

Projeto de Intervenção Urbana Setor Central

Sugestões do Setor Imobiliário

Projeto de Intervenção
Urbana Setor Central

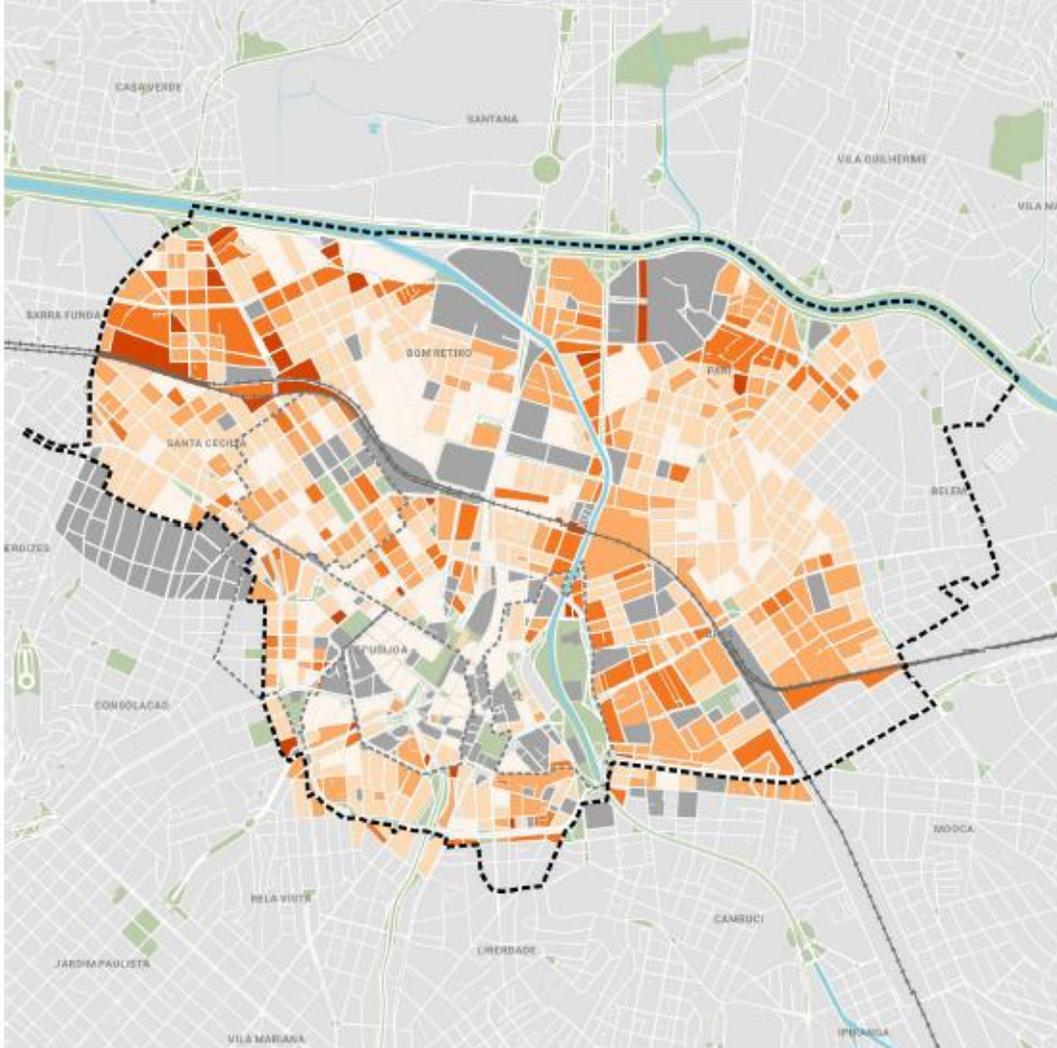
Premissas

PIU e/ou OUC frente ao novo PDE e LPUOS

- O grande desenvolvimento das Operações Urbanas se deu após as legislações urbanas de 2002/2004.
- Em comparação as legislações anteriores, as regiões de Operação Urbana tinham incentivos claros para atrair o desenvolvimento imobiliário:
 - Coeficiente de Aproveitamento muito maior que a média das regiões da cidade
 - Possibilidade de quebra de parâmetros urbanísticos
 - Custo de CEPAC ou outorga onerosa adequados e atrativos.
- Com as novas legislações de 2014/ 2016 que incorporaram grandes porções do território com coeficiente de aproveitamento 4,0, Taxa de Ocupação generosa e incentivos para usos nR, as operações urbanas existentes perderam seus atrativos.
- Com o objetivo de desenvolver as áreas dos PIUs e Operações Urbanas, estes novos projetos devem considerar a nova base da cidade e implementar incentivos adequados.

Análise do Território

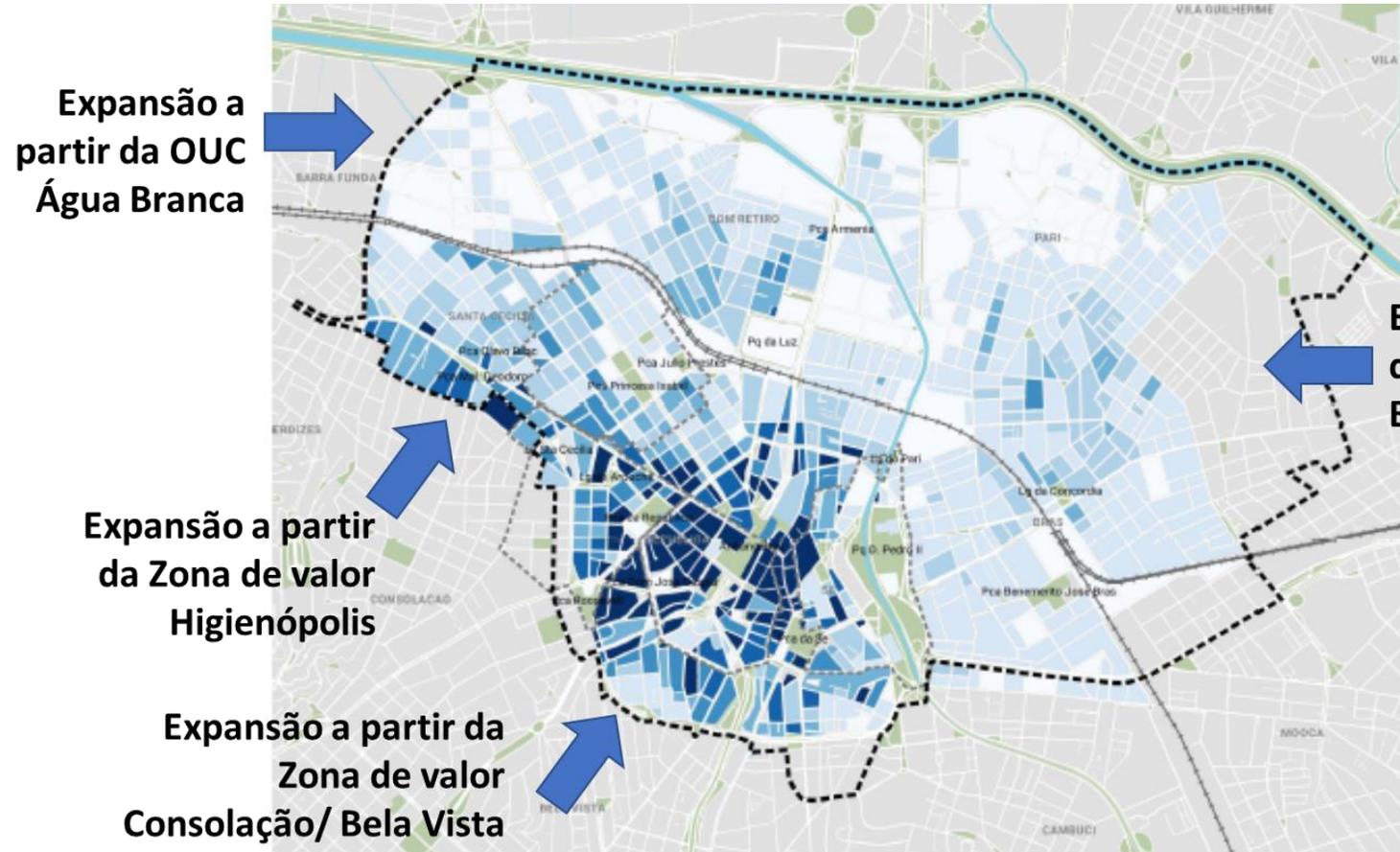
- A região do atual perímetro da Operação Urbana Centro, apesar da gratuidade da Outorga Onerosa para o uso residencial e do alto coeficiente de aproveitamento (CA=6,0), demorou muitos anos para iniciar seu desenvolvimento devido a demora em se atingir um equilíbrio entre custos, mercado consumidor e potencial construtivo.
- Qualquer interferência neste equilíbrio atingido nos últimos anos pode impactar negativamente no desenvolvimento da Operação.
- A região de expansão do PIU, devido as legislações restritivas anteriores, não foi desenvolvida pelo Mercado, sendo hoje uma região que traz dúvidas quanto seu potencial mercado consumidor e aumenta a percepção de risco do mercado.
- Entendida como uma região de maior risco de investimento, e com o objetivo de atrair o desenvolvimento imobiliário para a região, deve-se prever incentivos importantes, quando comparado com o restante do município.



Análise do Território

- Apesar das áreas mais prováveis de transformação demarcadas a partir da densidade construtiva das quadras, entendemos que prioritariamente o desenvolvimento se dará a partir da expansão das Zonas de Valor (ZV) já consolidadas.
- Em nossa visão, estas deveriam ser regiões prioritárias com estímulos importantes para atrair a produção imobiliária para o PIU

Análise do Território

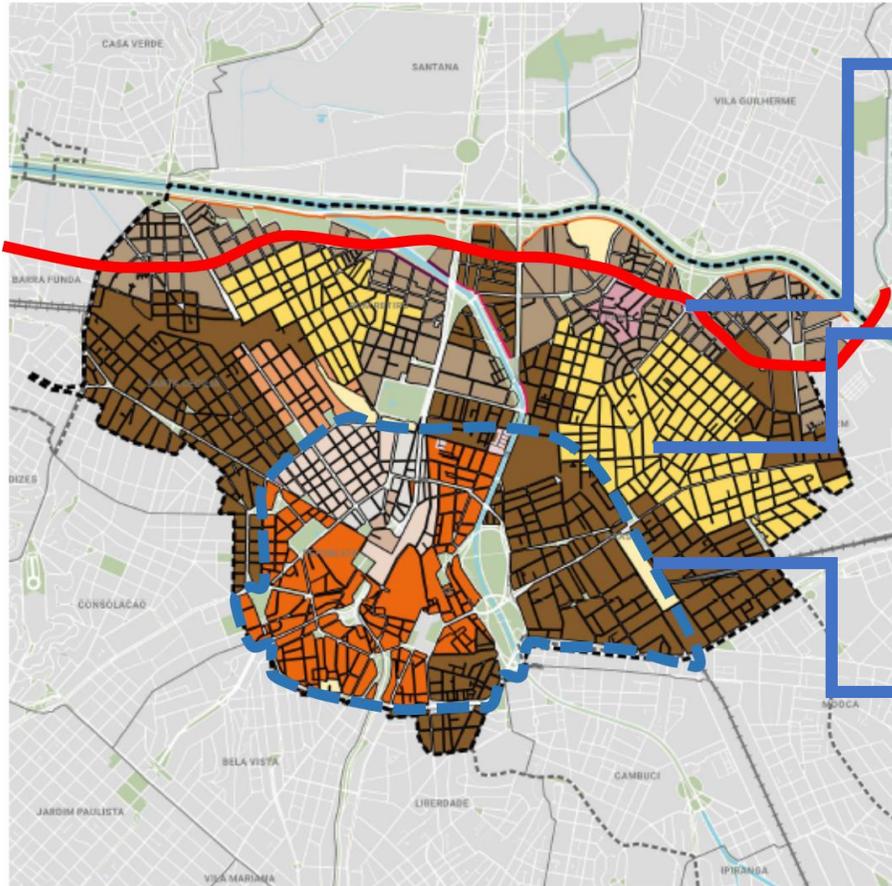


As marcas no mapa indicam possíveis zonas de expansão prioritárias pelo mercado. Sugerimos o estímulo a ocupação nestas regiões de forma a incentivar a migração do mercado para o PIU.

Projeto de Intervenção
Urbana Setor Central

Sugestões Gerais

Sugestões Gerais

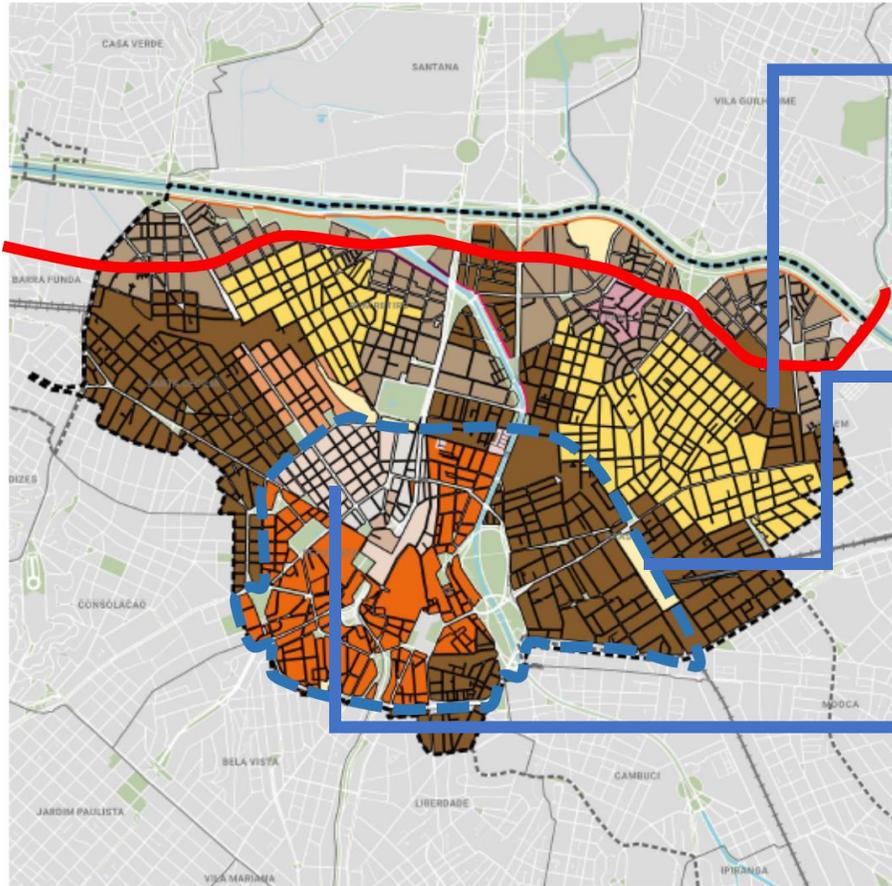


- Prolongamento do Eixo Comercial da Av. Marquês de São Vicente
 - Incentivo ao uso nR, com Fachada ativa

- Polos Econômicos – vestuário e utilidades
 - Incentivo ao adensamento residencial com manutenção da vocação comercial com fachada ativa não computável obrigatória

- Perímetro atual da OU Centro
 - Manter o incentivo de adensamento residencial com C.A.=6,0, sem limite de gabarito e gratuidade de Outorga Onerosa
 - Manter incentivo de expansão das ZVs Consolação e Bela Vista

Sugestões Gerais



- Expansão ZV Belém

- Incentivo ao uso residencial de padrão médio e HMP

- Perímetro Estação Brás

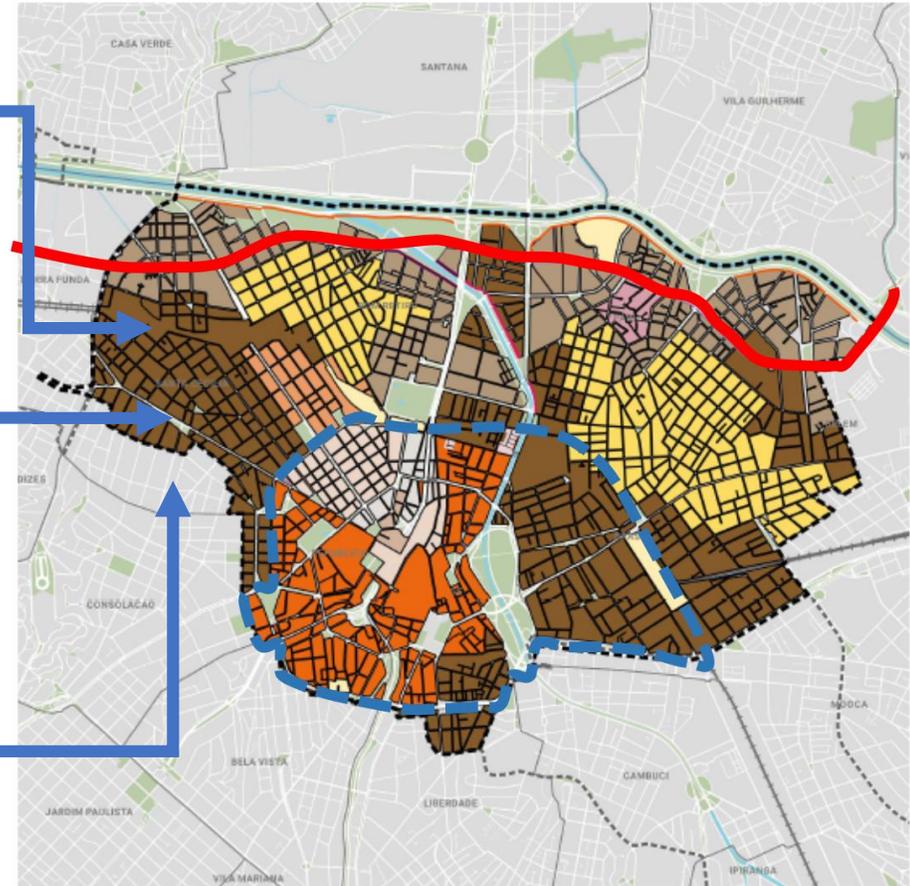
- Reforçar o caráter de centralidade da Estação Brás com incentivo ao uso residencial (CA=6,0 gratuito) e de empreendimentos mistos (R com fachada ativa incentivada)

- Santa Ifigênia

- Respeitar os bens tombados e a ocupação da região com C.A.=6 e gabarito relacionado a largura da via, conforme Código Saboya de 1929.

Sugestões Gerais

- Expansão OUC Água Branca
 - Incentivo ao uso residencial de padrão médio e ao nR, seguindo características previstas na OUC Água Branca
- Revitalização Minhocão
 - Com recursos do PIU revitalizar minhocão e entorno, com melhoria de iluminação, qualidade dos espaços públicos de forma a atrair pessoas interessadas em residir na região
- Expansão ZV Higienópolis
 - Incentivo ao uso residencial com fachada ativa incentivada de forma a incentivar a expansão da ZV de Higienópolis



Perímetro atual da OU Centro

- Identificamos que a região compreendida no atual perímetro da Operação Urbana Centro tem uma complexidade bastante característica para a produção imobiliária:
 - Escassez de terrenos por ser uma região já bastante verticalizada;
 - Complexidade dominial: registros antigos, propriedade desatualizada, necessidade de retificação de áreas, etc.;
 - Grande quantidade de bens tombados com restrições de áreas envoltórias;
- A Lei da atual Operação Urbana Centro data de 1997. No entanto, apenas em meados desta década é que a Operação atraiu a produção do mercado imobiliário de forma mais consistente. Isso se deve a diversos motivos, e listamos os que consideramos mais relevantes:
 - Mudança de perfil do comprador com consequente valorização da região central.
 - Estabilidade Econômica e ampliação do crédito habitacional.
 - Coeficiente de Aproveitamento de 6 vezes a área do terreno – maior que em qualquer outra região da cidade.
 - Gratuidade da outorga onerosa para empreendimentos residenciais, o que permitiu que, com a valorização da região e a melhora no crédito habitacional, a região se tornasse comercialmente interessante para investimento, mesmo enfrentando as dificuldades características da região.
- Portanto entendemos que hoje existe um equilíbrio na produção imobiliária da região que certamente seria afetada caso houvesse qualquer alteração relacionada a gratuidade da outorga onerosa, ou a redução do C.A..
- Pelos motivos elencados acima, entendemos que o atual perímetro da Operação Urbana Centro necessita de incentivos importantes para atrair a produção imobiliária, e por isso sugerimos a manutenção da gratuidade da outorga onerosa para o uso residencial, e a manutenção do C.A.=6,0

Santa Ifigênia

- A região é local de importância histórica relevante, com tombamento pelo Condephaat e merece ter suas características preservadas, ao mesmo tempo que merece uma requalificação nos imóveis comerciais, como incentivo a produção habitacional de forma a ampliar a densidade de moradores.
- Considerando estas características, sugerimos:
 - Que o Condephaat em sua resolução de tombamento descreva as regras para se construir em áreas envoltórias dos bens tombados de forma a tornar a resolução autoaplicável aos técnicos de licenciamento municipais.
 - Coeficiente de aproveitamento da região se mantenha nas atuais 6 vezes a área do terreno
 - Que a regra de ocupação e gabarito resgate as disposições do Código Arthur Saboya, Lei Nº 3.427/1929, Padrão de ocupação que vigorou durante grande parte do tempo que a região foi desenvolvida, e que em nosso entendimento não trará impactos relevantes a atual ocupação da região:
 - *“Art.118.º - Nos edifícios construídos no alinhamento das vias públicas da zona central, a altura será:*
 - a) – no mínimo, de cinco metros;*
 - b) – no mínimo, de duas vezes a largura da rua, quando esta for de menos de nove metros;*
 - c) – de duas vezes e meia, quando a largura da rua for de nove a doze metros;*
 - d) – de três vezes, quando a largura da rua for de mais de doze metros.”*

Prolongamento do Eixo Comercial da Av. Marquês de São Vicente

- Ampliação do corredor de ônibus para o Apoio Urbano Sul
- Faixa de adensamento conforme definição do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana do PDE/2014, art. 76 inciso II:
 - *“II - nas linhas de Veículos Leves sobre Pneus (VLP) não elevadas e nas linhas de corredores de ônibus municipais e intermunicipais com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral, contém as quadras internas as linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 150m (cento e cinquenta metros) do eixo e as quadras alcançadas por estas linhas e inteiramente contidas entre linhas paralelas ao eixo das vias distanciadas 300m (trezentos metros) do eixo;”*
- Incentivo ao uso nR, com Fachada ativa – C.A. = 4,0 para nR, com Fachada ativa gratuita.
- Sugerimos ainda a possibilidade de se atingir o C.A. = 6,0 em empreendimentos mistos, mantendo-se o incentivo a fachada ativa gratuita.

Polos econômicos – vestuário e utilidades

- De forma a garantir a manutenção dos polos econômicos existentes, com foco no comércio de rua, mas atrair residências para a região e qualificar o comércio existente, sugerimos que nessas regiões seja obrigatório a execução de fachada ativa em todos os empreendimentos com frente suficiente para execução dos acessos e área comercial.
- Sugerimos o C.A. = 4,0 para o uso residencial, e a fachada ativa gratuita.
- De forma a incentivar a produção de HIS1 e o mercado de Certificados de Potencial Construtivo Adicional distribuídos para empresas que executarem este uso, sugerimos que nestas regiões seja permitido se atingir o C.A. = 6,0, desde que no mínimo 2,0 seja adquirido com estes certificados.

Perímetro Estação Brás

- Reforçar o caráter de centralidade da Estação Brás com incentivo ao uso residencial e de empreendimentos mistos
- Melhorar os cruzamentos das linhas férreas
- Utilizar a regra do Eixo de estruturação da transformação urbana do PDE/2014 art. 76 inciso I para expandir as regras da atual operação urbana Centro:
 - *“I - nas linhas de trem, metrô, mon trilho, Veículos Leves sobre Trilhos (VLT) e Veículos Leves sobre Pneus (VLP) elevadas, contêm:*
 - *a) quadras internas às circunferências com raio de 400m (quatrocentos metros) centradas nas estações; e*
 - *b) quadras alcançadas pelas circunferências citadas na alínea anterior e internas às circunferências, centradas nos mesmos pontos, com raio de 600m (seiscentos metros);”*
- No perímetro de influência da estação estabelecer a gratuidade da outorga onerosa para o uso residencial, o C.A.=6,0 e o incentivo a fachada ativa gratuita.

Vetores de Expansão de zonas de valor pré-estabelecidas

- Devido a restrições de legislações anteriores, as regiões de expansão do perímetro do PIU setor central não tiveram desenvolvimento imobiliário relevante nos últimos dez anos. Portanto, existe uma percepção mais elevada de risco de se empreender nestas regiões. Por este motivo, entendemos que o mercado deve avançar nestas áreas a partir da expansão de zonas de valor já consolidadas como as Zonas de Valor do Belém, Água Branca, Higienópolis, Consolação/ Bela Vista.
- Outro ponto relevante a ser destacado é que até o início da vigência do atual Plano Diretor, as Operações Urbanas tinham incentivos suficientes para atração do Mercado Imobiliário. Com a aprovação do PDE/2014, e a caracterização dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, e posteriormente a definição das ZEUs na Lei de Zoneamento, a maior vantagem das Operações Urbanas que era o alto potencial construtivo de 4,0 vezes a área do terreno deixou de ser um incentivo.
- Portanto, de forma a atrair investimentos privados para o PIU Setor Central, entendemos ser necessária a ampliação dos coeficientes de aproveitamento para 6,0 em todo o território, e propomos uma redução importante no Fator de Planejamento para cálculo da outorga onerosa nestas regiões para valores inferiores a 0,6, índice atual da Macroárea de Qualificação Urbana. Com uma redução do Fp para 0,3 para as regiões lindeiras às Zonas de Valor citadas.
- **Revitalização Minhocão**
- Com recursos do PIU revitalizar minhocão e entorno, com foco em melhorias de iluminação e qualidade dos espaços públicos de forma a atrair pessoas interessadas em residir na região

Projeto de Intervenção
Urbana Setor Central

Sugestões para incentivo a produção HIS

Política Habitacional para OUC e PIU

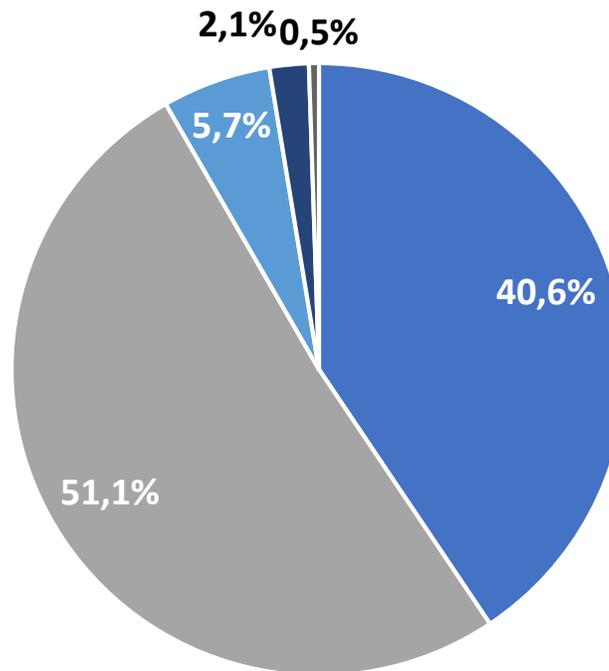
Município de São Paulo

Déficit Habitacional e demanda p/ os próximos 10 anos

Brasil

Déficit Habitacional 2017 – Distribuição Por faixa de renda

Estimativa FGV | Fonte: PNAD Contínua - IBGE

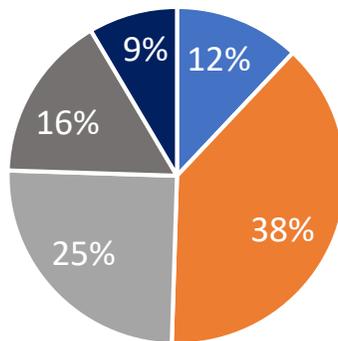


- Até 1 salário mínimo
- Mais de 1 a 3 salários mínimos
- Mais de 3 a 5 salários mínimos
- Mais de 5 a 10 salários mínimos
- Mais de 10 salários mínimos

DEMANDA Habitacional – DISTRIBUIÇÃO POR FAIXA DE RENDA

CENÁRIO OTIMISTA

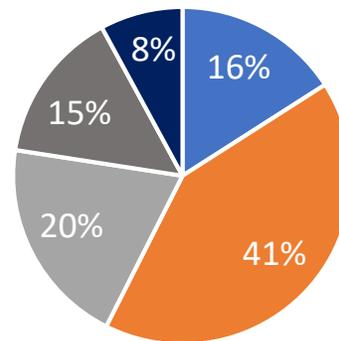
Melhoria do perfil distributivo, com a ascensão de famílias



- Até 1 salário mínimo
- Mais de 1 a 3 salários mínimos
- Mais de 3 a 5 salários mínimos
- Mais de 5 a 10 salários mínimos
- Mais de 10 salários mínimos

CENÁRIO BASE

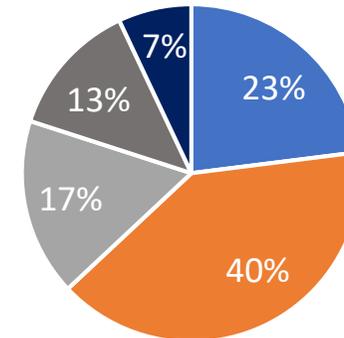
Perfil distributivo observado entre 2007 e 2017



- Até 1 salário mínimo
- Mais de 1 a 3 salários mínimos
- Mais de 3 a 5 salários mínimos
- Mais de 5 a 10 salários mínimos
- Mais de 10 salários mínimos

CENÁRIO PESSIMISTA

Piora do perfil distributivo, com descenso das famílias



- Até 1 salário mínimo
- Mais de 1 a 3 salários mínimos
- Mais de 3 a 5 salários mínimos
- Mais de 5 a 10 salários mínimos
- Mais de 10 salários mínimos

Instrumentos do Estatuto das Cidades para controle do custo da terra

Brasil

Demarcação de ZEIS

Parcelamento,
Edificação ou
Utilização
Compulsórios de ZEIS

Aplicação de IPTU
Progressivo no
Tempo

Desapropriação com
pagamento em
títulos

Certificado de
potencial construtivo
adicional para TDC

Instrumentos do Estatuto das Cidades para
controle do custo da terra

Demarcação de ZEIS

- A demarcação de ZEIS garante uma reserva de terrenos em áreas com infraestrutura para a produção habitacional e atendimento ao déficit e a demanda futura de famílias de baixa renda.
- Em áreas de Operação Urbana e Projetos de Intervenção Urbana, a demarcação de uma porção considerável de imóveis como ZEIS tende a ampliar a oferta de terras para essa produção, com consequente redução de custo o que estimula a produção privada.
- Com a restrição das áreas demarcadas como ZEIS, estes imóveis tendem a encarecer, sendo possível a atuação do mercado apenas nas faixas de renda mais altas. Restando ao poder público a tarefa de atender as faixas de renda mais baixas
- Portanto, sugerimos sempre buscar o equilíbrio na demarcação das áreas de ZEIS nas OUCs e PIUs.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios de ZEIS

- De forma a minimizar a especulação dos imóveis em áreas que se pretende incentivar o adensamento e a construção de HIS, como as áreas de OUC e PIU, o poder público deve se utilizar de todos os instrumentos disponíveis no Estatuto das Cidades para o desenvolvimento de áreas subutilizadas
- O IPTU progressivo e ações em imóveis que mesmo em atividade estejam subutilizados, devem ser previstos nas legislações das OUCs e PIUs

Aplicação de IPTU Progressivo no Tempo

- A notificação de imóveis subutilizados deve ser uma prioridade
- A regra para ampliação da alíquota de IPTU deve sempre ser a máxima prevista no Estatuto das Cidades, de forma a incentivar o desenvolvimento
- O acompanhamento do poder público das áreas notificadas é importante para agilizar o processo de desapropriação com pagamento com títulos públicos, após decorrido o prazo previsto no estatuto das Cidades

Desapropriação com pagamento em títulos

- Ao término do prazo de aplicação do IPTU Progressivo, os órgãos de gestão das OUCs ou PIUs devem estar prontos para promover as desapropriações com pagamento com títulos da dívida pública.
- Estas desapropriações terão custo baixo para o poder público e poderão gerar habitações para todas as faixas de renda através de chamamentos públicos com permuta de terreno por unidades

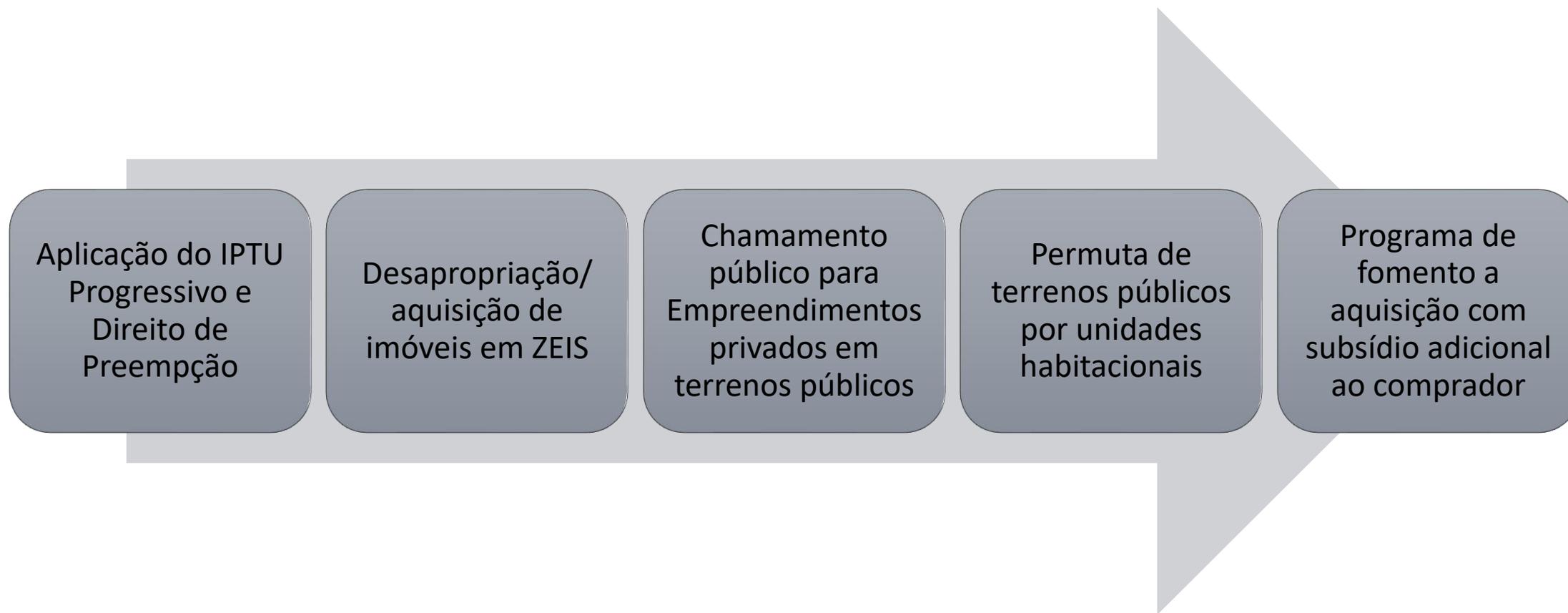
Certificado de potencial construtivo adicional para TDC

- As áreas de OUCs e PIUs são regiões com alto potencial de valorização do custo do terreno, o que dificulta a produção de HIS pelo mercado.
- Entendemos que além dos instrumentos já citados para buscar controlar o preço da terra, um incentivo adicional para a produção de HIS, que tende a equalizar melhor o custo da terra, é a produção do HIS gerar um certificado de potencial construtivo adicional (para qualquer uso), que possa ser comercializado livremente e que transfira potencial construtivo oneroso de um terreno que produziu HIS, para qualquer outro terreno dentro da OUC ou PIU.

Bases para política habitacional

São Paulo

Áreas de OUC e PIU



Produção privada de unidades HIS em terrenos públicos

Aplicação dos instrumentos do Estatuto das Cidades para controle do custo da terra

Incentivo adicional a produção privada de HIS com Certificado de TDC

Aquisição de terrenos para produção de HIS por empresas privadas

Programa de fomento a aquisição com subsídio adicional ao comprador

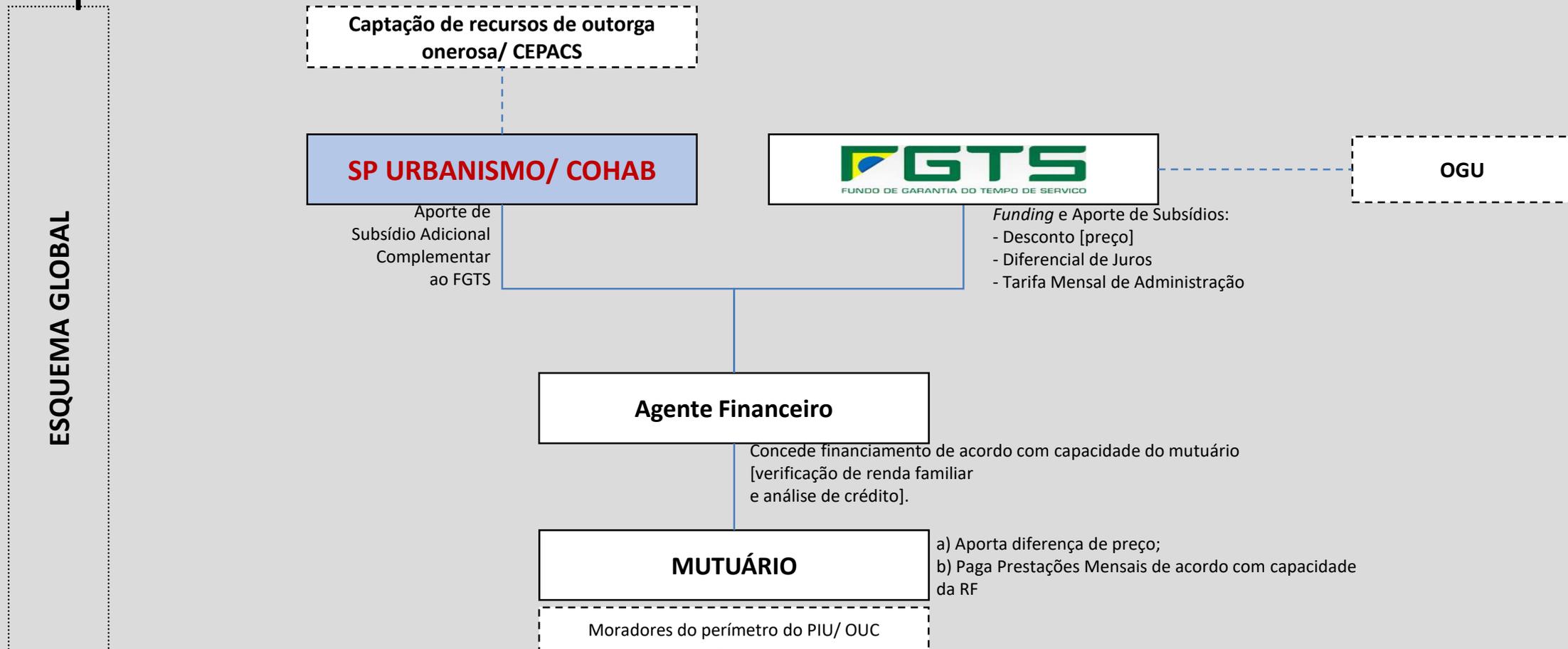
Produção privada de unidades HIS

SUBSÍDIO ADICIONAL PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM ZEIS

ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS

SUBSÍDIO ADICIONAL

Apoio ao Crédito Habitacional



SUBSÍDIO ADICIONAL

Apoio ao Crédito Habitacional

Compra e Venda x Financiamento: Composição de Valores

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL	Composição do Preço	Origem
	Financiamento	Repasse de Recursos do FGTS: Capacidade de pagamento do mutuário
	Subsídio FGTS	10% - Orçamento da União 90% - Recursos do FGTS
	Subsídio Municipal	Recursos de Outorga Onerosa ou CEPACS do PIU ou OUC
	Recursos Próprios do Mutuário	Poupança ou Recursos do FGTS [Conta Vinculada do Mutuário]

Outros Subsídios do FGTS na operação: Cobertura da Remuneração dos Agentes Financeiros [Redução do Valor da Prestação do Mutuário] e Taxa de Administração Mensal.

SUBSÍDIO ADICIONAL

Apoio ao Crédito Habitacional

Participantes e Envolvimentos

Beneficiários

Moradores do Perímetro do PIU ou OUC

Empresários

Oferta de Imóveis

SP Urbanismo/ COHAB

Subsídios
Definições e Controle

Agente Financeiro

Recursos do PIU/ OUC
Financiamento

Financiamentos com Recursos do FGTS
CONFORME MANUAL DE FOMENTO – PESSOA FÍSICA
CAIXA [Agente Operador do FGTS]
SUFUG/GEAVO - Versão 1.11
Vigência: 06.06.2016

Regras Gerais

PMCMV: Faixa 1,5, Faixa 2 e Faixa 3

Financiamentos com Recursos do FGTS

Condições Gerais

Faixa	Faixa 1,5	Faixa 2	Faixa 3
Limite de Renda Familiar	Até R\$ 2.600,00	Até R\$ 4.000,00	De R\$ 4.000,01 a R\$ 7.000,00
Valor do Imóvel	Até R\$ 144.000,00	Até R\$ 240.000,00	
Taxa Anual de Juros	5,00%	5,50% a 7,00%	8,16%
Taxa de Administração Mensal [R\$ 25,00]	Suportada integralmente pelo FGTS		Cobrada no encargo mensal do Mutuário.
Tipo de Imóvel:	Novo	Novo ou Usado	
Subsídio [Desconto no Preço]	Até R\$ 47.500,00	Até R\$ 29.000,00	Não há

Financiamentos com Recursos do FGTS

Condições Gerais

- **Requisitos do Interessado:**

- *Limite de Renda Familiar Mensal para cada Faixa.*
- *Aprovação em análise financeira da instituição [aprovação de crédito: comprometimento de renda x restrições cadastrais].*
- *Além de atender aos limites de renda, você **NÃO PODE**:*
 - ✓ *Ser dono ou ter financiamento de imóvel residencial;*
 - ✓ *Ter recebido benefício de outro programa habitacional do Governo;*
 - ✓ *Estar cadastrado no Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias (SIACI) e/ou Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);*
 - ✓ *Ter débitos com o Governo Federal.*

- **Participação Mínima:**

- *Percentual de 20% do valor da venda ou avaliação, podendo ser reduzido até 10% nos casos de financiamentos contratados com a utilização do SAC.*
- *Composta pelos beneficiários ou, de forma alternativa ou complementar, pelas entidades parceiras, quando existentes.*
- *É facultada a associação do financiamento do FGTS e dos respectivos descontos, com outras fontes de recursos, de qualquer natureza, independentemente da obrigatoriedade de retorno ou concessão de desconto ou subsídios, condicionada ao aporte do valor da contrapartida mínima.*

Financiamentos com Recursos do FGTS

Condições Gerais

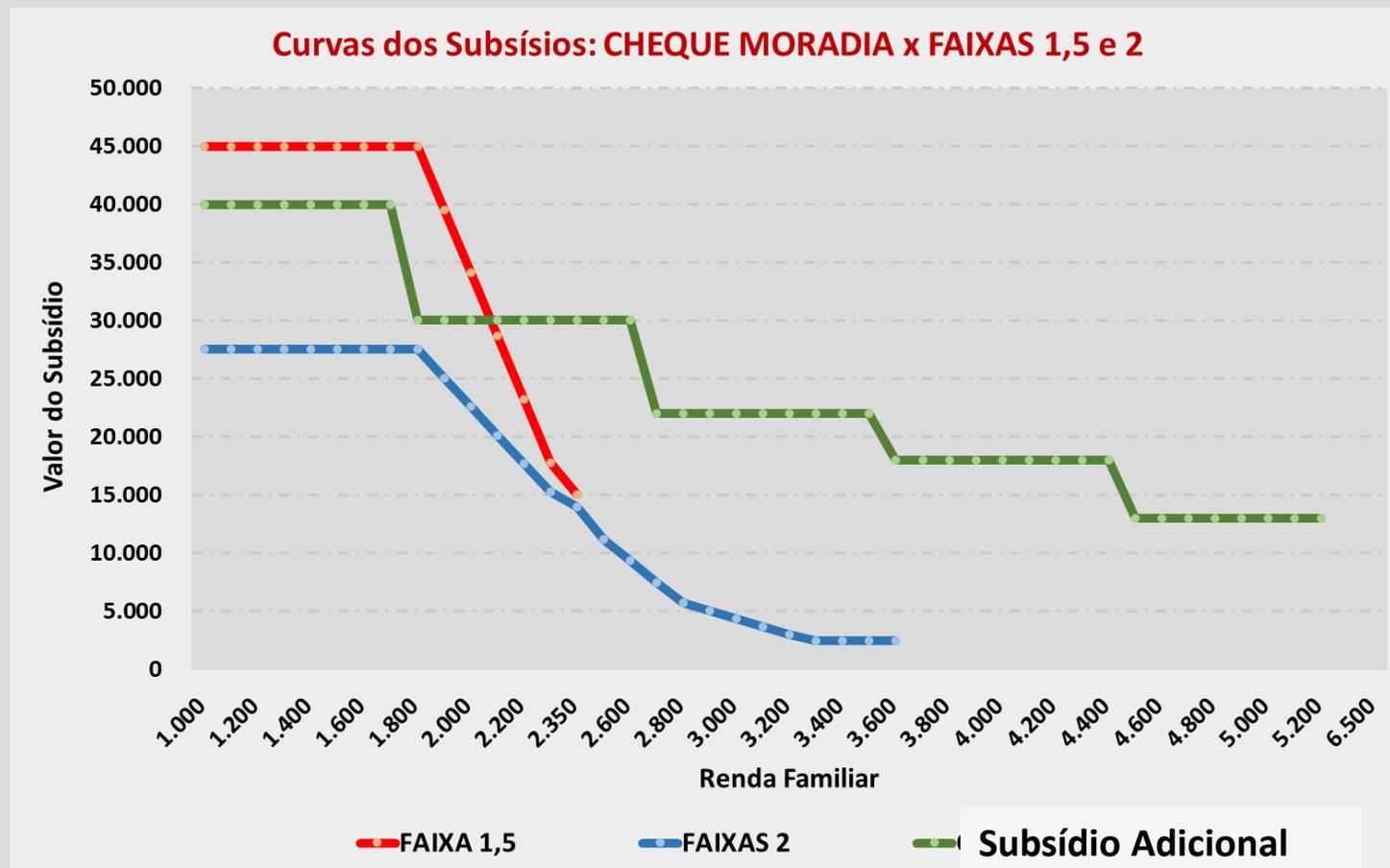
- **Garantia do Financiamento:**
 - *Alienação Fiduciária;*
 - *Hipoteca.*
- **Prazo Máximo de Financiamento:**
 - *30 anos ou 20 anos se garantido por Hipoteca.*
- **Taxa Nominal Anual de Juros:**
 - *Para Renda Familiar até R\$ 2.600,00:*
 - ✓ *Faixa 1,5: **5,00%***
 - ✓ *Faixa 2: **5,50%***
 - *Para Renda Familiar entre R\$ R\$ 2.600,01 a R\$ 4.000,00 [Faixa 2]: **6,00% a 7,00%***
 - *Para Renda Familiar entre R\$ R\$ 4.000,01 a R\$ 7.000,00 [Faixa 3]: **8,16%***
 - *Para proponentes titulares de conta vinculada do FGTS, com no mínimo 03 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, a taxa nominal de juros será reduzida em 0,5% ao ano.*

Simulações para CAPITAL Subsídios FGTS + SUBSÍDIO ADICIONAL

Financiamentos com Recursos do FGTS

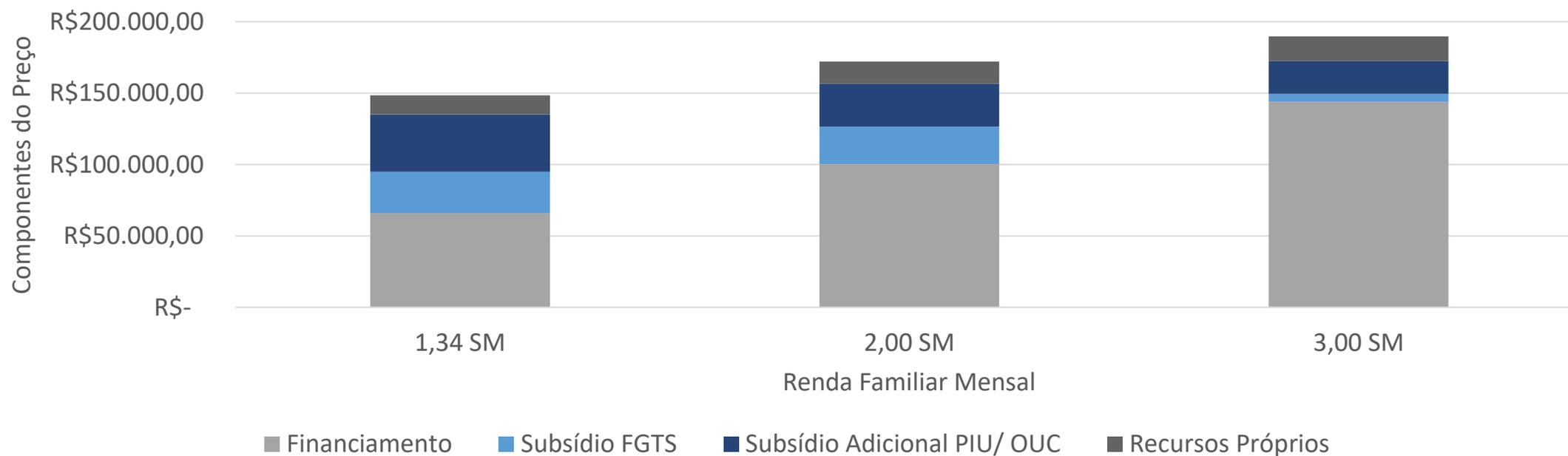
PMCMV: Faixa 1,5, Faixa 2 e Faixa 3

Comparativo Curvas de Subsídios



Simulações para CAPITAL

Renda Familiar	R\$ 954,00 1,00 SM	R\$ 1.280,00 1,34 SM	R\$ 1.908,00 2,00 SM	R\$ 2.862,00 3,00 SM
Valor do Imóvel	-	R\$ 148.471,57	R\$ 172.156,91	R\$ 189.667,59
Financiamento	-	R\$ 65.974,15	R\$ 100.302,28	R\$ 143.835,08
Subsídio FGTS	-	R\$ 29.000,00	R\$ 26.204,00	R\$ 5.590,00
Subsídio Adicional PIU/ OUC	-	R\$ 40.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 23.000,00
Recursos Próprios	-	R\$ 13.497,42	R\$ 15.650,63	R\$ 17.242,51



PERMUTA DE TERRENOS
PÚBLICOS EM ZEIS POR
UNIDADES HIS 1

PERMUTA

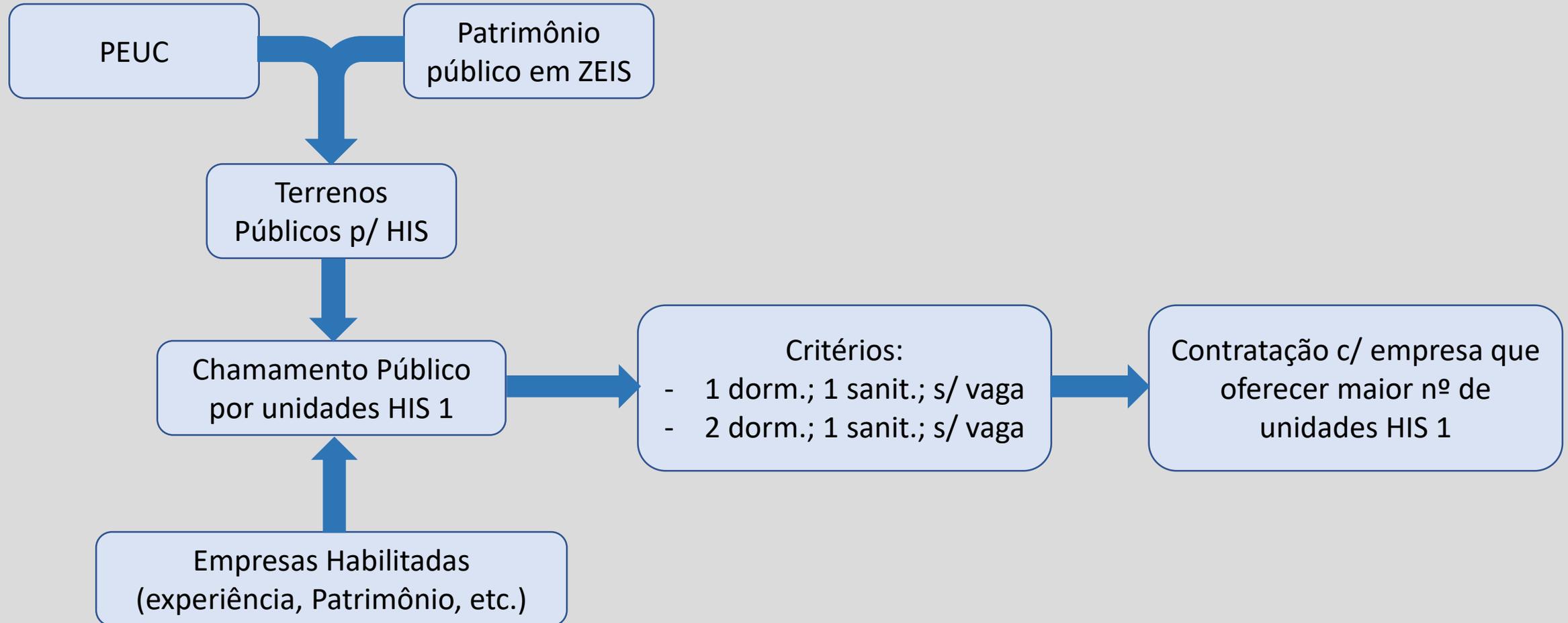
- **Objetivo**

- Produção de Unidades HIS 1 públicas no perímetro do PIU
- Redução do custo de produção por unidade para a SEHAB/ COHAB
- Ampliação do volume de unidades produzidas
- Incentivar a diversidade de renda nos empreendimentos em ZEIS

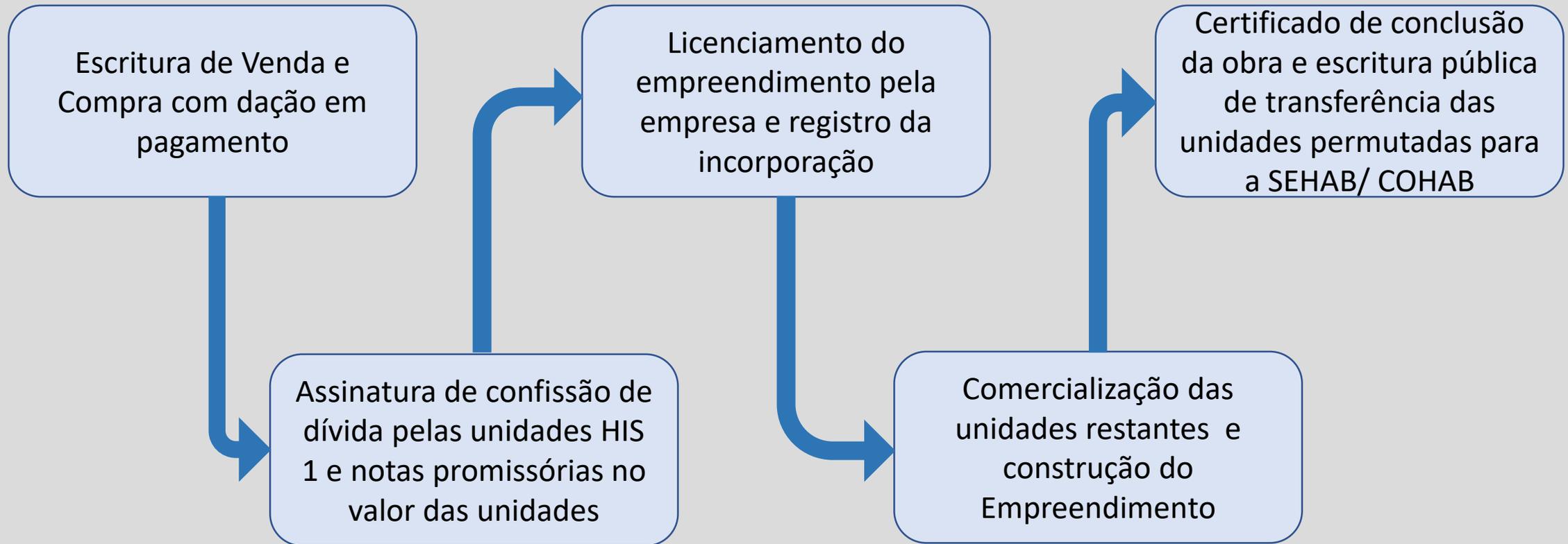
- **Operacionalização**

- Parceria com empresas privadas por meio da permuta de terrenos públicos localizados nas ZEIS do perímetro do PIU por unidades HIS 1 produzidas no próprio terreno
- Realização por meio de chamamentos públicos
- As unidades HIS 1 comprometidas no chamamento são entregues à SEHAB/ COHAB após habite-se
- As unidades restantes HIS 1, HIS 2, HMP ou R2v, são comercializadas livremente pela empresa

PERMUTA



PERMUTA



CERTIFICADO DE POTENCIAL
CONSTRUTIVO ADICIONAL

Premissas

- Outorga Onerosa
 - Cálculo do custo médio realizado para os setores: 001, 002, 003, 005, 006, 007, 008, 017, 018, 019, 020 e 025 (aproximadamente o perímetro do PIU)
 - Utilizados: $F_s=0,9$; $F_p=0,6$; $C.A.=4,0$
 - **Média do custo de Outorga Onerosa por m^2 de área computável adicional = R\$521,58**
- Valor de mercado de Terreno
 - Levantamento realizado no ZAP Imóveis em 16/11/2018
 - Filtros: Terreno Padrão em: Anhangabaú, Bom Retiro, Brás, Centro, Campos Elísios, Luz, República, Sé, Santa Cecília e Santa Efigênia
 - Encontradas 32 ofertas; 30 ofertas válidas
 - **Valor médio do m^2 de terreno na região = R\$5.974,89**

Premissas

- Renda
 - Para o HIS 1, foi considerado o valor médio entre a renda de 2 e 3 salários de 2018:
 - Salário em 2018 = R\$954,00
 - 2 salários = R\$1.908,00; 3 salários = R\$2.862,00;
 - **Média Utilizada = R\$2.385,00**
 - Para o HIS 2, foi considerado o valor médio entre a renda de 3 e 6 salários de 2018:
 - Salário em 2018 = R\$954,00
 - 3 salários = R\$2.862,00; 6 salários = R\$5.724,00
 - **Média Utilizada = R\$4.293,00**
- Valor dos Imóveis
 - Realizadas simulações no Simulador da Caixa para Valor de subsídio e financiamento
 - Considerado 3 rendas de FGTS e 10% de Pró-soluto (recursos próprios)
 - **Valor médio do Imóvel HIS 1 = R\$162.774,55**
 - **Valor médio do Imóvel HIS 2 = R\$201.929,63**
 - **Valor médio do Imóvel Faixa livre = R\$220.000,00 (valor médio entre o valor do HIS 2 e o teto do Programa)**

Premissas

- Empreendimento modelo hipotético
 - Área de Terreno = 1.000m²
 - C.A. utilizado = 4,0
 - Aproveitamento da área computável em privativa = 0,87
 - Número de Unidades = 91
 - Características de ZEIS 3 = 60% HIS 1; 20% HIS 2 e 20% Livre
 - VGV = R\$16.529.262,98
 - **Valor de mercado do Terreno = R\$5.974.887,91**
 - **Sobre custo do Terreno = R\$4.321.961,61 (valor máximo de Terreno = 10% do VGV)**

Resultados

- Empreendimento modelo hipotético
 - Valor de mercado do Terreno = R\$5.974.887,91
 - Valor máximo Terreno (10% do VGV) = R\$ 1.652.926,30
 - Diferença de custo de terreno = R\$ 4.321.961,61
 - Custo médio Outorga = R\$ 521,58
 - Deságio para venda = 20%
 - Custo outorga para venda = R\$ 417,26
 - Número de m² em certificados = 10.358,00
 - m² de HIS 1 no empreendimento hipotético = 2.090,00
 - **Fator de conversão resultante = 4,96**

Atendidas as premissas do estudo, a cada 1m² de HIS 1 produzido deveria gerar Certificado de Potencial Construtivo Adicional de 5m²

Momento da entrega do certificado

- Premissas
 - A comercialização dos certificados deve ser possível durante a construção dos HIS 1
 - Segurança para a Prefeitura na entrega das unidades HIS 1
- Sugestão
 - Sugerimos que a disponibilização dos certificados ocorra na emissão do Alvará de Execução.
 - Após o vencimento do Alvará, deve ser comprovado pelo Empreendedor o andamento das obras.
 - Caso a premissa mínima para continuidade do Alvará de Execução não tenha sido atendida, ou seja, conclusão das fundações e superestrutura, o empreendedor deverá pagar à Prefeitura o valor dos metros quadrados recebidos convertidos em outorga onerosa + 20% de multa.

Conclusões

São Paulo

Áreas de OUC e PIU

Conclusões

- Estudo da FGV demonstra que o déficit habitacional para os próximos 10 anos se concentrará em famílias com renda superior a 1 salário mínimo, com capacidade de financiamento.
- A utilização dos instrumentos do Estatuto das Cidades para controle da função social da propriedade pode assegurar custo adequado da terra urbana em regiões de Operação Urbana ou de Intervenção Urbana que receberão investimentos em infraestrutura.
- O custo adequado do solo urbano garante a produção privada de HIS, que somado a política de fomento com subsídio adicional ao comprador garante atendimento as famílias com renda superior a 1 SM.
- As desapropriações, somadas a política de chamamentos públicos por permuta de terrenos desapropriados por unidades habitacionais podem equacionar o déficit das famílias com renda até 1 SM.
- A política concentrada em áreas de OUC ou PIU garante uma demanda por habitação fechada, mensurável. E as políticas descritas direcionam para um uso mais racional dos recursos arrecadados.