

NOVA CIDADE. Projeto desenha o desenvolvimento de São Paulo

Plano Diretor libera 13 milhões de m²

Projeto deve criar estoque de 10 anos de terrenos para construção; mercado imobiliário admite a redução dos custos de edificação

Anna Carolina Papp
Gustavo Coltri

Além de prometerem aproximar trabalho e moradia em São Paulo, as transformações propostas pelo novo Plano Diretor Estratégico (PDE) da cidade podem reduzir os custos de produção dos novos imóveis no município, condição essencial para a queda de preços das unidades ofertadas na região.

A revisão da lei, cujo texto-base foi encaminhado pelo Executivo em 26 de setembro à Câmara Municipal, foi discutida na última terça-feira em um encontro promovido pela TV Estadão entre o secretário de Desenvolvimento Urbano, Fernando de Mello Franco, o presidente do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), Cláudio Bernardes, e o presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB), José Armenio de Brito Cruz.

O plano – uma lei que estabelece as diretrizes de desenvolvimento da cidade – pretende incentivar o adensamento em torno dos eixos de transporte de São Paulo. “Recalibramos o cálculo da outorga onerosa (que permite a compra do direito de construir acima do permitido) e ajustamos inclusive um conceito: quanto mais o incorporador chega ao limite do coeficiente máximo que estamos propondo, mais o custo da outorga onerosa decresce”, disse o secretário durante o encontro.

Com o adensamento ao longo dos eixos, a proposta é oferecer estoque de terreno para no mínimo dez anos. Assim, como o consumo médio de terra em São Paulo pelo mercado imobiliário, segundo dados do secretário Mello Franco, é de 1,2 milhão de metros quadrados por ano, o novo projeto deve oferecer entre 12 e 13 milhões de m² em áreas conversíveis para produtos imobiliários.

Estes últimos números foram calculados pelo Secovi com base na primeira minuta do Plano, que previa o adensamento em uma faixa de 200 metros de cada lado dos corredores de ônibus. O novo texto, que alterou o modo de cobrança da outorga a fim de reduzir a taxa para a construção na cidade, também diminuiu a faixa para 150 metros, mas considerando válido o quarteirão “tocado” pela linha. A nova previsão de metragem liberada – que, no entanto, não deve sofrer grandes alterações, segundo o Secovi – será apresentada pela entidade nos próximos dias.

Representante do mercado imobiliário no Estado, o presidente do Secovi-SP considerou o modelo apresentado pela Prefeitura como positivo. “A medida que se tem aproveitamento melhor do terreno, a incidência do custo dele na unidade começa a cair. Então, há uma tendência a derrubar o custo dos imóveis e, portanto, o preço, até imaginando que haja concorrência grande em todos esses eixos. E a concorrência é o que faz o preço flutuar.”

Outras medidas também poderiam influenciar na oferta, segundo Bernardes, como o limite máximo de uma vaga de garagem por imóvel nos edifícios erguidos nos eixos estruturantes da capital. “Vaga da garagem custa caro para fazer. As pessoas têm três, quatro, cinco carros, o número de subsolos aumenta e o custo sobe.” Prescindir da garagem, disse o presidente do Secovi, demandaria terrenos servidos com boa infraestrutura viária – a priorização do transporte coletivo é um dos norteadores da nova lei.



Debate. Da esq. para a dir.: secretário Fernando de Mello, Claudio Bernardes, do Secovi, o mediador, jornalista Cláudio Marques, e José Armenio Cruz, do IAB

ZONAS DE AÇÃO

● Projeto do novo Plano Diretor prevê desenvolvimento diferente para cada uma das seguintes áreas do município

- **ÁREA PARA ESTÍMULO DE CRIAÇÃO DE EMPREGOS**
- **ÁREA DE URBANIZAÇÃO JÁ CONSOLIDADA**
- **ÁREA DE REDUÇÃO DE VULNERABILIDADE**
- **ÁREA PARA RECUPERAÇÃO URBANA E AMBIENTAL**
- **ÁREA PARA CONTENÇÃO URBANA E USO SUSTENTÁVEL**
- **ÁREA DE PRESERVAÇÃO COMPLETA**

ARCO DO FUTURO

É a área em que Haddad planeja aumentar o número de empregos para diminuir o tempo de deslocamento das pessoas de casa ao trabalho

CRIAÇÃO DE ÁREAS VERDES

O plano prevê a criação de mais **140 parques** ao longo dos próximos 10 anos, tanto em áreas urbanizadas quanto nos limites da cidade para conter o crescimento da ocupação

Oficialmente, a capital tem

12,7 m² de área verde pública por habitante,

mais do que os **9 m²** recomendados pela Organização das Nações Unidas

Mas a maior parte fica nos extremos sul e norte do Município, longe das áreas mais povoadas

Bairros como Santa Cecília, Brás, Sé, Bela Vista e República não têm nem sequer 0,5 m²

Para piorar, 30 dos 96 distritos não possuem parque

FONTE: PROJETO DO PLANO DIRETOR

Os empreendimentos com “fachadas ativas”, oferecendo no térreo comércio e serviços, seriam outros produtos beneficiados pelo novo PDE. Se aprova-

da nos moldes atuais, a legislação não considerará esses espaços como áreas construídas computáveis para os limites de verticalização nos diferentes

bairros do município.

Esse mecanismo deve baratear a produção de projetos com atividade comercial e incentivar o desenvolvimento de

áreas mistas. “Não podemos ter só um conjunto de prédios com muros que tornem a cidade dura”, disse o secretário.

Para o presidente do IAB, o no-

HABITAÇÃO SOCIAL

O novo plano aumenta em **20%** as áreas reservadas para habitações de interesse social. A promessa de Haddad é de, até 2016, entregar **55 mil** unidades habitacionais

● **Transformação**
“O plano contém instrumentos que permitem estabelecer as diretrizes de transformação da cidade. Tem de ser entendido como um pacto de toda a sociedade a respeito do futuro da cidade”

Fernando de Mello Franco

Secretário de Desenvolvimento Urbano

vo texto traduz um novo momento para o desenvolvimento urbano do País. “Este é o momento da inteligência territorial. E os eixos em São Paulo multiplicam-se Brasil afora”, disse José Armenio de Brito Cruz. A prioridade dada ao crescimento acompanhando a infraestrutura de locomoção e com estímulos à pluralidade de comunidades no território devem qualificar os espaços públicos, de acordo com ele.

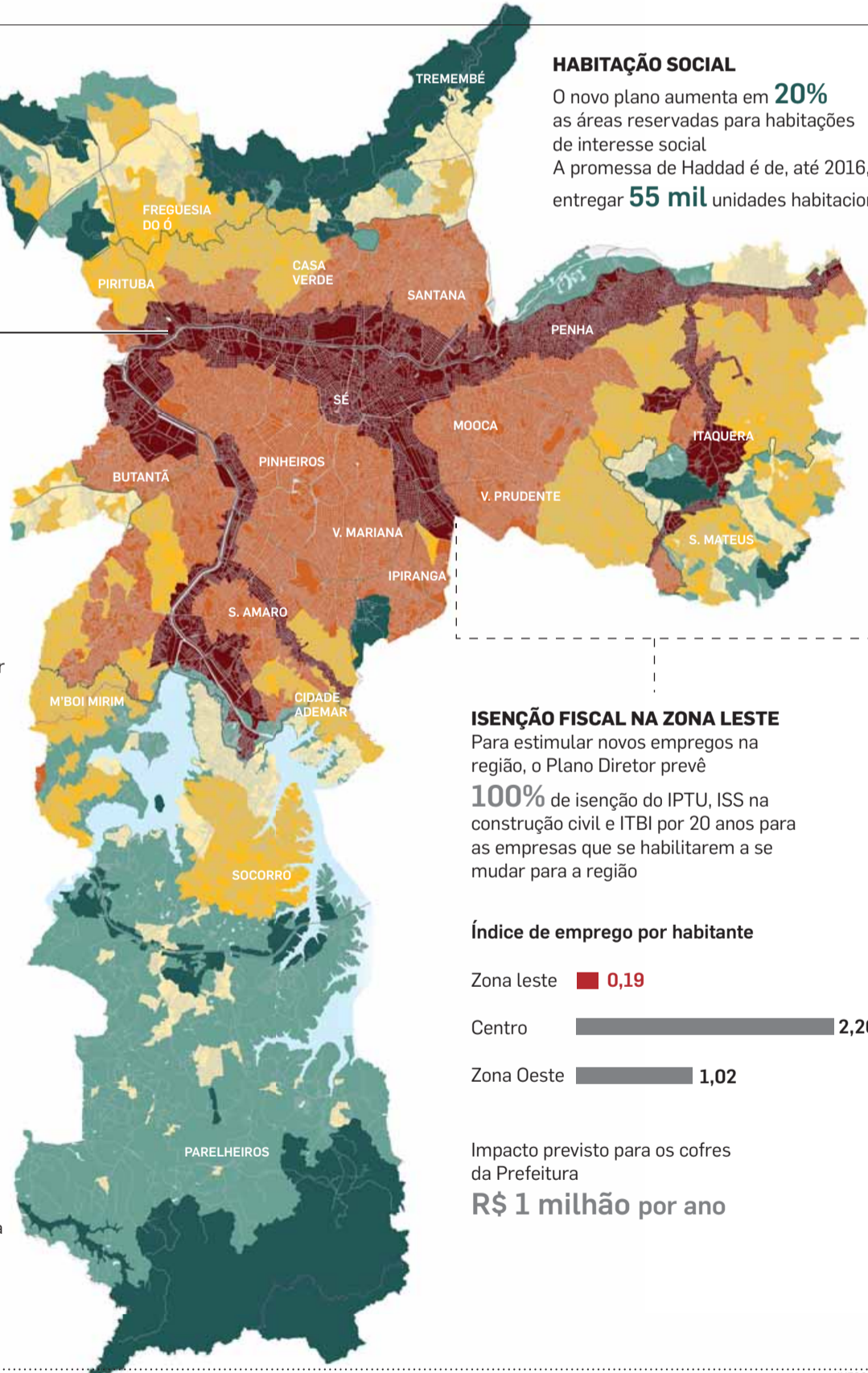
Mello Franco também assegurou que alterações no sentido de elevar o adensamento em pontos da cidade não colocarão em risco a preservação de perfil dos bairros fora dos eixos de locomoção local. Ele espera que o PDE seja aprovado pelos vereadores até o início de 2014.

Outra proposta do Plano é fornecer incentivo fiscal durante 20 anos para prestadores de serviços que queiram se instalar na zona leste de São Paulo. O texto propõe a isenção fiscal de 100% no valor do IPTU, ISS da obra para construção civil e aquisição do terreno. O empresário terá que pagar 2% do ISS, que é o valor mínimo permitido. Os setores beneficiados são empresas de call center, hotelaria, informática e serviços relacionados a educação.

Aprovada a lei, as empresas terão até cinco anos para se instalar na região, podendo usufruir da isenção por até 20 anos. O empresário vai poder construir o equivalente a até quatro vezes o tamanho do terreno de área útil sem o pagamento de outorga onerosa.

Segundo a gestão Fernando Haddad, serão criados até 100 mil empregos na região ao longo da vigência do Plano, que é de dez anos. “Estamos fazendo um estudo para saber, do ponto de vista de mercado, como isso vai funcionar”, diz Claudio Bernardes, do Secovi.

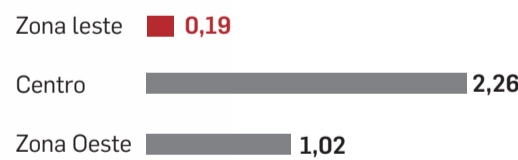
Para ele, a medida, porém, pode ser insuficiente para criar um polo na região.



ISENÇÃO FISCAL NA ZONA LESTE

Para estimular novos empregos na região, o Plano Diretor prevê **100%** de isenção do IPTU, ISS na construção civil e ITBI por 20 anos para as empresas que se habilitarem a se mudar para a região

Índice de emprego por habitante



Impacto previsto para os cofres da Prefeitura

R\$ 1 milhão por ano

INFOGRAFICO/ESTADÃO

PONTOS-CHAVE

Lei pretende criar novo paradigma

● **Transporte**
Objetivo é criar um novo paradigma ao incentivar o paulistano a deixar o carro em casa e usar o transporte coletivo. Prevê facilidades para quem construir ao longo de eixos de transporte



TIAGO QUEIROZ/ESTADÃO

● **Qualificação**
Ao incentivar o uso do transporte público e construções mistas ao longo dos eixos, o objetivo da proposta também é contribuir para a qualificação de espaços públicos e evitar a degradação



ERNESTO RODRIGUES/ESTADÃO

● **Investimentos**
Com o Plano, a Prefeitura também pretende associar investimentos prioritários a áreas de maior vulnerabilidade social, para com isso reduzir efeitos da desigualdade