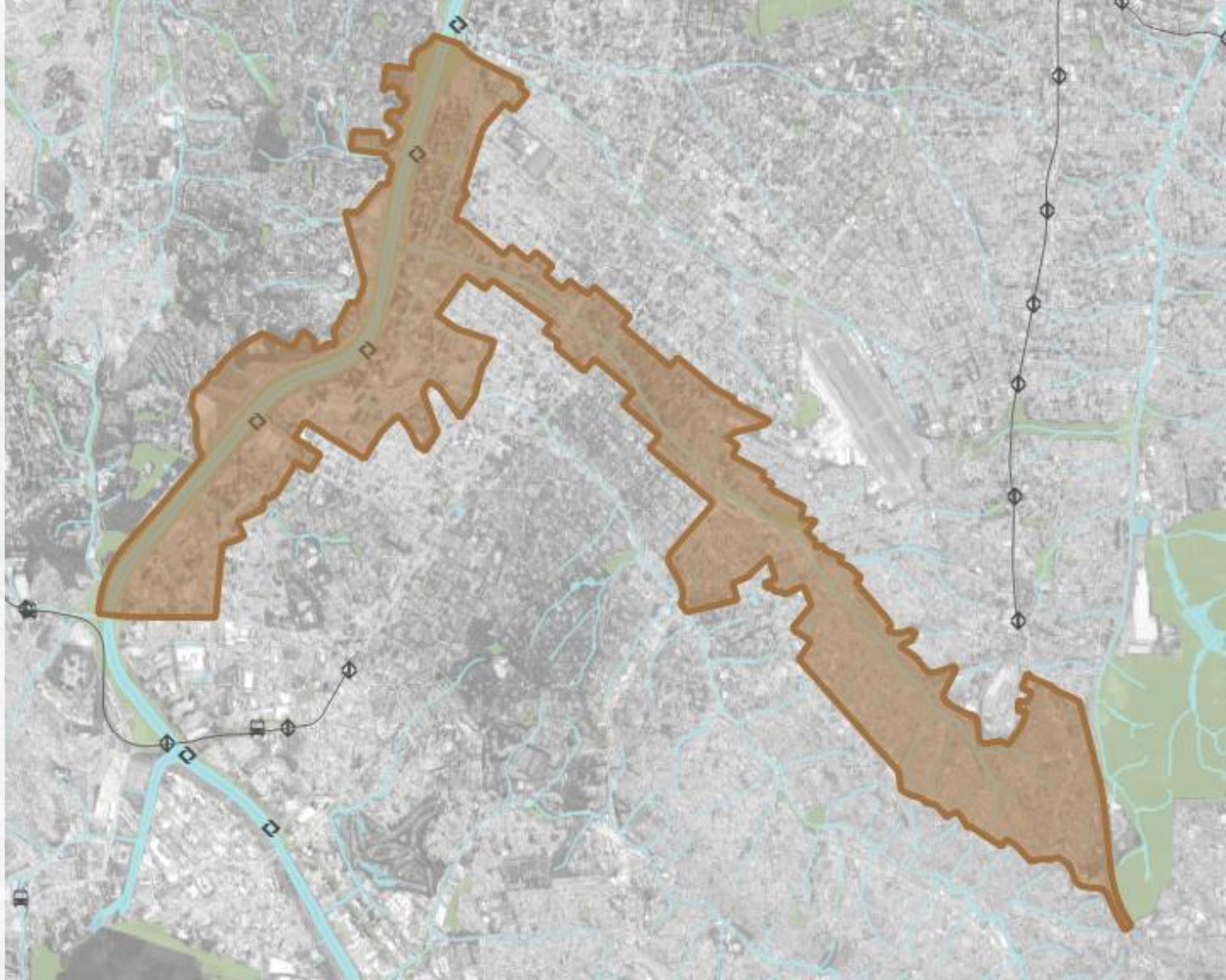


**7ª REUNIÃO  
EXTRAORDINÁRIA  
DO GRUPO DE GESTÃO**

**04 SETEMBRO 2020**

**OUCAE | OPERAÇÃO URBANA  
CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**  
Lei Municipal nº 13.260/2001 e  
alterações posteriores



**EXPEDIENTE****I. Verificação de Presença;****ORDEM DO DIA**

- I. Apresentação do Estudo de Viabilidade Econômico Financeira e apresentação da expectativa de arrecadação de recursos para o próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;**
- II. Apresentação de proposta de ordenamento das intervenções priorizadas frente à expectativa de arrecadação de recursos em próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;**
- III. Apresentação do cronograma para a realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;**
- IV. Deliberação: manifestação quanto ao valor mínimo do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC proposto pela São Paulo Urbanismo, nos termos do § 1º do artigo 11º da Lei nº 13.260/2001;**
- V. Deliberação: manifestação quanto à proposta de ordenamento das intervenções priorizadas para os próximos dois anos após a realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos do § 2º do artigo 22 da Lei nº 13.260/2001.**

**I. Verificação de Presença;**

- I. **Apresentação do Estudo de Viabilidade Econômico Financeira e apresentação da expectativa de arrecadação de recursos para o próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;**
- II. Apresentação de proposta de ordenamento das intervenções priorizadas frente à expectativa de arrecadação de recursos em próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- III. Apresentação do cronograma para a realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- IV. Deliberação: manifestação quanto ao valor mínimo do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC proposto pela São Paulo Urbanismo, nos termos do § 1º do artigo 11º da Lei nº 13.260/2001;
- V. Deliberação: manifestação quanto à proposta de ordenamento das intervenções priorizadas para os próximos dois anos após a realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos do § 2º do artigo 22 da Lei nº 13.260/2001.



**I. –Histórico das Distribuições Públicas de CEPAC da OUCAE**

**Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira****OBJETO DO CONTRATO:**

Serviços Técnicos Especializados de **Avaliação de Viabilidade Econômica e Financeira destinados a instruir Prospecto de Distribuição de CEPAC** na operação urbana consorciada Água Espreada de acordo com os requisitos da ABNT NBR 14653- 1:2019.

**CONTRATO N° :**

003/2020/SMDU

Aval Serviços de Engenharia e Consultoria LTDA  
(40.206.567/0001-33)

**PROCESSO SEI:**

6068.2019/0005203-0

**ENTREGA:** 15/08/2020

**Escopo:**

- i. Relatório técnico de viabilidade econômico financeira da Operação
- ii. Apresentação do relatório
- iii. Entrega do bando de dados levantado e utilizado para o estudo

**Produtos:**

1. Breve conceituação da OUCAE e cronograma do trabalho
2. Relatório/apresentação com a condensação dos dados para publicação no sítio eletrônico
3. Entrega e apresentação do Relatório
4. Banco de dados conforme previsão do edital

## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### NOVA REALIDADE DA OUC-AE:

- 1) **Áreas "nobres"** (Berrini, Brooklin e Chucri Zaidan) **com poucos terrenos passíveis de adesão**
- 2) **Concorrência com HIS:**
  - ✓ Decreto N° 57.377/2016 → CA max, inclusive no interior de OUCs, sem contrapartida financeira.
  - ✓ OUC-AE (CA 4) abriu-se a possibilidade de utilização em sua totalidade, fazendo com que terrenos que antes não eram viáveis para a implantação de empreendimentos de HIS, tornassem-se viáveis

### 3) **Concorrência com Eixos de Estruturação:**

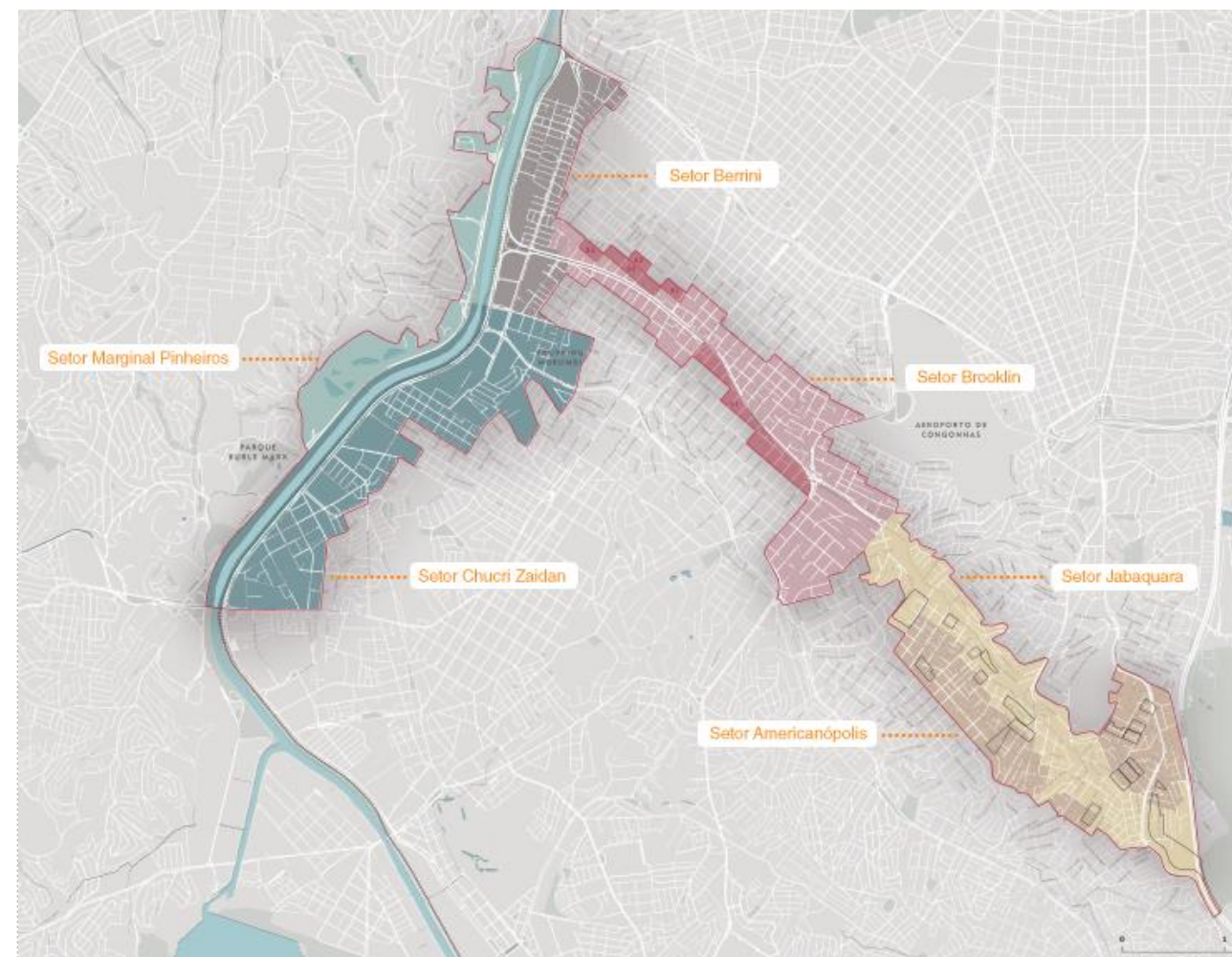
- ✓ CA=4,0, melhor relação Área Privativa / Área Terreno, sendo a OODC aproximada de 5% do VGV (enquanto CEPAC gira entre 10% e 15%)
- ✓ Consumo de terrenos no interior da OUC comparado com a OUC+Entorno caiu de 40% entre 2008 e 2013 para 28% entre 2014 e 2019.
- ✓ Nos Eixos concorrentes com a OUC, houve expressivo aumento no consumo de terrenos (mais de 2,2 vezes) entre 2008-2013 e 2014-2019, saltando de 20,3 mil m<sup>2</sup> para 45,3 mil m<sup>2</sup>
- ✓ se considerada a crise pós 2014, dentro da OUC-AE, houve queda de mais de 57%: de 61,7 mil m<sup>2</sup> para 26,2 mil m<sup>2</sup>

## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### ANÁLISE DO MERCADO

Setores mais afetados para viabilidade de CEPAC: Áreas menos nobres do Brooklin e todo o Setor Jabaquara.

- ✓ As futuras obras nessas áreas tendem a valorizar a região, aumentando os valores dos terrenos, diminuindo a atratividade de empreendimentos do tipo HIS.
- ✓ A diminuição de terrenos em áreas mais “nobres”, pode direcionar o desenvolvimento para as regiões que hoje são menos atrativas para o empreendedor que utilizaria CEPACs.
- ✓ Pesquisas de preços de terrenos e lançamentos nas áreas dos Eixos de Estruturação concorrentes, para análises de rentabilidade.





## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### PREÇOS MÁXIMOS POR SETOR

Uso Residencial (TMA = TIR = 20%)					
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Marginal Pinheiros
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	3.000,00	3.500,00	4.000,00	2.000,00	8.500,00
Valor do Terreno (R\$/m <sup>2</sup> )	12.797,50	9.859,11	10.482,36	5.227,61	8.987,91
Área Útil / Privativa da Unidade (m <sup>2</sup> )	na faixa de 65m <sup>2</sup>	na faixa de 105m <sup>2</sup>	na faixa de 105m <sup>2</sup>	na faixa de 40m <sup>2</sup>	na faixa de 65m <sup>2</sup>
Número de Dormitórios / Unidade	2	3	3	2	2
Número de Vagas / Unidade	1	2	2	1	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio-Baixo	Médio
<b>Valor Unitário Médio AU Priv. (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>13.670,36</b>	<b>12.283,00</b>	<b>12.918,53</b>	<b>6.800,00</b>	<b>9.900,00</b>

<b>CEPAC - TIR=20% a.a.</b>	<b>R\$ 1.585,17</b>	<b>R\$ 1.268,98</b>	<b>R\$ 1.574,01</b>	<b>R\$ 740,43</b>	<b>R\$ 1.446,30</b>
% VGV (TOTAL CEPAC / VGV)	8,70%	10,33%	10,66%	4,09%	7,31%

Uso Não Residencial (TMA = TIR = 20%)					
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Marginal Pinheiros
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	3.000,00	3.500,00	4.000,00	2.000,00	8.500,00
Valor do Terreno (R\$/m <sup>2</sup> )	12.797,50	9.859,11	10.482,36	5.227,61	8.987,91
Área Útil / Privativa	na faixa de 50m <sup>2</sup>	na faixa de 60m <sup>2</sup>	na faixa de 50m <sup>2</sup>	na faixa de 50m <sup>2</sup>	na faixa de 50m <sup>2</sup>
Tipologia	Office	Office	Office	Office	Office
Número de Vagas / Unidade	2	2	1	1	1
Padrão Construtivo	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio-Baixo	Médio
<b>Valor Unitário Médio AU Priv. (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>18.315,05</b>	<b>16.980,44</b>	<b>16.533,94</b>	<b>8.500,00</b>	<b>12.375,00</b>

<b>CEPAC - TIR=20% a.a.</b>	<b>R\$ 1.539,50</b>	<b>R\$ 1.553,02</b>	<b>R\$ 1.471,67</b>	<b>R\$ 910,89</b>	<b>R\$ 1.469,69</b>
% VGV (TOTAL CEPAC / VGV)	7,50%	10,60%	9,27%	4,79%	7,15%

## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### PREÇOS MÁXIMOS ANÁLISE PARAMÉTRICA

Considerando o último preço realizado para o CEPAC em leilão do dia 14/06/2012 sem correção, ou seja, **igual a R\$ 1.282,00/título**, chega-se aos seguintes Setores com viabilidade neste valor:

CEPAC > 1.282,00	
Residencial	
Setor	Preço Máximo CEPAC
Berrini	R\$ 1.585,17
Chucri Zaidan	R\$ 1.574,01
Marginal Pinheiros	R\$ 1.446,30
Não Residencial	
Setor	Preço Máximo CEPAC
Berrini	R\$ 1.539,50
Brooklin	R\$ 1.553,02
Chucri Zaidan	R\$ 1.471,67
Marginal Pinheiros	R\$ 1.469,69

Demais setores:

Os cálculos para **Setor Brooklin** (R\$1.268,98, para uso Residencial) demonstram que o título está muito próximo desse valor, sendo que, com pequenas otimizações (melhores condições de compra terreno ou melhor taxa de financiamento à produção, por exemplo), este número será facilmente alcançado.

Por outro lado, a distância entre o valor máximo encontrado para o **Setor Jabaquara** (R\$740,43) e restante dos valores encontrados é bastante considerável.

## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

## CONCORRÊNCIA COM EHS

SETOR	MAIOR / MENOR QUE R\$ 4.700/m <sup>2</sup>	ÁREA (m <sup>2</sup> )	% ÁREA DO SETOR	Nº TERRENOS	% Nº
BERRINI	MENOR	125,00	3,0%	1	6,7%
	MAIOR	4.006,00	97,0%	14	93,3%
<b>TOTAL BERRINI</b>		<b>4.131,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>15</b>	<b>100,0%</b>
BROOKLIN	MENOR	6.010,00	88,2%	7	77,8%
	MAIOR	803,00	11,8%	2	22,2%
<b>TOTAL BROOKLIN</b>		<b>6.813,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>9</b>	<b>100,0%</b>
CHUCRI Z Aidan	MENOR	0,00	0,0%	0	0,0%
	MAIOR	18.242,00	100,0%	8	100,0%
<b>TOTAL CHUCRI Z Aidan</b>		<b>18.242,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>8</b>	<b>100,0%</b>
JABAQUARA	MENOR	4.285,00	98,2%	3	75,0%
	MAIOR	80,00	1,8%	1	25,0%
<b>TOTAL JABAQUARA</b>		<b>4.365,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>4</b>	<b>100,0%</b>
OUC-AE	MENOR	10.420,00	31,1%	11	30,6%
	MAIOR	23.131,00	68,9%	25	69,4%
<b>SOMA TOTAL OUC-AE</b>		<b>33.551,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>36</b>	<b>100,0%</b>

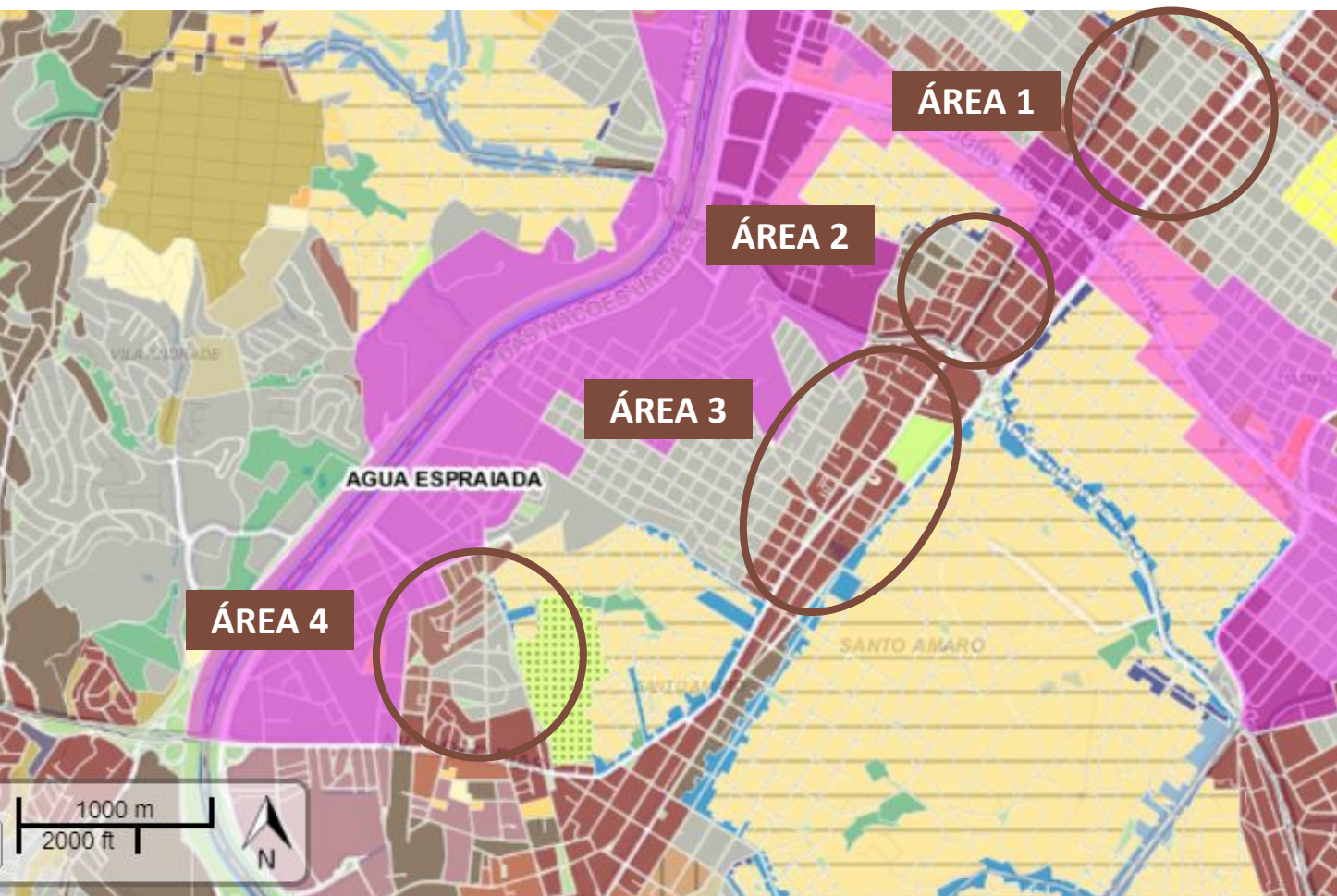
Terrenos com valores iguais ou menores que R\$ 4.700,00/m<sup>2</sup> são viáveis para utilização para EHS.

Em parte considerável da amostra, é viável a construção de empreendimentos de HIS, principalmente nos setores Brooklin e Jabaquara

## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

# CONCORRÊNCIA COM EIXOS (ZEUS)

## Áreas analisadas



Valores de venda da Área Útil Privativa após 2016  
(Geoimovel) e de valores de terrenos

ÁREA	Valor Médio da AU Privativa - Residencial (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Médio do Terreno (R\$/m <sup>2</sup> )
ÁREA 1	13.283,67	8.353,12
ÁREA 2	11.341,55	6.511,17
ÁREA 3	10.634,05	6.749,33
ÁREA 4	8.851,23	4.305,91

50m<sup>2</sup>, 2 dorm. e 1 vaga



## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### CONCORRÊNCIA COM EIXOS (ZEUS) Resultados alcançados

ÁREA	Máxima Outorga Encontrada* (R\$/m <sup>2</sup> de ACA)	% da Outorga Total em Relação ao VGV	TIR (real ao ano)
ÁREA 1	684,33	4,6%	<b>30,5%</b>
ÁREA 2	400,67	3,2%	<b>29,5%</b>
ÁREA 3	425,33	3,6%	<b>22,7%</b>
ÁREA 4	264,33	2,7%	<b>30,0%</b>

\*Entre os terrenos pesquisados

- **concorrem com OUCAE:** valores da ACA superiores R\$ 1.282,00 por m<sup>2</sup> (1/1).
- **TIR-r acima de 22,7% a.a.:** consideravelmente acima da rentabilidade média esperada do mercado, inclusive para a OUCAE (20% a.a.).

- OUCAE com maior competitividade para **empreendimentos R** (3 ou mais dorm). e **nR com lajes** corporativas por não conter exigências, como a cota parte máxima de 20m<sup>2</sup> por unidade e vagas.

## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### PROJEÇÃO DE DEMANDA

#### Consumo de ACA (sem restrições)

Foram modelados 3 cenários  
(pessimista, realista e otimista)

Cenário Realista						
Ano	Consumo de ACA (m <sup>2</sup> )					
	Berrini	Brooklin	Chucrí Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC
1	10.557,37	32.839,75	39.256,17	1.201,02	7.405,73	91.260,03
2	10.768,52	33.496,55	40.041,29	1.225,04	7.553,84	93.085,23
3	10.983,89	34.166,48	40.842,11	1.249,54	7.704,92	94.946,94
4	11.203,57	34.849,81	41.658,96	1.274,53	7.859,02	96.845,88
5	11.427,64	35.546,80	42.492,14	1.300,02	8.016,20	98.782,80
6	11.656,19	36.257,74	43.341,98	1.326,02	8.176,52	100.758,45
7	11.889,32	36.982,89	44.208,82	1.352,54	8.340,05	102.773,62
8	12.127,10	37.722,55	45.092,99	1.379,59	8.506,85	104.829,09
9	12.369,65	38.477,00	45.994,85	1.407,18	8.676,99	106.925,68
<b>10</b>	<b>12.617,04</b>	<b>39.246,54</b>	<b>46.914,75</b>	<b>1.435,33</b>	<b>8.850,53</b>	<b>109.064,19</b>
11	12.869,38	40.031,47	47.853,05	1.464,03	9.027,54	111.245,47
12	13.126,77	40.832,10	48.810,11	1.493,31	9.208,09	113.470,38
13	13.389,30	41.648,75	49.786,31	1.523,18	9.392,25	115.739,79
14	13.657,09	42.481,72	50.782,04	1.553,64	9.580,10	118.054,59
<b>15</b>	<b>13.930,23</b>	<b>43.331,35</b>	<b>51.797,68</b>	<b>1.584,72</b>	<b>9.771,70</b>	<b>120.415,68</b>
16	14.208,83	44.197,98	52.833,63	1.616,41	9.967,13	122.823,99
17	14.493,01	45.081,94	53.890,30	1.648,74	10.166,47	125.280,47
18	14.782,87	45.983,58	54.968,11	1.681,72	10.369,80	127.786,08
19	15.078,53	46.903,25	56.067,47	1.715,35	10.577,20	130.341,80
<b>20</b>	<b>15.380,10</b>	<b>47.841,32</b>	<b>57.188,82</b>	<b>1.749,66</b>	<b>10.788,74</b>	<b>132.948,64</b>

## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### PROJEÇÃO DE DEMANDA

#### Consumo CEPAC (sem restrições)

Foram modelados 3 cenários  
(pessimista, realista e otimista)

Cenário Realista						
Ano	Consumo de CEPAC					
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC
1	11.942	37.146	44.404	453	4.188	98.134
2	12.181	37.889	45.292	462	4.272	100.097
3	12.424	38.647	46.198	471	4.358	102.099
4	12.673	39.420	47.122	481	4.445	104.141
5	12.926	40.208	48.065	490	4.534	106.223
6	13.185	41.013	49.026	500	4.624	108.348
7	13.449	41.833	50.006	510	4.717	110.515
8	13.717	42.670	51.007	520	4.811	112.725
9	13.992	43.523	52.027	531	4.907	114.980
<b>10</b>	<b>14.272</b>	<b>44.393</b>	<b>53.067</b>	<b>541</b>	<b>5.006</b>	<b>117.279</b>
11	14.557	45.281	54.129	552	5.106	119.625
12	14.848	46.187	55.211	563	5.208	122.017
13	15.145	47.111	56.315	574	5.312	124.458
14	15.448	48.053	57.442	586	5.418	126.947
<b>15</b>	<b>15.757</b>	<b>49.014</b>	<b>58.591</b>	<b>598</b>	<b>5.527</b>	<b>129.486</b>
16	16.072	49.994	59.762	609	5.637	132.075
17	16.394	50.994	60.958	622	5.750	134.717
18	16.722	52.014	62.177	634	5.865	137.411
19	17.056	53.054	63.420	647	5.982	140.159
<b>20</b>	<b>17.397</b>	<b>54.115</b>	<b>64.689</b>	<b>660</b>	<b>6.102</b>	<b>142.963</b>

## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### PROJEÇÃO DEMANDA X OFERTA

#### Consumo de terrenos

Foram modelados 3 cenários  
(pessimista, realista e otimista)

#### No cenário otimista:

- Setor Brooklin esgota os terrenos no **ano 4**
- Setor Marginal Pinheiros no **ano 7**

Cenário Realista								
Ano	Consumo de Terrenos (m <sup>2</sup> )						Terrenos Disponíveis Totais (m <sup>2</sup> )	Terrenos Disponíveis AMPT (m <sup>2</sup> )
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC		
1	1.854,96	12.878,33	15.394,57	470,99	2.904,21	<b>33.503,07</b>	<b>3.616.481,93</b>	<b>558.119,68</b>
2	1.892,06	13.135,90	15.702,47	480,41	2.962,29	<b>34.173,13</b>	<b>3.582.308,80</b>	<b>523.946,55</b>
3	1.929,91	13.398,62	16.016,52	490,02	3.021,54	<b>34.856,59</b>	<b>3.547.452,21</b>	<b>489.089,96</b>
4	1.968,50	13.666,59	16.336,85	499,82	3.081,97	<b>35.553,72</b>	<b>3.511.898,49</b>	<b>453.536,24</b>
5	2.007,87	13.939,92	16.663,58	509,81	3.143,61	<b>36.264,80</b>	<b>3.475.633,69</b>	<b>417.271,44</b>
6 (i)	2.048,03	14.218,72	11.623,23	520,01	3.206,48	<b>31.616,47</b>	<b>3.444.017,23</b>	<b>385.654,97</b>
7	2.088,99	14.503,10	-	530,41	3.270,61	<b>20.393,10</b>	<b>3.423.624,12</b>	<b>365.261,87</b>
8 (ii)	554,05	<b>14.793,16</b>	-	541,02	3.336,02	<b>19.224,24</b>	<b>3.404.399,88</b>	<b>346.037,62</b>
9	-	15.089,02	-	551,84	3.402,74	<b>19.043,60</b>	<b>3.385.356,28</b>	<b>333.487,80</b>
10	-	<b>15.390,80</b>	-	<b>562,87</b>	<b>3.470,80</b>	<b>19.424,47</b>	<b>3.365.931,81</b>	<b>329.454,13</b>
11	-	15.698,62	-	574,13	3.540,21	<b>19.812,96</b>	<b>3.346.118,85</b>	<b>325.339,79</b>
12	-	16.012,59	-	585,61	<b>3.611,02</b>	<b>20.209,22</b>	<b>3.325.909,63</b>	<b>321.143,16</b>
13	-	16.332,84	-	597,33	3.683,24	<b>20.613,40</b>	<b>3.305.296,23</b>	<b>317.733,39</b>
14	-	16.659,50	-	609,27	3.756,90	<b>21.025,67</b>	<b>3.284.270,56</b>	<b>317.124,11</b>
15	-	<b>16.992,69</b>	-	<b>621,46</b>	<b>3.832,04</b>	<b>21.446,18</b>	<b>3.262.824,38</b>	<b>316.502,66</b>
16 (iii)	-	9.960,70	-	633,89	3.908,68	<b>14.503,27</b>	<b>3.248.321,11</b>	<b>315.868,77</b>
17	-	-	-	646,56	3.986,85	<b>4.633,42</b>	<b>3.243.687,69</b>	<b>315.222,20</b>
18	-	-	-	659,50	4.066,59	<b>4.726,09</b>	<b>3.238.961,61</b>	<b>314.562,71</b>
19 (iv)	-	-	-	672,69	1.689,50	<b>2.362,18</b>	<b>3.236.599,42</b>	<b>313.890,02</b>
20	-	-	-	<b>686,14</b>	-	<b>686,14</b>	<b>3.235.913,28</b>	<b>313.203,88</b>
Terrenos Restantes (m <sup>2</sup> )	218.500,62	755.025,90	963.875,79	1.202.324,24	96.186,73	3.235.913,28		



## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### PROJEÇÃO DEMANDA X OFERTA

#### Consumo de ACA

Foram modelados 3 cenários  
(pessimista, realista e otimista)

#### No cenário otimista:

- Setor Brooklin esgota sua ACA no **ano 4**
- Setor Marginal Pinheiros no **ano 7**

Cenário Realista								
Ano	Consumo de ACA (m <sup>2</sup> )						Estoque Disponível Legal (m <sup>2</sup> )	ACA Dispon. Terrenos (m <sup>2</sup> )
	Berrini	Brooklin	Chucri Zaidan	Jabaquara	Maginal Pinheiros	Total OUC		
1	4.730,16	32.839,75	39.256,17	1.201,02	7.405,73	85.432,82	1.183.558,63	9.222.028,93
2	4.824,76	33.496,55	40.041,29	1.225,04	7.553,84	87.141,48	1.096.417,15	9.134.887,45
3	4.921,26	34.166,48	40.842,11	1.249,54	7.704,92	88.884,31	1.007.532,84	9.046.003,14
4	5.019,68	34.849,81	41.658,96	1.274,53	7.859,02	90.661,99	916.870,85	8.955.341,15
5	5.120,08	35.546,80	42.492,14	1.300,02	8.016,20	92.475,23	824.395,62	8.862.865,92
6 (i)	5.222,48	36.257,74	29.639,23	1.326,02	8.176,52	80.621,99	743.773,63	8.782.243,93
7	5.326,93	36.982,89	-	1.352,54	8.340,05	52.002,41	691.771,22	8.730.241,52
8 (ii)	1.412,83	37.722,55	-	1.379,59	8.506,85	49.021,82	642.749,39	8.681.219,69
9	-	38.477,00	-	1.407,18	8.676,99	48.561,17	594.188,22	8.632.658,52
10	-	39.246,54	-	1.435,33	8.850,53	49.532,40	544.655,82	8.583.126,12
11	-	40.031,47	-	1.464,03	9.027,54	50.523,05	494.132,77	8.532.603,07
12	-	40.832,10	-	1.493,31	9.208,09	51.533,51	442.599,27	8.481.069,57
13	-	41.648,75	-	1.523,18	9.392,25	52.564,18	390.035,09	8.428.505,39
14	-	42.481,72	-	1.553,64	9.580,10	53.615,46	336.419,63	8.374.889,93
15	-	43.331,35	-	1.584,72	9.771,70	54.687,77	281.731,86	8.320.202,16
16 (iii)	-	25.399,78	-	1.616,41	9.967,13	36.983,33	244.748,53	8.283.218,83
17	-	-	-	1.648,74	10.166,47	11.815,21	232.933,32	8.271.403,62
18	-	-	-	1.681,72	10.369,80	12.051,52	220.881,80	8.259.352,10
19 (iv)	-	-	-	1.715,35	4.308,22	6.023,57	214.858,23	8.253.328,53
20	-	-	-	1.749,66	-	1.749,66	213.108,57	8.251.578,87
Estoque Legal Restante (m <sup>2</sup> )	-	-	-	213.108,57	-	213.108,57		

## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### PROJEÇÕES - CEPAC VALORES ACUMULADOS

- ✓ De acordo com o balanço atual, há ainda mais de R\$ 6 bilhões de intervenções a serem executadas, sendo que 28,9% do valor está em execução, 42,5% está suspenso e 28,6% ainda não foi contratado.
- ✓ Essa diferença pode ser equalizada com leilões específicos para utilização da Reserva Técnica de ACA (250.000 m<sup>2</sup>), **direcionadas a Setores com alta demanda e pouco estoque**, como é o caso do Setor Berrini (e, em poucos anos, o Setor Chucri Zaidan) que poderão agregar valor significativo ao CEPAC.

Ano	Consumo de CEPAC Acumulado (R\$)		
	Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
1	86.876.012,00	117.358.126,00	208.242.952,00
2	174.621.220,00	237.062.312,00	422.733.090,00
3	263.243.316,00	359.161.274,00	643.658.868,00
4	352.751.274,00	483.702.446,00	787.842.844,00
5	443.155.350,00	610.734.544,00	896.955.146,00
6	534.463.236,00	720.436.566,00	1.007.155.866,00
7	626.683.906,00	788.491.536,00	1.120.662.864,00
8	709.889.552,00	852.077.454,00	1.237.574.854,00
9	758.331.204,00	914.845.456,00	1.357.994.396,00
<b>10</b>	<b>807.176.686,00</b>	<b>978.868.536,00</b>	<b>1.373.683.512,00</b>
11	850.983.908,00	1.044.172.334,00	1.383.939.512,00
12	895.228.292,00	1.110.782.490,00	1.385.365.096,00
13	939.914.966,00	1.178.724.644,00	1.386.834.268,00
14	985.049.058,00	1.248.025.718,00	1.388.347.028,00
<b>15</b>	<b>1.030.634.414,00</b>	<b>1.318.712.634,00</b>	<b>1.389.904.658,00</b>
16	1.076.676.162,00	1.363.553.148,00	1.391.509.722,00
17	1.123.178.148,00	1.371.722.052,00	1.393.162.220,00
18	1.170.144.218,00	1.380.053.770,00	1.394.864.716,00
19	1.217.580.782,00	1.384.006.176,00	1.396.618.492,00
<b>20</b>	<b>1.265.491.686,00</b>	<b>1.384.852.296,00</b>	<b>1.398.424.830,00</b>

## Informe: Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

### CONCLUSÕES DO ESTUDO

- ✓ O montante de CEPAC disponibilizado pela legislação não é atingido, muito em virtude do novo cenário na qual a OUCAE se encontra, além da baixa demanda do Setor Jabaquara.
- ✓ Para que se possa alavancar as receitas, sugere-se a utilização da Reserva Técnica de ACA em áreas mais nobres da OUCAE que ainda possuem terrenos disponíveis, mais notadamente o Setor Berrini e, em um futuro próximo, o Setor Chucri Zaidan.
- ✓ Considerando ainda que o empreendedor busque uma TMA, na ordem de 20% a.a. lançando-se CEPAC pelo seu valor mínimo igual ao valor do último leilão corrigido pelo INCC (R\$ 1.966,76) grande parte dos empreendimentos se inviabilizariam, sugerindo-se, como exposto, o lançamento de CEPAC ao valor de R\$ 1.282,00.

- I. Apresentação do Estudo de Viabilidade Econômico Financeira e apresentação da expectativa de arrecadação de recursos para o próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- II. Apresentação de proposta de ordenamento das intervenções priorizadas frente à expectativa de arrecadação de recursos em próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;**
- III. Apresentação do cronograma para a realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- IV. Deliberação: manifestação quanto ao valor mínimo do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC proposto pela São Paulo Urbanismo, nos termos do § 1º do artigo 11º da Lei nº 13.260/2001;
- V. Deliberação: manifestação quanto à proposta de ordenamento das intervenções priorizadas para os próximos dois anos após a realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos do § 2º do artigo 22 da Lei nº 13.260/2001.



## II. -Histórico das Intervenções previstas nas Distribuições Públicas de CEPAC da OUCAE

### 1ª E 2ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC

- i. Complexo Viário Real Parque (Ponte Estaiada)
- ii. HIS – 600 UH cada emissão
- iii. Área Verdes
- iv. Elaboração dos projetos do Plano de Intervenções

### 3ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC

- i. Complexo Viário Real Parque e serviços e obras complementares (P.E., Infra, Pavim., Paisag. e outros)
- ii. HIS

### 4ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC

- i. HIS
- ii. Vias locais
- iii. Prolong. Av. Jorn. Rob. Marinho e Viad. Sto Amaro
- iv. Áreas Verdes
- v. Transporte Coletivo
- vi. Sistema de Drenagem (Cordeiro)

### 5ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC

- i. Conclusão da Av. Jorn. Rob. Marinho e HIS
- ii. Parque Chuvisco
- iii. Sist. Transp. Coletivo (Av. Berrini)
- iv. Sistema de Drenagem (Cordeiro)
- v. Desapropriações
- vi. Prolong. Av. Chucri Zaidan e Pte Burle Marx

2004

2006

2007

2008

2012

2020

## II. Ordenamento das intervenções priorizadas frente à expectativa de arrecadação de recursos em próximo Leilão de CEPAC

### PREMISSAS ADOTADAS

- Manutenção das premissas adotadas:
  - Priorização da produção habitacional
  - Menor número de famílias a serem removidas por frente de obras
  - Maior ganho em mobilidade urbana para o entorno, com nova ligação viária
- Saldo estimado em conta de aproximadamente R\$ 50.000.000 ao final de 2020
- Previsão de arrecadação mínima no Leilão estimada em R\$ 237.000.000, podendo ser majorada
- Previsão de recursos adotada R\$ 300.000.000,00 para dois anos

### PONTOS DE ATENÇÃO

- Rescisões contratuais dos Lotes 1,2,3 e 4 previstas até Dezembro de 2020
- Validade do Novo Prospecto é de 2 anos (2021 -2022)
- Necessidade de nova distribuição de CEPAC a partir de Dezembro de 2022, para viabilizar a continuidade dos serviços e obras

## II. Ordenamento das intervenções priorizadas frente à expectativa de arrecadação de recursos em próximo Leilão de CEPAC

2021												2022											
J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Projetos HIS - Grupo 1,2 e 3 - aprox. 7.200 UH												R\$ 45.000.000											
UH em andamento G1 (HIS 27 + HIS 41) = 173UH												R\$ 18.684.000											
Obras HIS G1 - ( Áreas 8, 25, 44, 45, 65 e 66)												R\$ 70.200.000											
Trabalho Social - contínuo												R\$ 5.400.000											
Auxílio aluguel - contínuo												R\$ 10.000.000											
Desapropriações - Infra +HIS - contínua												R\$ 18.500.000											
VIA PARQUE - PROJETO Fase 1												R\$ 20.000.000											
VIA PARQUE - OBRA Fase 1   Trecho A (ligação viária) e Trecho B												R\$ 35.000.000											
Av. Chucre Zaidan – Contrapartida financeira												R\$ 19.000.000											
Remuneração - contínuo												R\$ 26.000.000											
(*) projetos e obras inclui gerenciamento e fiscalização												R\$ 267.784.000											

## II. Ordenamento das intervenções priorizadas frente à expectativa de arrecadação de recursos em próximo Leilão de CEPAC

2021					2022					2023													
J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Projetos HIS - Grupo 1,2 e 3 - aprox. 7.200 UH										R\$ 45.000.000													
UH em andamento G1 (HIS 27 + HIS 41) = 173UH										R\$ 18.684.000													
Obras HIS - ( Áreas 8,25,44,45,65 e 66)										R\$ 117.000.000													
Trabalho Social - contínuo										R\$ 6.900.000													
Auxílio aluguel - contínuo										R\$ 14.000.000													
Desapropriações - Infra +HIS - contínua										R\$ 23.500.000													
VIA PARQUE - PROJETO Fase 1										R\$ 20.000.000													
VIA PARQUE - OBRA Fase 1   Trecho A (ligação viária) e Trecho B										R\$ 84.200.000													
Av. Chucre Zaidan – Contrapartida financeira										R\$ 19.000.000													
Remuneração - contínuo										R\$ 38.000.000													
(*) projetos e obras inclui gerenciamento e fiscalização										<b>R\$ 386.284.000</b>													

### PONTO DE ATENÇÃO

Necessidade de nova distribuição de CEPAC a partir de Dezembro de 2022, para viabilizar a continuidade dos serviços e obras

**PROPOSTA DE PRIORIZAÇÃO PREVÊ SUPERAR  
\$\$ MÍNIMO DE 30% PARA HIS**



# OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA

## SEHAB/DEPLAN



# PREMISSAS

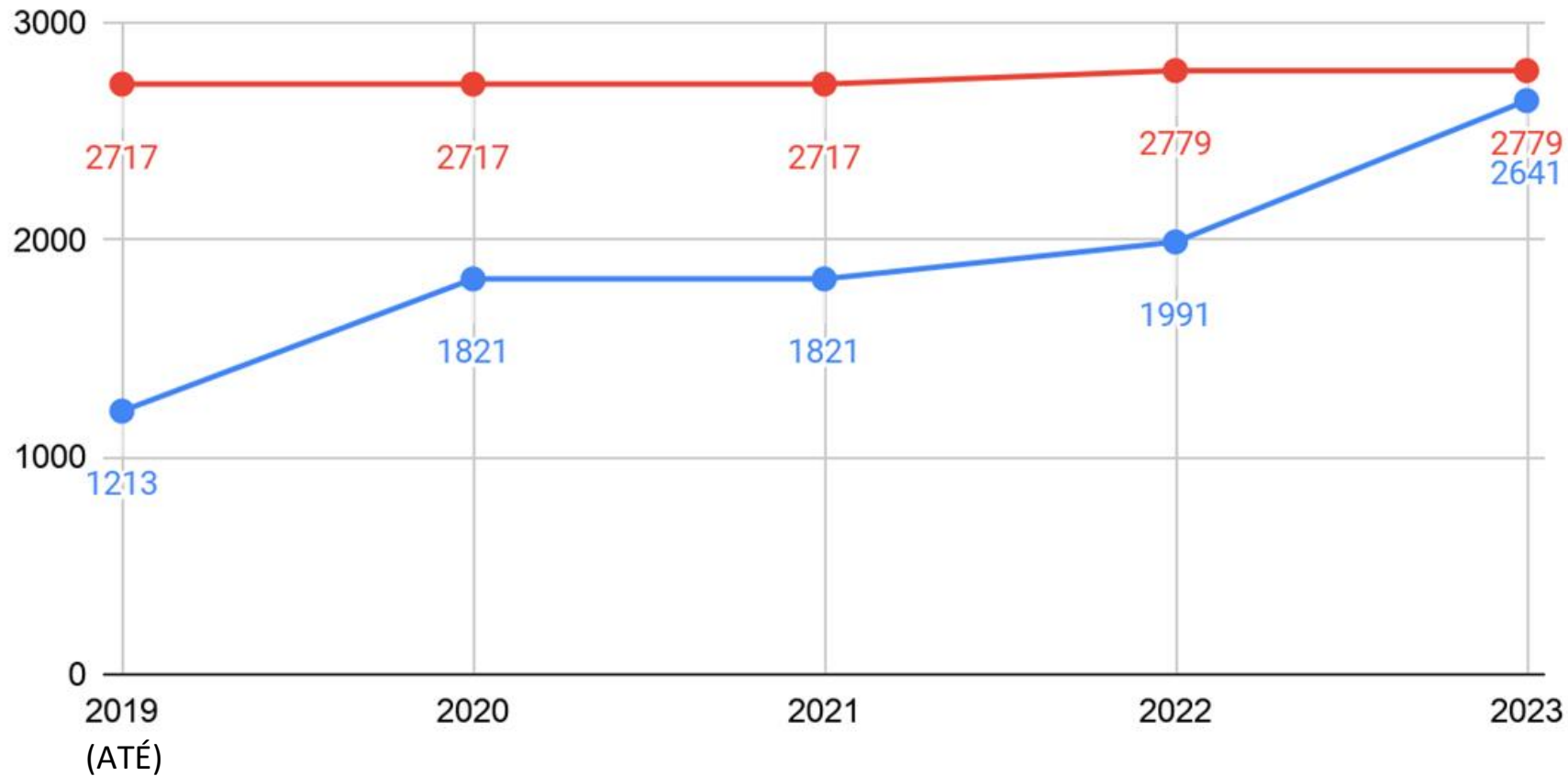


De acordo com o cronograma das intervenções apresentado pela SPUrbanismo, temos:

- rescisão dos contratos de lotes 1 a 4 prevista até dezembro/2020;
- remoções para as frentes de obras A e B previstas para 2022;
- previsão de entrega das UHs em obras (HIS 14 e Estevão Baião) em 2020;
- previsão de entrega das UHs com obras paralisadas (HIS 27 e 41) em 2022;
- previsão de entrega de 650 UHs do Grupo 1 (SP-Obras) que estão em estágio mais avançado de projeto em 2023.



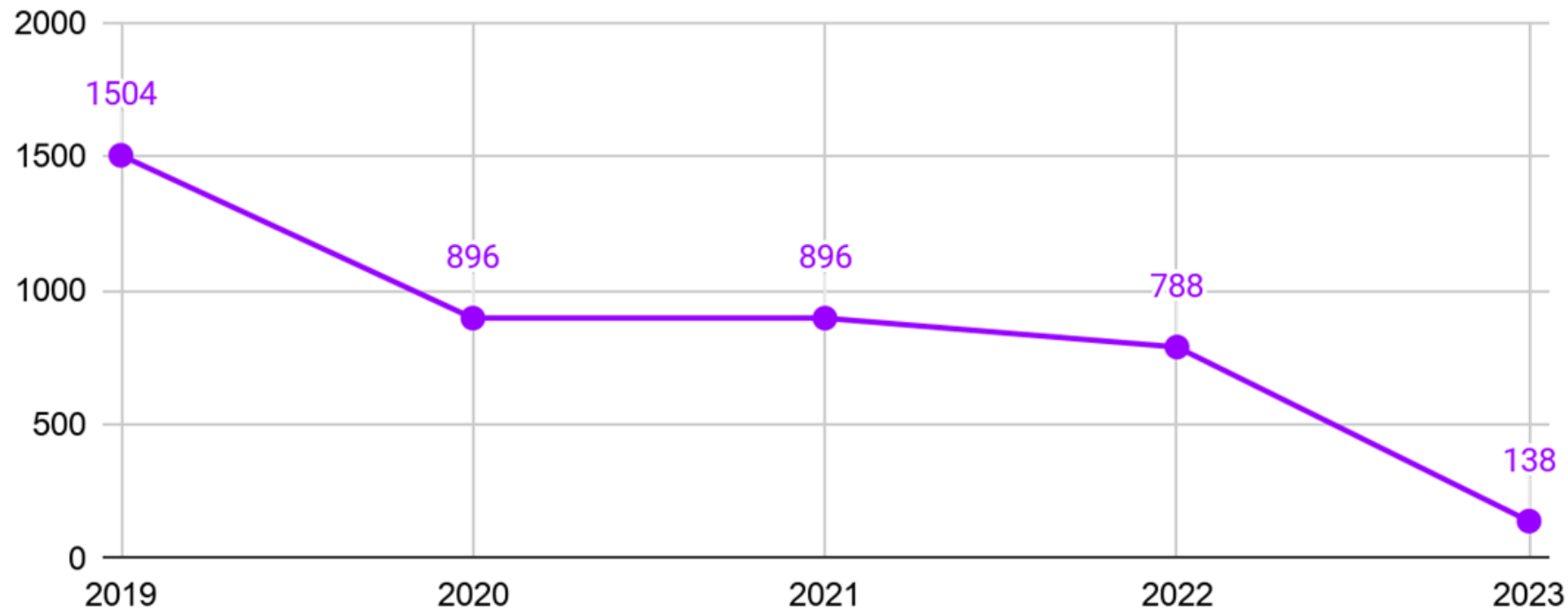
# REMOÇÕES / ENTREGAS DE UHs



- REMOÇÃO DE DOMICÍLIOS
- ENTREGAS DE UNIDADES HABITACIONAIS



# AUXÍLIO ALUGUEL



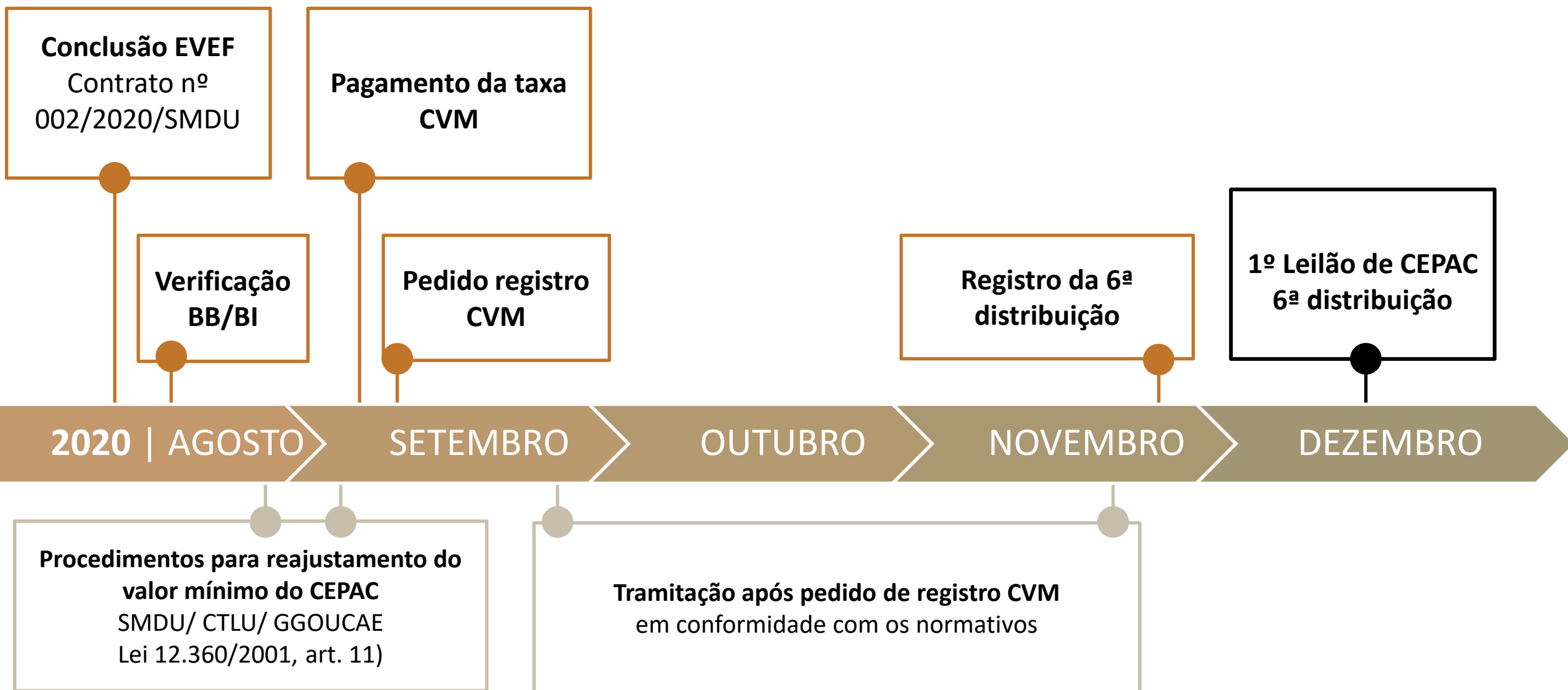
● FAMÍLIAS AGUARDANDO EM AUXÍLIO ALUGUEL





- I. Apresentação do Estudo de Viabilidade Econômico Financeira e apresentação da expectativa de arrecadação de recursos para o próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- II. Apresentação de proposta de ordenamento das intervenções priorizadas frente à expectativa de arrecadação de recursos em próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- III. Apresentação do cronograma para a realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;**
- IV. Deliberação: manifestação quanto ao valor mínimo do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC proposto pela São Paulo Urbanismo, nos termos do § 1º do artigo 11º da Lei nº 13.260/2001;
- V. Deliberação: manifestação quanto à proposta de ordenamento das intervenções priorizadas para os próximos dois anos após a realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos do § 2º do artigo 22 da Lei nº 13.260/2001.

### III. Cronograma para realização do próximo leilão de CEPAC



- I. Apresentação do Estudo de Viabilidade Econômico Financeira e apresentação da expectativa de arrecadação de recursos para o próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- II. Apresentação de proposta de ordenamento das intervenções priorizadas frente à expectativa de arrecadação de recursos em próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- III. Apresentação do cronograma para a realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- IV. **Deliberação: manifestação quanto ao valor mínimo do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC proposto pela São Paulo Urbanismo, nos termos do § 1º do artigo 11º da Lei nº 13.260/2001;**
- V. Deliberação: manifestação quanto à proposta de ordenamento das intervenções priorizadas para os próximos dois anos após a realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos do § 2º do artigo 22 da Lei nº 13.260/2001.

#### **IV. DELIBERAÇÃO: manifestação quanto ao valor mínimo do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC proposto pela São Paulo**

##### **Urbanismo, nos termos do § 1º do artigo 11º da Lei nº 13.260/2001**

O GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA - GGOUCAE, previsto pelo art.19 e pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 20 da Lei nº 13.260/2001, parcialmente alterada pelas Leis nº 15.416/2011 e 16.975/2018, regulamentado pelo Decreto Municipal nº 53.364/2012, com fulcro no artigo 7º de seu Regimento Interno, durante a realização da 7ª Reunião Extraordinária, realizada em 04 de setembro de 2020,

\_CONSIDERANDO o § 1º do artigo 11 da Lei Municipal nº 13.260/2011, que permite o reajuste do valor mínimo estabelecido para cada Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC pela São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU e o Grupo de Gestão;

CONSIDERANDO a conclusão de Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - OUCAE – Laudo nº 38.278/2020, realizado mediante Contrato nº 003/2020/SMDU com Aval Serviços de Engenharia e Consultoria LTDA, cujas conclusões foram apresentadas na reunião e que indica o valor mínimo do CEPAC em R\$ 1.282,00;

CONSIDERANDO a manifestação favorável do Banco Coordenador, contratado pela São Paulo Urbanismo nos termos da Instrução Normativa nº 401 da CVM, quanto ao reajuste do valor mínimo do CEPAC para R\$ 1.282,00, conforme informado na reunião,

##### **RESOLVE:**

**Art. 1º** Manifestar-se favoravelmente/desfavoravelmente, por \_\_\_\_\_ votos ao prosseguimento do reajustamento do valor mínimo do CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - OUCAE, de R\$ 460,00 (quatrocentos e sessenta reais) para R\$ 1.282,00 (um mil e duzentos e oitenta e dois reais), na forma proposta pela São Paulo Urbanismo para a realização da próxima Distribuição Pública de CEPAC.

- I. Apresentação do Estudo de Viabilidade Econômico Financeira e apresentação da expectativa de arrecadação de recursos para o próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- II. Apresentação de proposta de ordenamento das intervenções priorizadas frente à expectativa de arrecadação de recursos em próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- III. Apresentação do cronograma para a realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;
- IV. Deliberação: manifestação quanto ao valor mínimo do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC proposto pela São Paulo Urbanismo, nos termos do § 1º do artigo 11º da Lei nº 13.260/2001;
- V. **Deliberação: manifestação quanto à proposta de ordenamento das intervenções priorizadas para os próximos dois anos após a realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos do § 2º do artigo 22 da Lei nº 13.260/2001.**

## **V. Manifestação quanto à proposta de ordenamento das intervenções priorizadas para os próximos dois anos após a realização do próximo**

### **Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos do § 2º do artigo 22 da Lei nº 13.260/2001.**

O GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA - GGOUCAE, previsto pelo art.19 e pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 20 da Lei nº 13.260/2001, parcialmente alterada pelas Leis nº 15.416/2011 e 16.975/2018, regulamentado pelo Decreto Municipal nº 53.364/2012, com fulcro no artigo 7º de seu Regimento Interno, durante a realização da 7ª Reunião Extraordinária, realizada em 04 de setembro de 2020,

CONSIDERANDO a previsão da realização de 6ª Distribuição Pública de CEPAC, conforme cronograma apresentado na 7ª Reunião Extraordinária;

CONSIDERANDO a conclusão de Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - OUCAE – Laudo nº 38.278/2020, realizado mediante Contrato nº 003/2020/SMDU, cujas conclusões foram apresentadas na reunião com indicação da estimativa de arrecadação com a oferta de CEPAC para os próximos 2 anos;

CONSIDERANDO a continuidade das ações desencadeadas a partir da priorização das intervenções deliberada na 2ª Reunião Extraordinária, realizada em 19 de julho de 2017;

CONSIDERANDO o trabalho técnico realizado pelo GG OUCAE, em diversos encontros por meio de oficinas e reuniões técnicas, avaliando o ordenamento das ações já priorizadas para habitação de interesse social e infraestrutura urbana;

#### **RESOLVE:**

**Art. 1º** Manifestar-se favoravelmente/desfavoravelmente, por \_\_\_\_ votos, à proposta de ordenamento das intervenções para a aplicação dos recursos a serem arrecadados com a 6ª Distribuição Pública de CEPAC conforme anexo único desta Resolução.

#### **ANEXO ÚNICO**

(planilha)



**7ª REUNIÃO  
EXTRAORDINÁRIA  
DO GRUPO DE GESTÃO**

**04 SETEMBRO 2020**

**OUCAE | OPERAÇÃO URBANA  
CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**  
Lei Municipal nº 13.260/2001 e  
alterações posteriores

