

Reportagem de capa

Empresas resistem ao novo Plano Diretor

Considerando que custos devem subir, incorporadoras adquiriram terrenos para lançarem empreendimentos sob as regras antigas

Gustavo Coltri

As incorporadoras que atuam no mercado imobiliário da capital criaram reservas e adotaram a cautela como estratégia para enfrentar as mudanças impostas pelo novo Plano Diretor Estratégico (PDE) da cidade, que se manterá em vigor pelos próximos 16 anos.

Sancionada pelo prefeito Fernando Haddad em 31 de julho, a nova legislação priorizou os terrenos no entorno dos eixos de mobilidade da capital paulista, concedendo a eles maior potencial construtivo. Nessas regiões, o coeficiente de aproveitamento (CA) máximo passou a ser 4 -, ou seja a área construída computável dos prédios pode chegar ao equivalente a 4 vezes as metragens dos terrenos.

Como regra, o coeficiente de aproveitamento básico em todas as áreas da cidade é 1, mas ele pode ser ampliado se as empresas pagarem outorgas onerosas (uma espécie de adicional) para a Prefeitura. Enquanto nos eixos, o limite máximo do CA é de 4; no interior dos bairros ele não pode ser maior do que 2. Além disso, fora dos eixos, o gabarito máximo dos edifícios será de até de 28 metros.

Miolo. No remanso (*o miolo dos bairros*), forçosamente o Plano Diretor vai desvalorizar os terrenos e, na prática, inviabilizar projetos”, diz o diretor executivo da incorporadora You, Inc, Eduardo Muzkat. “Nos eixos, eu até posso aumentar o potencial construtivo das áreas, mas o preço da outorga, que era calculado com base no IPTU, subiu muito, porque foi atualizado para um valor mais perto do valor de mercado.”

Segundo ele, o preço dos terrenos na região dos eixos de mobilidade – corredores de ônibus, linhas da rede metroferroviária – passou a apresentar uma trajetória de alta desde o início da discussão sobre a legislação, em 2013, quando os proprietários de imóveis usados se deram conta de que tinham ativos realmente valiosos nas mãos. “Para aqueles que pediram mais, talvez a conta não feche para as incorporadoras.”

De acordo com o gerente comercial da Carceiro Gurgel Consultoria de Imóveis, Lucas Fiorini, houve durante o ano passado uma procura intensa de terrenos por parte das incorporadoras em variadas regiões da cidade, inclusive no que hoje se considera remanso, “Agora, os preços pararam de subir porque o mercado estagnou.”

Antes de o plano diretor entrar em vigor, por exemplo, a You, Inc adquiriu e protocolou na Prefeitura terrenos que garantirão lançamentos até meados do ano que vem – estes sob as regras da antiga legislação urbanística, de 2002. Estratégias semelhantes foram adotadas por empresas como a Marques Construtora e a Esser.

“As incorporadoras maiores, com capital aberto, talvez tenham um fôlego um pouco maior do que o nosso”, diz o diretor de incorporação da Esser, Nick Dagan, que também encara com preocupação as repercussões de mercado do PDE.



Monotrilho. Novo modal de transporte da cidade será um dos vetores de crescimentos imobiliário nos próximos 16 anos

Ele acredita que haverá uma redução acentuada nos lançamentos em três ou quatro anos, quando a reserva de terrenos que a companhia adquiriu e protocolou antes da vigência da lei

se esgotar. “Ao restringir as áreas de incorporação, vai aumentar a especulação de preços (*dos proprietários de imóveis usados*), e não diminuir, como o prefeito já disse. Todo mundo

vai para os eixos, então essas áreas vão valorizar”, diz.

O valor da terra e das outorgas interfere no custo de produção dos incorporadores, por isso os empresários alegam que

certamente os novos empreendimentos terão um metro quadrado mais caro do que os imóveis lançados atualmente.

Como consequência dessa situação, a compactação das uni-

● **Parâmetros**

400 a 600m

É o raio, a partir do centro das estações de trem e metrô, para determinar as quadras do eixo

150 a 300m

É a distância considerada a partir de corredores de ônibus e linhas de metrô e de trem. Esses parâmetros podem ser revistos na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade, em discussão

dades deve se acentuar nos eixos, na opinião do gerente de marketing e vendas da Marques Construtora, Vitor Marques. “Para que ainda se encaixe na capacidade das pessoas, a lógica é diminuir a unidade.” Como regra, os imóveis nos eixos ficam limitados a até 80 m².

Estimativas do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) dão conta de que 71% dos imóveis terão um aumento de até 5% no preço final em função do custo das outorgas. “Mas nesse porcentual não são considerados um eventual custo do terreno em função da especulação e as deduções dos espaços não computáveis. As empresas estão fazendo os cálculos para ver se a conta fecha”, diz o presidente da entidade, Claudio Bernardes.

Áreas não computáveis vão atenuar alta

Algumas novidades do PDE contribuem para que o valor das unidades não cresça tanto quando os projetos protocolados agora chegarem ao mercado.

Incorporadores que priorizarem a integração das edificações com os espaços públicos da cidade terão deduções nas áreas consideradas computáveis dos projetos. Em outras palavras, os espaços construídos sob esta condição não contam para o potencial construtivo das edificações, então podem ser comercializados sem comprometer a capacidade de verticalização dos prédios – o que reduz o preço por unidade.

De acordo com o novo PDE, as áreas destinadas a usos não residenciais nos prédios, por exemplo, serão consideradas não computáveis até o limite de 20% da área total dos empreendimentos. Trata-se de um incentivo para os projetos mistos.

A chamada fachada ativa, ou seja, o uso da porção térrea das fachadas para a instalação de lojas em contato com a rua, também contribuirão para as deduções. Em terrenos com mais de 20 metros de frente, os projetos que oferecerem comércio em padrão de galeria terão essas áreas consideradas como não computáveis até o limite de 50% da metragem do lotes.

Os prédios com áreas destinadas à passagem pública no térreo ainda terão benefícios. A metade do potencial construtivo nas nos espaços de fruição serão não computáveis.

Casa nova é tudo de BRA
Crédito Imobiliário Bradesco

A alegria é sempre igual. Só muda o endereço. Fale com seu Gerente Bradesco ou ligue 0800 273 3486 e conquiste a chave do seu sonho.

Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 0022
SAC – Alô Bradesco: 0800 704 8383
SAC – Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099
Ouvidoria: 0800 727 9933
bradesco.com.br @Bradesco facebook.com/Bradesco

Bradesco
Tudo de BRA para você.

Lançamentos residenciais caem em julho na capital

- ◆ Na comparação anual, desempenho do mês representa queda de 43%
- ◆ em relação ao mesmo período de 2013

Além das perspectivas de dificuldades para as empresas do setor no futuro próximo, o cenário atual do mercado de lançamentos não é dos melhores. Em julho, 973 unidades residenciais foram lançadas na cidade

de São Paulo, de acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). No mesmo período do ano passado, 1.731 imóveis na planta foram colocados à venda na capital paulista, resultado equivalente ao verificado em toda a Grande São Paulo em 2014.

O produto colocado à venda no último mês de julho em São Paulo possui, em média, 51,87 metros quadrados de área útil e custa R\$ 406,58 mil. O metro quadrado médio, por sua vez,

foi ofertado a R\$ 7.944.

Os residenciais de dois dormitórios foram os mais numerosos no sétimo mês de 2014. Ao todo, 698 unidades dessa tipologia chegaram aos estandes. Em seguida, figuram os imóveis de até um dormitório, com 141 produtos, e os imóveis de três dor-

● **Resultado**
973

Imóveis residenciais foram lançados em julho deste ano na cidade de São Paulo, segundo dados da Embraesp. Unidades de dois dormitórios foram as mais numerosas no período

mitórios, com 134. Não houve lançamentos com quatro ou mais dormitórios no mês.

O reinado do segmento de dois dormitórios não ultrapassa os limites da capital paulista. Considerando apenas os municípios vizinhos de São Paulo, houve apenas lançamentos residenciais de até um dormitório em julho. Ao todo, 759 residenciais compactos foram colocados à disposição dos consumidores no período.

Dois projetos em Barueri foram responsáveis pelo resultado na Grande SP, ambos da CNA Construtora e Incorporadora: o Selenita e o Duetto Absoluto (este em parceria com a Modena Incorporadora).

Empresários do setor apostam nas Operações Urbanas

● Se as novas regras do plano diretor preocupam os incorporadores, as operações urbanas consorciadas enchem os empresários de expectativas.

Assim como zonas destinadas à inclusão social e à proteção aos patrimônios cultural e ambiental da cidade, os perímetros das operações urbanas em vigor e daquelas em planejamento ficam dispensados da aplicação

da regra dos eixos. “As operações urbanas serão a nossa salvação”, diz Nick Dagan, da Esser.

Só a operação do Centro oferece hoje oportunidades para os empreendedores, segundo ele. O projeto na região da Água Branca, já aprovado, aguarda a emissão dos primeiros Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs) – que ampliam o potencial de verticalização das áreas, mediante contrapartida para a Prefeitura. Outras duas operações, Faria Lima e Águas Espraiadas, passam por revisões e hoje se encontram com estoques de Cepacs esgotados.