

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA
PIU SETOR CENTRAL

**AVANÇOS NA MODELAGEM PARA INCENTIVO DE REFORMA/RETROFIT DE BENS
TOMBADOS**

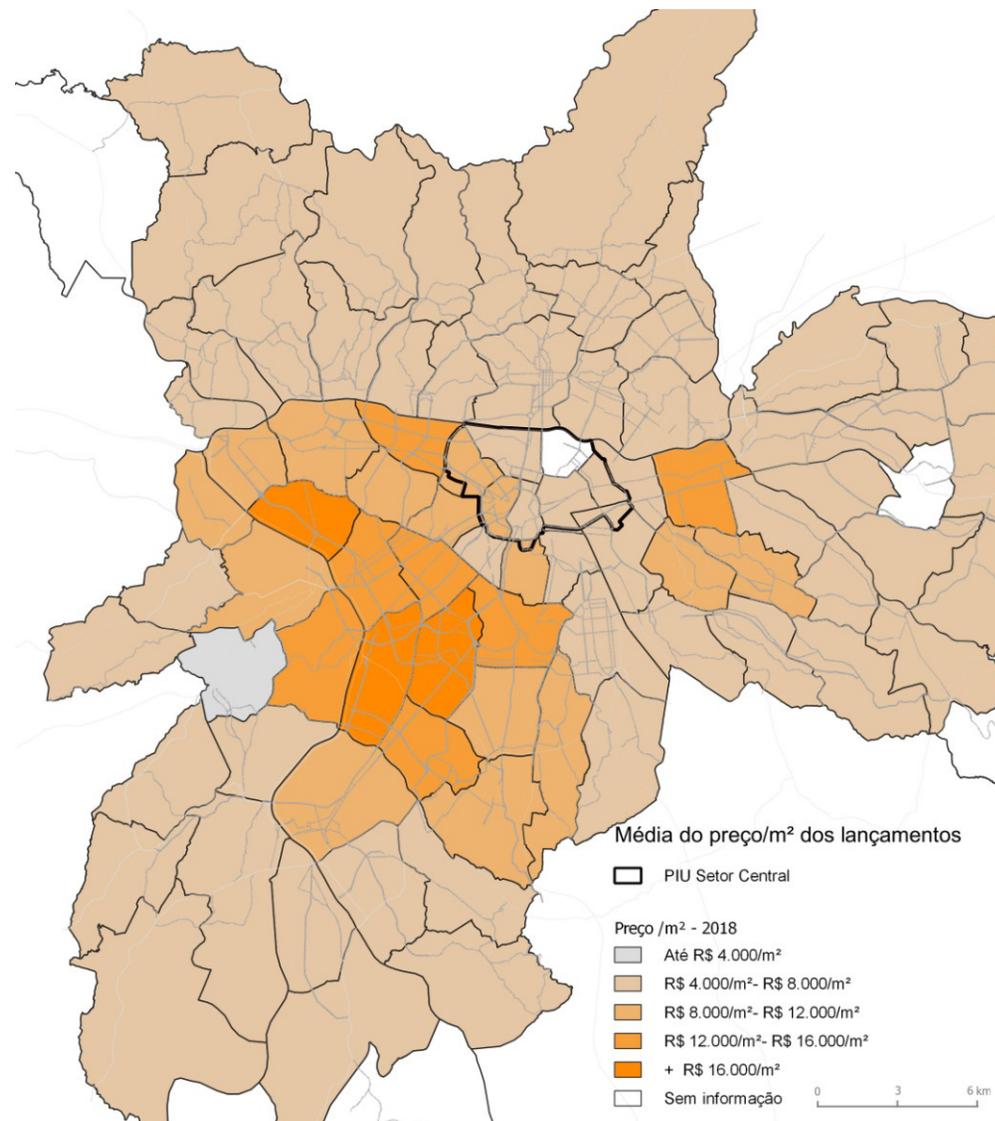
Fevereiro, 2019



MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

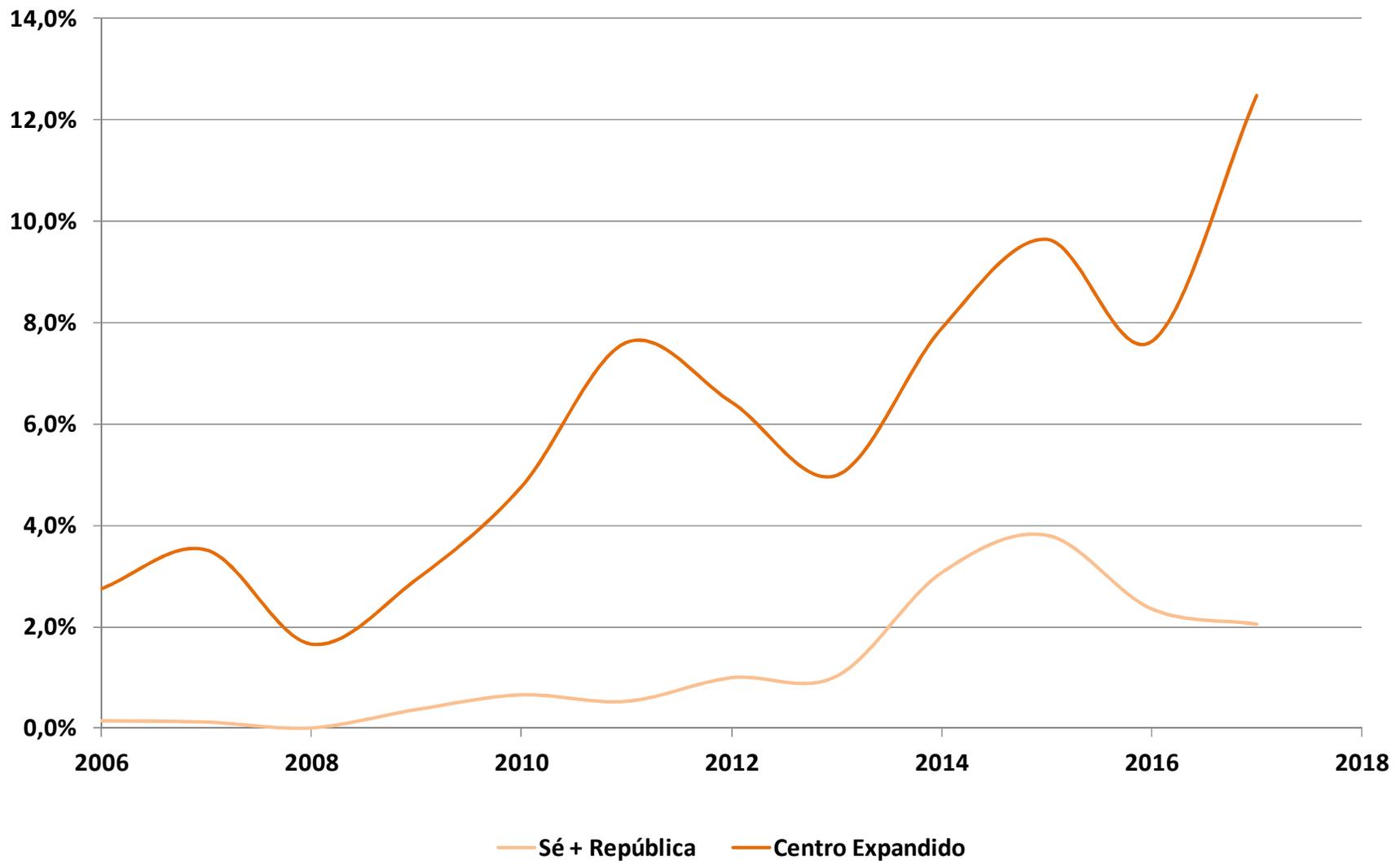
Diretrizes

- Setor Central → autofinanciamento
- Reavaliação dos fatores de cálculo da outorga e dos descontos.
- Contribuintes líquidos e beneficiários líquidos a fim de mensurar os impactos
- Projetos estratégicos - PIU Central.



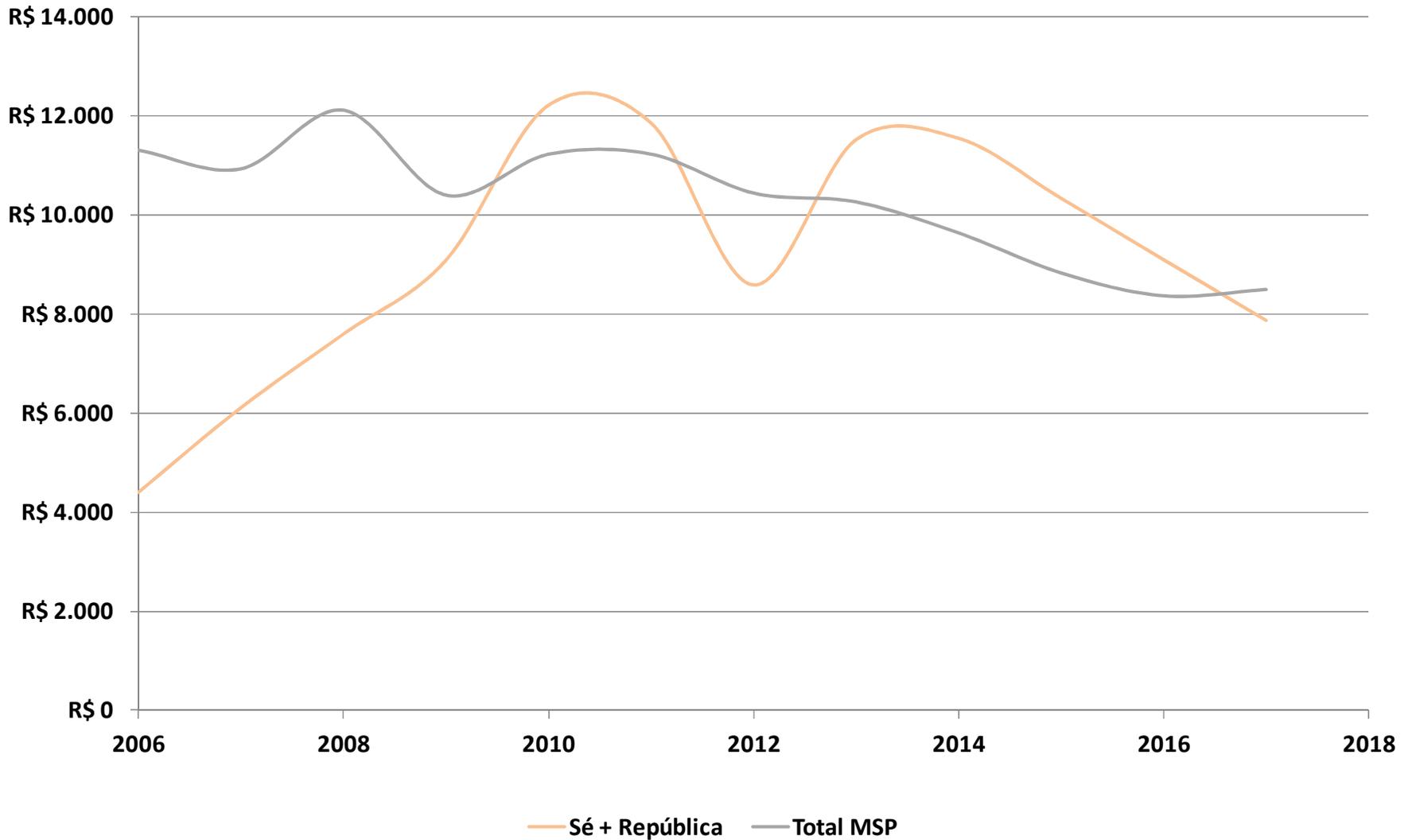
MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

→ 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)



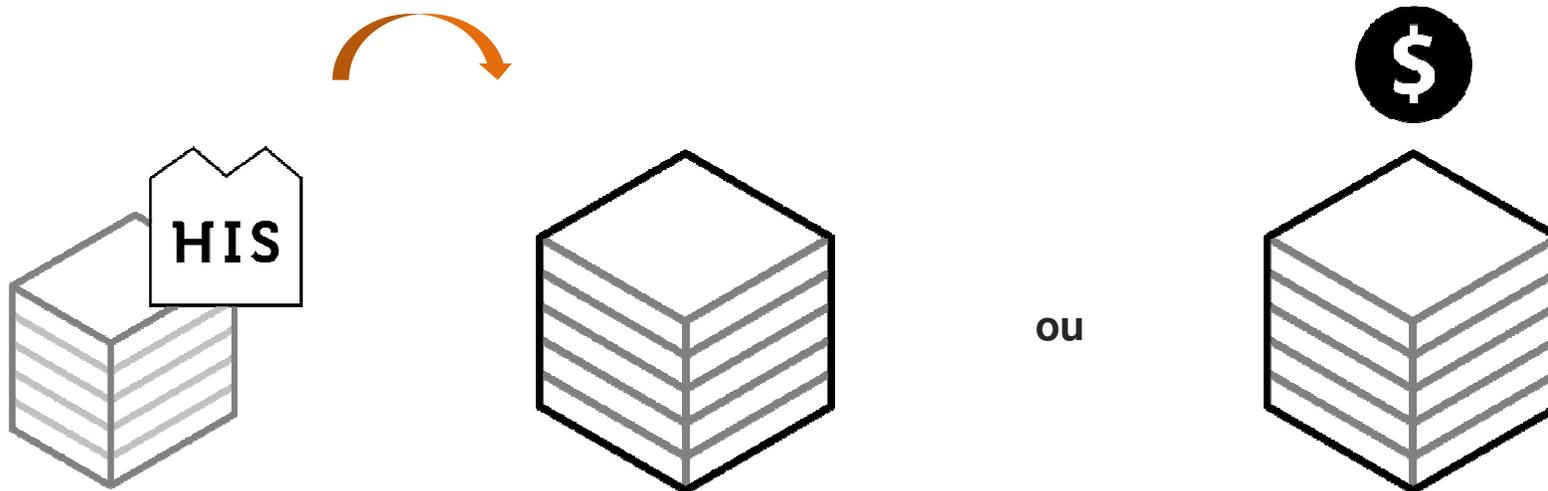
MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

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

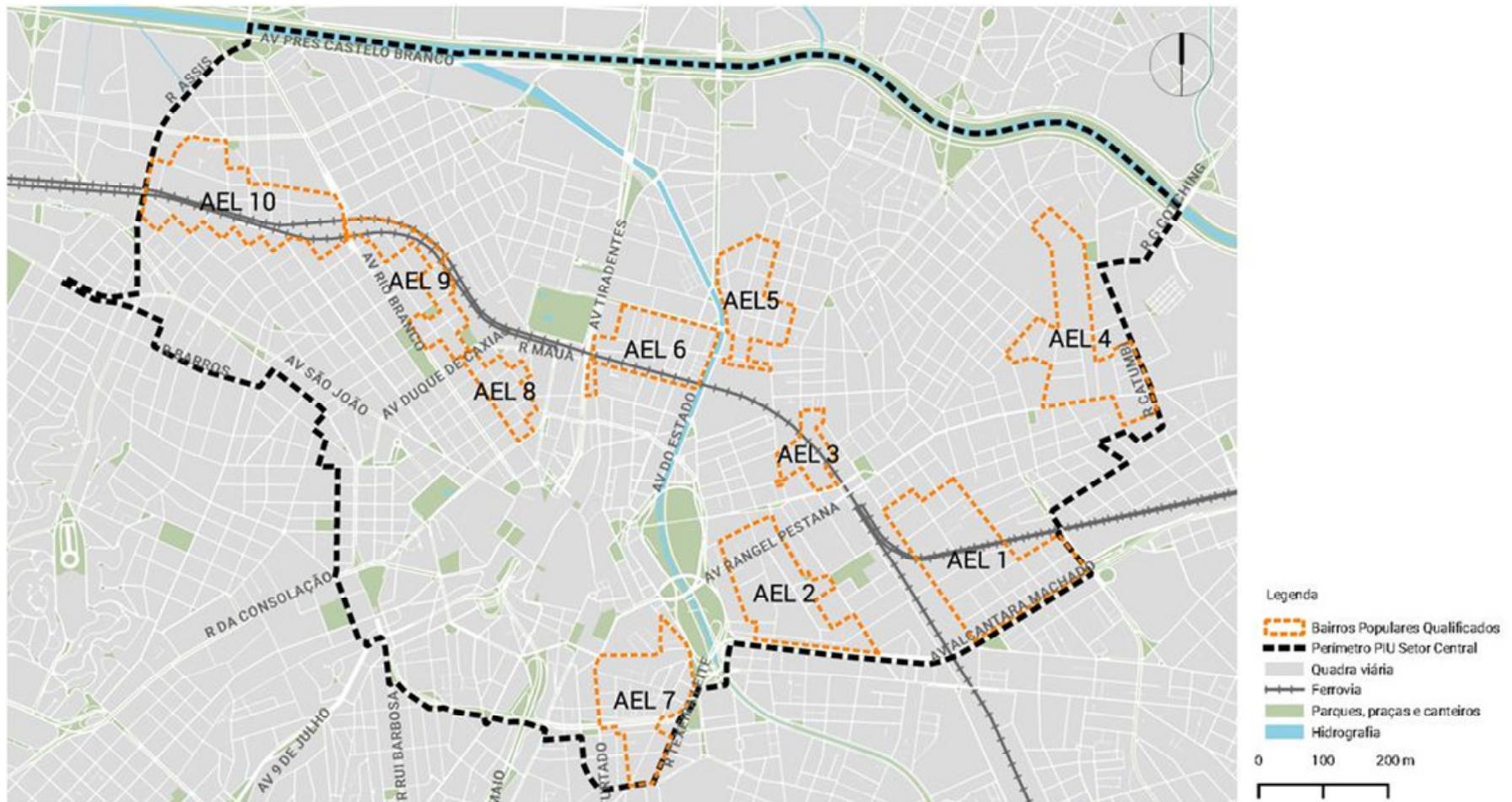
Construção de HIS 1 em áreas determinadas poderá gerar bonificação em área não-onerosa em todo o Perímetro Expandido.



MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

1) Bonificação para construção de HIS 1

Onde: Áreas de Estruturação Local (AEL)



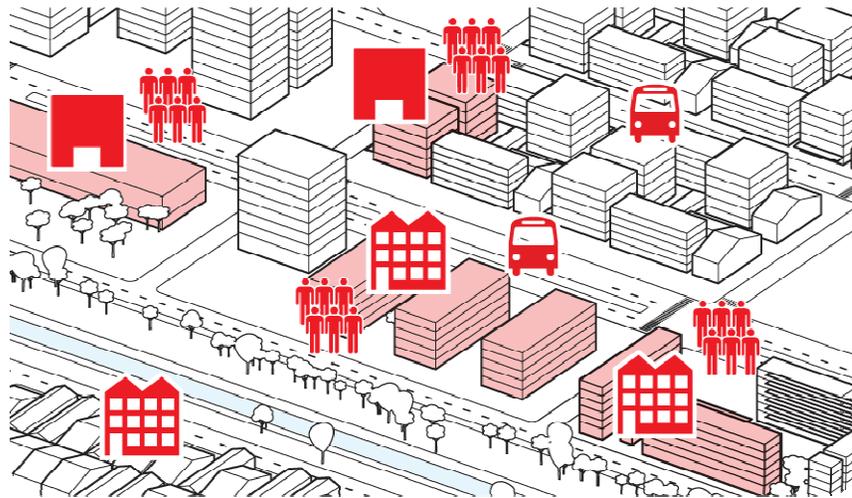
MODELAGEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

2) Bonificação para retrofit em edifícios tombados e outros

Avaliação financeira → área não-onerosa

3) Requalificação coordenada de vizinhança

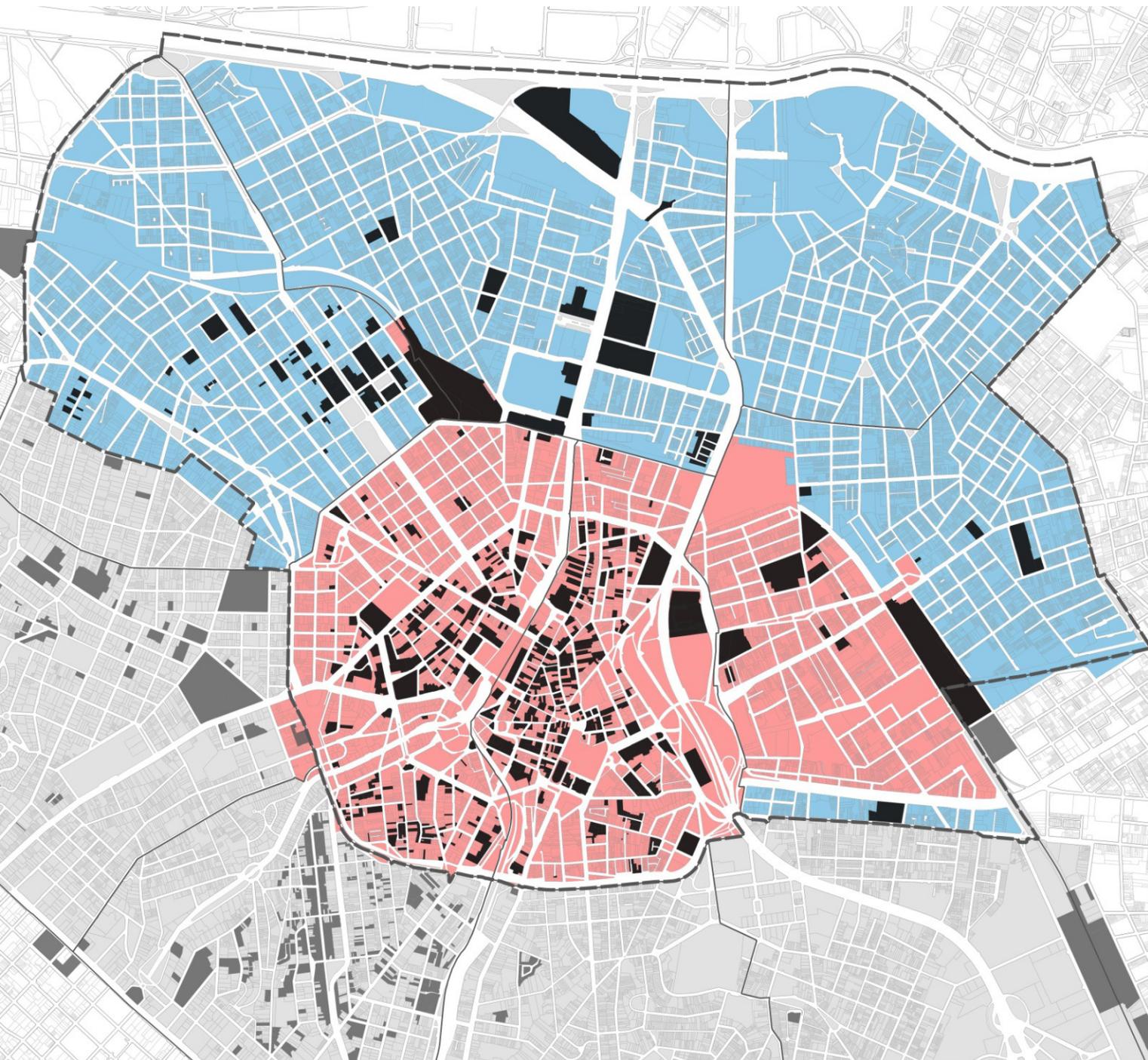
Incentivo a renovação urbana em lotes vizinhos → desconto em outorga



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 .

Projeto de Intervenção Urbana
PIU SETOR CENTRAL



Faixas de Coeficiente de aproveitamento efetivo

Coeficiente de aproveitamento efetivo	Área acrescida ao PIU Área Central	Perímetro OU Centro 1997
Até 1,0	228	202
De 1,0 a 4,0	95	527
De 4,0 a 7,5	4	148
De 7,5 a 12		97
De 12 a 15		26
Maior que 15		25
Total geral	327	1.025

Fonte: São Paulo URBANISMO, 2017

SIMULAÇÃO 1: Regramento vigente

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	2.908.165 m ²
República	420 ZEPEC	1.713.411 m ²
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	312.813 m ²
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	13.989 m ²
Bom Retiro	182 ZEPEC	52.483 m ²
Santa Cecília	133 ZEPEC	83.705 m ²
Pari	0 ZEPEC	0 m ²
Total	1.318 ZEPEC	5.084.566 m²

- ZEPEC na Área de Estudo
- Demais ZEPEC
- Operação Urbana Centro
- Área Acrescida
- Quadras Centrais excluídas do PIU
- PIU Área Central
- Distritos Centrais
- Lotes



Fonte: Lei de Zoneamento, 2016.
 Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

ALTERAÇÕES PLANO DIRETOR QUE GERAM IMPACTO NA TPC

- ❑ Definição do **CA básico igual a 1** (um) para todo o município;
- ❑ Extinção da fórmula de Adiron para o uso R2v;
- ❑ Alteração da fórmula de cálculo da OODC;
- ❑ Correlação da fórmula de cálculo da OODC em função do CA máximo em nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e “miolos de bairro”;
- ❑ Alteração da fórmula de cálculo da TDC, considerando a área de terreno e não o CA efetivo da edificação;
- ❑ Manutenção da fórmula de cálculo da OUCentro, considerando o CA efetivo da edificação;
- ❑ Conhecimento por parte dos proprietários e demais agentes (segmentos jurídicos, escritórios especializados, etc) sobre a possibilidade de utilização do instrumento;

DECLARAÇÕES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (PCpt) EMITIDAS PELA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Período	Quantidade de m ²
De 1997 a 2014 (antes PDE)	467.501
Pós PDE 2014	780.696
Total	1.248.197

Fonte: DEUSO/SMUL, outubro de 2017.

ALTERAÇÕES PLANO DIRETOR QUE GERAM IMPACTO NA TPC

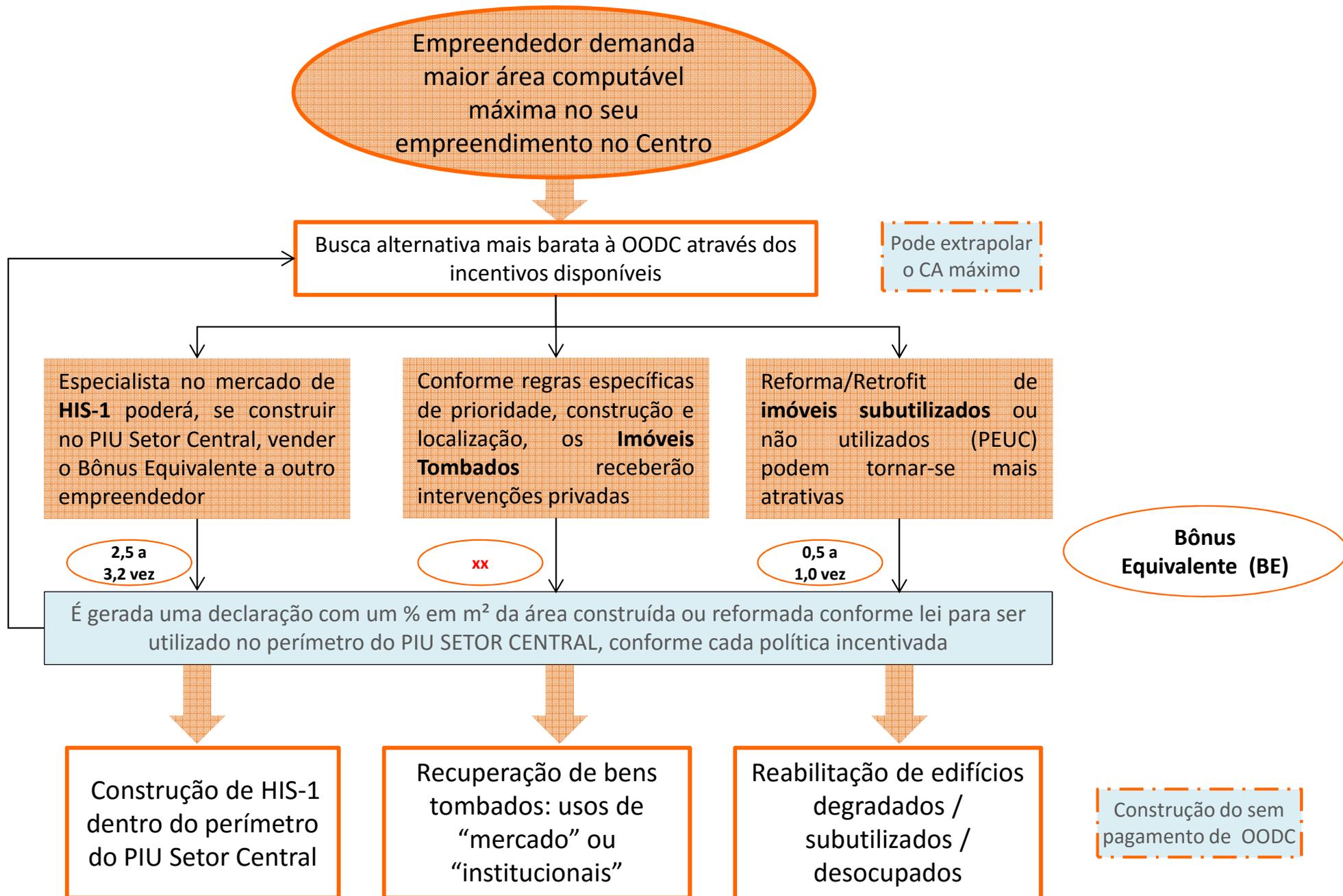
LÓGICA FÓRMULA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

- Base de cálculo área construída do imóvel (ver tabela);
- Quantidade do Pcpt referenciado ao valor da contrapartida a ser investida na preservação;
- utilização do laudo de avaliação para cálculo de contrapartida (técnica utilizada na época da criação)

LÓGICA FÓRMULA PDE 2014

- **Base de cálculo área de terreno;**
- **variação do fator de incentivo (Fi) em função do uso do cessionário;**
- **variação do fator de incentivo (Fi) em função da área de terreno;**
- **limite de 5% de utilização da TDC pelo FUNDURB;**
- **utilização do Valor Venal de Referência (com base no ITBI) para cálculo de contrapartida (em substituição ao Valor Venal do Imóvel)**

MECANISMO DE FINANCIAMENTO ENDÓGENO: BÔNUS EQUIVALENTE



MODELAGEM ECONÔMICA

Mensuração do Bônus Equivalente adequado

Construção de HIS-1:

Premissas: visando fornecer liquidez, optou-se por não discriminar o bônus conforme localidade do HIS-1 ou empreendimento; nestes parâmetros, supôs-se empreendimento paradigma que construa HIS-1 no bairro com terrenos mais baratos (Pari: R\$ 5.416/m²) para utilização do bônus no bairro com terrenos mais caros (Sta. Cecília: R\$ 11.097/m²).

Bônus Equivalente sobre novas edificações:

- Em terreno privado: **3,22** (ou 322%)
- Em terreno público, concedido para a construção: **2,25** (ou 225%)

Reformas e estabelecimento de HIS-1 em Retrofit:

Premissas: o custo médio de Retrofitting na região foi mensurado em R\$ 2.110/m² na aquisição e R\$ 1.670/m² na reforma, com um VGV de R\$ 4.500/m² (19% de Lucro Bruto).

Bônus Equivalente sobre Retrofit: **0,43** (ou 43%)

Fontes: Pesquisa SEP sobre imóveis do Pari e Santa Cecília; levantamento SEP de custos e VGV's de Retrofits recentes.

PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA
PIU SETOR CENTRAL

**AVANÇOS NA MODELAGEM PARA INCENTIVO DE REFORMA/RETROFIT DE BENS
TOMBADOS**

Fevereiro, 2019

