

Revisão do Plano Diretor Estratégico

o que muda na legislação urbanística da cidade de São Paulo

PL 688/2013

EDUARDO DELLA MANNA

PPU PLANEJAMENTO E PROJETOS URBANOS LTDA
sócio-diretor

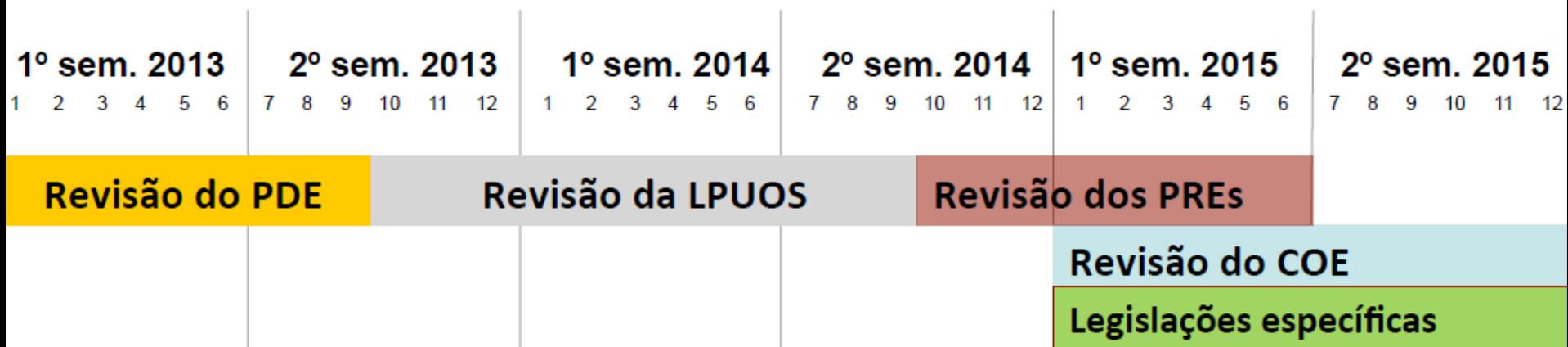
NIIT | NÚCLEO DE INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS E TERRITORIAIS
sócio-diretor

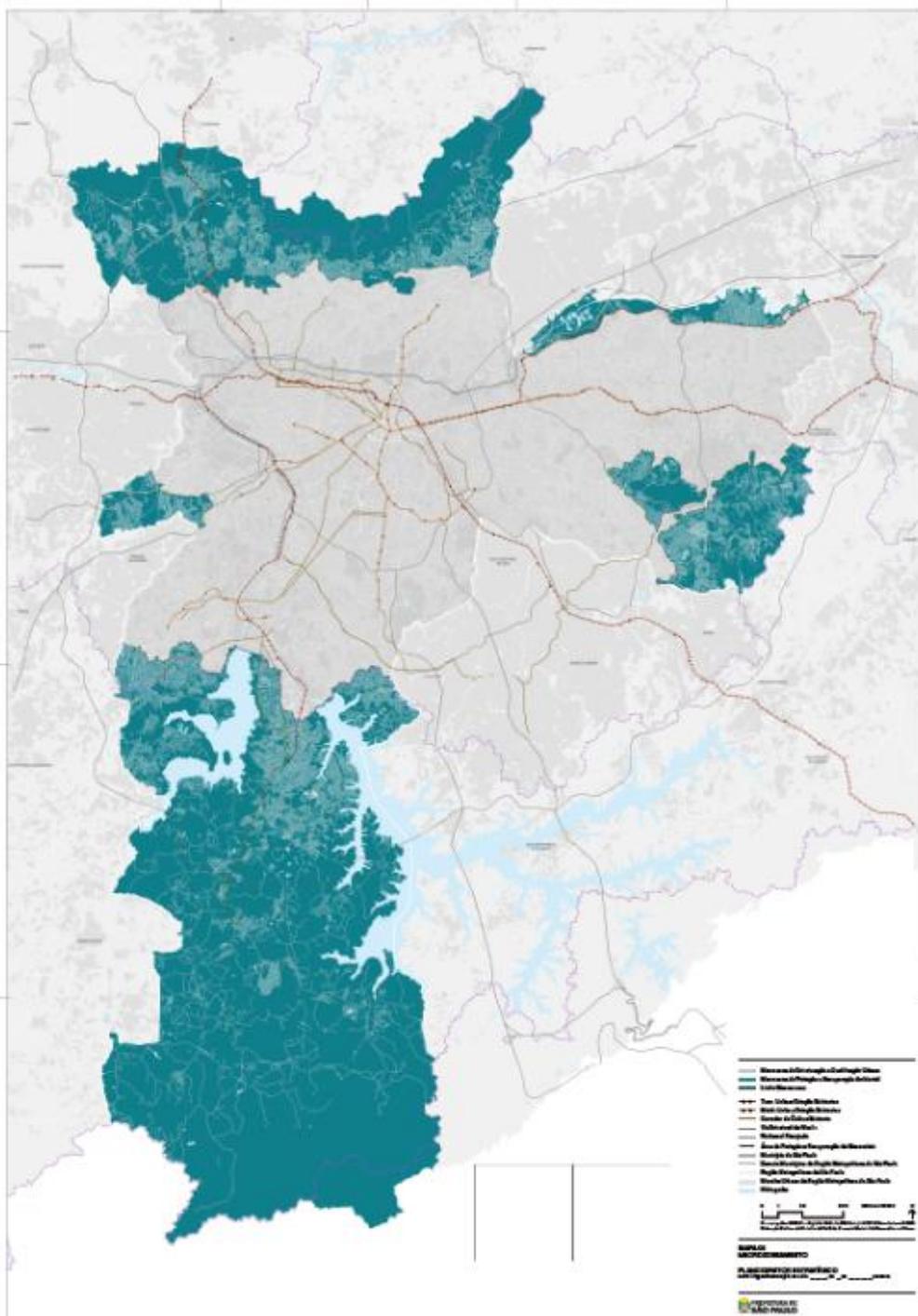
SECOVI-SP
coordenador-executivo da vice-presidência de assuntos legislativos e urbanismo metropolitano

NUTAU-USP
consultor em mercado imobiliário

MARCO REGULATÓRIO

CRONOGRAMA DA REVISÃO





Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana



Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental

--- Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
--- Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental
--- Limites Municipais

--- Topografia Contorno
--- Rodovias Federais
--- Rodovias Estaduais
--- Rodovias Municipais
--- Ferrovias
--- Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais
--- Reservas de Floresta
--- Áreas de Proteção e Recuperação de Matas Ciliares
--- Regiões de Proteção de Solos Rurais
--- Áreas de Proteção e Recuperação de Matas Ciliares
--- Rios

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

ESCALA

PROJEÇÃO

ALICERCE

ELABORAÇÃO

COORDENADOR

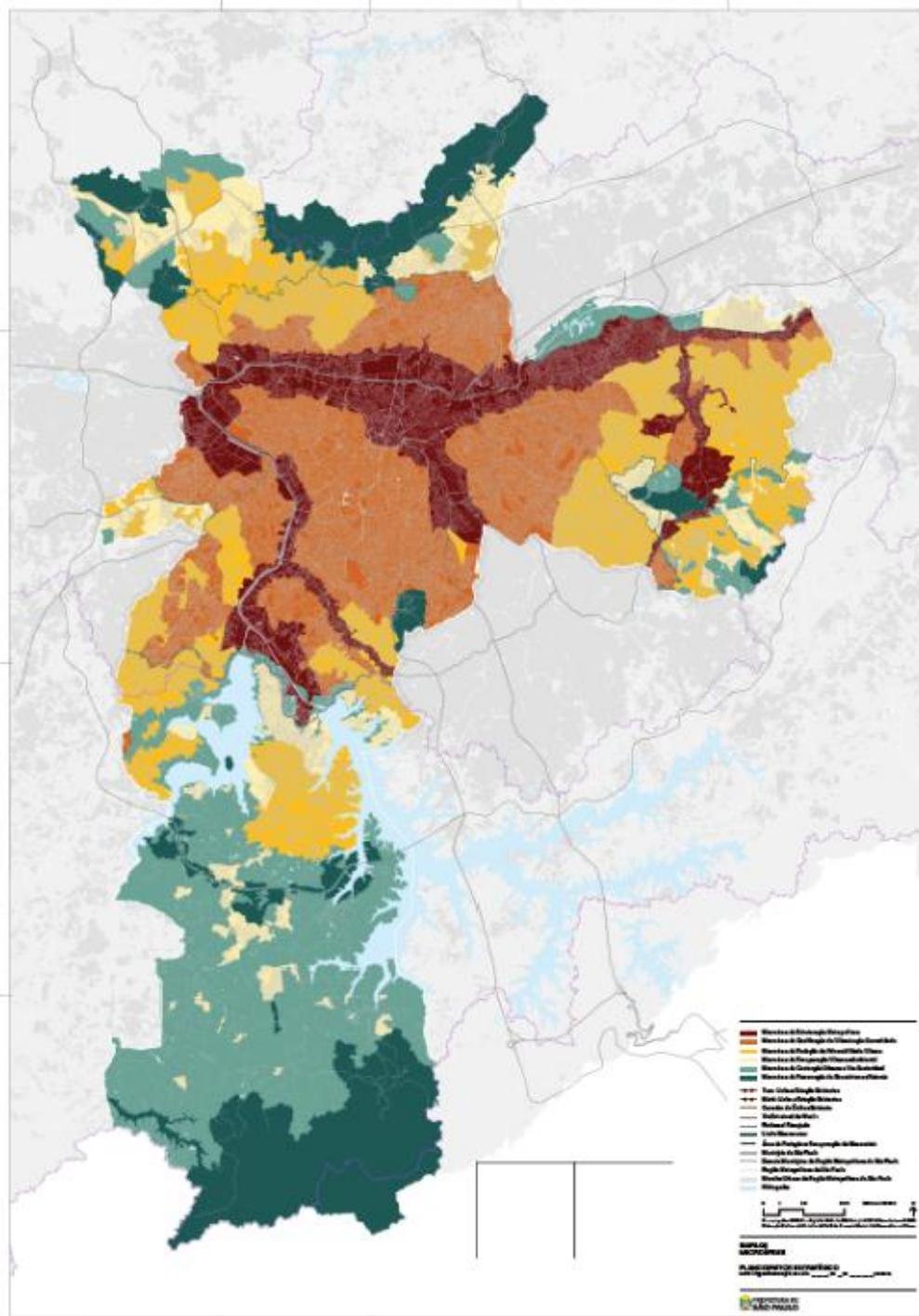
ELABORADOR

REVISOR

APROVADO

DATA

INSTITUIÇÃO



- Macroárea de Estruturação Metropolitana**
1
2
- Macroárea de Qualificação da Urbanização Consolidada**
1
2
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana**
1
2
- Macroárea de Recuperação Urbana e Ambiental**
1
- Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável**
0,2
- Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais**
0,1

eixos de estruturação da transformação urbana

linhas de Metrô e de Trem

linhas de Monotrilho

linhas de VLT-Veículo Leve sobre Trilhos

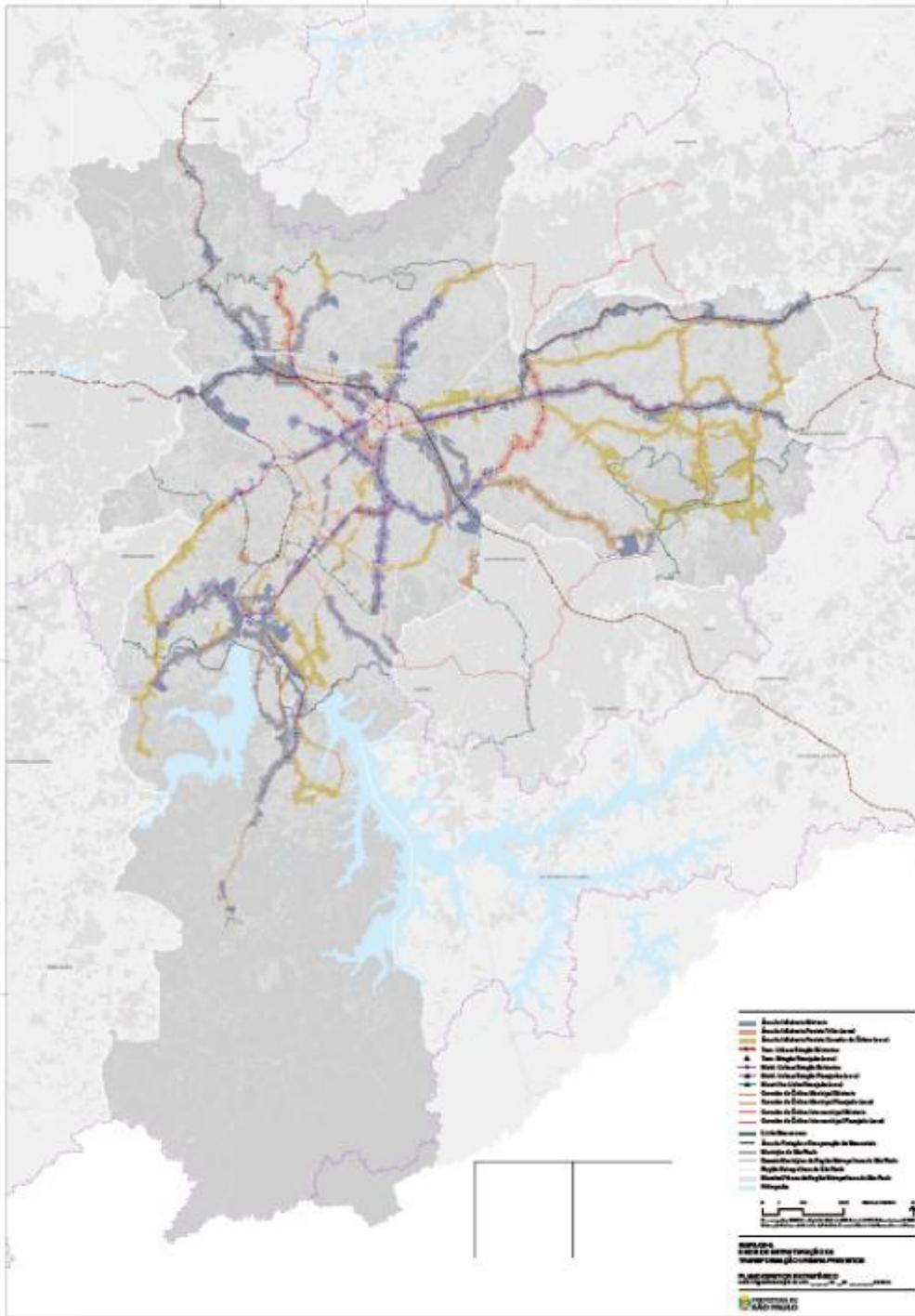
linhas de VLP-Veículo Leve sobre Pneus

linhas de Corredores de Ônibus Municipais e Intermunicipais de média capacidade com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral

faixa de 150 m

estações, paradas e terminais associados [menos corredores de ônibus]

raio de 400 m



1 básico **4** máximo

Área de Influência Existente ■

Área de Influência Prevista trilho 2016 ■

Área de Influência Prevista corredor de ônibus 2016 ■

eixos de estruturação da transformação urbana

cota parte máxima

eixos de estruturação da transformação urbana

2.500 m² ÷ 20

125 unidades

10.000 m² ÷ 125 unidades

80 m²

Município de São Paulo (MSP)

Área útil média (m²)

<u>Nº Dorm</u>	Área útil média (m ²)			
<u>Ano</u>	1	2	3	4 ou +
2003	33,22	58,89	89,90	173,94
2004	52,44	60,63	90,20	196,35
2005	41,92	55,46	88,23	180,60
2006	40,41	53,38	89,84	177,35
2007	44,23	52,63	85,35	167,83
2008	49,14	53,01	82,67	173,78
2009	55,69	53,40	83,49	162,14
2010	47,55	56,38	84,31	168,45
2011	46,14	57,79	81,34	171,52
2012	39,51	56,51	85,91	185,68

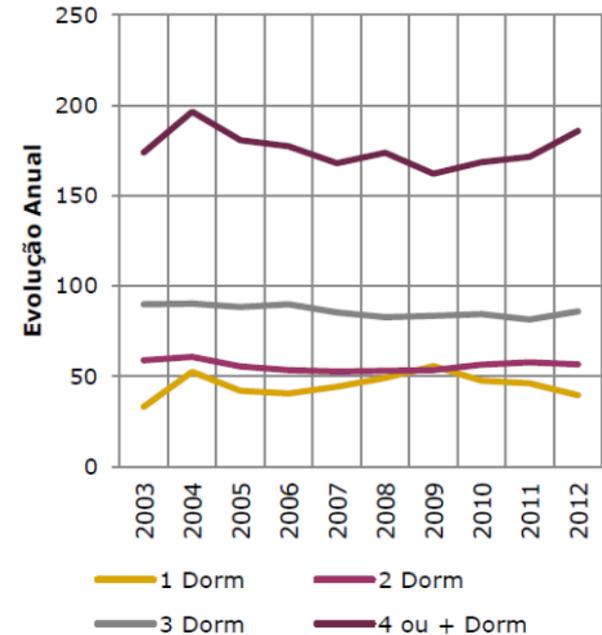
55,81 m²

86,12 m²

175,76 m²

Município de São Paulo

Área Útil Média (m²)



média 2 dormitórios

média 3 dormitórios

média 4 dormitórios

vagas de estacionamento

eixos de estruturação da transformação urbana

serão consideradas não computáveis as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas de garagem observe os seguintes limites

- > **nos empreendimentos residenciais: 1 uma vaga de estacionamento por unidade habitacional**
- > **nos empreendimentos não residenciais: 1 vaga de estacionamento para cada 100 m² de área construída computável**
- > **nos empreendimentos de uso misto: 1 uma vaga de estacionamento por unidade habitacional e 1 vaga de estacionamento para cada 100m² de área construída computável destinada a uso não residencial**

lançamentos residenciais verticais

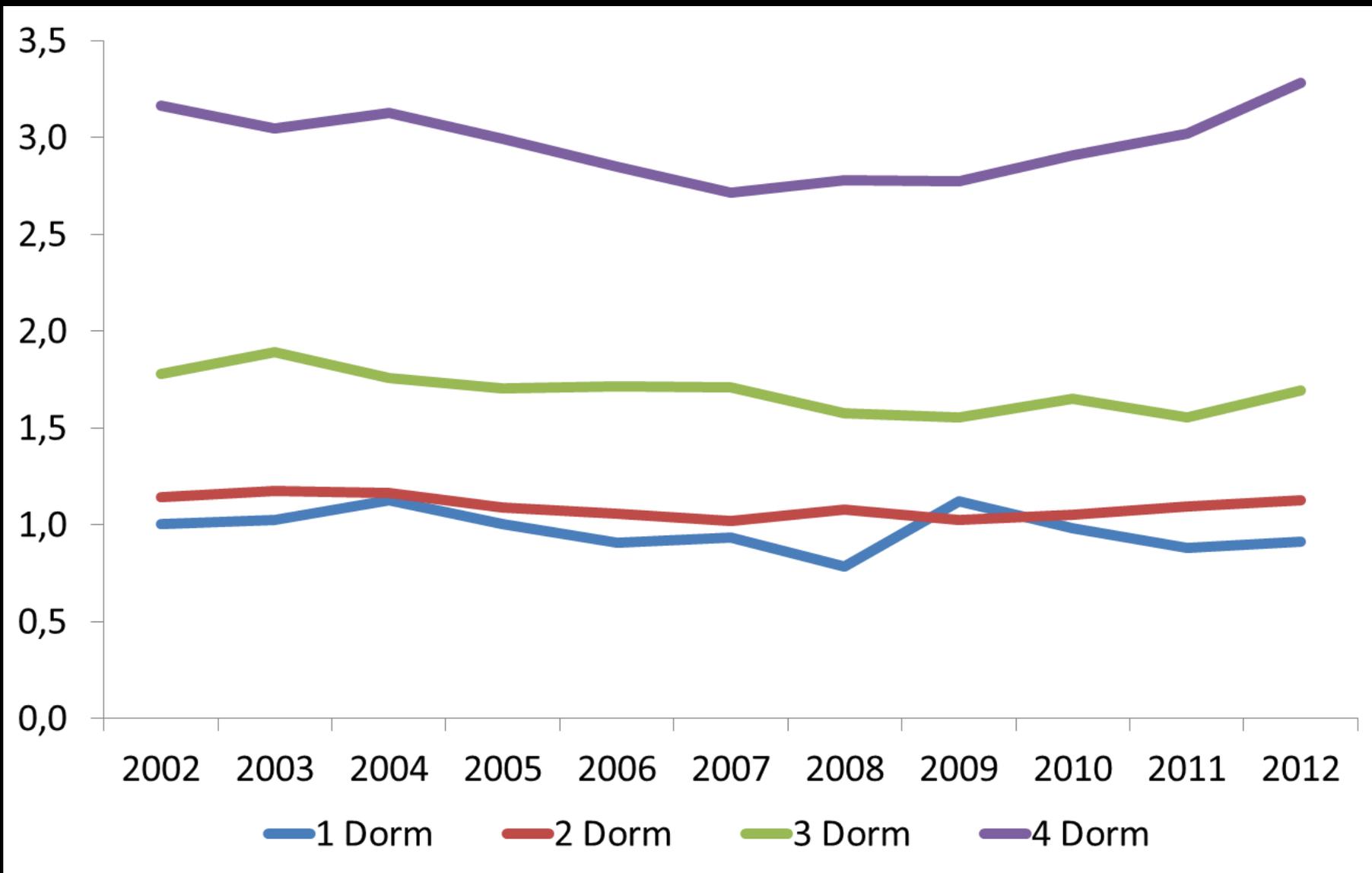
janeiro 2002 | dezembro 2013

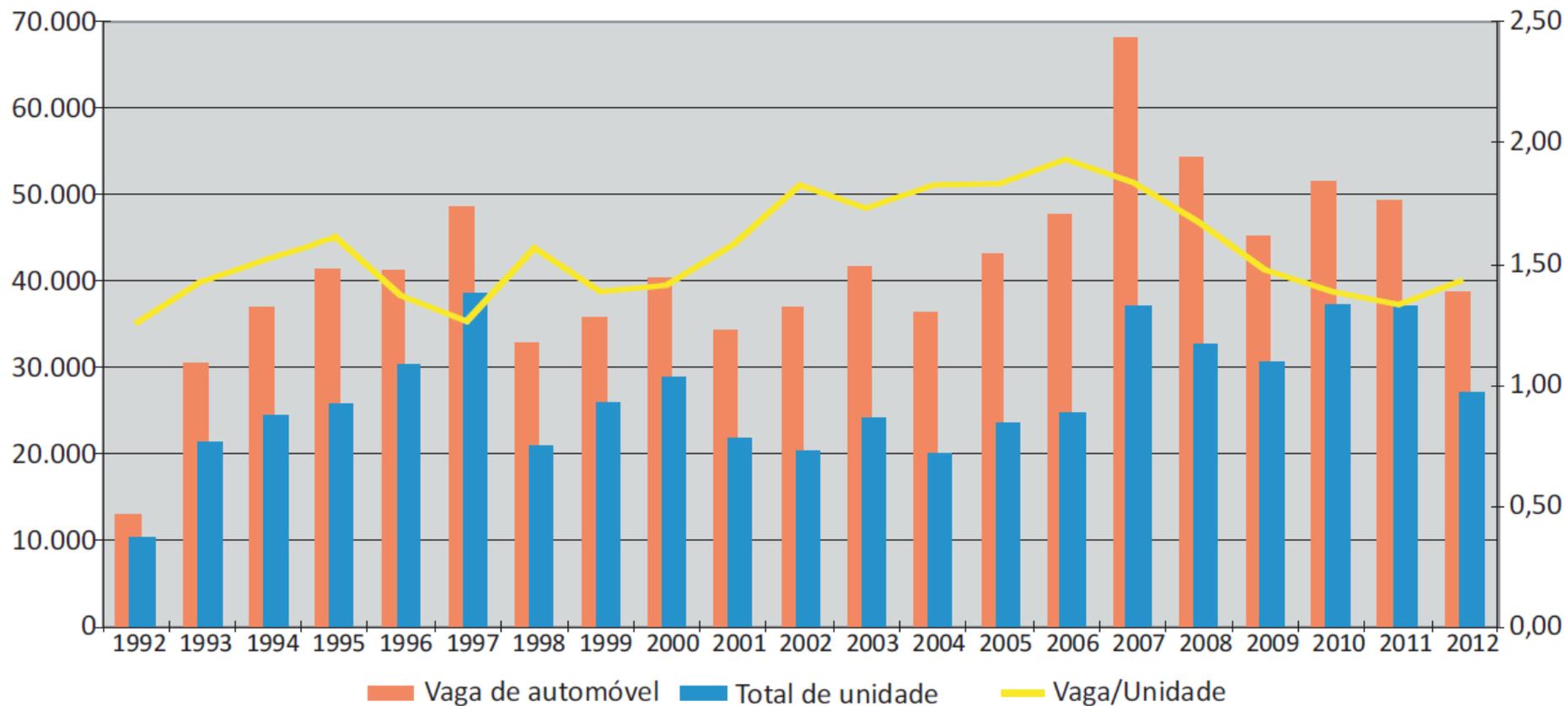
12 anos

tipologia	unidades	vagas de garagem	vagas por unidade
1	37.689	34.977	0,93
2	144.379	158.597	1,10
3	114.022	194.776	1,71
4 ou +	68.774	202.601	2,95
	364.864	590.951	1,62
	30.405 / ano	49.246 / ano	

lançamentos residenciais verticais

número médio de vagas

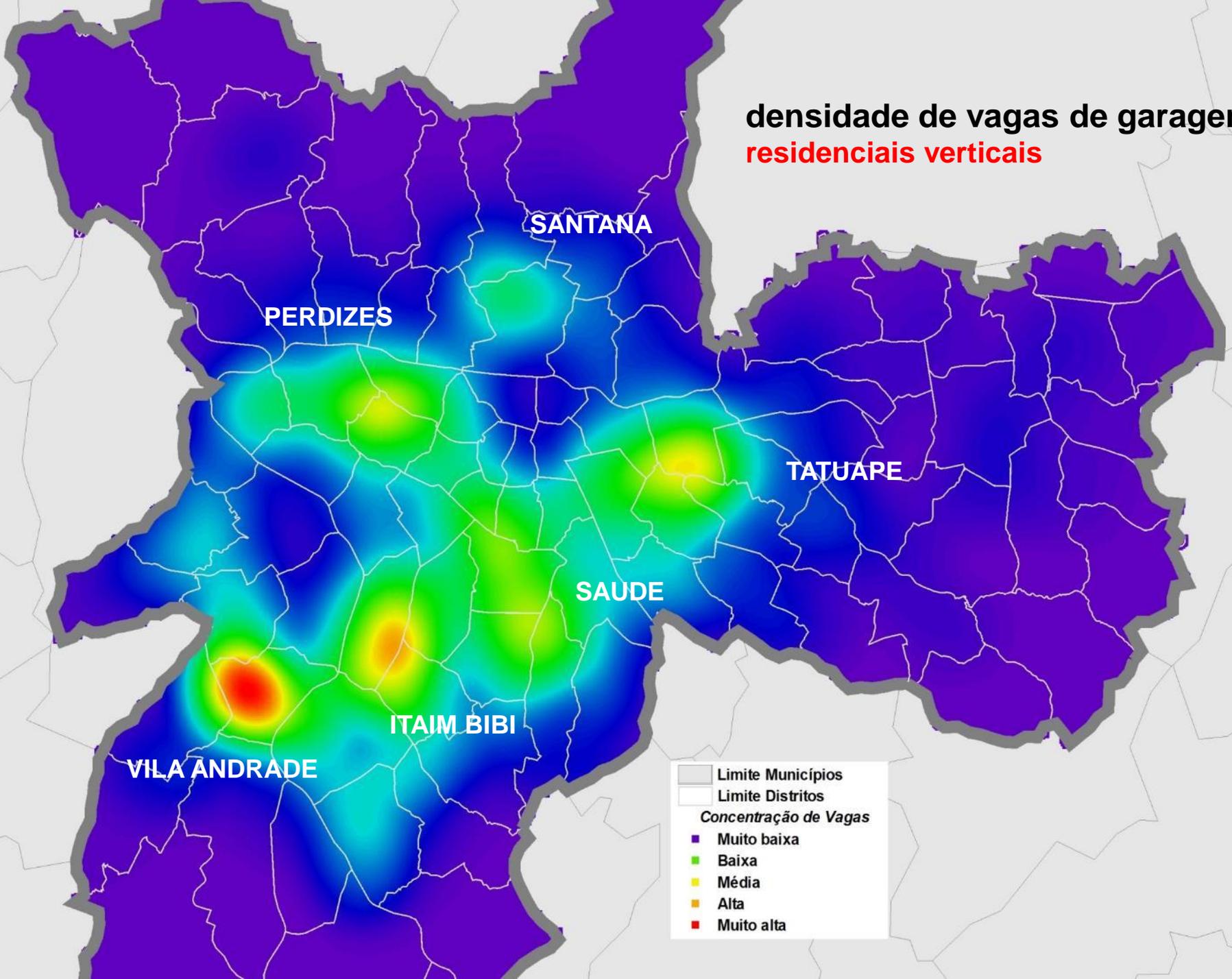




FONTE: SMDU/PMSP | Informes Urbanos | n. 17 | novembro 2013

http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos/pdf/29.pdf

**densidade de vagas de garagem
residenciais verticais**

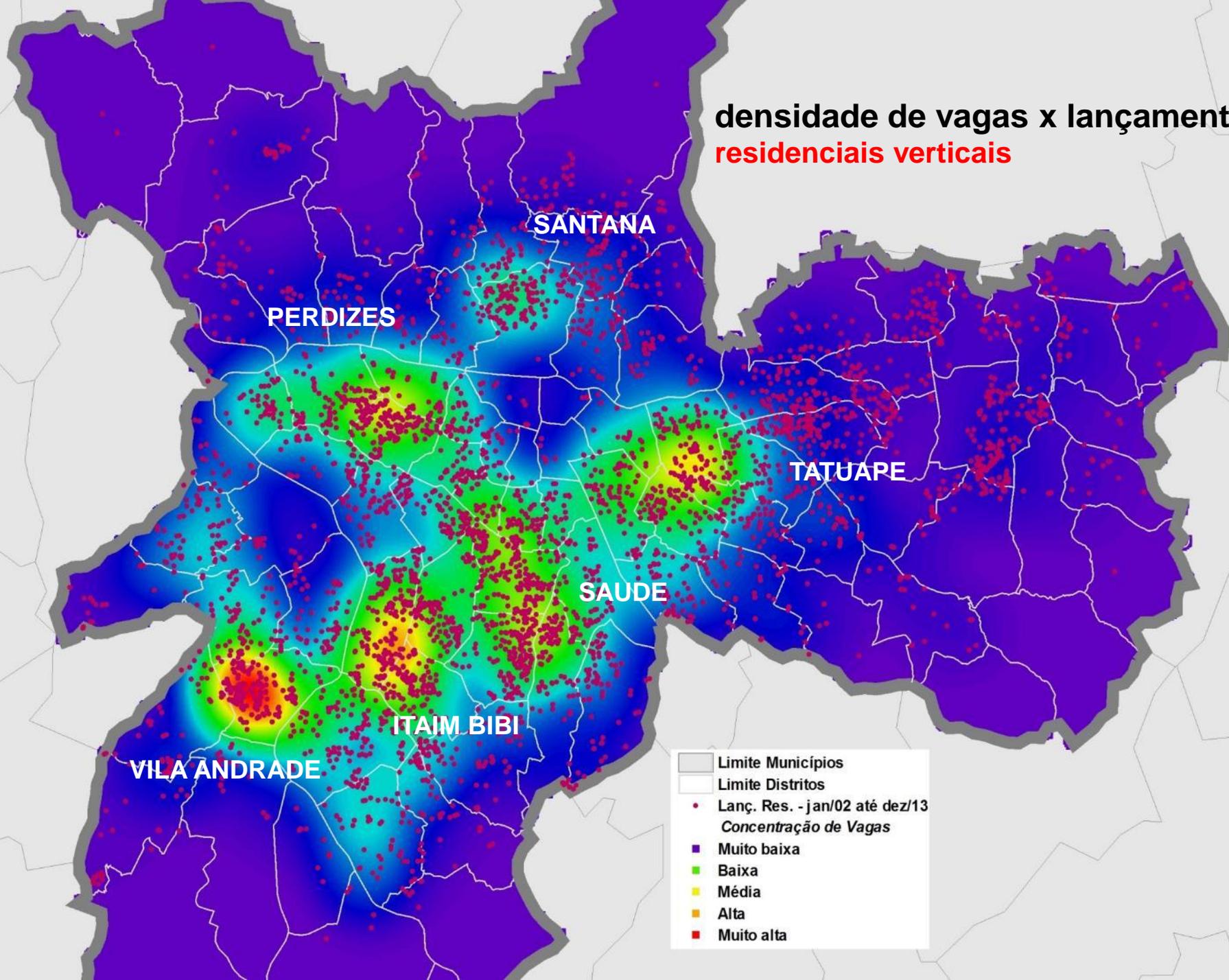


Limite Municípios
Limite Distritos

Concentração de Vagas

- Muito baixa
- Baixa
- Média
- Alta
- Muito alta

densidade de vagas x lançamentos residenciais verticais



lançamentos não residenciais

janeiro 2002 | dezembro 2013

12 anos

unidades

vagas de garagem

vagas por unidade

39.992

58.476

1,46

3.332 / ano

4.873 / ano

lançamentos não residenciais

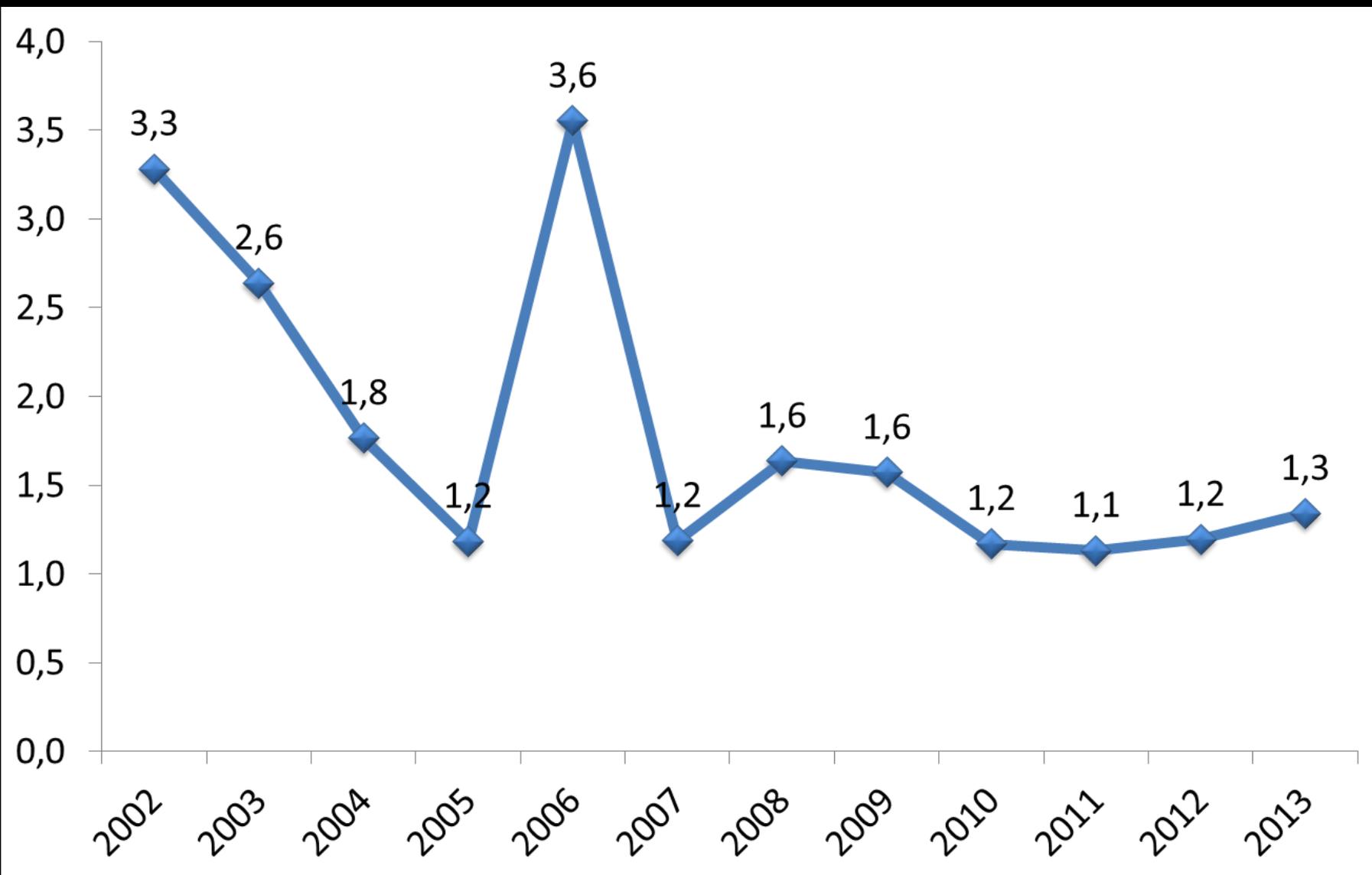
janeiro 2002 | dezembro 2013

12 anos

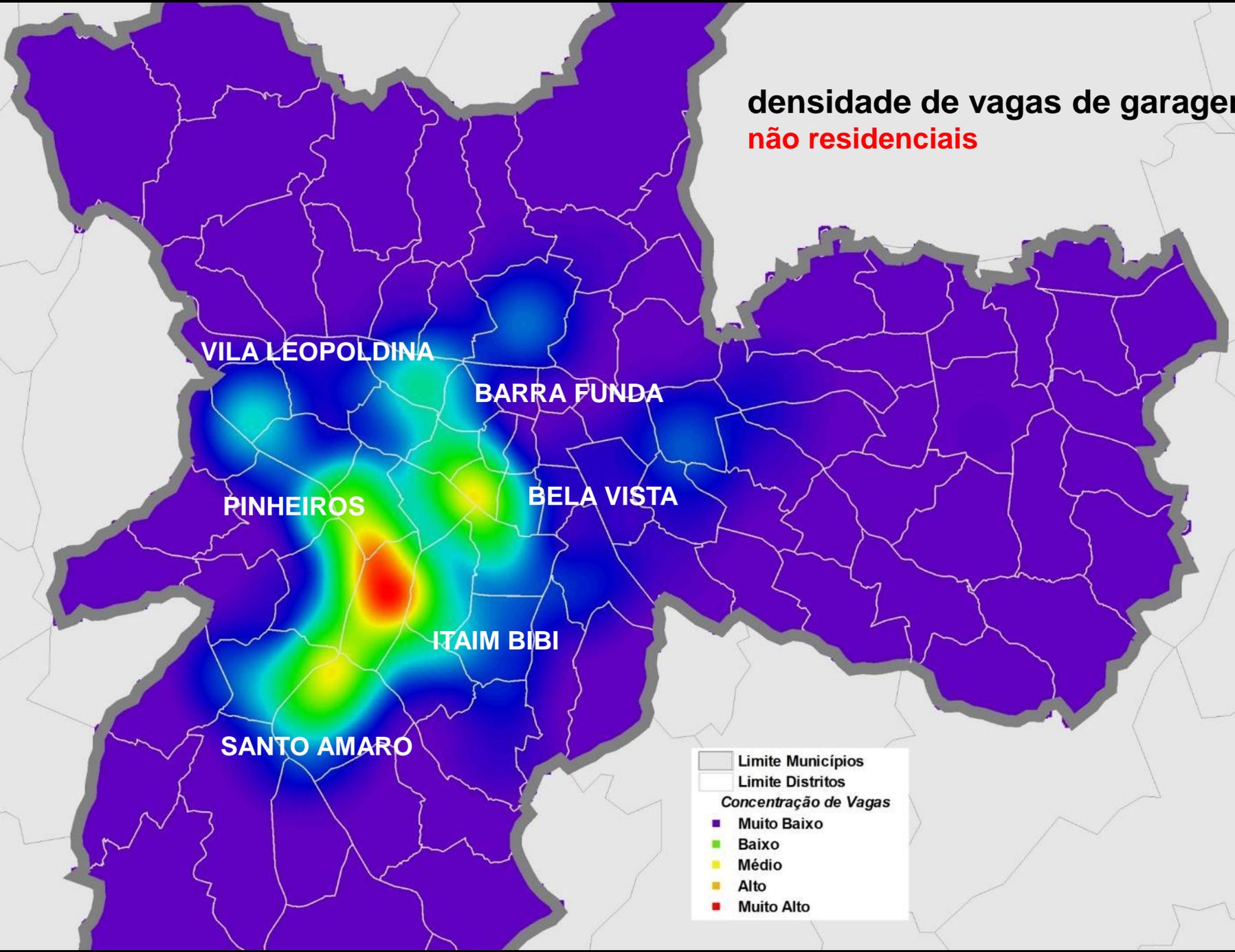
período	unidades	vagas de garagem	vagas por unidade
2002	1.472	4.832	3,28
2003	994	2.623	2,64
2004	1.631	2.880	1,77
2005	1.517	1.796	1,18
2006	1.133	4.025	3,55
2007	2.193	2.603	1,19
2008	2.434	3.982	1,64
2009	3.489	5.482	1,57
2010	5.849	6.845	1,17
2011	7.259	8.218	1,13
2012	6.369	7.610	1,19
2013	5.652	7.580	1,34
	39.992	58.476	1,46

lançamentos não residenciais

número médio de vagas



**densidade de vagas de garagem
não residenciais**



VILA LEOPOLDINA

BARRA FUNDA

PINHEIROS

BELA VISTA

ITAIM BIBI

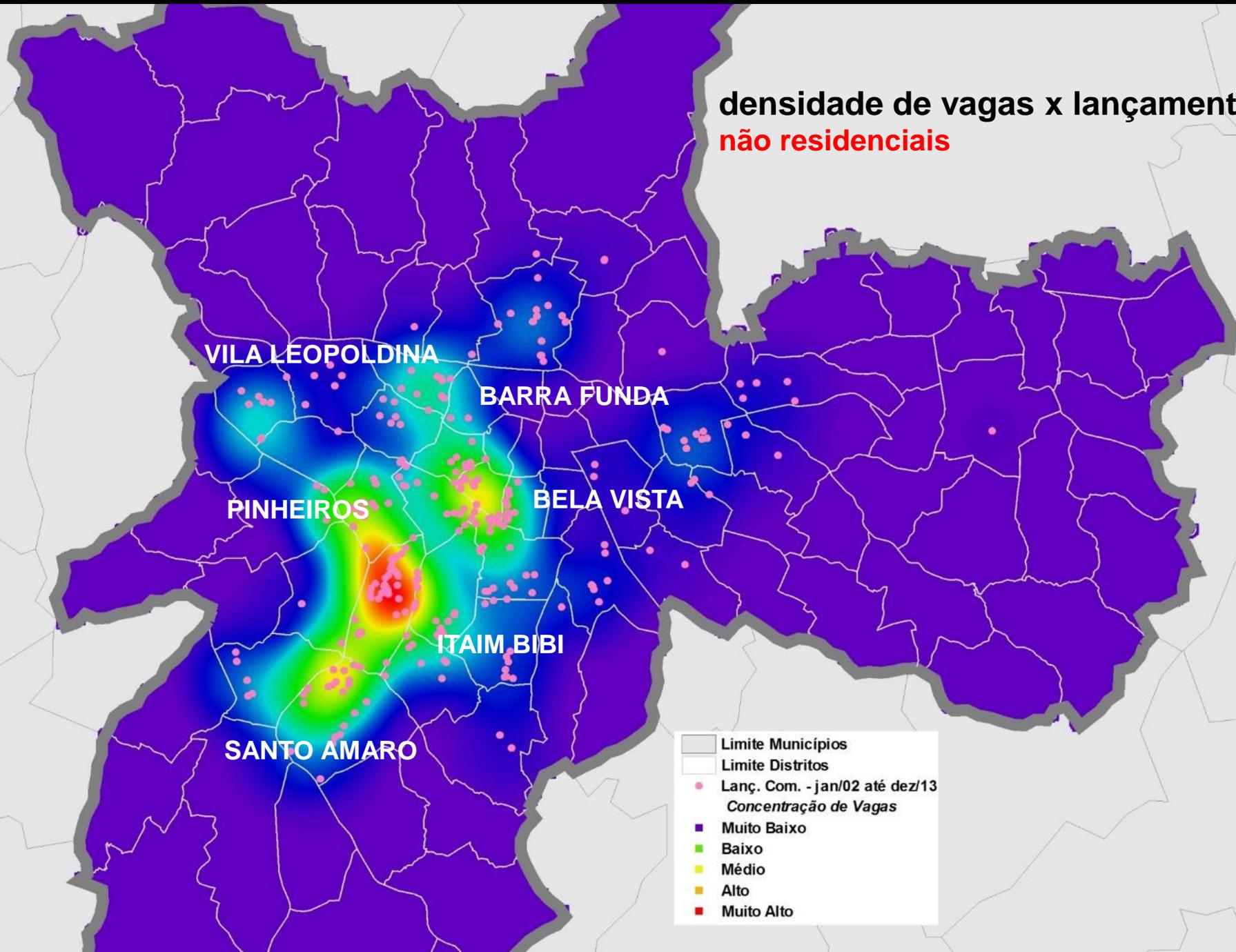
SANTO AMARO

Limite Municípios
Limite Distritos

Concentração de Vagas

- Muito Baixo
- Baixo
- Médio
- Alto
- Muito Alto

densidade de vagas x lançamentos
não residenciais



muitas cidades do mundo tem adotado medidas que restringem o número de vagas de garagem nos novos empreendimentos

objetivo

desestimular o uso e, eventualmente, até a propriedade do automóvel particular

será que esta medida, isoladamente, será capaz de diminuir o número de carros nas ruas e incentivar o uso do transporte público?

efeitos perversos

resultados opostos ao pretendido

- > **a limitação rígida e inflexível da oferta de vagas nos novos empreendimentos poderá sobrecarregar a utilização de vagas no leito carroçável das ruas, comprometendo a fluidez do tráfego**
- > **maior demanda por vagas nos estacionamentos particulares, aumentando, significativamente, os preços já praticados e o custo de vida dos cidadãos**
- > **adicionará uma grande quantidade de usuários ao sistema de transporte público coletivo, reconhecidamente sobrecarregado**
- > **poderá acarretar uma supervalorização dos imóveis residenciais já existentes, com número de vagas adequado, e, conseqüentemente, a supervalorização dos imóveis menores, tornando ainda mais caro o seu acesso**

seguramente, o comportamento da população não mudará num curto prazo, apenas por conta da aprovação do novo PDE, passando a utilizar o transporte público



mais de 7 milhões de veículos

5,6 milhões de automóveis
particulares

aproximadamente 3,5 milhões de
automóveis circulam diariamente

ocupação estimada de 1,2 pessoas
por veículo

diariamente, 4,2 milhões de
pessoas se locomovem de carro



35 % da população

população estimada em 2013 [IBGE]

11.821.873

crescimento comparativo

município de são paulo

FONTES: IBGE | DENATRAN

em 10 anos, o PIB per capita do município aumentou 157%, passando de R\$ 13,4 mil para R\$ 34,4 mil

205 %

8 %



população
2000-2010

20 %



domicílios
2000-2010

61 %



frota de veículos
2002-2012

O que deve vir primeiro: a oferta de opções de transporte de público de qualidade ou a limitação na utilização do automóvel ?

Num momento de transição, não seria o empreendedor imobiliário o agente mais capacitado para dimensionar, dinamicamente e de forma localizada, em seus projetos, a quantidade necessária de vagas, calculadas de modo a equilibrar a oferta e demanda, presente e futura ?

REVISÃO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO-PDE

SUBSTITUTIVO | PL 688/2013

redução das áreas inseridas nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana

gabarito máximo de altura **28 m** **térreo + 8 pavimentos**
miolos/remanso

cota de solidariedade

ZEIS | HIS | HMP

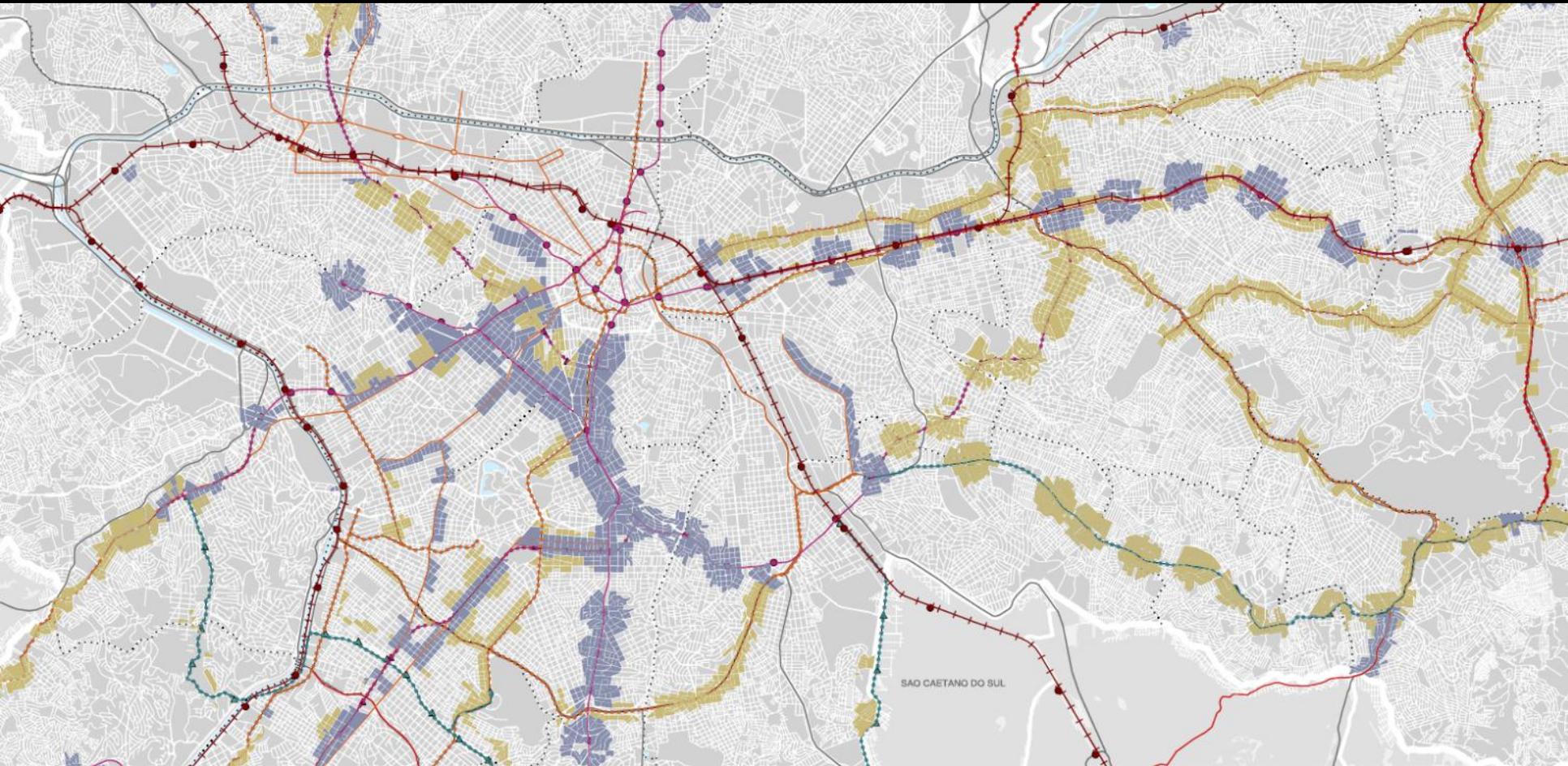
nova fórmula para definição da outorga onerosa de potencial construtivo adicional

disposições transitórias

redução das áreas inseridas nos eixos de estruturação da transformação urbana

CAbásico = 1

CAmáximo = 4



- 47% | eixos existentes

- 51% eixos previstos

redução das áreas inseridas nos eixos de estruturação da transformação urbana

CAbásico = 1

CAmáximo = 4

- 47% | eixos existentes

- 51% eixos previstos

diminuição da abrangência das faixas e dos entornos das estações

eliminação das quadras integrantes das futuras operações urbanas

- > Arco Tietê
- > Mooca/Vila Carioca
- > Leopoldina
- > Jurubatuba

eixos de estruturação da transformação urbana existentes

91.998.293,24 m² 6,0%

50.404.911,12 m² 3,3%

50.404.911,12 m²

2.042.146,73 m²

área consumida pelos lançamentos imobiliários 1998-2013

6.570.943,92 m²

área ocupada por usos institucionais e/ou equipamentos públicos

41.791.820,47 m²

100 %

8.358.364,09 m²

áreas passíveis de renovação

20 %

média de consumo de terrenos

2002 / 2013

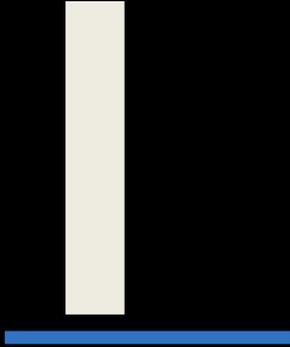
12 anos

993.941,04 m² / ano

8 anos

gabarito máximo de altura

miolos/remanso



3 ELEVADORES

1 CAIXA D AGUA

1 FUNDAÇÃO

**VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO
+ EFICIENTES**

20% MENOS SUBSOLOS

+ LAZER

28 m térreo + 8 pavimentos

menor eficiência no projeto
menor eficiência na construção
menor eficiência energética
menor eficiência na ocupação



9 ELEVADORES

3 CAIXAS D AGUA

3 FUNDAÇÕES

**VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO
- EFICIENTES**

MAIS SUBSOLOS | MAIOR INCIDENCIA DE PILARES

- LAZER

cota de solidariedade

empreendimentos com + de 20.000 m² de área computável ficam obrigados a destinar, adicionalmente, 10% de área construída de HIS para faixas de renda familiar de até 6 SM

**EMPREENDIMENTOS COM ÁREA
COMPUTÁVEL ACIMA DE 20.00 m²**



**DESTINAR ADICIONALMENTE
10% DA ÁREA CONSTRUÍDA
PARA HIS (Renda 6 SM)**



**PRODUZIR EM
OUTRO LOCAL
DENTRO DA MESMA
MACROÁREA**



**DOAR O EQUIVALENTE A 10%
DA ÁREA DO TERRENO
NA MESMA MACROÁREA**

ZEIS | HIS | HMP

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 4. Percentuais mínimos de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS

Anexo à Lei nº

Tipo de ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	Outros usos (a)
ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4	No mínimo 60%	Permitido	No máximo 20%	
ZEIS 5	No mínimo 40%		Permitido	No máximo 20%

NOTA:

a) Para a implantação de usos não residenciais será permitido não computar como área construída a área relativa a até 20% do total construído para o uso residencial.

HIS 1 | no máximo um sanitário e uma vaga de garagem

renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 ou renda per capita de até R\$ 362,00

3 SM

HIS 2 | no máximo um sanitário e uma vaga de garagem

renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 R\$ 362,00 per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 ou R\$ 724,00

6 SM

HMP | até dois sanitários e até uma vaga de garagem

renda familiar mensal superior a R\$ 4.344,00 e igual ou inferior a R\$7.240,00

10 SM

ZEIS | HIS | HMP

ART. 45 **Em todas as ZEIS deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais e futuros moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada, para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas em suas áreas.**

§ 1º Os Conselhos de ZEIS poderão ser criados em atendimento à iniciativa popular dos moradores, no caso de áreas já ocupadas, desde que tenha a anuência expressa de ao menos 20% (vinte por cento) dos moradores da área da respectiva ZEIS.

nova fórmula para definição da outorga onerosa de potencial construtivo adicional

outorga onerosa
com base no **Cadastro de Valores de Terrenos**

contrapartidas financeiras

3,0 x	eixo	residencial	8,6%	do custo da construção
3,2 x	eixo	não residencial	41%	
3,8 x	eixo	residencial	12,1%	
3,9 x	miolo/remanso	residencial	4,6%	
4,8 x	eixo	residencial	16,20%	
10,5 x	miolo/remanso	residencial	11,62%	
14,5 x	miolo/remanso	residencial	11,0%	

operações urbanas

No caso de indisponibilidade dos estoques de potencial construtivo adicional para um ou mais setores de operações urbanas vigentes na data de publicação desta lei, estando o imóvel inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, o interessado poderá utilizar-se das disposições da presente lei, inclusive quanto à forma de aplicação da outorga onerosa.

adequações nas regras urbanísticas dos eixos de estruturação da transformação urbana

adequações no disposições finais e transitórias

projetos modificativos

justiça suspende audiências do PDE

16-04-2014

OESP

plano diretor é aprovado na comissão de política urbana

23-04-2014

FOLHA UOL

comissão de política urbana aprova substitutivo do PDE

23-04-2014

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Nos últimos 10 anos [2004-2013], foram lançadas e vendidas, em média, por ano, **30.000 unidades residenciais.**

Dessas unidades, 40 % foram de 2 dormitórios e 32 % de 3 dormitórios.

Isso demonstra, claramente, que o foco da produção imobiliária **[72%] está voltada, efetivamente, para a classe média e média baixa.**

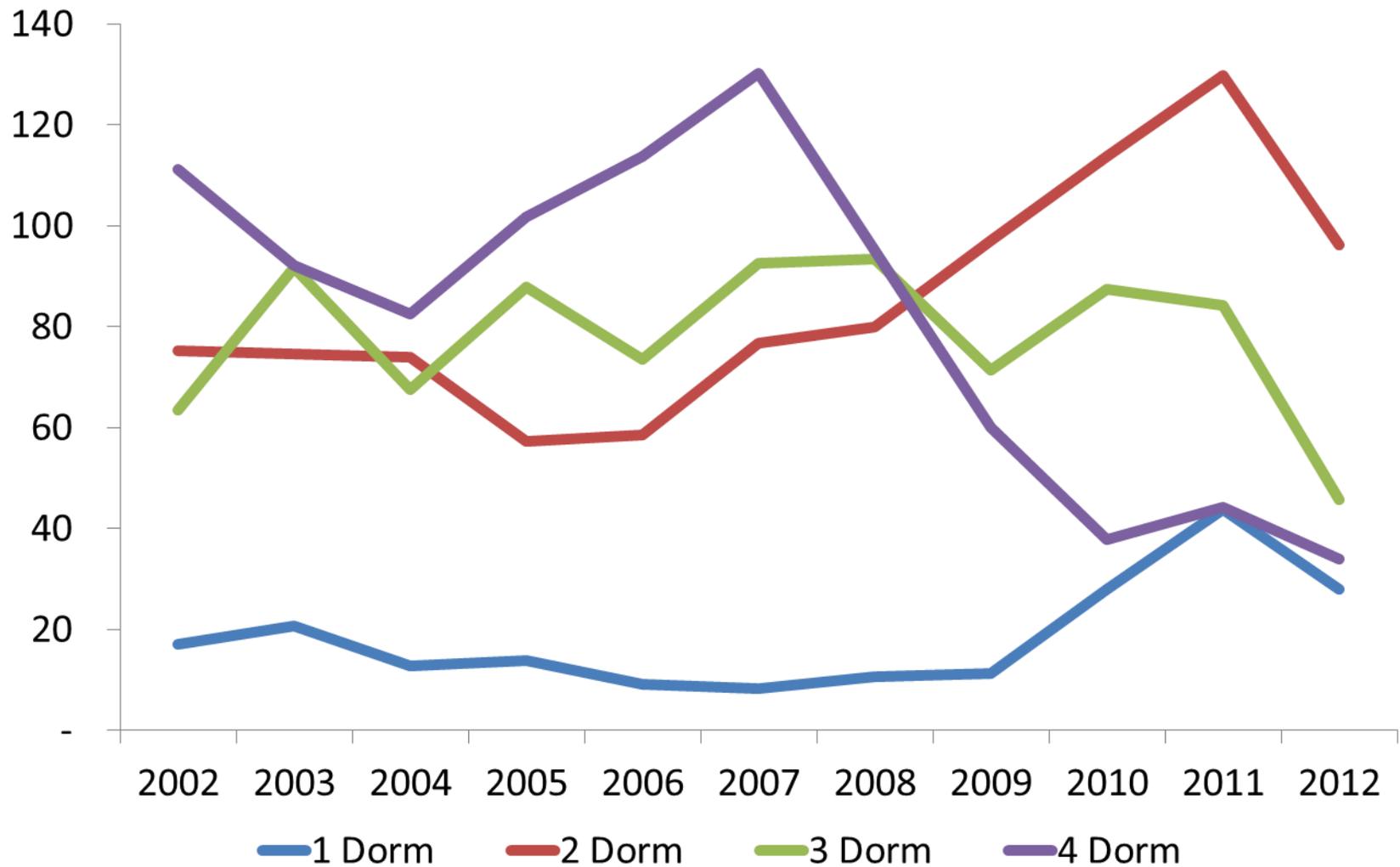
Isto é, não representa uma produção voltada ao investidor, mas, sim, ao usuário final, constituído, em sua grande maioria, por adquirentes de seu primeiro imóvel.

Portanto, fica evidente que termos como especulação imobiliária, bolha imobiliária e excesso de produção são totalmente inadequados, para não dizer tendenciosos.

Os números apresentados mostram, assim, que a produção imobiliária vem atendendo uma demanda real da população paulistana.

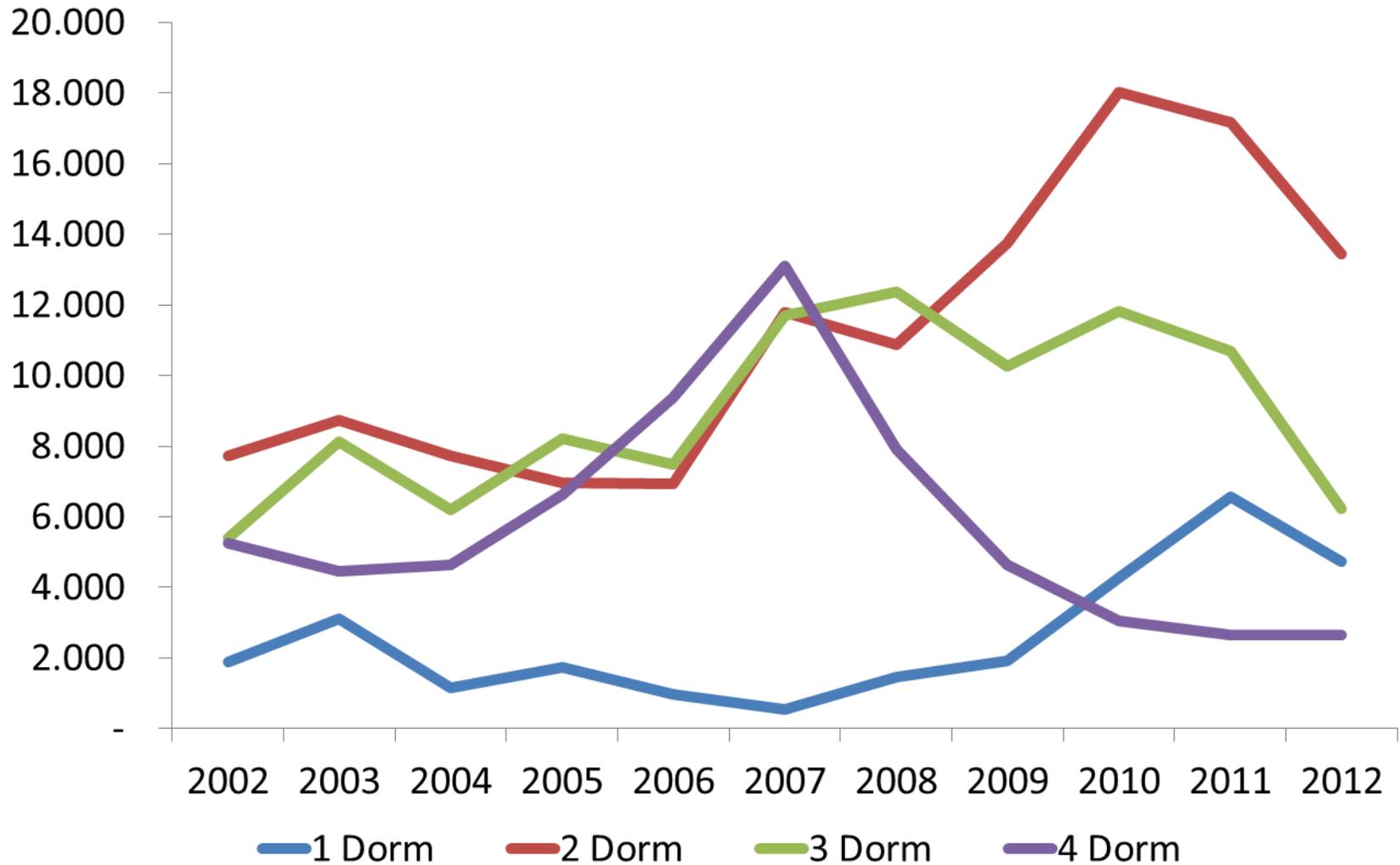
LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS

EMPREENHIMENTOS



LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS

UNIDADES



Os números mostram, também, que o escoamento dessa produção deu-se por uma combinação de fatores muitíssimo positivos:

- > nos últimos 10 anos, o Brasil registrou a geração de aproximadamente mais 17,6 milhões de postos formais de trabalho;
- > a taxa de desemprego caiu de aproximadamente 13%, em março de 2002, para 4,6%, em dezembro/2012 [a menor de toda a série histórica da Pesquisa Mensal de Emprego];
- > uma sensível melhora nos rendimentos da população e na sua capacidade de comprovação dessa renda;
- > uma oferta de crédito nunca vista, acompanhada de taxas de juros baixas e alongamento de prazos de pagamento;

A produção imobiliária, portanto, não enfrenta constrangimentos seja por falta de demanda, seja por oferta de crédito.

Enfrenta, sim, um alto custo da terra urbana [escassez física e escassez artificial, provocada por uma combinação de baixos coeficientes de aproveitamento e baixos estoques e/ou esgotamento de estoques de potencial construtivo estabelecidos pelo Plano Diretor Estratégico de 2002.

O dado preocupante é que, em função da escassez de terrenos urbanos, a produção imobiliária tem se deslocado para municípios vizinhos.

Se a relação de lançamentos de imóveis residenciais era, em 2004, de 80% no MSP para 20% na RMSP, em 2012 essa relação foi alterada para 51% no MSP para 49% na RMSP.

Infelizmente, o efeito perverso desse fenômeno é que esses indivíduos, que irão morar fora da cidade, continuarão a trabalhar no município, agravando, sensivelmente, os problemas de mobilidade ocasionados por esses movimentos pendulares diários [moradia/trabalho – trabalho/moradia].

muito obrigado

edumanna@uol.com.br