

NOTA TÉCNICA ESTUDOS ECONÔMICOS

INTRODUÇÃO

Esta nota técnica tem por finalidade apresentar a memória dos cálculos, as soluções matemáticas, parâmetros e premissas adotados a fim de traduzir as diretrizes urbanísticas apontadas para o PIU-ACT através da precificação da contrapartida financeira e das possibilidades de descontos desta, mediante os leilões bem como o atendimento das tipologias construtivas incentivadas. Ao longo de vários meses que precederam a forma atual do presente projeto de lei, a equipe de Estudos Econômicos realizou intenso trabalho de simulação de cenários de viabilidade econômico-financeira de empreendimentos imobiliários, considerando os diferentes distritos e bairros, tanto no interior como nas imediações do perímetro do Projeto de Intervenção Urbana, e tendo como referencial a necessidade dos investimentos apontados pelo Programa de Intervenções indispensável para o alcance das melhorias sociais e ambientais preconizadas.

Portanto, o documento foi dividido em três capítulos quais sejam:

1. Metodologia para estimativa da quantidade de ACCA, precificação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Estimativa da Arrecadação;
 - 1.1 Cálculo da Área Construída Computável Adicional (ACCA) a partir da Análise da Área Mais Provável de Transformação Urbanística (AMPT Urbanística)
 - 1.2. Método de Precificação da Área Construída Computável Adicional (ACCA)
 - 1.3. Estimativa da Arrecadação
2. Programa de intervenções: destinação de recursos financeiros em investimentos socialmente estratégicos e programa de incentivos no PIU – Arco Tietê
 - 2.1 HIS e Equipamentos Públicos no PIU – Arco Tietê
 - 2.2 Projetos Estratégicos – metodologia alternativa de arrecadação e de financiamento das intervenções programadas
 - 2.3 Metodologia para estimativa do valor das desapropriações necessárias para o programa de intervenções
 - 2.4 Leilões

1. Metodologia para estimativa da quantidade de ACCA, precificação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Estimativa da Arrecadação;

1.1. Cálculo da Área Construída Computável Adicional (ACCA) a partir da Análise da Área Mais Provável de Transformação Urbanística (AMPT Urbanística)

O conceito de área construída computável adicional (ACCA) remete-nos ao estoque de metros quadrados permitidos através da concessão de parâmetros urbanísticos para serem construídos até o coeficiente de aproveitamento máximo (CA max), em acréscimo ao potencial construtivo gratuito pertencente a cada lote (CA bas), mediante pagamento de contrapartida financeira em outorga onerosa do direito de construir. Existem inúmeras combinações e variáveis a serem observadas que permitem estimar cenários mais prováveis de substituição dos usos horizontais (casas, terrenos vagos, estacionamentos, galpões, etc) pelos usos verticais (prédios residenciais, comerciais ou mistos), de forma a simular o