

Você está no auditório virtual,
aguarde a abertura oficial
começaremos em instantes!



Etiqueta social para reuniões virtuais



Mantenha as câmeras e microfones desligados!



Registre sua presença no chat:

- Nome
- E-mail
- Entidade que representa



Solicite a fala pelo chat!
A coordenação monitora todos os pedidos e em breve você será chamado



Para sair da reunião, basta clicar no ícone de 'telefone' para desconectar

31ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO

23 OUTUBRO 2023

**OUCAB | OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA ÁGUA BRANCA
LEI MUNICIPAL Nº 15.893/2013**



EXPEDIENTE**I. Verificação de Presença.****ORDEM DO DIA****I. Deliberação:**

Quantidades de CEPAC-R e CEPAC-nR a serem ofertadas em leilão público da 2ª distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC e seus respectivos preços mínimos nos termos do artigo 41 §1º da lei 15.893/13.

I. -Histórico da OUCAB

1º Leilão da 1ª Distribuição

12/03/2015

Arrecadação: R\$ 9.288.000

Registro (24/12/2014) : 650.000 R + 100.000 nR = 750.000 CEPAC

Oferta: 50.000 R (R\$ 1.548) + 8.000 nR (R\$ 1.769)

Praticado: 6.000 R (R\$ 1.548) + 0 nR

Proposta: 2ª Distribuição - 1º LEILÃO

Expectativa de realização: Último bimestre/2023

Expectativa de Arrecadação: R\$ 439 milhões

Oferta: 350.000 CEPAC Residenciais (R\$ 1.093,42)

50.000 CEPAC não Residenciais (R\$ 1.128,47)

02/12/2022

Chamamento para
doação do EVEF

23/01/2023

Assinatura do
Termo de Doação

1995

2013

2015

2021

2022

2023

LEI 11.774/1995

Lei que dá origem
a Operação
Urbana

LEI 15.893/2013

Lei que altera a
Operação Urbana,
e também a
consorcia

LEI 17.561/2021

Lei que altera a
Operação Urbana

07/08/2023

Aprovação DIE

25/08/2023

Registro 2ª
Distribuição

I. –Histórico da OUCAB

Principais informações das distribuições da OUCAB

- 1º Leilão da 1ª Distribuição:

Registro da Distribuição: 650.000 R + 100.000 nR = 750.000 CEPAC

Oferta Leilão: 50.000 R (R\$ 1.548) + 8.000 nR (R\$ 1.769)

Comercializado: 6.000 R (R\$ 1.548) + 0 nR

- Lei 17.561/2021

Art. 3º: Os arts. 40 e 41 da Lei nº 15.893, de 2013, passam a vigorar com as seguintes alterações:

(...) § 1º O valor mínimo estabelecido para cada CEPAC é de **R\$ 900,00 (novecentos reais) para os CEPAC-R e de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) para os CEPAC-nR**, valores que poderão ser atualizados pela SP-Urbanismo por índice a ser definido em decreto, ouvido o Grupo de Gestão.

II. –Cenários de Desenvolvimento da OUCAB

Fatores que impactam o desenvolvimento da Operação Urbana Água Branca

São 3 (três) fatores principais que impactam o desenvolvimento da OUCAB, explicados pela teoria econômica de elasticidade da demanda.

- (i) Existência de um produto substituto;
- (ii) Impacto na renda ou na receita;
- (iii) Tempo desde a última mudança.

II. –Cenários de Desenvolvimento da OUCAB

(i) Existência de um produto substituto

Concorrências da Operação Urbana: ZEU e HIS

ZEU (não inserida em OUC)

- CMax: 4 (+ benefícios)
- Pagamento via OODC
- Parcelamento em 10x
- Média R\$ 528,70/m² para ACA

OUCAB

- CMax: 4 (+ benefícios)
- Pagamento via CEPAC
- À vista, antecipado
- Fatores de equivalência de 1 CEPAC = 1m² de ACA)

HIS

- CMax: 4 (+ benefícios)
- Gratuidade de OODC

II. –Cenários de Desenvolvimento da OUCAB

(ii) Impacto na renda ou na receita

PREMISSAS ADOTADAS – Avaliação dos preços máximos de CEPAC por setor e usos R/nR, considerando TIR 25,11%

Residenciais (R\$ 1.093,42) / não Residenciais (R\$ 1.128,47)

Uso Residencial (TMA = TIR = 25,11%)								
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I
Área do Terreno (m²)	3.000,00	4.000,00	4.000,00	5.500,00	3.500,00	2.300,00	2.000,00	2.000,00
Valor do Terreno (R\$/m²)	3.071,84	5.292,38	6.226,33	3.265,32	3.448,61	3.711,59	4.779,09	5.622,46
Área Útil / Privativa da Unidade (m²)	53m²	100m²	100m²	50m²	73m²	45m²	48m²	51m²
Número de Dormitórios / Unidade	2	3	3	2	2	2	2	2
Número de Vagas / Unidade	1	2	2	1	1	1	1	1
Padrão Construtivo	Médio	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio	Médio	Médio	Médio	Médio - Alto
Valor Unitário Médio AU Priv. (R\$/m²)	10.800,00	14.000,00	16.500,00	11.300,00	11.200,00	11.900,00	12.600,00	16.300,00
CEPAC R - TIR=25,11% a.a.	R\$ 1.204,07	R\$ 1.072,79	R\$ 1.084,40	R\$ 1.348,42	R\$ 1.241,71	R\$ 1.403,51	R\$ 721,84	R\$ 360,45
% VGV (TOTAL CEPAC / VGV)	9,56%	6,39%	10,95%	10,31%	9,51%	10,34%	9,94%	9,79%

Uso Não Residencial (TMA = TIR = 25,11%)								
	Setor A	Setor B	Setor C	Setor E	Setor F	Setor G	Setor H	Setor I
Área do Terreno (m²)	3.000,00	4.000,00		5.500,00	3.500,00	2.300,00	2.000,00	
Valor do Terreno (R\$/m²)	3.532,62	5.292,38		4.364,19	4.499,67	4.694,05	5.622,46	
Área Útil / Privativa	50m²	51m²	sem estoque de área	33m²	44m²	60m²	61m²	sem estoque de área
Tipologia	Office	Office		Office	Office	Office	Office	
Número de Vagas / Unidade	1			1	1	1	1	
Padrão Construtivo	Médio	Médio		Médio	Médio	Médio-Alto	Médio-Alto	
Valor Unitário Médio AU Priv. (R\$/m²)	13.500,00	13.500,00		14.125,00	14.000,00	16.700,00	16.700,00	
CEPAC nR - TIR=25,11% a.a.	R\$ 1.141,17	R\$ 1.107,17		R\$ 1.320,65	R\$ 1.410,41	R\$ 1.234,34	R\$ 630,81	
% VGV (TOTAL CEPAC / VGV)	7,64%	7,26%		8,74%	9,17%	6,27%	6,51%	

Os valores da simulação consideram:

- Para os setores C e I, não possuem estoque para uso nR
- Para o setor D, não há estoque para ambos os usos: R/nR

II. –Cenário de Desenvolvimento da OUCAB

(iii) Tempo desde a última mudança

- Existe um grande lapso entre a 1ª distribuição ocorrida em 2015 com a proposta vigente.
- O setor de desenvolvimento imobiliário tem como característica investimentos de longo prazo
- No longo prazo as empresas produzem com o menor custo através da máxima utilização dos fatores produtivos (economia de escala).

III. -Proposta Atual

Preço mínimo do Leilão

Em conformidade com o cenário realista balizado pelo EVEF, observado o valor sugerido, aplicado IPC-FIPE de jan/2023 a julho/2023 CEPAC-R de R\$1.093,42 e CEPAC-nR de R\$1.128,47

Dados básicos da correção pelo IPC-SP (FIPE)	
Dados informados	
Data inicial	01/2023
Data final	07/2023
Valor nominal	R\$ 1.072,79 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,01923380
Valor percentual correspondente	1,923380 %
Valor corrigido na data final	R\$ 1.093,42 (REAL)

Dados básicos da correção pelo IPC-SP (FIPE)	
Dados informados	
Data inicial	01/2023
Data final	07/2023
Valor nominal	R\$ 1.107,17 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,01923380
Valor percentual correspondente	1,923380 %
Valor corrigido na data final	R\$ 1.128,47 (REAL)

Quantidade de CEPACs

Para fomentar a concorrência entre interessados, será utilizado o limite inferior da sugestão apresentada pelo Banco do Brasil Investimentos, Banco Coordenador da Oferta, ou seja, 350.000 CEPAC-R, além de 50.000 CEPAC-nR definido com base no balizamento obtido pelo EVEF, uma vez que a vacância de prédios não residenciais está elevada na região.

A São Paulo Urbanismo informa que pretende realizar o 1º leilão da 2ª distribuição da Operação Urbana Água Branca com a colocação de 350.000 CEPAC-R ao preço de R\$1.093,42 e 50.000 CEPAC-nR ao preço de R\$ 1.128,47.

III. –Proposta Atual

Programa de Intervenções a serem custeadas com os recursos arrecadados, por ordem de prioridade:

	DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES	PRAZO ESTIMADO PARA EXECUÇÃO	VALOR ESTIMADO(R\$)
Art.8º I	1 - Execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes	Obras em andamento	35.055.056,00
Art.8º II	2 - HIS - 630 UH * dentro do perímetro da OUCAB (atendimento preferencial Favelas Aldeinha e do Sapo)	48 meses – dez./2022	316.626.310,00
Art.8º III	3 - Prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade até Rua Santa Marina(a partir do codlog 49308-2)	30 meses – dez./2022	481.933.497,00
Art.8º III	4 - Conexões do prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade até Rua Santa Marina com a Rua Guaicurus	Incluído no item 3	0,00
Art.8º III	5 - Abertura de novas ligações entre as Avenidas Francisco Matarazzo e Auro Soares de Moura Andrade	Incluído no item 3	0,00
Art.8º III	6 - Melhoramentos Urbanísticos e novas conexões entre a Av. Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru	Incluído no item 3	0,00
Art.8º V	7 - Extensão da Av. Pompéia até Av. Auro Soares de Moura Andrade	Incluído no item 3	0,00
	VALOR TOTAL ESTIMADO DAS OBRAS COM RECURSOS DA LEI 11.774/1995		833.614.863,00
	RECURSOS REMANESCENTES PROVENIENTES DA LEI 11.774/1995 **		815.461.701,67
	SALDO A COMPLEMENTAR COM RECURSOS DA LEI 15.893/13		(18.153.161,33)

III. –Proposta Atual

Operação Urbana Consorciada Água Branca			
Intervenções a serem financiadas com recursos da 2ª Distribuição de CEPAC - art. 9º da Lei 15.893/2013			
Item	Intervenções	Prazo Estimado	Custo Estimado proposto
1	Aquisição de terras e produção de HIS	48 meses a partir de Jan/2024	R\$ 306.663.425,67
2	Reurbanização de Favelas no perímetro da OUCAB e perímetro expandido	48 meses a partir de Jan/2024	R\$ 44.143.227,25
3	Implantação de equipamentos sociais e urbanos	48 meses a partir de Jan/2024	R\$ 280.727.978,00
4	Execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes	48 meses a partir de Jan/2024	R\$ 102.450.322,00
5.	Levantamento do patrimônio cultural no perímetro da OUCAB	12 meses a partir de Jan/2024	R\$ 255.036,00
6.	Implementação dos programas, ações e demais Exigências impostas no licenciamento ambiental	Ao longo da execução de todas as obras	R\$ 3.083.531,17
7.	Projetos, estudos e prospecções	Ao longo da execução de todas as obras	R\$ 39.777.552,00
8.	Taxas diversas e custos da 2ª distribuição		R\$ 117.174.184,17
Total Estimado dos Custos			R\$ 894.275.256,26

III. –Proposta Atual

Cronograma Planejado:

Ordem	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da distribuição	24.08.23
	Período regulamentar de análise CVM	21.09.23
2	Recebimento do ofício de exigências da CVM	25.09.23
3	Protocolo do cumprimento de exigências	27.09.23
	Período regulamentar de análise CVM	11.10.23
4	Recebimento do ofício de vícios sanáveis da CVM	13.10.23
5	Protocolo para regularização de vícios sanáveis	19.10.23
	Período regulamentar de análise CVM	20.10.23
6	Concessão do Registro da Distribuição pela CVM	20.10.23
7	Publicação do Anúncio de Início da Distribuição	24.10.23
8	Disponibilização do prospecto e suplemento	24.10.23
9	Publicação do edital do 1º leilão	24.10.23
10	Realização do 1º leilão	07.11.2023
11	Liquidação financeira do 1º leilão	10.11.23
12	Data Limite para publicação do Anúncio de Encerramento	[•]

IV. –Minuta Resolução

Resolução nº 001/2023 – OUCAB

O GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA, pelas atribuições que lhe são conferidas pelo art. 61 da Lei nº 15.893/2013, regulamentada pelo Decreto Municipal 54.911/2014, com fulcro no artigo 3º de seu Regimento Interno, exercendo função consultiva, conforme disposição do art. 41, § 1º, da Lei nº 15.893/2013, manifesta-se favoravelmente aos preços mínimos e quantidades de CEPAC apresentados pela São Paulo Urbanismo a serem praticados no 1º leilão público da 2ª Distribuição Pública de CEPAC da OUCAB:

- 1) Certificado de Potencial Adicional Construção Residencial (CEPAC-R), com oferta de 350.000 títulos, ao valor individual mínimo de R\$ 1.093,42;
- 2) Certificado de Potencial Adicional Construção Não Residencial (CEPAC-nR), com oferta de 50.000 títulos, ao valor individual mínimo de R\$ 1.128,47.