

# 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 INSTRUIR 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 transcrito:

*“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.” (nosso 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 receber 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;
- Análise 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 “*shapfile*” contendo as informações dos produtos imobiliários levantados no estudo da demanda;
- Planilhas e “*shapfile*” 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 Espaiada;
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**

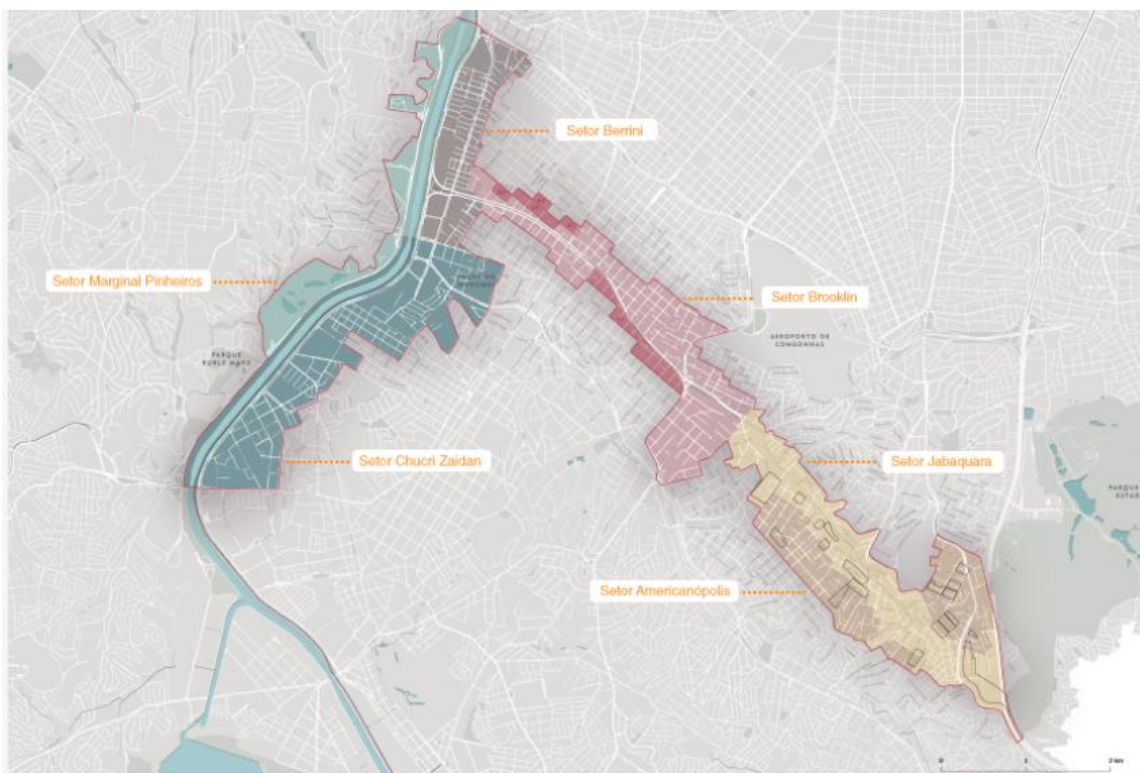
1. Os resultados obtidos com esta Contratação servirão de subsídio para o desenvolvimento de material técnico denominado “Prospecto”, referido nos artigos 10

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\\_espraiada/ouc\\_agua\\_espraiada/297074](https://prefeitura.sp.gov.br/web/sp_urbanismo/w/operacoes_urbanas/agua_espraiada/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