



# 9ª Conferência Internacional da LARES

REAL ESTATE E OS EFEITOS DA CRISE FINANCEIRA



**A Percepção do Mercado Imobiliário para os Incentivos Dados pela Legislação do Município de SÃO PAULO:** estudo de caso – Área de Intervenção Urbana no entorno das estações do sistema de transporte coletivo público metroviário e ferroviário, no trecho entre a estação Vila Mariana e a estação São Judas da linha norte-sul do Metrô de São Paulo.

**The Perception of the Real Estate Market for the Incentives Given for the Legislation of the City of SÃO PAULO:** case study - Area of Urban Intervention in border of the stations of the system of subway and railroad public transport collective, in the stretch between the Vila Mariana station and the São Judas station of the line North-South highway of the Subway of São Paulo.

**Marcos Galvão Whitaker de Assumpção<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Fundação para a Pesquisa Ambiental – FUPAM, Rua Alvarenga, 1882, Butantã, São Paulo – SP – Brasil, e-mail: [marcoswassumpcao@terra.com.br](mailto:marcoswassumpcao@terra.com.br)

Palavras Chaves: Legislação, Plano Diretor Estratégico, Área de Intervenção Urbana, Transporte de Massa sobre Trilhos, Incentivo no Direito de Construir, Coeficiente de Aproveitamento.

## ABSTRACT

The analysis of the utilization of incentives given by legislation, at its maximum coefficient of utilization (CA), in Areas of Urban Intervention (AIU) bordering the train tracks, by the real estate market of São Paulo, is obtained by the intersection of current legislation and Embrasp's vertical residential enterprises database, between February 2005 and August 2008 along the north-south line of São Paulo's Subway, considering the stretch between Vila Mariana station and São Judas station.

The verification is about incentive utilization on the right of building.

The laws: nº 13.430 of September 13, 2002 – Strategic Planning of the City of São Paulo and nº 13.885 of August 25, 2004 – which establishes the Regional Strategic Plan, and has the Subdivision, Discipline and the Order of Soil Use and Occupancy in São Paulo, brought on itself incentive mechanisms in the right to build.

This study of case aims at the understanding and the use, for the real estate market of São Paulo, of the incentives in the right to construct recommended for the legislation for AIU's bordering train tracks, in the North-South line of the of São Paulo Subway, between Vila Mariana and São Judas stations.

## **RESUMO**

A análise da utilização dos incentivos dados pela legislação, nos coeficientes de aproveitamento máximo (CA), nas Áreas de Intervenção Urbana (AIU), lindeiras aos trilhos dos trens, pelo mercado imobiliário de São Paulo, é realizada pelo cruzamento da legislação vigente com o banco de dados dos lançamentos de empreendimentos residenciais verticais da Embraesp, no período de fevereiro de 2005 a agosto de 2008, ao longo da linha norte-sul do Metrô de São Paulo, no trecho da estação Vila Mariana até a estação São Judas. A verificação se faz na utilização do incentivo no direito de construir.

As Leis: nº 13.430 de 13 de setembro de 2002 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e nº 13.885 de 25 de agosto de 2004 – que Estabelece Normas Complementares ao Plano Diretor Estratégico, Institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o Parcelamento, Disciplina e Ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo trouxeram em seu bojo mecanismos incentivadores no direito de construir. Tem-se que pela recente promulgação das referidas leis, os empreendedores em São Paulo, ainda não se deram conta de tais mecanismos incentivadores de verticalização.

Este estudo de caso procurou verificar a compreensão e a utilização, pelo mercado imobiliário de São Paulo, dos incentivos no direito de construir, propostos pela legislação nas AIU'S lindeiras aos trilhos dos trens, na linha norte-sul do Metrô de São Paulo, entre as estações Vila Mariana e São Judas.

## **1. INTRODUÇÃO**

As Leis: nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 – que Estabelece Normas Complementares ao Plano Diretor Estratégico, Institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o Parcelamento, Disciplina e Ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (LUOS), também trouxeram em seu bojo mecanismos incentivadores no direito de construir. Tem-se que pela recente promulgação das referidas leis, os empreendedores/incorporadores em São Paulo, ainda não se deram conta de todos os mecanismos incentivadores de verticalização.

A análise dos lançamentos de empreendimentos imobiliários residenciais verticais, através do banco de dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), cruzado com a legislação, ao longo da linha norte-sul do Metrô, no trecho estação Vila Mariana até a estação São Judas, no período de fevereiro de 2005 (início da vigência da lei) a agosto de 2008, irá corroborar tal afirmativa.

## **2. METODOLOGIA ADOTADA NO ESTUDO**

### **2.1 Análises da Legislação**

A análise do Plano Diretor Estratégico, que complementado pelos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e a Legislação de Uso e Ocupação do Solo, objetivou a compreensão dos novos conceitos legais, cuja origem é a Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (conhecida com Estatuto das Cidades - que: regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana no território nacional). Esses conceitos referem-se à propriedade, ao uso e a ocupação do solo urbano. A função social da propriedade, o solo criado, o direito a preempção, a sub-utilização, os coeficientes de aproveitamentos: mínimo, básico e máximos, etc, são alguns desses novos conceitos.

### **2.2 Análises do Banco de Dados da Embraesp**

A análise da oferta de empreendimentos residenciais verticais e dos projetos aprovados pela PMSP, sob a vigência da nova lei, na área de interesse deste estudo, através do Banco de Dados da Embraesp, permitiu a averiguação da utilização dos coeficientes de aproveitamento máximos de cada empreendimento lançado no mercado imobiliário. Tabulados e mapeados, verificou-se a utilização, ou não, dos incentivos dados pela lei.

## **3. RESULTADOS**

Foram analisados os lançamentos dos empreendimentos residenciais verticais, e os projetos aprovados e não lançados no mercado, realizados entre fevereiro de 2005 e agosto de 2008, através das zonas de valor do banco de dados da Embraesp, na área de interesse.

### **3.1 As Zonas de Valor**

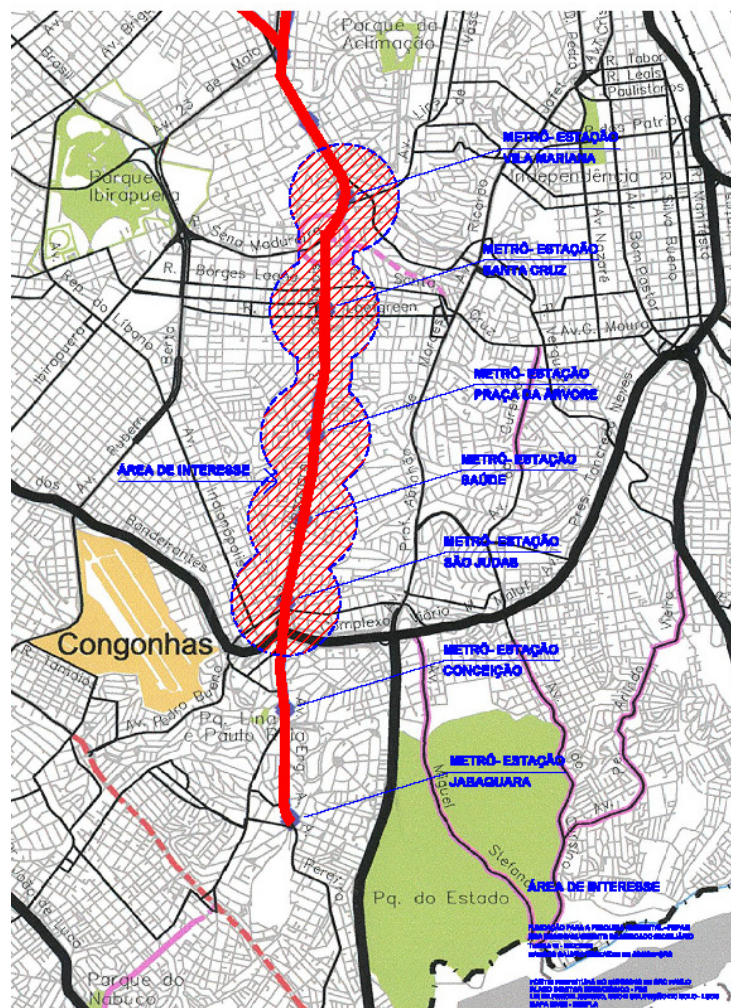
O Mercado Imobiliário tem uma dinâmica própria, além da inércia que só é reconhecida por aqueles que trabalham neste setor da economia, e uma percepção singular da espacialidade onde estão situados seus negócios. No “negócio imobiliário” o endereço do imóvel tem papel fundamental, o mesmo produto imobiliário pode ter maior ou menor valor em função de sua localização, do seu endereço.

Assim, em 1977 ao iniciar a pesquisa sistemática sobre os lançamentos de empreendimentos no município de São Paulo, a Embraesp ajudada por consultores e especialistas, dividiu a área urbana e reagregou-a em polígonos possuidores de certa isonomia na qualidade de vida e na qualidade dos imóveis. Montado desta forma o banco de dados, o Mercado Imobiliário pode melhor analisar os lançamentos de empreendimentos residenciais: por seus produtos, como também por sua localização, na mesma zona de valor. Trata-se, pois, de analisar sob a ótica do mercado “produtos semelhantes em lugares semelhantes”.

A área em estudo é formada pela faixa de 300m de cada lado do eixo da linha norte-sul do Metrô e pelas áreas envoltórias num raio de 600m do centro de cada estação: Vila Mariana, Santa Cruz, Praça da Árvore, Saúde e São Judas. Na forma do banco de dados da Embraesp a área está incluída nas seguintes Zonas de Valor: Jardim da Saúde, Saúde, Vila Clementino e Vila Mariana.

Na Figura 1 – Área de Interesse - está demarcada a faixa envoltória da linha norte-sul do Metrô, entre a estação Vila Mariana e estação São Judas, considerando a faixa de 300m ao longo da linha e 600m de raio no entorno das estações.

*Fig. 1 – Área de Interesse*



*Fonte Mapa Base: Prefeitura de São Paulo - Sempla*

### 3.2 Os Lançamentos de Empreendimentos Residenciais Verticais e Projetos Aprovados e Não Lançados na Área e no Período de Interesse

Solicitado ao banco de dados da Embraesp, os lançamentos residenciais verticais no Município de São Paulo, no período de fevereiro de 2005 a agosto de 2008, nas zonas de valor Jardim da Saúde, Saúde, Vila Clementino e Vila Mariana, obteve-se o resultado conforme a Tabela 1 – Lançamentos Residenciais Verticais – fev.2005 a ago. 2008, a seguir:

*Tabela 1 – Lançamentos Residenciais Verticais – fev. 2005 a ago 2008*

Zona de Valor	nº de empreendimentos lançados	nº total de apartamentos	total área de terreno consumida [m <sup>2</sup> ]	cota média de terreno por apartamento [m <sup>2</sup> ]
<i>Jardim da Saúde</i>	21	1.734	42.061,37	24,26
<i>Saúde</i>	9	342	10.162,73	29,72
<i>Vila Clementino</i>	7	409	20.033,03	48,98
<i>Vila Mariana</i>	45	2.796	101.265,01	36,22
<i>Total</i>	82	5.281	173.522,14	

*Fonte: Banco de Dados Embraesp*

Observa-se que neste período foram lançados 82 empreendimentos residenciais verticais, na área de interesse, totalizando 5.281 apartamentos, considerados aí todos os tamanhos, áreas úteis e número de dormitórios, aprovados pela Prefeitura Municipal (sob a antiga e sob a nova legislação).

Da mesma maneira, verificou-se no Banco de Dados os projetos aprovados dos empreendimentos residenciais verticais, nas mesmas zonas de valor e no mesmo período, pela Prefeitura Municipal de São Paulo. São os projetos que obtiveram licença para a construção, mas que não foram colocados no mercado até agosto de 2008. Na Tabela 2 – Empreendimentos Residenciais Verticais Aprovados (não lançados) podem ser vistos os números dos empreendimentos que foram aprovados pela PMSP.

*Tabela 2 – Empreendimentos Residenciais Verticais Aprovados (não lançados)*

Zona de Valor	nº de empreendimentos lançados	nº total de apartamentos	total área de terreno consumida [m <sup>2</sup> ]	cota média de terreno por apartamento [m <sup>2</sup> ]
Jardim da Saúde	23	1.340	35.514,00	26,50
Saúde	9	281	7.559,00	26,90
Vila Clementino	1	88	2.668,00	30,32
Vila Mariana	50	2.654	114.505,98	43,14
Total	83	4.363	160.246,98	

*Fonte: Banco de Dados Embraesp*

Em um segundo filtro, reduziu-se o universo dos lançamentos residenciais verticais e projetos aprovados, para somente aqueles que foram aprovados e lançados no mercado sob o controle da nova legislação e dentro das zonas de valor do Banco de Dados da Embraesp. Verificam-se esses números na: Tabela 3 – Lançamentos Residenciais Verticais (filtro aprovação pelas leis 13.430/02 e 13.885/04) e Tabela 4 – Empreendimentos Residenciais Verticais Aprovados (filtro aprovação pelas leis 13.430/02 e 13.885/04).

**Tabela 3 – Lançamentos Residenciais Verticais (filtro aprovação pelas leis 13.430/02 e 13.885/04) - fev. 2005 a ago 2008**

Zona de Valor	nº de empreendimentos lançados	nº total de apartamentos	total área de terreno consumida [m²]	cota média de terreno por apartamento [m²]
Jardim da Saúde	0	0	0,00	0,00
Saúde	2	152	5.896,17	38,79
Vila Clementino	2	88	6.089,00	69,19
Vila Mariana	14	1.380	64.907,89	47,03
Total	18	1.620	76.893,06	

*Fonte: Banco de Dados Embraesp*

**Tabela 4 – Empreendimentos Residenciais Verticais Aprovados (não lançados - filtro aprovação pelas leis 13.430/02 e 13.885/04)**

Zona de Valor	nº de empreendimentos lançados	nº total de apartamentos	total área de terreno consumida [m²]	cota média de terreno por apartamento [m²]
Jardim da Saúde	1	52	980,00	18,85
Saúde	1	25	759,00	30,36
Vila Clementino	1	88	2.668,00	30,32
Vila Mariana	3	152	5.058,00	33,28
Total	6	317	9.465,00	

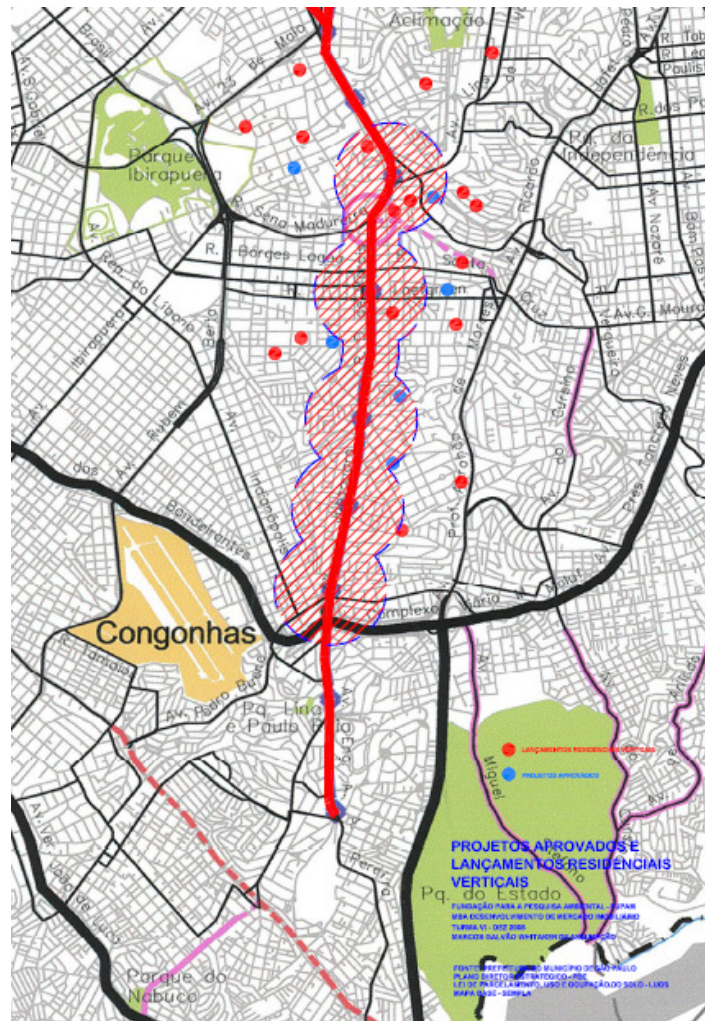
*Fonte: Banco de Dados Embraesp*

Este é, portanto, o universo da pesquisa para a verificação pretendida, já na vigência do Plano Diretor Estratégico e da legislação de uso e ocupação do solo, pós 2004.

Foram aprovados 24 empreendimentos residenciais verticais, dos quais, 18 empreendimentos foram lançados no mercado e 6 empreendimentos foram aprovados, mas não lançados.

Na Figura 2 – Localização dos Lançamentos Residenciais Verticais e Projetos Aprovados (filtro aprovação pelas leis filtro aprovação pelas leis 13.430/02 e 13.885/04) pode-se observar a distribuição espacial dos referidos empreendimentos.

**Fig. 2 – Localização dos Lançamentos Residenciais Verticais e Projetos Aprovados (filtro aprovação pelas leis filtro aprovação pelas leis 13.430/02 e 13.885/04)**



*Fonte Mapa Base: Prefeitura de São Paulo - Sempla*

### 3.3 Resultados das Análises dos Coeficientes de Aproveitamento Utilizados

Após o levantamento, no Banco de Dados da Embrasp, dos lançamentos de empreendimentos residenciais verticais e dos projetos aprovados não lançados, todos aprovados sob o controle das leis 13.430/02 e 13.885/04, dentro do período fevereiro 2005 a agosto de 2008 e da área de interesse (300m ao longo da linha do Metrô e 600m de raio no entrono de cada estação), quais os coeficientes de aproveitamento utilizados pelos empreendedores em cada empreendimento posto no mercado ou apenas aprovado, mas não lançado.

Como resultado obteve-se que:

- 4 lançamentos de empreendimentos residenciais verticais foram realizados dentro da área de interesse e no período estudado, sendo que 2 deles tiveram coeficientes de aproveitamento maiores que 3,5. Nestes casos, observou-se que tratavam-se de terrenos inseridos em ZM-3b (antiga zona 3) onde é permitida a utilização de CA Máximo = 4,0, pagando-se outorga onerosa, pela nova legislação.

- 3 empreendimentos residenciais verticais foram aprovados segundo as mesmas premissas anteriores, dos quais apenas 1 empreendimento atingiu coeficiente de aproveitamento maior que 3,5. Este empreendimento também está inserido em ZM-3b, portanto, sob as mesmas condições dos lançamentos residenciais verticais levantados.

#### **4. DISCUSSÃO**

A escolha da área para este estudo de caso se deu por abranger bairros residenciais, onde a influência do transporte de massa – Metrô – já está consolidada desde o final da década de 1970. O mercado imobiliário tem atuado com constância nesta na área, desde então.

Por definição do PDE, esta área é uma Macroárea de Urbanização Consolidada. Nas Macroáreas de Urbanização Consolidada era de se esperar que o PDE procurasse o contingenciamento da verticalização, pois se tratam de áreas já bastante adensadas. Porém, o Plano Estratégico da Subprefeitura de Vila Mariana criou duas Áreas de Intervenção Urbana - AIU'S (AIU-3 – Vila Mariana e AIU-4 – Saúde), cuja abrangência envolve o entorno da linha norte-sul do Metrô, com o objetivo de reorganização e requalificação urbana, permitindo, incentivando o seu adensamento. Nestas AIU'S o Coeficiente de Aproveitamento Máximo poderá chegar a 4,0.

Sob o ponto de vista do Mercado Imobiliário, estes bairros foram analisados segundo as “zonas de valor” da Embraesp (as zonas de valor: Jardim da Saúde, Saúde, Vila Clementino e Vila Mariana). São considerados bairros residenciais das classes média e média-alta. Embora a linha norte-sul do Metrô, quando da sua implantação, tenha causado grandes transformações urbanas no trecho analisado, este, jamais se mostrou expoente quanto ao incremento anual de lançamentos residenciais verticais, porém, desde 1977 (ano em que a Embraesp iniciou sistematicamente a coleta das informações para o banco de dados) vêm constantemente apresentando novos empreendimentos.

É importante ressaltar que a escolha dessa área envoltória da linha norte-sul do Metrô de São Paulo, por ser área consolidada e mostrar-se ativa no mercado imobiliário, deu significativa amostra para este estudo.

#### **5. CONCLUSÃO**

Verificou-se que na área de interesse, ou seja, na Área de Intervenção Urbana (AIU) ao longo da linha norte-sul do Metrô (300m ao longo da linha e 600m de raio no entorno das estações), entre as estações Vila Mariana e São Judas, no período entre fevereiro de 2005 e agosto de 2008, somente 7 empreendimentos residenciais verticais (lançamentos e projetos aprovados) utilizaram coeficientes de aproveitamento superiores a 3,5 vezes a área do terreno.

Todos os 7 empreendimentos estão inseridos em ZM-3b, onde já é previsto na legislação vigente a utilização de CA Máximo até 4,0 vezes a área do terreno, desde que haja potencial construtivo disponível e se pague outorga onerosa.

Como de início supúnhamos o mercado imobiliário ainda não percebeu que pode utilizar este instrumento de política urbana, que incentiva a verticalização de empreendimentos residenciais ao longo da linha de transporte de massa que é o Metrô de São Paulo, pois não o fez.



## 6. REFERÊNCIAS

Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo

Lei nº 13.430 de 13 de setembro de 2002

Disponível em: [http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb\\_pde.php](http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb_pde.php)

Acessado em: 11/10/08

Planos Regionais Estratégicos (Zoneamento)

Lei nº 13.885 de 25 de agosto de 2004

Disponível em: [http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb\\_zon.php](http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb_zon.php)

Acessado em: 11/10/08

Monitoramento do estoque de potencial construtivo 4.3

Disponível em: [http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb\\_estoques\\_potencial\\_construtivo.php](http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/urb_estoques_potencial_construtivo.php)

Acessado em 11/10/08

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Vila Mariana

Disponível em:

[http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/planejamento/zoneamento/0001/parte\\_II/v\\_mariana/286%20ANEXO%20XII%20do%20Livro%20XII.pdf](http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/planejamento/zoneamento/0001/parte_II/v_mariana/286%20ANEXO%20XII%20do%20Livro%20XII.pdf)

Acessado em 11/08/08

Banco de Dados da Embraesp