

Especial **MERCADO IMOBILIÁRIO**

# Novo Plano Diretor deve ajudar investidor

## Adensamento populacional em torno de corredores de transporte criará demanda

O projeto de lei sobre o novo Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo será discutido e votado nos próximos meses. Embora o texto final do projeto ainda seja incerto, já existem pontos cuja tendência de aprovação é dada como certa ou altamente provável por especialistas do mercado imobiliário. Ficar de olho nessas movimentações é fundamental para quem planeja adquirir um imóvel para locação ou com expectativa de valorização.

O principal ponto é a intenção da Prefeitura de facilitar a construção de edifícios mais altos nos quarteirões próximos de vias servidas por corredores de ônibus e linhas de metrô e trem. O objetivo é aumentar a concentração de residências próximas dos eixos com boa oferta de transporte público, criando opções para moradores poderem sair de casa sem carro.

O incentivo deve atrair boa parte dos futuros empreendimentos para essas áreas, criando uma atmosfera propícia para valorização desses locais, na opinião da diretora da imobiliária Lello, Roseli Hernandes. “Investir em imóveis nessas áreas me parece uma ótima ideia”, afirmou. “Se estão pensando em adensar a população nesses entornos, vão se formar áreas de grande circulação”, estimou.

Segundo Roseli, essa perspectiva favorece o investimento em pontos comerciais e em imóveis residenciais para locação. Nessa segunda opção, as unidades com tendência de apresentar maior demanda são os de um e dois dormitórios, voltados principalmente para famílias de classe média.

“Quem tem mais interesse em estar perto do transporte público são pessoas de renda média. Além disso, os mais ricos tendem a procurar outros imóveis por causa das restrições às vagas de garagem”, disse, lembrando de que a proposta sobre o plano diretor pretende limitar as vagas para carros nos pré-

### ● Público

**“Quem tem mais interesse em estar perto do transporte público são pessoas de renda média. Os mais ricos tendem a procurar outros imóveis por causa das restrições às vagas de garagem”**

**Roseli Hernandes**  
DIRETORA DA LELLO IMÓVEIS

dios erguidos perto de ruas com ampla oferta de transporte.

Entre os bairros cortados por eixos de mobilidade estão Lapa, Bom Retiro, Tatuapé, Mooca, Freguesia do O, Santana, Moema, Morumbi, Vila Mariana, Butantã e o entorno da Avenida Paulista, entre outros, de acordo com o projeto. Esse mapa considera também as regiões onde há linhas em obras ou com estudos para que isso ocorra.

**Terrenos.** O plano da Prefeitura em permitir a construção de prédios mais altos nesses eixos veio acompanhada da proposta de limitar empreendimentos de grande porte em áreas como miolos dos bairros – geralmente pouco atendidos por ônibus ou metrô – e regiões que façam parte de zonas de proteção ambiental, caso das vizinhanças da Serra da Cantareira, na zona norte, e da Represa da Guarapiranga, na zona sul.

O projeto sobre o novo Plano Diretor estabelece que, nos eixos com boa oferta de transporte coletivo, as incorporadoras poderão erguer prédios com área construída equivalente a até 4 vezes a área do terreno, mediante o pagamento de contrapartidas financeiras para investimentos na infraestrutura urbana. Por outro lado, o potencial construtivo básico, que dispensa o pagamento de contrapartidas, caiu para 1 vez, ante os atuais 1,5 vez a 2 vezes.

Na avaliação do presidente da imobiliária Brasil Brokers, Sérgio Freire, a principal consequência da proposta é uma onda de ajustes nos preços dos terrenos. “O valor do terreno está diretamente ligado ao quanto poderá se construir nele. Se a permissão para construção passa a ser maior, seu valor também será. Já se for menor, o valor obviamente vai diminuir.”

Por outro lado, empresários do setor dizem que a redução do potencial de construção somado à necessidade de pagar contrapartidas para se construir além do básico provocará aumento nos custos dos empreendimentos que será repassado para os compradores. De acordo com cálculo dos analistas de construção civil do banco Credit Suisse, as modificações provocarão alta média de 40% nos custos de terrenos e contrapartidas em cerca de 80% do município. “É um aumento significativo nos custos”, afirmaram Nicole Hirakawa, Luis Stacchini e Eugenio Amador, em levantamento da instituição.

## TRANSPORTE PÚBLICO

● Novo plano prevê mais ônibus e metrô para a cidade e maior verticalização ao longo desses corredores

■ CORREDORES DE ÔNIBUS OU LINHAS DE METRÔ E TREM JÁ EXISTENTES ■ NOVAS LINHAS DE METRÔ PLANEJADAS ■ NOVOS CORREDORES DE ÔNIBUS PLANEJADOS

### INCENTIVO À VERTICALIZAÇÃO

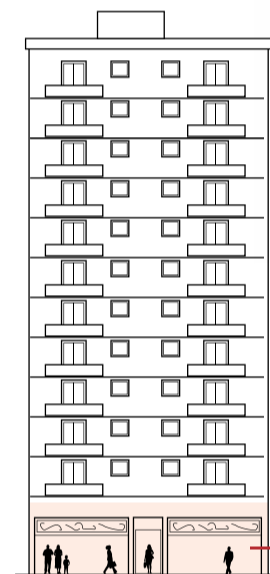
O projeto torna mais barato a verticalização e incentiva a construção de prédios altos ao longo dos corredores de transporte público, para que mais pessoas morem perto dos corredores de ônibus e de metrô

### PRESERVAR O CENTRO DE BAIRROS

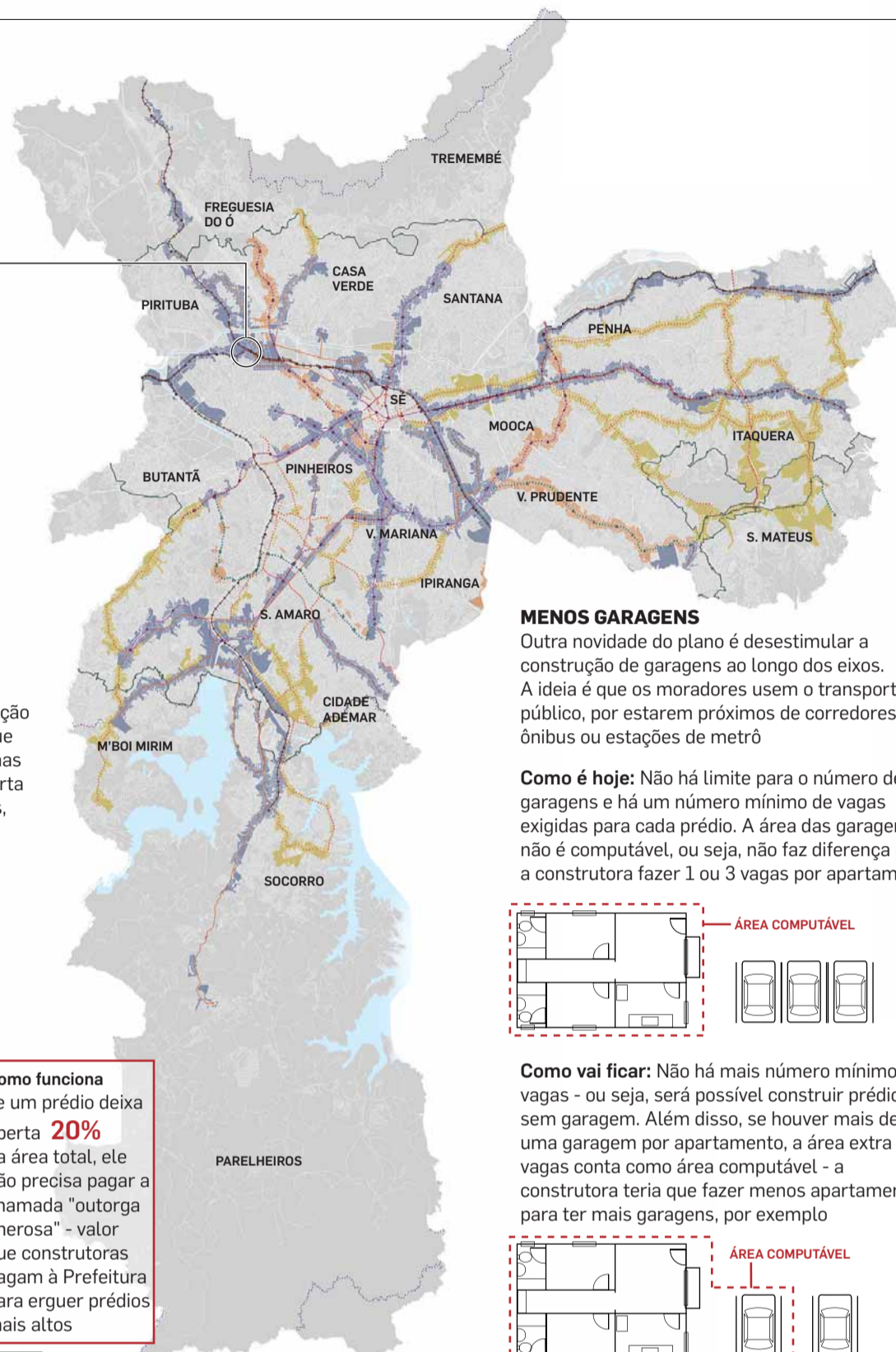
A parte interior dos bairros ficaria mais preservada que as principais vias, já que se encontra longe dos eixos de transporte

### FACHADA ATIVA

Haddad quer estimular a criação de prédios mistos, ou seja, que tenham torres residenciais mas que a parte de baixo seja aberta à população, com lojas, cafés, restaurantes ou galerias, por exemplo



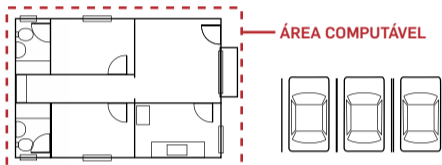
Como funciona se um prédio deixa aberta **20%** da área total, ele não precisa pagar a chamada "outorga onerosa" – valor que construtoras pagam à Prefeitura para erguer prédios mais altos



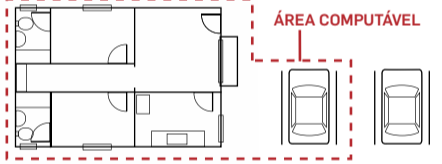
### MENOS GARAGENS

Outra novidade do plano é desestimular a construção de garagens ao longo dos eixos. A ideia é que os moradores usem o transporte público, por estarem próximos de corredores de ônibus ou estações de metrô

**Como é hoje:** Não há limite para o número de garagens e há um número mínimo de vagas exigidas para cada prédio. A área das garagens não é computável, ou seja, não faz diferença para a construtora fazer 1 ou 3 vagas por apartamento



**Como vai ficar:** Não há mais número mínimo de vagas – ou seja, será possível construir prédios sem garagem. Além disso, se houver mais de uma garagem por apartamento, a área extra das vagas conta como área computável – a construtora teria que fazer menos apartamentos para ter mais garagens, por exemplo



CLAYTON DE SOUZA/ESTADÃO



**Proposta.** Eixos de mobilidade serão vetor de verticalização

Bons ou ruins, os efeitos do novo Plano Diretor não devem ser sentidos antes da metade do ano que vem. Isso porque todos os empreendimentos imobiliários que vão chegar ao mercado nos próximos meses passaram pelo licenciamento sob as regras do plano diretor vigente. Só os empreendimentos encaminhados para licenciamento depois de julho serão validados pelas novas regras.

Além disso, a proposta sobre

o novo plano foi enviada pela Prefeitura à Câmara Municipal em 26 de setembro. A votação ainda não tem data marcada, e até lá, está prevista a realização de audiências públicas sobre o tema. “Por isso, é muito cedo para fazer avaliações mais precisas sobre tendências de valorização. O que está proposto não é o que será, de fato, aprovado”, ponderou o presidente do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Cláudio Bernardes.

## Intervenções urbanísticas orientam valorização

Extensão de via e novas estações de metrô aumentam atrativos de Pinheiros, Brooklin e Chácara Santo Antônio

Na avaliação da equipe de inteligência da imobiliária Lopes, o mercado imobiliário paulista não segue aquecido em 2013. O Rodoanel, as novas estações de metrô e as operações urbanas trazem boas perspectivas de desenvolvimento para certas regiões, segundo levantamento realizado pela empresa.

Além da Barra Funda, os bairros com maior potencial de valorização são Pinheiros, na zona oeste de São Paulo, e a região do Brooklin e Chácara Santo Antônio, na zona sul.

No caso de Pinheiros, o potencial advém da perspectiva da en-

trega das estações do metrô Freguesia do O e Oscar Freire, além de mais duas estações em projeto (Rebouças e Pedroso de Moraes, da futura linha 20-Rosa). Também há obras para revitalização do Largo da Batata, com recursos provenientes da Operação Urbana Faria Lima.

Já no caso de Brooklin e Chácara Santo Antônio, a Lopes destaca que houve uma expansão das opções de lançamentos através do prolongamento do eixo comercial da Avenida Doutor Chucuri Zaidan até a Avenida João Dias, o que atraiu muitos lançamentos comerciais e, consequentemente, residenciais para a região. Esses bairros e a região no entorno da Avenida Jornalista Roberto Marinho também são alvo de investimentos em infraestrutura provenientes da Operação Urbana Água Espreada.

HÉLVIO ROMERO/ESTADÃO



**Futuro.** Lançamentos prometem elevar ocupação na região

des incentivos para a reestruturação urbana, então o potencial de valorização é alto”, explicou. Embora as fontes consultadas não tenham citado números, é possível estimar que o po-

tencial de valorização acompanhe, ao menos, a média de elevação do preço do metro quadrado na cidade, que está em 13% ao ano, segundo os dados mais recentes da pesquisa FipeZap.

## Barra Funda será polo de empreendimentos

Bairro da zona oeste está nos limites da Operação Urbana Consorciada Água Branca, aprovada este mês no Legislativo

◆ A região da Barra Funda, na zona oeste, terá condições de receber empreendimentos mais variados daqui pra frente. A aprovação, no início deste mês, do texto substitutivo ao projeto de lei que revisa a Operação Urbana Água Branca flexibilizou os limites para construção de prédios no bairro, o que contribuirá diretamente para aumentar seu potencial de valorização.

A revisão do zoneamento passa a permitir que os apartamentos tenham área máxima de 180 metros quadrados. Já a proposta anterior em estudo ia até 120 m². Outro ponto é a autorização para que sejam erguidos prédios de até 80 metros de altura, ante 60 m previstos inicialmente. O número de subsolos permitidos passou de um para dois, enquanto o número de vagas na garagem subiu de um para três.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca envolve uma área de 1,8 milhão de metros quadrados, abrangendo a Barra Funda, além de trechos da Água Branca e Perdizes. A alteração nas regras de ocupação dos bair-

ros favorecerá as incorporadoras, pois dará a elas mais liberdade para a definição dos lançamentos, tendo em vista a ampliação de opções para uso do solo e limites de construção.

“A flexibilização vai elevar a demanda das empresas, já que há uma grande dificuldade em se encontrar terrenos adequados para os empreendimentos

### ● Perímetro

**1,8 milhão**

De metros quadrados fazem parte da Operação Urbana Consorciada Água Branca