

6.4.6) Mercado Imobiliário

6.4.6.1) Área de Influência Direta

O processo de produção do valor do espaço e, portanto distinguindo de seu conceito de apenas matéria prima, solo, foi muito bem explicado por Lefebvre (VILLAÇA 1989).

“A mobilização do espaço para permitir sua produção tem exigências severas. Ela começa – é sabido – pelo solo, que, de início, precisa ser arrancado da propriedade do tipo tradicional, da estabilidade, da transmissão patrimonial – não sem dificuldades e concessões ao proprietário (as rendas fundiárias). A mobilização se estende a seguir ao espaço, subsolo e volumes acima do solo. O espaço inteiro deve receber valor de troca. Ora, a troca implica intercambiabilidade. A intercambiabilidade de um bem faz dele uma mercadoria, análoga a uma quantidade de açúcar ou de carvão; ela exige que o bem seja comparável a outros bens e mesmo a todos os bens do mesmo gênero. O mundo da mercadoria com seus traços se estende às coisas e bens produzidos no espaço e, de suas circulações e fluxos, ao espaço inteiro que toma assim a realidade autônoma (na aparência) da coisa, do dinheiro.

O valor de troca – Marx, depois dos clássicos, mostrou-o para os produtos-coisa – se exprime em dinheiro. Outrora, vendia-se, alugava-se a terra. Hoje, compra-se e vende-se (mais do que se aluga) um volume: apartamento, habitações, peças, andares, terraços, equipamentos diversos (piscinas, quadras de tênis, estacionamento). Cada lugar permutável figura assim no encadeamento das operações mercantis – oferta e demanda formação de um preço (os preços guardando aliás um vínculo elástico com os custos de produção, isto é, com o tempo de trabalho social médio necessário para a produção). Neste caso, como em outros, diversas causas perturbam e complicam esta relação, notadamente a especulação...os preços se afastam dos valores e custos e produção...A comparabilidade indispensável foi atingida pela produção de células praticamente idênticas” (1974, 388-89 in VILLAÇA 1989:71).

VILLAÇA (1989) considera que atualmente a um consenso de que o espaço urbano é produzido. Além do valor específico dos edifícios, ruas, praças e das infraestruturas. Existe também o valor produzido pelo local onde esta implantado, ou seja, a localização se apresenta como um valor de uso da terra, valor que no mercado é conhecido como preço da terra. Desta forma, os incorporadores, isto é, o capital sempre tenta produzir e transformar as localizações em mercadorias, como por exemplo, a construção de shoppings centers, hipermercados e bairros novos.

Ressalta-se que os imóveis têm um comportamento diferenciado quando comparado a outros bens, isto é, economicamente seu comportamento é diferenciado como um reflexo de alguns atributos, a saber: custo elevado, a heterogeneidade, a imobilidade e a durabilidade (GONZÁLEZ e FORMOSO, 2000). De acordo com os autores, o atributo que se destaca é o valor de localização, o qual esta diretamente relacionado com “a acessibilidade (oferta e qualidade de vias e meios de transporte) e com as características da vizinhança, ou seja, do uso do solo no entorno próximo do imóvel”.

Portanto, quando o comprador parte em busca de um local para sua residência ou local para estabelecimento de uma edificação para o funcionamento de seu comércio ou serviço, a preferência é por locais de fácil deslocamento e de acessibilidade privilegiada, pois distância representa tempo. Milton Santos destaca a riqueza da localização e da acessibilidade para a produção do valor da renda fundiária: “Cada homem vale pelo lugar onde está; o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade (tempo, frequência e preço) independentes de sua condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 404
APROVAÇÃO:d,d,.....	VERIFICAÇÃO:d,d,.....	REVISÃO: 0

mesma formação, até mesmo o mesmo salário, têm valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está (1987:81 in VILLAÇA, 1989).

CASTRO (2006) considera que *“o preço da propriedade imobiliária mantém uma relação direta com a sua localização em função do acesso e da apropriação dos benefícios públicos que esta localização propicia. A concorrência pela melhor localização por parte de indivíduos e firmas é, segundo as abordagens neoclássicas da economia urbana, o principal fator responsável pela formação dos preços dos terrenos”.*

Pode-se dizer que, o setor imobiliário é sustentado por três pilares principais: a incorporação, a construção e o financiamento. Neste sentido os incorporadores são os responsáveis por procurar nas cidades locais adequados ao agrupamento de lotes para viabilizar a construção de edifícios. Os construtores são responsáveis por agregar valor ao solo e o financiamento por dispor das condições necessárias para a viabilidade do empreendimento. Nesta organização muitas vezes a empresa construtora pode ser ao mesmo tempo incorporadora, objetivando lucros e rendas ao mesmo tempo (RAMOS, 2006). Nesta estrutura o incorporador, ao procurar novas localidades é o responsável pela oscilação do preço do valor do espaço, seja para cima como para baixo.

A compreensão do mercado imobiliário tem um fundamento histórico, a partir da criação e aprovação da lei nº601 de 1850, a Lei de Terras, para o acesso a terra era necessário o pagamento do preço estipulado pelo proprietário. Esta lei foi elaborada em um importante período da história do país, no qual, os escravos estavam lutando pela abolição e estava em discussão a contratação de imigrantes italianos para abastecer as lavouras de café, de forma que era necessário que os mesmos trabalhassem muito e juntassem dinheiro para posteriormente adquirir seu pedaço de terra.

O processo imobiliário *“tem como fundamento as atividades de empreendedores privados voltados a produção de bens de natureza privada para um mercado portador de fortes especificidades, como visto acima, guarda relações estreitas tanto com a estruturação e produção do ambiente construído quanto com os processos de regulamentação e estabelecimento de normas, em particular aquelas que se relacionam com a ordenação do território, onde as políticas públicas desenvolvidas pelo Estado têm desempenhado papel fundamental”* (CASTRO,2006).

Segundo AMATO (2009), *“no início da década de 90, surgiu no Brasil, uma nova alternativa para captação de recursos financeiros a serem empregados em empreendimentos e empresas do setor de real estate. Trata-se da securitização imobiliária, termo adotado no mercado brasileiro trazido do idioma inglês (securitization). Em síntese securitização significa o processo de emissão de títulos de investimento ou quaisquer outros valores mobiliários (securities, em inglês) a serem transacionados no mercado de capitais, os quais, estão associados a ativos, empréstimos, créditos ou fluxos de pagamentos”.*

Dessa forma o solo urbano passa ser visto como um investimento, *“o solo urbano não aparece mais somente como reserva de valor (principalmente em momentos de crise da indústria), mas cada vez mais como investimento possível de gerar de mais valor, implicado em estratégias que tornam a produção do espaço um setor produtivo, ou seja, passa a ser condição da acumulação e o setor imobiliário ganha importância central, principalmente quando se concretizam estratégias que dão mobilidade potencial aos capitais. Os investidores financeiros (pessoas físicas, jurídicas, nacionais ou estrangeiros) apostam no imobiliário como possibilidade de realização de seus capitais. Este processo se desenvolve no movimento de generalização da*

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 405
APROVAÇÃO:d,d,.....	VERIFICAÇÃO:d,d,.....	REVISÃO: 0

forma mercadoria que põe o espaço enquanto tal, fazendo com que cada vez mais o espaço faça parte dos circuitos de valorização. O que aparece como novo neste processo é que a valorização do espaço e sua produção hoje se dão em uma nova dinâmica econômica: a realização do capital financeiro; a produção do espaço ganha cada vez mais importância no sentido de garantir a reprodução, no movimento das contradições no processo de realização do capital e das contradições do espaço produzido sob o capitalismo.” (MIELE,2008).

O mesmo autor discorre ainda a respeito da abertura de capitais na bolsa de valores, *“São negócios com a terra urbana que vão garantir a realização dos capitais aplicados na compra de ações das empresas imobiliárias. A abertura de ações em bolsa de valores traz a possibilidade destas empresas aumentarem seu capital e estarem prontas para novos investimentos no setor imobiliário. (...) Trata-se de um processo de captação de recursos a baixo custo para a realização de incorporação, compra de terrenos e lançamentos imobiliários bem como aquisição de outras empresas deste ramo que sejam proprietárias de terrenos e que detenham empreendimentos já lançados no mercado que interessem a esses grandes empreendedores.” (MIELE,2008).*

Miele (2008) em sua tese discorre também a respeito da utilização de financiamento por parte das construtoras, de forma que, *“A construção ainda continua sendo financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH). A captação de recursos através de vendas de ações em bolsa aumenta o patrimônio da empresa e permite também que seu crescimento e lucro cresçam consideravelmente, o que permite que ela consiga mais dinheiro junto ao SFH para realizar a construção dos empreendimentos imobiliários. Assim, a grande aplicação desses recursos é em compra de terrenos, incorporações imobiliárias e lançamentos. Os investimentos estrangeiros são responsáveis por comprar mais de 50% das ações emitidas na bolsa pelas companhias em questão. Segundo Tolosa, a maior parte dos investidores que compraram ações dessas empresas são investidores estrangeiros. Elemento que reforçar nossa idéia de internacionalização do setor imobiliário em São Paulo.”.*

Uma das formas de negociação de títulos imobiliários na bolsa de valores são os CEPACs – Certificados de Potencial Adicional de Construção, viabilizados por meio das operações urbanas consorciadas, como por exemplo, a Faria Lima e a Água Espraiada.

Historicamente, o desenvolvimento do mercado imobiliário no município de São Paulo inicia-se a partir do melhoramento da infraestrutura em áreas restritas da cidade, principalmente no período pós revolução industrial quando, por exemplo, é implantada a iluminação pública. Dessa forma cria-se um novo estilo de vida com a incorporação de atividades noturnas, principalmente para as famílias que anteriormente ficavam mais reclusas à noite e a partir de então passam a frequentar salões, confeitarias, salões e teatros. Como consequência deste processo as áreas da cidade que pudessem incorporar as suas atividades os usos noturnos tornaram-se gradativamente mais valorizadas.

Primeiramente, as principais melhorias de infraestrutura urbana foram implantadas na área do centro histórico da cidade, ao mesmo tempo, em que restrições legais impediam a circulação dentro do perímetro central de carroças e dessa forma transformaram esta área em local exclusivo para o desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços.

Ao contrário as áreas residenciais foram distribuídas e organizadas da seguinte forma, nos bairros de Campos Elíseos, Higienópolis e Vila Buarque, os bairros residenciais exclusivos da elite e por outro lado, Bom Retiro, Lapa e Brás transformaram-se em subúrbios populares. Cabe destacar que, entre estas duas áreas residenciais existiam grandes vazios e poucos acessos ao centro histórico.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSION: Agosto / 2010	Folha: 406
APROVAÇÃO:d,d,.....	VERIFICAÇÃO:d,d,.....	REVISÃO: 0

No período entre 1850-1880, após a aprovação da lei de Terras, inicia-se em São Paulo, a atividade de alguns pequenos capitalistas independentes, responsáveis pela abertura de loteamentos e construção de moradias destinadas ao aluguel. Esta atividade foi viabilizada pela enorme demanda provocada por novos moradores na cidade e destaca-se que a construção destas moradias foi realizada de forma rápida, desorganizada e sem planejamento. (RAMOS, 2006).

Nos anos posteriores a atividade imobiliária foi desenvolvendo-se de forma acelerada e sem planejamento prévio, simplesmente como uma forma de atender a demanda crescente de habitações para a população que deixava o campo e se dirigia a cidade.

Atualmente, a atividade imobiliária no município de São Paulo tem sido impulsionada por alguns fatores, entre os quais se destacam, a facilidade ao crédito, o desenvolvimento das Operações Urbanas Consorciadas em diferentes áreas do município, a abertura de capitais imobiliários na bolsa de valores. Na AID do meio socioeconômico da Linha 17-Ouro, de forma geral acompanha este processo crescente da atividade imobiliária.

Em uma pesquisa de lançamentos imobiliários realizada pela empresa Geoimovel (especializada em pesquisa e análise de mercado imobiliário), referente ao período de janeiro de 2006 a agosto de 2009, publicada no Jornal Folha de São Paulo em 14 de fevereiro de 2010. (ver Quadro 5.4.6.1-3) é possível destacar os bairros do Brooklin, Morumbi e Santo Amaro, como as três localidades com imóveis novos variando entre 1 e 4 dormitórios, este fato pode ser atribuído a execução das intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada.

Ao comparar o valor total dos apartamentos com dois dormitórios, o maior valor é apresentado no Real Parque com o valor de R\$ 487.148, seguido do Brooklin com o valor de R\$ 376.086 e de Santo Amaro com o valor de R\$ 222.371 (ver quadro 6.4.6.1-1). O Real Parque é uma região que vem se valorizando desde o final da década de 90, o Brooklin e Santo Amaro, desde 2001 são localidades que passam por um processo de revitalização com a criação da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada e a implantação linha - 5 Lilás do Metrô (2002). E conforme descrição a seguir *A região de São Paulo onde se erguem os modernos edifícios corporativos é denominada Pólo Marginal, estendendo-se ao longo das avenidas Marginal Pinheiros e Luiz Carlos Berrini, na zona sudoeste da cidade. Essa área atraiu, durante a década de 1990, vultuosos investimentos privados e públicos, transformando-se em um importante centro das atividades terciárias na metrópole paulistana, embora seu ritmo de crescimento tenha se estagnado em função da combinação de fatores nacionais e mundiais.* (Cadernos metrópole nº18, 2007).



Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=776678> (acesso 17/06/10)

Foto 6.4.6.1-1: Pólo Marginal Pinheiros.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 407
APROVAÇÃO:d,d.....	VERIFICAÇÃO:d,d.....	REVISÃO: 0

Quadro 6.4.6.1-1
Bolsa de imóveis novos por bairro 2010

Bairro	1	3	4	2		Total do apto. – R\$
	Dormitório	Dormitórios	Dormitórios	Dormitórios		
	Preço médio (m ²) – R\$	Preço médio (m ²) – R\$	Preço médio (m ²) – R\$	Área média (m ²) útil/total – R\$	Preço médio (m ²) útil/total – R\$	
Aeroporto		1.462,02		54,08/97,02	2.430,95/1.355,06	131.466
Brooklin	2.672,19	2.214,18	2.133,42	82,31/151,12	4.569,14/2.488,60	376.086
Campo Belo		2.495,12	2.422,95	55,56/107,31	3.599,37/1.863,52	199.981
Morumbi	2.345,59	1.727,87	2.049,96	54,32/102,53	3.157,51/1.672,79	171.516
Santo Amaro	1.689,82	1.883,12	1.945,76	64,86/117,88	3.428,48/1.886,45	222.371
Real Parque		1.838,25	2.079,78	149,57/283,24	3.256,99/1.719,89	487.148

Fonte: Folha de São Paulo, 2010

Portanto, no fim da década de 1980, quando a construção dos primeiros edifícios na avenida Luiz Carlos Berrini ocorria em ritmo recorde, a Chácara Tangará, uma pequena reserva florestal localizada a região, foi adquirida pelo braço imobiliário de um conglomerado industrial.



Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1037929> (acesso em 15/06/10)

Foto 6.4.6.1-2: Edifícios Corporativos na Marginal Pinheiros.

O principal público-alvo são os “executivos das multinacionais” instaladas no Pólo Marginal, assim como “novos ricos”. “Artistas, atletas e empresários da Internet” aparecem em reportagens como os compradores mais frequentes de coberturas, apartamentos cujas descrições ocupam muitas páginas das revistas de variedades, conferindo ao dono certo prestígio social (Duran, 2000).

A metodologia para a análise para este item 6.4.6.1 Mercado Imobiliário na AID, consiste na análise dos dados das zonas de pesquisa OD e distritos, ver quadro 6.4.6.1-2 *Código, Nomes das Zonas de Pesquisa OD e Distritos na AID*, associando aos mesmos aos dados dos lançamentos de altíssimo a baixo padrão por distrito, considerando como período de análise entre os anos de 2003 a 2008.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 408
APROVAÇÃO:	VERIFICAÇÃO:	REVISÃO: 0

Quadro 6.4.6.1-2
Código, Nomes das Zonas de Pesquisa OD e Distritos na AID

Zona	Nome	Distrito
71	Vila Cordeiro	Itaim Bibi
251	Joaquim Nabuco	Campo Belo
252	Vieira de Moraes	Campo Belo
253	Campo Belo	Campo Belo
254	Congonhas	Campo Belo
255	Jardim Aeroporto	Campo Belo
256	Vila Santa Catarina	Jabaquara
257	Jabaquara	Jabaquara
281	Granja Julieta	Santo Amaro
295	Morumbi	Morumbi
298	Real Parque	Morumbi
299	Paraisópolis	Vila Andrade
308	Vila Sonia	Vila Sônia

Fonte: Pesquisa Origem e Destino 2007 (OD-2007) – Companhia do Metropolitano de São Paulo (METRÔ/SP)

No quadro 5.4.6.1-3 *Atributos dos imóveis por padrão*, estão dispostos os atributos disponíveis nos tipos de imóveis para incluí-los nas diferentes categorias de padrão, quais sejam, altíssimo, alto, médio-alto, médio e baixo, os quais foram utilizados para esta análise.

Quadro 6.4.6.1-3
Atributos dos imóveis por padrão

Atributos (média)	Padrão					
	Altíssimo	Alto	Médio-Alto	Médio	Baixo	Média
Dormitórios	4,06	3,55	3,32	2,80	2,26	3,06
Banheiros	4,04	3,27	2,62	1,93	1,17	2,34
Vagas de garagem	5,28	3,69	2,53	1,68	1,01	2,31
Unidades por andar	1,09	2,14	3,39	4,72	5,08	3,81
Andares	16,76	18,46	18,26	16,71	10,96	16,69
Total de Unidades	19,72	30,14	56,60	83,52	103,75	67,12
Área útil	401,12	221,97	135,76	84,95	54,24	130,75

Fonte: Embraesp *apud* Alcântara Filho, 2009.

De acordo com Alcântara Filho (2009), os empreendimentos de altíssimo padrão concentraram-se na região sudoeste, do total de 57 lançamentos na cidade de São Paulo 50 ocorreram nesta região, sendo que entre os distritos em análise neste EIA o Itaim Bibi foi o único que apresentou lançamentos de altíssimo padrão entre o período de 2004 a 2008, apesar da queda no preço do metro quadrado por área útil, 10.133 (2004) e 8.992 (2008), ver quadro 6.4.6.1-4. O distrito do Morumbi de acordo com os dados do quadro 6.4.6.1-4 apresenta preços médios do metro quadrado de lançamentos de altíssimo padrão no período entre 2004 e 2006, porém durante trabalho de campo pode-se verificar novos lançamentos nesta categoria.

Quadro 6.4.6.1-4
Preço Médio m² por distrito em lançamentos de altíssimo padrão.

Preço Médio m ² área útil						
Distrito	2004	2005	2006	2007	2008	Média
Campo Belo	-	-	-	-	-	-
Itaim Bibi	10.133	9.317	9.496	8.898	8.992	9.569
Jabaquara	-	-	-	-	-	-
Morumbi	11.391	12.848	8.235	-	-	9.796
Santo Amaro	-	-	-	-	-	-

Fonte: Adaptado Alcântara Filho, 2009.

No distrito do Morumbi estão localizadas duas zonas de pesquisa, a 298 – Real Parque e a 295 – Morumbi, uma região valorizada pelo mercado imobiliário onde a verticalização e desenvolvimento da atividade imobiliária na região do entorno do Cemitério do Morumbi, caracterizando-a como uma região de contrastes, onde de um lado a atividade imobiliária encontrou elementos para a valorização da área para atender aos padrões exigidos pela classe média-alta e/ou alta, como por exemplo, existência de área verde significativa, localidades isoladas (estritamente residenciais) entre grandes avenidas, existência de infraestrutura para lazer, educação e saúde. Por outro lado, a proximidade de favelas, entre as quais a Paraisópolis, cujo início da ocupação data da década de 60, período em que a região ainda não era muito habitada e com menor quantidade de infraestrutura instalada.



Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1037929> (acesso em 15/06/10).

Figura 6.4.6.1-2: Verticalização e contrastes na região do Morumbi.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 410
APROVAÇÃO:d.d....	VERIFICAÇÃO:d.d....	REVISÃO: 0



Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=869514> (acesso em 14/06/10).

Foto 6.4.6.1-3: Região com concentração de edifícios e condomínios verticais.

Os dados apresentados no Quadro 6.4.6.1-5 - Preço médio m² por distrito em lançamentos de alto padrão, entre os distritos em análise na AID apresenta destaque para os distritos de Campo Belo, Itaim Bibi e Morumbi. Os maiores valores são apresentados para o distrito do Itaim Bibi, região muito valorizada a partir da implantação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Quadro 6.4.6.1-5
Preço Médio m² por distrito em lançamentos de alto padrão.

Distrito	Preço Médio m ² área útil						Média
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Campo Belo	4.979	4.914		4.993	4.892	5.160	4.976
Itaim Bibi	6.212	5.667	4.917	5.473	5.402	4.745	5.469
Jabaquara	-	-	-	-	-	-	-
Morumbi	4.598	5.962	4.820	-	4.782	-	5.552
Santo Amaro	-	-	-	-	-	-	-

Fonte: Adaptado Alcântara Filho, 2009.

No Quadro 6.4.6.1-6, estão apresentados os dados a respeito do preço médio m² por distrito em lançamentos de médio-alto padrão, onde são apresentados dados dos distritos Campo Belo, Itaim Bibi, Jabaquara, Morumbi e Santo Amaro, sendo que, os dois últimos foram os que apresentaram o preço médio em m² por distrito em lançamentos de médio-alto padrão mais constante. Ao contrário dos demais que apresentaram pequena elevação no preço.

Cabe aqui destacar o distrito Campo Belo, como uma das regiões do município de São Paulo que apresenta habitantes com maior renda, onde 43,76% dos moradores do distrito possuem renda acima de 10 SM (Alcântara Filho, 2009). A atividade do mercado imobiliário neste distrito, a partir da aprovação do Plano Diretor em 2004, viabilizou a implantação de empreendimentos verticais proporcionando a região um acelerado crescimento. O crescimento do Campo Belo (zonas de pesquisa 251-Joaquim Nabuco, 252-Vieira de Moraes e 253-Campo Belo) é consequência da semelhança com o distrito de Moema, porém com o aspecto positivo de apresentar preços mais acessíveis.

Quadro 6.4.6.1-6
Preço Médio m² por distrito em lançamentos de médio-alto padrão.

Preço Médio m ² área útil							
Distrito	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Média
Campo Belo	-	4.410	-	3.945	4.019	4.481	4.097
Itaim Bibi	-	4.044	4.032	4.099	4.165	3.932	4.077
Jabaquara	3.352	3.581		3.637	3.901		3.605
Morumbi	-	3.865	3.659	3.759	3.749	3.808	3.778
Santo Amaro	-	3.792	3.860	3.750	3.696	3.751	3.761

Fonte: Adaptado Alcântara Filho, 2009.

Os lançamentos de médio padrão concentram-se nos distritos do Jabaquara e no do Morumbi, entre os anos de 2003 e 2008, porém a partir de 2005 verifica-se um incremento deste padrão de lançamento no distrito de Santo Amaro (ver quadro 6.4.6.1-7)

O maior valor do preço médio m² por distrito em 2008 é verificado no distrito Jabaquara (R\$ 3.191,00), seguido por Santo Amaro (R\$ 3.167,00) e Morumbi (R\$ 2.998,00), conforme quadro 6.4.6.1-7.

Quadro 6.4.6.1-7
Preço Médio m² por distrito em lançamentos de médio padrão.

Preço Médio m ² área útil							
Distrito	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Média
Campo Belo	3.268	-	-	2.761	-	-	3.014
Itaim Bibi	-	2.890	-	3.168	-	-	3.029
Jabaquara	2.719	2.670	2.782	2.775	2.858	3.191	2.791
Morumbi	2.892	2.762	3.248	2.911	2.915	2.998	2.911
Santo Amaro	-	-	3.212	3.099	2.865	3.167	3.028

Fonte: Adaptado Alcântara Filho, 2009.



Foto 6.4.6.1-3: Avenida Jornalista Roberto Marinho



Foto 6.4.6.1-4: Lançamentos imobiliários.

Em função da criação da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, as áreas próximas a avenida Jornalista Roberto Marinho desde 2001, vem sofrendo um processo de reestruturação urbana cujo um dos resultados é a intensa atividade imobiliária a qual vem provocando a substituição de antigas residências horizontais em edifícios residenciais verticais. Nesta região, nas vias mais próximas a avenida Roberto Marinho, alguns lançamentos são *lofts* empresariais, voltados para as empresas que tenham interesse em se instalar na área. Cabe aqui destacar que, esta Operação urbana foi a primeira a utilizar o CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção, títulos imobiliários negociados na Bolsa de Imóveis.

Os lançamentos de baixo padrão, caracterizados por dois dormitórios, um único banheiro, uma vaga e cerca de 5 unidades por andar (conforme definição apresentada no quadro 6.4.6.1-3), são encontrados somente em dois distritos, Jabaquara e Morumbi, conforme quadro 6.4.6.1-8, sendo o preço médio m² maior no distrito do Jabaquara. O maior valor do metro quadrado no distrito do Jabaquara pode ser atribuído ao aumento da procura de apartamentos deste tipo para atender a população que trabalha no aeroporto de Congonhas.

Quadro 6.4.6.1-8
Preço Médio m² por distrito em lançamentos de baixo padrão.

Preço Médio m ² área útil							
Distrito	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Média
Campo Belo	-	-	-	-	-	-	-
Itaim Bibi	-	-	-	-	-	-	-
Jabaquara	2.151	-	2.136	-	2.006	-	2.098
Morumbi	2.150	1.912	1.567	1.932	1.813	-	1.838
Santo Amaro	-	-	-	-	-	-	-

Fonte: Adaptado Alcântara Filho, 2009.

A zona de pesquisa – 308 – Vila Sônia, localizada no distrito de mesmo nome encontra-se em um momento de intensa atividade imobiliária, reflexo de duas intervenções urbanas importantes na área, a implantação da Linha 4 – Amarela do metrô e dos estudos ambientais para avaliar a viabilidade da Operação Urbana Consorciada Vila Sônia.

Ao contrário das áreas residenciais a ação do mercado imobiliário ao longo da avenida Nações Unidas é caracterizada pelo investimento em edificações de alto padrão, voltados para a sede grandes corporações, com edificações caracterizadas por alta tecnologia e investimento. Trata-se de um padrão de construção e estilo arquitetônico adotado a partir do final da década de 90, época em que escritórios de arquitetura internacionais associaram-se com escritórios nacionais para o incremento de um novo subcentro para o município de São Paulo, com o objetivo de abrigar sedes de bancos, empresas de telefonia, comunicação, entre outras.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 414
APROVAÇÃO:	VERIFICAÇÃO:	REVISÃO: 0

É importante destacar que, esta região é um espaço produzido por ação do mercado imobiliário, caracterizado pela presença de edifícios imponentes, grandes avenidas e principalmente de um espaço voltado a utilização do carro, onde ocorreu um processo de substituição das antigas indústrias pelos edifícios conhecidos como *call center*. Em função do antigo uso trata-se de área que não apresenta rede de serviços em seu entorno, dessa forma, o incentivo a criação dos *call centers* visa suprir a falta de locais para a alimentação, agências bancárias, entre outros. Dessa forma, a incorporação imobiliária nesta área agiu de maneira a criar locais com toda a infraestrutura necessária aos trabalhadores da área, sem que precisassem se deslocar durante o dia, e ainda de forma que a rede de serviços pudesse ser instalada posteriormente.

Caracterizam-se ainda pela ausência de áreas residenciais, ou seja, são locais que apresentam intenso movimento no horário comercial e ao contrário a noite ocorre a queda no movimento e fluxo de pessoas, ao contrário de outras áreas da cidade em que o processo de ocupação produziu espaços de usos mistos com empreendimentos voltados para comércios e serviços e também por empreendimentos residenciais.



Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=874260> (acesso em 15/06/10).

Foto 6.4.6.1-5: Nova paisagem na avenida Marginal Pinheiros.

É necessário ressaltar que, as áreas próximas as estações são locais com tendência maior a incidência de ação mais intensiva a ação do mercado imobiliário e estas áreas de acordo com a legislação vigente são áreas definidas como Áreas de Intervenção Urbana.

Portanto, conforme definido na lei nº13.430/02, Plano Diretor Estratégico (PDE):

Art. 122 - *Ficam definidas como Áreas de Intervenção Urbana, áreas ao longo dos eixos das linhas de transporte público coletivo, com o objetivo de qualificar estas áreas e seu entorno e obter recursos para aplicação na implantação e melhoria das linhas de transporte público por meio da outorga onerosa do potencial construtivo adicional, delimitadas por:*

I - *faixas de até 300 (trezentos) metros de cada lado dos alinhamentos do sistema de transporte público coletivo de massa;*

II - *círculos com raio de até 600 (seiscentos) metros tendo como centro as estações do transporte metroviário ou ferroviário.*

Portanto, para aprofundar a análise considerou-se um raio de 600 metros no entorno de cada uma, áreas estas nas quais poderá incidir adensamento mediante utilização do instrumento urbanístico outorga onerosa, caracterizando-as como áreas de intervenção urbana. A análise de

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 415
APROVAÇÃO:d,d.....	VERIFICAÇÃO:d,d.....	REVISÃO: 0

cada área de intervenção urbana considerou a legislação urbanística vigente, referente ao uso e ocupação do solo, conforme será detalhado.

Primeiro será apresentada de forma macro o uso e ocupação do solo ao longo do traçado, ou seja o uso e ocupação do solo na faixa dos 300 metros do alinhamento, identificando as subprefeituras para em seguida ser apresentado o detalhe na área do entorno de cada estação.

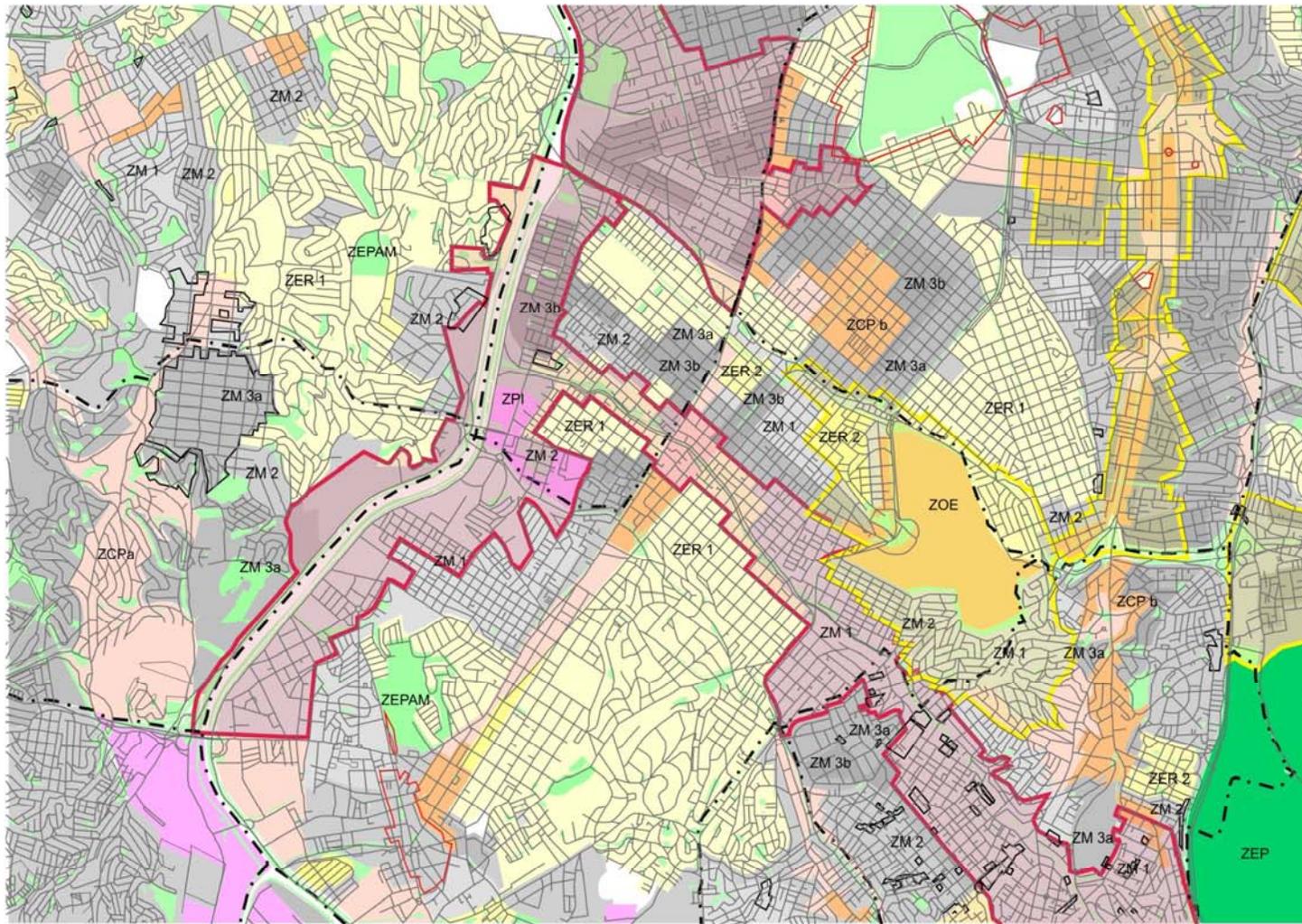
Na subprefeitura de Santo Amaro, o uso e ocupação do solo é caracterizado pelas seguintes zonas de uso zonas mistas de baixa e média densidade, com coeficiente de aproveitamento básico (gratuito) igual a 1, e máximo, podendo chegar até 2, com taxa de ocupação máxima igual a 0,50. Na zona exclusivamente residencial (ZER), o coeficiente de aproveitamento básico (gratuito) é o mesmo que o máximo, ou seja, igual a 1, com taxa de ocupação máxima igual a 0,50. Enquanto que as zonas de centralidade polar, o coeficiente de aproveitamento básico (gratuito) varia de 1 a 2, máximo permitido de até 4, com taxa de ocupação máxima igual a 0,70.

No trecho que conectará a estação Morumbi da CPTM à São Paulo-Morumbi da Linha 4-Amarela, do Metrô, área limítrofe de subprefeituras, Campo Limpo de Butantã, quanto às zonas de uso, destacam-se as: zona exclusivamente residencial, ocupando a maior parte desse trecho, as zonas mistas de baixa, média e alta densidade e a zona de centralidade polar (a).

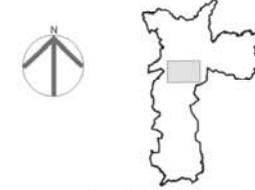
Na subprefeitura de Campo Limpo, as zonas mista de média e alta densidade, apresentam coeficiente de aproveitamento básico (gratuito) igual a 1, e máximo, que varia de 2 a 2,5, com taxa de ocupação máxima igual a 0,50.

A seguir é apresentada a Figura 6.4.6.1-4, consolidando o mapa do zoneamento para a área de estudo e o Quadro 6.4.6.1-1 contendo os índices urbanísticos para cada zona de uso.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 416
APROVAÇÃO:/...../.....	VERIFICAÇÃO:/...../.....	REVISÃO: 0



ZONEAMENTO URBANO
Montrilho - São Judas / Aeroporto



— Eixos viários principais
- - - Limite Subprefeituras
- - - Limite do Município

Sistema de Áreas Verdes do Município
Parques e áreas Municipais
Cemitérios

Lei de Zoneamento
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
ZM1 Zona Mista de Baixa Densidade
ZM2 Zona Mista de Média Densidade
ZER Zona Exclusivamente Residencial
ZPI Zona Predominantemente Industrial
ZM3a Zona Mista de Alta Densidade
ZM3b Zona Mista de Alta Densidade
ZCPa Zona de Centralidade polar - a
ZCPb Zona de Centralidade polar - b

Zonas Especiais
ZEIS Zona Especial de Interesse Social
ZEPEC Zona Especial de Preservação Cultural
ZEPAM Zona Especial de Proteção Ambiental
ZOE Zona de Ocupação Especial
ZEP Zona Especial de Preservação

Área de Intervenção Urbana
- Área de Intervenção Urbana (AIU)
- Operação Urbana Água Espreada / Faria Lima

Fonte: Projeto Funcional - Metrô/GPM (2009)

Figura 6.4.6.1-4 – Uso e ocupação do solo vigente ao longo da linha 17.

CÓDIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 417
APROVAÇÃO:	VERIFICAÇÃO:	REVISÃO: 0

Quadro 6.4.6.1-1
Indicadores urbanísticos para cada zona de uso

SUBPREFEITURA SETOR 1 e 2	CARACTERÍSTICA DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		CARACTERÍSTICAS E DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES		RECUOS MÍNIMOS (m)		
			BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	GABARITO MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
								ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m
Trecho 1 e 2 Jabaquara / Vila Mariana / Santo Amaro	ZER – Baixa Densidade	ZER1	1,00	1,00	0,50	10,00 m / 15,00m	5,00 m	não exigido	1,00 m em toda extensão (c) (k)
	ZM1 – Baixa Densidade	ZM1	1,00	1,00	0,50(a) / 0,70(e)	10,00m / 15,00m sem limite	5,00m (b)	não exigido (d)	(c) (d)
	ZM2 – Média Densidade	ZM2	1,00	2,50 / 4,00(l)	0,50(a)(d) / 0,70	15,00m / 25,00m (g)	5,00 m (b)(j)	não exigido (d)(i)	(c) (d) (k) (l)
	ZM3a – Alta Densidade	ZM3a	1,00	2,50 / (h)(i)	0,50(a)(d)(g)	sem limite	5,00 m (b)(j)	não exigido (d)(i)	(c) (d) (k) (l)
	ZM3b – Alta Densidade	ZM3b	2,00	2,50 / (c)(i)	0,50 (a)	sem limite (b)	5,00 m (b)(j)	não exigido (d)(i)	(c) (d) (k) (l)
	Zona de Centralidade Polar ou Linear	ZCPa	1,00	2,50	0,70	sem limite / 25,00	5,00 m (b)(j)	não exigido (d)(i)	(c) (d) (k) (l)
		ZCPb	2,00	3,00	0,70	sem limite	5,00 m (b)(j)	não exigido (d)(i)	(c) (d) (k) (l)
Trecho 3 Santo Amaro / Pinheiro / Campo Limpo / Butantã	ZER – Baixa Densidade	ZER1	1,00	1,00	0,50	15,00m	5,00 m	não exigido (k)	(c) (k)
	ZM1 – Baixa Densidade	ZM1	1,00	1,00	0,50(a)	15,00 m	5,00m (b)	não exigido (d)	(c) (d)
	ZM2 – Média Densidade	ZM2	1,00	2,00	0,50(a)(g)	25,00m	5,00 m (b)	não exigido (d)	(c) (d)
	ZM3a – Alta Densidade	ZM3a	1,00	2,50	0,50(a)(g)	sem limite	5,00 m (b)	não exigido (d)	(c) (d)
	ZM3b – Alta Densidade	ZM3b	2,00	4,00(g)	0,50 (a)(g)	sem limite	5,00 m (b)	não exigido (d)	(c) (d)
	Zona de Centralidade Polar ou Linear	ZCPa	1,00	2,50(h)	0,70 (h)(i)	sem limite	5,00 m (b)	não exigido (d)	(c) (d)
		ZCPb	2,00	4,00(i)	0,70 (h)(i)	sem limite	5,00 m (b)	não exigido (d)	(c) (d)
	ZMP – Zona Mista de Proteção Ambiental	ZMP	1,00	1,00	0,50	15,00 m	5,00 m (f)	não exigido (d)	(c) (d)
	ZPI – Zona Predominantemente Industrial	ZPI	1,00	1,50	0,70	sem limite	5,00 m (j)	não exigido (d)	(c) (d)
	ZEPAM – Zona Especial de Preservação Ambiental	ZEPAM	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo		

NOTAS:

Subprefeitura Butantã

- (a) ver artigo 192 d Parte III desta lei, quanto à Taxa de Ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura.
- (b) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS.
- (c) ver artigo 186 da parte desta lei quantos aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros.
- (d) ver § 1º e § 2º do artigo 186 desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento guarda de bens móveis e oficinas.
- (e) não se aplica o instrumento do PDE da Utilização Compulsória nessas zonas.
- (f) respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente.
- (g) ver o artigo 35 deste livro quanto à relação entre taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo nas ZM-2 e nas ZM3b.
- (h) ver parágrafo único do artigo 46 e artigo 44 deste livro quanto à relação entre taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo nas ZCPa.
- (j) ver o artigo 46 deste livro quanto à relação entre taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo nas ZCPb.
- (j) ver o artigo 50 deste livro quanto ao lote mínimo da ZMP/01.
- (k) ver o artigo 32 deste livro quanto às restrições convencionais nas ZER.

Subprefeitura Campo Limpo

- (a), (b), (c) e (d) Idem Subprefeitura Butantã.

Subprefeitura Jabaquara

- (a), (b), (c) e (d) Idem Subprefeitura Butantã.
- (e) não se aplica o instrumento do PDE da Utilização Compulsória nessas zonas.
- (f) respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente.
- (g) Nestas Zonas de Uso o gabarito das edificações deverá estar de acordo com a Legislação da Aeronáutica no que se refere ao Cone de Aproximação do Aeroporto.
- (h) ver o parágrafo único do artigo 40 deste livro para os lotes lindeiros à Avenida Hugo Boelchi.

Subprefeitura Pinheiros

- (a) observar o parágrafo primeiro do artigo 53 deste Livro para quanto o gabarito nas ZM-2/12; ZM-2/13; ZM-2/14; ZM-2/15; ZM-2/16.
- (b) observar o § 1º do artigo 55 deste Livro para quanto ao gabarito nas ZM3b/01, ZM3b/02, ZM3b/03, ZM3b/04, ZM3b/05.
- (c) observar o § 1º, 2º, 3º do artigo 55 deste Livro.
- (d) observar o do artigo 58 desta livro.
- (h) observar o parágrafo único do artigo 54 deste livro quanto ao coeficiente máximo de aproveitamento na ZM3a/01 para HIS e HMP.
- (j) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS.
- (k) ver artigo 186 d parte desta lei quantos aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros.
- (l) ver § 1º e § 2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento guarda de bens móveis e oficinas.

Subprefeitura Santo Amaro

- (a), (b), (c) e (d) Idem Subprefeitura Butantã.
- (f) respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente.
- (g) nas ZER-1/01, 02, 03 e 04 fica vedada a construção de Subsolo.
- (h) na ZM-2/11 – Centro Histórico fica permitida a implantação de estacionamento vertical, desde que observados os seguintes parâmetros: CA=2,5; TO=0,80 e TP=0,05.

Subprefeitura Vila Mariana

- (a), (b), (c) e (d) Idem Subprefeitura Butantã.
- (g) os trechos de logradouros públicos enquadrados como ZER-3 estão descritos no QUADRO 04C integrante deste livro (Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras).
- (h) as Zonas de Centralidades Lineares estão descritas no QUADRO 04C integrante deste livro (Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras).

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 418/28
APROVAÇÃO:/...../.....	VERIFICAÇÃO:/...../.....	REVISÃO: 0

De acordo com o PRE da subprefeitura do Butantã na área de intervenção urbana estação São Paulo – Morumbi (figura 6.4.6.1-5), o uso e ocupação do solo varia entre ZER – zona exclusivamente residencial de baixa densidade, ZM – 1 e ZM – 2, respectivamente zona mista de baixa densidade e zona mista de média densidade. E zona de centralidade polar – a e zona de centralidade polar – b (pequenas áreas em vermelho na figura).

Na área de intervenção urbana estação São Paulo – Morumbi, o maior adensamento e a maior possibilidade de alteração do uso do solo corresponde as zonas mistas, caracterizadas como áreas, as quais de acordo com o PRE corresponde as “áreas destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação”.

Cabe aqui destacar que, as áreas de centralidades polares já correspondem a áreas de intervenção urbana de acordo com o promulgado no PRE da subprefeitura do Butantã. As centralidades polares – a serão objeto de Lei específica, podendo o coeficiente de aproveitamento máximo ser igual a 4,0 (quatro). As centralidades polares b, locais com atividades típicas de áreas centrais também serão objeto de lei específica.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2010.

Figura 6.4.6.1-5: Área de Intervenção Urbana – Estação São Paulo-Morumbi

A área de intervenção urbana – estação Estádio Morumbi (figura 6.4.6.1-6), de acordo com o PRE da subprefeitura do Butantã, apresenta como zona de maior frequência inserida no raio dos 600 metros, a ZER – zona exclusivamente residencial de baixa densidade, caracterizando a área como predominantemente horizontal. As áreas caracterizadas pelo uso misto, as ZM-2 – zona mista de média densidade. A pequena área em amarelo mais intenso, ZER – 2 permite a construção de uma ou mais unidades habitacionais por lote.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 419/28
APROVAÇÃO:	VERIFICAÇÃO:	REVISÃO: 0



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2010.

Figura 6.4.6.1-6: Área de Intervenção Urbana – Estação Morumbi

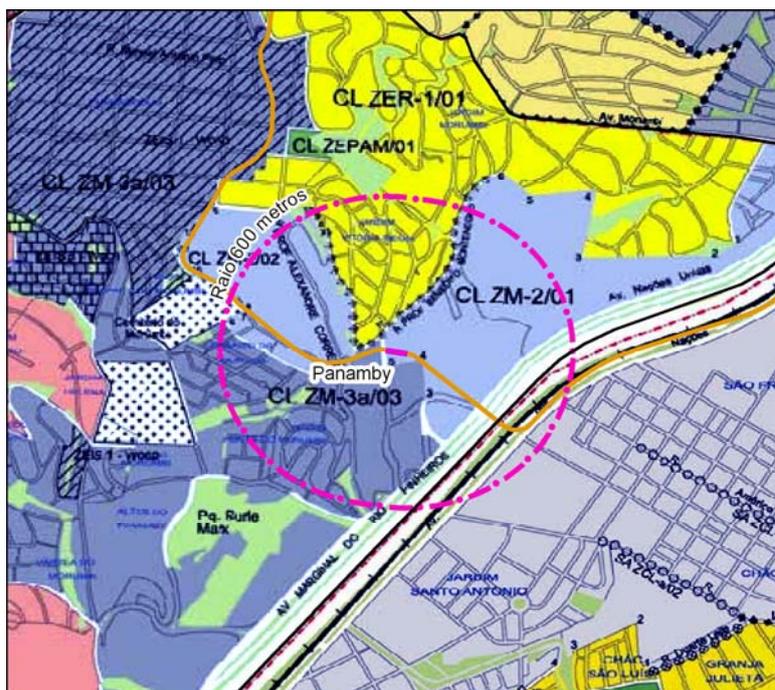
A área de intervenção urbana – estação Américo Mourano (figura 6.4.6.1-7) é caracterizada pela multiplicidade de zonas de uso e ocupação do solo, com predomínio da zona mista de alta densidade e zona exclusivamente residencial de baixa densidade. Nesta área de intervenção urbana também esta presente uma porção territorial ZPC-a, área já caracterizada como área de intervenção urbana, a qual deverá ser promulgada lei específica e a determinação da forma de calculo da outorga onerosa.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2010.

Figura 6.4.6.1-7: Área de Intervenção Urbana – Estação Américo Mourano

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 420/28
APROVAÇÃO:/...../.....	VERIFICAÇÃO:/...../.....	REVISÃO: 0



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2010.

Figura 6.4.6.1-9: Área de Intervenção Urbana – Estação Panamby

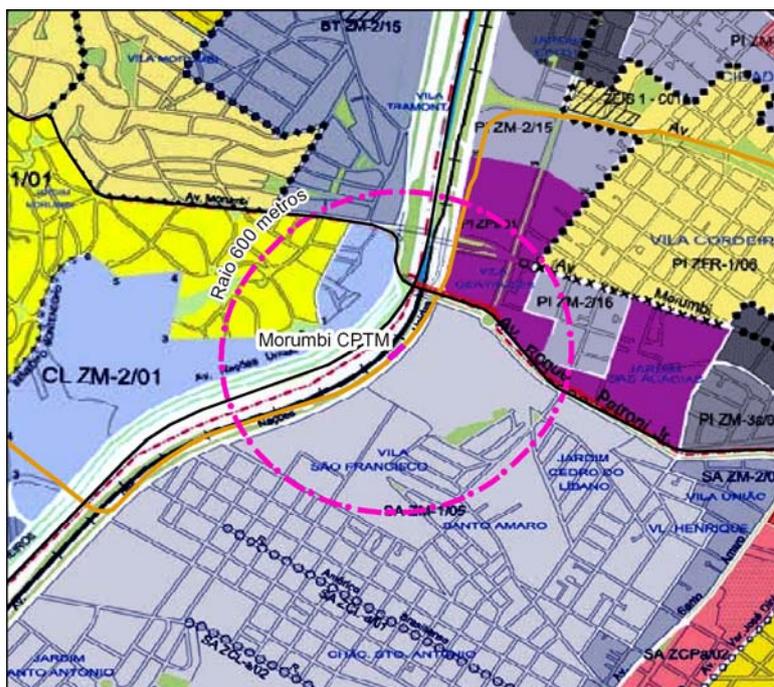


Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2010.

Figura 6.4.6.1-10: Área de Intervenção Urbana – Estação Granja Julieta

A área de intervenção urbana – estação Granja Julieta (figura 6.4.6.1-10) caracterizada pelo uso e ocupação caracterizado pelo uso misto de baixa, média e alta densidade, esta área apresenta tendência a intensificar este uso misto e a instalação de áreas comerciais e de serviços de alto padrão. O uso da outorga onerosa permitirá um maior adensamento desta área e a implantação de lotes de uso misto, com áreas residenciais e comerciais.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSAO: Agosto / 2010	Folha: 422/28
APROVAÇÃO:d.....	VERIFICAÇÃO:d.....	REVISÃO: 0



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2010.

Figura 6.4.6.1-11: Área de Intervenção Urbana – Estação Morumbi CPTM

A área de intervenção urbana – estação Morumbi CPTM (figura 6.4.6.1-11) destaca-se a presença da zona predominantemente industrial – ZPI (área de cor roxa, próxima a avenida Roque Petroni Jr.). Associado a este uso o entorno caracteriza-se pela presença de zona de uso misto, variando entre alta e média densidade.

Pelas características de uso desta área de intervenção urbana, a utilização da outorga onerosa permitirá o adensamento do raio dos 600 metros no entorno desta estação.

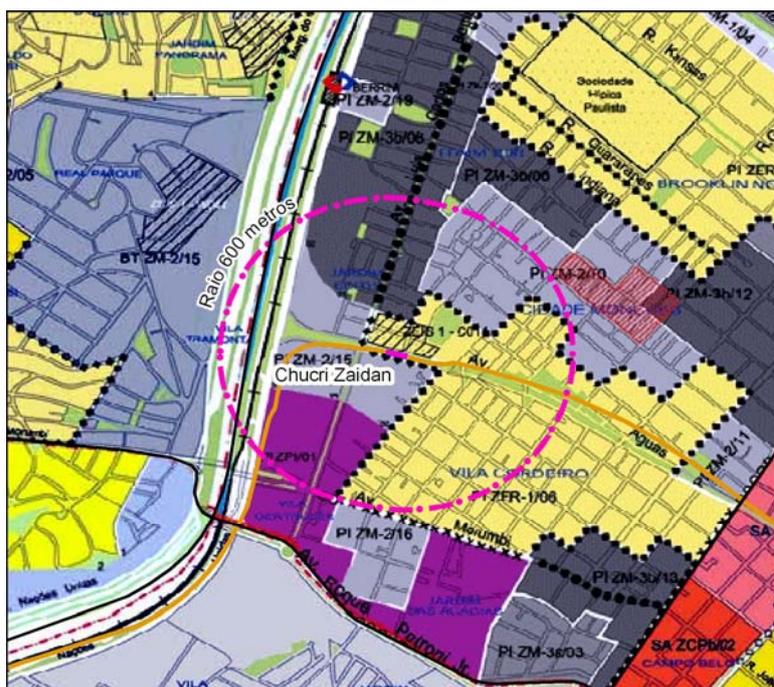


Figura 6.4.6.1-12: Área de Intervenção Urbana – Estação Chucrí Zaidan

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSAO: Agosto / 2010	Folha: 423/28
APROVAÇÃO:	VERIFICAÇÃO:	REVISÃO: 0

Na área de intervenção urbana – estação Chucri Zaidan (figura 6.4.6.1-12), o uso e ocupação do solo disposto no PRE é bem diversificado, onde é possível encontrar, porções territoriais caracterizadas pelo uso misto de média e alta densidade, pelo uso predominantemente industrial e pela presença da ZER – zona exclusivamente residencial de baixa densidade na Vila Cordeiro. A utilização do instrumento urbanístico outorga onerosa deverá ser mais intensa nas áreas de uso misto, viabilizando o uso misto em um mesmo lote, ou seja, o uso residencial e o uso comercial.

Na área de intervenção urbana – estação Vila Cordeiro (figura 6.4.6.1-13), localizada na avenida Roberto Marinho (antiga avenida Águas Espreada), de acordo com o uso e ocupação do solo disposto no PRE o uso predominante ao sul da referida via a ZER – zona exclusivamente residencial de baixa densidade. Ao norte da avenida Roberto Marinho o uso predominante é o uso misto de média e alta densidade.

Pelo exposto a maior especulação pela alteração do uso do solo ocorrerá nas áreas de uso misto, viabilizando empreendimentos de uso residencial e de comércio/serviços dentro do mesmo lote, a utilização do instrumento urbanístico outorga onerosa, acarretando em maior adensamento da área e enfatizando sua função de área de intervenção urbana (AIU).

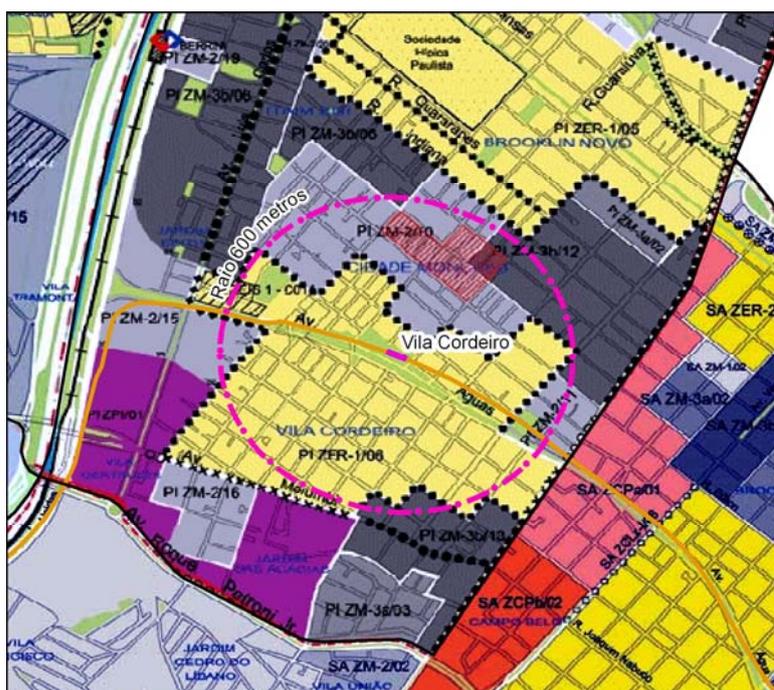


Figura 6.4.6.1-13: Área de Intervenção Urbana – Estação Vila Cordeiro

A área de intervenção urbana – estação Água Espreada (figura 6.4.6.1-14), apresenta de acordo com o determinado no PRE uma grande área de centralidade polar de média e baixa densidade (áreas rosa e vermelha na figura 6.4.6.1-14), ou seja, já previstos como áreas de intervenção urbana onde poderá ser utilizado o instrumento urbanístico outorga onerosa para consolidar o adensamento na área.

A área amarela na figura 6.4.6.1-14 é classificada como ZER – zona exclusivamente residencial de baixa densidade.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 424/28
APROVAÇÃO:	VERIFICAÇÃO:	REVISÃO: 0

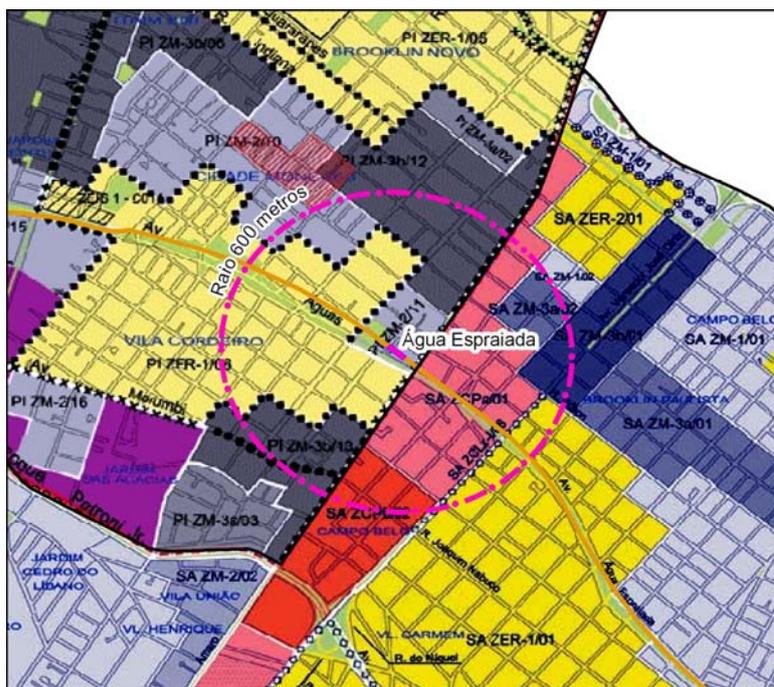


Figura 6.4.6.1-14: Área de Intervenção Urbana – Estação Água Espreitada

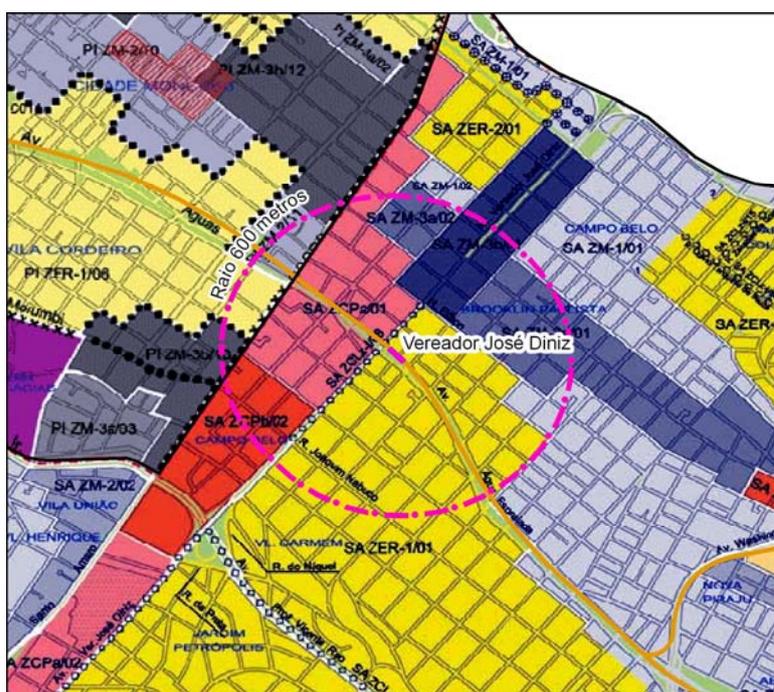


Figura 6.4.6.1-15: Área de Intervenção Urbana – Estação Vereador José Diniz

Na área de intervenção urbana – estação Vereador José Diniz (figura 6.4.6.1-15), da mesma forma que a estação Água Espreitada apresenta uma porção territorial, lindeira a avenida Vereador José Diniz, classificada pelo PRE como ZCP – zona de centralidade polar (área demarcada em rosa e vermelho na figura 6.4.6.1-15), as quais conforme explicitado anteriormente já são áreas de intervenção urbana.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSAO: Agosto / 2010	Folha: 425/28
APROVAÇÃO:	VERIFICAÇÃO:	REVISÃO: 0



Figura 6.4.6.1-16: Área de Intervenção Urbana – Estação Brooklin Paulista

Na área de intervenção urbana – estação Brooklin Paulista (figura 6.4.6.1-16), localizada na avenida Roberto Marinho é uma das mais homogêneas de acordo com a classificação do uso e ocupação do solo do PRE, zona mista de baixa densidade (ZM-1) e zona exclusivamente residencial (ZER), esta caracterizada pela horizontalidade.

A área classificada como ZER apresenta uma tendência a se apresentar da mesma forma, com o mesmo tipo de ocupação.

Nas áreas de uso misto, a utilização do instrumento urbanístico outorga onerosa viabilizará a construções de empreendimentos com uso residencial e de comércio/serviços em um mesmo lote.

A caracterização da área no entorno da estação Brooklin Paulista como área de intervenção urbana, enfatiza a função da avenida Roberto Marinho como um importante eixo comercial da área.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 426/28
APROVAÇÃO:d.....	VERIFICAÇÃO:d.....	REVISÃO: 0

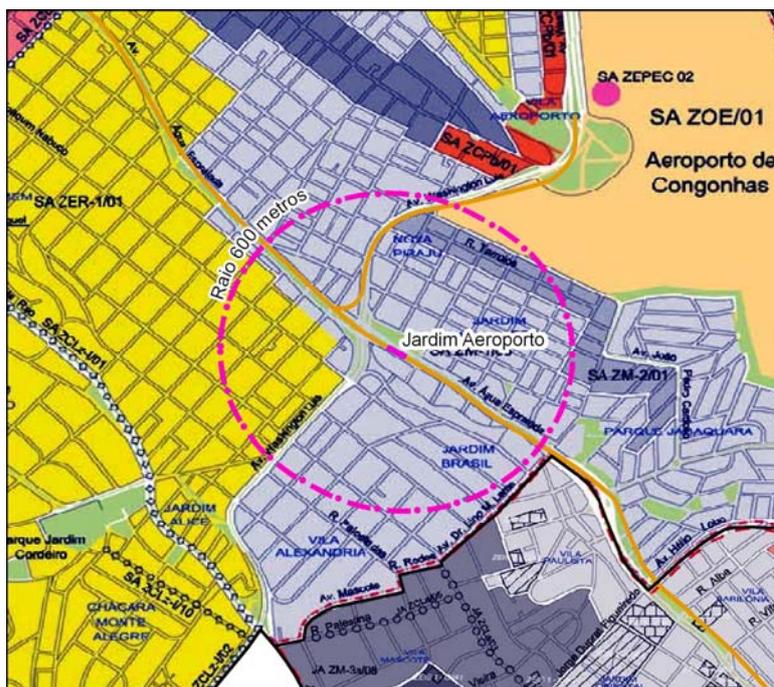


Figura 6.4.6.1-17: Área de Intervenção Urbana – Estação Jardim Aeroporto

Na área de intervenção urbana – estação Jardim Aeroporto (figura 6.4.6.1-17), de acordo com o uso e ocupação do solo determinado no PRE é classificada principalmente pela zona mista de baixa densidade e uma pequena porção territorial classificada como ZER.

A região do entorno da estação Jardim Aeroporto, inserida no interior do raio de 600 metros deverá se consolidar como área de intervenção urbana e por intensa atividade dos investidores imobiliários e novamente enfatizando a avenida Roberto Marinho como importante eixo comercial na região sul.

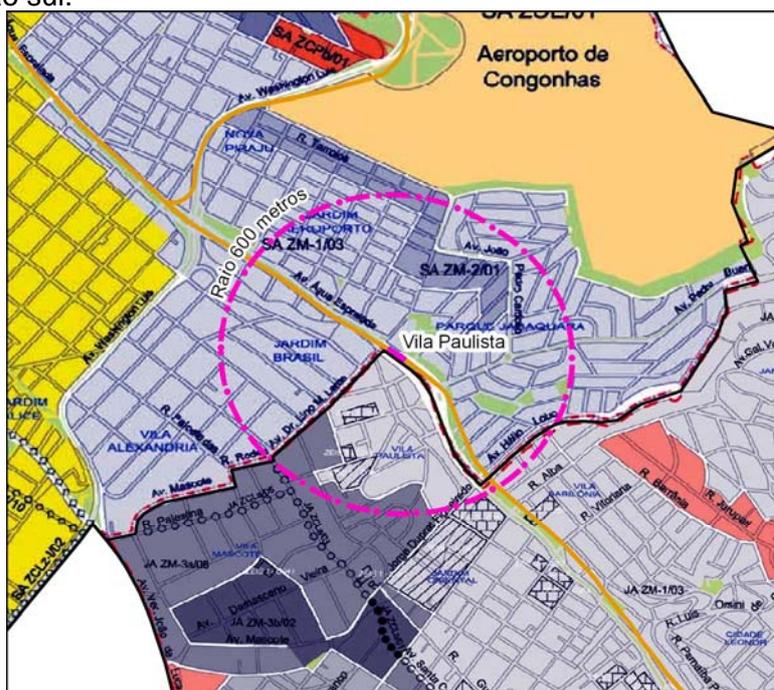


Figura 6.4.6.1-18: Área de Intervenção Urbana – Estação Vila Paulista

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 427/28
APROVAÇÃO:d.....	VERIFICAÇÃO:d.....	REVISÃO: 0

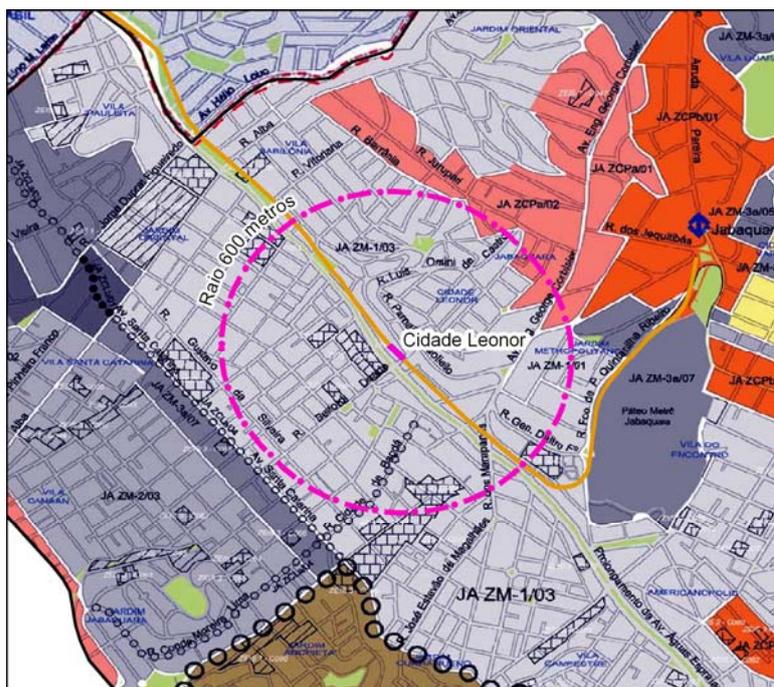


Figura 6.4.6.1-20: Área de Intervenção Urbana – Estação Cidade Leonor

Na área de intervenção urbana – estação Cidade Leonor (figura 6.4.6.1-20) é classificada pelo PRE pelo mesmo tipo de uso da região da estação Vila Babilônia descrita anteriormente e como na região descrita anteriormente apresenta ZEIS.

Espera-se que da mesma forma que na estação Vila Babilônia nesta região se aplique o instrumento urbanístico outorga onerosa e a região se consolide efetivamente como área de intervenção urbana.

A área de intervenção urbana – estação Hospital Sabóia (figura 6.4.6.1-21), de acordo com o PRE da subprefeitura do Jabaquara apresenta a predominância da zona de uso misto de baixa densidade e a zona de centralidade polar de média e baixa densidade (áreas demarcadas nas cores rosa e vermelha na figura 6.4.6.1-21).

Destaca-se no uso e ocupação do solo no entorno da estação Hospital Sabóia a presença do pátio metrô Jabaquara e o Hospital Municipal Arthur Sabóia, importante equipamento de saúde da região.

Esta porção territorial apresenta elementos para se consolidar como uma área de intervenção urbana o que poderá acarretar em alteração do uso do solo na área inserida dentro do raio dos 600m no entorno da estação.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 429/28
APROVAÇÃO:d.....	VERIFICAÇÃO:d.....	REVISÃO: 0

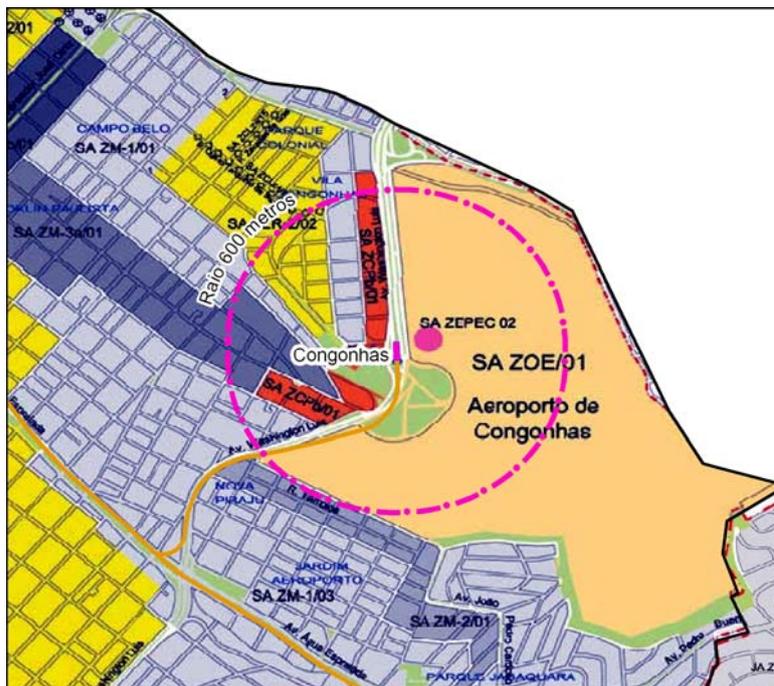


Figura 6.4.6.1-23: Área de Intervenção Urbana – Estação Congonhas

A área de intervenção urbana – estação Congonhas (Figura 6.4.6.1-23) entre todas as analisadas é a que apresenta maior restrição a ocupação em função da presença do aeroporto de Congonhas (zona de ocupação especial), a qual ocupa a maior parte do raio dos 600 metros no entorno da estação.

Destacam-se também duas áreas classificadas como ZCP b – zona de centralidade polar de média densidade, onde conforme dito anteriormente, são áreas que o PRE determina como áreas de intervenção urbanas, as quais deverão apresentar lei específica.

A área restante dentro do raio de 600 metros é classificada como ZM – zona mista variando de média a alta densidade.

CODIGO: RT-17.00.0000/0N4-003	EMISSÃO: Agosto / 2010	Folha: 431/28
APROVAÇÃO:d.d.....	VERIFICAÇÃO:d.d.....	REVISÃO: 0