

# TERMO DE REFERÊNCIA PARA FORNECIMENTO DE EVEF – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIROS DO TAMANDUATEÍ

## 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 BAIROS DO TAMANDUATEÍ - OUCBT, LEI Nº 18.079, DE 11 DE JANEIRO DE 2024, REGULAMENTADA PELO DECRETO MUNICIPAL 64.018 DE 30 DE JANEIRO DE 2025, DESTINADO A INSTRUIR O REGISTRO DA OPERAÇÃO E A ELABORAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO RELATIVA A 1ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC - CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, A SER EXECUTADO 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.”*

Considerando que cabe a SMUL – SECRETARIA DE URBANISMO E LICENCIAMENTO, por intermédio da SP URBANISMO a coordenação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, bem como elaborar o Prospecto para registro da Operação Urbana Consorciada e a documentação necessária para registro da 1ª distribuição pública de CEPAC

Considerando que cabe a SMUL/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 SMUL/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 dos 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 SMUL/SP URBANISMO deliberar sobre as quantidades de CEPAC e de área adicional de construção a serem oferecidas na 1ª distribuição, de forma a propiciar a arrecadação de valores necessários para o custeio de obras e intervenções previstas no Programa de Intervenções 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 OUCBT:

- Breve apresentação dos conceitos de OUC e CEPAC;
- Características da OUCBT: perímetros de adesão e perímetros expandidos, áreas de Qualificação e Áreas de transformação, Compartimentos Ambientais de Encosta e de Várzea, Eixos Estratégicos, Eixos de Qualificação e Eixos de Transformação regramento urbanístico, com síntese dos parâmetros urbanísticos.
- Histórico do consumo dos estoques de potencial construtivo (Outorga Onerosa)

#### 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 OUCBT, 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 OUCBT, por setor e por Áreas, 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 OUCBT e às estimativas de demanda e oferta, 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 OUCBT e as características dos empreendimentos;
- 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 OUCBT, nos cenários de consumo de títulos e nos valores adequados para aquisição de CEPAC, elaborar projeção de receitas da OUCBT para os próximos 20 anos;
- Confronto dos resultados com o custo previsto das intervenções e investimentos no perímetro da OUCBT, a serem fornecidos pela SP URBANISMO.

#### **7. Análise da concorrência**

- Definição de vetores de concorrência: áreas com produção imobiliária similar à OUCBT;
- 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 OUCBT.

### **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 OUCBT.

### **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 OUCBT 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, alterada 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, alterada pela Lei 18.081 de 19 de janeiro de 2024 de 19 de janeiro de 2024, e
  - d) Lei Municipal nº 18.079 de 11 de janeiro de 2024, que estabelece as diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí; regulamentada pelo decreto nº 64.018 de 30 de janeiro de 2025;
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 **150 (cento e cinquenta) 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 DOU – Diretoria de Operações e Intervenções Urbanas 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)

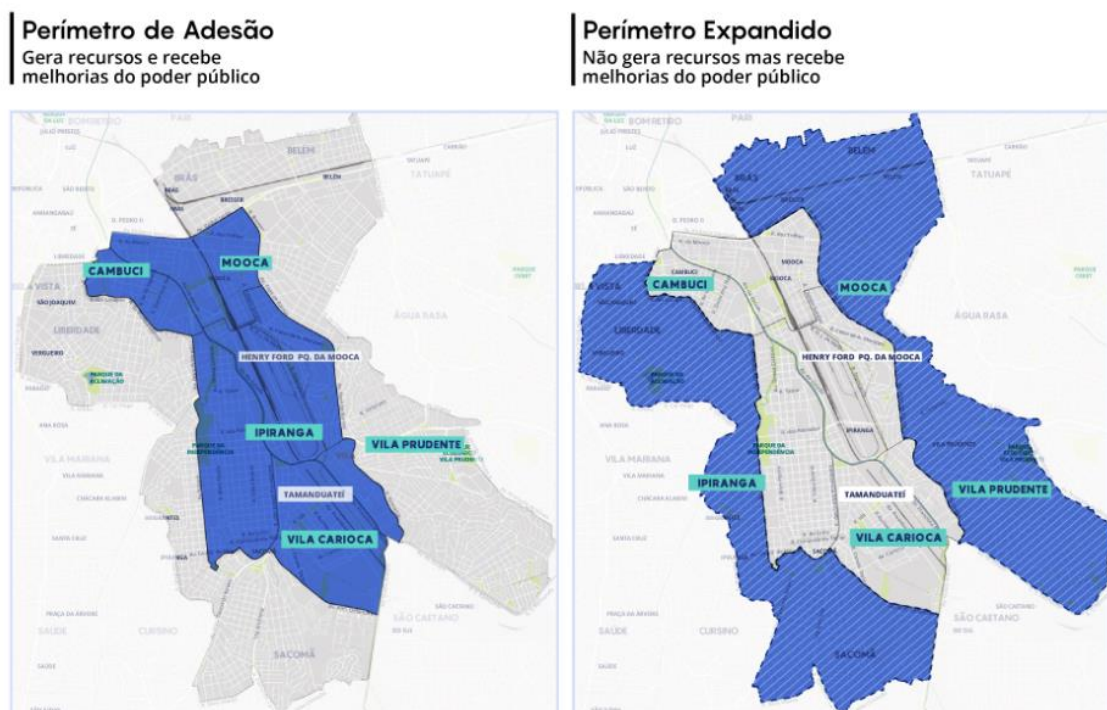
## **VIII. RESULTADO ESPERADO COM ESTA CONTRATAÇÃO**

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 elaborado 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 OUBT.

1. Informações detalhadas da OUCAB, incluindo legislação pertinente, poderão ser acessadas nos sítios:
  - <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estrutura-territorial/operacoes-urbanas/oucbt/>
  - [https://capital.sp.gov.br/web/sp\\_urbanismo/w/operacoes\\_urbanas/bairros\\_do\\_tamanduatei/entenda](https://capital.sp.gov.br/web/sp_urbanismo/w/operacoes_urbanas/bairros_do_tamanduatei/entenda)

Responsável pela elaboração deste documento: Arq. Vladimir Avila – SP  
URBANISMO/DOU/GAO