

Antecedendo o leilão, os recursos arrecadados pela modalidade de comercialização direta da Prefeitura ("em balcão") serão os primeiros a ingressarem para cumprir a necessidade de recursos do Plano de Ação Integrada. Além disso, a escolha tanto do desconto máximo permitido como também da quantidade de ACCA a ser leiloadas devem ser suficientes para que, após o acréscimo ao arrecadado na modalidade direta, a soma seja suficiente para concluir o Plano de Ação Integrada em vigência.

A descrição do formato dos leilões será abordada em tópico específico desta nota técnica.

### 1.3. Estimativa da Arrecadação

#### 1.3.1. Estudo dos Preços Relativos no território

A estimativa de arrecadação modelada para este estudo econômico prevê uma valorização territorial que será refletida no valor de cadastro ( $C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$ ) da ordem de 2,5% a.a. real, sendo que a arrecadação foi calibrada para absorver a metade da valorização, como se verá em tópico específico mais a frente. Foi criado, no entanto, uma forma de territorializar a valorização em função de 4 variáveis:

- 2 relacionadas à localização do lote: proximidade de sistemas de transporte (estações de metrô e trem, ou vias com corredor de ônibus) e proximidade de áreas verdes;
- 2 relacionadas à concessão de parâmetros urbanísticos do projeto para cada possível empreendimento: coeficiente de aproveitamento e gabarito.

Foi atribuído um valor para variável conforme a tabela abaixo.

Tabela 3: PONTUAÇÃO DAS VARIÁVEIS DE PREÇOS RELATIVOS

PREÇOS RELATIVOS		Concessão de parâmetros		Localização	
		CA	Gab	Área Verde	Sistema de transporte
Intensidade das concessões e atributos	Máxima	6	Sem limite	Lindeiro	<150 m
	Média	4	48	< 350 m	< 300 m
	Mínima	2	28	> 350 m	> 300 m

Pontuação: sistema de pontos para os atributos	Máxima	31,25	25,00	25,00	18,75	100
	Média	25,00	20,00	20,00	15,00	80
	Mínima	12,50	10,00	10,00	7,50	40

Elaboração: SEP GEE – São Paulo Urbanismo

A tabela acima respeita 4 premissas:

- i. O objetivo é estabelecer preços relativos normalizados em 100;
- ii. Estabeleceram-se as pontuações Máximas de CA, Gabarito, Área Verde e Sistemas de transporte nas proporções de 10, 8, 8, 6;
- iii. A somatória das proporções destas pontuações máximas totalizam 32, portanto,  $100/32=3,125$ . Então temos que  $3,125 \times 10=31,25$ ;  $8 \times 3,125=25$ ;  $6 \times 3,125=18,75$ . Logo, compatibilizando i e ii, a soma dos máximos é  $31,25 + 25 + 25 + 18,75 = 100$ ;