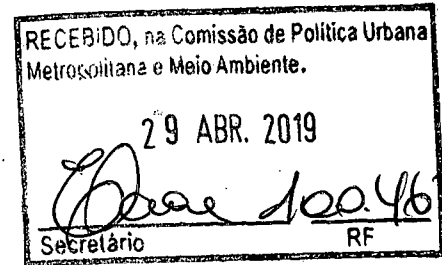


São Paulo, 29 de abril de 2019.

Ao Presidente da
Comissão de Política Urbana Metropolitana e Meio Ambiente.

Ilmo Sr. Vereador Dalton Silvano



DOCREC

198/2019

Vimos pela presente encaminhar as nossas sugestões para o PL - 00397 em andamento nesta Comissão, referente à Revisão da Lei 15.893/2013.

Somos os representantes dos proprietários do Subsetor E2 – Gleba Pompéia, envolvidos desde o início no acompanhamento da Lei e no desenvolvimento desta área, que faz parte da Operação Urbana Consorciada Água Branca – OUCAB.

Segue anexó, em primeiro lugar, a planta do Subsetor E2, com a indicação das propriedades e respectivos proprietários em tabela a seguir, com aqueles por nós representados (71,20%).

Segue também a planta real do subsetor com a sobreposição do Mapa "V" da Lei 15.893/13.

A seguir encontram-se as nossas sugestões, especificamente para os artigos 50., 51. e 52., referentes ao Subsetor E2, baseado nas sugestões originais da SP Urbanismo, acrescida dos nossos próprios comentários.

Segue também um Estudo Preliminar com uma proposta de pequena flexibilização do sistema viário, que fizemos para o Subsetor E2, buscando simplificar o projeto urbanístico, reduzir as áreas a serem desapropriadas e integrar melhor com o entorno da área.

O ponto que ficou de fora destas sugestões, seria a possibilidade de reduzirmos a metragem das unidades incentivadas, porque os 50 metros quadrados previstos na época, atualmente ficaram inadequados. Hoje, as incorporadoras oferecem produtos com praticamente a metade desta metragem. Achamos que o melhor seria não haver um engessamento e permitir que as unidades incentivadas aconteçam dentro de uma faixa; de 25 a 50 metros quadrados, por exemplo.

Gostaríamos de marcar uma reunião, se possível, para melhor esclarecermos o que apresentamos e também ficarmos mais atualizados com o processo como um todo.

Estamos desde 1933 esperando que alguma regra viável seja estabelecida para a Gleba Pompéia, e pela primeira vez, sentimos que esta possibilidade pode ocorrer.

Sendo somente isto, atentiosamente,

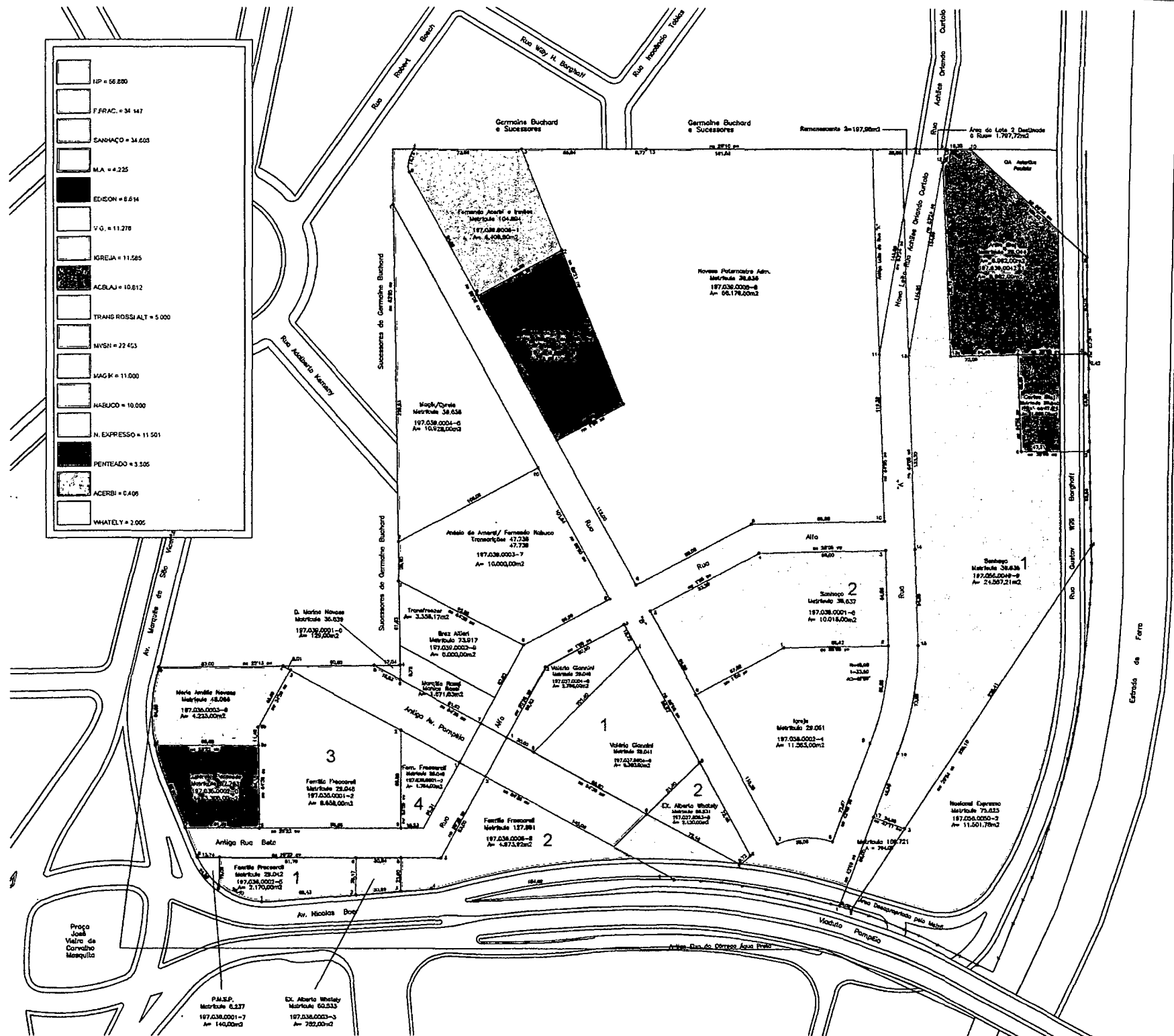
A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Marco F. Cataldi'.

Marco F. Cataldi
(11) 9 9931 7411

Anexos :

- Planta Proprietários.
- Tabela Proprietários.
- Planta Real x Mapa "V".
- Sugestões para Revisão da Lei 15.893/13.
- Estudo Preliminar de Reloteamento da Gleba Pompéia.

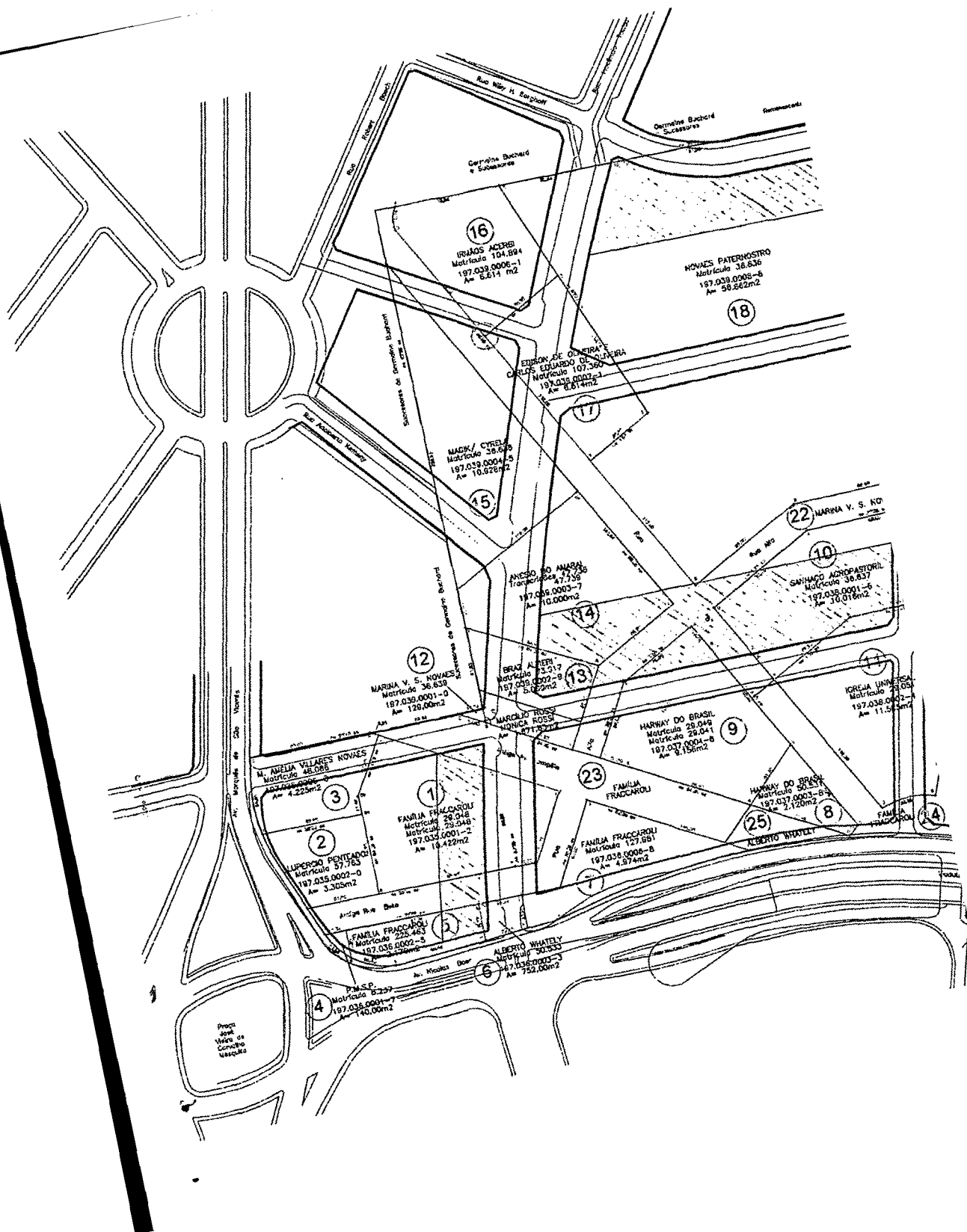
009 - 509.22 - 07/05/2019 - 19:18 - 112049 - 1/2

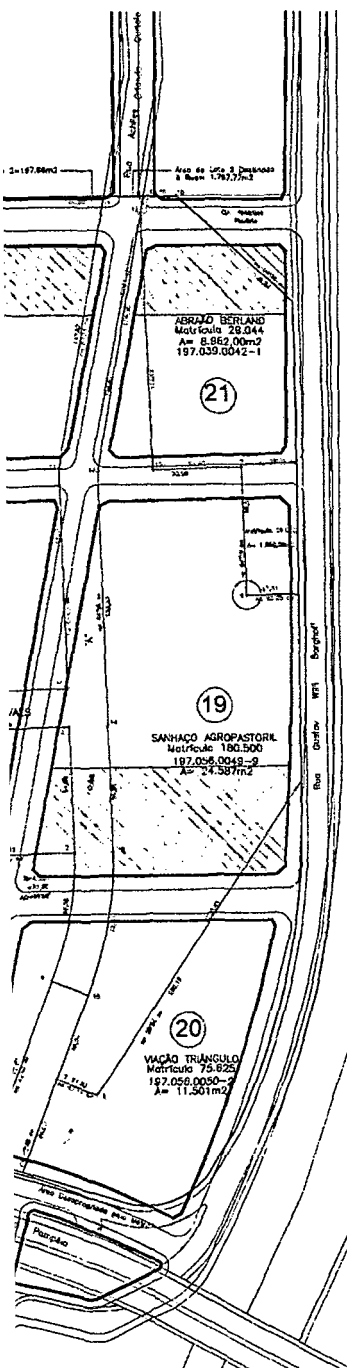


GLEBA POMPÉIA / SUBSETOR E2 : IMÓVEIS DO GRUPO SOMAM 172.499 M² = 71,20% DA ÁREA

IMÓVEIS	PROPRIETÁRIOS	CONTRIBUINTE	MATR. 15º. CARTÓRIO	ÁREA M ² *	% ÁREA
1	FAMILIA FRACCAROLI	197.035.0001-2	29.046/29.048	10.422	4,304
5	FAMILIA FRACCAROLI	197.036.0002-5	225.463	2.170	0,896
7	FAMILIA FRACCAROLI	197.036.0006-8	127.981	4.974	2,054
8	HARWAY DO BRASIL	197.037.0003-8	50.531	2.120	0,875
9	HARWAY DO BRASIL	197.037.0004-6	29.041/29.049	9.156	3,781
10	SANHAÇO AGROPASTORIL	197.038.0001-6	36.637	10.016	4,136
12	MARINA V. S. NOVAES	197.039.0001-0	36.639	129	0,054
16	IRMÃOS ACERBI	197.039.0006-1	104.894	6.614	2,731
17	EDISON / CARLOS DE OLIVEIRA	197.039.0007-1	107.360	6.614	2,731
18	NOVAES PATERNOSTRO	197.039.0008-8	36.636	56.662	23,401
19	SANHAÇO AGROPASTORIL	197.056.0049-9	180.500	24.587	10,154
22	MARINA V. S. NOVAES (RUAS)	A, Alfa e B (parcial)	-----	22.453	9,273
23	FAMILIA FRACCAROLI (RUAS)	Beta, Alfa e Pompéia (parcial)	-----	11.214	4,632
24	FAMILIA FRACCAROLI (RUAS)	A e B; Praça (parcial)	-----	5.368	2,217
TOTAL				172.499	71,20 %

*AS ÁREAS SÃO APROXIMADAS





GLEBA POMPÉIA – SUBSETOR E2

SUGESTÕES PARA REVISÃO DA LEI 15.893/2013 – OUCAB (a partir das sugestões da SP Urbanismo)

“Art. 50. O Subsetor E2 deverá ser objeto de reloteamento, nos termos desta Seção, observadas as normas comuns referentes ao parcelamento do solo, em especial quanto à necessidade de implantação das infraestruturas viária, de iluminação, drenagem e coleta de esgotos, ressalvadas as regras específicas estabelecidas por esta lei. (NR)

Comentário: *redação acrescida.*

Objetivo: A redação original do artigo 50 tinha como pressuposto a unificação de todas as matrículas da Gleba Pompéia para ulterior reloteamento de toda a área através da emissão de termo de verificação de obras parciais. Após diversas reuniões havidas com a equipe técnica da SMUL, concluímos que a redação atual da lei não era suficiente para permitir que o reloteamento se desse em fases, como originalmente planejado.

Assim, as alterações propostas ao longo dos parágrafos e incisos deste artigo tem por objetivo: (i) possibilitar que o reloteamento do Subsetor E2 seja efetuado em fases, através de loteamentos sucessivos, obedecendo a um projeto urbanístico único; e (ii) a aprovação prévia do projeto de urbanístico do Subsetor E2 pela SP Urbanismo de forma a conferir maior efetividade e agilidade ao posterior processo de aprovação dos reloteamento em SMUL.

§ 1º A SP-Urbanismo dará anuência ao projeto urbanístico para o Subsetor E2, que poderá ser implantado por intermédio de loteamentos sucessivos, abrangendo parcelas do perímetro. (NR)

Comentário: *§1º acrescido ao artigo 50.*

§ 2º Os projetos de reloteamento, a serem licenciados pelo órgão municipal competente, ouvida a SP-Urbanismo e o Grupo de Gestão, deverão contemplar a destinação de áreas públicas e atender a viabilidade técnica adequada do projeto urbanístico, admitindo-se modificações no seu traçado previsto na lei, desde que submetidas e aprovadas pela SP-Urbanismo, atendidas concomitantemente as seguintes regras: (NR)

Comentário: *§ renumerado e redação acrescida para se adequar ao parágrafo anterior.*

[...]

III – deverá também ser destinada área para implantação de programas habitacionais de interesse social, com área mínima de 10% (dez por cento) do total do Subsetor E2, podendo a Municipalidade solicitar o registro de tais áreas em nome da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB. Alternativamente ao cumprimento desta exigência, o empreendedor poderá depositar no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, em sua conta segregada para Habitação de Interesse Social, 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno em CEPACs, destinado à aquisição de terreno ou subsídio para produção de HIS, dentro da área expandida da OUCAB.

[...]

§ 3º Para a efetivação do loteamento, os registros imobiliários correspondentes a(s) fases do loteamento do Subsetor E2 que se pretende implementar deverão ser objeto de unificação, podendo a nova matrícula abranger somente as áreas objeto da fase do loteamento as áreas referentes a vias públicas anteriormente existentes, as quais serão objeto de averbação, de forma a fazer constar que farão parte das áreas destinadas como públicas no âmbito da fase do loteamento. (NR)

Comentário: § renumerado e redação alterada para retirar a obrigatoriedade de unificação prévia das matrículas de todos os lotes da Gleba.

§ 4º Não se aplica ao Subsetor E2 o incentivo à doação de terreno para implantação de melhoramento público previsto no art. 29 desta lei. (NR)

Comentário: § renumerado.

§ 5º Os lotes resultantes do loteamento terão um incremento de 50% (cinquenta por cento) em seu coeficiente de aproveitamento básico. (NR)

Comentário: § renumerado.

§ 6º A totalidade dos empreendimentos imobiliários a serem implantados nas áreas referidas no inciso III do § 2º deste artigo deverá atender à proporção mínima de 80% da área computável para usos residenciais e de 40% (quarenta por cento) da área computável para Habitações de Interesse Social. (NR)

Comentário: § renumerado.

[...]

§ 8º. Os projetos de edificação ou reforma em lotes do Subsetor E2, anteriores à promulgação da presente lei, e não oriundos do loteamento previsto neste artigo somente poderão utilizar o potencial construtivo básico do terreno, e deverão respeitar o alinhamento viário previsto no Mapa V, promovendo a destinação das áreas correspondentes. (NR)

Comentário: §6º com texto alterado.

Objetivo: A redação anterior limitava as construções nos lotes do Subsetor E2 a 500m² enquanto o loteamento não fosse realizado. Com a nova redação, o limite passou a ser o próprio C.A. básico do terreno, alinhando a previsão às regras vigentes no PDE. Adicionalmente, foi esclarecido na norma que os projetos aprovados sob a vigência da lei anterior (OU AB) também devem respeitar o alinhamento viário trazido pela nova lei como a destinação das áreas correspondentes.

§ 9º Fica autorizada a SP-Urbanismo a receber os remanescentes de terrenos destinados para implantação de sistema viário ou outras áreas públicas e privadas no Subsetor E2." (NR)

Comentário: §9º acrescido para possibilitar o recebimento pela Sp Urbanismo das áreas destinadas na forma do §8º.

"Art. 51. Fica a SP-Urbanismo autorizada a participar, como quotista, de fundo de investimento imobiliário ou fundo de investimento em participações, para o fim de efetuar o loteamento do Subsetor E2, nos termos previstos nesta lei. (NR)

Comentário: redação acrescida.

Objetivo: flexibilizar o tipo de fundo que será constituído para realizar o projeto de loteamento.

§ 1º Para que seja admitida a participação da SP-Urbanismo, nos termos do “caput” deste artigo, o fundo de investimento: (NR)

Comentário: excluído o termo “imobiliário”, nos termos da alteração do “caput”.

[...]

III - deverá ser administrado e gerido por entidade profissional devidamente habilitada pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, nas suas competências; (NR)

Comentário: redação acrescida.

[...]

VI - deverá permitir a subscrição e integralização de quotas em imóveis situados no Subsetor E2, inclusive as áreas referidas no §8º do artigo 50, podendo tal integralização de imóveis ser efetuada diretamente no capital de sociedade de propósito específico controlada pelo fundo; (NR)

Comentário: redação acrescida.

Objetivo: Essa redação possibilita o recebimento, pelo fundo de investimento, das áreas eventualmente recebidas pela SP Urbanismo para implantação do sistema viário.

VII - deverá atribuir à SP-Urbanismo poderes de veto nas deliberações relativas às matérias disciplinadas nesta lei, no que tange ao projeto de loteamento do Subsetor E2; (NR)

Comentário: redação acrescida.

Objetivo: Essa redação esclarece que o direito de veto conferido à SP Urbanismo se refere às matérias relativas ao projeto urbanístico do Subsetor E2.

VIII - deverá adotar mecanismos que assegurem aos proprietários de imóveis expropriados e integralizados no fundo de investimento ou em sociedade de propósito específico o direito de primeira oferta para a aquisição de lotes decorrentes do loteamento; (NR)

Comentário: redação alterada.

Objetivo: A nova redação esclarece que o direito que deve ser assegurado ao expropriado é o direito de primeira oferta para compra dos lotes resultantes (e não de preferência).

IX - poderá ter por objeto também a implantação de empreendimentos imobiliários nos lotes oriundos do loteamento do Subsetor E2; (NR)

Comentário: nova redação.

Objetivo: A nova redação retira a necessidade de encerramento do fundo de investimento após conclusão do loteamento, permitindo que o fundo eventualmente também proceda à incorporação imobiliária dos novos lotes.

[...]

§ 2º Caberão à SP-Urbanismo as receitas obtidas como cotista do fundo de investimento, a partir da distribuição de resultados ou da alienação de quotas de sua titularidade. (NR)

Comentário: *excluído o termo "imobiliário", nos termos do "caput"*

§ 3º Decorrido o prazo de 2 (dois) anos da promulgação desta lei, poderá a SP-Urbanismo constituir o fundo de investimento, nos termos deste artigo, exceto no que se refere ao inciso I do § 1º deste artigo, devendo selecionar o administrador do fundo por meio de licitação ou outro procedimento autorizado na forma da legislação aplicável." (NR)

Comentário: *excluído o termo "imobiliário", nos termos do "caput"*

"Art. 52. O fundo de investimento referido no art. 51 desta lei poderá pleitear à SP-Urbanismo que a Municipalidade efetue a desapropriação dos imóveis privados contidos no Subsetor E2 que não tenham sido integralizados em seu patrimônio, hipótese em que a SP-Urbanismo encaminhará a proposta ao Executivo, ao qual caberá editar o competente decreto de utilidade pública, para fins de desapropriação. (NR)

Comentário: *excluído o termo "imobiliário", nos termos do "caput"*

§ 1º Decretada a utilidade pública dos imóveis e estando constituído o fundo de investimento referido no "caput" deste artigo, a SP-Urbanismo promoverá as desapropriações, devendo integralizar os imóveis desapropriados no referido fundo, pelo valor despendido na desapropriação de cada imóvel. (NR)

Comentário: *excluído o termo "imobiliário", nos termos do "caput"*

§ 2º Caso o fundo de investimento referido no "caput" deste artigo se comprometa a efetuar o pagamento das desapropriações, a SP-Urbanismo poderá nomear o fundo, por seu administrador, como seu mandatário para a desapropriação amigável ou para as ações expropriatórias, sob a condição de pagamento em dinheiro, no valor de 10% (dez por cento) da indenização relativa à propriedade do imóvel, fixada para fins de desapropriação, a ser efetuado à SP-Urbanismo quando integralizado o imóvel no patrimônio do fundo, sem prejuízo do disposto no inciso VII do § 1º do art. 51 desta lei. (NR)

Comentário: *excluído o termo "imobiliário", nos termos do "caput"*

§ 3º REVOGADO"

Comentário: *§3º revogado.*

Objetivo: As regras do loteamento em etapas foram substituídas pela previsão de loteamentos sucessivos, conforme nova redação dada ao artigo 50 e parágrafos.

OBSERVAÇÃO : se adotadas as sugestões acima, no Art. 3º do PL-0397, deverá ser revogado apenas o § 6º, mantendo-se o § 2º com a nova redação acima.

RELOTEAMENTO GLEBA POMPÉIA

ESTUDO PRELIMINAR DE ADEQUAÇÃO DA PROPOSTA
DE RELOTEAMENTO DE ACORDO COM A LEI 15.893/13

GLEBA POMPÉIA

A Gleba Pompéia é o remanescente de um antigo loteamento que, após várias desapropriações e legislações restritivas, resultou em um conjunto de imóveis com formatos irregulares, dividido entre dezesseis proprietários.

A Gleba possui cerca de 242.000 m² e encontra-se inserida na Operação Urbana Água Branca, de acordo com as suas novas diretrizes, estabelecidas na **Lei nº 15.893 de 07/11/2013**. Os artigos 50, 51 e 52 dizem respeito especificamente à Gleba Pompéia, denominada **Subsetor E2**. A Lei foi posteriormente regulamentada pelo **Decreto nº 55.392 de 12/08/2014**.

Como está claro na Lei, esta busca promover o desenvolvimento da Gleba Pompéia por meio de um **Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, destinado a efetuar o reloteamento da área. Neste sentido, os Registros Imobiliários do Subsetor E2 serão objeto de reunificação. Desde meados de 2013, parte dos proprietários da Gleba Pompéia têm acompanhado a discussão do Projeto de Lei nº 505/2012, comparecendo às Audiências Públicas realizadas, até a efetiva promulgação da Lei acima citada.

Em janeiro de 2014, um grupo de proprietários que representava cerca de 70% da área do Subsetor E2, reuniu-se com o objetivo de analisar as propostas de negócio com terceiros, que já naquela ocasião surgiam de diversos interessados.

Durante todo o ano de 2015, este grupo manteve contato e recebeu propostas de incorporadores imobiliários e agentes financeiros interessados em desenvolver a área de acordo com a nova Lei, através da constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

A partir destes contatos, recebemos diferentes propostas, que certamente nos ajudaram a entender melhor a complexidade do assunto, e que nos fez decidir inicialmente, por caminharmos sem vínculos com quaisquer parceiros.

Ver planta da Gleba Pompéia e planilha dos proprietários, a seguir.

LEI 15.893 DE 07/11/2013.

De acordo com a lei, em seu Art. 52 parágrafo 3º, "... o reloteamento da área poderá ser efetuado em etapas, iniciando-se pelas parcelas do subsetor já integralizadas no patrimônio do fundo de investimento imobiliário..."

Desta forma elaboramos um Estudo Preliminar para o Reloteamento do Subsetor E2 considerando três fases, sendo a primeira com os imóveis que alcançam quase 25% da área, e uma segunda e terceira fases até alcançarmos toda área envolvida.

Em primeiro lugar, fizemos uma análise da proposta de reloteamento da Lei 15.893, apresentada no **Mapa V - Planta de Melhoramentos Públicos - Subsetor E2.**

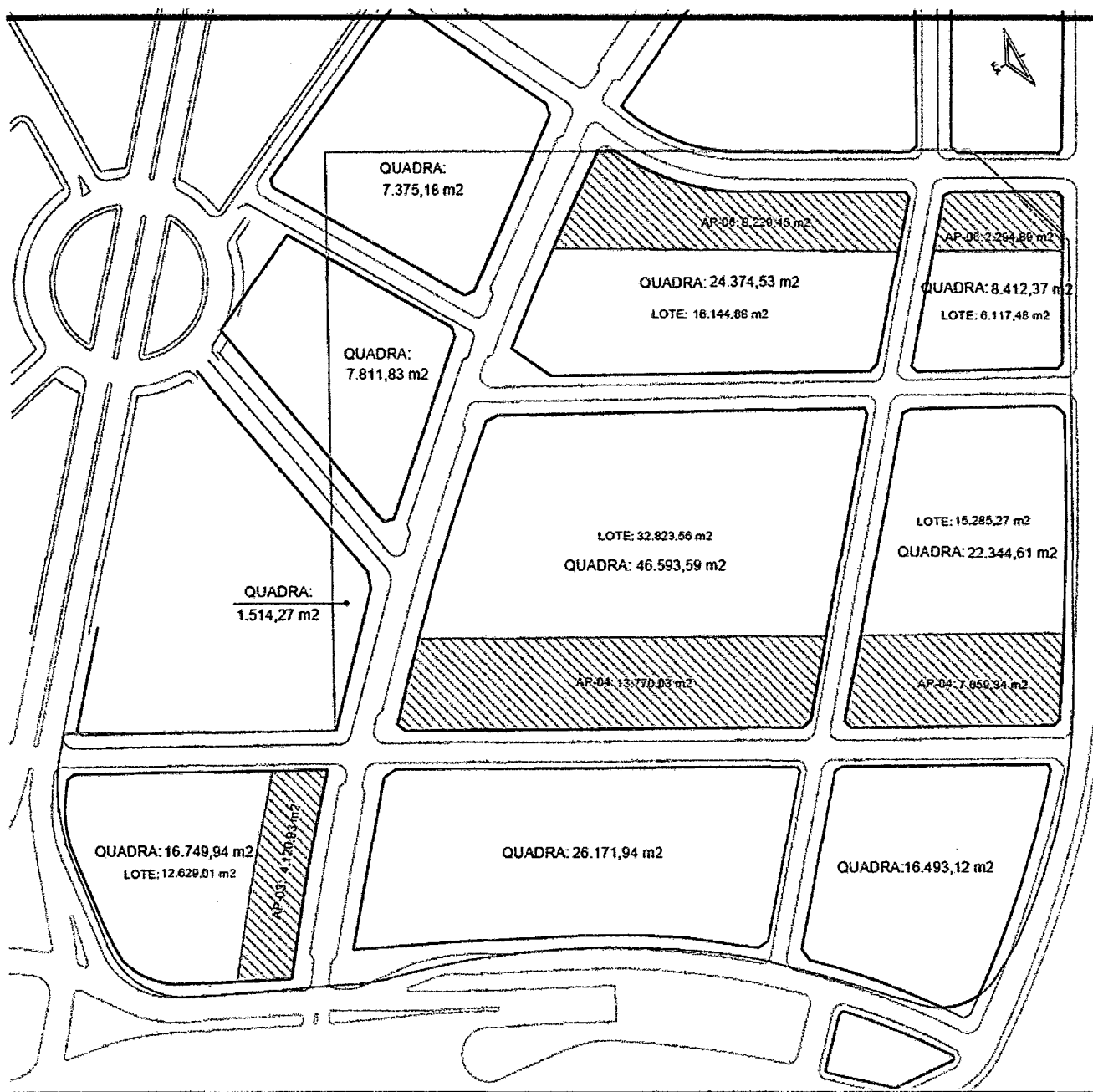
Apresentamos o Mapa "V", e a seguir uma Memória de Cálculo com as suas áreas específicas, que resumidamente são as seguintes:

ÁREAS	M²	%
PÚBLICAS	35.474,64	14,650
S. VIÁRIO	64.298,82	26,550
LOTES	142.366,54	58,800
TOTAL	242.140,00	100,000

Devemos considerar que são números aproximados, porém indicam que a área do sistema viário está um pouco maior do que deveria ser, assim como as áreas públicas e de lotes estão um pouco menores.

Devemos lembrar também que da área dos Lotes, deverá ser destacada a área prevista na Lei para HIS - Habitação de Interesse Social, de 24.214 m2, correspondente a 10% da área bruta da gleba.

Ver Mapa "V" e Memória de Cálculo, a seguir.



MEMÓRIA DE CÁLCULO MAPA V • MELHORAMENTOS PÚBLICOS ANEXO À LEI 15893/13

ÁREA PÚBLICA

AP-06.....	10.524,34
AP-04.....	20.826,37
AP-03.....	4.120,93
TOTAL.....	35.474,64

SISTEMA VIÁRIO

TOTAL.....	84.288,20
------------	-----------

LOTES

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO.....	118.152,59
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.....	24.214,00
TOTAL.....	142.366,59

RESUMO

ÁREA PÚBLICA.....	35.474,64	14,65%	} 41,20%
S. VIÁRIO.....	84.288,20	26,55%	
LOTES.....	142.366,54	58,80%	
	242.140,00	100,00%	

ANÁLISE E SOLUÇÃO PARA OS CONFLITOS EXISTENTES

Nos desenhos seguintes buscamos analisar os conflitos entre o proposto pela Lei 15.893/13, e as condições existentes na Gleba Pompéia, buscando uma alternativa para viabilizar o projeto de loteamento e desenvolvimento imobiliário da área.

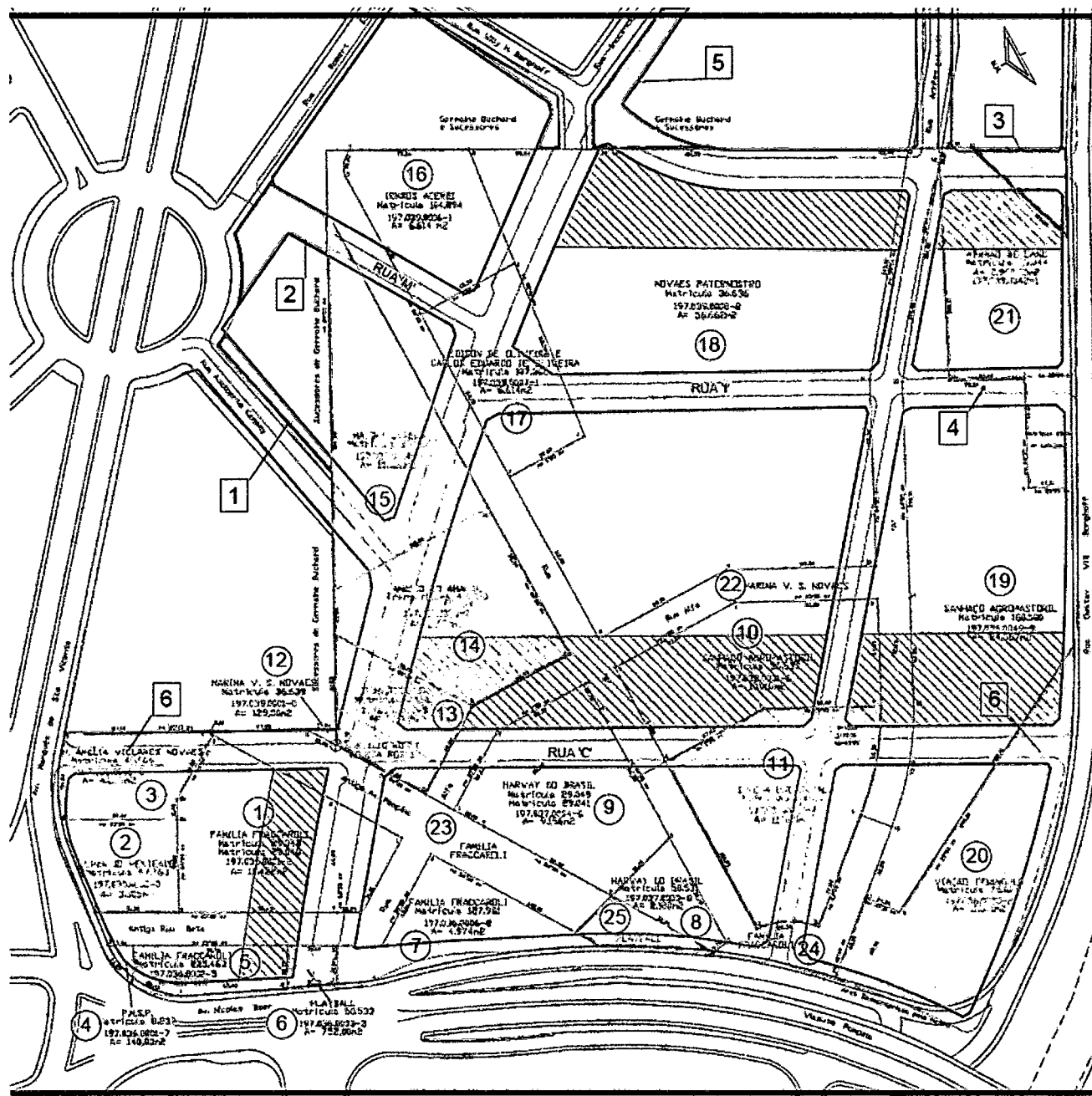
O principal problema existente decorre da necessidade de se desapropriar áreas externas ao Subsetor E2 para se atender ao sistema viário proposto em lei, e integrar a gleba ao seu entorno.

Este problema ocorre no prolongamento da Rua Willy H. Borghoff, na confluência da atual Rua Inocêncio Tobias com a futura avenida com o mesmo nome, no prolongamento da Rua "M", e também no alargamento da Rua Adalberto Kemeny.

Além disso, os imóveis que ainda não aderiram ao grupo até agora, não podem fazer parte do loteamento em sua primeira fase, sendo aproveitados posteriormente, quando estiverem incorporados ao FII.

Da análise dos conflitos propusemos algumas soluções, com as quais alcançamos uma proposta para o loteamento da Gleba Pompéia de acordo com a Lei, a ser desenvolvido em três etapas.

Ver Diagnóstico de Conflitos Existentes e Soluções Pontuais.



DIAGNÓSTICO DE CONFLITOS EXISTENTES

- 1 - O ALARGAMENTO DA RUA ADALBERTO KEMENY DEPENDE DE DESAPROPRIAÇÃO EXTERNA.
- 2 - A ABERTURA DA RUA "M" DEPENDE DE DESAPROPRIAÇÃO EXTERNA.
- 3 - A EXECUÇÃO DESTE TRECHO DE RUA DEPENDE DE DESAPROPRIAÇÃO EXTERNA
- 4 - O TRAÇADO DA RUA "I" PASSA NA PROPRIEDADE 21 NÃO PARTICIPANTE
- 5 - O ALARGAMENTO DA R. INOCÊNCIO TOBIAS DEPENDE DE DESAPROPRIAÇÃO EXTERNA
- 6 - O PROLONGAMENTO DA RUA "C" DEPENDE DE PROPRIETÁRIOS NÃO PARTICIPANTES

LEGENDA

- ÁREAS QUE DEPENDEM DE DESAPROPRIAÇÕES EXTERNAS AO SUB SETOR E2
- PROPRIETÁRIOS EM PROCESSO DE ADESAO AO RELOTEAMENTO
- PROPRIETÁRIOS NÃO PARTICIPANTES DO RELOTEAMENTO

PLANTA DO EXISTENTE COM SOBREPOSIÇÃO DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS (MAPA "V") PREVISTO NA LEI 15.883/13

RELOTEAMENTO

Considerando os conflitos e as soluções apresentados nos desenhos anteriores, buscamos alcançar, por meio de alterações pontuais, um Estudo Preliminar para o reloteamento da Gleba Pompéia.

Este deverá ser efetuado em três etapas, fazendo desde sua primeira fase, a integração com o sistema viário do entorno, e deverá também, atender a Lei 15.893/13 em todos os seus aspectos.

Desta forma, poderemos iniciar o reloteamento num prazo menor, obtendo recursos com os Cepacs e com o próprio crescimento imobiliário da área. Desta forma alcançaremos as condições para realizarmos as desapropriações e os investimentos necessários ao pleno desenvolvimento da própria Gleba Pompéia e da região em que se encontra.

O Estudo Preliminar apresentado a seguir, contempla números e percentuais muito próximos daqueles calculados a partir do Mapa "V" da Lei 15.893/2013, como indica a tabela comparativa abaixo.

Mapa "V" da Lei 15.893/13

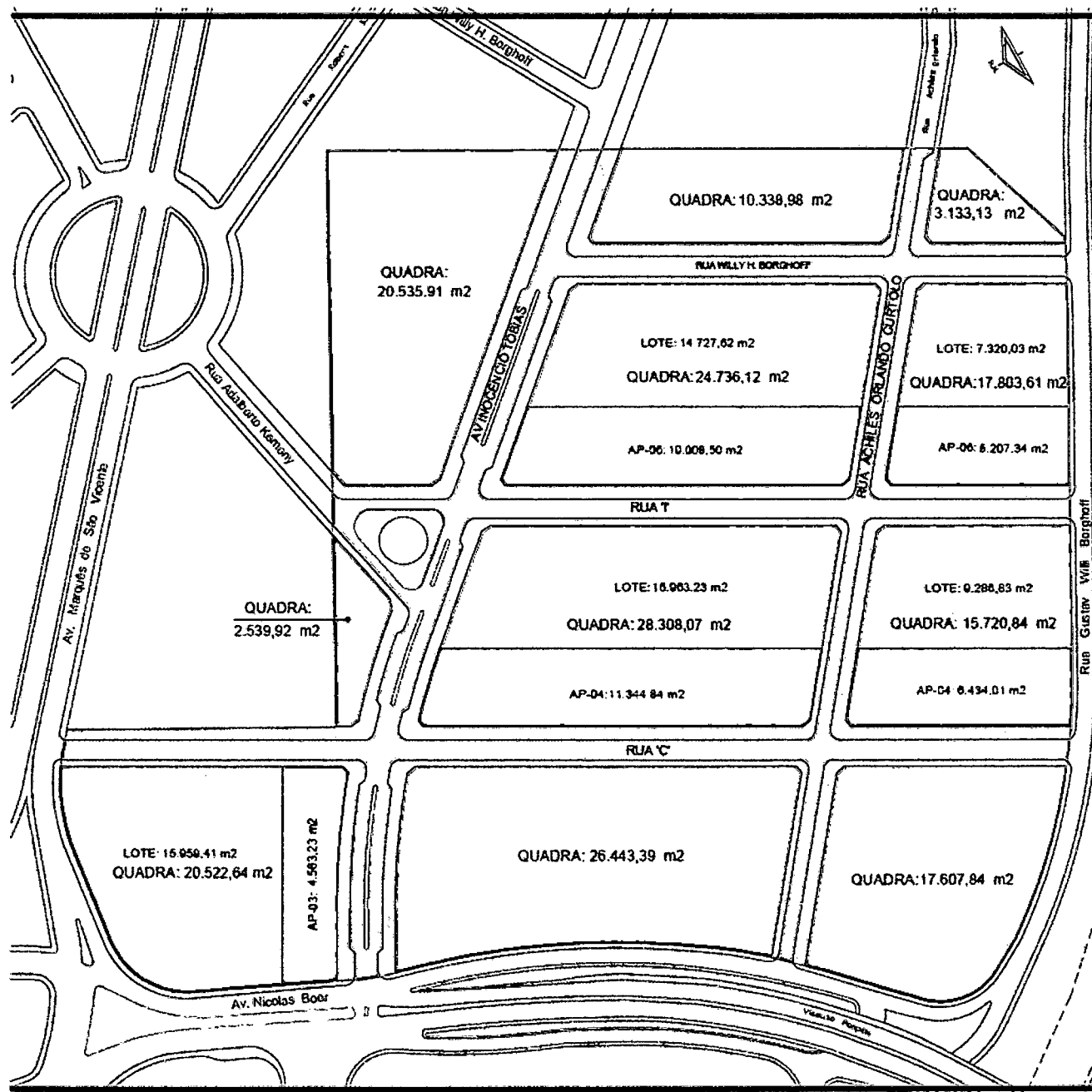
ÁREAS	M²	%
PÚBLICAS	35.474,64	14,650
S. VIÁRIO	64.298,82	26,550
LOTES	142.366,54	58,800
TOTAL	242.140,00	100,000

Estudo Preliminar

ÁREAS	M²	%
PÚBLICAS	37.557,92	15,511
S. VIÁRIO	59.725,79	24,666
LOTES	144.856,29	59,823
TOTAL	242.140,00	100,000

Como podemos observar acima, em nosso estudo reduzimos um pouco da área do sistema viário, aumentando as áreas públicas e dos lotes, lembrando sempre que desta última, será destacada a área de 24.214 m2 para HIS.

Ver Proposta de Reloteamento.



PROPOSTA DE RELOTEAMENTO ESTUDO PRELIMINAR

COM PROLONGAMENTO DA
AV. INOCÊNCIA TOBIAS

FASE FINAL

ÁREA PÚBLICA

AP-08.....	15.215,84
AP-04.....	17.778,85
AP-03.....	4.563,23
TOTAL.....	37.557,92

SISTEMA VIÁRIO

TOTAL.....	59.725,70
------------	-----------

LOTES

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO.....	120.842,20
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.....	24.214,00
TOTAL.....	144.856,20

RESUMO

ÁREA PÚBLICA.....	37.557,92	15,511 %
S. VIÁRIO.....	59.725,70	24,666 %
LOTES.....	144.856,20	59,823 %
	242.140,00	100,000 %

40,177%

GLEBA POMPEIA SUBSETOR E2
ESTUDO PRELIMINAR

FASEAMENTO

A proposta de loteamento apresentada deverá ser implantada em três etapas principais, decorrente do aproveitamento das propriedades que desde já fazem parte do grupo, prevendo-se a participação das demais propriedades, quando incorporadas ao FII, nas fases subsequentes.

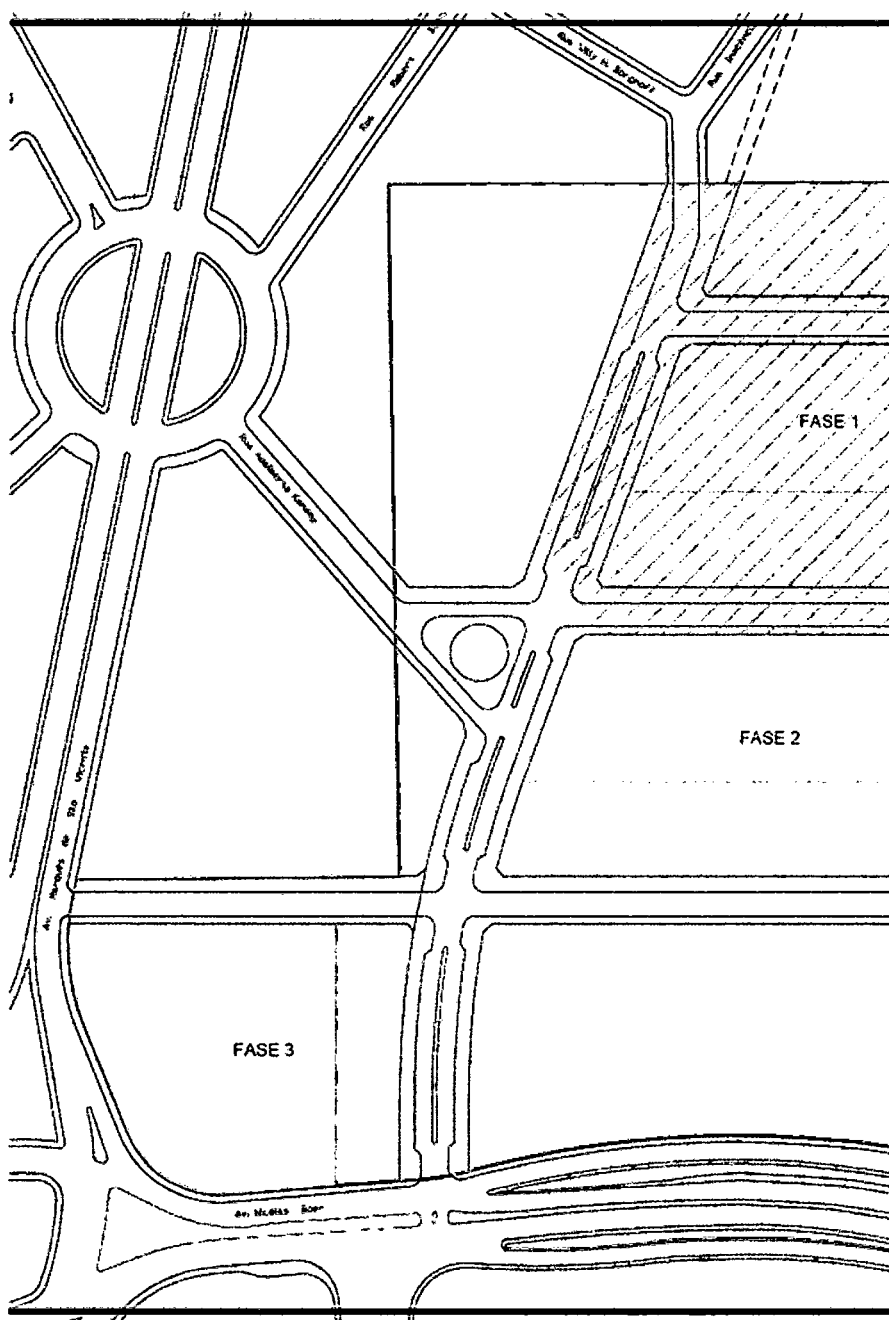
Em sua primeira etapa, o loteamento irá abranger quase 25% da área da Gleba Pompéia, alcançando 70% em sua segunda fase, sempre com um sistema viário integrado ao entorno.

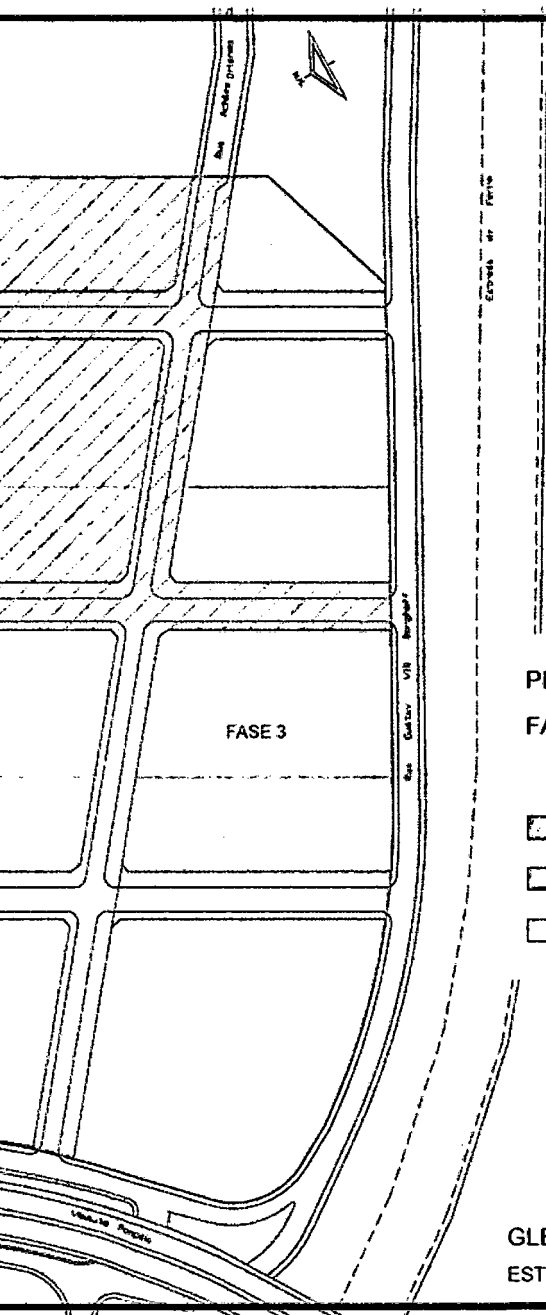
A terceira fase deverá portanto, incorporar as demais propriedades, alcançando-se então a totalidade da área da gleba, concluindo-se o sistema viário e as áreas públicas previstas no Estudo Preliminar apresentado..

FASES :

	M²	%
1ª. FASE	59.753,82	24,677
2ª. FASE	107.835,59	44,534
3ª. FASE	74.550,59	30,789
TOTAL	242.140,000	100,000

Ver Faseamento / 1ª Fase / 2ª Fase / 3ª Fase.



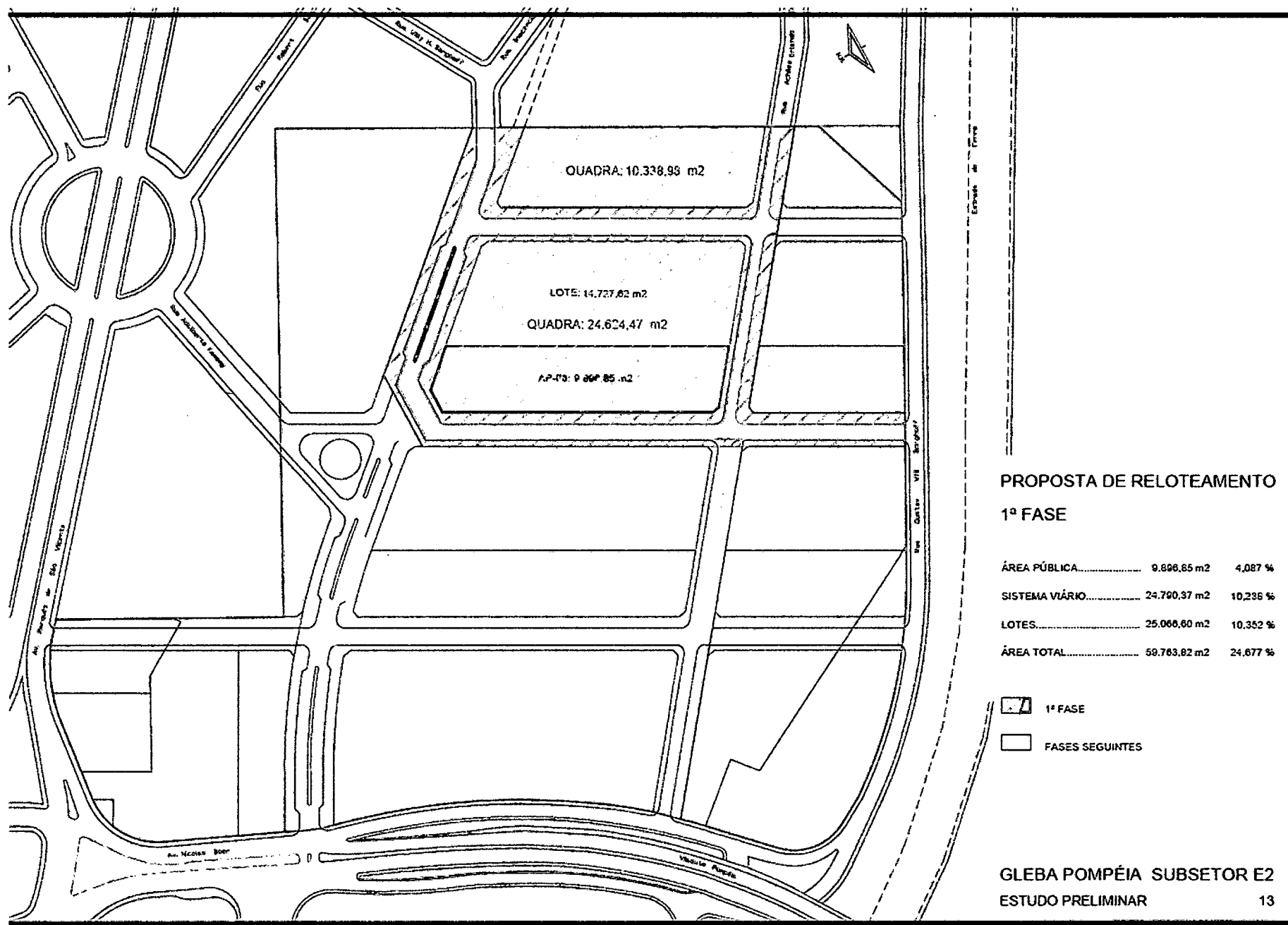


PROPOSTA DE RELOTEAMENTO FASEAMENTO

LEGENDA

	1ª FASE.....	59.753,82 m2	24,677 %
	2ª FASE.....	107.835,59 m2	44,534 %
	3ª FASE.....	74.550,59 m2	30,769 %
	TOTAL.....	242.140,00 m2	100,000 %

GLEBA POMPÉIA SUBSETOR E2
ESTUDO PRELIMINAR

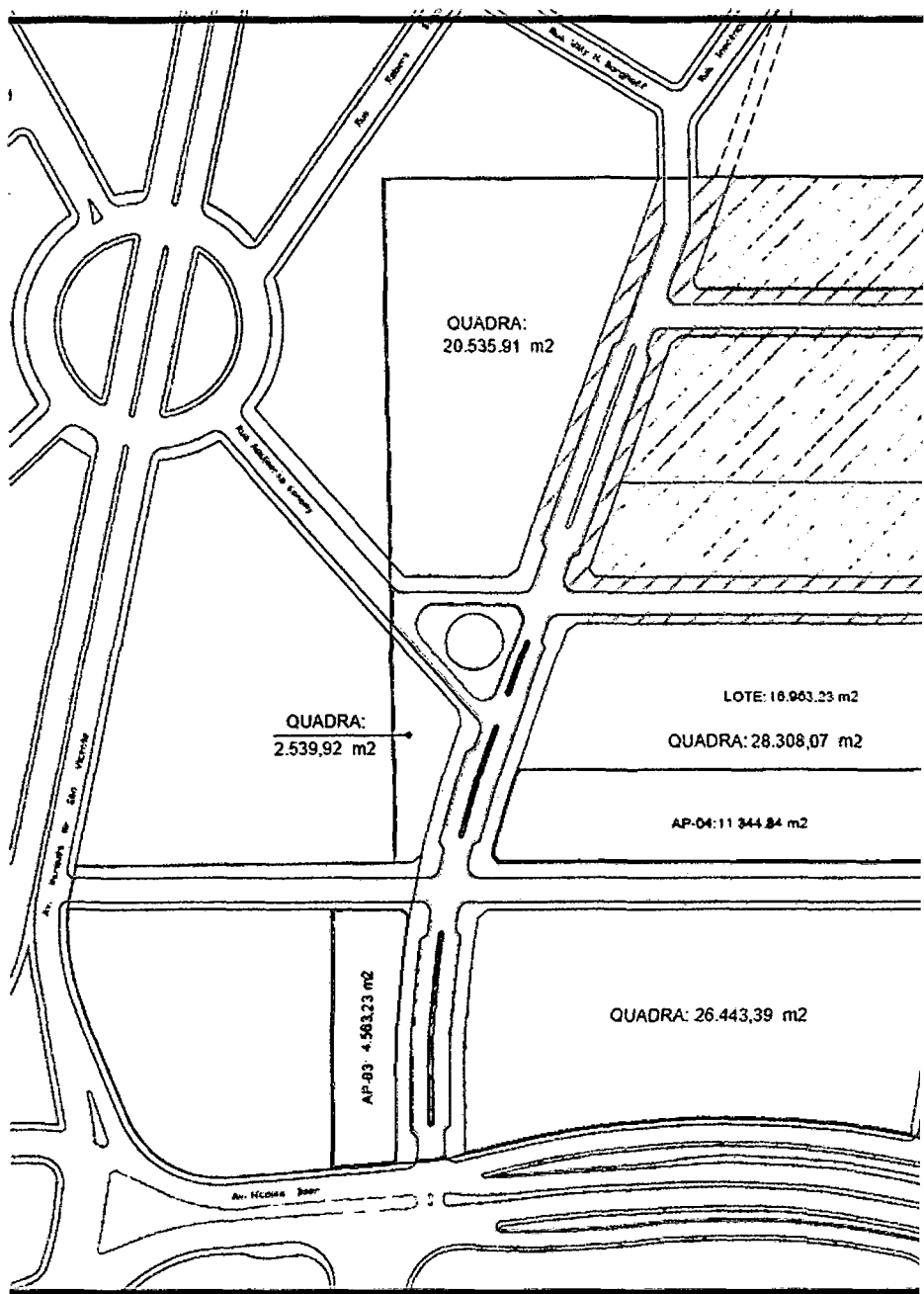


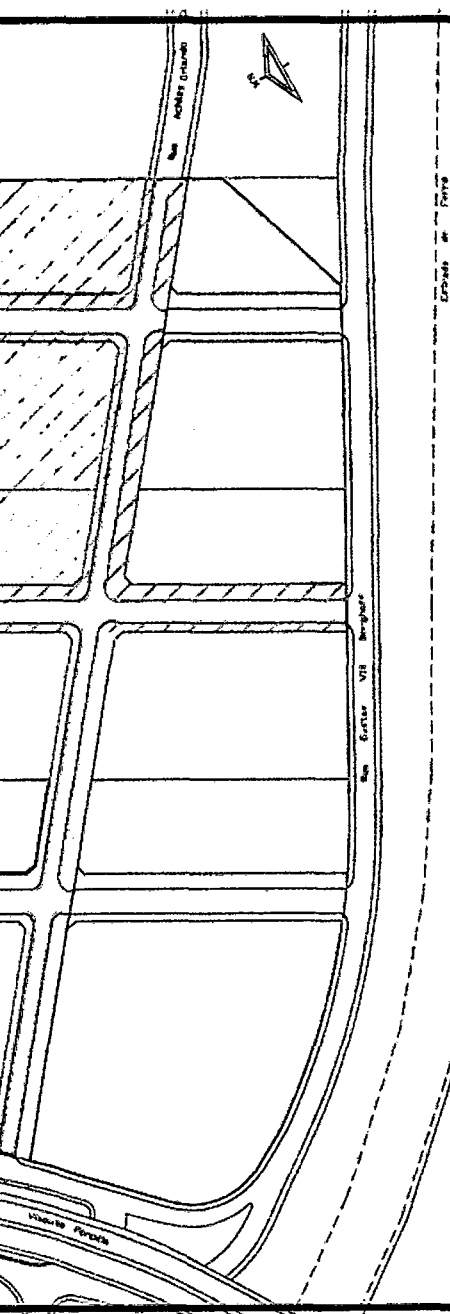
PROPOSTA DE RELOTEAMENTO 1ª FASE

ÁREA PÚBLICA.....	9.896,85 m2	4,087 %
SISTEMA VIÁRIO.....	24.790,37 m2	10,236 %
LOTES.....	25.068,60 m2	10,352 %
ÁREA TOTAL.....	59.763,82 m2	24,677 %

-  1ª FASE
-  FASES SEGUINTE

GLEBA POMPÉIA SUBSETOR E2
ESTUDO PRELIMINAR





PROPOSTA DE RELOTEAMENTO 2ª FASE

ÁREA PÚBLICA.....	10.019,72 m2	6,616 %
SISTEMA VIÁRIO.....	25.333,42 m2	10,402 %
LOTES.....	66.482,45 m2	27,458 %
ÁREA TOTAL.....	107.635,50 m2	44,534 %

-  1ª FASE
-  2ª FASE
-  3ª FASE

GLEBA POMPEIA SUBSETOR E2
ESTUDO PRELIMINAR

CONCLUSÃO

Acreditamos que o Estudo Preliminar apresentado é uma alternativa viável para o desenvolvimento imobiliário da Gleba Pompéia.

É viável primeiramente, porque o loteamento poderá ser iniciado o quanto antes, sem depender de desapropriações imediatas na Gleba, e também porque a ser desenvolvido em três etapas, evita num primeiro momento os imóveis cujos proprietários ainda não participam do grupo.

É viável também, porque possibilita o uso da área da Gleba sem a necessidade de desapropriações no entorno para implantação do sistema viário, o que certamente demandaria o uso de recursos públicos, sempre tão escassos.

É interessante também, porque tão logo se aprovem os primeiros projetos, serão adquiridos Cepacs, que investidos na própria região irão gerar uma sinergia com o desenvolvimento da Gleba, com retorno para todos os envolvidos.

Entendemos que o aproveitamento desta parte da cidade é uma possibilidade criada a partir da Lei 15.893/13, incentivando os atuais proprietários a se unirem para viabilizarem o aproveitamento da área, e que certamente não pode ser desperdiçada.

Ao iniciarmos este trabalho, sabemos que teremos muitas dificuldades pela frente, porém entendemos que junto com a Prefeitura Municipal de São Paulo alcançaremos o resultado esperado, que trará consequências positivas para a Barra Funda e recursos financeiros para as obras previstas em toda a região da Operação Urbana Água Branca.