

## PIU-SCE Cenários de Alocação de Potencial Adicional

**revisado**

**CENÁRIO 1 - Distribuição do Estoque de Potencial Construtivo segundo percentuais de uso Residencial e Não Residencial**

*APRESENTADO NA AUDIÊNCIA PÚBLICA DE 11/02/2020*

**CENÁRIO 2 - Distribuição do Estoque de Potencial Construtivo segundo renda familiar**

## METODOLOGIA – CENÁRIO 1

### Distribuição do Estoque 60% R – 40% nR

1. Distribuição do **Estoque de Potencial Construtivo Adicional por Uso** considerando a reversão da lógica atualmente existente (60% não residencial e 40% não residencial) para um cenário pretendido de **60% de usos residenciais e 40% de usos não residenciais**
2. Distribuição do **Estoque de Potencial Construtivo Adicional por Setores** (Transformação e Qualificação), considerando  
**Fator de Participação R:** 75% nos Setores de Transformação  
25 % nos Setores de Qualificação  
**Fator de Participação nR:** 50% nos Setores de Transformação  
50% nos Setores de Qualificação
3. Cálculo do **Potencial Construtivo Básico**, considerando **CA max médio = 4**
4. Distribuição do **potencial R oneroso em HMP e Livre**, considerando  
**Transformação: 66,7% HMP e 33,3% Livre**  
**Qualificação: 83,3% HMP e 16,7% Livre**
5. Estimativa do **número de UHs**, considerando  
**HIS – 42 m<sup>2</sup> de área computável/UH**  
**HMP – 55m<sup>2</sup> de área computável/UH**  
**Livre – 80m<sup>2</sup> de área computável/UH**
6. Estimativa do **incremento populacional**, considerando **3,15 habitantes por domicílio (média do Município em 2010)**

## Distribuição do Estoque de Potencial Construtivo por Uso

**AUMENTO DO ESTOQUE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO OFERTADO (Art. 78 da Minuta)**



**ESTÍMULO AO USO RESIDENCIAL**



**APROXIMAÇÃO COM O ADENSAMENTO POPULACIONAL PRETENDIDO**



## CENÁRIO 1

DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE (m <sup>2</sup> )		DISTRIBUIÇÃO PRETENDIDA DE ESTOQUE POR USO (m <sup>2</sup> )			
		Residencial (60%)		Não Residencial (40%)	
		HIS (36%)	Oneroso (24 %)	Oneroso (33%)	Não Oneroso (7%)
Usos com Fs = 0	1.800.000,0	1.518.750,0	-	-	281.250,0
Oneroso	1.530.000,0	-	640.465,1	889.534,9	-
Bônus	270.000,0	-	113.023,3	156.976,7	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.600.000,0</b>	<b>1.518.750,0</b>	<b>753.488,4</b>	<b>1.046.511,6</b>	<b>281.250,0</b>

Distribuição do  
Estoque de Potencial  
Construtivo por  
Setor

Estimativa de  
Unidades  
Habitaçãois e  
População Atendida

CERCA DE  
65 MIL UNIDADES  
HABITACIONAIS  
E  
204 MIL MORADORES

## CENÁRIO 1

	SETOR	TRANSFORMAÇÃO	QUALIFICAÇÃO	TOTAL
HIS	Potencial Adicional	1.139.062,50	379.687,50	1.518.750,00
	Potencial Básico	379.687,50	126.562,50	506.250,00
	<b>Total</b>	<b>1.518.750,00</b>	<b>506.250,00</b>	<b>2.025.000,00</b>
HMP	% oneroso	67%	83%	
	Potencial Adicional	376.744,19	156.976,74	533.720,93
	Potencial Básico	125.581,40	52.325,58	177.906,98
	<b>Total</b>	<b>502.325,58</b>	<b>209.302,33</b>	<b>711.627,91</b>
Livre	% oneroso	33%	17%	
	Potencial Adicional	188.372,09	31.395,35	219.767,44
	Potencial Básico	62.790,70	10.465,12	73.255,81
	<b>Total</b>	<b>251.162,79</b>	<b>41.860,47</b>	<b>293.023,26</b>
UHs	HIS= 42 m <sup>2</sup>	<b>36.161</b>	<b>12.054</b>	<b>48.214</b>
	HMP = 55 m <sup>2</sup>	<b>9.133</b>	<b>3.805</b>	<b>12.939</b>
	Livre = 80 m <sup>2</sup>	<b>3.140</b>	<b>523</b>	<b>3.663</b>
	<b>Total</b>	<b>48.433</b>	<b>16.382</b>	<b>64.816</b>
<b>ESTIMATIVA DE POPULAÇÃO ATENDIDA</b>		<b>152.565</b>	<b>51.604</b>	<b>204.170</b>

HIS 1+HIS 2  
HMP  
LIVRE

	SETOR	TRANSFORMAÇÃO	QUALIFICAÇÃO	TOTAL
	Fator de participação nR	50%	50%	100%
nR oneroso	Potencial Adicional	523.255,81	523.255,81	1.046.511,63
	Potencial Básico	174.418,60	174.418,60	348.837,21
	<b>Total</b>	<b>697.674,42</b>	<b>697.674,42</b>	<b>1.395.348,84</b>
nR não oneroso	Potencial Adicional	140.625,00	140.625,00	281.250,00
	Potencial Básico	46.875,00	46.875,00	93.750,00
	<b>Total</b>	<b>187.500,00</b>	<b>187.500,00</b>	<b>375.000,00</b>



## METODOLOGIA – CENÁRIO 2

### Distribuição das Unidades por Renda Familiar

1. Determinação de um **percentual meta de unidades por subcategoria de uso residencial**

	HIS1	HIS-2	HMP	LIVRE
CENÁRIO ATUAL*	19%	31%	27%	23%
CENÁRIO PRETENDIDO	30%	30%	25%	15%

*\* Considerando dados do Infocidade, PMSP/SMDU para o ano de 2010 e para os Distritos Belém, Brás, Mooca, Pari, Bom Retiro, República, Santa Cecília e Sé*

2. Estimativa do **número de unidades** e do **potencial construtivo total por subcategoria de uso**, considerando

CA max = 4

HIS – 42 m<sup>2</sup> de área computável/UH

HMP – 55m<sup>2</sup> de área computável/UH

Livre – 80m<sup>2</sup> de área computável/UH

3. Estimativa da população atendida, considerando que o índice de **3,15 habitantes por domicílio (média do Município em 2010)** seja observado nos novos empreendimentos
4. Determinação dos **Estoques de Potencial Construtivo Adicional** por Uso Residencial e Não Residencial, Oneroso e Não Oneroso

*Infocidade, PMSP/SMDU - Domicílios, População e Densidade Domiciliar nos Anos de Levantamento Censitário Município de São Paulo e Distritos Municipais 1991, 2000 e 2010*

Não apresentado  
na AUDIÊNCIA  
PÚBLICA de  
11/02/20

Cenário 2  
Distribuição do  
Estoque de Potencial  
Construtivo e  
População Atendida

Não apresentado  
na AUDIÊNCIA  
PÚBLICA de  
11/02/20

CERCA DE  
69 MIL UNIDADES  
HABITACIONAIS  
E  
216 MIL MORADORES



## CENÁRIO 2

	HIS1	HIS-2	HMP	LIVRE	TOTAL
Área média computável (m <sup>2</sup> )	42	55	55	80	-
Distribuição das unidades (meta)	30%	30%	25%	15%	100%
Número de unidades	<b>20.619</b>	<b>20.619</b>	<b>17.182</b>	<b>10.309</b>	<b>68.729</b>
População Atendida (3,15 hab/domicílio)	<b>64.950</b>	<b>64.950</b>	<b>54.123</b>	<b>32.473</b>	<b>216.496</b>
Potencial construtivo (Básico+Adicional)	865.998	1.134.045	945.010	824.720	3.769.773
ESTOQUE	NÃO ONEROSO		ONEROSO		TOTAL
Residencial	1.500.032		1.327.298		2.827.330
Não residencial	299.968		472.703		772.670
<b>ESTOQUE TOTAL</b>					<b>3.600.000</b>



FEVEREIRO 2020