

O dado de longo prazo a respeito da valorização imobiliária nos diz que a esta foi, em média, da ordem de 1,8% a.a. ao longo de 40 anos. Mais especificamente, cerca de 103% ao longo de 40 anos.³

Para usarmos a valorização esperada do terreno de 2,5% a.a., a qual refletirá no valor de cadastro, usaremos a arrecadação inicial capitalizando-a em pela valorização esperada ao longo do tempo do projeto, i.e., 30 anos.

$$\text{Valor de Cadastro final} = \text{Valor de Cadastro inicial} \times (1 + 2,5\%)^{30}$$

$$\text{Valor de Cadastro final} \cong 2,098 \times \text{Valor de Cadastro inicial}$$

Logo,

$$\text{Valorização Real Ac. 30 anos} = \frac{\text{Valor de Cadastro final} - \text{Valor de Cadastro inicial}}{\text{Valor de Cadastro inicial}} \cong 109,8\%$$

Como a arrecadação foi calibrada para acompanhar a metade da valorização, a arrecadação estimada para custear a operação é aproximadamente 54,9% maior que a arrecadação aos preços iniciais. Matematicamente, temos:

$$\text{Arrecadação estimada p/ o Projeto} \cong (1 + 54,9\%) \times \text{Arrecadação aos preços iniciais}$$

O raciocínio lógico exposto até o momento significa que o poder público acredita que o conjunto de obras e equipamentos públicos implantados em cada AIU tem o potencial de valorizar, em termos reais, 109,8% ao longo de 30 anos. Como se trata de um evento em que há partícipes privados na posição de consumidores de outorga e de transformadores da realidade imobiliária na região, como também há o poder público como gestor do planejamento urbano e como executor de obras de interesse público, entendemos como razoável que a outorga valorize, em termos reais, a metade (54,9%) do estimado de valorização privada dos empreendimentos, já que nenhuma das partes, isoladamente, teria condições de realizar a transformação proposta para a região. Isso significa que a valorização do valor de cadastro está estimada, em média, em 1,47% a.a., i.e., abaixo da média histórica dos últimos 40 anos.

A valorização, no entanto, não é homogênea no território. Partimos de uma situação inicial em que a estrutura de preços no território está ligada à fórmula original "C = (At / Ac) x V x Fs x Fp)" e reflete, sobretudo, o valor da terra refletido no valor de cadastro atual. A modelagem, da forma como foi estruturada no item 1.3.1, considera que o preço, ao final de toda valorização, seja simultaneamente proporcional aos preços relativos expostos na figura 2 e totalize uma arrecadação que responda a valorização real de 54,9% ao longo de 30 anos.

Com os parâmetros do projeto, a arrecadação inicial responde a esta matriz de preços:

³ Conforme o link: <http://epocanegocios.globo.com/Informacao/Resultados/noticia/2015/09/moveis-em-sao-paulo-valorizaram-103-nos-ultimos-40-anos.html>