	-
	2 Dorm.	-	-	-		-
	3 Dorm.	-	-	-		-
	4 a 5 Dorm.	-	-	-		-
D	1 Dorm.	-	-	-	-	-
	2 Dorm.	-	-	-		-
	3 Dorm.	-	-	-		-
	4 a 5 Dorm.	-	-	-		-
E	1 Dorm.	28%	18%	39,50	59,84	1
	2 Dorm.	50%	43%	51,81		1
	3 Dorm.	11%	17%	90,54		2
	4 a 5 Dorm.	11%	22%	116,13		2
F	1 Dorm.	43%	19%	26,71	62,12	0
	2 Dorm.	27%	31%	69,96		1
	3 Dorm.	30%	51%	106,57		2
	4 a 5 Dorm.	0%	0%	-		-
G	1 Dorm.	67%	46%	32,09	46,48	0
	2 Dorm.	16%	16%	45,66		1
	3 Dorm.	9%	17%	93,93		2
	4 a 5 Dorm.	9%	21%	112,69		2
H	1 Dorm.	17%	14%	29,57	35,33	0
	2 Dorm.	83%	86%	36,48		0
	3 Dorm.	0%	0%	-		-
	4 a 5 Dorm.	0%	0%	-		-
I	1 Dorm.	72%	68%	43,72	45,80	1
	2 Dorm.	28%	32%	51,06		1
	3 Dorm.	0%	0%	-		-
	4 a 5 Dorm.	0%	0%	-		-

*Tabela 25: Análises da Tipologia Residencial por Setor.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

Conforme indicado no quadro supra, há uma grande diversidade de valores médios para áreas úteis/privativas das unidades lançadas nos últimos 11 anos (2012 a 2022), variando de 35,33m<sup>2</sup> médios por unidade (no Setor H) até 151,45m<sup>2</sup> médios por unidade (no Setor B).

Ainda, no interior de cada setor, há uma grande diversidade de valores de áreas úteis/privativas das unidades lançadas. Soma-se a isso as mudanças de comportamento do mercado ao longo dos anos, destacando-se a diminuição das áreas úteis/privativas das unidades, principalmente aquelas que apresentam 1 e 2 dormitórios.

Para que seja possível estabelecer uma situação paradigma que reflita a realidade de cada setor, principalmente as mudanças verificadas ao longo dos últimos anos (diminuição das áreas das unidades, quantidades de dormitórios por unidade, entre outras), é necessário analisar não somente os valores médios totais de áreas úteis/privativas, mas também os números de dormitórios por unidade e suas áreas úteis/privativas, além das características que se espera para o futuro de cada tipologia para cada setor. Tal análise será apresentada por setor.

A mesma análise deve ser feita para empreendimentos de uso não residencial<sup>3</sup>, iniciando-se pela tabela a seguir:

USO NÃO RESIDENCIAL						
Setor	Office / Empresa	% N° Unidades	% AU Privativa	AU Privativa Média (m <sup>2</sup> )	AU Privativa Média TOTAL (m <sup>2</sup> )	N° de Vagas Média
A	Office	-	-	-	-	-
	Empresa	-	-	-	-	-
B	Office	100%	100%	50,01	50,01	1
	Empresa	-	0%	-	-	-
C	Office	-	-	-	-	-
	Empresa	-	-	-	-	-
D	Office	-	-	-	-	-
	Empresa	-	-	-	-	-
E	Office	100%	100%	35,10	35,10	1
	Empresa	-	0%	-	-	-
F	Office	100%	100%	43,70	43,70	1
	Empresa	-	0%	-	-	-
G	Office	89%	52%	62,27	105,85	1
	Empresa	11%	48%	450,00	-	6
H	Office	-	-	-	-	-
	Empresa	-	-	-	-	-
I	Office	100%	99%	35,68	36,15	1
	Empresa	0%	1%	283,96	-	1

*Tabela 26: Análises da Tipologia Não Residencial por Setor.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

<sup>3</sup> Não serão analisadas as lojas, uma vez que, para o período analisado, foram lançados somente 1 unidade. Ou seja, tal tipologia é irrelevante para a definição da situação paradigma dentro da OUCAB.

Como se pode observar na tabela supra, há também uma considerável variedade de tipos de empreendimentos, variando entre “office”/salas comerciais e corporativo/empresariais (exceto nos Setores C, D e H, nos quais não foram identificados nenhum empreendimento não residencial). Ainda, no interior de cada setor, há uma grande diversidade de valores de áreas úteis/privativas das unidades lançadas.

Deve-se reforçar que a situação paradigma deve não somente refletir as características médias verificadas em cada setor, mas também analisar se estas refletem parte dos empreendimentos esperados para os setores. Um caso específico desta análise é a diferença entre empreendimentos com “office”/salas comerciais e com lajes empresariais/corporativo. Os primeiros possuem, em média, valores de venda menores e custos menores de construção, enquanto os segundos possuem, em média, valores maiores de venda e custos maiores de construção.

Geralmente, os empreendimentos de base imobiliária do tipo empresarial/corporativo são casos particulares e sua viabilidade varia de situação para situação, como, por exemplo, empreendimentos com contratos de aluguéis previamente negociados (inclusive de andares ou até edifícios inteiros), excluindo-se, muitas vezes, pequenos e médios “players” do mercado imobiliário. Por conta disso, optou-se por utilizar para a análise da situação paradigma para usos não residenciais, em todos os setores, somente empreendimentos do tipo “office”/salas comerciais.

De posse dessas informações e análises, além daquelas apresentadas nos capítulos anteriores, é possível definir a situação paradigma para cada setor para cada uso (residencial e não residencial).

### **3.3.1. Setor A**

#### **3.3.1.1. Residencial**

Como visto anteriormente, no Setor A, para o uso residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 2.938,04m<sup>2</sup>. Considerando que 72% dos terrenos transformáveis (em m<sup>2</sup>) na região do subsetor A3 (único com estoque disponibilizado) possuem áreas iguais ou superiores a 3.000m<sup>2</sup>, será utilizado essa metragem de terreno para a situação paradigma do setor.

Como se pode observar na tabela de análise dos empreendimentos residenciais, o Setor A apresenta uma grande concentração de unidades lançadas entre 2012 e 2022 com 1 e 2 dormitórios, com a soma de cada configuração de unidade representando 81% do total em área útil/privativa.

Os valores totais apontam para uma área útil/privada média de 42,99m<sup>2</sup>. Tal área está entre a média de unidades de 1 e 2 quartos na região (30,80m<sup>2</sup> e 54,38m<sup>2</sup>). Porém, empreendimentos com 1 unidade na região tendem a se encaixar mais em perfil de HIS e/ou HMP, empreendimentos esses que, geralmente, não aderem à OUC. Por isso, optou-se por adotar, como empreendimento paradigma, aqueles com unidades de 2 dormitórios.

Dado o exposto, é determinada a situação paradigma para o uso residencial no Setor A:

Perfil do Empreendimento - Setor A	
Uso Residencial	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	3.000,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m <sup>2</sup> )	na faixa de 54m <sup>2</sup>
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio

*Tabela 27: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor A.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

### 3.3.1.2. Não Residencial

Como visto anteriormente, no Setor A não foram identificados lançamentos de uso não residencial. Por isso, será adotado como situação paradigma para uso não residencial aquele do setor mais próximo, ou seja, o Setor B, uma vez que são nesse setor que se encontram os empreendimentos imobiliários não residenciais mais próximos do Setor A.

Especificamente com relação à área de terreno, será utilizada a mesma que aquela utilizada no empreendimento paradigma de uso residencial do Setor A.

Dado o exposto, é determinada a situação paradigma para o uso não residencial no Setor A:

Perfil do Empreendimento - Setor A	
Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	3.000,00
Área Útil / Privativa	na faixa de 50m <sup>2</sup>
Tipologia	Office
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio

*Tabela 28: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor A.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

### 3.3.2. Setor B

#### 3.3.2.1. Residencial

Como visto anteriormente, no Setor B, para o uso residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 9.438,11m<sup>2</sup>. É uma região com grandes terrenos e grandes empreendimentos. Como exemplo, o terreno com o menor empreendimento lançado entre 2012 e 2022 foi o “JARDIM DAS PERDIZES - BOSQUE ARAUCARIA”, com 7.073,00m<sup>2</sup>.

Foram identificados somente 7 terrenos no Setor B com áreas acima de 9.500m<sup>2</sup>, o que demonstra que há poucas possibilidades de lançamentos de empreendimentos residenciais com grandes áreas. Considerando que 75% dos terrenos transformáveis (em m<sup>2</sup>) na região possuem áreas iguais ou superiores a 4.000m<sup>2</sup>, será utilizado essa metragem de terreno para a situação paradigma do setor.

Como se pode observar na tabela de análise dos empreendimentos residenciais, o Setor B apresenta uma grande concentração de unidades lançadas entre 2012 e 2022 com 4 ou 5 dormitórios, com essas configurações de unidade representando 76% do total em área útil/privativa.

Analisando-se os lançamentos de unidades de 4 e 5 dormitórios entre 2012 e 2022, encontra-se uma variedade de áreas úteis/privativas por unidade, de 136m<sup>2</sup> a 500m<sup>2</sup>, com média de aproximadamente 203m<sup>2</sup>.

Neste setor, percebe-se uma tendência em lançamentos de empreendimentos de uso residencial com 4 dormitórios e áreas úteis/privativas abaixo da média histórica da região (163m<sup>2</sup> médios lançados em 2022), com somente 2 vagas por unidade.

Dado o exposto, é determinada a situação paradigma para o uso residencial no Setor B:

Perfil do Empreendimento - Setor B	
Uso Residencial	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	4.000,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m <sup>2</sup> )	na faixa de 163m <sup>2</sup>
Número de Dormitórios / Unidade	4
Número de Vagas / Unidade	2
Padrão Construtivo	Médio-Alto

*Tabela 29: Situação Paradigma Preliminar para uso Residencial – Setor B.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

Porém, devido à quota máxima de terreno por unidade, não seria possível a adesão de empreendimentos com a média de 163m<sup>2</sup> por unidade. Por isso, será adotada a metragem máxima para que se chegue a uma quota de terreno por unidade menor do que 30m<sup>2</sup>, ou seja, aproximadamente 108m<sup>2</sup>, o que configura com um apartamento de 3 dormitórios e 2 vagas de garagem na região:

<b>Perfil do Empreendimento - Setor B</b>	
<b>Uso Residencial</b>	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	4.000,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m <sup>2</sup> )	na faixa de 100m <sup>2</sup>
Número de Dormitórios / Unidade	3
Número de Vagas / Unidade	2
Padrão Construtivo	Médio-Alto

*Tabela 30: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor B.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

### **3.3.2.2. Não Residencial**

Como visto anteriormente, no Setor B, para o uso não residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 8.148,09m<sup>2</sup>.

Foram identificados 9 terrenos no Setor B com áreas iguais ou superiores a 8.100m<sup>2</sup>, o que demonstra que há poucas possibilidades de lançamentos de empreendimentos não residenciais com grandes áreas. Considerando que 75% dos terrenos transformáveis (em m<sup>2</sup>) na região possuem áreas iguais ou superiores a 4.000m<sup>2</sup>, será utilizado essa metragem de terreno para a situação paradigma do setor.

Para a análise das demais características da situação paradigma para o uso não residencial, será utilizado o tipo “office”/sala comercial, por motivos já justificados e pelo fato de que os dois lançamentos não residenciais identificados no Setor B tenham essa característica, com áreas médias por unidade de aproximadamente 50m<sup>2</sup>.

Em função das considerações efetuadas, temos, para o Setor B, destinado ao uso não residencial:

Perfil do Empreendimento - Setor B	
Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	4.000,00
Área Útil / Privativa	na faixa de 50m <sup>2</sup>
Tipologia	Office
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio

*Tabela 31: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor B.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

### 3.3.3. Setor C

#### 3.3.3.1. Residencial

Como visto anteriormente, no Setor C não foram identificados lançamentos de uso residencial. Por isso, será adotado como situação paradigma para uso residencial aquele do setor mais próximo, ou seja, o Setor B, uma vez que são nesse setor que se encontram os empreendimentos imobiliários não residenciais mais próximos do Setor C.

Considerando que 79% dos terrenos transformáveis (em m<sup>2</sup>) na região possuem áreas iguais ou superiores a 4.000m<sup>2</sup>, será utilizado essa metragem de terreno para a situação paradigma do setor (a mesma utilizada para o Setor B).

Em função das considerações efetuadas, temos, para o Setor C, destinado ao uso residencial:

Perfil do Empreendimento - Setor C	
Uso Residencial	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	4.000,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m <sup>2</sup> )	na faixa de 100m <sup>2</sup>
Número de Dormitórios / Unidade	3
Número de Vagas / Unidade	2
Padrão Construtivo	Médio-Alto

*Tabela 32: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor C.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

#### 3.3.3.2. Não Residencial

De acordo com o Quadro IV da Lei Nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, não foram disponibilizados estoques de m<sup>2</sup> de potencial adicional construtivo para adesão de empreendimentos não residenciais à OUCAB no Setor C. Por esse motivo, não será necessária a

análise da situação paradigma para um futuro cálculo do valor do CEPAC para esse uso nesse setor, uma vez que não poderão ser utilizados para esse fim.

### **3.3.4. Setor D**

#### **3.3.4.1. Residencial**

De acordo com o Quadro IV da Lei Nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, não foram disponibilizados estoques de m<sup>2</sup> de potencial adicional construtivo para adesão de empreendimentos residenciais à OUCAB no Setor D. Por esse motivo, não será necessária a análise da situação paradigma para um futuro cálculo do valor do CEPAC para esse uso nesse setor, uma vez que não poderão ser utilizados para esse fim.

#### **3.3.4.2. Não Residencial**

De acordo com o Quadro IV da Lei Nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, não foram disponibilizados estoques de m<sup>2</sup> de potencial adicional construtivo para adesão de empreendimentos não residenciais à OUCAB no Setor D. Por esse motivo, não será necessária a análise da situação paradigma para um futuro cálculo do valor do CEPAC para esse uso nesse setor, uma vez que não poderão ser utilizados para esse fim.

### **3.3.5. Setor E**

#### **3.3.5.1. Residencial**

Como visto anteriormente, no Setor E, para o uso residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 5.527,76m<sup>2</sup>.

Considerando que 82% dos terrenos transformáveis (em m<sup>2</sup>) na região possuem áreas iguais ou superiores a 5.500m<sup>2</sup>, será utilizado essa metragem de terreno para a situação paradigma do setor para uso residencial.

Como se pode observar na tabela de análise dos empreendimentos residenciais, o Setor E apresenta uma grande concentração de unidades lançadas entre 2012 e 2022 com 2 dormitórios, com essa configuração de unidade representando 43% do total em área útil/privativa, sendo que a média de área útil/privativa por unidade do setor, de aproximadamente 60m<sup>2</sup> é mais próxima da área média de uma unidade de 2 dormitórios na região, ou seja, de aproximadamente 52m<sup>2</sup>.

Dado o exposto, é determinada a situação paradigma para o uso residencial no Setor E:

<b>Perfil do Empreendimento - Setor E</b>	
<b>Uso Residencial</b>	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	5.500,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m <sup>2</sup> )	na faixa de 52m <sup>2</sup>
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio

*Tabela 33: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor E.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

### 3.3.5.2. Não Residencial

Como visto anteriormente, no Setor E, para o uso não residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 8.169,00m<sup>2</sup>.

Foram identificados 15 terrenos no Setor E com áreas iguais ou superiores a 8.200m. Considerando que 82% dos terrenos transformáveis (em m<sup>2</sup>) na região possuem áreas iguais ou superiores a 5.500m<sup>2</sup>, será utilizado essa metragem de terreno para a situação paradigma do setor para uso não residencial, o mesmo que o para o uso residencial.

Para a análise das demais características da situação paradigma para o uso não residencial, será utilizado o tipo “office”/sala comercial, por motivos já justificados e pelo fato de que o único lançamento não residencial identificado no Setor E tenha essa característica, com áreas médias por unidade de aproximadamente 35m<sup>2</sup>.

Em função das considerações efetuadas, temos, para o Setor E, destinado ao uso não residencial:

<b>Perfil do Empreendimento - Setor E</b>	
<b>Uso Não Residencial</b>	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	5.500,00
Área Útil / Privativa	na faixa de 35m <sup>2</sup>
Tipologia	Office
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio

*Tabela 34: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor E.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

### 3.3.6. Setor F

#### 3.3.6.1. Residencial

Como visto anteriormente, no Setor F, para o uso residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 4.574,50m<sup>2</sup>.

Pouco mais de 50% dos terrenos (em m<sup>2</sup>) no Setor F possuem áreas iguais ou superiores a 4.600m<sup>2</sup>. Considerando que 71% dos terrenos transformáveis (em m<sup>2</sup>) na região possuem áreas iguais ou superiores a 3.500m<sup>2</sup>, será utilizado essa metragem de terreno para a situação paradigma do setor para uso residencial.

Como se pode observar na tabela de análise dos empreendimentos residenciais, o Setor F apresenta uma grande concentração de unidades lançadas entre 2012 e 2022 com 3 dormitórios, com essa configuração de unidade representando 51% do total em área útil/privativa. Porém, a média de área útil/privativa por unidade do setor, de aproximadamente 62m<sup>2</sup> é mais próxima da área média de uma unidade de 2 dormitórios na região, ou seja, de aproximadamente 70m<sup>2</sup>, produto que tem se destacado nos lançamentos atuais, com áreas menores e quantidades menores de quartos.

Dado o exposto, é determinada a situação paradigma para o uso residencial no Setor F:

Perfil do Empreendimento - Setor F	
Uso Residencial	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	3.500,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m <sup>2</sup> )	na faixa de 70m <sup>2</sup>
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio

*Tabela 35: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor F.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

#### 3.3.6.2. Não Residencial

Como visto anteriormente, no Setor F, para o uso não residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 10.946,00m<sup>2</sup>.

Foram identificados somente 3 terrenos no Setor F com áreas iguais ou superiores a 10.900m<sup>2</sup>. Considerando que 71% dos terrenos transformáveis (em m<sup>2</sup>) na região possuem áreas

iguais ou superiores a 3.500m<sup>2</sup>, será utilizado essa metragem de terreno para a situação paradigma do setor para uso não residencial, o mesmo que o para o uso residencial.

Para a análise das demais características da situação paradigma para o uso não residencial, será utilizado o tipo “office”/sala comercial, por motivos já justificados e pelo fato de que o único lançamento não residencial identificado no Setor F tenha essa característica, com áreas médias por unidade de aproximadamente 44m<sup>2</sup>.

Em função das considerações efetuadas, temos, para o Setor F, destinado ao uso não residencial:

<b>Perfil do Empreendimento - Setor F</b>	
<b>Uso Não Residencial</b>	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	3.500,00
Área Útil / Privativa	na faixa de 44m <sup>2</sup>
Tipologia	Office
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio

*Tabela 36: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor F.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

### **3.3.7. Setor G**

#### **3.3.7.1. Residencial**

Como visto anteriormente, no Setor G, para o uso residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 6.894,70m<sup>2</sup>.

Somente 6 terrenos transformáveis do Setor G possuem áreas iguais ou superiores a 6.900m<sup>2</sup>. Considerando que 70% dos terrenos transformáveis (em m<sup>2</sup>) na região possuem áreas iguais ou superiores a 2.300m<sup>2</sup>, será utilizado essa metragem de terreno para a situação paradigma do setor para uso residencial.

Como se pode observar na tabela de análise dos empreendimentos residenciais, o Setor G apresenta uma grande concentração de unidades lançadas entre 2012 e 2022 com 1 dormitório, com essa configuração de unidade representando 46% do total em área útil/privativa.

Os valores totais apontam para uma área útil/privada média de 46,48m<sup>2</sup>. Tal área está mais próxima da média de unidades de 2 quartos na região (45,66m<sup>2</sup>). Empreendimentos com 1

unidade na região tendem a se encaixar mais em perfil de HIS e/ou HMP, empreendimentos esses que, geralmente, não aderem à OUC. Por isso, optou-se por adotar, como empreendimento paradigma, aqueles com unidades de 2 dormitórios.

Dado o exposto, é determinada a situação paradigma para o uso residencial no Setor G:

Perfil do Empreendimento - Setor G	
Uso Residencial	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	2.300,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m <sup>2</sup> )	na faixa de 46m <sup>2</sup>
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio

*Tabela 37: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor G.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

### **3.3.7.2. Não Residencial**

Como visto anteriormente, no Setor G, para o uso não residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 7.110,26 m<sup>2</sup>.

Foram identificados somente 6 terrenos no Setor G com áreas iguais ou superiores a 7.100m. Considerando que 70% dos terrenos transformáveis (em m<sup>2</sup>) na região possuem áreas iguais ou superiores a 2.300m<sup>2</sup>, será utilizado essa metragem de terreno para a situação paradigma do setor para uso não residencial, o mesmo que o para o uso residencial.

Para a análise das demais características da situação paradigma para o uso não residencial, será utilizado o tipo “office”/sala comercial, por motivos já justificados e pelo fato de que o 3 dos 4 lançamentos não residenciais identificados no Setor G tenham essa característica, com áreas médias por unidade de aproximadamente 62m<sup>2</sup>.

Em função das considerações efetuadas, temos, para o Setor G, destinado ao uso não residencial:

Perfil do Empreendimento - Setor G	
Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	2.300,00
Área Útil / Privativa	na faixa de 62m <sup>2</sup>
Tipologia	Office
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto

*Tabella 38: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor G.*

*Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.*

### 3.3.8. Setor H

#### 3.3.8.1. Residencial

Como visto anteriormente, no Setor H, para o uso residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 3.182,63m<sup>2</sup>.

Considerando que 51% dos terrenos transformáveis (em m<sup>2</sup>) na região possuem áreas iguais ou superiores a 2.000m<sup>2</sup>, e que um terreno dessa magnitude é razoavelmente fácil de se compor através da junção de outros terrenos menores, será utilizado essa metragem de terreno para a situação paradigma do setor para uso residencial.

Observando-se os lançamentos residenciais do Setor H no período (2012 a 2022), percebe-se que, embora tenham sido lançados entre 2019 e 2022, ou seja, com a lei da OUCAB em vigor, nenhum deles aderiram à OUCAB (necessitaram de CEPACs), isso porque se caracterizaram como HIS ou HMP. Por esse motivo, tais lançamentos não podem ser utilizados para a definição da situação paradigma.

Porém, deve-se atentar ao fato de que o setor se localiza próximo ao Setor G, do outro lado da Avenida Marquês de São Vicente, com possibilidade de se beneficiar da expansão do mercado imobiliário do Setor I e do Setor G, principalmente.

Por esses motivos, será adotado como situação paradigma para uso residencial aquele do Setor G, exceto para área do terreno.

Dado o exposto, é determinada a situação paradigma para o uso residencial no Setor H:

Perfil do Empreendimento - Setor H	
Uso Residencial	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	2.000,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m <sup>2</sup> )	na faixa de 46m <sup>2</sup>
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio

*Tabela 39: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor H.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

### 3.3.8.2. Não Residencial

Como visto anteriormente, no Setor H não foram identificados lançamentos de uso não residencial. Por isso, será adotado como situação paradigma para uso não residencial aquele do Setor G, pelos motivos mencionados no item anterior.

Especificamente com relação à área de terreno, será utilizada a mesma que aquela utilizada no empreendimento paradigma de uso residencial do Setor H.

Dado o exposto, é determinada a situação paradigma para o uso não residencial no Setor H:

Perfil do Empreendimento - Setor H	
Uso Não Residencial	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	2.000,00
Área Útil / Privativa	na faixa de 62m <sup>2</sup>
Tipologia	Office
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto

*Tabela 40: Situação Paradigma para uso Não Residencial – Setor H.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

### 3.3.9. Setor I

#### 3.3.9.1. Residencial

Como visto anteriormente, no Setor I, para o uso residencial, pôde-se encontrar uma média de consumo de terrenos de 2.809,79m<sup>2</sup>.

Considerando que, embora somente 14% dos terrenos transformáveis (em m<sup>2</sup>) na região possuem áreas iguais ou superiores a 2.000m<sup>2</sup>, um terreno dessa magnitude é razoavelmente

fácil de se compor através da junção de outros terrenos menores. Por isso, será utilizado essa metragem de terreno para a situação paradigma do setor para uso residencial.

Como se pode observar na tabela de análise dos empreendimentos residenciais, o Setor I apresenta uma grande concentração de unidades lançadas entre 2012 e 2022 com 1 dormitório, com essa configuração de unidade representando 68% do total em área útil/privativa.

Porém, empreendimentos com 1 unidade na região tendem a se encaixar mais em perfil de HIS e/ou HMP, empreendimentos esses que, geralmente, não aderem à OUC. Por isso, optou-se por adotar, como empreendimento paradigma, aqueles com unidades de 2 dormitórios, com área útil/privativa média de aproximadamente 51m<sup>2</sup>.

Dado o exposto, é determinada a situação paradigma para o uso residencial no Setor I:

Perfil do Empreendimento - Setor I	
Uso Residencial	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	2.000,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m <sup>2</sup> )	na faixa de 51m <sup>2</sup>
Número de Dormitórios / Unidade	2
Número de Vagas / Unidade	1
Padrão Construtivo	Médio - Alto

*Tabela 41: Situação Paradigma para uso Residencial – Setor I.*

Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila com base nos dados do Geoimóvel, Janeiro/2012 a Dezembro/2022.

### 3.3.9.2. Não Residencial

De acordo com o Quadro IV da Lei Nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, não foram disponibilizados estoques de m<sup>2</sup> de potencial adicional construtivo para adesão de empreendimentos não residenciais à OUCAB no Setor I. Por esse motivo, não será necessária a análise da situação paradigma para um futuro cálculo do valor do CEPAC para esse uso nesse setor, uma vez que não poderão ser utilizados para esse fim.

## 3.4. ESTUDO TÉCNICO DOS VALORES UNITÁRIOS

### 3.4.1. Valores Unitários de Terrenos

O estudo técnico de valores tem como objetivo determinar os valores de mercado elegíveis para a OUCAB e serão utilizados para o estudo de viabilidade do CEPAC e viabilidade econômica dos empreendimentos.

O valor referente aos terrenos paradigmas, para cada um dos setores, foi determinado por meio da utilização de método consagrado no meio avaliatório, o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com a aplicação de modelagem econométrica (inferência estatística), onde se analisou as principais variáveis afeitas ao mercado em questão.

Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau I de Fundamentação e ao Grau II de Precisão.

Visando ainda facilitar a análise confrontou-se os valores encontrados na modelagem econométrica com uma pesquisa de opiniões balizadas de grandes empreendedores no mercado imobiliário da região como também consultas aos operadores do mercado local.

#### **3.4.1.1. Tratamento Estatístico**

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado, foram realizadas extensas pesquisas de terrenos e imóveis passíveis de serem incorporados em cada um dos setores da OUCAB, visando à obtenção de elementos comparativos, ou seja, imóveis similares à venda ou já vendidos de mesmas características as situações paradigmas, para uso residencial e não residencial, válidos para o presente estudo.

Dessa forma, conforme preceituado nas Normas de Avaliação, foram coletados: para o Setor A, foram **2 (dois) elementos amostrais**; para o Setor B, foram **4 (quatro) comparativos**; para o Setor D, foram **2 (dois) elementos amostrais**; para o Setor E, foram **2 (dois) elementos amostrais**; para o Setor F, foram **4 (quatro) comparativos**, para o Setor G, foram **2 (dois) elementos amostrais**; para o Setor H, foram **3 (três) elementos amostrais** e para o Setor I, foram **4 (quatro) elementos amostrais**, totalizando assim **23 (vinte e três) amostras** que foram homogêneas através da aplicação de fatores relevantes ao mercado em análise (terrenos/terrenos incorporáveis) com a aplicação de critérios da Estatística Inferencial e Modelagem Hedônica. Suas análises e resultados constam no Anexo 3 deste Laudo.

Isso significa que as equações encontradas possuem elevado poder de explicação da variação da formação do valor, ficando o percentual restante atribuído a eventuais erros de informação, medidas e a variáveis que, embora influenciando na formação do valor, não se destacaram suficientemente.

A significância dos modelos revelou-se menor que 5,0%, atendendo, portanto, o nível de precisão prescrito nas específicas normas da ABNT. Não foi detectada a presença de "outliers".

Todos os regressores considerados foram aceitos, isto é, a hipótese de serem nulos foi rejeitada, dado que estes apresentaram significância inferior a 5,0% em cada ramo do teste bicaudal, considerado o “t” crítico da tabela de “Student”. Vale dizer, portanto, que esses regressores são importantes na variação de formação do valor.

Analisados os gráficos de resíduos de cada uma das modelagens encontradas, não se verificou a existência de qualquer tendência de alinhamento, o que afasta a possibilidade de alguma variável suficientemente importante na formação do valor, não ter sido considerada no modelo.

As modelagens encontradas, com seus respectivos valores se encontram no Anexo 3 – Análise Estatística, resumidos na tabela abaixo:

Setores	Valores Unitários de Terreno - Empreendimentos	
	Residencial	Não Residencial
A	3.071,84	3.532,62
B	5.292,38	5.292,38
C	6.226,33	-
D	-	-
E	3.265,32	4.364,19
F	3.448,61	4.499,67
G	3.711,59	4.694,05
H	4.779,09	5.622,46
I	5.622,46	-

*Tabela 42: Valores Unitários de Terrenos para Situação Paradigma – Setores.  
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.*

Setores	Área de Terreno - Empreendimentos	
	Residencial	Não Residencial
A	3.000,00	3.000,00
B	4.000,00	4.000,00
C	4.000,00	
D		
E	5.500,00	5.500,00
F	3.500,00	3.500,00
G	2.300,00	2.300,00
H	2.000,00	2.000,00
I	2.000,00	

*Tabela 43: Situação Paradigma Considerada para Terreno.  
Fonte: Elaboração Própria da Amaral d'Avila.*