

OUÇ ÁGUA BRANCA

8ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO
08 de junho de 2017
Lei nº 15.893/13

I. Expediente

I. Verificação de Presença.

II. Ordem do Dia

I. Proposta de revisão da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Operação Urbana Consorciada Água Branca

Revisão da Lei 15.893/2013

Apresentação ao Grupo de Gestão

Diretoria de Intervenções Urbanas | Diretoria de Gestão das Operações Urbanas



PREMISSAS E OBJETIVOS

Premissa:

PRESERVAR TODA A CONCEITUAÇÃO URBANÍSTICA DA OUC-AB

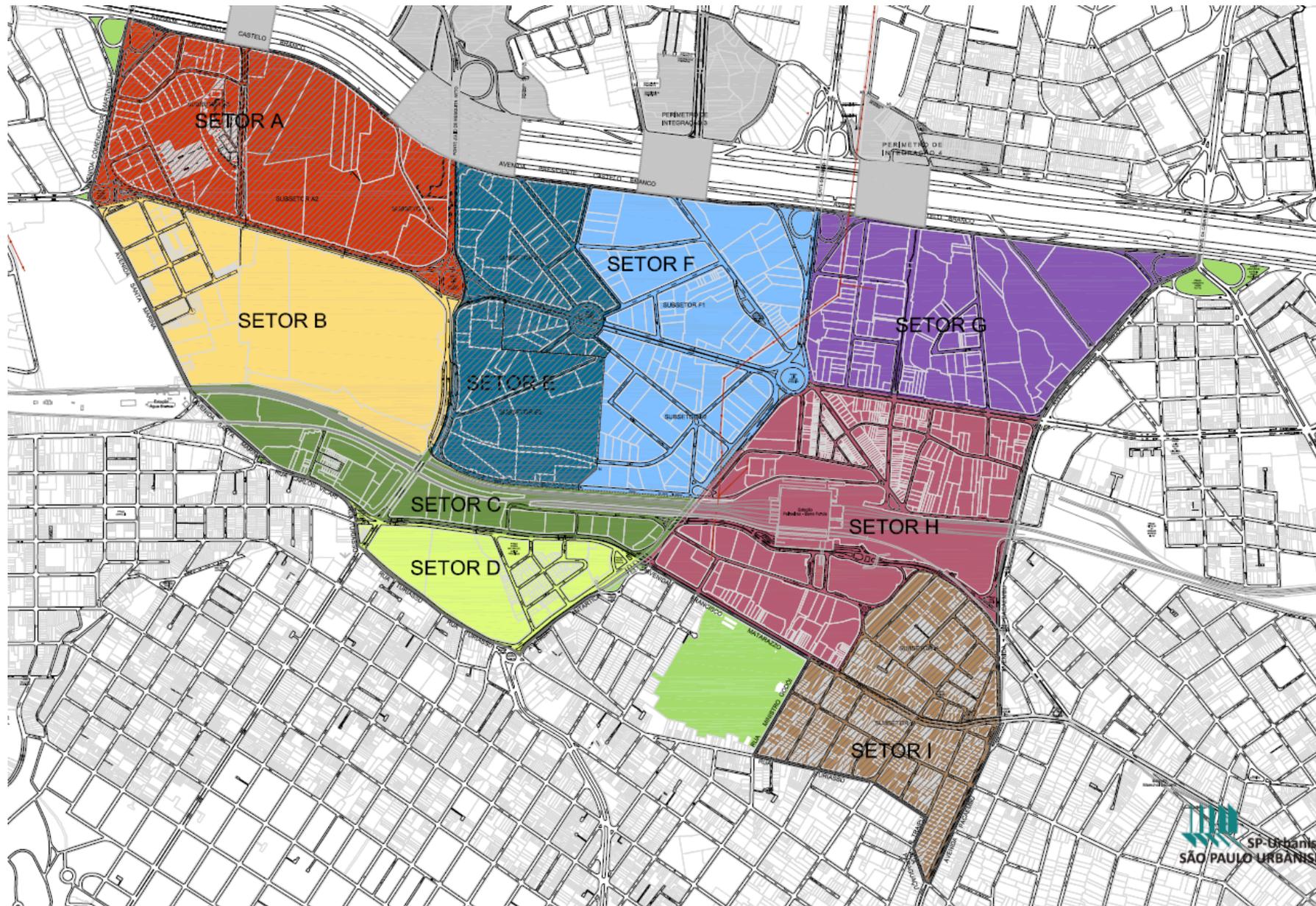
Objetivo principal:

PROMOVER AJUSTES NECESSÁRIOS PARA A IMPLEMENTAÇÃO DA OUC-AB, A PARTIR DE ANÁLISES CONJUNTURAIS REALIZADAS SOBRE CENÁRIOS DE VIABILIDADE

O PLANO URBANO E SEUS OBJETIVOS A SE PRESERVAR

- Transporte coletivo e mobilidade não motorizada
- Inclusão e diversidade social
- Adensamento com uso misto
- Ordenamento e valorização da paisagem
- Melhorias ambientais e na infraestrutura
- Assegurar viabilidade ao longo do tempo

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA



DIAGNÓSTICO

1. Macroeconômico

- Retração de crédito e de consumo
- Excesso de lançamentos em anos anteriores geraram estoque (ciclo longo do mercado imobiliário)

2. Região da OUC AB apresenta cenário desfavorável:

- Excesso de estoque de imóveis prontos (em média 33% dos lançamentos)
- Valor Geral de Vendas (VGV): Preços deprimidos; negociações com desconto médio de 17%

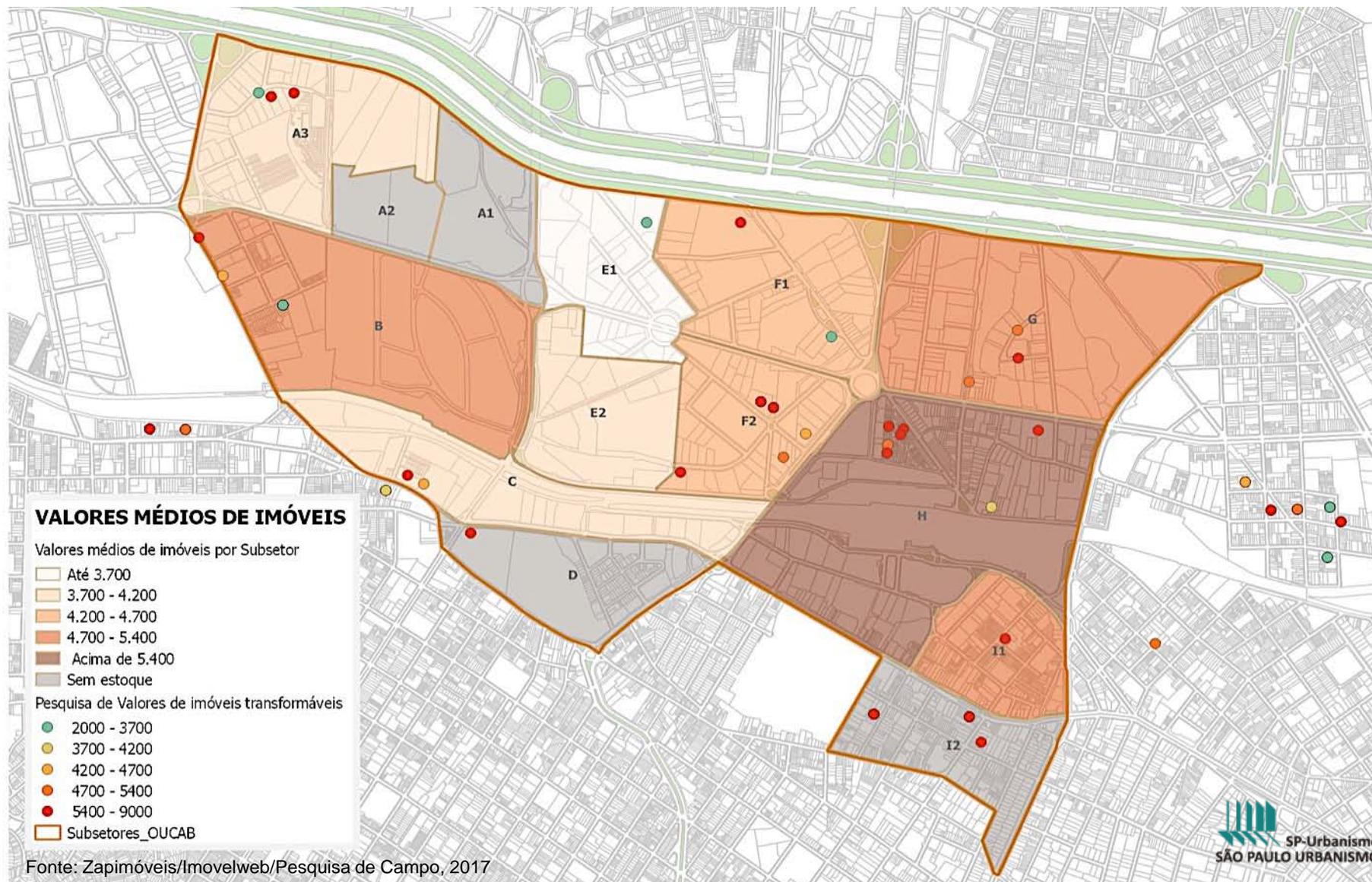
3. Lei da OUC AB com regras que contribuem para desestímulo de mercado:

- **Cálculo da contrapartida financeira:** elevado valor de CEPAC e seus fatores de equivalência em m² contribuem com menor viabilidade dos empreendimentos
- **Prévia ou concomitante utilização de estoque para unidades habitacionais incentivadas (Art. 46):** construção de unidades de 45 a 50m², com no máximo um banheiro e uma vaga (“Unidades Incentivadas” ou “UI”) como condição de liberação do estoque para demais produtos

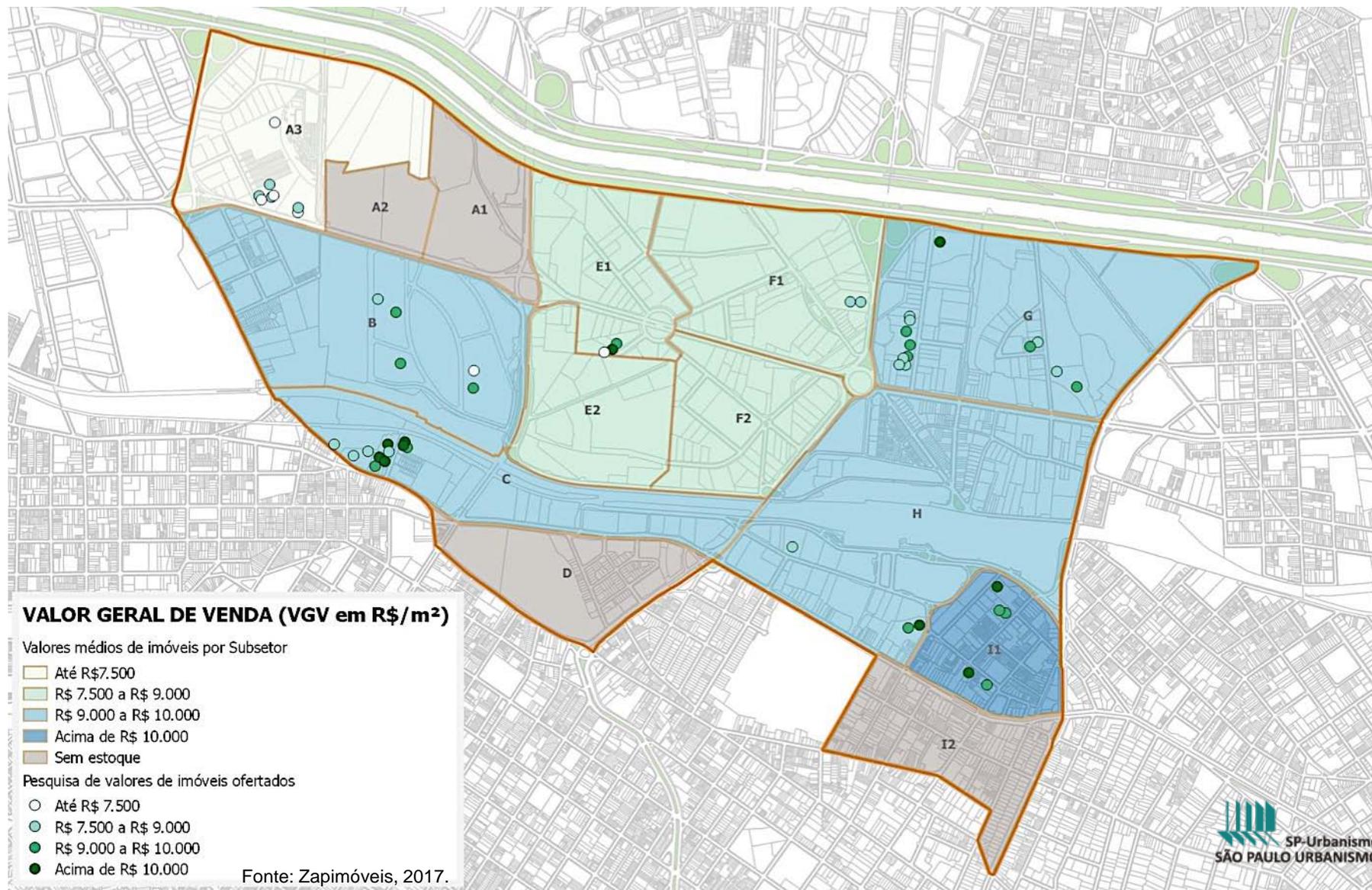
QUESTÕES POLÊMICAS

- **Unidades incentivadas (UI):** estoque reservado de 1/3 da OUC para este produto pouco usual, mas que tem importante peso na densidade demográfica final (LAP) e no equilíbrio socioeconômico da população residente futura
- **Programa de Intervenções:** o orçamento do rol de obras e intervenções feito em 2013 previa um custo estimado de R\$5 bilhões para realização de todas as obras, dentre outras:
 - ✓ *Melhoramentos Viários → R\$ 1,6 bilhão*
 - ✓ *Provisão de 5.000 HIS → R\$ 995 milhões (Art. 12 - 22% do total dos recursos destinados a HIS)*
 - ✓ *Melhoramentos Urbanísticos → R\$ 910 milhões*
- **Déficit Orçamentário:** a revisão do valor do CEPAC e dos fatores de conversão deverá impactar sensivelmente a expectativa de arrecadação da OUC AB
 - ✓ *Déficit atual na casa de R\$1,5 bilhão → ~30% da arrecadação*
 - ✓ *Déficit estimado após a presente revisão: R\$ 3,0 bilhões → ~60% da arrecadação*

PREÇO DO TERRENO



PREÇO DE VENDA RESIDENCIAL



RESUMO: TERRENO E VGV RESIDENCIAL

Valor de venda do m² (empreendimentos residenciais):

Setor	Subsetor	Custo Terreno	VGV (R\$/m ²)
A	A3	3.758,97	7.407,65
B	B	4.923,72	9.021,58
C	C	3.725,06	9.389,65
E*	E1	2.984,74	8.862,86
	E2	3.780,00	8.862,86
F*	F1	4.545,80	8.862,86
	F2	4.545,80	8.862,86
G	G	5.349,91	9.045,19
H	H	5.582,08	9.024,00
I	I1	5.262,00	10.558,90

Fonte: Zapimóveis/Imovelweb /Pesquisa de Campo 2017.

* Os valores de venda (VGV) para os setores E e F são os mesmos, pois existem apenas dois lançamentos em toda extensão (“Led Barra Funda” e “United”).

MEDIDAS PROPOSTAS PARA ATIVAR A OUC AB

1. CEPAC

- Possibilidade de estabelecimento de **cronograma para realização dos leilões de CEPAC** com participação do Grupo de Gestão
- Redução do valor do **CEPAC-R para R\$700** e **CEPAC-nR para R\$800**
- **Revisão da Tabela de Equivalência de CEPAC**, adequando os fatores de conversão de CEPAC em m², com três objetivos:
 - i. Adaptar os fatores à atual realidade de mercado, contemplando as diferenças entre os subsetores
 - ii. Criação de uma tabela dinâmica fixada em lei, incentivando a antecipação da produção imobiliária para os primeiros anos da OUC AB
 - iii. Autorização para adequação da tabela pelo Executivo, dentro dos limites legais e apoiada em estudo econômico

(NR) Art. 41 - § 5º. *Respeitados os fatores mínimo e máximo previstos para cada um dos subsetores, mediante proposta apresentada pela SP-Urbanismo, ouvido o Grupo de Gestão e mediante decisão fundamentada em competente estudo econômico, os critérios de equivalência de conversão dos CEPAC poderão ser fixados em valores distintos dos apontados pelo Quadro III”*

MEDIDAS PROPOSTAS PARA ATIVAR A OUC AB

Nova tabela Dinâmica de Equivalência de CEPAC

Quadro III - FATORES DE EQUIVALÊNCIA DE CEPAC

Setor		CEPAC não Residencial			CEPAC Residencial			
		Fator T ₀	Fator T ₅₊	Fator T ₁₀₊	Fator T ₀	Fator T ₅₊	Fator T ₁₀₊	Fator T ₁₅₊
A	A1 (*)	não se aplica			não se aplica			
	A2	não se aplica			não se aplica			
	A3	1,5	1,2	1,0	3,5	3,0	2,5	2,0
B		1,5	1,2	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0
C		1,5	0,7	0,5	1,5	1,0	1,0	1,0
D		não se aplica			não se aplica			
E	E1	1,5	1,2	1,0	2,0	1,5	1,0	1,0
	E2	1,5	1,2	1,0	2,5	2,0	1,5	1,0
F	F1	1,5	1,2	1,0	3,0	2,5	2,0	1,0
	F2	1,5	1,2	1,0	3,0	2,5	2,0	1,0
G	G	1,5	1,2	1,0	3,0	2,5	2,0	1,0
H	H	1,0	0,7	0,5	3,0	2,5	2,0	1,0
I	I1	1,0	0,5	0,2	1,0	0,5	0,5	0,5
	I2	não se aplica			não se aplica			

notas

(*) aplicação conforme §3º do art. 47

T = tempo medido em anos



Valores atualmente vigentes
para usos R e nR

MEDIDAS PROPOSTAS PARA ATIVAR A OUC AB

2. Unidades incentivadas - UI:

- i. Revogação do Art. 46: possibilitando que o mercado opte pelo melhor momento para produzir cada produto: R, nR ou UI.
- ii. Criação de um fator de incentivo para produção das UI, concedendo desconto de na contrapartida financeira

3. **Revisão da regra para redução da taxa de permeabilidade de 25% para 15%:** apenas para terrenos maiores que 1.200m²

4. **Gleba Pompéia – subsetor E2 (Art. 50)**

- i. Revisão da obrigação de unificação prévia de matrículas para permitir a execução de loteamentos e unificações sucessivos
- ii. Para projetos anteriores à LOUCAB, permissão de utilização do CA básico

Unidade Incentivada (m²)		45				1000	
				FINANCIAMENTO			
Subsetor	VGV (m²)	Preço Estimado	Parcela (CEF)	Renda mínima	SM		
A3	7.675,85	345.413,06	1.959,82	8.960,43	9,0		
B	9.226,45	415.190,25	2.355,73	10.770,53	10,8		
C	9.050,21	407.259,39	2.310,73	10.564,79	10,6		
E1	6.664,51	299.903,06	1.701,61	7.779,84	7,8		
E2	10.095,86	454.313,70	2.577,71	11.785,44	11,8		
F1	7.281,61	327.672,45	1.859,17	8.500,21	8,5		
F2	7.185,27	323.337,00	1.834,57	8.387,75	8,4		
G	9.176,05	412.922,19	2.342,86	10.711,69	10,7		
H	11.916,47	536.240,93	3.042,55	13.910,73	13,9		
I1	12.500,00	562.500,00	3.191,55	14.591,92	14,6		
Renda Familiar (Decreto nº 57684/2017)							
Faixa	Piso	Renda Máxima	30%	Valor Máx Imóvel	(entrada máx a 30%)		
HIS 1	-	2.811,00	843,30	R\$ 205.000,00	MCMV		
HIS 2	2.811,01	5.622,00	1.686,60	R\$ 240.000,00	MCMV		
HMP	5.622,01	9.170,00	2.751,00	R\$ 352.015,36			
CEPAC-R		700,00	Unid. incentivada	45 m2			
					FINANCIAMENTO		
Subsetor	ACCA	FEq	VGV- ve* (m²)	Preço Estimado	Parcela (CEF)	Renda mínima	
A3	200,00	3,5	10.000,00	450.000,00	2.553,24	11.673,54	
B	280,00	2,5	10.500,00	472.500,00	2.680,90	12.257,21	
C	466,67	1,5	11.000,00	495.000,00	2.808,56	12.840,89	
E1	350,00	2,0	9.500,00	427.500,00	2.425,57	11.089,86	
E2	280,00	2,5	10.000,00	450.000,00	2.553,24	11.673,54	
F1	233,33	3,0	10.500,00	472.500,00	2.680,90	12.257,21	
F2	233,33	3,0	10.500,00	472.500,00	2.680,90	12.257,21	
G	233,33	3,0	11.000,00	495.000,00	2.808,56	12.840,89	
H	233,33	3,0	11.000,00	495.000,00	2.808,56	12.840,89	
I1	700,00	1,0	13.000,00	585.000,00	3.319,21	15.175,60	
* VGV considerando a viabilidade econômica na OUCAB							

MEDIDAS PROPOSTAS PARA ATIVAR A OUC AB

5. Adequação às remissões a leis revogadas (ex. Zoneamento, PDE, COE)
6. **Programa de Intervenções (Art. 9º)**
 - Implantação do COI (Centro de Operações Integradas), equipamento previsto anteriormente como integrante do projeto do Subsetor A1 (CGMI). Avanços na sua concepção demandaram sua previsão expressa dentre as intervenções da Operação.
7. **Fast-track na recepção das doações necessárias aos melhoramentos urbanísticos (Art. 10):** antecipando o procedimento de doação concomitantemente com o licenciamento da edificação nova → traz ganho financeiro para o CEPAC vinculado

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA
10 de agosto de 2017 – quinta - feira 18h30
Ed. Martinelli 15º andar – sala 154