

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA - SETOR CENTRAL

MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

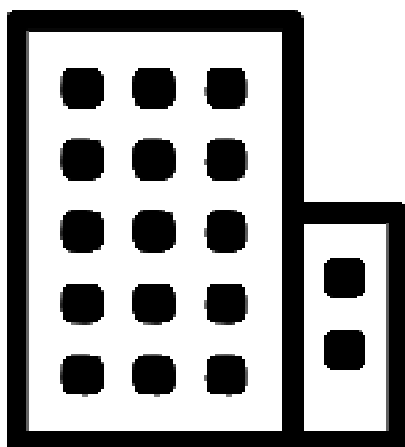
Outubro, 2018



MODELAGEM ECONÔMICO E FINANCEIRA

Proposta de modelagem

Estudo de Massa



- Área computável
- Área privativa
- Área onerosa
- Área construída

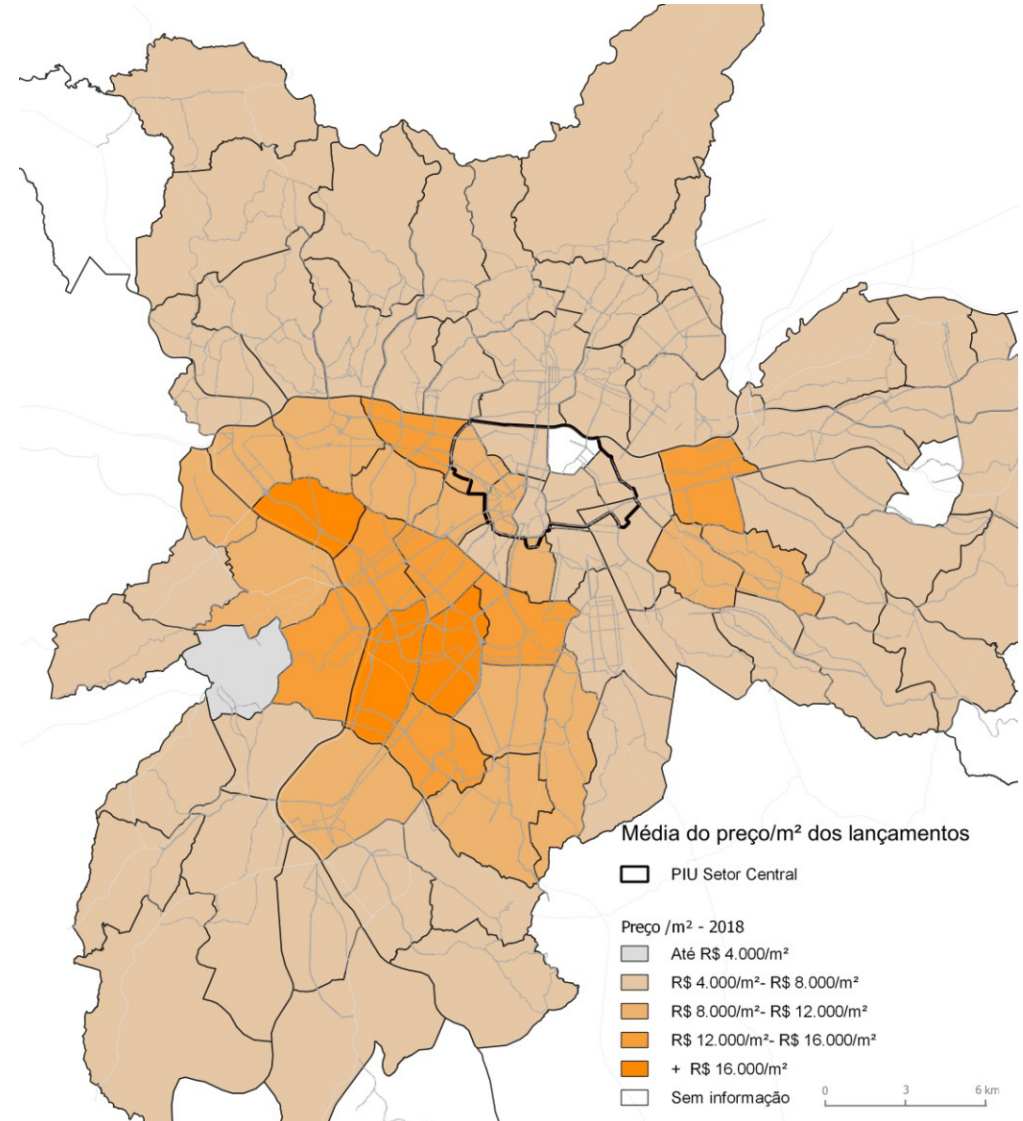
Viabilidade

RESULTADOS		
	R\$	%
VGV	100.000.000,0	100,0
Venda de imóveis	100.000.000,0	100,0
Receita líquida	104.500.000,0	104,5
Impostos e contribuições sobre vendas	- 4.500.000,0	-4,5
Despesas	- 78.700.000,0	-78,7
Terreno	- 15.000.000,0	-15,0
Outros custos de aquisição	- 1.500.000,0	-1,5
Incorporação	- 2.000.000,0	-2,0
Outorga onerosa	- 8.000.000,0	-8,0
Marketing	- 3.800.000,0	-3,8
Despesas Comerciais	- 4.000.000,0	-4,0
Custo de obra	- 42.000.000,0	-42,0
Taxa de administração	- 800.000,0	-0,8
Despesas pós obra	- 1.600.000,0	-1,6
Ebitda	25.800.000,0	25,8
Despesas financeiras	- 5.600.000,0	-5,6
Impostos sobre o lucro	- 2.500.000,0	-2,5
Lucro líquido	17.700.000,0	17,7
Exposição financeira máxima	- 32.000.000,0	
Valor presente líquido	2.876.000,0	
Taxa interna de retorno		18,0

MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

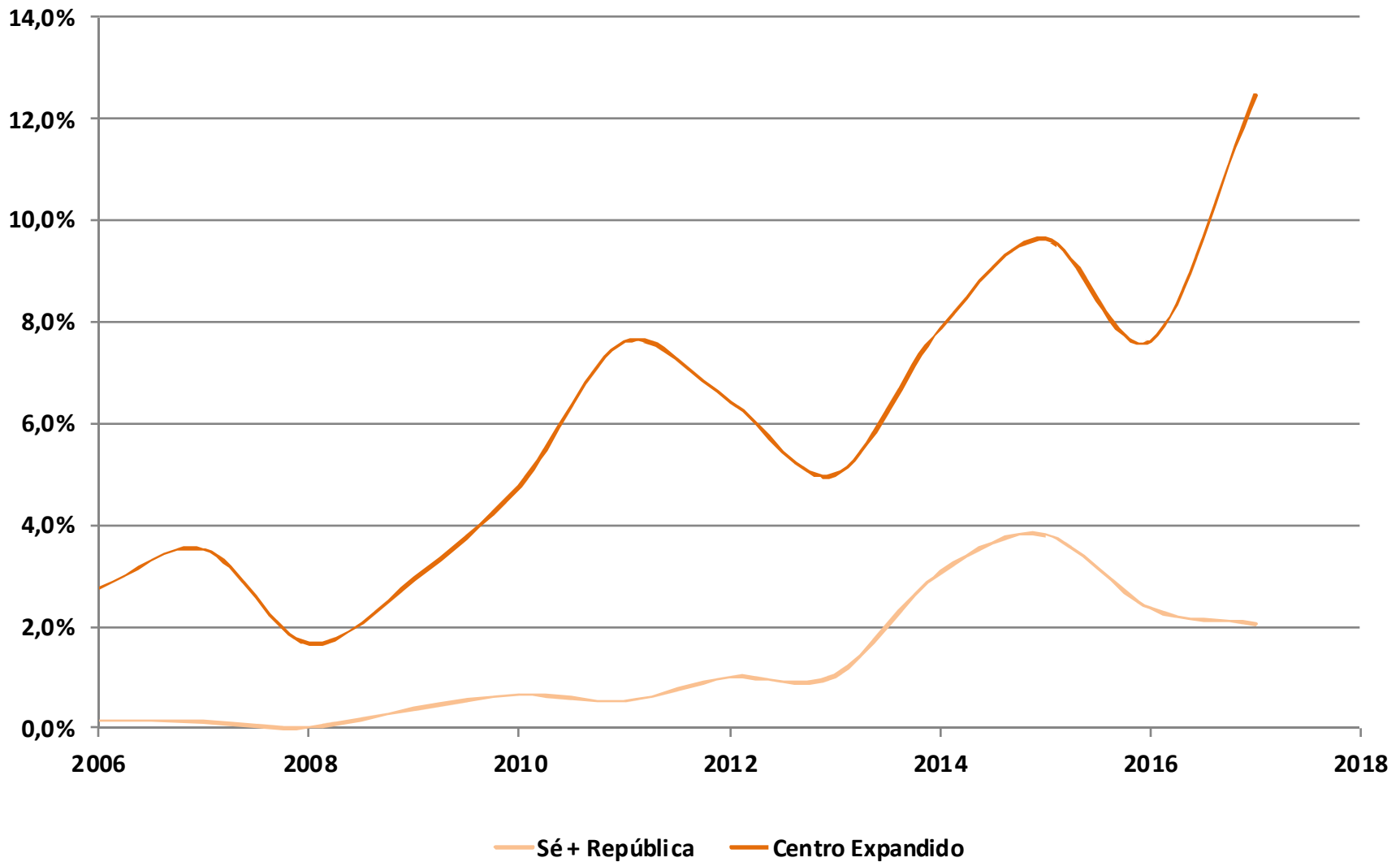
Diretrizes

- Setor Central → autofinanciamento
- Reavaliação dos fatores de cálculo da outorga e dos descontos.
- Contribuintes líquidos e beneficiários líquidos (macroárea de vulnerabilidade)
- Projetos estratégicos - PIU Central.



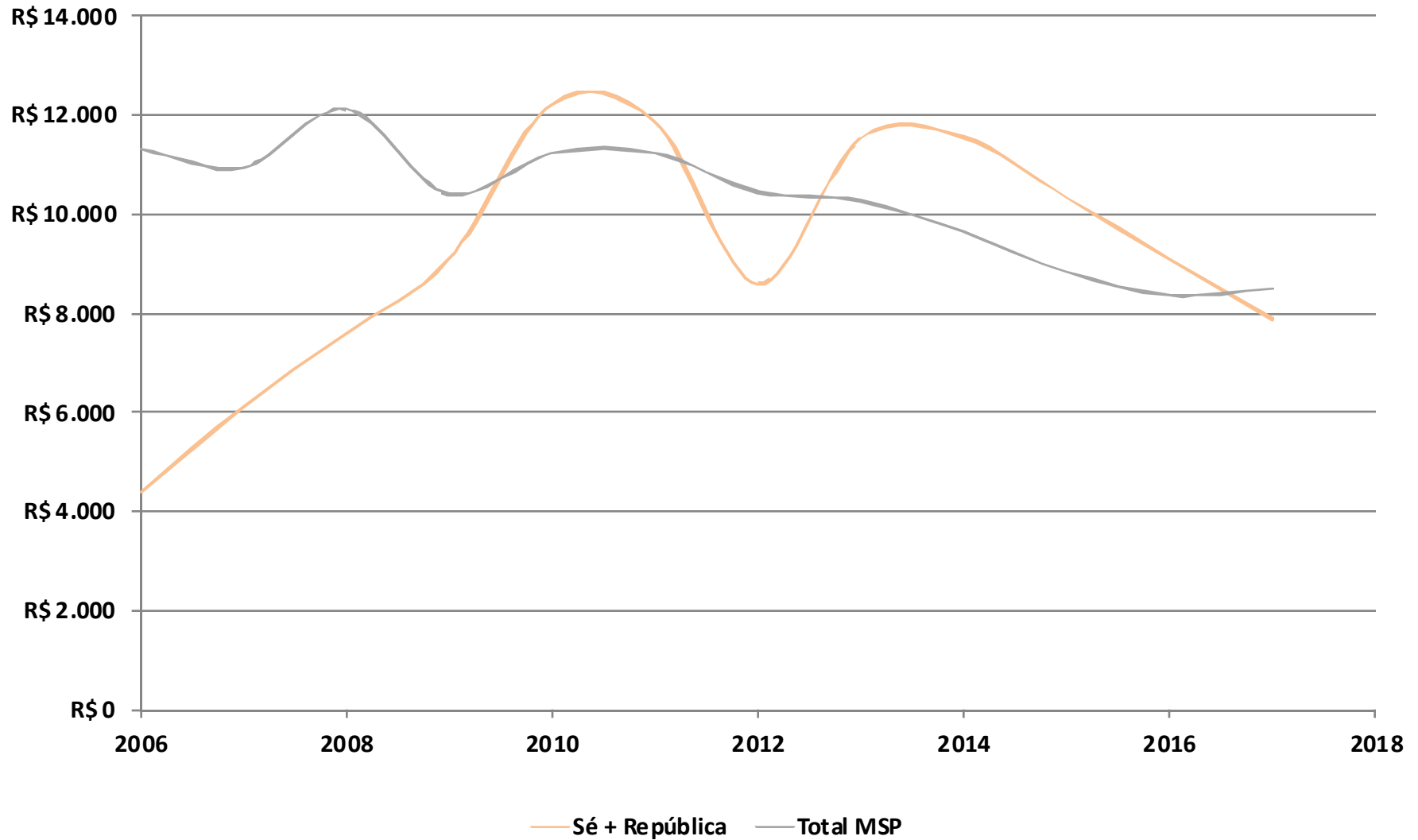
MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

→ Crescimento de atratividade do Centro (market-share do lançamento de área privativa ao ano)



MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

→ Crescimento de atratividade do Centro (preço médio por m² deflacionado ao ano)



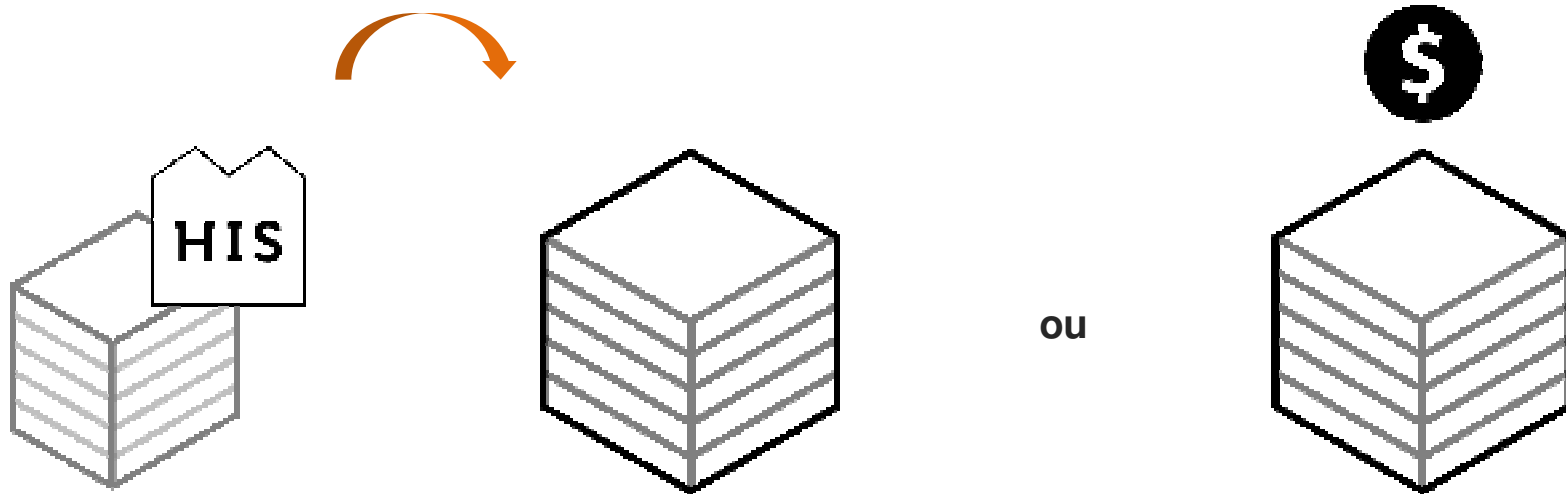
MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

Política urbana e modalidades de desconto

Objetivos: (i) financiamento de projetos e (ii) orientação para um ordenamento urbano e construção de tipologias que favoreçam a coletividade.

1) Bonificação para construção de HIS 1

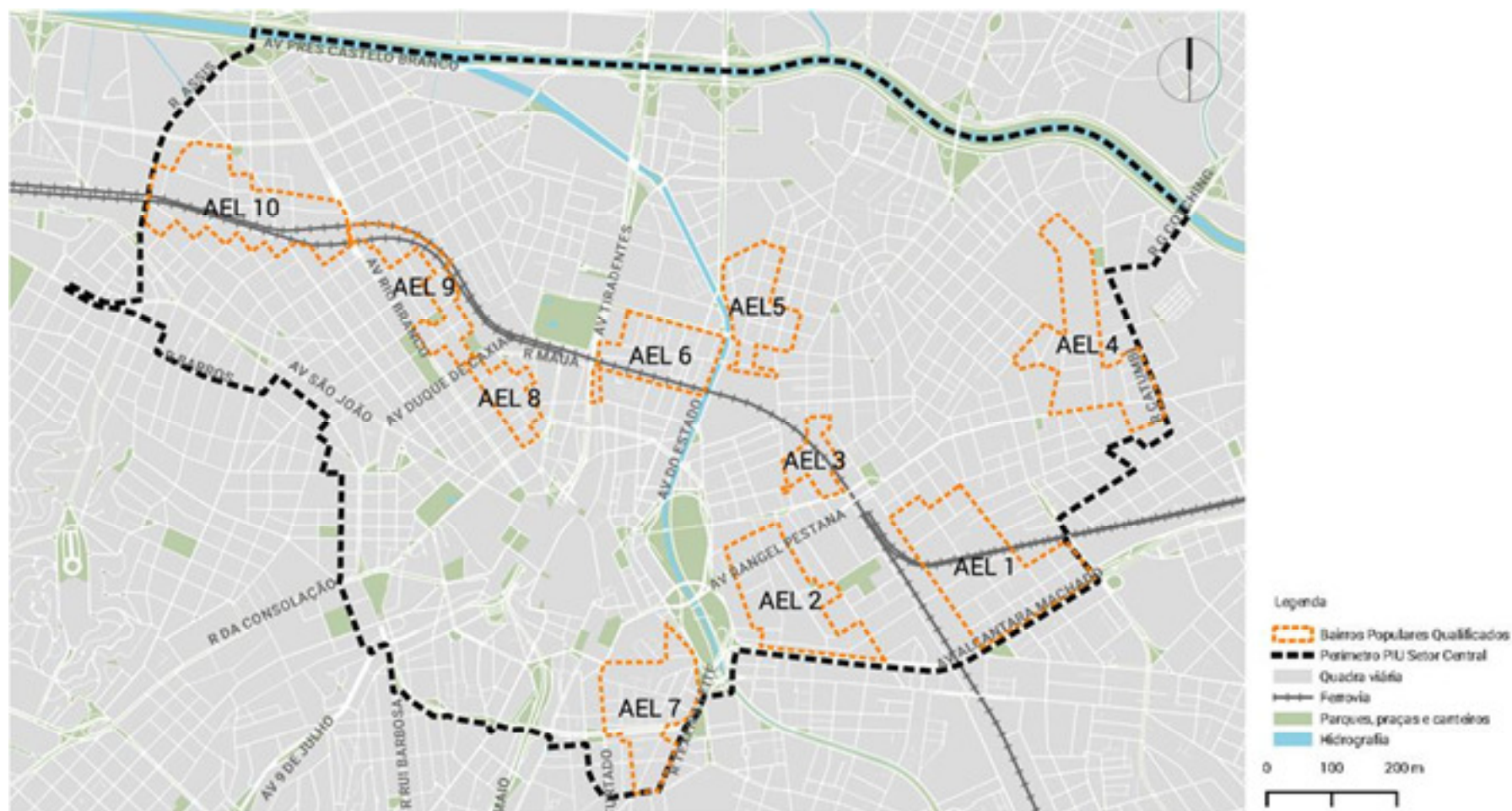
Construção de HIS 1 em áreas determinadas poderá gerar bonificação em área não-onerosa em todo o Perímetro Expandido.



MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

1) Bonificação para construção de HIS 1

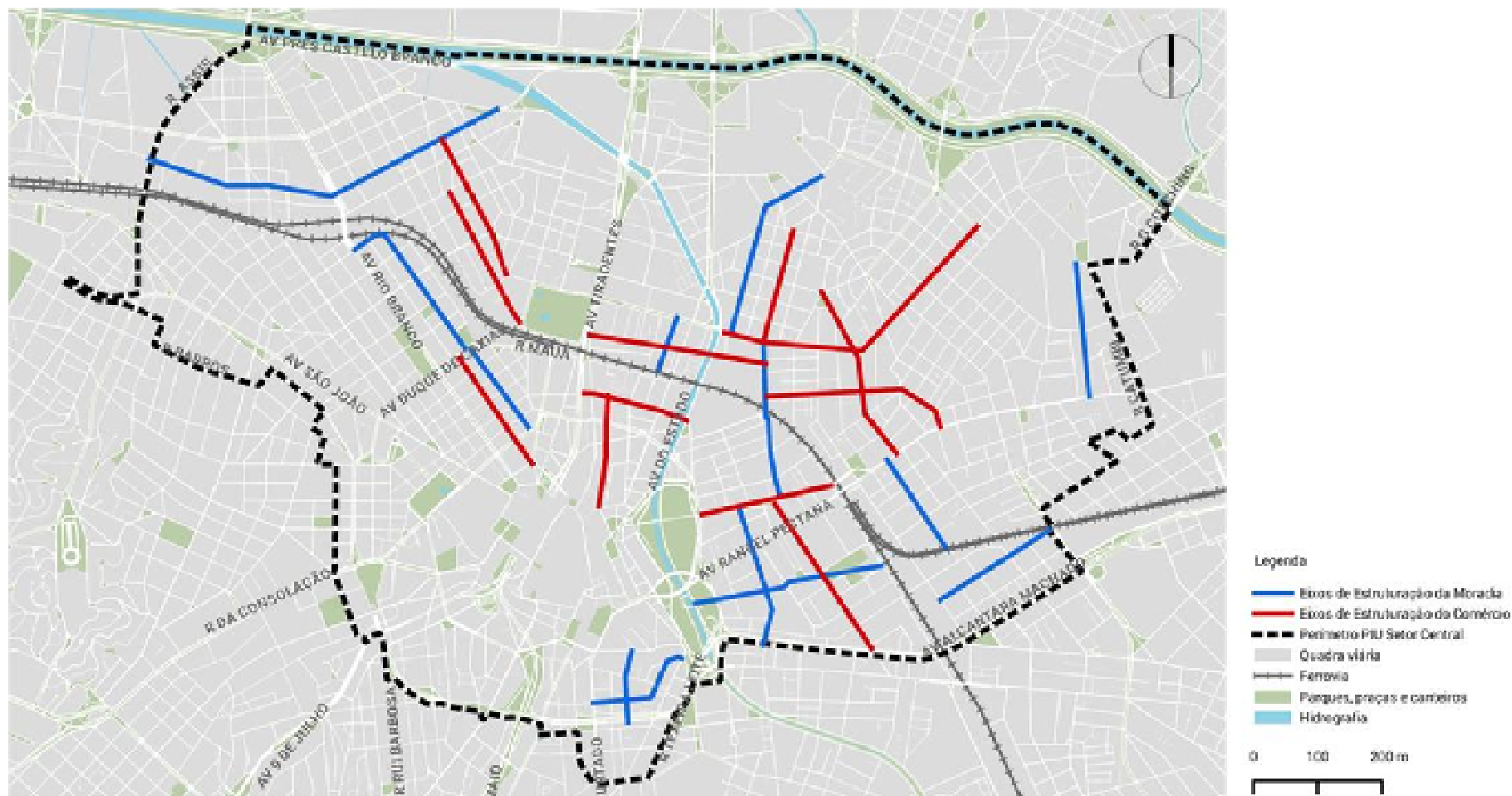
Onde: Áreas de Estruturação Local (AEL)



MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

1) Bonificação para construção de HIS 1

Onde: Eixos de Estruturação Residencial



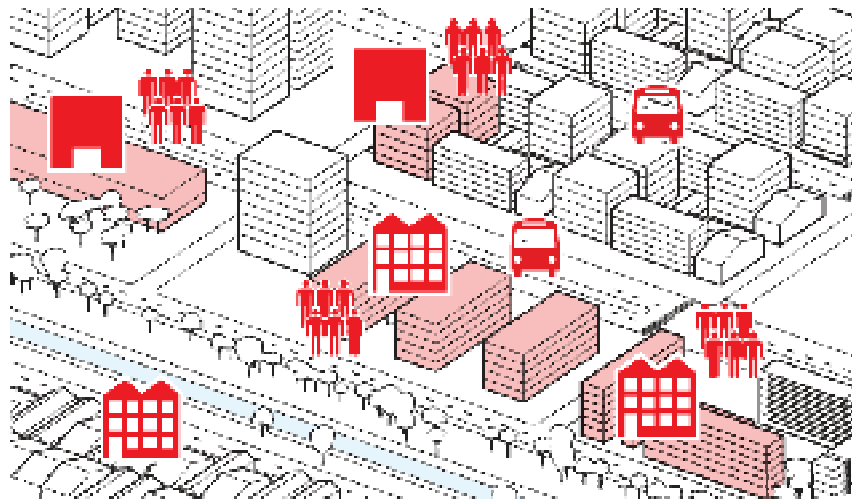
MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

2) Bonificação para retrofit em edifícios tombados e outros

Avaliação financeira → área não-onerosa

3) Requalificação coordenada de vizinhança

Incentivo a renovação urbana em lotes vizinhos → desconto em outorga



4) Desapropriação urbanística por hasta pública

Solicitação de desapropriação parcial ou total de imóvel, formulada pelos proprietários à Prefeitura, para posterior revenda aos proprietários originais ou à terceiros .