

Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina/ Villa Lobos AIU VL

**8ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor da AIU-VL
30/09/2025**



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

heiro
Marginal Pinheiros

Av. Queiroz Filho

**ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA
VILA LEOPOLDINA – VILLA LOBOS
PERÍMETRO DE ADEÇÃO**

AIU VL – Lei nº 17.968/2023

PERÍMETRO DE ADESAO:



ANEXO 6 – PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

QUADRO 6A - Programa de Intervenções Obrigatórias

QUADRO 6B – Programa de Intervenções Eletivas



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6A
Intervenções Obrigatórias



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Marginal Pinheiros

Av. Gastão Vidigal

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6A

1 - Provisão Habitacional para moradores das Favelas do Nove e da Linha e das ocupações do Conjunto Cingapura Madeirite - 853 UHIS



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Marginal Pinheiros

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6A

2 - Equipamentos públicos construídos e acabados - 4.375m²

3 - Unidades comerciais - 570m²



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Marginal Pinheiros

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6A

4 - Gestão social e condominial do Conjunto Cingapura Madeirite e do EHIS a ser construído – 60 meses



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Marginal Pinheiros

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6A

5 - Revitalização do Conjunto Cingapura Madeirite, incluindo reforma de edifícios, instalações e áreas comuns – 400 U.H.



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6A

6 - Reconstrução da Rua Japiacú, atualmente ocupada pela Favela do Nove – 4.800 m²



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Marginal Pinheiros

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6A

7 - Construção da Av. D (atual área da Favela da Linha) - 7.315 m²



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6A

8 – Arborização urbana na área de abrangência do PIU - 30 hectares

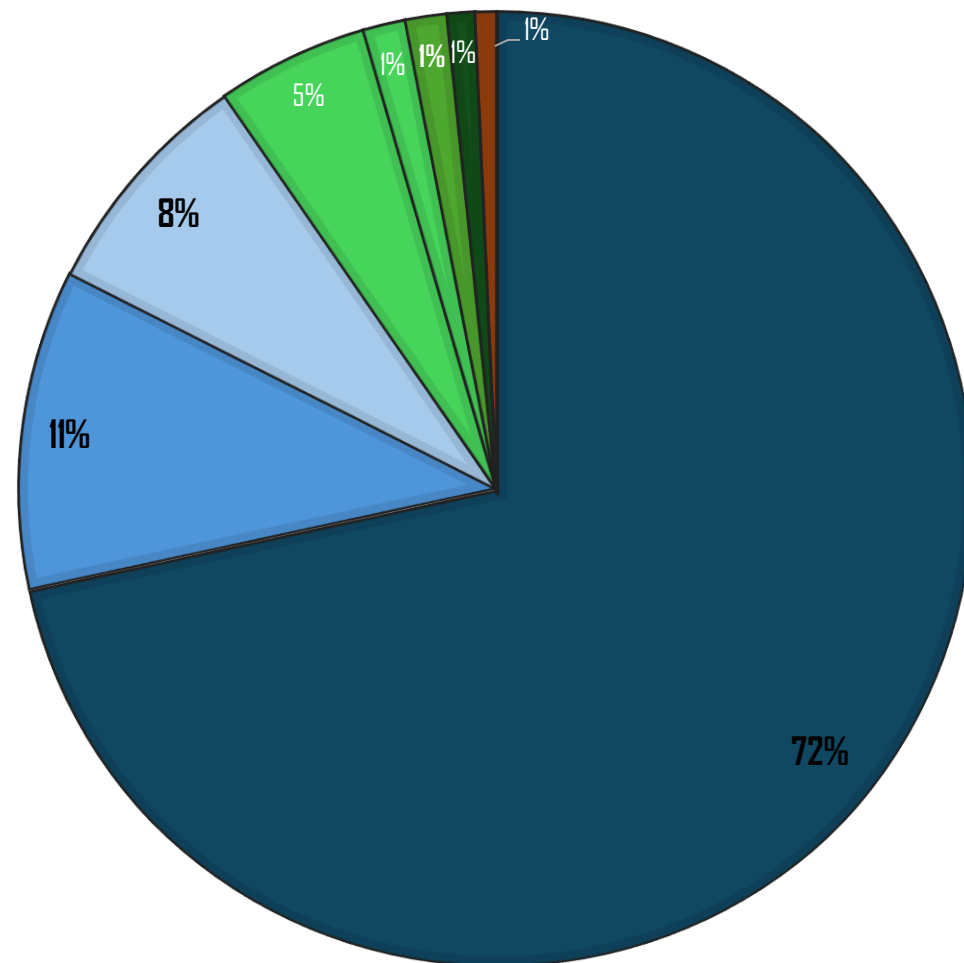
AIU VL – Lei nº 17.968/2023

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS – ORÇAMENTO ATUALIZADO

ITEM	INTERVENÇÃO	QUANT. MÍN.	%	CUSTO
1	Construção de HIS – Área Institucional	853 U.H.	71,62%	R\$ 151.953.510
2	Equipamentos públicos	4.375 m²	10,82%	R\$ 22.957.332
3	Unidades comerciais	570 m²	1,40%	R\$ 2.967.738
4	Gestão social e condominial	60 meses	5,14%	R\$ 10.915.819
5	Requalificação Cingapura Madeirite	400 U.H.	7,94%	R\$ 16.845.400
6	Reconstrução da Rua Japiacú (atual área da Favela do Nove)	4.800 m²	0,95%	R\$ 2.021.448
7	Construção da Av. D (atual área da Favela da Linha)	7.315 m²	1,45%	R\$ 3.080.603
8	Arborização Urbana	30 ha	0,67%	R\$ 1.431.859
	TOTAL		100,00%	R\$ 212.173.709

INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS

- construção HIS
- equipamentos públicos
- requalificação Singapura Madeirite
- gestão social e condominial
- construção de via pública - construção da Av. D (atual Favela da Linha)
- unidades comerciais
- reconstrução de via pública - área ocupada pela Favela do Nove
- arborização



AIU VL – Lei nº 17.968/2023

INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS QUE PODEM SER PARCIALMENTE SUPOSTADAS PELA PREFEITURA

Considerando experiência da Prefeitura na execução de obras e serviços e na necessária supervisão dos trabalhos pela Prefeitura

- 4 - Gestão condominial e social
- 5 – Requalificação conjunto Cingapura Madeirite



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6B
Intervenções Eletivas



Rua Prof. Ariovaldo Silva

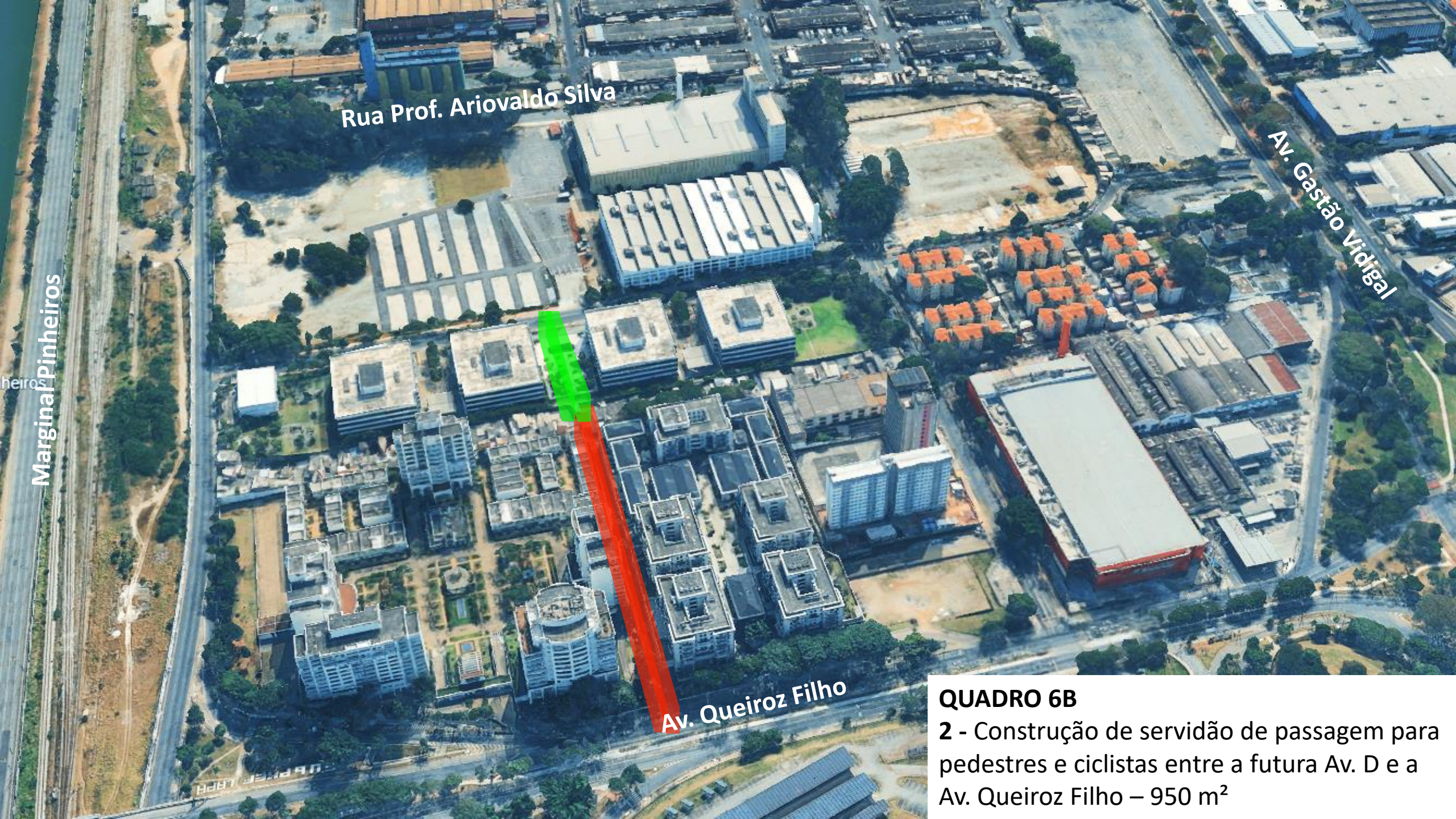
Av. Gastão Vidigal

Marginal Pinheiros

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6B

1 – Extensão do boulevard entre a Rua Japiacú e Av. Dr. Gastão Vidigal (área CEAGESP) – 2.550 m²



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Marginal Pinheiros

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6B

2 - Construção de servidão de passagem para pedestres e ciclistas entre a futura Av. D e a Av. Queiroz Filho – 950 m²



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6B

3 - Execução do melhoramento viário entre a Av. Gastão Vidigal e Av. José César de Oliveira (Lei 16.541/2016)- 4.080 m²



SESI Vila Leopoldina

Rio Pinheiros

madras

QUADRO 6B

4 - Construção de via entre as ruas Dr. Seidel e Froben, localizada no lote da SPTrans – 2.800 m²



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6B

5 - Construção de trecho da rua Potsdam, localizado entre as Rua Japiacú e Av. Dr. Gastão Vidigal (área CEAGESP) – 1.440 m²



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6B

6 - Construção de trecho da rua Heliópolis, localizado entre as Rua Japiacú e Av. Dr. Gastão Vidigal (área CEAGESP) – 1.440 m²



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Marginal Pinheiros

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6B

7 - Recuperação de Créditos e regularização edilícia e fundiária do Conjunto Cingapura Madeirite (400 UHs)



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Marginal Pinheiros

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6B

8 - Custos condominiais - administração, funcionários, manutenção predial (1.200UHs/60meses)



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Marginal Pinheiros

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6B

9 - Gestão de servidão de passagem -
segurança, manutenção, água e luz
(950m²/60 meses)



Rua Prof. Ariovaldo Silva

Av. Gastão Vidigal

Marginal Pinheiros

Av. Queiroz Filho

QUADRO 6B

10 - Equipamentos Públicos - Instalação de mobiliário e equipamentos técnicos

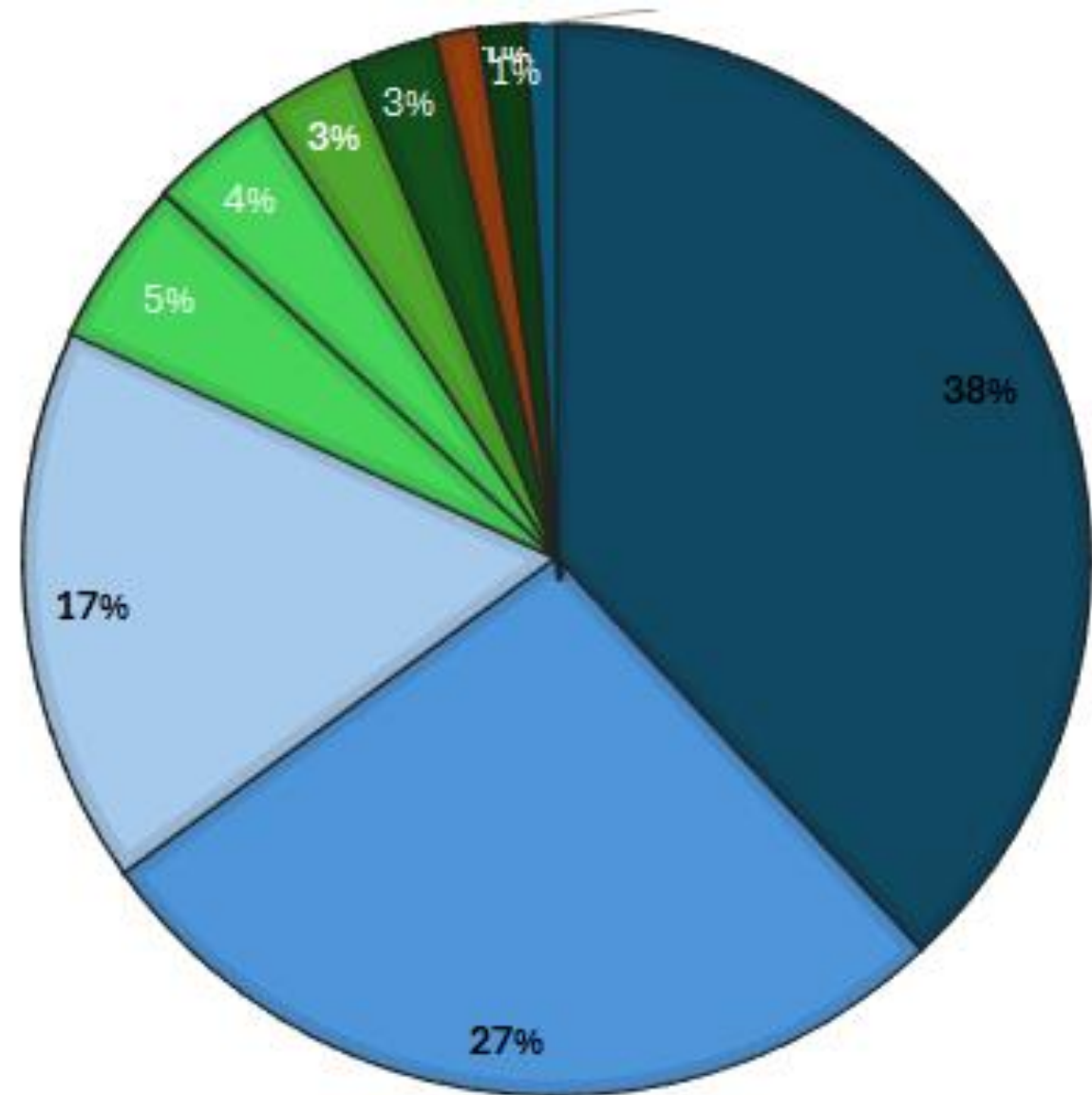
AIU VL – Lei nº 17.968/2023

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES ELETIVAS – ORÇAMENTO ATUALIZADO

ITEM	INTERVENÇÃO	QUANT. MÍN.	%	CUSTO
1	Extensão do Bulevar entre R. Japiaçú e Av. Dr. Gastão Vidigal	2.550 m²	5,03%	R\$ 2.255.178
2	Construção de Servidão de Passagem entre Av. D. e Av. Queiroz Filho	950 m²	0,89%	R\$ 400.078
3	Construção de via entre Av. Dr. Gastão Vidigal e R. Dr. José César Oliveira	4.080 m²	3,83%	R\$ 1.718.231
4	Construção de via entre ruas Dr. Seidel e Fröben (SPTrans)	2.800 m²	2,63%	R\$ 1.179.178
5	Construção de trecho da Rua Potsdam (área da CEAGESP)	1.440 m²	1,35%	R\$ 606.434
6	Construção de trecho da Rua Heliópolis (área da CEAGESP)	1.440 m²	1,35%	R\$ 606.434
7	Regularização Fundiária e Edilícia Cingapura Madeirite	400 U.H.	16,89%	R\$ 7.580.430
8	Custos condominiais – Administração, funcionários, manutenção predial	1.200 U.H./60 meses	27,03%	R\$ 12.128.688
9	Gestão de Servidão de Passagem – segurança, manutenção, água e luz	950 m²/ 60 meses	3,00%	R\$ 1.347.632
10	Equipamentos Públicos – mobiliário e equipamentos técnicos	4.375 m²	38,00%	R\$17.055.968
	TOTAL		100,00%	R\$ 44.878.251

INTERVENÇÕES ELETIVAS

- 1 equipamentos públicos - mobiliário e equipamenos técnicos
- 2 custos condominiais
- 3 regularização Cingapura Madeirite
- 4 extensão do Bulevar entre rua Japiaçu e Av. Dr. Gastão Vidigal após desativação do entreposto
- 5 via entre Gastão Vidigal e Dr. José Cesar de Oliveira
- 6 gestão de servidão de passagem
- 7 Via entre as ruas Dr. Seidel e Fröben, localizada no lote da SPTrans
- 8 trecho da Rua Potsdam, localizado na ZEIS 5 da CEAGESP
- 9 trecho da Rua Heliópolis, localizado na ZEIS 5 da CEAGESP, entre a Rua Jupiaçú
- 10 Servidão de passagem: via de pedestre e ciclistas entre a futura Av. D (favela da linha) e av. Queiroz Filho



AIU VL – Lei nº 17.968/2023

INTERVENÇÕES ELETIVAS QUE PODEM SER SUPOSTADAS PELA PREFEITURA

- 7 – Regularização Cingapura Madeirite, que pode ser realizada por SEHAB
- 10 – Equipamentos públicos – mobiliário e equipamentos técnicos, que pode ser realizado por cada secretaria responsável pela gestão do equipamento

INTERVENÇÕES ELETIVAS QUE DEPENDEM DA DISPONIBILIDADE DE TERRENOS E TRATATIVAS COM TERCEIROS

- 1 – Extensão do Bulevar; 5 e 6 – construção de trecho das ruas Potsdam e Heliópolis (CEAGESP)
- 2 e 9 – Construção e gestão de servidão de passagem (Condomínios Av. Queiroz Filho)
- 3 – Construção de via entre Av. Gastão Vidigal e R. José César de Oliveira (necessita desapropriação)
- 4 – Construção de via no terreno SPTrans (PPP Habitacional)

AIU VL – Lei nº 17.968/2023

PROGRAMA DE INTERVENÇÕES ELETIVAS – ORÇAMENTO ATUALIZADO

ITEM	INTERVENÇÃO	QUANT. MÍN.	%	CUSTO
1	Extensão do Bulevar entre R. Japiaçú e Av. Dr. Gastão Vidigal	2.550 m²	5,03%	R\$ 2.255.178
2	Construção de Servidão de Passagem entre Av. D. e Av. Queiroz Filho	950 m²	0,89%	R\$ 400.078
3	Construção de via entre Av. Dr. Gastão Vidigal e R. Dr. José César Oliveira	4.080 m²	3,83%	R\$ 1.718.231
4	Construção de via entre ruas Dr. Seidel e Fröben (SPTrans)	2.800 m²	2,63%	R\$ 1.179.178
5	Construção de trecho da Rua Potsdam (área da CEAGESP)	1.440 m²	1,35%	R\$ 606.434
6	Construção de trecho da Rua Heliópolis (área da CEAGESP)	1.440 m²	1,35%	R\$ 606.434
7	Regularização Fundiária e Edilícia Cingapura Madeirite	400 U.H.	16,89%	R\$ 7.580.430
8	Custos condominiais – Administração, funcionários, manutenção predial	1.200 U.H./60 meses	27,03%	R\$ 12.128.688
9	Gestão de Servidão de Passagem – segurança, manutenção, água e luz	950 m²/ 60 meses	3,00%	R\$ 1.347.632
10	Equipamentos Públicos – mobiliário e equipamentos técnicos	4.375 m²	38,00%	R\$17.055.968
	TOTAL		100,00%	R\$ 44.878.251

AIU VL – Lei nº 17.968/2023

CONSULTA AO CONSELHO GESTOR PREVISTA SOBRE AS INTERVENÇÕES ELETIVAS ANTES DO LEILÃO

ART. 15

§ 2º As intervenções eletivas, de execução obrigatória após a seleção prevista neste parágrafo, serão definidas pelo Poder Público previamente à convocação do leilão previsto nesta Lei, e constarão dos Termos de Compromisso firmados com os adquirentes do Potencial Construtivo Adicional do estoque da AIU-VL, sendo estabelecidas na seguinte conformidade:

- I - as intervenções eletivas devem ser escolhidas dentre as integrantes do Anexo 6;
- II - a definição das intervenções eletivas ocorrerá mediante demonstração, realizada pela Municipalidade, de viabilidade financeira de sua implantação mediante a alienação do Potencial Construtivo Adicional levado a leilão, garantida a execução das intervenções previstas no § 1º ; (OBRIGATÓRIAS)
- III - o Conselho Gestor da AIU-VL opinará, considerando a demonstração prevista no inciso anterior, sobre quais intervenções eletivas integrarão o Termo de Compromisso a ser firmado com os adquirentes do estoque de Potencial Construtivo Adicional da AIU-VL no leilão previsto nesta Lei.

AIU VL – Lei nº 17.968/2023

ANÁLISE DA VIABILIDADE FINANCEIRA

ANEXO 5.1 – MODELAGEM ECONÔMICA (2018)

Premissas:

- 2 leilões de P.C.A.
- Consumo dos 500.000 m² em 26 anos
- Atualização linear do Quadro 14 do PDE (outorga onerosa) em 3% ao ano
- Taxas de Desconto de 9,82% (Fase I) e 5,87% (Fase II)

RESULTADOS: Outorga Onerosa de R\$330.809.000 em 26 anos ou

R\$ 133.057.000 à vista (Programa de Intervenções)

MODELAGEM ECONÔMICA ATUALIZADA (2025)

Premissas:

- 1 leilão de P.C.A.
- Consumo dos 500.000 m² em 26 anos
- Atualização linear do Quadro 14 do PDE Outorga onerosa) em 3% ao ano
- Taxas de Desconto de 9,82%

RESULTADOS: Outorga Onerosa de R\$565.702.772 em 26 anos ou

R\$ 161.562374 à vista (Programa de Intervenções)

AIU VL – Lei nº 17.968/2023

MODELAGEM ECONÔMICA ATUALIZADA (2025)

Avaliação de Variáveis:

- Consumo dos 500.000 m² poderia ocorrer de forma mais intensiva nos primeiros anos e em prazos menores que 26 anos, conforme as dinâmicas imobiliárias da cidade e o cenário macroeconômico
- Atualização do Quadro 14 do PDE: entre 2014 e 2024, média de 1,75% ao ano. Últimos 3 anos, média de 4,83%
- Variáveis financeiras podem ser diferentes, conforme prazos, cenários, riscos alocados

AVALIAÇÃO PREFEITURA

Pela simples atualização da Modelagem econômica do PIU VL, a outorga à vista não cobre o custo das intervenções obrigatórias

Por outro lado, verifica-se que a modelagem econômica pode mudar conforme mudanças nas variáveis utilizadas e riscos alocados, havendo margem para adotar o custo do Programa de Intervenções Obrigatórias como o **valor mínimo de referência para o leilão de R\$ 212.173.709**