

2.2.1. Premissas adotadas para custo da infraestrutura, custos de construção, mix de produtos

Para cada projeto estratégico, o poder público faz uma série de exigências. Entre elas, a destinação obrigatória de w% da área adquirida para áreas verdes, x% para criação de ruas em lotes grandes, y% para construção de equipamentos públicos ou para construção de serviços públicos, z% para construção de HIS e o residual para a exploração comercial do agente privado.

Além disso, o objetivo inicial da alienação é arrecadar recursos para realização das obras planejadas no em cada AIU. Assim sendo, o preço do m² requerido pela área é modelado conforme o que o poder público entende ser razoável em termos de remuneração do agente privado. Em termos de modelagem, estabeleceu-se como premissa os seguintes preços de cada item:

- . Custo de Asfaltamento: R\$ 500/m²
- . Custo de Área Verde: R\$ 500/m²
- . Custo da edificação de equipamentos públicos e os serviços públicos: R\$ 1.500/m²
- . Custo da edificação do empreendimento privado: R\$ 2000/m²

2.2.2. Premissas adotadas para garantir a atratividade da iniciativa privada

Para que haja interesse privado na aquisição deste pacote (grande área pública conjuntamente com as obrigações), a modelagem relativizou o preço de terreno e fixou a consecução de todas exigências de forma que o pacote performasse uma Taxa Interna de Retorno (TIR) real, isto é, acima da inflação, de 10% a.a. como premissa. A premissa de performance das vendas do empreendimento privado foi o da venda de 5% do Volume Geral de Vendas em R\$ (VGV) do total de imóveis por semestre. A premissa de custo de capital real para financiar a Necessidade de Capital de Giro (NCG) foi de 10,5% a.a., alinhada com a rentabilidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), fonte de financiamento típica do setor imobiliário. A premissa de ganho de capital real decorrente do reinvestimento do fluxo de caixa para os períodos pontuais em que haja superávit é de 3% a.a., alinhado com a remuneração real da SELIC nos últimos 5 anos.

2.3. Metodologia para estimativa do valor das desapropriações necessárias para o programa de intervenções

Por se tratar de uma área de estudo colossal, é inviável a estimação, através das metodologias tradicionais de avaliação imobiliária, do preço de cada imóvel em que se faz necessária a desapropriação para a consecução das obras planejadas no PIU – Arco Tietê. Isto posto, é necessária uma metodologia que faça, de forma estruturada e aproximada, uma estimativa em que não se perca a granularidade de preços ao longo do território, mas que não seja de operacionalização impossível.

O poder público dispõe de dados de fonte pública, como os dados de valor de cadastro (representativo do valor de terreno em cada face de quadra) e os do cadastro territorial e predial, de conservação e limpeza (mapeamento das tipologias de uso do solo); como também dispõe de dados de fonte privada com divulgação gratuita tal qual o preço médio praticado em cada distrito, disponibilizado pelo FIPEZAP, e dos dados de custos médios da construção civil de cada tipologia, disponibilizado por entidade do setor imobiliário. Com