

Nota da Reunião de 10 de outubro de 2013

Tema Debatido:

Projeto de Lei do Plano Diretor Estratégico de São Paulo: Análise dos Impactos no Setor de Real Estate

Introdução

Em 26 de setembro, foi entregue à Câmara de Vereadores de São Paulo a proposta do novo Plano Diretor Estratégico (PDE) da cidade para apreciação, ajustes, complementações e votação. Tendo em vista a importância da cidade de São Paulo para a atividade dos empreendedores do setor de Real Estate, o projeto de lei foi tema de debate pelos membros do Comitê em 10 de outubro.

A reunião foi estruturada sobre uma apresentação preparada pelo Arq. Fábio Fraga, que focou os aspectos mais relevantes do projeto de lei, em particular as principais questões que envolvem o setor de Real Estate. O tema é amplo e complexo e esta reunião não teve a intenção de exaurir as discussões sobre o Plano Diretor Estratégico da cidade, mas sim de enfatizar as impressões dos membros do Comitê sobre as alterações propostas neste e seus impactos no setor.

Divisão do Território do Município

O projeto de lei divide o território em duas macrozonas: [i] de Proteção e Recuperação Ambiental; e [ii] de Estruturação e Qualificação Urbana. O foco principal de análise foi a segunda macrozona que é onde se localiza a região mais central da cidade, onde a atividade imobiliária formal é mais intensa até em face da maior demanda por unidades habitacionais e espaços comerciais, advinda da melhor infraestrutura existente.

Para facilitar o entendimento as diretrizes do projeto de lei podem ser separadas em três grupos: [i] os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (“Eixos”); [ii] as Áreas não inseridas nos Eixos e nos Perímetros de Incentivo (“Miosos”); e [iii] os Perímetros de incentivo nas regiões da Jacu-Pêssego e da Cupecê.

Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

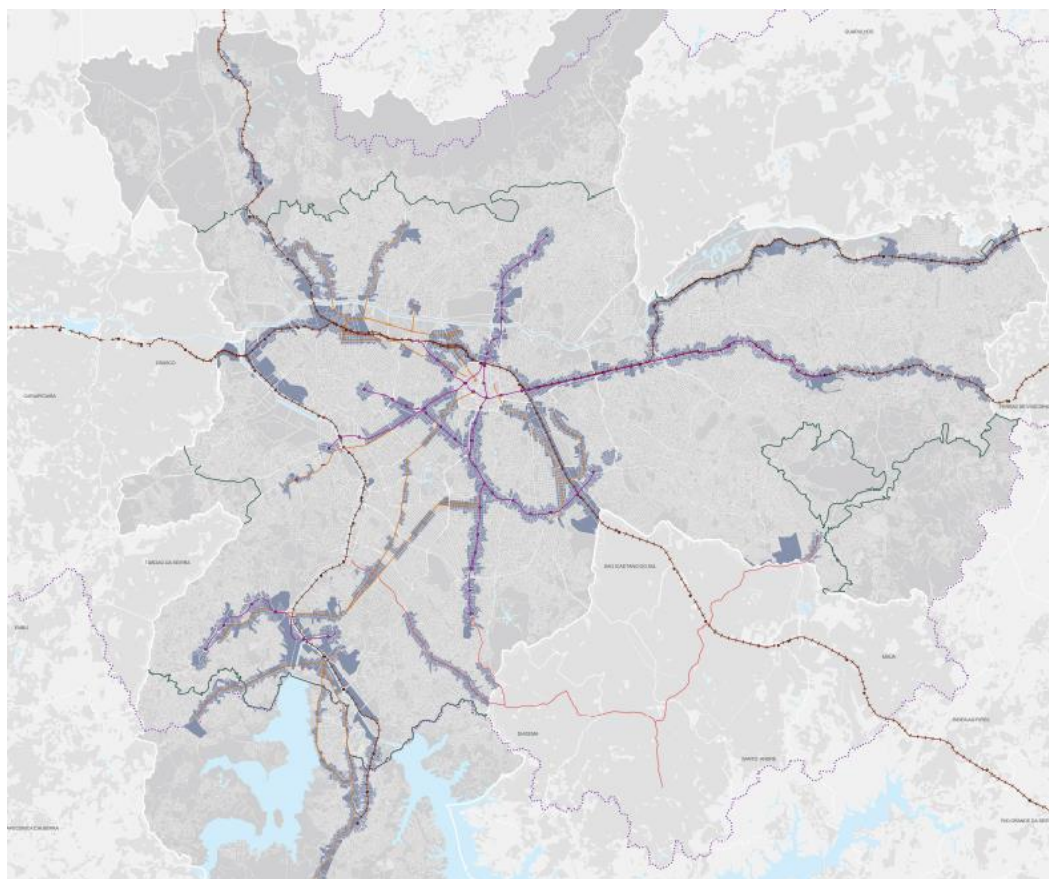
Os eixos são considerados os territórios localizados num raio de até 400 metros no entorno de estações de Metrô, de Monotrilho, de VLP elevado ou de Trem contados a partir do acesso às estações e também ao longo de uma faixa de 150 metros de cada lado de linha de Metrô, Monotrilho e VLP elevado, Corredor de Ônibus, VLT e VLP. Qualquer quadra que esteja mesmo que parcialmente incluída dentro deste território (seccionada ou tangenciada pelo raio ou pela faixa) é considerada integralmente como

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 10 de outubro de 2013

2

parte do “Eixo”. O Mapa abaixo ilustra as áreas consideradas como Eixos.



Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

Nota-se que apesar de ter uma linha de trem da CPTM, a Marginal Pinheiros não é considerada um EIXO, pois a faixa de 150 metros não é aplicada ao longo de linhas de trem.

Nestas regiões, o PDE prevê que o Coeficiente de Aproveitamento Básico seja igual a 1,0, podendo atingir até 4,0 na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (Região Central) e de até 2,5 na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (Regiões mais periféricas). Além disso, define-se uma cota do terreno por unidade habitacional igual a 20 na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e de até 40 na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (Regiões mais periféricas).

Em outras palavras, a área computável admitida para cada unidade habitacional é de 80m² em média, ou seja, um empreendimento pode ter até unidades maiores do que esta área, mas deverá ter também unidades menores de tal modo que a área média

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 10 de outubro de 2013

3

fique dentro do limite máximo estabelecido.

No caso de uso residencial, apenas uma vaga de garagem por unidade é considerada como não computável, e no não residencial é permitido uma vaga para cada 100m² computáveis. A quota de cada vaga está limitada a 28 m², incluindo as áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos.

O projeto concede benefícios aos empreendimentos de uso misto com habitações de interesse social (HIS)¹, os quais podem ter áreas não computáveis até o limite de 20% da área total construída com uso NÃO RESIDENCIAL. Contudo, não está claro qual é o volume necessário de HIS para que o empreendimento faça jus ao benefício. Apesar do objetivo aparentemente ser compensar com a construção de HIS com o ganho proveniente do uso NÃO RESIDENCIAL, somente terrenos grandes comportariam um produto misto com tais características. Outro ponto discutido é o fato de que o uso misto deve ser feito num mesmo condomínio, o que pode dificultar o pós-vendas, à medida que haverá um regramento desta ocupação, inclusive no que se refere ao rateio de despesas condominiais em caso de alta inadimplência poder impactar negativamente o empreendimento como um todo.

Outro benefício previsto é a possibilidade de áreas de fruição pública de 250 m² ou mais, localizadas no pavimento térreo poderem ser acrescentadas gratuitamente à área computável básica. Todavia, esta área deve ser utilizada para circulação de pedestres de um local a outro e não apenas uma praça na frente no edifício.

Uma novidade trazida pelo projeto de lei é o conceito de fachada ativa. Trata-se da “ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e o logradouro lindeiro, promovendo a dinamização dos passeios públicos”. Os usos permitidos estão restritos às categorias não residenciais nR1 e nR2. As áreas destinadas a estes usos no térreo, em lotes com testadas maiores de 20 metros, não são computadas até o limite de 50% da área do lote. A intenção evidenciada é de que a instalação de comércio e serviços no térreo dos edifícios elimine muros.

Nota-se que as mudanças previstas, se aprovado o PDE, já serão válidas para os projetos protocolados após 31 de julho de 2013, os quais podem utilizar os novos parâmetros urbanísticos da nova lei, inclusive no que se refere aos novos coeficientes de aproveitamento. Os interessados podem manifestar ao seu interesse em migrar para a nova legislação no prazo de até 90 dias da data de publicação da nova lei, mas devem

¹ Considera-se HIS aquelas unidades destinadas à faixa da população que tem renda familiar de até 6 salários mínimos mensais. Acima desta faixa, ou seja, as unidades destinadas às famílias que ganham de 6 a 10 salários mínimos, são classificadas como Habitação de Mercado Popular.

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 10 de outubro de 2013

4

ter a documentação exigida e não podem ter alteração de uso ou categoria de uso, de mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis, e em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação. Após a promulgação da lei, valem nos eixos os novos coeficientes de aproveitamento previstos nesta nova lei (até 4,0).

Vale destacar que os estoques de outorga existentes atualmente vigentes ficam suspensos até a revisão da lei de uso e ocupação, o que significa que não haverá limites à aprovação de novos projetos com necessidade de outorga. Importante notar que o Plano Diretor Estratégico avançou sobre temas que usualmente são tratados na Lei de Uso e Ocupação do Solo, a qual deverá ser enviada à Câmara Municipal no prazo de até um ano após a publicação da lei do PDE.

O projeto de lei impõe que o lote máximo edificável para qualquer uso na cidade seja de 20.000 m², sendo o comprimento máximo da quadra de 200 metros, devendo haver o parcelamento conforme legislação de regência na hipótese de terrenos com área superior a tal limite. Ou seja, haverá necessidade de desmembrar ou até lotear o terreno, com suas devidas implicações em termos de doação de áreas a equipamentos públicos e áreas de circulação (vias públicas). Isto posto, dificultará em muito a implantação de novos empreendimentos de grande porte nos eixos, como é o caso de shopping centers.

Áreas não inseridas nos Eixos e nos Perímetros de Incentivo (“Miosos”)

Nota-se que o projeto de lei não priorizou as definições sobre estas áreas e há pouca informação disponível a respeito de suas diretrizes urbanísticas. Estabeleceu-se que não há restrições de vagas de estacionamento e nem de cota de terreno por unidade habitacional para os empreendimentos localizados nestas áreas.

Todavia, definiu-se que o coeficiente de aproveitamento básico de todos os terrenos será igual a 1,0, podendo chegar até 2,0 com o pagamento de outorga. Ficará revogado o benefício da disposição transitória para antiga Z2 (C.A. básico = 2,0).

Com isto, é de se esperar que determinadas regiões da cidade, onde atualmente é permitido utilizar aproveitamento de até 4,0 fiquem praticamente congeladas, à medida que haverá esta redução do potencial construtivo. Um dos exemplos citados é o bairro de Moema, no qual em determinadas localidades ainda é permitido o aproveitamento 4,0. O preço dos terrenos nestas localidades não deverá ser reduzido em face do novo Plano Diretor, o que inviabilizará a construção de novos edifícios num horizonte de médio prazo.

Perímetros de incentivo nas regiões da Jacu-Pêssego e da Cupecê

O projeto de lei cria, em determinadas regiões, regras especiais de uso e incentivo, que se assemelham àquelas existentes em operações urbanas. É o caso da Jacu-Pêssego e da Cupecê, onde se poderá ter um coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 e ainda sem pagamento de outorga para o uso não residencial. Analogamente às áreas

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 10 de outubro de 2013

5

citadas no item anterior, estabeleceu-se que não há restrições de vagas de estacionamento e nem de cota de terreno por unidade habitacional para os empreendimentos localizados nestas áreas.

Adicionalmente, a Prefeitura estuda um plano de incentivo fiscal com a redução de tributos como IPTU e ISS para que empresas possam ser transferidas para a região. Outro incentivo possível é a transferência de potencial construtivo não utilizado no lote ou gleba para outros lotes ou glebas, ou seja, pode ser possível transferir com maior facilidade o potencial para as regiões de incentivo.

Observações Gerais sobre o Plano Diretor Estratégico

Um dos dispositivos inovadores introduzidos é a doação de áreas ao Município para produção de HIS como exigência de empreendimentos de grande porte, o qual deverá ser disciplinado por lei específica a ser promulgada no prazo de até 12 meses da publicação da lei do PDE.

A Operação Urbana Centro, regada pela Lei nº 12.349/97, será revisada para adaptação do seu conteúdo às disposições deste Plano Diretor Estratégico. Hoje, é permitido edificar com o coeficiente de aproveitamento de até 6,0 sem o pagamento de outorga. Em face deste ambiente de mudanças, a região central da cidade é aquela que tem, em tese, maior segurança quanto à ocupação e, portanto, permite a compra de terrenos com menor incerteza sobre os parâmetros urbanísticos a serem utilizados nos novos empreendimentos.

O novo PDE traz ainda a Utilização Compulsória dos terrenos que permaneçam desocupados em mais de 80% durante um prazo superior a 1 ano. Nesta hipótese, os proprietários serão notificados e terão um prazo máximo de 1 ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso. Se os proprietários dos terrenos não cumprirem esta obrigação, passarão a incidir alíquotas crescentes de IPTU sobre o imóvel até o limite de 15%. Passados 5 anos após a aplicação do IPTU progressivo, os imóveis poderão ser desapropriados com o pagamento por meio de títulos da dívida pública. Este mecanismo já existe na legislação atual, porém tem sido de restrita aplicação.

Outorga Onerosa

A nova fórmula de cálculo do valor da outorga é o resultado da multiplicação de um fator social (Fs) pelo Valor Venal do terreno fixado na Planta Genérica de Valores (PGV) e pela relação entre a Área do Terreno (At) e a Área Computável de Projeto (Acp). Para efeitos de exemplificação, a tabela abaixo ilustra alguns exemplos de empreendimentos hipotéticos a serem implantados em alguns bairros da cidade.

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 10 de outubro de 2013

6

| BAIRRO | PINHEIROS | VILA MARIANA | IBIRAPUERA | CONSOLAÇÃO |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Uso Proposto: | Residencial | Comercial | Residencial | Residencial |
| Coefficiente de Aproveitamento Básico Antigo: | 2,0 (Antiga Z2) | 1,0 | 1,0 | Dentro do Eixo |
| Área do Terreno: | 3.178 m ² | 2.828 m ² | 1.997 m ² | 1.862 m ² |
| Valor do Terreno | R\$ 6.200/m ² | R\$ 6.200/m ² | R\$ 9.150/m ² | R\$ 15.200/m ² |
| Coefficiente de Aproveitamento do Projeto | 2,0 | 3,0 | 2,0 | 4,0 |
| PLANO DIRETOR ATUAL | | | | |
| Fator Social (Fs) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Fator de Planejamento (Fp) | 0,7 | 1,0 | 0,8 | 0,8 |
| Coefficiente de Aproveitamento Básico | 2,0 | 2,0 | 1,0 | 2,0 |
| Valor Venal/m ² Terreno | R\$ 1.193 | R\$ 1.630 | R\$ 2.000 | R\$ 2.493 |
| Outorga Total | R\$ ----- | R\$ 2.304.657 | R\$ 3.195.792 | R\$ 3.713.573 |
| Outorga/m ² Adicional | R\$ ----- | R\$ 815 | R\$ 1.600 | R\$ 997 |
| PLANO DIRETOR NOVO | | | | |
| Fator Social (Fs) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Coef. Aprov. Básico | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Valor Venal/m ² Terreno | R\$ 1.193 | R\$ 1.630 | R\$ 2.000 | R\$ 2.493 |
| Outorga Total | R\$ 1.895.677 | R\$ 3.072.876 (+33%) | R\$ 1.997.370 (-38%) | R\$ 3.481.475 (-6%) |
| Outorga/m ² Adicional | R\$ 597 | R\$ 543 (-33%) | R\$ 1.000 (-38%) | R\$ 623 (-38%) |

Nota-se que em alguns locais, como as antigas Z2, haverá um incremento expressivo no custo da outorga, como é o caso do empreendimento em Pinheiros. Já em outros pode até cair, como demonstrado no residencial no bairro do Ibirapuera. Em regiões centrais, com a promulgação do novo PDE, talvez o custo da outorga seja menor nos eixos para elevar o potencial construtivo de 1,0x para 4,0x do que é atualmente para ir de 2,0x a 4,0x nas antigas Z2.

Importante destacar que a PGV está em fase final de revisão, o que deve acarretar um

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 10 de outubro de 2013

7

aumento médio expressivo no valor dos imóveis em geral.² Para efeitos de aprovação de um novo empreendimento, valerá sempre o maior valor venal entre todos os lotes envolvidos na incorporação.

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

O PDE criou uma subdivisão de faixas de renda para classificar as famílias com vistas ao enquadramento em termos de interesse social. A faixa 1 para habitação de interesse social compreende as famílias com renda de até 3 salários mínimos e a faixa 2 compreende aquelas de renda de 3 até 6 salários mínimos. Permanece a classificação de habitação de mercado popular (HMP) para as famílias com renda de 6 a 10 salários mínimos.

Para edificar em ZEIS, não há cobrança de outorga, mas deve-se obedecer aos percentuais estabelecidos para cada estrato de renda, os quais foram aumentados nas faixas 1 e 2 e HMP, sendo excluídos os usos não residenciais. Estes não são computáveis até o limite de 20% da área computável total.

Verifica-se que existe uma tendência de migração de habitações de interesse social para outros municípios da Região Metropolitana de São Paulo, muitos dos quais são reconhecidos como cidades-dormitório. Em outras palavras, apesar do incentivo municipal, os empreendedores ainda terão dificuldades de ofertar unidades voltadas para a população de baixa renda, mesmo dentro das ZEIS da capital paulista.

Considerações gerais

A proposição de adensar as regiões próximas aos eixos de transporte é adequado. Segundo dados divulgados pela Prefeitura, o potencial nestas regiões é da ordem de 12 milhões de metros quadrados, o que equivale à produção imobiliária paulistana da última década, que foi de cerca de 1,1 milhão de metros quadrados na média anual. Todavia, é incerto ainda que esta mudança na legislação seja capaz de recuperar o entorno de corredores de ônibus como as avenidas Santo Amaro, Eliseu de Almeida, Celso Garcia e Francisco Morato.

Verifica-se ter havido mudança na visão de parte dos arquitetos e urbanistas que, no passado, eram críticos das políticas públicas que permitiam um maior adensamento da cidade. A proposta do PDE que norteia o uso e a ocupação do solo busca otimizar o uso da infraestrutura urbana por meio do adensamento das áreas mais centrais.

É cada vez mais frequente a adoção de medidas que estimulam a circulação de pedestres e de bicicletas, como por exemplo, a instalação de novas ciclovias. Todavia, há ainda que se fazer considerações sobre a segurança na cidade, que é francamente

² Após a realização da reunião do Comitê, houve a aprovação pela Câmara de Vereadores do aumento dos valores venais dos imóveis com o consequente impacto no montante a ser cobrado de IPTU..

COMITÊ DE MERCADO

reunião de 10 de outubro de 2013

8

inibidora da mudança de paradigma dos meios de locomoção individual.

Nota-se que a população paulistana apresenta um baixo crescimento demográfico na última década. Entretanto, este crescimento é heterogêneo quando se analisa os bairros, distritos e zonas da cidade. Para exemplificar, a população da zona leste cresce substancialmente mais do que a cidade como um todo, o que, em face da reduzida oferta de empregos na região, provoca um fluxo de deslocamento diário para ir e vir da casa ao trabalho.

De todo modo, o novo Plano Diretor Estratégico deve afetar o custo dos terrenos e, portanto, impactar o preço dos imóveis. O estímulo ao uso do transporte de massa (trem, metrô ou ônibus) impacta os eixos destes vetores, inclusive no comércio. Um dos exemplos mais notáveis é o processo de requalificação urbana pelo qual passou a região da Faria Lima após a inauguração da Linha 4 – Amarela do Metrô. Todavia, a adoção da fachada ativa, à medida que as lojas não são alugadas e sim vendidas, pode ter um efeito negativo visto que a ocupação poderá se verificar por meio de atividades que desqualificam a qualidade dos imóveis residenciais.

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, 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,

sendo esta Nota firmada por: Alessandro Olzon Vedrossi, Alex Kenya Abiko, Cláudio Bruni, Claudio Tavares de Alencar, Daniel Citron, Eliane Monetti, Eric Cozza, Fernando Bontorim Amato, João da Rocha Lima Jr., José Roberto Machado, José Romeu Ferraz Neto, Marcelo Vespoli Takaoka, Mario Rocha Neto, Pedro Cortez e Roberto Sampaio, na sessão secretariada por Fernando Bontorim Amato, que se encarregou de consolidar, na redação desta nota, o tema tal como foi debatido.