

TERMO DE REFERÊNCIA PARA FORNECIMENTO DE EVEF – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

I. OBJETO

FORNECIMENTO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA A ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA, DE ACORDO COM OS REQUISITOS DA ABNT NBR 14.653-1 E NORMAS CORRELATAS, A INSTRUÇÃO CVM Nº 84, DE 31 DE MARÇO DE 2022 QUE REVOGA AS INSTRUÇÕES CVM Nº 401 DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003 E Nº 550, DE 17 DE JULHO DE 2014, NO ÂMBITO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA - OUCAE, LEI Nº 13.260 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2001, ALTERADA PELAS LEIS: Nº 15.416 DE 22 DE JULHO DE 2011; Nº 16.975 DE 03 DE DEZEMBRO DE 2018; Nº 17.541 DE 21 DE DEZEMBRO DE 2020 E Nº 18.174 DE 25 DE JULHO DE 2024 , DESTINADO A INSTRUÍR PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC - CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, A SER ELABORADO PELA EQUIPE DA SP URBANISMO.

II. FUNDAMENTAÇÃO

Conforme determina o inciso IX do artigo 11 da Instrução CVM Nº 84, de 31 de março de 2022 que revoga as Instruções CVM Nº 401 de 29 de dezembro de 2003 e Nº 550, de 17 julho de 2014, abaixo transscrito:

"Art. 11. O Prospecto deverá apresentar pelo menos:

(...)

IX. estudo de viabilidade, contendo pelo menos as seguintes informações: valor de mercado dos imóveis contidos no perímetro da Operação; efeito das intervenções sobre os imóveis, análise da demanda por adicionais de construção na área, estudo de impacto ambiental e de vizinhança e forma de determinação da quantidade máxima de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da operação." (nossa grifo)

Considerando que: cabe a SP URBANISMO, como gestora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, elaborar o Prospecto da Operação Urbana Consorciada e atualizá-lo a cada nova distribuição de CEPAC, de forma a acompanhar a evolução dos valores de terreno, a demanda por ACA - Área de Construção Adicional e a evolução do preço do CEPAC- Certificado de Potencial Adicional de Construção;

Considerando que cabe a SP URBANISMO, além de acompanhar a evolução do preço dos CEPAC, garantir a manutenção da capacidade de absorção desses títulos nos valores de comercialização dos empreendimentos, de forma a mantê-los atrativos ao mercado imobiliário;

Considerando que cabe a SP URBANISMO o cumprimento do programa de obras e intervenções previstas na respectiva distribuição, viabilizando os recursos necessários para tal fim, originados pela venda de CEPAC;

A elaboração do Estudo de viabilidade Econômico-financeira, é indispensável, não apenas para atender as disposições da Instrução CVM nº 84, bem como para coligir, organizar e sistematizar as informações mercadológicas necessárias que permitirão a equipe técnica interna da SP URBANISMO deliberar sobre as quantidades de CEPAC e de área adicional de construção a serem oferecidas na distribuição, de forma a propiciar a arrecadação de valores necessários para o custeio de obras e intervenções previstas no programa de obras previamente aprovado pelo Grupo de Gestão.

III. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS

Os serviços técnicos a serem fornecidos deverão compreender o seguinte escopo geral:

III.1. Produção de relatórios técnicos abordando, no mínimo, os seguintes temas:

1. Caracterização da OUCAE:

- Breve apresentação dos conceitos de OUC e CEPAC;
- Características da OUCAE: perímetros, setores, faixas de adensamento e regramento urbanístico, com síntese dos parâmetros urbanísticos.
- Histórico do consumo dos estoques de potencial construtivo (CEPAC), resultado dos leilões de CEPAC já realizados, bem como, quadro atual de estoques e adesões.

2. Análise da demanda por potencial construtivo adicional – capacidade de absorção do mercado:

- Caracterização da produção imobiliária recente no entorno, no perímetro e nos respectivos setores da OUCAE, por tipologia (residencial e não residencial), considerando: empreendimentos, unidades lançadas, características dos produtos, área privativa total e média lançada, VGV total atualizado, valor médio das unidades, valor unitário e consumo de terreno;
- Série histórica do consumo de terrenos, área privativa, área computável e potencial construtivo adicional, agregado e por tipologias (residencial e não residencial);
- Projeção do consumo de terrenos, área privativa, área computável e potencial construtivo adicional para os próximos 20 anos, agregado e por tipologias (residencial e não residencial), em diferentes cenários, a partir da análise de séries temporais.

3. Análise da oferta de potencial construtivo adicional – capacidade de transformação do território:

- Levantamento de terrenos passíveis de recepcionar novos empreendimentos imobiliários e de adesão à OUC no perímetro da OUCAE, por setor, considerando seus usos existentes, lançamentos em curso e características dos lotes e glebas;
- Mensuração do potencial construtivo adicional em função das áreas transformáveis.

4. Análise da distribuição espacial da produção e consumo de títulos:

- Comparação da projeção de consumo anual de terrenos e potencial construtivo adicional por setor, para os próximos 20 anos, frente aos estoques disponíveis na OUCAE e às estimativas de demanda e oferta dos itens III e IV, em diferentes cenários;
- Projeção do consumo de CEPAC de acordo com os Fatores de Equivalência dos diferentes setores e tipologias (residencial e não residencial), em diferentes cenários.

5. Calibragem do valor do potencial construtivo adicional e do CEPAC:

- Definição de empreendimentos paradigma por tipologia (residencial e não residencial) e por setor, seguindo os parâmetros urbanísticos da OUCAE e as características dos empreendimentos levantados no item III;
- Estudo técnico de valores unitários das tipologias (residencial e não residencial) por setor;
- Pesquisa, tratamento estatístico e sistematização de valores unitários de terreno;
- Detalhamento dos custos de construção;
- Descrição das premissas adotadas para o fluxo de caixa dos empreendimentos em cada tipologia (residencial e não residencial);

- Definição da Taxa Mínima de Atratividade, considerando o cálculo do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), a avaliação de indicadores econômicos e o perfil e comportamento do setor produtivo em análise;
- Estudo de viabilidade financeira de empreendimentos imobiliários e resultado para os valores de CEPAC, por tipologia (residencial e não residencial) e setor;
- Análise dos resultados e definição de valor de CEPAC adequado para a próxima distribuição pública.

6. Projeção de receita

- Com base nos estoques disponíveis na OUCAE, nos cenários de consumo de títulos e nos valores adequados para aquisição de CEPAC, elaborar projeção de receitas da OUCAE para os próximos 20 anos;
- Confronto dos resultados com o custo previsto das intervenções e investimentos no perímetro da OUCAE, a serem fornecidos pela SP URBANISMO.

7. Análise da concorrência

- Definição de vetores de concorrência: áreas com produção imobiliária similar à OUCAE;
- Elaboração de empreendimento paradigma de Habitação de Interesse Social (HIS);
- Elaboração de empreendimentos paradigma em Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;
- Analise da atratividade dos empreendimentos HIS e dos Eixos frente aos resultados da OUCAE

III.2. Apresentação do estudo de viabilidade econômica e financeira

- Sistematização das análises e resultados em uma apresentação que será publicada no sítio eletrônico da SP URBANISMO;
- Apresentação dos resultados à equipe técnica da SP URBANISMO e ao Grupo Gestor da OUCAE.

III.3. Sistematização e entrega do banco de dados

- Planilhas e “shapefile” contendo as informações dos produtos imobiliários levantados no estudo da demanda;
- Planilhas e “shapefile” contendo o perímetro dos terrenos da OUCAE, com especificação dos lotes transformáveis levantados no estudo da oferta;
- Planilhas com as projeções de demanda e oferta, com todas as suas classificações e resultados;
- Planilhas da pesquisa de valores de terreno;
- Planilhas com os resultados dos empreendimentos paradigma.

III.4. Cronograma de trabalho e estrutura do estudo:

- Cronograma deverá prever as reuniões de acompanhamento com a equipe técnica da SP URBANISMO;
- A estrutura do estudo deverá cobrir todo o escopo detalhado neste Termo de Referência, ainda que apresente diferenças em termos de organização dos itens.

IV. REQUISITOS DA APRESENTAÇÃO DOS PRODUTOS

Os serviços técnicos, objeto do presente fornecimento, conforme descrição do item III, deverão ser apresentados em 6 produtos, conforme abaixo descrito:

1. **Produto 1** – Cronograma de Trabalho e estrutura do estudo – item III.4.
2. **Produto 2** - Relatório técnico contendo os subitens 1; 2 e 3 do item III.1. –
3. **Produto 3** – Relatório técnico contendo os subitens 4 e 5 do item III.1.
4. **Produto 4** - Relatório técnico contendo os subitens 6 e 7 do item III.1.
5. **Produto 5** – Relatório técnico consolidado, incluindo eventuais revisões dos itens;
6. **Produto 6**– Apresentação e Banco de Dados, item III.3,

V. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

V.1. Normas e Regulamentações de referência

1. Os estudos técnicos deverão ser elaborados à luz da regulação urbanística brasileira e do regramento urbanístico municipal, em especial:
 - a) Lei Federal nº 10.257 de 2001, que institui o Estatuto da Cidade;
 - b) Lei Municipal nº 16.050 de 2014, que institui o Plano Diretor Estratégico; revisada pela Lei 17.975 de 08 de julho de 2023;
 - c) Lei Municipal nº 16.402 de 2016, que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo revisada pela Lei 18.081 de 2024 e
 - d) Lei Municipal nº 13.260/01, modificada pelas Leis 15.416/11; 16.975/18; 17.541/20; 18.174/2024 e pelos Decretos Regulamentadores: nº 53.364/12; 56.635/15 e 60.435/21, que estabelecem diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
2. As análises e avaliações deverão considerar:
 - a) As Instruções da Comissão de Valores Mobiliários, em especial a Instrução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, alterações posteriores e normas correlatas;
 - b) As normas e recomendações para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia da São Paulo (IBAPE);
 - c) Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial: NBR 14653-1 (Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais), NBR 14653-2 (Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos), NBR 14.653-4 (Avaliação de Bens: Empreendimentos) e NBR 12.721 (Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifício em Condomínio – Procedimento).

V.2. Formato de Apresentação

1. Todos os trabalhos serão pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
2. Os relatórios deverão ser apresentados em formato ABNT – A4, encadernados. Os mapas inseridos nos relatórios deverão possuir formato A4 ou A3. As bases de referência, contendo quaisquer tabelas, memórias, normas e especificações necessárias para subsidiar o material apresentado, deverão ser anexadas aos mesmos, podendo ser apresentadas em volume separado.

3. No momento de emissão da versão final dos produtos, deverá ser encaminhado o respectivo registro/anotação de responsabilidade técnica referente ao trabalho, de acordo com as normas do conselho profissional.
4. Todos os produtos deverão ser fornecidos em duas vias impressas e em formato digital com arquivos abertos nos programas da plataforma “Office” para *download* pela SP URBANISMO.

V.3. Prazo de execução

5. O prazo total para execução dos serviços é de **90 (noventa) dias**, contados da ordem de início, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.
6. Os 6 (seis) produtos previstos no item IV deverão ser apresentados dentro do prazo de execução previsto no item anterior, distribuídos nas datas previstas no cronograma de trabalho e estrutura do estudo a ser apresentado no Produto 1.

VI. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

1. No prazo máximo de 7 dias após a assinatura do contrato o licitante vencedor deverá apresentar à equipe técnica da SP URBANISMO o cronograma de trabalho no qual estarão discriminadas as datas de entrega de cada um dos produtos e estrutura do estudo para aprovação,
2. Aprovado o cronograma e a estrutura do estudo, bem como definidas as datas de apresentação dos produtos 2, 3, 4, 5 e 6 será emitida a ordem de início dos serviços, passando a ser contado o prazo de 90 dias para execução.
3. Cada produto apresentado será objeto de análise e aprovação formal por parte da equipe técnica da SP URBANISMO, sem prejuízo dos prazos e datas de apresentação dos demais produtos, cabendo a SP URBANISMO, se for o caso solicitar as correções e complementações cabíveis.
4. Serão realizadas, no mínimo, as seguintes reuniões técnicas entre o contratado e a equipe técnica da SP URBANISMO:
 - 4.1. Apresentação e aprovação do cronograma de trabalho e estrutura do estudo de viabilidade;
 - 4.2. Apresentação dos produtos contendo os relatórios temáticos;
 - 4.3. Apresentação do Relatório síntese;
 - 4.4. sistematização e entrega do banco de dados levantados e utilizados para o estudo.

VII. CRITÉRIOS DE APROVAÇÃO DOS PRODUTOS

1. A aprovação formal de cada um dos 6 (seis) produtos definidos no item IV, por parte da DIP – Diretoria de Infraestrutura e Projetos da SP URBANISMO possibilitará a liberação para execução do produto subsequente
2. Os produtos deverão ser entregues no protocolo da SP URBANISMO – Rua São Bento nº 405 – 15º andar, nas datas indicadas no cronograma (produto 1 do item IV)

VIII. RESULTADO ESPERADO COM ESTA CONTRATAÇÃO

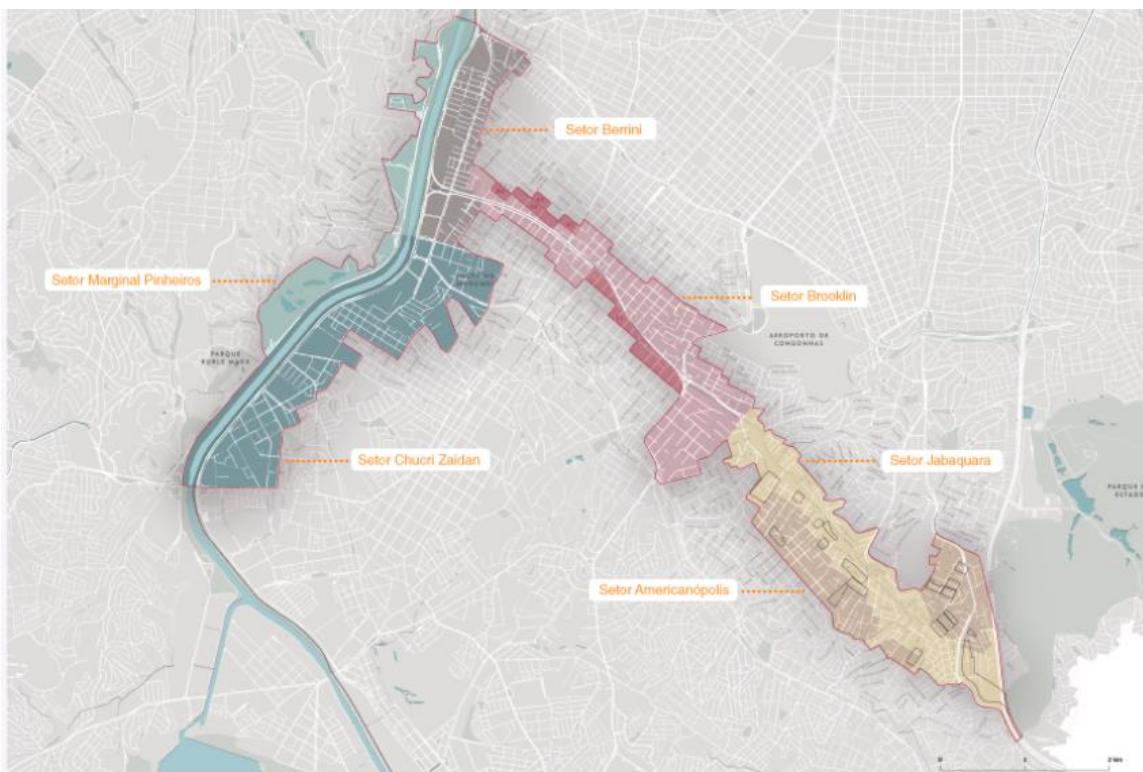
1. Os resultados obtidos com esta Contratação servirão de subsídio para o desenvolvimento de material técnico denominado “Prospecto”, referido nos artigos 10

e 11 da Instrução CVM nº 84/2022, a ser atualizado posteriormente pela equipe da SP URBANISMO.

IX. EXPERIÊNCIA DO CONTRATADO

Aguarda-se que participem do fornecimento empresas de consultoria de engenharia com comprovada experiência em elaboração de Laudos de Avaliação imobiliária e elaboração Estudos de Viabilidade de empreendimentos Imobiliários e Estudo Econômico-Financeiro para precificação de CEPAC no âmbito das operações urbanas consorciadas. Como comprovação da experiência entende-se adequada a apresentação de Acervo Técnico do CREA, discriminando pelo menos a elaboração de um estudo econômico-financeiro para precificação de CEPAC elaborado e aprovado.

X. PERÍMETRO DA OPERAÇÃO E MATERIAL PRELIMINAR DE CONSULTA



Mapa: Perímetro e setores da OUCAE.

1. Informações detalhadas da OUCAE, incluindo legislação pertinente, poderão ser acessadas nos sítios:
 - https://prefeitura.sp.gov.br/web/sp_urbanismo/w/operacoes_urbanas/agua_espraia_da/ouc_agua_espraiada/297074
 - <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/oucae/>

Responsável pela elaboração deste documento: Arq. Vladimir Avila – SP
URBANISMO/DIP/GOU- outubro de 2025