

CÓPIA

Ana Lúcia Moreira
Anal. Adm. SP-Urbanismo

consumo deste potencial construtivo adicional oneroso, sendo que a equipe de estudos econômicos assumiu um deles, conforme descrito a seguir.

Para o cálculo do potencial mais provável de ACCA (ou somente ACA) no PIU Arco Tietê foi criada a metodologia denominada "AMPT Urbanística" ou Área Mais Provável de Transformação segundo critérios e parâmetros urbanísticos, uma variante do método conhecido como AMP (Área Mais Provável de Transformação) que, além dos usos progressos, também leva em conta a concessão de parâmetros urbanísticos majorados no âmbito do Projeto, bem como o tamanho do lote originário. A metodologia anterior (AMP) esgotava a análise da probabilidade de transformação apenas no exame do uso progresso nos lotes.

A introdução de novas variáveis na análise da probabilidade de transformação é economicamente justificável. A concessão de parâmetros urbanísticos como as majorações do CA Max e do Gabarito permitem maior verticalização, admitindo diluição de custos fixos tais como a aquisição do terreno, o projeto arquitetônico, a construção (montagem do canteiro de obras) e outros, em empreendimentos com maior área vendável, e ocasionando maiores ganhos de escala. A variável "tamanho do lote originário" entra na equação ao reduzir custos de transação da aquisição de áreas, na medida em que lotes grandes reduzem a quantidade de negociações e de coincidências de interesses para que se consiga um lote final grande o suficiente para se construir um empreendimento imobiliário.

O resultado final da imbricação de todos os elementos elencados resulta na quantidade demandada de ACCA estimada, e pode ser sintetizado na seguinte fórmula:

$$\sum_{i=1}^n ACCA_i = \sum_{i=1}^n [AMPT_i \times \text{Fator Urbanístico}_i \times (CA_{\text{máximo } i} - CA_{\text{básico } i})], \forall i \in \mathbb{N} / i \leq n.$$

Onde,

i = operador do somatório que indica realização de cálculos sobre cada um dos lotes existentes na AIU em estudo;

n = número total de lotes originalmente presentes na AIU em estudo;

$AMPT_i$ = Área do i -ésimo lote \times Probabilidade de transformação do uso progresso associado no i -ésimo lote;

Fator Urbanístico i = definido lote a lote conforme o CA máximo concedido, a restrição quanto ao gabarito de altura da edificação e o tamanho do lote progresso (ver tabela 2 para maiores detalhes).