

Nota da Reunião de 24 de julho de 2014

Tema Debatido:

O Novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE)

O Comitê vem acompanhando o desenvolvimento do Novo PDE da cidade de São Paulo desde o início das discussões, cujos debates foram relatados em outras Notas de Reunião.

Em sua vigésima reunião, ocorrida em abril de 2013, o Comitê contou com a presença de representantes da SP Urbanismo, que apresentaram as premissas gerais que então norteavam a proposta do PDE. Naquela ocasião o Comitê levantou um conjunto de questões, dentre as quais destacava-se que planos anteriores, objetivando impor padrões de uso, acabaram por provocar alterações expressivas no espaço urbano, que acabaram por contradizer o propósito originalmente expresso. Na mesma reunião acentuava-se a preocupação de que o PDE não poderia ser “entendido como um projeto”, mas sim como “definidor de diretrizes” para o futuro da ocupação urbana da cidade, deixando que os projetos específicos viessem a ser os responsáveis pelo seu desenho final.

Novamente em sua vigésima segunda reunião, em outubro de 2013, o PDE voltou a ser discutido pelo Comitê, já diante da proposta que havia sido submetida à Câmara de Vereadores de São Paulo para apreciação.

Verificou-se que o PDE avançava sobre temas que deveriam ser tratados exclusivamente na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Também foram destacados que aspectos como o impacto da Outorga Onerosa e a redução do coeficiente básico de aproveitamento (C.A.) traduziam-se em vetores capazes de provocar impactos expressivos no preço de unidades habitacionais a serem produzidas sob essa orientação¹.

Esta Nota expressa o conteúdo das discussões havidas durante reunião ocorrida em 24 de julho de 2014, diante do texto recém aprovado pela Câmara de Vereadores de São Paulo, ainda a ser sancionado pelo prefeito, que se admitia ocorreria sem modificações relevantes². O Comitê foi auxiliado pelos arquitetos Daniela Mungai e Fabio Fraga, que apresentaram uma síntese do PDE.

¹ Estes foram alguns dos temas tratados nessas reuniões sendo que as notas estão disponíveis, na íntegra, no site www.realestate.br

² O texto foi sancionado com algumas alterações, nenhuma delas relacionada com os temas debatidos na reunião do Comitê e expostas nesta Nota

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 24 de julho de 2014

2

Respeitando a natureza do Comitê, as discussões se concentraram nos elementos do PDE que tenderão a provocar impactos na ação do desenvolvimento imobiliário na cidade. Os elementos determinantes (parâmetros empregados, benefícios concedidos e obrigações ou contrapartidas) foram apresentados e seus efeitos sobre a atividade imobiliária foram vislumbrados pelo Comitê que, ao final, expressou sua ideia sobre os impactos do PDE que afetarão a oferta de imóveis, especialmente os residenciais, na cidade.

Visando a evitar uma exposição exaustiva nesta Nota, admite-se o conhecimento do conteúdo do PDE, cabendo relatar pontos focais de interesse do mercado de real estate, para indicar os rumos da nova oferta diante das regras do PDE.

O PDE, como estrutura formal, indica seus propósitos no Capítulo I cuja síntese é tratar da disciplina de uso e ocupação do solo da Cidade, em benefício da sociedade. O entendimento do Comitê é que a atividade empreendedora, especialmente na construção de habitações, se faz no mesmo sentido: benefício da sociedade.

No que afeta a atividade empreendedora, no PDE destacam-se três grandes vetores de tratamento do espaço urbano com orientações próprias, assim analisados durante a reunião: (i) Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (**EIXOS**), (ii) Macrozona da Estruturação e Qualificação Urbana, nas MacroÁreas Estruturação Metropolitana, Urbanização Consolidada e Qualificação da Urbanização, fora dos **EIXOS (INTERIORES)** e (iii) **PERÍMETROS DE INCENTIVO**.

EIXOS

1. DELIMITAÇÃO DOS EIXOS

- a.** **EIXO** é caracterizado como sendo o conjunto das quadras da região contida em um raio de 400m das estações de trem, metrô, monotrilho, VLT e VLP elevados. Quadras que ultrapassem um raio de 600 m estarão excluídas;
- b.** Quando se tratar de VLP não elevado ou corredor de ônibus, as quadras consideradas **EIXO** deverão estar contidas dentro da região delimitada por linhas paralelas traçadas a partir de 150m do eixo do traçado do meio de transporte. De forma análoga ao item anterior, qualquer quadra interceptada pela linha de 300m é excluída do **EIXO** ;
- c.** Nos casos como os das Linhas do Metrô 1 (Azul) e 3 (Vermelha), bem como do Monotrilho Linha 15 (Prata), as imposições dos itens [a] (proximidade às estações) e [b] (proximidade ao traçado do meio de transporte) se sobrepõem;

Obs.1: No caso de sistemas ou linhas de transporte ainda em projeto, estes só serão considerados **EIXOS** após a publicação de um Decreto Municipal determinando seu enquadramento como **EIXO** que, acredita-se, deva ocorrer apenas após a conclusão das obras

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 24 de julho de 2014

3

referentes ao sistema/linha/estação. A dúvida resulta de falta de clareza no texto quanto à possibilidade de ocorrência do DM já na fase de licitação ou mesmo durante a execução das obras.

Obs.2: *O exemplo do item [c] anterior pode evidenciar a intenção de intervenção na zona leste, já que tanto a linha vermelha quanto a prata servem exatamente essa região.*

2. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DAS EDIFICAÇÕES CONTIDAS NOS EIXOS

- a. O CA básico para toda a cidade é 1;
- b. O CA pode chegar a 4 na MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA (MEQU) mediante pagamento de outorga onerosa;
- c. Na MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (MPRA) o máximo CA é 2, mediante pagamento de outorga onerosa.

3. COTA MÁXIMA DE TERRENO NO EIXO, POR UNIDADE HABITACIONAL (UH)

- a. 20 m²/UH na MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA;
- b. 40 m²/UH na MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL.

Obs.3: *Como resultado da combinação das orientações contidas nos itens 2 e 3, seja o empreendimento localizado na MEQU ou na MPRA, a área média do conjunto das UH em um determinado empreendimento deverá ser de, no máximo, 80 m².*

4. TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DO TERRENO NO EIXO

- a. 0,7 na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
- b. 0,5 na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

5. VAGAS DE GARAGEM NO EIXO

Para UH em empreendimentos implantados nos EIXOs, as áreas de garagem serão consideradas não computáveis somente se respeitados os seguintes limites:

- a. 1 vaga por UH;
- b. 1 vaga a cada 70 m² de área computável para empreendimentos não residenciais;
- c. Área de estacionamento limitada a 32 m² por vaga (circulação, manobra e estacionamento).

Obs.4: *Cabe aqui perguntar como seria tratado um projeto cujo desenho qualifique o estacionamento de dois veículos utilizando o limite de 32 m².*

Obs.5: *Como qualquer outra vaga será computável, em unidades de área média de 80 m², é razoável considerar que não se espera projetos, a preços adequados, cujo veículo substitua uma dependência da UH.*

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 24 de julho de 2014

4

6. PROJETOS MISTOS, COM USOS DE COMÉRCIO E SERVIÇO NO TÉRREO (que vem sendo denominados de FACHADA ATIVA)

Em empreendimentos residenciais, implantados em terrenos de testadas de no mínimo 20m, nos projetos de fachada ativa (uso não residencial no pavimento térreo para nR1 e nR2) permite-se que não seja computada área no térreo, para estes usos, equivalente a 50% da área do lote.

7. USO MISTO COM HIS

Em empreendimentos EHIS de uso misto as áreas não residenciais serão não computáveis até o limite de 20% da área computável total.

8. FRUIÇÃO PÚBLICA

Áreas no térreo dos empreendimentos, destinadas à fruição pública iguais ou superiores a 250 m² terão o dobro de sua área acrescentada à área computável básica. Para tal, será necessária averbação em cartório de declaração atestando que nunca será colocado muro, sendo o espaço sempre destinado à fruição.

Obs.6: Não se trata de doação ao poder público, mas equivalente a uma servidão.

Obs.7: A lei diz que as lojas deverão estar voltadas para o logradouro. Infere-se, porém que, em benefício da qualidade dos projetos deverá ser válido o uso da fachada ativa voltada para a fruição.

9. EXIGÊNCIAS

a. Lotes entre 5.000 e 40.000m² obrigatoriamente deverão destinar 20% da área à fruição pública; também deverão ter área permeável maior ou igual a 20% da área do lote;

b. Nesses casos, a vedação de empreendimentos por muro ou gradil não pode ser superior a 25% da testada.

Obs.8: Permanece o benefício de aumentar o coeficiente básico do terreno conforme indicado no item 8, porém todo excesso de CA acima do coeficiente básico está sujeito ao pagamento da Outorga Onerosa. A diferença com relação ao item 8 é que para essas dimensões de lotes a fruição é obrigatória.

Obs.9: A imposição de área permeável desvinculada das características próprias de relevo do lote poderá provocar limitações técnicas associadas à estabilidade do solo.

Obs.10: A limitação da extensão do emprego de muros ou gradis refere-se ao total da extensão da testada. No caso de 2 frentes, o atendimento poderá acontecer integralmente só em uma das frentes.

Obs.11: Cedendo 20% para fruição e com vedação por muro ou gradil inferior a 25% resultará numa configuração viável para a implantação de lojas no térreo ficando evidente que o PDE

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 24 de julho de 2014

5

pretende induzir edifícios com estas características.

c. Em lotes superiores a 40.000m² deve ocorrer doação ao poder público de 20% da área (15% área verde e 5% institucional). As exigências com relação a área permeável bem como à limitação por muro ou gradis permanece a mesma indicada no subitem [b].

10. GABARITO

No Novo Plano Diretor não há limitação de gabarito em EIXO. Porém as limitações de gabarito externas ao Plano Diretor, a exemplo de COMAR (rota de avião), permanecerão.

INTERIOR(ES)

São considerados INTERIORES de bairro todas as regiões não pertencentes aos EIXOS ou a regiões de operações urbanas, fora dos perímetros de incentivo ou ZEIS, ZERs, ZEPECs, ZEPAMs, ZUPIs.

Obs.12: Do ponto de vista de extensão territorial, as áreas dos INTERIORES são preponderantes, o que significa dizer que o propósito declarado de adensamento nos EIXOS não se cumprirá, uma vez que o CA limite nessa parte do território permanece em 4 como anterior ao PDE e o CA limite nos INTERIORES, em muitas regiões cai de 4 para 2.

11. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DE EDIFICAÇÕES FORA DOS EIXOS

- a. O CA básico para toda a cidade é 1;
- b. O CA pode chegar a 2 na MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA (MEQU) mediante pagamento de outorga onerosa;
- c. Na MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (MPRA) o máximo CA é 1, sem possibilidade de crescimento mediante pagamento de outorga onerosa.

12. GABARITO

- a. Na MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA (MEQU) o máximo gabarito permitido é de 28m, limitado a [térreo + 8 andares];
- b. Na MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (MPRA) o máximo gabarito permitido é de 15m, limitado a [térreo + 4 andares];
- c. A limitação de [térreo + 8 andares] do item a) poderá ser quebrada nos casos em que 50% da área dos lotes da quadra já estiver verticalizada além dessa limitação no momento da aprovação do plano, valendo as restrições presentes no PDE anterior.



COMITÊ DE MERCADO
reunião de 24 de julho de 2014

6

13. BENEFÍCIOS

- a.** Empreendimentos residenciais não computam área de circulação até o limite de 20% da área do pavimento.

Obs.13: O benefício descrito no item leva a um CA efetivo de até 2,4.

- b.** Áreas de uso não residencial no nível da rua serão não computáveis até o limite de 20% da área do terreno;

Obs.14: Novamente a indução para implantação de lojas no térreo.

- c.** Não haverá limite de estoque de outorga para empreendimentos residenciais, ao menos até a aprovação da revisão da LUOS;

Obs.15: Notar que, ocorrendo conflito entre o PDE e a LUOS, valerá a lei-maior, ou seja, o PDE. A LUOS vigente (13885) permanece válida para os interiores, devendo ser respeitadas as restrições quanto às taxas de ocupação (TO) lá vigentes.

Obs.16: Nos locais em que a TO. está limitada a 70%, não deverá haver grandes implicações em termos de desenho do produto, mas naqueles em que a limitação está em 50%, certamente a dificuldade será maior.

ÁREAS DE INCENTIVO

14. DELIMITAÇÃO

- a.** São perímetros já delimitados como ÁREAS DE INCENTIVO as seguintes vias: Jacú-Pêssego, Cupecê, Fernão Dias e Raimundo Pereira de Magalhães;
- b.** É perímetro não-delimitado a via Coronel Sezefredo Fagundes.

15. PARÂMETROS

- a.** Jacú-Pêssego e Cupecê seguem padrões e índices dos EIXOS, C.A. máximo de 4 para uso residencial no EIXO e 2 fora dele, sem cobrança de outorga somente para empreendimento não residencial;
- b.** Gabarito de 28m para não residencial na Raimundo Pereira de Magalhães e incentivos urbanísticos e fiscais para não residencial;
- c.** Leis específicas para Coronel Sezefredo Fagundes e Fernão Dias e incentivos urbanísticos e fiscais para não residencial.

Obs.17: Considerando a expressiva população residente na zona leste, o favorecimento ao uso não residencial tem por objetivo estimular a concentração de empregos na região.

GERAIS

16. OUTORGA ONEROSA

- a. Cálculo baseado no Valor de Mercado do Terreno, segundo a arbitragem dos autores do PDE;

Obs.18: O valor de terreno para fins de cálculo outorga onerosa (VTO) está em anexo do PDE, sendo uma tabela de valores específica para essa finalidade. Apresenta valores elevados, aparecendo vários casos de valor superior ao de mercado atual (Ex.: 28 terrenos com valor acima de 30 mil R\$/m², 32 com valor acima de 40 mil R\$/m². Nas zonas de empreendimentos para renda média e média alta da cidade, os preços estão entre 7 mil e 17 mil R\$/m²).

Obs.19: Durante a vigência do PDE (10 anos), os valores do VTO serão ajustados anualmente com base na variação do IPCA, agregada à variação positiva do PIB nacional.

Obs.20: Considerados os valores arbitrados para o VTO, acentua-se a visão de objetivo arrecadatório da Outorga Onerosa, o que deve, entretanto implicar em aumento nos preços dos imóveis residenciais na cidade.

- b. O cálculo da outorga, aplicado a cada m² de área computável acima do aproveitamento básico, vinha sendo calculado pela expressão

$$\left[F_P \cdot F_S \cdot \frac{PGV}{CA_B} \right], \text{ onde:}$$

F_P = fator de planejamento urbano

F_S = fator social

PGV = valor venal do terreno conforme a Planta Genérica de Valores, na qual se baseia a cobrança do Iptu

CA_B = coeficiente de aproveitamento básico, anteriormente maior do que 1 em vários casos

O cálculo da outorga no PDE é calculado pela expressão,

$$\left[F_P \cdot F_S \cdot \frac{VTO}{CA_P} \right], \text{ onde}$$

F_P = fator de planejamento urbano

F_S = fator social

VTO = valor de terreno para fins de outorga onerosa

CA_P = coeficiente de aproveitamento do projeto

Obs.21: Em geral, o CA básico é menor do que o CA do projeto, já que o conceito de outorga onerosa está vinculado justamente à municipalidade cobrar um direito que, pelo PDE, é dela - direito de construir acima do CA básico até o CA limite. Então o novo cálculo de outorga deveria levar a um valor menor do que o anterior, o que não ocorre porque os valores VTO são sensivelmente mais altos do que os valores da PGV. De outro lado, o excesso de CA projeto para CA básico é muito maior, tendo em vista que o CA básico agora é sempre 1, de modo que o preço da outorga sobre o valor original do terreno cresce muito, mais intensamente ainda

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 24 de julho de 2014

8

nos INTERIORES, com aproveitamento 2.

Obs.22: O quadro a seguir ilustra o crescimento do valor da outorga onerosa para terrenos típicos de alguns bairros, considerando os valores VTO e alteração provocada pelo CA básico de 1,0 para toda a cidade. Estendendo tal avaliação para outras regiões, verificou-se que não se observou nenhum caso no qual tenha havido redução no montante devido para efeito de outorga. Interessante notar ainda as diferenças entre os valores arbitrados no PDE contra os valores da PGV.

| exemplo de terreno no Bairro | configuração antes do PDE | | | | | | configuração conforme o PDE | | | | | | múltiplos depois e antes do PDE | |
|------------------------------|--|--------|------|------|----------|--------|-----------------------------|--------|------|------|----------|----------|---------------------------------|---------------|
| | CA bas | CA max | FP | FS | VT PGV | IPO-1 | CA bas | CA max | FP | FS | VT PDE | IPO-2 | VT PDE / VT PGV | IPO-2 / IPO-1 |
| Consolação | 2,0 | 4,0 | 0,80 | 1,00 | 2.615,00 | 523,00 | 1,0 | 4,0 | 0,80 | 1,00 | 7.817,00 | 1.172,55 | 2,989 | 2,242 |
| Vila Mariana | 2,0 | 3,0 | 0,80 | 1,00 | 1.928,00 | 257,07 | 1,0 | 4,0 | 0,80 | 1,00 | 5.644,00 | 846,60 | 2,927 | 3,293 |
| Ibirapuera | 1,0 | 2,0 | 0,80 | 1,00 | 1.708,00 | 683,20 | 1,0 | 2,0 | 0,80 | 1,00 | 4.377,00 | 875,40 | 2,563 | 1,281 |
| Moema | 2,0 | 2,5 | 0,80 | 1,00 | 1.831,00 | 146,48 | 1,0 | 2,0 | 0,80 | 1,00 | 5.278,00 | 1.055,60 | 2,883 | 7,206 |
| CAbas | coeficiente de aproveitamento básico | | | | | | | | | | | | | |
| CAmax | coeficiente de aproveitamento máximo | | | | | | | | | | | | | |
| FP | fator de planejamento | | | | | | | | | | | | | |
| FS | fator social | | | | | | | | | | | | | |
| VT-PGV | valor do terreno segundo a Planta Geral de Valores (R\$ / m ²) | | | | | | | | | | | | | |
| VT-PDE | valor do terreno segundo a Tabela do PDE (R\$ / m ²) | | | | | | | | | | | | | |
| IPO | impacto do pagamento da outorga (R\$ / m ² de área computável) | | | | | | | | | | | | | |

Obs.23: O impacto do crescimento da outorga nos preços dos imóveis é muito mais expressivo que o enunciado na tabela anterior, já que, considerados os longos ciclos de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, o preço deve remunerar o custo agregado e mais a taxa de retorno desse investimento pelo horizonte do ciclo de projeto + construção + repasse, uma vez que a outorga deve ser paga à vista na aprovação do projeto. Um ensaio sobre um caso real na região da Vila Mariana apontou que sob o novo PDE seria necessário um crescimento de 15% no preço de oferta para manter a taxa de retorno no patamar de antes do PDE.

17. COTA DE SOLIDARIEDADE

Para empreendimentos com área computável superior a 20.000m², é exigido o cumprimento de uma dentre as 4 opções abaixo:

- a. implantar adicional de 10% da área em HIS no próprio empreendimento;
- b. implantar 10% da área em HIS em outro empreendimento;
- c. doar terreno em VTO equivalente a 10% do valor do original, na mesma macroárea;
- d. pagar 10% do VTO do terreno em depósito no FUNDURB.

Obs.24: As opções [a], [b] e [c], do ponto de vista operacional, serão de difícil viabilização, já que demandarão um esforço de difícil equacionamento, considerando os valores hoje em voga para os terrenos. A tendência será a opção pela hipótese [d].



REAL
ESTATE
RESEARCH
GROUP

NÚCLEO
DEREAL
ESTATE

ESCOLA POLITÉCNICA
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
DE CONSTRUÇÃO CIVIL

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 24 de julho de 2014

9

e. Para esses mesmos empreendimentos será permitido o acréscimo de 10% na área computável mediante pagamento de outorga.

Obs.25: *Do ponto de vista econômico, o acréscimo da capacidade de construir não compensa integralmente o ônus da cota de solidariedade: investimento à vista e retorno a prazo.*

Obs.26: *Nos desmembramentos de terrenos fica mantida a regra, valendo a dimensão original do terreno, tanto no caso da cota de solidariedade como no da fruição (terrenos acima de 5.000 m² até 40.000 m²).*

18. PRÓXIMOS PASSOS

- a. O PDE entra em vigor no início de agosto;
- b. A expectativa é de mais 180 dias para aprovação da nova LUOS;
- c. Para os planos regionais das sub-prefeituras a expectativa é de aprovação em até 360 dias;
- d. Haverá revisão na operação urbana centro.

Obs.27: *Vale lembrar que a LUOS vigente levou 2 anos para ser aprovada após aprovação do PDE.*

Obs.28: *Independentemente de os prazos serem atendidos, as regras são transparentes do ponto de vista da orientação vigente, bem como a partir de quando ocorrerão mudanças.*

Obs.29: *A tendência das próximas Operações Urbanas é que se façam de forma equivalente à da Operação Urbana Água Branca, ou seja, com orientações de desenho urbano e não apenas regras para as intervenções individuais.*

Obs.30: *Vale lembrar que as Operações Urbanas, por se tratarem de exceções à LUOS, tem regras próprias. Qualquer orientação complementar virá da própria LUOS que a criou (Lei 13885) com os CEPACs ditados por ela.*

19. PROTOCOLOS ANTERIORES AO NOVO PDE

Os projetos já protocolados poderão manter as diretrizes do antigo PDE desde que:

- a. Os usos não sejam alterados;
- b. Não ocorra acréscimo superior a 5% nas áreas;
- c. Não seja alterada a TO em mais de 5%;

SÍNTESE DA AVALIAÇÃO DO PDE PELO COMITÊ

Após a apresentação dos pontos descritos, o Comitê procurou avaliar as diretrizes do PDE como direcionador e disciplinador do uso do espaço urbano e seus mecanismos de ação sobre a atividade imobiliária que, ao final, é a força que fará o plano se materializar.

Como visão geral, os conceitos mais abrangentes empregados são adequados para orientar o desenvolvimento urbano da cidade, mas o PDE traz óbices que podem desvirtuar algumas premissas iniciais quando os projetos dos empreendimentos atenderem às suas proposituras.

O primeiro e mais evidente refere-se à outorga onerosa, baseada em valores de terreno elevados (VTO).

Excluída a evidente lógica arrecadatória que o acompanha, o valor elevado arbitrado para a outorga sob a justificativa de tornar mais contundentes as pressões para o direcionamento do crescimento da cidade, em vez de agir como agente disciplinador tende a dificultar a viabilização dos empreendimentos imobiliários. Custos exacerbados pressionam os preços, dificultando (e, em certos casos, impedindo) o ajuste necessário e já custoso para a concepção de produtos e sua necessária adequação à capacidade de pagar dos públicos a que se destinam. Mesmo que os empreendedores absorvam parte desse custo nas margens de resultado, ainda assim a necessidade de crescimento dos preços será significativa.

Se, de outro lado, a adoção de outorga de valor exagerado pudesse ser justificada pela tentativa de contenção do crescimento do preço dos terrenos, a resposta tende a ser inversa, porque os terrenos de alto aproveitamento estarão, depois do PDE, mais escassos e, portanto, serão mais disputados.

Deste ponto de vista, a medida é ineficaz, pois o resultado poderá ser o de expulsar para a periferia, ou para outras cidades da região metropolitana, os públicos de renda média, agravando a questão da mobilidade na cidade, porque não há como "fazer migrar" junto com a habitação as oportunidades de trabalho para a mesma população.

Um segundo aspecto prende-se a impor soluções simplistas para o tratamento de situações evidenciadas e que não agradam determinadas correntes de pensamento na sociedade.

Pretende-se combater a existência de muros em condomínios que restringem o uso de áreas de lazer ao número limitado de pessoas que nele residem, privando a cidade do desfrute desses espaços.

Atacar esse modelo, restringindo a implantação de muros a 25% da testada, completada com a imposição de estabelecimentos comerciais e de serviços no pavimento térreo, é uma solução direta. Entretanto, essas áreas comerciais não se

viabilizam só porque os formuladores do PDE enxergam ser saudável para a cidade o uso comum dos espaços. A efetiva demanda dessas áreas está associada com a real capacidade de sobrevivência do negócio naquele local e naquela dimensão, inegavelmente vinculado à sua adequação às demandas do público que deles se servirão.

A exigência da destinação desses espaços para uso não residencial na conformação dos empreendimentos tenderá a provocar um excesso de oferta de áreas para esse fim, que induzirá à existência de um comércio inferior no local, que poderá degradar o empreendimento e a sua vizinhança.

Como modelo de negócio, o natural será que esses espaços sejam vendidos a investidores, que explorarão essas áreas por meio de locação comercial. Porém, diante de inviabilidade de fazer a locação em padrões atrativos, o modelo não se sustenta. Havendo deterioração, se propagará também para as unidades residenciais dos níveis superiores.

Como exemplo, Curitiba, que conviveu com imposição equivalente, ostenta inúmeras lojas fechadas. Na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, não é diferente. E por que isso funciona em Paris ou Nova York? Porque nestas cidades, o coeficiente de aproveitamento é muito maior do que 4. A densidade residencial mais elevada, equilibra a demanda por comércio e serviços compatível com a população da vizinhança.

Considerando os padrões impostos pelo PDE, estudos do NRE-Poli apontam que o equilíbrio econômico poderia ter lugar se a área destinada ao uso não residencial fosse em torno de 20% daquele preconizado no PDE.

Como resultado, será natural a busca por usos alternativos nesses espaços.

Na mesma linha, há a limitação do número de garagens, novamente procurando impor diretrizes não à cidade, mas às características do produto imobiliário.

O que poderá acontecer com o mercado imobiliário residencial?

Os empreendedores deverão equacionar produtos, tanto nos EIXOS como nos INTERIORES, capazes de acomodar crescimento de preços muito acima do crescimento da renda dos atuais públicos alvo. Isso deverá provocar uma reorganização da matriz de oferta e demanda, que pode não ocorrer ao ponto de equilibrar os mercados.

Havendo desequilíbrio, um dos efeitos poderá ser a migração da atividade empreendedora para cidades periféricas da região metropolitana, como Osasco e Guarulhos, nas quais ainda será possível compatibilizar a proposição de produtos adequados à capacidade de pagar dos adquirentes, o que pode levar à partição da região metropolitana em cidades-dormitório e o núcleo de trabalho. Isto inverterá uma das premissas evidenciadas no projeto do PDE de aproximar o público dos meios de transporte, com uma concentração de unidades para públicos de renda média para média baixa ao longo dos EIXOS.

A partir de 2016 a atividade imobiliária deverá sofrer uma redução, já que até lá a



REAL
ESTATE
RESEARCH
GROUP

NÚCLEO
DEREAL
ESTATE

ESCOLA POLITÉCNICA
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
DE CONSTRUÇÃO CIVIL

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 24 de julho de 2014

12

Prefeitura estima que os projetos já aprovados, pautados no antigo PDE, manterão o regime de produção verificado na cidade nos últimos anos.

São membros do Comitê de Mercado do NRE-Poli:

Alessandro Olzon Vedrossi; Alex Kenya Abiko; Carlos Terepins; 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; Carlos Terepins; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron, Eliane Monetti; 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, na sessão secretariada por Eliane Monetti, que se encarregou de consolidar, na redação desta nota, o tema tal como foi debatido.