

São Paulo, 01 de dezembro de 2020.

Para **Mesa Diretora da CMSP**
Vereador Sr. Eduardo Tuma
Presidente

Ref.: PL 397/18

Sr. Presidente,

Considerando que:

- O PL 397/18 do executivo, propõe a redução dos valores do m2 de CEPAC da Operação Urbana Consorciada (OUCAB) baseado em estudos econômicos realizados com base em informações frágeis (valores de preços fundiários e imobiliários retirados de anúncios de Internet) e desatualizados, visto que foram realizados entre 2016 e 2017, conforme demonstrado nas apresentações realizadas na Audiência Pública da Comissão de Orçamento e Finanças da CMSP, no dia 16 de setembro de 2020;
- O PL 397/18 está na pauta das sessões da CMSP para a segunda votação;
- No dia 30 de novembro, o Grupo de Gestão da OUC Água Branca foi convocado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SMDU) para a 27ª Reunião Ordinária, que terá como um dos pontos de pauta: *IV. Deliberação: Aprovação de recursos para a contratação de Estudo de Viabilidade Econômica Financeira da OUC Água Branca – R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)*, com envio de minuta de termo de referência, (arquivos anexos);
- O referido estudo é necessário para atualizar e determinar os valores de CEPAC da OUCAB e por consequência, os valores apresentados no PL 397/18;

Requeremos que o PL 397/18 seja retirado de pauta até que o *Estudo de Viabilidade Econômica Financeira da OUC Água Branca* seja concluído, para que sirva de parâmetro para debater a necessidade de ajustes nos valores do CEPAC com base em dados mais consistentes e atualizados.

Att.,

Representantes da Sociedade Civil no Grupo de Gestão da OUC Água Branca
Representantes dos moradores e trabalhadores – Jupira Cauhy, Caio Boucinhas, Ilma Pinho, Ana Carolina Santos, Severina Amaral;
Representante do Movimento de Moradia – Maria Elena Ferreira (Movimento Moradia Zona Oeste);
Representantes de Organizações Não Governamentais – Dulcinea Pastrello, Adriana Bogajo (Instituto Rogacionista);
Representantes das Entidades Acadêmicas, Pesquisa e Profissionais – Laisa Stroher (IAB/SP), Paula Santoro (FAU USP).

SPURBANISMO - OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA <ouab@spurbanismo.sp.gov.br> 30 de novembro de 2020 20:27

CONVOCAÇÃO
27ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO
DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA
ANO 2020

Prezados(as) Representantes,

Convocamos V.Sª. para 27ª Reunião Ordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, a ser realizada no próximo dia **14 de dezembro de 2020**, segunda-feira, às **17h00** (1ª Convocação), **17h30** (2ª Convocação), plataforma eletrônica pela *Microsoft Teams*.

PAUTA:

Expediente

- I. Verificação de Presença;
- II. Leitura e Aprovação das atas 26ª Reunião Ordinária (21/09/2020) e da 23ª Reunião Extraordinária (19/10/2020) do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
(<https://we.tl/t-63J2exQiEs>)
- III. Informe: reuniões realizadas da Comissão Técnica Subsetor A1 e Comissão Técnica Córrego Água Branca.

Ordem do Dia

- I. Aspectos Financeiros (Quadro Financeiro); ANEXO I

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=60e5814276&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1684829774445913545%7Cmsg-f%3A1684829774445...> 1/3

II. Andamento das intervenções:

a. Drenagem Complementar do Córrego Água Preta; Prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade; Ligação Viária Pirituba-Lapa; Subsetor A1; Levantamento do Patrimônio Cultural;

b. Quadro Físico-Financeiro Geral; ANEXO II

III. Deliberação: Aprovação de recursos para contratação de estudos e projeto de drenagem para o Córrego Água Branca; (<https://we.tl/t-YnGuarAH23>)

IV. Deliberação: Aprovação de recursos para a contratação de Estudo de Viabilidade Econômica Financeira da OUC Água Branca – R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais); (<https://we.tl/t-KhH3N3u74z>)

V. Deliberação: Aprovação da inclusão no Regimento Interno do Grupo de Gestão de capítulo regulador dos registros das reuniões, nos termos do artigo 23 do Regimento Interno.

VI. Agendamento prévio das Reuniões Ordinárias do Grupo de Gestão da OUC Água Branca a serem realizadas no ano de 2021; ANEXO III

VII. Informes gerais.

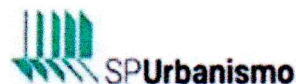
Informamos que os demais materiais serão enviados posteriormente.

Informamos também que esta reunião será transmitida ao vivo para a população em geral através de serviço de *streaming* disponibilizado plataforma eletrônica da São Paulo Urbanismo, nos termos do Comunicado da Presidência nº PRE-024/2020.

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ouc_agua_branca/index.php?p=294541

Atenciosamente,

Coordenação do Grupo de Gestão



5 anexos



image001.jpg
3K

image003.jpg
16K



-  **ANEXO_I_ORDEM_DIA_I_quadro_financeiro.xlsx**
88K
-  **ANEXO_II_ORDEM_DIA_II_B_cronograma_fis_fin.pdf**
89K
-  **ANEXO_III_ORDEM_DIA_VI_proposta_calendario_2021_OUCAB.pdf**
430K

ELEMENTOS TÉCNICOS FORNECIDOS PELA SP-URBANISMO PARA ELABORAÇÃO DE

TERMO DE REFERÊNCIA

Serviço técnicos para a elaboração de Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira da Operação Urbana Consorciada Água Branca

1. OBJETO

CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA A ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA, DE ACORDO COM OS REQUISITOS DA ABNT NBR 14.653-1:2019, NO ÂMBITO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA (OUCAB, LEI Nº15.893/2013), DESTINADO A INSTRUIR PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC (CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO), A SER EXECUTADO PELA EQUIPE DA SP-URBANISMO.

1.1. Os serviços técnicos deverão compreender o seguinte **escopo geral:**

- i) produção de relatórios técnicos dos estudos de viabilidade econômica e financeira da OUCAB, acompanhados de reuniões técnicas com a equipe da SP-Urbanismo;
- ii) produção de apresentação com síntese do relatório; e
- iii) sistematização e entrega do banco de dados levantados e utilizados para o estudo.

1.2. O desenvolvimento do estudo de viabilidade econômica e financeira da OUCAB deverá contemplar o seguinte **escopo específico:****I. Cronograma de trabalho e estrutura do estudo:**

- Cronograma deverá prever as reuniões de acompanhamento com a equipe técnica da SP-Urbanismo;
- A estrutura do estudo deverá cobrir todo o escopo detalhado neste Termo de Referência, ainda que apresente diferenças em termos de organização dos itens.

II. Caracterização da OUCAB:

- Breve apresentação dos conceitos de OUC e CEPAC;
- Características da OUCAB: perímetros, setores, faixas de adensamento e regramento urbanístico, com síntese dos parâmetros urbanísticos.
- Histórico do consumo dos estoques de potencial construtivo (Outorga e CEPAC), resultado do leilão de CEPAC, quadro atual de estoques e adesões.

III. Análise da demanda por potencial construtivo adicional – capacidade de absorção do mercado:

- Caracterização da produção imobiliária recente no perímetro e setores da OUCAB e no entorno: lançamentos, unidades, produtos, área privativa, preços e consumo de terreno;
- Série histórica da produção/consumo de área privativa, computável e potencial construtivo adicional, agregado e por tipologias (residencial e não residencial);
- Projeção de produção/consumo de área privativa, computável e potencial construtivo adicional para os próximos 20 anos, agregado e por tipologias, aplicando-se modelos econométricos de séries temporais, como o método ARIMA.

IV. Análise da oferta de potencial construtivo adicional – capacidade de transformação do território:

- Levantamento de terrenos passíveis de receber novos empreendimentos imobiliários no perímetro da OUCAB, por setor, considerando seus usos, lançamentos em curso e características do lote;
- Mensuração do potencial construtivo adicional em função das áreas transformáveis.

V. Análise da distribuição espacial da produção e demanda por títulos:

- Projeção de produção/consumo anual de terrenos e potencial construtivo adicional por setor, para os próximos 20 anos, frente aos estoques disponíveis na OUCAB e às estimativas de oferta e demanda dos itens III e IV;
- Projeção do consumo de CEPAC de acordo com a produção imobiliária e os Fatores de Equivalência dos diferentes setores e usos.

VI. Calibragem do preço do potencial construtivo adicional e do CEPAC:

- Definição de empreendimentos paradigma por uso e por setor, seguindo os parâmetros urbanísticos da OUCAB e as características dos empreendimentos levantados no item III;
- Pesquisa, tratamento estatístico e sistematização de valores unitários de terreno;
- Detalhamento dos custos de construção;
- Descrição das premissas adotadas para o fluxo de caixa dos empreendimentos;
- Definição da Taxa Mínima de Atratividade, considerando o cálculo do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) e indicadores correntes no mercado imobiliário;
- Estudo de viabilidade financeira de empreendimentos imobiliários e resultado para os preços de CEPAC.

VII. Projeção de receita

- Avaliação do estoque de potencial construtivo;
- Considerações sobre a demanda por títulos;
- Projeção de receita com leilão de CEPAC;
- Confronto dos resultados com o custo previsto das intervenções e investimentos no perímetro da OUCAB.

VIII. Análise da concorrência

- Definição de vetores de concorrência: áreas com produção imobiliária similar à OUCAB;
- Elaboração de empreendimento paradigma de HIS;
- Elaboração de empreendimentos paradigma em Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;
- Análise da atratividade dos empreendimentos HIS e dos Eixos frente aos resultados da OUCAB.

IX. Apresentação do estudo de viabilidade econômica e financeira

- Sistematização das análises e resultados em uma apresentação que será publicada no sítio eletrônico da SP-Urbanismo;

- Apresentação dos resultados à equipe técnica da SP-Urbanismo e ao Grupo Gestor da OUCAB.

X. Sistematização e entrega do banco de dados

- Planilhas e *shapefile* contendo as informações dos produtos imobiliários levantados no estudo da demanda;
- Planilhas e *shapefile* contendo o perímetro dos terrenos da OUCAB, com especificação dos lotes transformáveis levantados no estudo da oferta;
- Planilhas com as projeções de demanda e oferta, com todas as suas classificações e resultados;
- Planilha com o *input* e o resultado do modelo econométrico ARIMA, especificando o modelo escolhido e os testes aplicados;
- Planilhas da pesquisa de terrenos;
- Planilhas do modelo simplificado dos empreendimentos paradigma.

2. DOS PRODUTOS

- 2.1. Produto 1** – Relatório técnico contendo os itens I e II do escopo (10%)
- 2.2. Produto 2** – Relatório técnico contendo os itens III, IV e V (30%)
- 2.3. Produto 3** – Relatório técnico consolidado contendo os itens II a VIII (40%)
- 2.4. Produto 4** – Apresentação e Banco de Dados, itens IX e X (20%)

3. FORMATO DE APRESENTAÇÃO

- 3.1.** Todos os trabalhos serão pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.
- 3.2.** Os relatórios deverão ser apresentados em formato ABNT – A4, encadernados. Os mapas inseridos nos relatórios deverão possuir formato A4 ou A3, sendo que os mapas com outros formatos deverão constituir volume à parte encadernado. As bases de referência, contendo quaisquer tabelas, memórias, normas e especificações necessárias para subsidiar o material apresentado, deverão ser anexadas aos mesmos, podendo ser apresentadas em volume separado.
- 3.3.** Todos os produtos deverão ser fornecidos em duas vias impressas e em formato digital, gravados em CD.

4. PRAZO

- 4.1.** O prazo para realização dos serviços é de **90 (noventa) dias**, contados da ordem de início dos serviços, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.

5. RESULTADO ESPERADO COM ESTA CONTRATAÇÃO

- 5.1.** Os resultados obtidos com esta Contratação servirão de subsídio para o desenvolvimento de material técnico denominado “Prospecto”, referido nos artigos 10 e 11 da Instrução CVM nº 401/2003, a ser executado posteriormente pela equipe da SP-Urbanismo.

6. PERÍMETRO DA OPERAÇÃO E MATERIAL PRELIMINAR DE CONSULTA



Mapa: Perímetro e setores da OUCAB.

6.1. Informações detalhadas da OUCAB, incluindo legislação pertinente, poderão ser acessadas nos sites:

- https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_branca/ouc_agua_branca/
- <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Papel para informação, rubricado como folha nº

do processo nº de / / (a)

Ref.: Projeto de Lei 397/18 - Executivo

Grupo de Gestão da Operação urbana Consorciada Água Branca

Email

À

Equipe de Controle do Processo Legislativo - SGP-22

Senhor Supervisor,

Encaminho o Expediente em referência, elaborado e encaminhado pela representante da Sociedade Civil no Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca acerca do Projeto de Lei 397/2018, de autoria do Poder Executivo, para cadastramento e encaminhamento à douta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Rairunco Batista

Secretário Parlamentar Adjunto