

---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

1

Nota da Reunião de 05 de maio de 2016

### **Tema Debatido:**

## **A Nova Lei de Zoneamento ou Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) do Município de São Paulo Lei 16.402/16**

Em reuniões anteriores, foram debatidas as diretrizes do Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE), Lei 16.050/14, sancionada em julho de 2014 e seus reflexos sobre a atividade imobiliária paulistana.

Na atual discussão o Comitê se debruçou sobre a nova Lei de Zoneamento – LPUOS, sancionada em 22 de março de 2016.

Para enriquecer os debates, o Comitê contou com a presença de convidados: Arq. Adriana Levisky – vice-presidente da AsBEA, Arq. Luiz Felipe A. Herman, do escritório Aflalo & Gasperini, e Eng. Carlos Tibério, presidente da Tibério Construções e Incorporações.

Esta Nota apresenta os principais aspectos discutidos na reunião. Para auxiliar o leitor ao entendimento de como a LPUOS e o PDE tratam a questão urbana, fazemos: i. uma breve síntese da evolução da disciplina legal de ocupação do solo na cidade e ii. uma síntese dos princípios que fundamentam o PDE e a LPUOS e as alterações provocadas pelas duas leis. Ao final traduzimos as considerações formuladas no âmbito da reunião do Comitê.

### **I. CONTEXTUALIZAÇÃO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA OCUPAÇÃO NA CIDADE DE SÃO PAULO**

Para melhor compreender a intenção de transformação contida na nova LPUOS, recorreremos à análise da evolução das tendências urbanísticas que se fizeram presentes na disciplina de ocupação do solo na cidade de São Paulo.

Nas edificações e quadras do início do século XX, localizadas principalmente no centro histórico da cidade, verifica-se a influência do urbanismo francês - quadras *haussmannianas*<sup>1</sup>. Tratam-se de quadras fechadas, com as edificações construídas no alinhamento do lote, sem recuos entre si, com vazios internos e alinhados pela altura,

---

<sup>1</sup> Barão de Haussmann, prefeito de Paris que realizou uma grande reforma urbana nesta cidade em meados do século XIX.

---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

2

cujas limitações de gabarito se davam de maneira proporcional à largura das ruas.

A partir da década de 50 verifica-se uma influência da tendência “*modernista*”, na qual os edifícios passam a ser implantados de forma isolada dentro das quadras, recuados do sistema viário, cujas características podem ser exemplificadas pelos bairros de Higienópolis e Moema. Tal modelo de ocupação é decorrente do surgimento de legislações que determinavam índices e parâmetros urbanísticos tais como o Coeficiente de Aproveitamento (CA) que estabeleceu os limites de aproveitamento do lote e recuos laterais e frontais, isolando as edificações.

Surge ainda, na segunda metade do século XX, o conceito de zonas de uso (exclusivamente residenciais, mistos) determinando as atividades permitidas nas diversas zonas da cidade, que levou à segregação de atividades em determinadas vizinhanças.

Na atualidade, a proposta de ocupação apresentada pela nova lei do Zoneamento, em conformidade com o novo Plano Diretor, objetiva o adensamento, com edificações construídas no alinhamento frontal do lote, porém com áreas de fruição – passagens permeando as quadras, bem como o incentivo ao uso misto, flexibilizando a tendência anterior que ditou os usos especializados.

## II- DO PLANO DIRETOR À LEI DO ZONEAMENTO

O PDE sancionado em 2014 penetrou por aspectos que deveriam ser matéria da LPUOS, já apresentando índices e parâmetros, como o Comitê já havia destacado em Notas anteriores<sup>2</sup>.

As diretrizes e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor foram detalhados na Lei do Zoneamento, pela qual a cidade foi delimitada em três Territórios: de Transformação, de Qualificação e de Preservação, nos quais estão inseridas as zonas que contemplam os conjuntos de regras de parcelamento, uso e ocupação do solo.

O diagrama que se segue apresenta as zonas correspondentes a cada território, assim como os parâmetros principais transferidos do PDE para a LPUOS. Cada zona será descrita adiante nesta Nota.

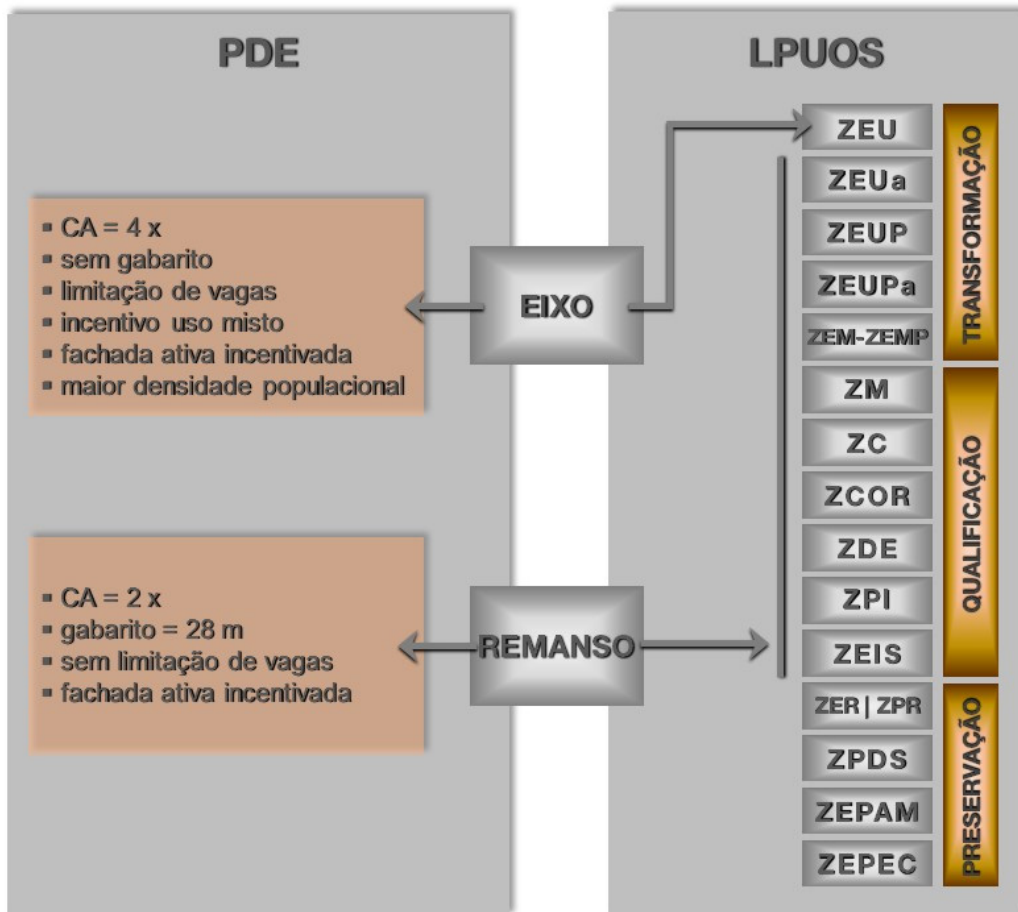
---

<sup>2</sup> O Plano Diretor é um instrumento da política de desenvolvimento urbano e deve apresentar diretrizes e objetivos visando a orientar o planejamento urbano municipal. A lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, por sua vez, tem o papel de disciplinar a ocupação do solo, em conformidade com as diretrizes do PDE, o que é feito por meio da adoção de instrumentos como índices e parâmetros.

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

3



Nota-se que os parâmetros originais presentes na caracterização dos EIXOs do PDE, inerentes ao incentivo ao adensamento nas proximidades dos eixos de transportes e regiões com infraestrutura consolidada, prevaleceram de forma imediata apenas na **ZEU** – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana. As demais zonas inseridas tanto no Território de Transformação como no Território de Qualificação, com exceção das áreas com incentivos específicos que serão detalhadas adiante, permaneceram com gabarito de altura limitado a 28 m e CA=2. As zonas contidas no território de transformação identificadas com a letra “P” - Previsto, com exceção da ZEUPa, poderão alcançar os mesmos parâmetros das ZEUs uma vez emitidas as ordens de serviços e licenças para a concretização das obras de infraestrutura de transportes que definem o EIXO, bem como promulgados os decretos específicos.

---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

4

### II.1- ZEU - ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

As ZEUs são áreas contidas nas proximidades dos eixos de transporte onde se intenciona incentivar o adensamento populacional, o uso misto, a utilização do transporte coletivo público e meios de transporte alternativos, como a bicicleta. Nessas Zonas foram mantidas e detalhadas as principais diretrizes determinadas para as Zonas EIXO do PDE, bem como realizadas algumas adequações (tanto transitórias quanto permanentes).

#### 1. Diretrizes já presentes no PDE, detalhadas pela LPUOS:

- i. CA máximo 4 | Taxa de Ocupação: 0,70 | Gabarito: sem limite
- ii. lote: mínimo 1.000m<sup>2</sup> e frente mínima de 20m (para parcelamentos);
- iii. incentivo ao uso misto: fachada ativa (uso não residencial – nR no térreo) não computável. Máximo 50% do lote;

#### 2. Detalhamento apresentado pela LPUOS:

##### *Fachada Ativa:*

- i. mínimo 25% de cada testada e 3,00m de extensão;
- ii. permissão de controle noturno - A permissão do controle noturno para as áreas de fruição foi um detalhamento da lei visando à compatibilidade com questões relativas à segurança da cidade. Não há, porém, detalhes sobre as características do controle permitido, o que deverá ser refinado com a evolução das aprovações de novos projetos com tais características.

##### *Incentivo ao uso misto:*

- i. uso nR não computável, em qualquer pavimento, até 20% da área computável.

#### 3. Adequações em relação ao PDE, com os respectivos detalhamentos:

##### *Largura mínima de calçada de 5,00 m com dispensa de recuo frontal:*

- i. PDE: apenas para lotes com frente para as linhas de transporte que definem o EIXO;
- ii. LPUOS: todos os lotes contidos na ZEU

##### *Fruição Pública - áreas destinadas à circulação de pedestres, junto à via e ao nível do passeio público, com benefício de redução na cobrança da outorga onerosa:*

- i. no PDE registra-se como obrigatório para lotes com área superior a 5.000m<sup>2</sup>;
- ii. na LPUOS:

---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

5

- iii. incentivada para lotes menores que 10.000m<sup>2</sup>, por meio da redução da cobrança da outorga onerosa e
- iv. obrigatória para empreendimentos nR implantados em lotes maiores que 10.000m<sup>2</sup>.

*Cota parte de terreno por unidade habitacional (UH) – estabelece quantidade mínima de unidades limitando o tamanho médio das mesmas;*

- i. PDE: cota parte 20m<sup>2</sup>/UH | área média da unidade = 80m<sup>2</sup>
- ii. LPUOS: cota parte 30m<sup>2</sup>/UH | área média da unidade = 120m<sup>2</sup>

*Limitação de quantidade de vagas não computáveis no uso residencial - R:*

- i. PDE: máximo 1 vaga por unidade;
- ii. LPUOS: máximo 1 vaga para cada 60m<sup>2</sup> de área computável da unidade;

As adequações relativas à cota parte das unidades e à limitação da quantidade de vagas para uso residencial são aplicáveis aos primeiros três anos de vigência da lei. A partir do quarto ano passam a vigorar as diretrizes estabelecidas originalmente no PDE. A cota máxima de garagem de 32m<sup>2</sup> estabelecida no PDE, manteve-se inalterada pela LPUOS.

Há questionamentos acerca da interpretação da lei no que se refere à relação “quantidade de vagas” x “área computável da unidade” x “quantidade mínima de unidades”. Considerando que as áreas comuns destinadas às circulações em qualquer pavimento e destinadas a qualquer uso no pavimento térreo são computáveis, não se consegue realizar um empreendimento no qual todas as unidades tenham 120m<sup>2</sup> de área computável pois, com esta configuração, não se atende à quantidade mínima de unidades determinada pela cota parte. No caso de empreendimentos com unidades a partir de 120m<sup>2</sup> de área computável, obrigar-se-á a inclusão de unidades menores, com 1 vaga, para se alcançar a quantidade mínima de unidades.

Apesar da flexibilização da cota parte por um período transitório, a LPUOS mantém a diretriz de se priorizar a realização de produtos com menor área privativa e com uma vaga nas áreas de influência dos eixos de transportes.

Uso não residencial nR: uma vaga para cada 70m<sup>2</sup> de área computável - parâmetro determinado no PDE e mantido na LPUOS.

## II.2- DEMAIS ZONAS INSERIDAS NO TERRITÓRIO DE TRANSFORMAÇÃO

As zonas cujas características e parâmetros são detalhados abaixo apresentam interesse de adensamento futuro, em conformidade com a realização das obras de infraestrutura de transportes previstas para tais regiões. Com exceção de algumas regiões contidas

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

6

em ZEUA e ZEUPa, as zonas abaixo elencadas mantiveram o CA e o gabarito de altura determinados pelo PDE para as macroáreas em que estavam inseridas. No entanto, a LPUOS traz a possibilidade de elevação do potencial construtivo.

As ZEUA e ZEUPa mencionadas como exceção são áreas que apresentavam CA máximo = 1 e gabarito de altura de 15m, conforme o PDE e tiveram seu aproveitamento potencializado a partir da LPUOS.

As ZEM e ZEMP, por sua vez, estão inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana do PDE, para onde estão previstas operações urbanas ou áreas de intervenção ou projetos de intervenção urbana.

Assim sendo, caso não sejam apresentadas propostas para as referidas intervenções dentro dos prazos previstos<sup>3</sup>, as ZEM e ZEMP poderão alcançar o CA máximo de 4 e a dispensa de limite de altura. Para a ZEMP alcançar tais parâmetros, deverão ainda ser emitidas as ordens de serviço e licenças para realização das obras de infraestrutura previstas para a região.

Zonas	Características Principais	Índices e Parâmetros	Incentivos
<b>ZEUP</b> Zona Eixo de Estruturação Urbana Previsto	Possibilidade de receber os parâmetros e índices das ZEUs	CA máximo=2	Fachada ativa não computável até 50% da área do lote*;
<b>ZEM</b> Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana		Gabarito de Altura=28m	
<b>ZEMP</b> Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto		Largura mínima de calçadas 5m	Usos nR não computáveis, até 20% da área construída total computável em empreendimentos de uso misto com fachada ativa
<b>ZEUA</b> Zona Eixo de Estruturação Urbana ambiental			
<b>ZEUPa</b> Zona Eixo de Estruturação Urbana Previsto ambiental	Possibilidade de receber os parâmetros e índices das ZEUA	CA máximo=1 Gabarito de Altura=28m	

\* Assim como na ZEUA, a Fachada Ativa deve ocupar no mínimo 25% de cada testada e apresentar extensão mínima de 3,00m.

Cabe lembrar que, enquanto as zonas acima elencadas não assumirem os parâmetros da ZEUA, não existe limite para a quantidade de vagas consideradas não computáveis e

<sup>3</sup> 2015, 2016, 2017 e 2018 para as regiões Arco Tamandateí, Arco Tietê, Arco Jurubatuba e Arco Pinheiros, respectivamente.

---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

7

não há necessidade de atendimento à cota parte<sup>4</sup>.

Foi também mencionado que já há proposta em discussão na Câmara para o Arco do Tamanduateí.

### II.3- ZONAS INSERIDAS NO TERRITÓRIO DE QUALIFICAÇÃO

#### ZC–Zona Centralidade

Zonas com usos característicos de áreas centrais e de abrangência regional.

- i. Índices e Parâmetros:
  - CA máximo 2 | Gabarito 48m;
  - Largura mínima de calçadas de 5m para lotes maiores que 2.500m<sup>2</sup>. Alargamento facultativo para demais lotes.
- ii. Benefícios:
  - Fachada ativa não computável em até 50% do lote;
  - Uso nR não computável até 20% da área computável total, em empreendimentos de uso misto com fachada ativa;

#### ZCOR – Zona Corredor

Corredores lindeiros às ZER – Zonas Exclusivamente Residenciais.

- i. Índices e Parâmetros:
  - CA máximo 1 | Gabarito 10m;
  - Gabarito 15m se uso R - com anuência dos vizinhos;
  - Usos nR: comércio e serviços sem limitação de máxima.

Na legislação anterior eram permitidos usos nR em zonas lindeiras à ZER, porém com limitação de área a construir.

#### ZM – Zona Mista

Zona mista com predominância residencial.

---

<sup>4</sup> Cota parte de 30m<sup>2</sup>/UH para os três primeiros anos de vigência da LPUOS e, a partir do quarto ano, 20m<sup>2</sup>/unidade habitacional, conforme diretriz estabelecida pelo PDE.

---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

8

- i. Índices e Parâmetros:
  - CA máximo 2 | Gabarito 28m;
  - Largura mínima de calçada de 5m.
- ii. Benefícios:
  - Fachada ativa não computável em até 20% do lote;

### *ZDE – Zona de Desenvolvimento Econômico*

Zonas onde se tem como objetivo a manutenção e modernização dos usos industriais voltados à pesquisa e tecnologia. Apresenta restrição à implantação de uso residencial vertical (Rv).

- i. Índices e Parâmetros:
  - CA máximo 2 | Gabarito 28m;
- ii. Benefícios:
  - Fachada ativa não computável em até 20% do lote;

### *ZPI – Zona Predominantemente Industrial*

Apresenta restrição à implantação de uso Rv.

- i. Índices e Parâmetros:
  - CA máximo 1,5 | Gabarito 28m;
- ii. Benefícios:
  - Fachada ativa não computável em até 20% do lote;

### *ZEIS – Zona Especial de Interesse Social*

Em relação à lei anterior, foram ampliadas as áreas destinadas às habitações de interesse social, tanto em quantidade de metros quadrados, como com a criação de novas ZEIS, dentre as quais vale destacar a ZEIS 5 que apresentam maior equilíbrio na proporção entre HIS (Habitação de Interesse Social), HMP (Habitação de Mercado Popular) e usos residencial e não residencial, visando a despertar maior interesse de empreendedores para o segmento. Soma-se a tais características o CA 4 gratuito (sem pagamento de outorga onerosa) para todos os usos em todas as ZEIS.



## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

9

Cabe mencionar que visando a fomentar a produção de habitação de interesse social, foi também criada no PDE a Cota de Solidariedade. Este instrumento determina que empreendimentos com área computável superior a 20.000m<sup>2</sup> deverão destinar 10% da área computável à HIS ou construir área equivalente em outro terreno situado na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, ou ainda doar terreno ou recursos financeiros para a produção de HIS. Os 10% de construção de HIS se configuram como não computáveis e, no caso de doação de terreno ou recursos financeiros, adquire-se o direito de crescer 10% de área ao empreendimento de forma não onerosa.

O processo de pagamento e segregação dos valores da cota de solidariedade ainda estão em fase de regulamentação.

### *Zonas inseridas no Território de Preservação*

Zonas	Características
ZER - Zona Exclusivamente Residencial	Zonas com índices e parâmetros de ocupação mais restritivos, em especial a ZEPAM, ZEP e ZEPEC
ZPR - Zona Predominantemente Residencial	
ZPDS - Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável	
ZEPAM - Zona Especial de Proteção Ambiental	
ZEP - Zona Especial de Preservação	
ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural	

## II.4- PRINCIPAIS DIFERENÇAS EM RELAÇÃO À LEI ANTERIOR

### *Áreas não computáveis*

Além dos benefícios decorrentes de áreas de fruição, incentivos decorrentes de fachada ativa e fomento ao uso misto já apresentados, passam a ser não computáveis, nos usos residenciais, áreas destinadas a circulações, em qualquer pavimento, até o limite de 20% da área do pavimento, em todas as zonas, exceto nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM e ZEMP.

Em contrapartida, nos usos residenciais, áreas localizadas no térreo destinadas a acesso e lazer, tornaram-se computáveis. Deixa de ser obrigatória unidade do zelador. No entanto, se adotada, deve ser computada.

Foi também revogado o decreto promulgado após a sanção do PDE que mantinha a exigência de instalação de equipamentos sociais de, no mínimo, 3,00m<sup>2</sup>/UH<sup>5</sup>, cuja

<sup>5</sup> Exigência originalmente estabelecida pelo decreto 45.817/05, que regulamentava disponível em [www.realestate.br](http://www.realestate.br)

---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

10

área, quando coberta, não era computável, independentemente do pavimento em que fosse implantada.

Considerando as diretrizes da lei de zoneamento anterior, os 3,00m<sup>2</sup>/UH não computáveis, somados às áreas comuns não computáveis localizadas no pavimento térreo, permitiam melhor eficiência de projeto no que se refere à oferta de atributos de qualidade alocados em áreas comuns no empreendimento e à destinação de áreas computáveis às áreas efetivamente vendáveis - privativas.

Para os usos não residenciais, na lei de zoneamento anterior, não se computava pavimento térreo em pilotis desde que livre de qualquer vedação, a não ser a das caixas de escadas, elevadores e controle de acesso, limitada a 30% da área do pavimento. Pela nova LPUOS passa-se a computar a totalidade do térreo.

As áreas não computáveis passam a ser limitadas a 59% da área total construída, excluídas áreas incentivadas como fachada ativa e uso nR incentivado.

Foi evidenciado o impacto dos novos parâmetros na atividade imobiliária, principalmente no que se refere às áreas comuns que passam a ser computáveis, refletindo na redução da área privativa total a se obter em novos projetos sob dois aspectos:

- i. redução da área privativa decorrente da destinação de parte das áreas computáveis às áreas comuns essenciais, que antes eram destinadas às áreas vendáveis, impacto este mais evidente;
- ii. impacto nas áreas destinadas às varandas, que são áreas privativas, porém não computáveis, até o limite de 10% da área de projeção do empreendimento, por pavimento. Tendo em vista tal benefício, os empreendimentos aprovados sob vigência da lei anterior, caracterizavam-se, em sua maioria, pela exploração máxima da área de projeção permitida de forma a obter a maior área de varanda possível, ficando os empreendedores livres para buscar um equilíbrio na relação “área de varanda x área interna de apartamento” que entendessem adequado para o produto ofertado.

Passando o pavimento térreo a ser computável, a busca pelo equilíbrio entre “área de projeção computável” x “área de varanda não computável” passa a ser um novo desafio no planejamento do empreendimento, de forma que o empreendedor precisa rever os conceitos a fim de oferecer ao mercado um produto competitivo no que se refere aos atributos oferecidos e na otimização do aproveitamento do terreno

---

classificação dos usos em categorias para fins da antiga lei de zoneamento, mantida por decreto promulgado em 2015 e revogado pela nova LPUOS.

---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

11

atendendo as novas restrições impostas pela LPUOS em vigor.

### *Predominância de zonas com gabarito de altura*

Com exceção das áreas contidas na ZEU, a cidade passa a ter um gabarito predominante de 28m, tendo algumas regiões gabarito de 48m e zonas de maior interesse de preservação, gabaritos mais restritivos.

A dispensa do gabarito, no entanto, pode ocorrer em quadras onde mais de 50% dos lotes tenha construções com altura superior ao gabarito limitante. Nestes casos, a altura da edificação passa a ser delimitada pelo próprio coeficiente, que será no máximo 2.

Os parâmetros adotados para dispensa do gabarito foram questionados, tendo em vista a existência de lotes inseridos em quadras que não têm mais de 50% dos lotes verticalizados e, no entanto, estão cercadas por outras quadras totalmente adensadas, com edifícios com altura superior ao gabarito imposto pela nova legislação. Destacou-se a importância de se considerar a conformação urbana existente.

Ressaltou-se que a legislação anterior dispunha de diretrizes voltadas para o lote, e que a nova legislação busca resgatar uma ocupação voltada para a quadra. O que não se deve, no entanto, é deixar de considerar as características da cidade existente.

### *Recuos*

Nas zonas em que se exige largura mínima de calçadas, quando houver doação de calçadas ou caso a mesma já tenha no mínimo 5m, fica dispensado o recuo frontal, podendo as faixas “A” (aeração) e “T” (insolação)<sup>6</sup>, avançar sobre o logradouro. Também não será exigido recuo frontal em lotes inseridos em quadras onde, no mínimo 50% da face da quadra tiver edificações construídas no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada do Município.

Quanto aos recuos laterais e de fundos, não são exigidos para edificações com até 10m de altura, devendo-se respeitar o mínimo de 3,00m a partir da referida altura. Neste sentido a lei traz uma flexibilização, tendo em vista que a lei anterior apresentava exigências de recuos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6 m.

Ficam também dispensados de recuos laterais lotes os quais os imóveis lindeiros tiverem edificações com empenas cegas construídas no alinhamento da divisa do lote.

---

<sup>6</sup> As faixas “A” e “T” são parâmetros estabelecidos pelo Código de Obras do Município e que também determinam os recuos em função da altura da edificação;

---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

12

### *Usos x classificação de vias*

Deixa de existir a condição de instalação de usos vinculado à classificação das vias. Passa a haver apenas restrições com relação à largura mínima das vias.

### *Exigências e incentivos*

Considerando os objetivos estratégicos de incentivar o uso do transporte público coletivo, a mobilidade urbana e a fruição, a lei apresenta novos conceitos, comparativamente à lei anterior, dentre os quais:

- i. Vagas de garagem para uso residencial (R) deixam de ser obrigatórias;
- ii. Obrigatoriedade de vagas de bicicleta (usos R e nR) e vestiários para ciclistas (usos nR);
- iii. Área de fruição pública e fachada ativa: incentivadas para lotes menores que 10.000m<sup>2</sup>, porém, obrigatória para lotes maiores;
- iv. Limitação do tamanho do lote:
  - Lote máximo passa a ser de 20.000m<sup>2</sup>, com frente máxima de 150m. Para lotes com área entre 20.000m<sup>2</sup> e 40.000m<sup>2</sup> deve-se destinar 30% da área para área pública sendo: no mínimo 5% para área verde; 5% para institucional e 20% para área sem afetação definida;
  - Para lotes acima de 40.000m<sup>2</sup>, deverá ser realizado o parcelamento na modalidade loteamento e 40% da área do lote deve ser destinada à área pública sendo, no mínimo: 10% para área verde; 5% para institucional, 15% para viário e 10% para área sem afetação definida.

Todas as regras para parcelamento passam a ser estabelecidas pela LPUOS, uma vez que foi revogada a lei específica de parcelamento do solo.

A limitação do tamanho do lote estancará, em primeira estância, o desenvolvimento de grandes empreendimentos como condomínios clubes no segmento residencial e de shopping centers no segmento não residencial, sendo que neste segmento o mercado terá que buscar novas soluções. As limitações impostas, associadas ao incentivo às fachadas ativas, evidenciam o novo modelo de cidade que se pretende implantar, induzindo a atividade “voltada para as ruas”.

- v. Quota Ambiental: com o objetivo de qualificar ambientalmente a ocupação dos lotes, a lei estabelece um conjunto de regras envolvendo cobertura vegetal e drenagem que, atendidas, levam à obtenção de uma pontuação. Superada a

---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

13

pontuação mínima exigida, pode-se obter benefícios por meio de desconto na outorga onerosa. Empreendimentos preparados para obtenção de certificação ambiental também poderão obter benefícios. No entanto, este benefício deve aguardar regulamentação específica.

Torna-se também obrigatória a reserva de águas pluviais proveniente da cobertura para aproveitamento não potável.

Discute-se, no entanto, se investimento realizado para atender as regras impostas pela Quota Ambiental, de fato poderão ser compensados pelos benefícios oferecidos.

- vi. Outorga Onerosa: a elevação do valor da outorga onerosa em decorrência da metodologia de cálculo adotada e da alteração do valor base de cálculo já foi objeto de discussões anteriores, quando se debateu sobre o PDE. Ratificou-se nesta reunião o impacto do valor da outorga nos custos dos empreendimentos, ressaltando-se, no entanto, que tal valor torna-se proporcionalmente menor, quanto maior for a CA utilizado, tendo em vista que o custo da outorga se dilui no potencial adicional adquirido.

Comparando-se o custo da outorga para empreendimentos residenciais e não residenciais, a partir da apresentação de um exemplo real do desenvolvimento de um empreendimento localizado em área central, verificou-se a redução de 50% no valor da outorga, comparando-se duas possibilidades de produto para o mesmo terreno: (a) um projeto de uso não residencial, sem a utilização dos incentivos, onde se alcançou uma área privativa de aproximadamente 7.300m<sup>2</sup> e; (b) um projeto de uso misto, utilizando-se do incentivo de 20% de uso nR não computável, no qual se obteve uma área privativa de 8.700m<sup>2</sup> e a referida redução no valor da outorga. Tal diferença evidencia o fomento à ocupação com usos residenciais nas áreas centrais, visando a minimizar os deslocamentos e evitar novas ocupações com usos não residenciais, sobreofertados nessas regiões.

Outro aspecto resgatado pela LPUOS é a possibilidade de parcelamento para pagamento da outorga, o qual havia sido extinto no PDE. No entanto, para se obter o alvará de execução deve-se quitar o pagamento da outorga.

Ainda inerente à outorga e potencial adicional de construção, vale mencionar que deixa de existir a limitação de estoque de potencial construtivo, ficando este determinado apenas pelos CA máximos de cada zona.

### *Usos incentivados*

Foram revogadas as leis de hotéis, escolas e hospitais, passando tais usos incentivados

---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

14

a terem as diretrizes e parâmetros estabelecidos na própria LPUOS.

Hotéis localizados em ZEU podem alcançar o CA máximo 6. Da mesma forma, poderão utilizar CA máximo 6 escolas e hospitais localizados em ZEM, ZEMP e ZEUP, ou no raio de 600m de estações de trem e metrô localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana do PDE, independente da zona de uso, exceto se localizadas em zonas do território de preservação da LPUOS.

### *Alterações em relação ao Plano Diretor*

Algumas áreas demarcadas como “Eixos” no PDE não foram inseridas nas áreas de ZEU tampouco nos eixos previstos “ZEUP”, passando a ter potencial construtivo reduzido e limite de gabarito de altura conforme a zona em que foram inseridas. Isto ocorre em várias regiões da cidade, como Perdizes, Vila Madalena, Jardins, Santo Amaro, entre outras.

### **III. CONSIDERAÇÕES DO COMITÊ A PARTIR DA AVALIAÇÃO DA LEI: ASPECTOS POSITIVOS E PRINCIPAIS CONFLITOS**

Do ponto de vista conceitual e considerando que a lei traz uma proposta para que se passe a pensar o empreendimento a partir da quadra e da cidade e não mais isoladamente a partir do lote, entende-se positivas as diretrizes que visam a reduzir os deslocamentos por meio do incentivo ao uso misto, incentivar o uso de meios alternativos de transporte buscando a melhoria da mobilidade urbana e incentivar a interação do empreendimento com a rua por meio da fruição. No entanto, dispomos de um período de transição muito curto para a implantação de mudanças radicais, o que impossibilita antecipar e tratar de forma adequada possíveis consequências negativas.

Deve-se ainda considerar que faz parte da “cidade existente” a “população existente”, que apresenta comportamento e hábitos decorrentes da dinâmica e das características urbanas atuais da cidade. Estreitar a relação entre o edifício e a rua, por exemplo, exigirá ajustes no sistema de segurança. Da mesma forma, a intensificação da utilização do transporte público coletivo, que objetiva a lei, exigirá melhorias na infraestrutura dos transportes oferecidos. Ou seja, a mudança de comportamento da população depende também da melhoria dos serviços oferecidos pela cidade. Neste contexto, fica a reflexão de que a lei exerce um papel impulsionador para se buscar as mudanças que se pode se entender como benéficas para a cidade e para a sociedade.

Outros aspectos positivos apontados, do ponto de vista dos benefícios que podem ser gerados, foram a elevação das exigências para questões ambientais, aumentando assim

---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

15

a responsabilidade do empreendedor com relação ao meio ambiente e o forte incentivo para a produção de habitações de interesse social e habitação de mercado popular, visando a despertar maior interesse do mercado para este segmento.

A lei, no entanto, ainda apresenta muitos aspectos conflitantes, em parte por não dispor de informações detalhadas acerca de determinadas diretrizes e em parte por deixar de contemplar a cidade existente.

No que se refere à falta de detalhamento, foram mencionadas divergências de interpretações quanto à configuração da fachada ativa e dúvidas sobre a possibilidade de se transpor o lote com lojas voltadas para dentro do mesmo. Na mesma linha, não há determinações específicas de como poderá ser feito o controle noturno nas áreas de fruição, de forma que as possibilidades serão averiguadas conforme seja a evolução das aprovações de novos projetos com tais características.

Entende-se ainda que as áreas de fruição resultantes do desmembramento compulsório para lotes com área superior a 20.000m<sup>2</sup> nem sempre terão a eficiência de fruição que se intenciona para a cidade.

Nota-se também diversos critérios conflitantes para o estabelecimento de restrições, tais como a limitação de gabarito de altura em quadras cujo entorno já se encontra altamente verticalizado e a restrição de determinados usos não residenciais em zonas envoltórias à ZER, sendo que tais usos já são permitidos na própria ZER.

No entanto, dentre os aspectos conflitantes, destaca-se a dificuldade e, em determinados casos a impossibilidade de se atender as exigências da lei nos casos de reforma com acréscimo de área, o que impactará de forma significativa na realização de *retrofit*. Há casos em que é exigida a fachada ativa ou a doação de calçadas, porém, as condições de implantação da edificação existente não possibilitam tal adequação.

Diretamente ligados aos efeitos gerados para ocupação urbana, estão os impactos gerados para o setor imobiliário que, com base em demanda e direcionado pela legislação, concretiza “o produto” que compõem o desenho urbano.

A redução do CA básico para 1 na cidade de maneira geral, além de influenciar na elevação do custo para obtenção de potencial construtivo adicional por meio de outorga onerosa, ou CEPACs em áreas de operação urbana, impactará fortemente no custo de implantação dos empreendimentos, uma vez que se fará necessária a compra de “3 vezes” de potencial adicional. Soma-se a isto a limitação de gabarito de altura em áreas de operação urbana, tornando necessária ao pagamento de outorga onerosa ou compra de CEPACs adicionais para a alteração de parâmetros, onerando o empreendimento.

Considerando as limitações para o tamanho das unidades habitacionais nos eixos,



---

## COMITÊ DE MERCADO

reunião de 05 de maio de 2016

---

16

associadas ao limite de vagas não computáveis e, por outro lado, o incentivo à produção em decorrência da elevação do potencial construtivo, entende-se que o desafio para o mercado imobiliário será buscar o equilíbrio na oferta de produtos frente às demandas. Vislumbra-se uma sobreoferta de unidades habitacionais menores que 80m<sup>2</sup>, sem grandes diferenciais competitivos no que se refere à tipologia e aos atributos de qualidade oferecidos, em decorrência das limitações impostas, resultando em uma possível estabilização de preços.

Neste sentido, questiona-se: “o que ocorrerá com os preços dos terrenos nos eixos?” De um lado, proprietários de imóveis cientes da elevação do potencial construtivo de seus imóveis, acreditando assim em uma provável valorização. De outro lado, o empreendedor imobiliário, pressionado pela elevação dos custos da outorga onerosa e possível estabilização dos preços do produto final.

Os incentivos apresentados para a realização de fachadas ativas e uso misto de forma não onerosa são descritos como fatores que auxiliam o balanceamento do resultado dos empreendimentos. No entanto, a “obrigatoriedade” de se realizar fachada ativa e uso misto para viabilizar o negócio, ou para ser competitivo na aquisição de determinados terrenos leva a outro questionamento: “haverá demanda para absorver o volume de lojas decorrentes das fachadas ativas?” Acredita-se que a exemplo de outras cidades nas quais já existe este modelo de ocupação, há grandes possibilidades de nos depararmos com alto índice de vacância nestas lojas, ou ainda, com ocupações que não apresentam conformidade com o padrão dos produtos habitacionais existentes no mesmo edifício.

Por outro lado, acredita-se que haverá uma carência de unidades habitacionais com área superior a 80m<sup>2</sup>, com mais de uma vaga, as quais ocuparão predominantemente as áreas fora dos eixos, chamadas de “remanso”, para as quais não há cota parte/unidade, tampouco limitação na quantidade de vagas não computáveis. Apesar de não haver limitações para configuração do produto, depara-se nestas áreas com a limitação de potencial construtivo, ou com a elevação dos custos para se alcançar CA 4 nas áreas de operação urbana. Então é possível vislumbrar uma provável valorização dos imóveis usados com tais características, assim como a elevação dos preços de novos produtos lançados no “remanso”. Questiona-se também sobre a precificação dos terrenos nestas áreas, considerando a limitação de potencial construtivo e o gabarito de altura. Tal aspecto leva a refletir se o valor destes terrenos será atrativo aos seus proprietários, à medida que provavelmente objetivam utilizar os recursos obtidos com a venda para aquisição de outro imóvel com maior valor agregado.

Destaca-se que este período de transição de curto a médio prazo caracteriza-se por incertezas significativas por parte dos empreendedores, tendo em vista que os preços dos produtos deixaram de ter referências concretas. Não se consegue planejar com



---

## **COMITÊ DE MERCADO**

reunião de 05 de maio de 2016

---

17

certo grau de confiabilidade, os preços a serem aplicados em lojas localizadas nas fachadas ativas, tampouco os preços de produtos residenciais localizados em edifícios mistos com tais características, pois ainda não se pode prever como será a absorção do mercado para tais produtos. Tais incertezas podem resultar em uma redução da produção até que se consiga ter um panorama mais claro sobre o comportamento do mercado. Entende-se, no entanto, que certamente o mercado passará por uma calibragem no preço dos imóveis, seja no segmento residencial, como no não residencial.

Vislumbra-se que os impactos gerados para a atividade imobiliária paulistana, tanto no que se refere à elevação dos custos para a realização de novos empreendimentos, com reflexo nos preços dos produtos colocados a mercado, como as incertezas acerca de possibilidades de configuração de produtos que deverá trazer dificuldade para a obtenção de licenças, levarão muitos empreendedores a migrarem suas atividades para outros municípios da Região Metropolitana de São Paulo, principalmente neste período de transição.

Nesse sentido, ressalta-se a importância de uma legislação de abrangência Metropolitana<sup>7</sup>, visando a equalizar regras e diretrizes de forma sistêmica e integrada entre municípios, abrangendo tanto a atividade imobiliária quanto a infraestrutura de transportes e serviços, buscando eficácia na implantação das diretrizes propostas.

### **São membros do Comitê de Mercado do NRE-Poli:**

Alessandro Olzon Vedrossi; Alex Kenya Abiko; Carlos Terepíns; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eliane Monetti; Eric Cozza; Fernando Bontorim Amato; Gilberto Duarte de Abreu Filho, João da Rocha Lima Jr.; José Roberto Machado, José Romeu Ferraz Neto; Marcelo Vespoli Takaoka; Mario Rocha Neto; Patrick Mendes, Pedro Cortez; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio; e Walter Luiz Teixeira,

### **sendo esta Nota firmada por**

Alessandro Olzon Vedrossi; Alex Kenya Abiko; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eliane Monetti; Eric Cozza; Fernando Bontorim Amato; Gilberto Duarte de Abreu Filho, João da Rocha Lima Jr.; José Roberto Machado, José Romeu Ferraz Neto; Marcelo Vespoli Takaoka; Mario Rocha Neto; Pedro Cortez; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio; e Walter Luiz Teixeira, na sessão secretariada por Cristiane Bueno, que se encarregou de consolidar, na redação desta nota, o tema tal como foi debatido.

---

<sup>7</sup> Foi mencionada a existência do Estatuto da MetrÓpole, lei 13.089 de 12/01/2015, a que as Regiões Metropolitanas deverão obedecer.