

Operação Urbana Centro

Viabilidade da Transformação P6

São Paulo
Novembro 2017

Sumário

1. Introdução	3
2. Viabilidade da transformação: Produção Habitacional	5
2.1 Produção imobiliária	5
2.1.1 Contexto	5
2.1.2 Caracterização da produção imobiliária de mercado	6
2.2 Dados qualitativos sobre a produção na Operação Urbana Centro.....	15
2.2.1 Dados gerais	16
2.2.2 Atributos agregados: áreas de lazer e serviços oferecidos	18
2.2.3 Aspectos tipológicos: implantação no terreno	19
2.2.4 Dados sobre a comercialização das unidades	23
2.2.5 Dados de terreno	24
2.2.6 Valores de terrenos	25
2.3 Recuperação de imóveis existentes.....	27
2.4 Valor do aluguel	28
2.5 Produção de HIS e HMP 2011-2015.....	29
3. Viabilidade da transformação: Patrimônio histórico	30
3.1 Análise do universo potencial.....	30
3.2 Potencialidade do universo e marco regulatório	33
3.2.1 Operação Urbana Centro.....	33
3.2.2 Alterações no marco regulatório (16.050/ 2014 e 16.402/2016)	35
3.2.3 Interesse na Transferência do Potencial Construtivo	35
3.2.3.1 Quantidade de declarações.....	36
3.3 Simulações da viabilidade da transformação do patrimônio histórico (universo de bens tombados)	36
3.3.1 Cenários considerados.....	37
3.3.2 Considerações sobre a metodologia.....	37
3.3.3 Metodologia de cálculo da potencial construtivo a transferir	38
3.3.4 Metodologia de cálculo da equivalência no receptor.....	38
3.3.5 Resultados preliminares das simulações de PCpt	39
3.3.6 Análises sobre as modelagens de cálculo	40
3.3.7 Projeções de consumo do estoque a ser transferido	40
3.3.8 Cálculo do (suposto) valor de restauro.....	42
3.3.9 Resultados preliminares: valor de contrapartida e valor de restauro	43
3.4 Questões a serem consideradas sobre a potencialidade dos bens tombados.....	45
4. Viabilidade da transformação: Áreas Públicas	47
4.1 Universo de análise.....	47
4.1.1 Bases utilizadas	48
4.1.2 Tratamento dos dados	49
4.2 Caracterização do Universo	51
4.3 Áreas públicas e Zoneamento especial: ZEPEC + ZEIS.....	52
4.4 Questões a serem consideradas sobre a potencialidade das áreas públicas na viabilidade de transformação da área central	52
FICHA TÉCNICA	54

Introdução

O estudo da viabilidade da transformação necessário para elaboração do projeto de intervenção urbana da área central teve o início de seu desenvolvimento juntamente ao levantamento das diretrizes urbanísticas (Produto 5); contribuiu também com as simulações do adensamento construtivo e populacional (Produto 8); e tem seu fim correspondente à conclusão das hipóteses de projeto (Produto 9), apresentadas concomitantemente a entrega deste produto.

Sendo assim, no início do estudo, optou-se por considerar quais eram os componentes essenciais para garantir a viabilidade da transformação do Projeto da área Central. Dentre os componentes destacados, tem-se:

- Dimensão habitacional: garantir a utilização do patrimônio edificado existente, assim como avaliar a viabilidade da produção imobiliária na área central;
- Dimensão patrimônio cultural: utilizar o patrimônio histórico/cultural como ativo a contribuir com os objetivos e intenções do projeto da área central, assim como fomentar atividades atrativas para geração de renda e atratividade da área central;
- Dimensão áreas públicas: otimizar a utilização das áreas públicas, assim como contribuir para a implementação de projetos e programas de interesse público (municipais e de outros entes);

Para cada um destes componentes, foram feitas análises, estimativas gerais, projeções e considerações sobre a importância do mesmo na sustentabilidade do futuro projeto da área central. Os dados apresentados neste relatório não esgotam as temáticas apresentadas, mas buscam elucidar questões a serem mais bem discutidas durante o processo de discussão do PIU área Central.

O presente estudo tem como finalidade materializar aquilo que a atual etapa de definição do Programa de Interesse Público pretende colocar luz. Apenas após esta fase, que também conta com a reunião das demais informações provenientes dos diagnósticos (ambientais, sociais, econômicos, culturais), e consequentes diretrizes urbanísticas que consolidam hipóteses para o projeto,

é que deveremos nos aprofundar nas modelagens econômico-financeiras, estabelecendo cenários para a viabilização das intervenções territoriais que se pretende.

Por fim, dado que a apresentação das fundamentais questões endereçadas pelo documento denominado “Produto 09 – Elaboração da Hipótese Urbanística”, foi realizada concomitantemente com este “Produto 06 / Viabilidade da Transformação”, vale destacar que a aplicação dos modelos matemáticos de mercado imobiliário (incorporações), o cálculo das estimativas de arrecadação de receitas provenientes com eventual venda de potencial construtivo adicional (ou mesmo sua renúncia relativamente a incentivos urbanísticos), ou mesmo a propositura de nova fórmula de cálculo da transferência de potencial construtivo de bens tombados não será abordada aqui. Estes enunciados serão tratados em etapa subsequente, quando a sedimentação das propostas estiver concatenada com o rol de intervenções físicas no território.

1. Viabilidade da transformação: Produção Habitacional

O produto 08 – Adensamento Construtivo e Populacional buscou trazer os principais elementos que norteiam a transformação da questão habitacional da área central. Coube a este produto trazer elementos que dialogam com as potencialidades e dinâmicas, principalmente econômicas do objeto em proposição.

1.1 Produção imobiliária

1.1.1 Contexto

O contexto da produção imobiliária durante a primeira década do século XXI revela um boom imobiliário característico do ápice de etapas de crescimento econômico e oferta de crédito imobiliário conforme já visto nos demais produtos do Diagnóstico e Programa de Interesse Público.

Conjunturas como esta geram impactos tanto quantitativos no modo de produção imobiliária, quanto sobre os nichos de mercado, visto que a circulação de crédito permite incorporar novos consumidores e novos produtos imobiliários.

Conforme visto no P1 - Diagnóstico, a produção imobiliária no município de São Paulo demonstra esse incremento produtivo durante a última década, assim como também a região central – tida como estagnada desde meados do século passado (após seu ápice nas décadas de 50 e 60).

Na última década foi possível verificar um aumento significativo da produção imobiliária na região, que tem entre seus motivadores:

- Estruturação econômica do setor da produção imobiliária: disponibilidade de crédito, abertura de capital e segmentação empresarial das incorporadoras, surgimento de investidores no mercado de aluguéis;
- Segmentação produto/consumidor: criação de nichos específicos voltados ao perfil de consumidores (diante do crédito, tamanho da unidade, localização, atributos agregados aos empreendimentos),

aumento da mais valia pela otimização do uso do solo, superoferta de outros produtos, aumento do valor da terra;

- Regramentos urbanísticos: estoques esgotados em alguns distritos do município pela lei 13.885/04, disponibilidade de CA=6 para uso R na OUCentro, ausência de controle de tipologia mínima;
- Retomada de usos: intensificação de uso de espaços públicos; retomada de ocupação de imóveis vazios (demonstrados pelas ocupações do movimento de moradia, redução de imóveis ociosos registrados em dados do CENSO/IBGE, ocupação de imóveis por segmentos da economia criativa, etc)

Conforme SHIMBO (2015), a atual produção habitacional feita para o mercado, viu a região central como uma oportunidade de negócio voltada a segmentos bem específicos de consumidores, conforme será demonstrado a seguir na caracterização da produção imobiliária do período.

1.1.2 Caracterização da produção imobiliária de mercado

A viabilidade da transformação da região central tem dentre seus componentes a produção imobiliária realizada por meio de incorporadoras e construtoras.

A seguir estão sintetizadas informações referentes a quantificação da produção, assim como dados sobre os valores de venda, e por fim dados referentes a tipologia e de tamanho dos terrenos.

Quantidade de unidades residenciais produzidas

Desde o Produto 01 – Diagnóstico, como em outros produtos tais como, P04 – Avaliação da Operação Urbana, Produto 08 – Adensamento Construtivo e Populacional estão sendo demonstrados dados e levantadas questões para subsidiar a análise da produção imobiliária recente na região central.

PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL VERTICAL – DISTRITOS ÁREA CENTRAL (2000-2015) POR AGRUPAMENTO DE PERÍODO

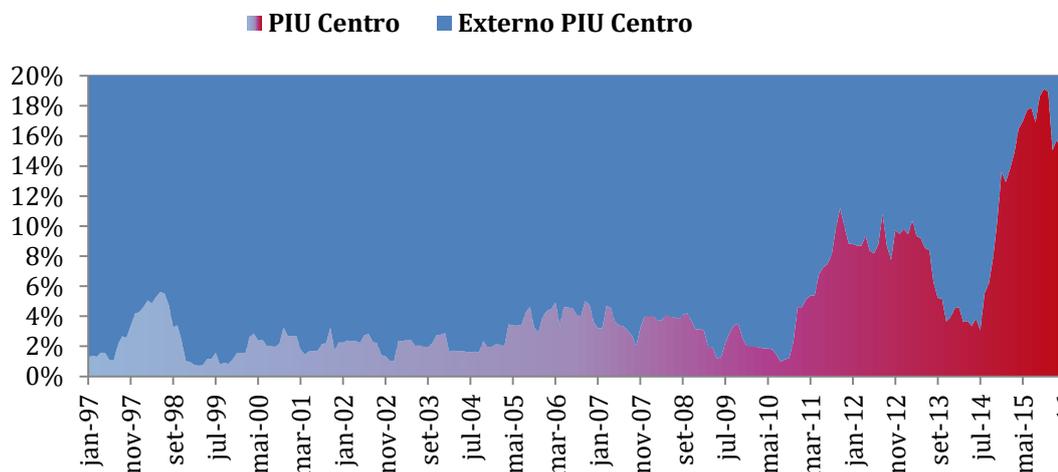
Distrito	Total período (2000-2010)	%	Total período (2010-2015)	%
Bela Vista	4.085	19,07%	1.242	5,84%
Bom Retiro	1.659	7,75%	571	2,69%
Brás	422	1,97%	3.074	14,46%
Cambuci	2.006	9,37%	2.516	11,83%
Consolação	2.736	12,77%	2.857	13,44%
Liberdade	4.074	19,02%	1.604	7,54%
Pari	268	1,25%	718	3,38%
República	2.132	9,95%	4.568	21,48%
Santa Cecília	4.024	18,79%	3.290	15,47%
Sé	12	0,06%	822	3,87%
Distritos Centrais	21.418	7,12%	21.262	14,25%
MSP	279.370	92,9%	127.988	85,75%

Fonte: EMBRAESP 2015, elaboração SPURBANISMO 2017.

Os dados demonstram um aumento significativo da produção na área central nos últimos 5 anos, representando mais que o dobro do período anterior (de 7,12% para 14,25% da produção do município).

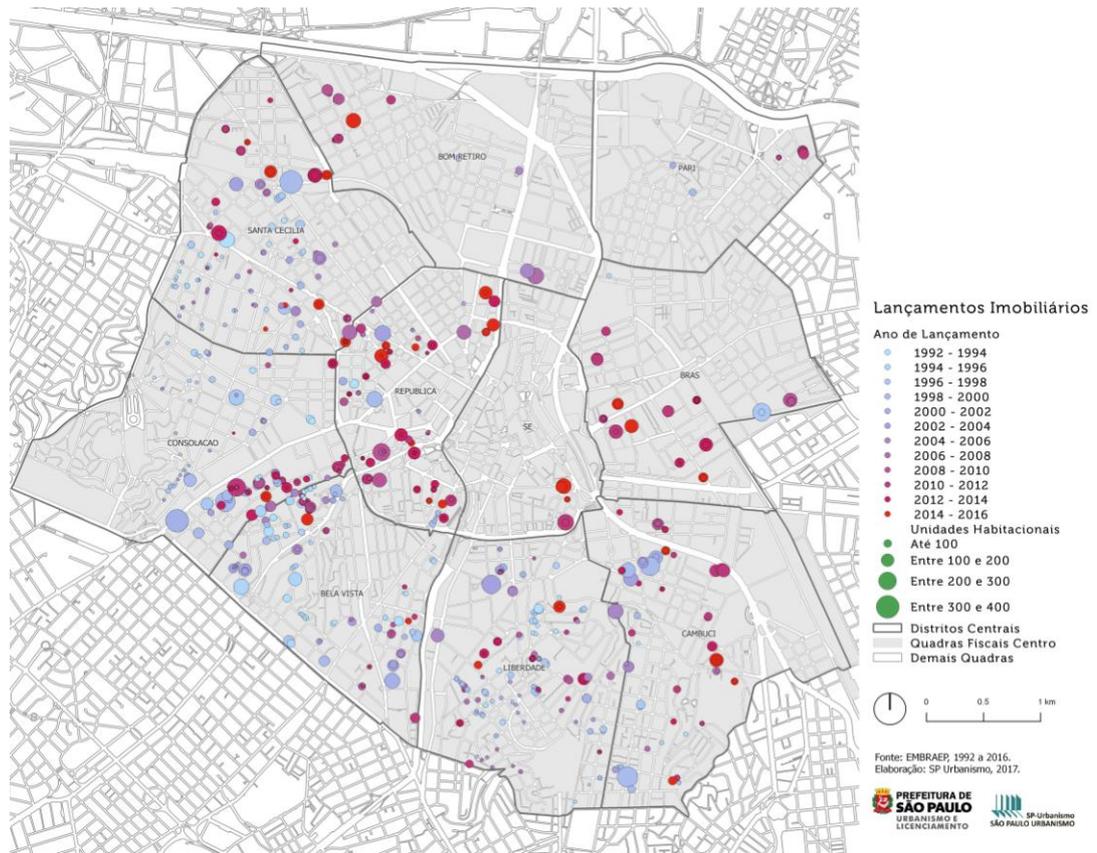
O gráfico abaixo permite visualizar a representatividade desta produção em relação à produção no município ao longo dos anos, e notar o aumento da produção na área central após 2010.

Produção imobiliária por ano



Fonte: EMBRAESP 2016, Elaboração São Paulo Urbanismo

A análise espacial destes empreendimentos mostra uma concentração no quadrante sudoeste, principalmente nos distritos da República, Santa Cecília e Consolação, bairros estes já consolidados e que historicamente tem atratividade do mercado.

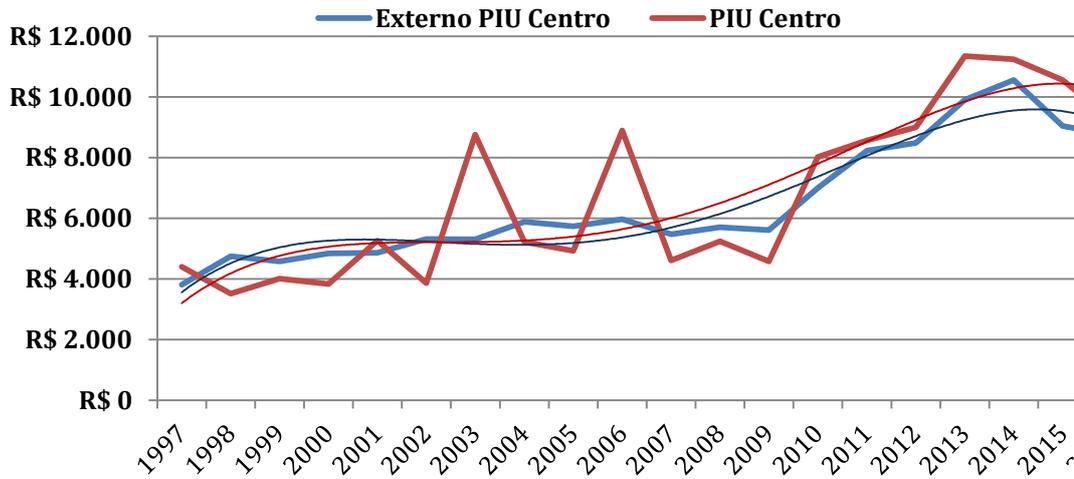


Por outro lado, se analisarmos as variações no período, poderemos verificar que o Distrito do Brás passou de uma produção inexpressiva até anos 2010 (somente 422 unidades) para a produção com significância (3.974 unidades). Já na Bela Vista, há uma redução de 19,07% para 5,84%. Outros distritos, tais como Bom Retiro, Pari, Sé não possuem dinâmica imobiliária significativa, mesmo tendo uma pequena alta, elas são motivadas por um ou dois empreendimentos lançados no período.

Valor de venda das unidades residenciais produzidas

O valor do metro quadrado de venda destes apartamentos revela um aumento significativo no período que corresponde a maior produção imobiliária.

Variação do valor/m² da produção imobiliária por ano

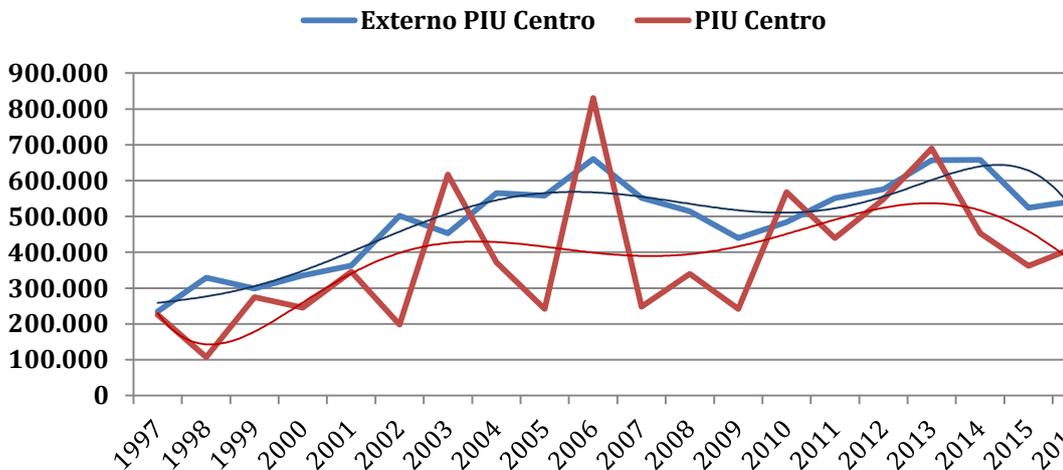


Fonte: EMBRAESP 2016, Elaboração São Paulo Urbanismo

A partir de 2010, há aumento significativo na quantidade de empreendimentos com valores de venda das unidades acima de R\$8.000/m².

A média do valor do metro quadrado da área central era inferior a média do município até o início dos anos 2000, tendência que se reverte principalmente após 2010 e que continua a se acentuar até o período atual. Nota-se que em 2013 e 2014, os valores praticados na região central atingem um pico, ultrapassando a faixa dos R\$10.000/m² (valor médio).

Variação do custo médio da unidade residencial por ano



Fonte: EMBRAESP 2016, Elaboração São Paulo Urbanismo

Os dados relativos ao valor médio da unidade ao longo dos anos mostra o incremento de unidades mais caras ao longo do tempo, também em função da disponibilidade de crédito. Ao mesmo tempo que se amplia o acesso através da disponibilidade de crédito, se restringe o acesso a classes de renda que passam a não ter mais capacidade de pagar por um preço da unidade tão caro.

De acordo com os dados apresentados no P8 – Adensamento Construtivo e Populacional, durante a primeira década de 2000 houve um incremento da população de mais baixa renda, principalmente famílias com até 5 salários mínimos. Diante do aumento significativo do valor da terra, do preço das unidades comercializadas, do preço do aluguel¹, é preciso que a política para área central garanta a manutenção e continuidade da apropriação dos imóveis na área central pela população de baixa e média renda.

Seria preciso um maior aprofundamento para verificar a faixa de renda do público consumidor, assim como dados da dinâmica de venda destes imóveis. Por ora, é possível estabelecer algumas hipóteses através de dados e notícias da produção no período:

- público consumidor com renda mais elevada e com maior capacidade de financiamento;
- valor da unidade fixado de acordo com faixas das linhas de crédito, possibilita comercialização através da redução do tamanho da unidade, mesmo que seja a um preço mais elevado por metro quadrado;

“A queda de 1 ponto porcentual de juros adiciona cerca de 1 milhão de famílias elegíveis a um financiamento de R\$ 200 mil para habitação, dependendo do patamar da taxa de juros,”

<https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/a-virada-dos-imoveis>

- venda de imóveis para investidores, para posterior locação;

A Vitacon, empresa do setor imobiliário com empreendimentos residenciais e comerciais em São Paulo, está negociando captação de recursos com fundos estrangeiros para o seu projeto de construção, em cinco anos, de 5 mil imóveis residenciais para locação. plano contempla a construção de apartamentos de 30 a 90 m2 em São Paulo, que serão alugados pelos moradores. Além do

¹ <http://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/pml/2017/arquivos/201709-pml.pdf>

aluguel pelos imóveis, a companhia também obterá receita com a oferta de serviços para inquilinos, como limpeza do imóvel, serviço de compartilhamento de bicicletas e motos, lavanderia, manutenção, entre outros.

<https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/vitacon-negocia-adesao-de-fundos-a-imoveis-para-aluguel>

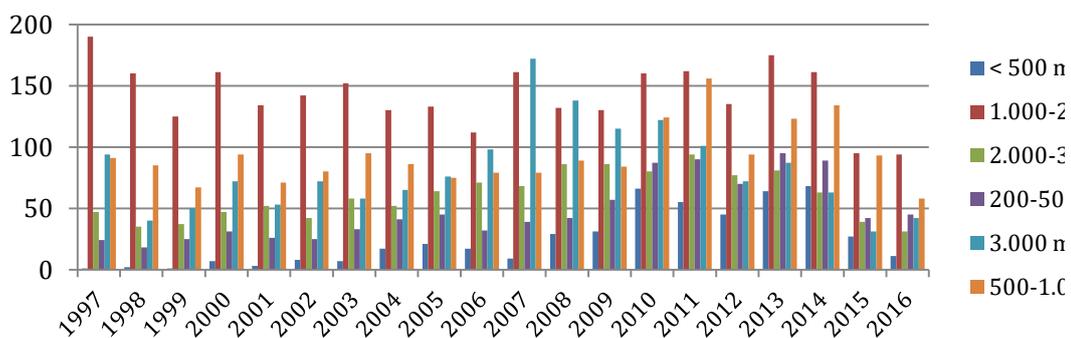
- verificação se a produção do período está estocada, diante da sobreoferta de unidades e tipologias semelhantes

O estudo econômico necessário ao processo de desenvolvimento do PIU poderá trazer elementos que respondam a estas e outras questões.

Terrenos utilizados para produção imobiliária

Para averiguar alguns dados sobre as características dos terrenos e tipologias, foram levantados dados conforme demonstra o gráfico abaixo. A prevalência do consumo de terrenos na faixa entre 1.000 e 2.000m² parece constante, tendo algumas variações nos anos 2007-2010 quando há maior consumo de terrenos maiores que 3.000m². Após 2010, há um aumento na representatividade de consumo de terrenos entre 500m e 1.000m².

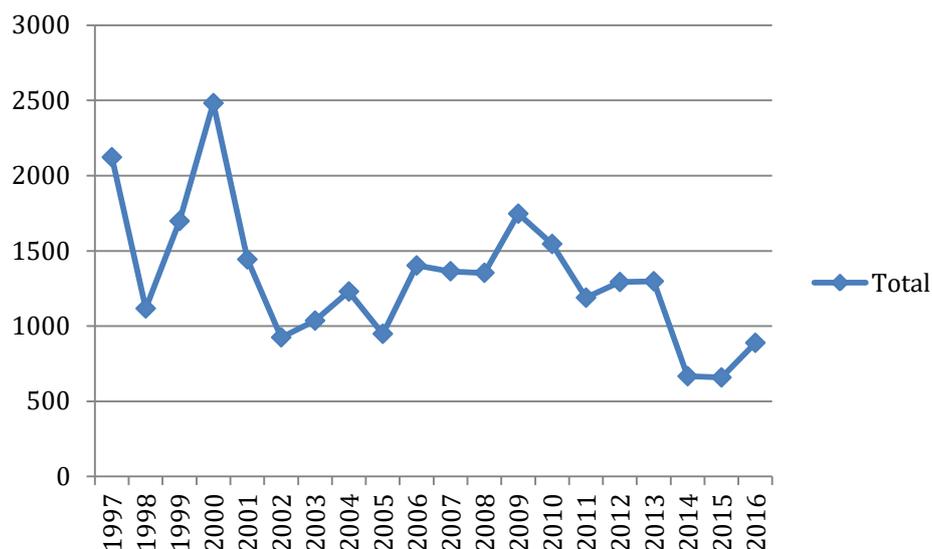
Faixas de tamanho de terreno – produção imobiliária MSP



Fonte: EMBRAESP 2016, Elaboração São Paulo Urbanismo

O consumo de terrenos na região da OUCentro, mostra uma tendência a diminuição do terreno ao longo do tempo, chegando hoje a incorporação em terrenos próximos a 600m².

Faixas do tamanho médio de terreno – produção imobiliária OUCentro

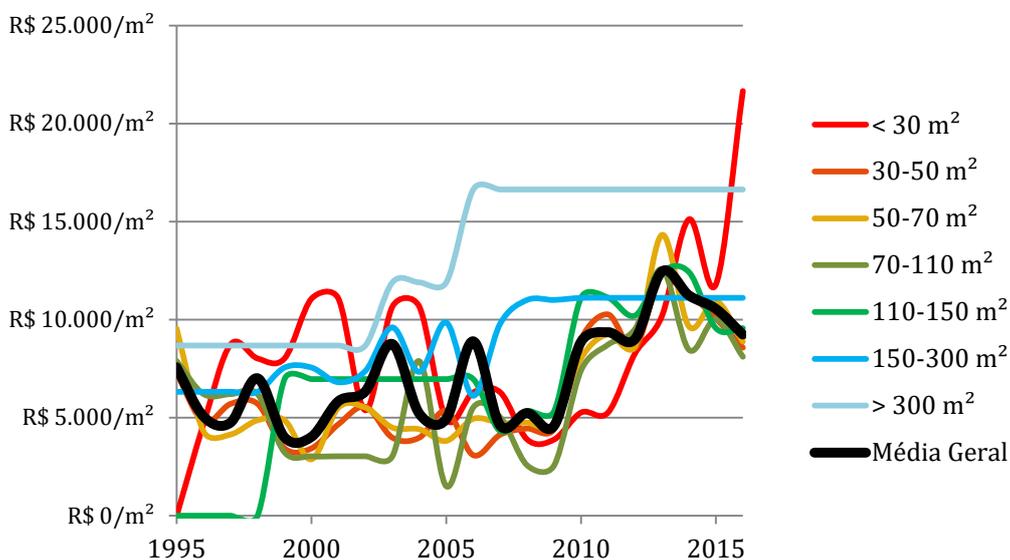


Fonte: EMBRAESP 2016, Elaboração São Paulo Urbanismo

Tipologias e valor de venda das unidades residenciais produzidas

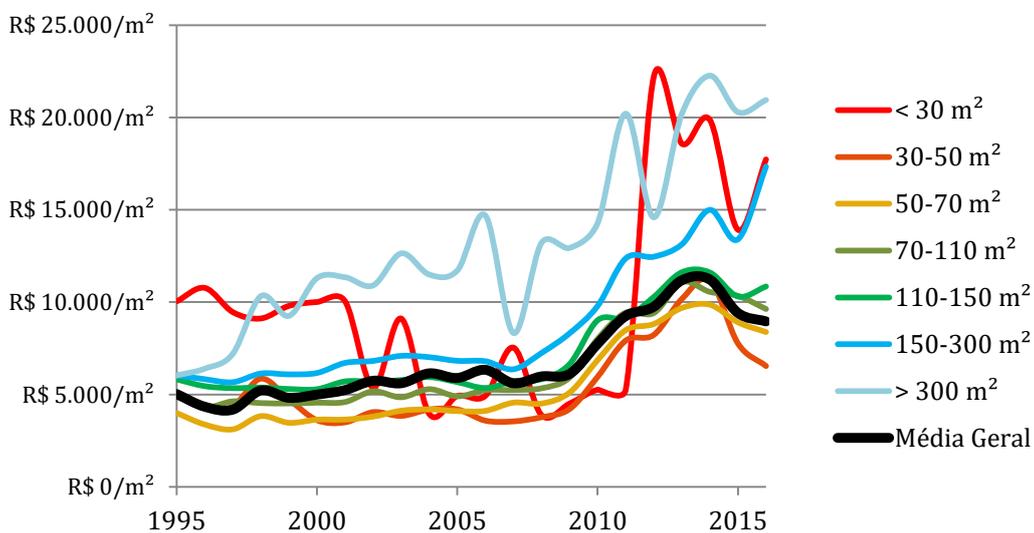
Conforme visto no P8 – Adensamento Construtivo e Populacional, a produção na região central nos últimos 5 anos apresentou acréscimo significativo da tipologia de imóveis com até 30m². A análise do valor do metro quadrado por tamanho de unidade residencial mostra que este nicho de produto apresentou um supervalorização muito significativa nos últimos anos, passando da faixa de R\$5.000 a R\$10.000 entre 2005 e 2010, para R\$10.000 a R\$20.000 entre 2010 e 2015.

Valor/m² por faixa de tamanho da UH - PIU Área Central



Fonte: EMBRAESP 2016, Elaboração São Paulo Urbanismo

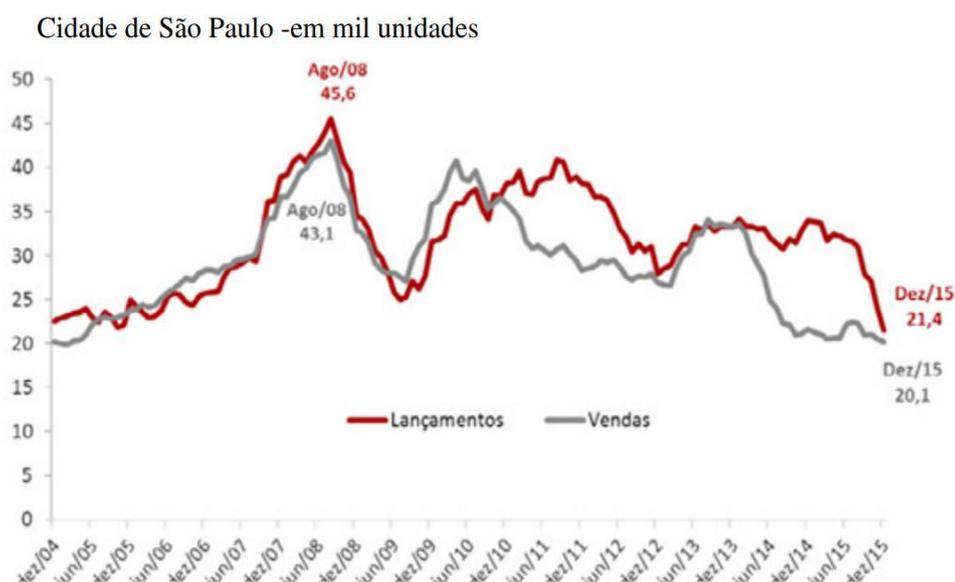
Valor/m² por faixa de tamanho da UH - MSP



Fonte: EMBRAESP 2016, Elaboração São Paulo Urbanismo

Dados de comercialização da produção imobiliária

Gráfico comparativo de lançamentos e venda na cidade de São Paulo



Fonte: Anuário do Mercado imobiliário 2015, SECOVI-SP. Dados EMBRAESP.

A pujância imobiliária vista na primeira década dos anos 2000, tem oscilações significativas em relação às vendas em 2010 e posteriormente em 2014.

De acordo com notícias do setor imobiliário, o percentual de unidades estocadas nestes últimos anos tem sido expressivo por conta do aumento excessivo da oferta, das dificuldades econômicas, redução do crédito imobiliário, entre outros.

São diversas notícias que demonstram a questão:

Ano	Notícia
2012	Volume de unidades não vendidas aumenta e torna-se foco das incorporadoras. Campanhas agressivas de descontos e incentivos à força de vendas são algumas das estratégias para se livrar do excesso Fonte: http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/131/artigo282644-1.aspx
2015	São Paulo tem recorde de imóveis novos encalhados Fonte: Economia - iG @ http://economia.ig.com.br/financas/casapropria/2015-07-14/sao-paulo-tem-recorde-de-imoveis-novos-encalhados.html
2016	Imóveis em estoque podem ser um bom negócio Construtoras buscam liquidez das unidades e oferecem boas condições. Saiba onde encontra Fonte: https://revista.zapimoveis.com.br/imoveis-em-estoque-podem-ser-um-bom-negocio/

A existência de imóveis estocados é também válida para imóveis na área central. Para os anos de 2014 e 2015, enquanto a média das unidades estocadas no município estava em 24%, a região central apresenta mais de 35% de unidades estocadas. As unidades que possuem vaga de automóvel

são aquelas que representam maior quantidade de unidades estocadas, visto a localização na região central oferecer uma grande disponibilidade de infraestrutura de transporte coletivo, e também visto que o valor da vaga acaba por encarecer o valor da unidade residencial (em geral, o custo da vaga acaba adicionando mais de R\$70.000 na compra do imóvel).²

1.2 Dados qualitativos sobre a produção na Operação Urbana Centro

Conforme visto nos produtos anteriores, foram quase 12.000 unidades habitacionais produzidas na Operação Urbana centro nos últimos 15 anos, sendo mais de 9.000 nos últimos 5 anos. Na área equivalente ao PIU Área Central, este número passa para aproximadamente 15.000 nos últimos 5 anos.

Para investigar mais atributos destes empreendimentos, foram realizados estudos de caso em 13 empreendimentos situados em diversas regiões da OU Centro. Em geral os 13 empreendimentos apresentam características parecidas, porém com alguma diversidade tipológica para analisarmos as informações qualitativas de cada um.

A pesquisa se iniciou com dados da Embraesp, assim como documentação disponível no site de “olho na obra”³, sites de venda dos empreendimentos, mas teve um maior aprofundamento mediante a consulta física no arquivo geral do município através dos processos de aprovação dos empreendimentos.

A pergunta inicial motivadora da pesquisa era o valor real de terreno comercializado, mas o acesso aos processos possibilitou contato com outras informações que se demonstraram também interessantes conforme será demonstrado a seguir.

A seguir estão tabulados os dados para cada um dos empreendimentos de acordo com dados gerais, características de ocupação, presença de vagas e áreas de lazer, assim como algumas inferências sobre as informações mais relevantes a cada um dos temas.

² Para mais informações, ver artigo: http://lares.org.br/16a-conferencia-internacional-lares/artigos/ATALA_CRESCENTE_ARTIGO.pdf

³ <https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra/Forms/frmConsultaSlc.aspx>

1.2.1 Dados gerais

Os treze empreendimentos pesquisados representam produtos residenciais verticais, mas que contem diversidade tipológica, de padrão (de HIS a alto padrão) e de localização dentro da região central. Optou-se pela análise de empreendimentos mais recentes e que fossem empreendidos por um rol diversificado de incorporadoras.

ESTUDOS DE CASO OU CENTRO: CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO

Empreendimento	Ano PA	Uso	Total de UH	SQL (base)	Bairro/Região	Construtora
1	2007	R2v	352	002.041.0052-6	Pq. Dom Pedro	PDG
2	2010	HIS + HMP	260	002.080.0162-1	Baixo Pq. Dom Pedro	Engelux
3	2010	R2v + nR	78	006.019.0002-2	Augusta	Stan
4	2012	R2v	244	008.092.0120-8	Luz	Esser
5	2012	R2v + nR	224	001.021.0024-1	Luz	Esser
6	2012	R2v	310	007.071.0018-6	Pç. Republica	Setin
7	2013	R2v	180	005.023.0382-4	Genebra	Setin
8	2013	R2v	260	005.076.2666-4	Sé	Setin
9	2011	R2v + nR	521	006.070.0040-6	Augusta	Brookfield
10	2011	R2v	399	004.019.0002-9	Glicerio	Brookfield
11	2014	HIS	132	006.032.0008-7	Anhangabau	Cyrella
12	2016	R2v	95	007-081-0627-7	Consolação	Magik
13	2014	R2v	-	003-019-0578-9	Bras	Brasil Brookers

Fonte: Coleta de Dados, elaboração: SP URBANISMO

As características tipológicas revelam empreendimentos com quantidade expressiva de unidades habitacionais por pavimento, cujo modelo não é tão comum nas regiões de forte atuação do mercado (quadrante sudoeste). Conforme visto no P 08, a cota parte utilizada está entorno de 8 e o CA utilizado tende ao máximo disponibilizado (CA=6), o que revela um adensamento habitacional significativo.

ESTUDOS DE CASO OU CENTRO: CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO

Empreendimento	Uso	Total de UH	UH / andar	Cota Parte	CA utilizado
1	R2v	352	8	20,1	3,17
2	HIS + HMP	260	8	6,6	5,55
3	R2v + nR	78	7	10,3	6,00
4	R2v	244	14	6,4	5,99
5	R2v + nR	224	14	7,1	5,82
6	R2v	310	18	5,7	5,99
7	R2v	180	11	6,4	5,99
8	R2v	260	10	3,8	5,97
9	R2v + nR	521	18	8,6	5,41
10	R2v	399	16	8,9	5,70
11	HIS	132	8	6,8	6,00
12	R2v	95	7	6,2	5,49
13	R2v -	-	-	-	-

Fonte: Coleta de Dados, elaboração: SP URBANISMO

A seguir foram representados os valores médios do universo, de modo ajudar nas leituras dos dados representados.

ESTUDOS DE CASO OU CENTRO: CARACTERÍSTICAS DO USO E OCUPAÇÃO – VALORES MÍNIMOS, MÉDIOS E MÁXIMOS

	média	mínima	id	máxima	id
Cota Parte (m ² /un)	8,89	5,71	6	20,06	1
Área do Terreno (m ²)	1.760,90	588,93	12	4.457,00	9
Total de UH (un)	264	78,00	3	521,00	9
CA Utilizado	5,59	3,17	1	6,00	3
Tamanho das UH (m ²)	48,07	25,58	5	113,96	3

Fonte: Coleta de Dados, elaboração: SP URBANISMO

Diante da oferta de transporte coletivo da região, a oferta de vaga de garagem tende ao desaparecimento posto que não é uma exigência da lei atual.

ESTUDOS DE CASO OU CENTRO: PRESENÇA DE VAGAS DE GARAGEM

Empreendimento	Vagas	Total de UH	Razão Vagas / UH
1	352	352	1,0
2	98	260	0,4
3	87	78	1,1
4	172	244	0,7
5	173	224	0,8
6	197	310	0,6
7	96	180	0,5
8	47	260	0,2
9	448	521	0,9
10	355	399	0,9
11	87	132	0,7
12	0	95	0
13	-	-	-
Média	176 un	255	0,64

Fonte: Coleta de Dados, elaboração: SP URBANISMO

1.2.2 Atributos agregados: áreas de lazer e serviços oferecidos

Por fim, na comercialização das unidades habitacionais – que em geral tem áreas úteis bem reduzidas e sem a presença de vagas, foi observada a presença significativa de atributos agregados aos empreendimentos, tais como áreas de lazer, serviços oferecidos, etc.

A seguir foram compilados os atributos agregados conforme empreendimento.

ESTUDOS DE CASO OU CENTRO: GRÁFICO DE SERVIÇOS E USOS AGREGADOS AO EMPREENDIMENTO

Serviço Oferecido	1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13
Academia												
Bicicletário												
Brinquedoteca												
Churrasqueira												
Cozinha												
Delivery												
Delivery Supermercado												
Dog Walker												
Escritório												
Estacionamento												
Festas												
Gestão Patrimonial												
Gourmet												
Hall												
Home Office												
Jogos												
Lavanderia												
Limpeza												
Lobby												
Manicure												
Massagem												
Mirante												
Organização de Festas												
Personal Trainer												
PetPlace												
Piscina												

Pizza													
Quadra													
Sala de Estudo													
Sauna													
Solarium													
Yoga													

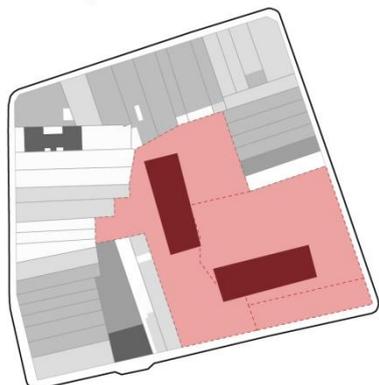
Fonte: Coleta de dados em sítio eletrônico dos empreendimentos, elaboração SPURBANISMO 2017.

É interessante notar a presença destes atributos mesmo em uma região cuja oferta de serviços e espaços públicos é significativa. Seria preciso aferir o ganho para o empreendedor em função da disponibilização, assim como a dificuldade da venda no caso da indisponibilidade de tais atributos.

1.2.3 Aspectos tipológicos: implantação no terreno

A seguir, foram sistematizados aspectos tipológicos de implantação dos edifícios, de modo a trazer elementos quanto ao tamanho e geometria dos lotes, assim como a necessidade de remembramento.

1- Vallore Brás, PDG



Incorporadora:

PDG Realty

Local:

Rua do Lucas, Brás

Nº de apartamentos por andar:

8

Recuo:

Implantação no meio do lote

2- Downtown Smart Living,
ENGELUX



Incorporadora:
Engeluz Comercial
Local:
Av. Rangel Pestana, Brás
Nº de apartamentos por andar:
8
Recuo:
Recuo em ambas laterais

3 - Motion Avanhandava, STAN



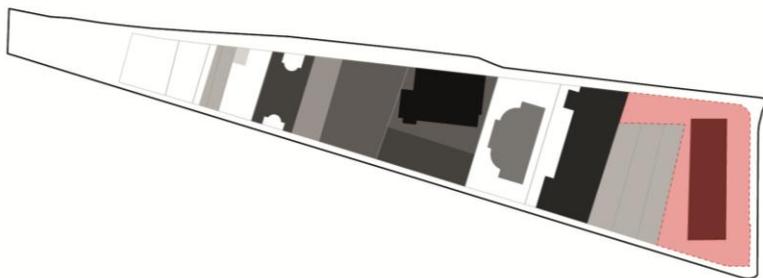
Incorporadora:
Stan Desenvolvimento Imobiliário
Local:
Rua Martins Fontes, Centro
Nº de apartamentos por andar:
7
Recuo:
Recuo em ambas laterais

4- SP New Home, ESSER



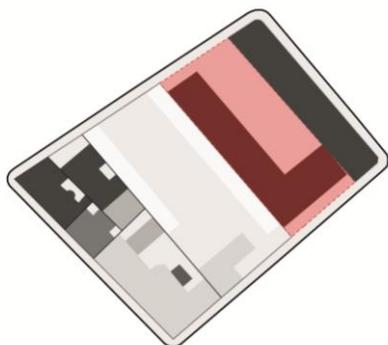
Incorporadora:
Esser Empreend. Part. Ltda
Local:
Rua dos Timbiras, Centro
Nº de apartamentos por andar:
14
Recuo:
Edifício de esquina com recuo entre o outro prédio

5- SP Next Home, ESSER



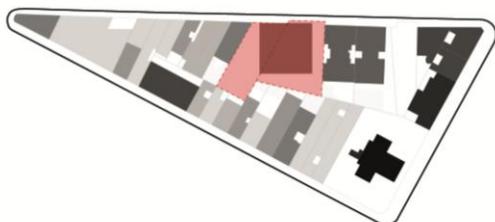
Incorporadora:
Esser Empreend. Part. Ltda
Local:
Rua Washinton Luis, Luz
Nº de apartamentos por andar:
14
Recuo:
Edifício de esquina com recuo entre o outro prédio

6- Downtown Praça da República, SETIN



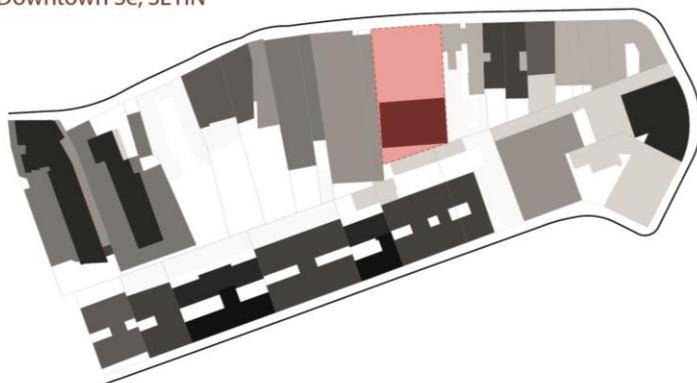
Incorporadora:
Setin Empreend. Imob. Ltda
Local:
Pça. Da República, Centro
Nº de apartamentos por andar:
18
Recuo:
Recuo em uma das faces laterais somente, lote de dois acessos.

7- Downtown Genebra, SETIN



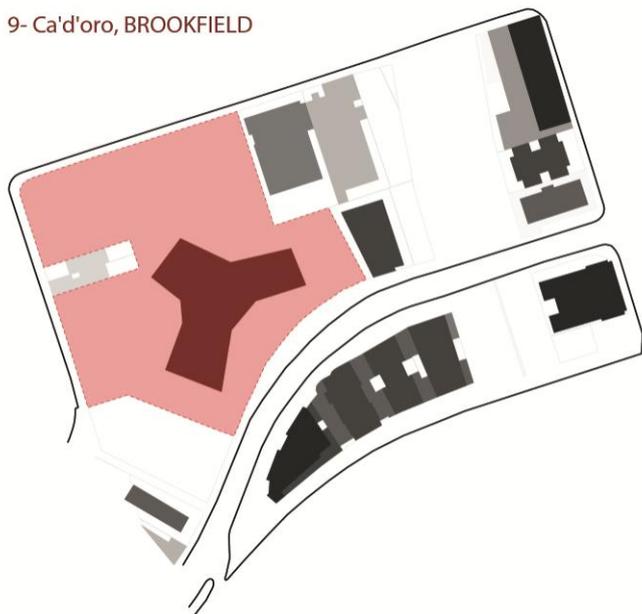
Incorporadora:
Setin Empreend. Imob. Ltda
Local:
Rua Genebra, Bela Vista
Nº de apartamentos por andar:
11
Recuo:
Edifício recuado dos limites

8- Downtown Sé, SETIN



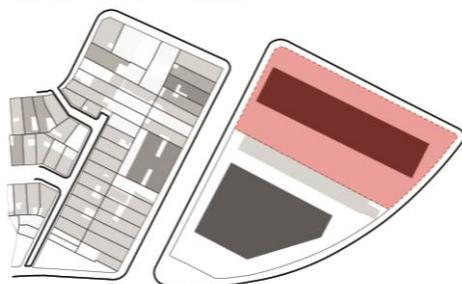
Incorporadora:
Setin Empreend. Imob. Ltda
Local:
Rua Tabatinguera, Sé
Nº de apartamentos por andar:
10
Recuo:
Sem recuos laterais

9- Ca'd'oro, BROOKFIELD



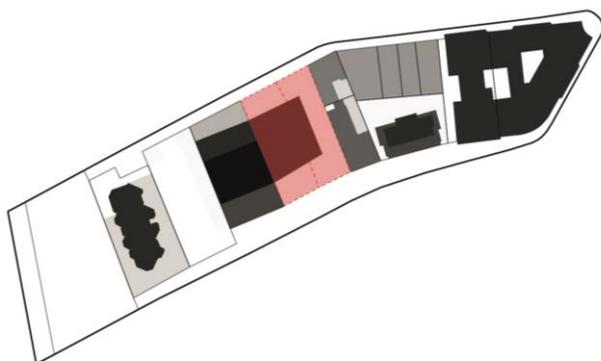
Incorporadora:
Brookfield Incorp. S/A
Local:
Rua Augusta, Bela Vista
Nº de apartamentos por andar:
18
Recuo:
Implantação no meio do lote

10- New Way, BROOKFIELD



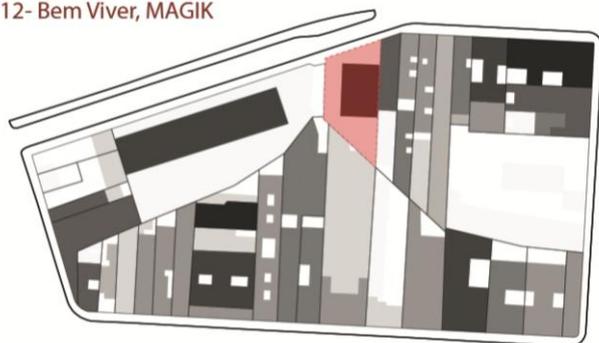
Incorporadora:
Brookfield Incorp. S/A
Local:
Rua do Glicério, Bela Vista
Nº de apartamentos por andar:
16
Recuo:
Edifício de esquina com recuo entre o outro prédio

11- InSPired, CYRELLA



Incorporadora:
Cyrella Brazil Realty
Local:
Rua Álvaro de Carvalho, Consolação
Nº de apartamentos por andar:
8
Recuo:
Recuo em uma das faces laterais somente, lote de dois acessos.

12- Bem Viver, MAGIK



Incorporadora:
Magik
Local:
Rua Amaral Gurgel, República
Nº de apartamentos por andar:
7
Recuo:
Recuo em uma das faces laterais somente.

13- BR Caetano, BRASIL BROOKERS



Incorporadora:
Brasil Brookers
 Local:
Rua Caetano Pinto, Brás
 Nº de apartamentos por andar:
 -
 Recuo:
Estreito com recuo nas laterais.
Dois acessos.

1.2.4 Dados sobre a comercialização das unidades

Havia como intenção do estudo, verificar a destinação das unidades por meio dos compradores registrados no IPTU, mas por ora, ainda é prematuro aferir qualquer síntese, posto que se trata de empreendimentos muito recentes, e que talvez não estejam registradas as matrículas separadas para abatimento no IPTU 2017.

ESTUDOS DE CASO OU CENTRO: PERCENTUAL DO TIPO DE PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS

ID	PESSOA FISICA (CPF)	%	PESSOA JURIDICA (CNPJ)	%	Sem dados	Total geral
1	36	10%	315	90%		351
2	39	15%	221	85%		260
3				0%	78	78
4		0%	243	100%	1	244
5	2	1%	229	99%		231
6		0%	1	100%		1
7		0%	1	100%		1
8	1	100%		0%		1
9	1	100%		0%		1
10	1	0%	398	100%		399
12		0%	1	100%		1
13		0%	1	100%		1
Total geral	80		1410		79	1569

Fonte: IPTU 2017, elaboração: SP URBANISMO

Além deste dado, seria oportuno verificar junto as corretoras qual o atual estoque de imóveis ainda em nome das construtoras, assim como a aquisição de unidades por investidores imobiliários para atender ao mercado de locação.

1.2.5 Dados de terreno

A tabulação de dados dos terrenos revela uma variedade grande de tipologias, desde terrenos com menos de 600 m² até quase 4.500 m² (não muito comum nem disponível da região central). A área média de terreno está abaixo dos 2.000 m² na maior parte dos empreendimentos, o que sinaliza limites para a possibilidade de incorporação na região central.

ESTUDOS DE CASO OU CENTRO: CARACTERÍSTICAS DA COMERCIALIZAÇÃO DOS TERRENOS

Empreendimento	Área do Terreno	Valor do Terreno	Forma de Aquisição	Custo da Terra/m ²
1	7.062 m ²	R\$ 5.000.000	Pagamento ajustado em contrato não-registrado	R\$ 708
2	1.721 m ²	R\$ 1.802.000	À vista	R\$ 1.047
3	800 m ²	R\$ 1.431.439	-	R\$ 1.789
4	1.554 m ²	R\$ 9.000.000	Permuta	R\$ 5.793
5	1.600 m ²	R\$ 4.458.872	-	R\$ 2.787
6	1.771 m ²	-	-	-
7	1.150 m ²	R\$ 13.694.030	-	R\$ 11.906
8	978 m ²	R\$ 7.726.000	-	R\$ 7.898
9	4.457 m ²	-	-	-
10	3.545 m ²	R\$ 9.000.000	Entrada 2.700.000 + 6 x 1.050.000 (iniciado 6 meses após contrato)	R\$ 2.539
11	904 m ²	R\$ 10.482.000	À vista	R\$ 11.596
12	589 m ²	R\$ 2.473.355	-	R\$ 4.200
13	1.061 m ²	R\$ 3.026.700	Duas parcelas que a soma equivalem à 2.706.700 + mais permuta de 2 UH	R\$ 2.851

Fonte: PMSP - processos administrativos, elaboração: SP URBANISMO

Assim como o tamanho dos lotes, a questão dos usos progressos foi verificada em mais da metade dos empreendimentos, e em sua maioria eram estacionamentos e terrenos pouco construídos, porém sem ponto comercial agregado.

A pesquisa possibilitou contato com os mais variados aspectos fundiários precedentes a incorporação, sendo a sua maioria, imóveis resultados de

processos judiciais em função de partilhas, heranças, ou até mesmo de arrematação em leilões. Notou-se a presença de negociações diretas com proprietários, em geral utilizando a permuta como forma de pagamento, e em alguns casos, a presença de empresas compradoras de terrenos de pessoas físicas, e que posteriormente, revendem para incorporadoras. Nestes casos, os valores de venda que constavam nas matrículas, pareciam bem dispares em curtos espaços de tempo (ganho por parte do agente intermediador).

Por fim, a pergunta que motivou a pesquisa (valor de venda dos terrenos) revelou um universo muito dispare entre os casos estudados, que carece de melhor aprofundamento no estudo de viabilidade econômica. Ainda que a região e o tempo variem, por ora, não seria possível correlacionar os dados obtidos, sem que houvesse simulações da forma de viabilidade de cada um dos empreendimentos.

Na tentativa de trazer subsídios a questão, optou-se por trazer novamente informações agregadas na escala urbana sobre o valor da terra, através do Valor Venal de Referência (VVR, 2015), componente da base de cálculo da outorga onerada segundo o PDE 2014.

1.2.6 Valores de terrenos

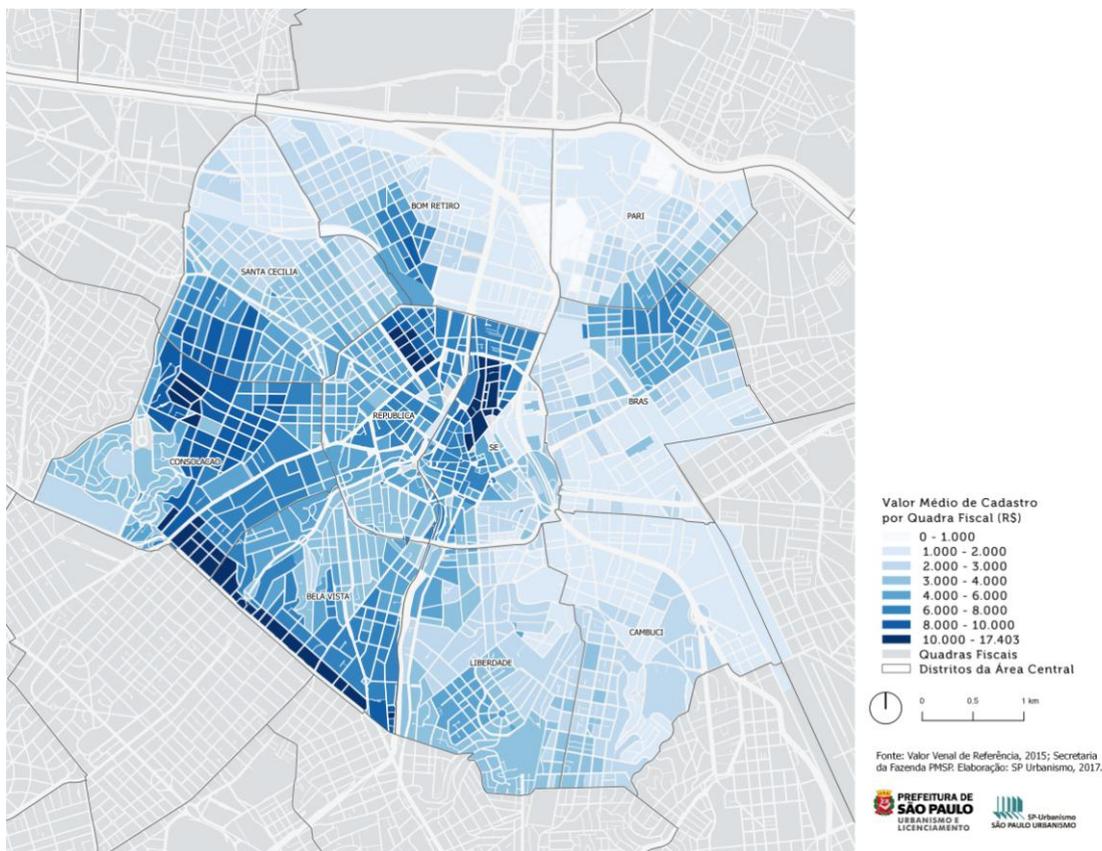
Sob o ponto de vista do valor da terra, foram levantadas informações do Valor Venal de Referência (VVR, 2015) médio por quadra, agregados posteriormente por distrito para ilustrar questões relativas ao valor da terra onde estes imóveis estão localizados. Por conta do VVR utilizar como base o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), estes dados mostram como a dinâmica imobiliária ocorre na região de estudo, obtendo valores mais próximos aos valores praticados pelo mercado.

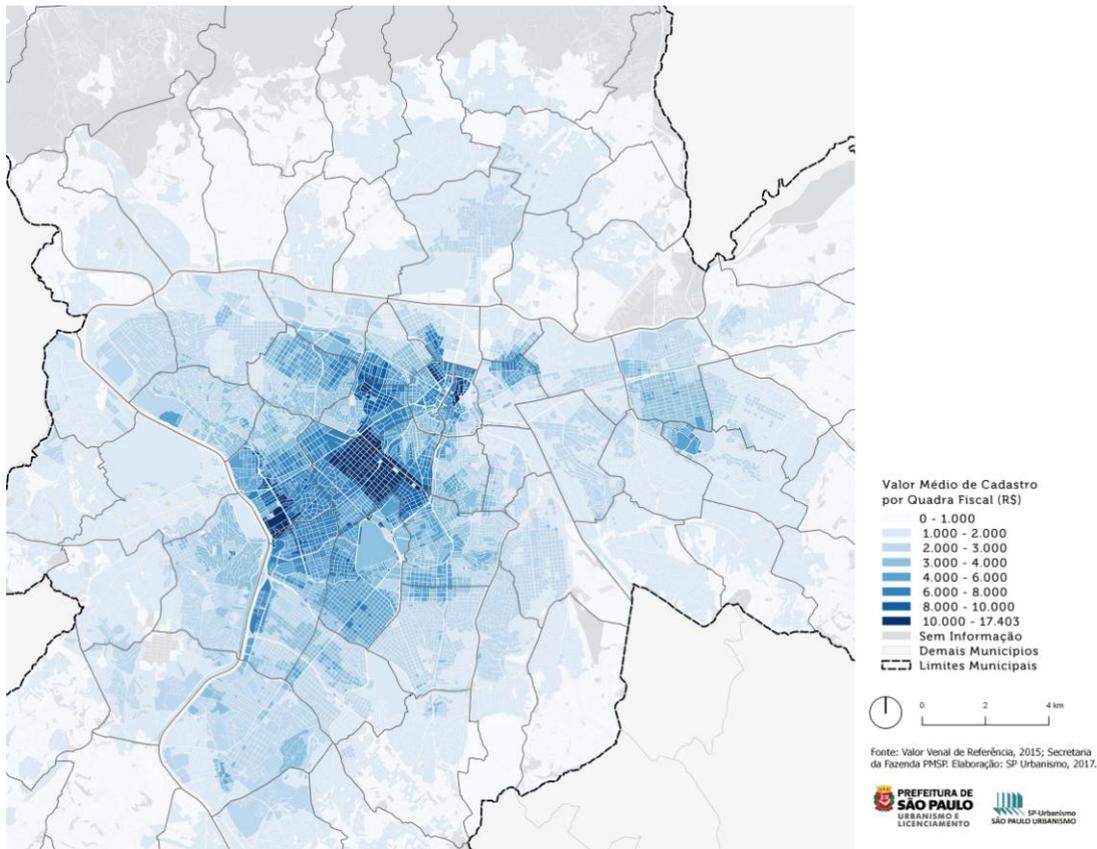
Nota-se que os distritos Sé e República possuem valores acima da média dos distritos da área central, em oposição aos distritos Brás, Bom Retiro e Santa Cecília (área acrescida) que possuem valores abaixo da média dos distritos centrais.

VALOR MÉDIO DE CADASTRO DAS QUADRAS FISCAIS POR DISTRITO

DISTRITOS	Valor Médio de Cadastro (R\$)
Bela Vista	6.279,44
Bom Retiro	2.398,03
Brás	3.098,75
Cambuci	2.047,06
Consolação	6.076,68
Liberdade	3.158,42
Pari	1.988,53
República	5.553,95
Santa Cecília	3.437,04
Sé	5.338,19
DISTRITOS CENTRAIS	3.951,75
MSP	1.318,64

Fonte: Valor Venal de Referência, 2015; Secretaria da Fazenda PMSF. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.





1.3 Recuperação de imóveis existentes

Não mesmo importante, é a tratativa da viabilidade da transformação dos imóveis existentes, seja através da reforma, seja através da retomada do mercado de aluguéis, seja a conversão para HIS, seja para locação social.

Conforme demonstrado no P8 – Adensamento Populacional trata-se de um universo muito significativo, que tem impacto tanto na região central, quanto na dinâmica imobiliária como um todo.

No P8, foi demonstrado que os primeiros resultados da aplicação da PEUC começaram a colocar os imóveis vazios e ociosos no circuito imobiliário. Pelas estimativas ali apresentadas, seria possível agregar mais de 61 mil unidades habitacionais somente considerando o universo de imóveis residenciais vazios e ociosos.

Outra questão a ser mais bem aprofundada durante o debate são as alterações legais a respeito do Retrofit, que ensejam melhor jurisprudência, clareza nos

procedimentos administrativos e incentivos econômicos para ganhar escala de produção e agilidade no processo de aprovação.

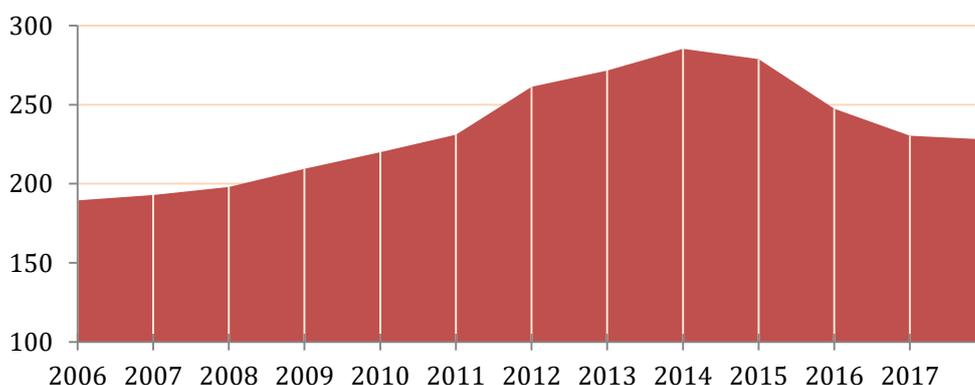
Por fim, caberá aos estudos econômicos analisarem mais precisamente o mercado de alugueis, visto que a habitação na região central pode ter caráter mais perene do público consumidor das unidades habitacionais. Este é um universo que já aparece nas motivações de futuros negócios imobiliários, e que ainda carece de dados e análises por parte dos estudos urbanos.⁴

A seguir, foram levantados alguns dados referentes ao valor de aluguel, de modo a contribuir com o debate da política para o centro.

1.4 Valor do aluguel

Segundo dados do SECOVI-SP, o valor do aluguel teve incremento significativo a partir dos anos 2009/2010 apresentando continuidade de aumento até 2014. É válido lembrar que o valor do aluguel está intrinsecamente relacionado ao valor de venda das unidades, por isso apresenta a valorização no mesmo período de alta da produção imobiliária.

Índice de aluguel – Município de São Paulo



Fonte: Índice - Real (corrigido pelo IPC-MSP), Anuário do Mercado imobiliário 2015, SECOVI-SP. Dados EMBRAESP.

⁴ Ver: <https://exame.abril.com.br/brasil/a-dificil-missao-de-recuperar-o-centro-de-sp-e-modos-de-fazer/> e <http://www.secovi.com.br/noticias/mercado-de-imoveis-usados-tem-potencial-de-crescimento-em-sao-paulo/13385>

Para considerar a viabilidade da transformação é fundamental que o estudo econômico avalie mais profundamente a questão do aluguel, principalmente em função da variação da quantidade de unidades ofertadas (apartamentos colocados no mercado), tipo de locação (diante das atuais modalidades), e também diante da necessidade de reforma e retrofit das unidades.

1.5 Produção de HIS e HMP 2011-2015

Por fim, e também não mesmo importante, foram tabulados alguns dados a respeito da produção de Habitação de Interesse Social, assim como de Mercado Popular. O universo de pesquisa optou por trabalhar com a produção registrada no âmbito do licenciamento no município, para abarcar a produção privada voltada a produção de HIS e HMP. Para isso foram levantados os processos de aprovação e execução nos últimos 5 anos e selecionados os projetos que utilizam a categoria de uso de HIS e/ou HMP.

APROVAÇÕES DE HIS OU HMP ENTRE 2011-2017

	Nº de Empreendimentos	Área da construção (m ²)	Área do terreno (m ²)
HIS	8	32.563,79	16.630,12
HMP	4	37.119,87	5.906,95
HIS + HMP	11	88.639,89	16.356,68
HIS e/ou HMP + R2V	4	71.150,97	13.956,59
HIS + nR	1	3.291,58	590,85
HMP + nR	0	0,00	0,00
HIS e/ou nR	5	58.932,46	8.781,23
TOTAL	33	291.698,56	62.222,42

Fonte: SMUL/PMSP, Relatórios de aprovação de empreendimentos. Elaboração São Paulo Urbanismo, 2017.

Deste universo, segundo os relatórios de aprovação, 7 empreendimentos não são em ZEIS, o que pode revelar um possível interesse e viabilidade em empreender produtos voltados a classes de mais baixa renda, mediante as possibilidades de financiamento e crédito habitacional (principalmente pelo Programa Minha Casa Minha Vida). Seria necessário avaliar a viabilidade econômica destes empreendimentos, as faixas de renda familiar a que se destinam, assim como identificar os agentes promotores destes empreendimentos, além de obter mais dados das tipologias construídas.

2. Viabilidade da transformação: Patrimônio histórico

Uma das hipóteses fundamentais traçadas para o PIU da Área Central é criar uma política para lidar com a potencialidade do universo de bens tombados existentes no perímetro de estudo, principalmente localizados no Distrito Sé e República.

Tanto a representatividade em área de terreno e área construída destes imóveis, quanto o interesse proporcionado pós aprovação do Plano Diretor de 2014 – com mudanças na fórmula de cálculo da Transferência do Potencial Construtivo (TDC), e da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), faz com que este tema seja primordial no escopo de um projeto da área central.

A utilização do instrumento da TDC de imóveis tombados já mostra sinais claros quanto ao interesse dos agentes envolvidos (proprietários, incorporadoras, agentes jurídicos articuladores entre proprietários e incorporadoras, etc). No entanto, este interesse deve prescindir o interesse público a qual o instrumento se propõe.

Os elementos trazidos neste produto tentam mostrar que, mesmo após o avanço do PDE 2014 (leis, decretos, resoluções, normas de procedimento), a atual conjuntura de utilização da TDC/TPC necessita equacionar diversos aspectos quanto as questões jurídicas, econômicas, administrativas, de gestão, monitoramento, de acesso ao instrumento, que devem ser equacionadas neste processo de discussão, sobretudo para garantia do pleno interesse público da utilização do instrumento.

2.1 Análise do universo potencial

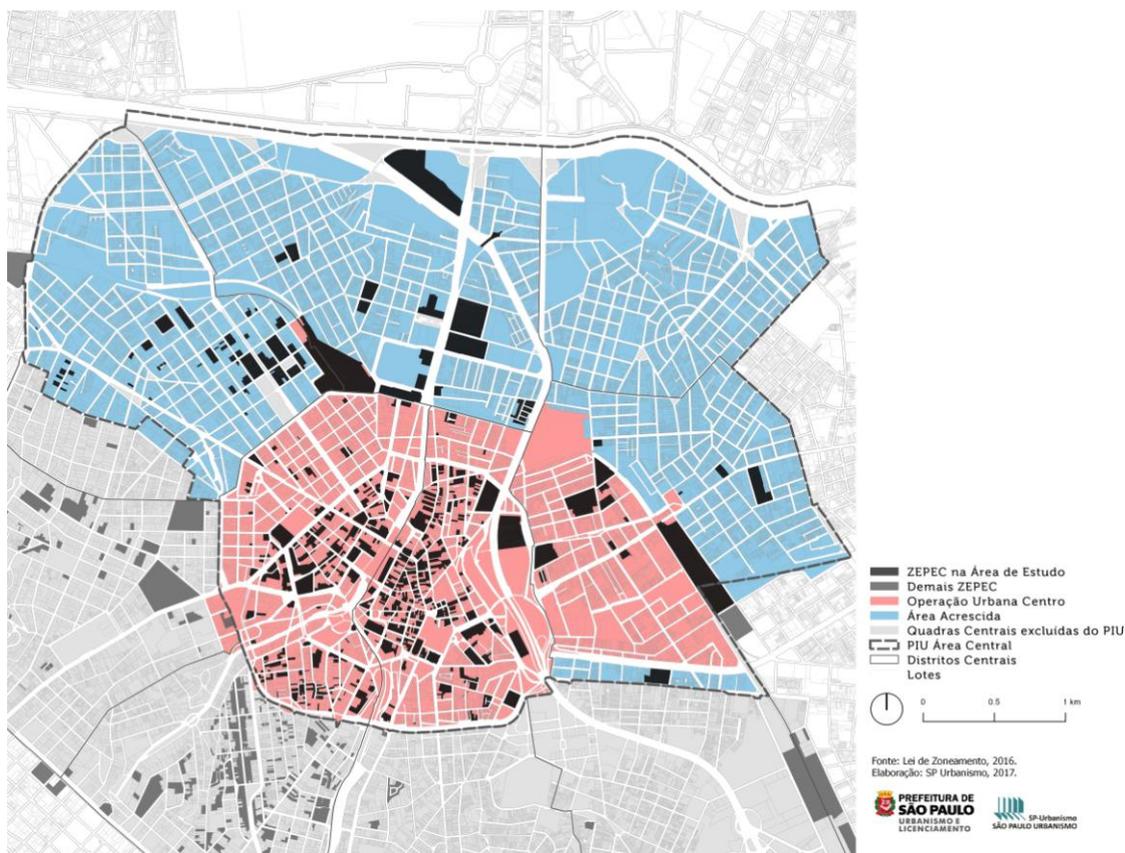
O universo de bens tombados considerado neste estudo conta com 1.025 imóveis localizados na área da atual Operação Urbana Centro (lei 12.349/97) e 327 no perímetro ampliado do estudo do PIU da área Central. É importante lembrar que este universo tende a aumentar diante do prazo estabelecido pela lei 16.420/2016, artigo 166 que estabelece o prazo de 2 anos para aprovação do tombamento de imóveis indicados e aqueles com processo já aberto.

A somatória da área de terreno dos imóveis tombados dentro a OU Centro equivale a 621 mil metros quadrados. Considerando a área acrescida no PIU, esta área mais do que dobraria, resultando em um acréscimo de 667 mil metros quadrados.

SOMÁTORIA DA ÁREA DE TERRENO DE IMÓVEIS TOMBADOS POR DISTRITO			
Distritos	OU Centro	Perímetro ampliado PIU Área Central	Total
BOM RETIRO		348.710	348.710
BRAS	82.038	147.535	229.573
REPUBLICA	212.987		212.987
SANTA CECILIA		170.281	170.281
SE	326.308		326.308
Total	621.333	666.526	1.287.859

Fonte: Elaboração São Paulo Urbanismo, 2017.

O mapa a seguir ilustra os imóveis que compõe o universo das simulações, assim como as áreas de projeto consideradas para efeito de cálculo.



A análise dos aspectos tipológicos destes imóveis revela que a OUCentro já contava com 2,8 milhões de metros quadrados edificados que são tombados, sendo sua grande maioria pertencentes aos distritos Sé e República. O acréscimo do perímetro do PIU incluiria quase 0,5 milhão de metros quadrados

de área construída efetiva, que resultaria em 3,3 milhões de metros quadrados de área construída tombada no escopo do projeto da área central.

DADOS TIPOLOGICOS DE IMÓVEIS TOMBADOS POR DISTRITO

Distritos	Área Construída			CA efetivo médio		
	OU Centro	Perímetro ampliado PIU Área Central	Total	OU Centro	Perímetro ampliado PIU Área Central	Total
BOM RETIRO	--	201.278	201.278	--	0,82	0,82
BRAS	94.598	76.999	171.597	0,97	1,14	0,99
REPUBLICA	1.368.566	--	1.368.566	4,03	--	4,03
SANTA CECILIA	--	210.750	210.750	--	1,28	1,28
SE	1.351.221	--	1.351.221	3,60	--	3,60
Total	2.814.385	489.027	3.303.412	3,65	1,02	3,02

Fonte: Elaboração São Paulo Urbanismo, 2017

As características tipológicas e morfológicas destes imóveis apresentam as mais diversas formas edificadas, considerando o tempo de urbanização e consolidação da região – fato este que pode ser atribuído as várias legislações incidentes ao longo dos anos, ao avanço e modificações das tecnológicas construtivas e aos interesses econômicos das condições produtivas sob os quais estes imóveis foram construídos.

A tabela com o coeficiente de aproveitamento (CA) médio de cada um dos distritos mostra que os maiores valores são atribuídos para Sé e República (acima da média = 3,02), seguidos por Santa Cecília e Brás, com valores bem inferiores (com valores médios de no máximo 1,2). Isso demonstra tipologias diferentes que dialogam com territórios diferentes.

Sob o ponto de vista da propriedade destes imóveis, foi levantado que na área acrescida cerca de 20% dos imóveis são propriedades públicas, incluindo grandes equipamentos, tais como a área junto a linha férrea e próxima a estação Júlio Prestes, a estação da Luz, quadra do Museu de Arte Sacra de São Paulo, entre outros.

PROPRIEDADE	OU Centro		Perímetro ampliado PIU Área Central	
	Soma de AT	Soma de ACCA	Soma de AT	Soma de ACCA
Privada	503.316,55	2.611.124,00	536.146,31	423.784,00
Pública	118.016,00	203.261,00	130.380	65.243,00
Total geral	621.332,55	2.814.385,00	666.526,3122	489.027,00

Fonte: GEOSAMPA, 2017. Elaboração São Paulo Urbanismo, 2017

Por ora, é preciso ressaltar que ainda faltam informações quanto ao tipo e nível de tombamento destes imóveis, assim como informações sobre o estado de conservação, características e técnicas construtivas, que permitiriam um aprofundamento nas simulações realizadas. O debate público deverá enriquecer esta categorização, fundamental para delinear a fórmula de cálculo da TDC e também ajudar na proposição de soluções para os entraves do *Retrofit* do patrimônio edificado da área central.

2.2 Potencialidade do universo e marco regulatório

2.2.1 Operação Urbana Centro

Conforme visto nos produtos anteriores (P04 – Avaliação da OU Centro, P05 – Levantamento das Diretrizes Urbanísticas) e o recente Produto P09 – Elaboração da Hipóteses Urbanística, foram demonstradas as premissas, métricas que nortearam as diretrizes e instrumentos a respeito do patrimônio histórico.

Em síntese, a Operação Urbana Centro estabeleceu como premissa definir uma forma de contrapartida para os bens tombados situados em seu perímetro, através principalmente da possibilidade de transferência para dentro e fora do perímetro.

Além da possibilidade para fora do perímetro (que em geral, seria a maior vantagem concedida), outra premissa importante foi o estabelecimento de uma fórmula de cálculo que considera a área construída efetiva do edifício, posto que na área central, o parque construído contem edifícios das mais variadas décadas, que possuem coeficientes de aproveitamento altos, ora superiores aos CAs máximos outorgados após as primeiras legislações urbanísticas

vigentes para a cidade como um todo (PD 1971 LPUOS 1972; PDE 2002 e LPUOS 2004, PDE 2014 e LPUOS 2016, em geral com CA máximo = 4, sem considerar as exceções).

A tabela a seguir organiza os imóveis tombados⁵ por agrupamento de faixas de CA efetivo, que demonstra a existência de aproximadamente 28,8% dos imóveis com CA maior que 4.

Coeficiente de aproveitamento efetivo	Perímetro OU Centro 1997
Até 1,0	202
De 1,0 a 4,0	527
De 4,0 a 7,5	148
De 7,5 a 12	97
De 12 a 15	26
Maior que 15	25
Total geral	1.025

No entanto, considerando os imóveis inseridos no PIU Área Central (na para além do perímetro original da OUCentro), é possível verificar que estes possuem CAs efetivos relativamente baixos. É preciso considerar esta questão na proposta de alteração da fórmula de cálculo, visto que estes seriam muito beneficiados com a atual fórmula da OUCentro.

Faixas de Coeficiente de aproveitamento efetivo por localização

Coeficiente de aproveitamento efetivo	Área acrescida ao PIU Área Central	Perímetro OU Centro 1997	Total geral
Até 1,0	228	202	430
De 1,0 a 4,0	95	527	622
De 4,0 a 7,5	4	148	152
De 7,5 a 12		97	97
De 12 a 15		26	26
Maior que 15		25	25
Total geral	327	1.025	1.352

Fonte: São Paulo URBANISMO, 2017

⁵ Fonte: GEOSAMPA PMSP, outubro de 2017.

2.2.2 Alterações no marco regulatório (16.050/ 2014 e 16.402/2016)

O PDE 2014 trouxe uma importante alteração na fórmula de cálculo da TDC, posto que utilizou como base a área de terreno do bem tombado. Além disto, dispositivos tais como:

- variação do fator de incentivo (Fi) em função do uso do cessionário
- variação do fator de incentivo (Fi) em função da área de terreno
- limite de 5% de utilização da TDC pelo FUNDURB
- utilização do Valor Venal de Referência (com base no ITBI) para cálculo de contrapartida (em substituição ao Valor Venal do Imóvel)

Estas foram medidas que buscaram garantir uma política de interesse público para utilização do instrumento, para além da simples adesão pelo ente privado.

2.2.3 Interesse na Transferência do Potencial Construtivo

As Alterações trazidas pelo PDE 2014 tiveram um impacto significativo na demanda pelo instrumento TDC, tanto fora da OUCentro, mas principalmente dentro de seu perímetro. Dentre os principais fatores pós PDE 2014, tem-se:

- Definição do CA básico igual a 1 (um) para todo o município;
- Extinção da fórmula de Adiron para o uso R2v;
- Alteração da fórmula de cálculo da OODC;
- Correlação da fórmula de cálculo da OODC em função do CA máximo em nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e “miolos de bairro”;
- Alteração da fórmula de cálculo da TDC, considerando a área de terreno e não o CA efetivo da edificação;
- Manutenção da fórmula de cálculo da OUCentro, considerando o CA efetivo da edificação;
- Conhecimento por parte dos proprietários e demais agentes (segmentos jurídicos, escritórios especializados, etc) sobre a possibilidade de utilização do instrumento;

2.2.3.1 Quantidade de declarações

O Produto 9 – Hipóteses urbanísticas mostra que até o presente momento o número de declarações solicitadas pelos imóveis tombados vem aumentando progressivamente pós PDE. Isso significa um interesse por parte dos proprietários e dos interessados na compra deste potencial. Estas declarações estão sendo calculadas pela fórmula de cálculo da Operação Urbana Centro, que tem como base o coeficiente de aproveitamento efetivo do imóvel, diferentemente da fórmula de cálculo do PDE 2014, que utiliza como base a área de terreno do imóvel⁶.

DECLARAÇÕES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (PCpt) EMITIDAS PELA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Período	Quantidade de m ²
Antes PDE 2014	467,501
Pós PDE 2014	780,696
Total	1.248.197

Fonte: DEUSO/SMUL, outubro de 2017.

É importante que o debate público considere este universo de imóveis que ficarão com declarações emitidas conforme a legislação atual, e certidões conforme legislação a ser revisada. É preciso considerar a dimensão temporal no processo de aprovação da lei, assim como de interesse público com relação a captura da mais valia outorgada pela municipalidade para estes imóveis.

2.3 Simulações da viabilidade da transformação do patrimônio histórico (universo de bens tombados)

Para trazer elementos que subsidiassem o debate sobre a viabilidade de transformação por parte do patrimônio histórico existente na área central foram realizadas simulações de utilização da TDC conforme diferenças entre as

⁶ Este fator deve ser considerado tanto no bojo do debate do Projeto da Área Central, quanto no tempo que ele levará a ser regulamentado enquanto instrumento. Dada a vantagem colocada pela fórmula de cálculo, é possível que muitos proprietários de imóveis tombados dentro da OUCentro, tenham interesse em emitir sua declaração ainda sob a vigência desta lei.

fórmulas de cálculo do potencial a ser transferido pelo cedente, equivalência no cessionário, valor da contrapartida e valor do restauro.

2.3.1 Cenários considerados

Foram feitas simulações sobre o universo de imóveis tombados diante de três cenários de Cálculo do Potencial Passível de Transferência (PCpt) e da Área Construída Equivalente a ser transferida para imóvel cessionário (ACe):

- i. Simulação 1: Regramento vigente em cada uma das partes (OUCentro + PDE para área incluída no PIU Área Central)
- ii. Simulação 2: Regramento da OUCentro para toda área do PIU Área Central
- iii. Simulação 3: Regramento PDE 2014 para toda área do PIU Área Central

Foram utilizadas as fórmulas de cálculos de cada uma das legislações mencionadas. A seguir, seguem dados sobre a metodologia empregada.

2.3.2 Considerações sobre a metodologia

A base para identificação do universo foram os bens tombados constantes no Geosampa (listagem de outubro de 2017), tendo como identificador o SQL do imóvel. Para facilitar o tratamento do dado, foram agrupados os lotes que compõe um condomínio, definindo assim o SQLCondomínio como identificador dos imóveis tombados.

Para obter os dados edifícios relativos ao imóvel – área de terreno, área construída efetiva – foram utilizadas as informações do TPCL 2016 desagregado por lote (base executada por DEINFO-SMUL em novembro de 2017). Para identificar a legislação foram utilizadas técnicas de geoprocessamento, para atribuir a zona em vigor (16.420/2016).

2.3.3 Metodologia de cálculo da potencial construtivo a transferir

Estimativa dos dados dos imóveis Preservados

Adotados os valores da tabela TPCL 2016 (área construída efetiva), bem como CA máximo de 4,0 na fórmula de cálculo de cada uma das legislações.

Lógica do Regramento Vigente

O “regramento vigente” se dará ao se assumir um valor de PCpt, por SQLC, pelo cálculo da Operação Urbana Centro (Sé, República e parte do Brás) quando inserido nesta área, e pelo cálculo do Zoneamento, quando inserido nas áreas acrescidas.

2.3.4 Metodologia de cálculo da equivalência no receptor

Estimativa dos dados dos imóveis Cessionários

Dada a imprevisibilidade da destinação das Transferências de Potenciais Construtivos, para os dados: *ACCA do CA Básico*, *Valor de Cadastro por m²*, *Fator de Planejamento*, *Fator Social* e *CA máximo* dos imóveis Cessionários, adotou-se um valor único para cada dado, aplicado para todas as PCpt.

Este valor único foi definido pelo seguinte critério: a partir dos dados de OODC historicamente, selecionou-se os 10 distritos com maiores Áreas Excedentes (Vila Mariana, Vila Andrade, Tatuapé, Santana, Vila Formosa, Consolação, Mooca, Santo Amaro, Vila Leopoldina e Campo Grande); nestes, extraiu-se a média simples por distrito, para então aplicar-se sobre estas uma média ponderada pela quantidade de SQL's por distrito, chegando-se a uma média ponderada única para cada dado.

Notas sobre a modelagem

Conforme pode ser visto na descrição da metodologia, a simulação teve como base a paridade com o valor que supostamente seria pago na OODC pelo cessionário, para a TDC ser assim interessante para o setor privado.

Sabe-se que são inúmeros os problemas relacionados aos valores de laudo de avaliação (método que já muito debatido e que utiliza como base o valor do Quadro 14 do PDE - Lei 16.050/2014).

Além disto, diante das últimas certidões emitidas no âmbito da Comissão Executiva, sabe-se que o valor arbitrado pela comissão executiva para o

cálculo do benefício acaba sendo um procedimento inócuo diante do real valor a ser negociado entre as partes.

Este tema deve ser aprofundado no debate público, visto que é através deste valor (supostamente fictício) que são definidas as contrapartidas a serem executadas pelo cedente, mas que na realidade, acabam não representando as reais condições de negociação entre as partes (cedente-cessionário).

2.3.5 Resultados preliminares das simulações de PCpt

A seguir estão demonstradas as três simulações realizadas no universo de imóveis tombados, que comparam a utilização da fórmula de cálculo da OU Centro com PDE 2014.

SIMULAÇÃO 1: Regramento vigente em cada perímetro

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	2.908.165 m ²
República	420 ZEPEC	1.713.411 m ²
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	312.813 m ²
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	13.989 m ²
Bom Retiro	182 ZEPEC	52.483 m ²
Santa Cecília	133 ZEPEC	83.705 m ²
Pari	0 ZEPEC	0 m ²
Total	1.318 ZEPEC	5.084.566 m²

SIMULAÇÃO 2 Regramento OUCentro para todo perímetro da Área Central

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	2.908.165 m ²
República	420 ZEPEC	1.713.411 m ²
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	312.813 m ²
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	463.751 m ²
Bom Retiro	182 ZEPEC	1.608.412 m ²
Santa Cecília	133 ZEPEC	1.301.390 m ²
Pari	0 ZEPEC	0 m ²
Total	1.318 ZEPEC	8.307.942 m²

SIMULAÇÃO 3: Regramento Zoneamento para todo perímetro da Área Central

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	348.971 m ²
República	420 ZEPEC	214.537 m ²
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	17.270 m ²
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	13.989 m ²
Bom Retiro	182 ZEPEC	52.483 m ²
Santa Cecília	133 ZEPEC	83.705 m ²
Pari	0 ZEPEC	0 m ²
Total	1.318 ZEPEC	730.955 m²

Fonte: Elaboração própria, SPURBANISMO 2017.

2.3.6 Análises sobre as modelagens de cálculo

Conforme as tabelas abaixo, em termos de metros quadrados passíveis de transferência, as simulações revelam a existência de mais de 5 milhões de metros quadrados segundo a legislação vigente. Trata-se de um universo muito significativo frente a números já expressos em outros relatórios, tais como o possível incremento construtivo calculado na AMPT, que prevê o adicional de 10 milhões de metros quadrados.

A simulação 2, revela um incremento significativo devido a incorporação de imóveis nos distritos do Bom Retiro, Brás. Estes imóveis apresentam características tipológicas diferentes, que talvez exijam fórmulas de cálculos mais semelhantes a utilizada pelo PDE.

Já a simulação 3, apresenta uma queda significativa no potencial transferível, porém que não considera os bens tombados que possuem CAs efetivos altos.

Mais adiante estão esboçadas questões que poderiam auxiliar no debate de uma futura compatibilização entre as fórmulas de cálculo.

2.3.7 Projeções de consumo do estoque a ser transferido

A comparação com a somatória de arrecadação de todos os anos do FUNDURB (2002 a 2017) revela números surpreendentes de retenção de potencial construtivo adicional.

Regramento Vigente

Distrito	Área PCpt	Em relação Outorga MSP
Sé	2.908.165 m ²	46%
República	1.713.411 m ²	27%
Brás (OUCentro)	312.813 m ²	5%
Brás (Acrescido)	13.989 m ²	0%
Bom Retiro	52.483 m ²	1%
Santa Cecília	83.705 m ²	1%
Pari	0 m ²	0%
Total	5.084.566 m²	81%

Regramento OUCentro

Distrito	Área PCpt	Em relação Outorga MSP
Sé	2.908.165 m ²	46%
República	1.713.411 m ²	27%
Brás (OUCentro)	312.813 m ²	5%
Brás (Acrescido)	463.751 m ²	7%
Bom Retiro	1.608.412 m ²	26%
Santa Cecília	1.301.390 m ²	21%
Pari	0 m ²	0%
Total	8.307.942 m²	133%

Regramento Zoneamento

Distrito	Área PCpt	Em relação Outorga MSP
Sé	348.971 m ²	6%
República	214.537 m ²	3%
Brás (OUCentro)	17.270 m ²	0%
Brás (Acrescido)	13.989 m ²	0%
Bom Retiro	52.483 m ²	1%
Santa Cecília	83.705 m ²	1%
Pari	0 m ²	0%
Total	730.955 m²	12%

Neste sentido, é fundamental que o projeto da área central seja pensado no escopo da política desejada para todo o município, e não somente pelo viés da preservação do bem tombado. Ao utilizar o solo criado como instrumento de viabilidade de preservação, é preciso equacionar conjuntamente toda a estratégia da política urbana municipal sobre este mesmo solo criado.

2.3.8 Cálculo do (suposto) valor de restauro

Além das modelagens de metros quadrados transferíveis, as simulações buscaram levantar dados relacionados aos custos efetivos de reforma para a totalidade dos bens tombados. Como se trata de um universo heterogêneo e minucioso, foi necessário adotar critérios de ponderações e equivalência dentre os atributos existentes citados anteriormente. Obviamente que a análise da necessidade de restauro, assim como dos custos envolvidos cabe a cada um dos projetos apresentados, no entanto, buscou-se aqui averiguar a real capacidade do instrumento em arrecadar o necessário para viabilizar a política de restauro que em tese, é a prerrogativa de utilização do instrumento.

A seguir segue metodologia preliminar adotada.

Estimativa da Área a Reformar

Através da informação de um Nível Proteção (NP) para cada SQLC, obtida através das Resoluções do CONPRESP 37/92 e 11/2012, e da premissa de que os bens tombados antes do ano de 1991 devem ser considerados como NP1, inferimos a tabela de percentuais abaixo:

Custo:	R\$ 4.000/m ²	R\$ 3.000/m ²				
%ACCA:	10%	90%				
NP	Fachada	Interior	Necessitado	% a Reformar	Custo/m ²	ACCA Ref:
1	100%	100%	37%	37%	R\$ 3.100	179.105 m ²
2	100%	15%	60%	14%	R\$ 805	132.782 m ²
3	100%	0%	100%	10%	R\$ 400	90.461 m ²
4	0%	5%	30%	1%	R\$ 135	249 m ²
Pós-91 não.identificado	100%	49%	59%	32%	R\$ 1.735	230.076 m ²

Tais percentuais foram definidos tendo em vista o que cada nível de proteção significa conforme texto legal:

Nível de Proteção 1 (NP-1): corresponde a bens de excepcional interesse histórico, arquitetônico ou paisagístico, determinando sua preservação integral.

Nível de Proteção 2 (NP-2): corresponde a bens de grande interesse histórico, arquitetônico ou paisagístico, determinando a preservação de suas características externas e de alguns elementos internos.

Nível de Proteção 3 (NP-3): corresponde a bens de interesse histórico, arquitetônico, paisagístico ou ambiental, determinando a preservação de suas características externas.

Nível de Proteção 4 (NP-4): determina o controle de sua volumetria, devendo os projetos de novas edificações e ampliações serem submetidos à prévia aprovação do CONPRESP.

Para os itens não identificados em algum NP (36% da Área a ser reformada) foram assumidos valores com base em uma média ponderada dos identificados, ficando, portanto, a suposição de que se distribuem proporcionalmente aos 64%.

Assim, utilizando os dois percentuais inferidos de área protegida para cada NP, e se considerando que a totalidade da fachada se compõe de 10% contra 90% da área interna, e de uma estimativa de porcentagem de área necessária à reforma em 25 anos (tempo de depreciação imobiliária), ao aplicarmos este último percentual aos dois primeiros, ponderado pelo 10% e 90% acima referidos, obtemos um percentual de ACCA a ser reformada, estimando assim a área necessária a reformar por SQLC.

Estimativa do Custo Médio de Reforma por m²

Assumindo-se o custo de reforma por m² de Fachada é R\$ 4.000, e o de Interior, R\$ 3.000, pondera-se tais custos pelos respectivos 10% e 90% aplicados sobre os %'s de área a ser protegida para cada NP (tabela acima), resultando em um custo médio ponderado por m².

2.3.9 Resultados preliminares: valor de contrapartida e valor de restauro

Regramento Vigente

Distrito	Área PCpt	Outorga Potencial	Custo de Reforma	Saldo Final
Sé	2.908.165 m ²	R\$ 264.643.427	R\$ 345.732.883	-R\$ 81.089.456
República	1.713.411 m ²	R\$ 192.152.584	R\$ 325.052.059	-R\$ 132.899.475
Brás (OUCentro)	312.813 m ²	R\$ 91.442.222	R\$ 44.628.196	R\$ 46.814.026
Brás (Acrescido)	13.989 m ²	R\$ 62.974.394	R\$ 59.344.837	R\$ 3.629.558
Bom Retiro	52.483 m ²	R\$ 131.772.297	R\$ 116.528.472	R\$ 15.243.826
Santa Cecília	83.705 m ²	R\$ 80.090.067	R\$ 144.899.561	-R\$ 64.809.494
Pari	0 m ²	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Total	5.084.566 m²	R\$ 823.074.992	R\$ 1.036.186.008	-R\$ 213.111.016

Regramento OUCentro

Distrito	Área PCpt	Outorga Potencial	Custo de Reforma	Saldo Final
Sé	2.908.165 m ²	R\$ 264.643.427	R\$ 345.732.883	-R\$ 81.089.456
República	1.713.411 m ²	R\$ 192.152.584	R\$ 325.052.059	-R\$ 132.899.475
Brás (OUCentro)	312.813 m ²	R\$ 91.442.222	R\$ 44.628.196	R\$ 46.814.026
Brás (Acrescido)	463.751 m ²	R\$ 225.427.555	R\$ 59.344.837	R\$ 166.082.718
Bom Retiro	1.608.412 m ²	R\$ 376.395.368	R\$ 116.528.472	R\$ 259.866.896
Santa Cecília	1.301.390 m ²	R\$ 231.057.908	R\$ 144.899.561	R\$ 86.158.347
Pari	0 m ²	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Total	8.307.942 m²	R\$ 1.381.119.065	R\$ 1.036.186.008	R\$ 344.933.057

Regramento Zoneamento

Distrito	Área PCpt	Outorga Potencial	Custo de Reforma	Saldo Final
Sé	348.971 m ²	R\$ 89.269.959	R\$ 345.732.883	-R\$ 256.462.925
República	214.537 m ²	R\$ 65.683.590	R\$ 325.052.059	-R\$ 259.368.469
Brás (OUCentro)	17.270 m ²	R\$ 24.006.078	R\$ 44.628.196	-R\$ 20.622.118
Brás (Acrescido)	13.989 m ²	R\$ 62.974.394	R\$ 59.344.837	R\$ 3.629.558
Bom Retiro	52.483 m ²	R\$ 131.772.297	R\$ 116.528.472	R\$ 15.243.826
Santa Cecília	83.705 m ²	R\$ 80.090.067	R\$ 144.899.561	-R\$ 64.809.494
Pari	0 m ²	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Total	730.955 m²	R\$ 453.796.386	R\$ 1.036.186.008	-R\$ 582.389.622

As simulações revelam que em numero gerais, a quantidade de metros quadrados transferíveis seria inferior ao valor ponderado necessário para restauração de todo o parque de bens tombados. Ee preciso ter cuidado sobre as possíveis aferições quanto ao dado, posto que a média não revela a situação fática de cada imóvel.

Dentre os casos que compõe cada uma dos universos, há presença de imóveis deficitários e superavitários em termos de comparação dos custos de contrapartida em função do PCpt e da reforma. Como esta política é controlada pela Secretaria de Cultura, vide Resolução 23/2015, seria necessário o aprofundamento junto ao órgão para refinarmos as simulações realizadas assim como a convergência com a política cultural pensada para o município.

2.4 Questões a serem consideradas sobre a potencialidade dos bens tombados

As simulações relativas ao universo transferível dos bens tombados trata de um volume potencial significativo (representatividade do número de imóveis – possíveis adesões) a ser regrado para alcance dos objetivos do Projeto da Área Central. Já foi enunciado que a simples utilização da TDC (como adesão) não garantirá o atendimento dos objetivos de uma política pública de um projeto deste escopo. Em resumo, são demonstrados a seguir alguns pontos que merecem aprofundamento no processo de debate, assim como sugestões de alternativas para seu respectivo equacionamento:

- Definição de um processo de gestão que atenda quais os imóveis que mais carecem de restauro e que devem ser prioritários na utilização do instrumento (QUAIS)

Exemplo de equacionamento: *inventário das condições dos imóveis para estabelecer critérios, pesos em função da manutenção - % de possibilidade de utilização da TDC para já restaurados e que a contrapartida seria somente um ressarcimento; % de possibilidade de utilização da TDC para imóveis em estado de risco, importância do bem)*

- Definição de formas de acesso instrumento TDC, posto que há uma disparidade muito grande entre as condições financeiras, jurídicas dos proprietários (COMO)

Exemplo de equacionamento: *criação de assistência técnica social para projetos de restauro; divulgação do instrumento para conhecimento público; chamamento público dos proprietários mais vulneráveis para acessarem o instrumento;*

- Definição de critérios urbanísticos conforme grau de vulnerabilidade social e urbana, que possam utilizar o instrumento para motivar processos de requalificação urbanística (ONDE)

Exemplo de equacionamento: *incentivos aos imóveis que estejam em áreas de atuação de outros investimentos do Projeto ou da Municipalidade e que possam funcionar de forma articulada;*

- Garantia que a utilização destes imóveis restaurados atendam não só os princípios da manutenção do patrimônio histórico, mas também que sejam acessíveis ao conhecimento público (PARA QUE e PARA QUEM)
Exemplo de equacionamento: *Incentivos a imóveis que permitam ou garantam possibilidades de visita pública, ou finalidades públicas*, ou utilizados por usos que permitam o reconhecimento, apropriação e cuidado por parte de quem os utiliza
Exemplo de equacionamento: uso como *HIS para serem mantidos pelos moradores; ou comércio e serviços que contribuam para uma utilização contínua e assistida, tais como para segmentos da economia criativa; restaurantes com culinária étnicas e sociais;*
- Ponderação entre os imóveis que poderiam transferir muito além do que precisam e imóveis que aparentam ficar deficitários quanto a necessidade de restauro (EQUILIBRIO)
Exemplo de equacionamento: *ponderações quanto aos valores diferenciados do custo de restauro entre as características edilícias, técnicas construtivas, minuciosidades;*
- Consideração quanto as outras fontes de financiamento para lograr os objetivos de manutenção dos bem (EVITAR A SOBREPOSIÇÃO)
Exemplo de equacionamento: *se o imóvel já for restaurado ou mantido por outras fontes públicas e privadas, ele não deve ser prioridade e não deve ganhar duas vezes pelo mesmo investimento. Estabelecimento de % de possibilidade de uso da TDC nestes casos;*
- Otimização da TDC para além do patrimônio histórico, conforme já era previsto desde a origem da OUCentro (para áreas verdes) até previsões do PDE, como por exemplo, para outras finalidades de interesse público: HIS, calçadas, etc. (OTIMIZAÇÃO)
Exemplo de equacionamento: *definição de percentual a ser utilizado para restauro do bem e percentual de contrapartida em outra obra de interesse do projeto.*

3. Viabilidade da transformação: Áreas Públicas

As áreas públicas representam um universo de extrema importância no projeto público da área central, seja pela riqueza da presença de espaços de uso comum do povo (praças, ruas, etc); seja pela quantidade significativa de bens de uso especial (equipamentos e edifícios utilizados pelo próprio estado) e por fim, pela necessidade de otimização do uso e potencialidade de áreas públicas ociosas, subaproveitadas, que carecem de projeto, programa e gestão pelo próprio estado.

Considerando a inexistência de um banco de dados específico e atualizado para a consulta de áreas públicas municipais, o presente estudo buscou realizar um levantamento preliminar do universo e das principais informações disponíveis em bancos correlacionados para elencar as questões pertinentes ao tema.

Cabe ressaltar também que o Plano Diretor estratégico 16.050/2014 prevê a elaboração do Plano Municipal de Gestão de Áreas Públicas (artigo 307), assim como diretrizes para a existência de um sistema de equipamentos urbanos e sociais (artigos 303 e 304). Trata-se de uma política que deve ser elaborada para totalidade do município e que deve orientar os demais instrumentos, planos e projetos.

Por fim, entende-se que a escala de debate sobre um projeto de intervenção urbana na escala do PIU Área central poderia ajudar a elucidar metodologias, temáticas, escopos para um projeto piloto de Gestão das Áreas Públicas Municipais. Dada a importância que as áreas públicas tem conquistado nos atuais debates nas diversas esferas de governo (federal, estadual e municipal), é mais do que oportuno utilizar a escala do projeto urbano, assim como a relevância da localização deste projeto em especial, para o poder público articular forma e conteúdo para tratamento desta temática.

3.1 Universo de análise

O universo de imóveis públicos compreende não somente os bens municipais, mas também os estaduais, federais, assim como de suas respectivas autarquias e empresas da administração indireta.

A inexistência de uma base que congregue todos os imóveis públicos, dificulta os estudos quantitativos, assim como a consulta ao rol de possibilidades de utilização e otimização deste patrimônio. Neste sentido, o presente ensaio buscou trazer tentativas e elementos para o desenvolvimento de uma futura metodologia para levantamento e tratamentos dos dados deste universo.

Além do conhecimento da titularidade, é preciso avaliar a tanto classificação quanto a destinação (bens de uso comum, bens de uso especial e bens dominiais), mas também sua disponibilidade e afetação pelos demais órgãos públicos.

3.1.1 Bases utilizadas

Segundo dados do Departamento de Gestão das Áreas Públicas da Prefeitura, o município de São Paulo possui mais de 40 mil áreas públicas, sendo mais de 16mil representadas em croquis patrimoniais⁸.

Atualmente o GEOSAMPA conta com algumas camadas referentes as áreas públicas, mas trata-se de um universo ainda não consolidado em sua totalidade. Diante de um processo de geocodificação – que carece de ser continuado, optou-se por trabalhar com o cruzamento de bases que tivessem dados pertinentes a matéria, por mais que isso não represente o universo total em questão. Sendo assim, as bases utilizadas foram:

- IPTU 2017: para levantar a titularidade dos bens públicos, por meio do nome do contribuinte os imóveis pertencentes a Prefeitura Municipal, Estado de São Paulo, União, etc;
- MDSF: para levantar as áreas cadastradas como tipo “municipal” peal Secretaria da Fazenda;
- Informações disponíveis relativas ao Cadastro no GEOSAMPA: áreas públicas cedidas, registro de áreas públicas e croqui patrimonial, camada de praças e canteiros, etc.
- TPCL: Informações a respeito dos equipamentos públicos;
- Outros

⁸ <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/projetos-urbanos/areas-publicas/>, acessado em novembro de 2017.

3.1.2 Tratamento dos dados

Na tentativa de abarcar a heterogeneidade das fontes utilizadas, foram estabelecidos dois critérios de análise do universo a ser trabalhado: universo fiscal e não fiscal.⁹

O universo fiscal compreende os lotes internos as quadras que possuem registro na base do IPTU, assim como áreas identificadas como equipamentos no TPCL. O universo não fiscal compreende as áreas do MDSF classificadas como tipo “M e áreas da camada Praças e Canteiros, etc.

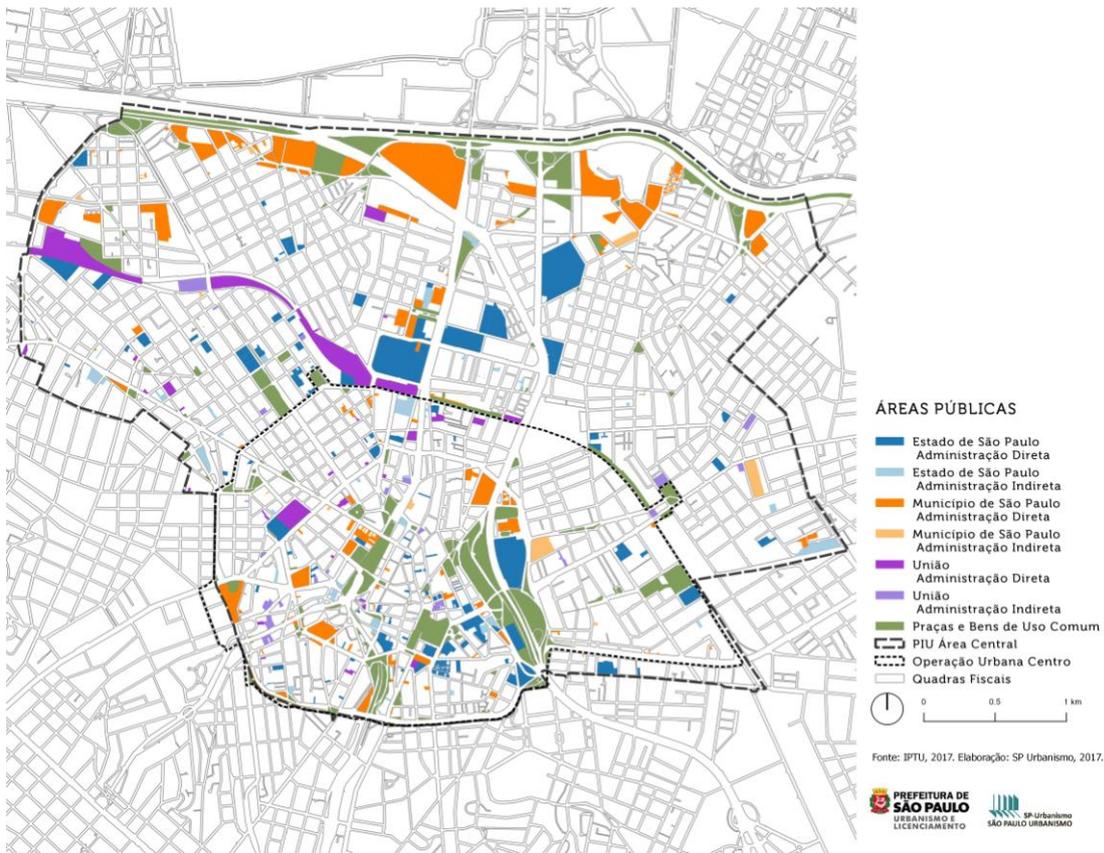
Para tratamento do universo fiscal, inicialmente foram levantadas as áreas públicas que constam na titularidade de um ente público (União, Estado e Prefeitura de São Paulo). Posteriormente foram levantadas as secretarias e órgãos vinculados aos respectivos entes (classificados como administração indireta). Para ambos os casos, foi utilizado como base de dados do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ano 2017, disponível no sítio <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>. Para isso,, foi realizada a padronização do nome do contribuinte, diante da heterogeneidade dos registros.

ÁREAS PÚBLICAS LOCALIZADAS NA ÁREA CENTRAL

Ente	Classificação	Nº de Imóveis	Área do Terreno (m ²)
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO	Uso Especial	25	211.322
	Praças, Canteiros e Bens de Uso Comum	284	1.205.438
	Demais Bens	323	640.285
	Subtotal	632	2.057.045
ESTADO DE SÃO PAULO		358	771.427
UNIÃO		121	292.644
TOTAL		1.111	3.121.116

Fonte: SPURBANISMO 2017, a partir da base IPTU 2016.

⁹ Diante da ausência de um banco com a totalidade de imóveis, assim como da classificação como bens de uso comum do povo, uso especial e áreas dominiais, optou-se por um simples classificação que fizesse jus a fonte da informação. Este estudo não esgota a complexidade das formas juridico-administrativas que regem o tema, somente busca elencar o universo a ser considerado, assim como questões para tratadas durante o debate.



O resultado inicial apresentado neste relatório, conta com a existência de 632 áreas publicas municipais, que resultam em 2 milhões de metros quadrados, cuja maior representatividade é categorizado como bens de uso comum do povo. Somando ao universo estadual e federal, este universo chega a mais de 3 milhões de metros quadrados. Deste universo, consta no IPTU 82 imóveis como terrenos vagos.

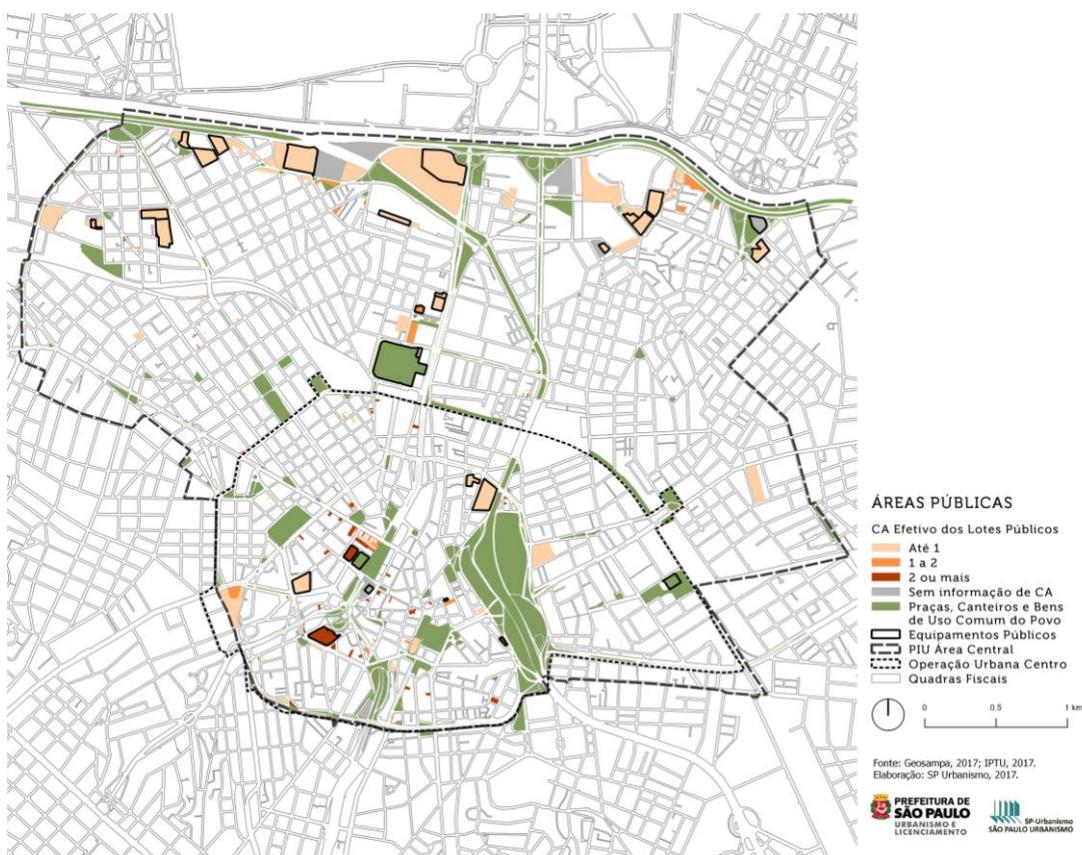
Diante da existência de informações cadastrais do IPTU para este universo, foi possível agregar dados tipológicos, tais como área construída, área ocupada conforme consta a seguir. Houve necessidade de realizar a somatória de registros de contribuintes quando se tratava de imóveis em edifícios, dado que a forma cadastral apresenta sobreposições de informações para um mesmo SQLC (Setor-Quadra-Lote-Condomínio).

3.2 Caracterização do Universo

A partir destas bases, foram utilizados critérios preliminares para levantamento seleção de terrenos municipais que apresentem possibilidade de melhor aproveitamento e que cumpram com o interesse público.

A partir da base do IPTU foram selecionados os imóveis que apresentassem possibilidade de otimização quanto a sua localização, aproveitamento e utilização. Neste sentido, foram preliminarmente selecionados imóveis segundo o coeficiente de aproveitamento efetivo (CA real, obtido pela subdivisão da área construída total e área de terreno). Este critério visa identificar o grau de consolidação dos terrenos, assim como possíveis tipologias (edifícios, casarões, etc).¹⁰

O resultado espacial preliminar foi representado no mapa a seguir, através da distinção das áreas de bens de uso comum do povo e áreas edificadas segundo coeficiente de aproveitamento efetivo.



¹⁰ Por ora, não foram levantados aqui outros atributos pertinentes, tais como presença de arborização, condições físicas, uso atual, que podem enriquecer o debate quanto ao que considera o melhor aproveitamento da área ou do imóvel.

3.3 Áreas públicas e Zoneamento especial: ZEPEC + ZEIS

Juntamente com a questão tipológica, é fundamental correlacionar as políticas já estabelecidas pelo marco regulatório vigente (PDE, LPUOS, COE) para as áreas públicas. Por ora, foram feitos aqui os cruzamentos iniciais com relação ao interesse público pelo patrimônio histórico e pelo interesse de habitação social.

O cruzamento revela que do total de áreas públicas constantes no IPTU 2017, 18 estão atualmente classificadas como ZEPEC, sendo aproximadamente 16 mil metros quadrados.

Quanto as áreas públicas classificadas como ZEIS, os resultados mostram um universo de 215 imóveis, sendo 33 imóveis pertencentes a municipalidade, 160 ao Estado de São Paulo e 22 a União. A totalidade em área representa mais de 440 mil metros quadrados.

Estes números carecem de mais estudos, posto a dificuldade de trabalho com as bases em questão.

3.4 Questões a serem consideradas sobre a potencialidade das áreas públicas na viabilidade de transformação da área central

O levantamento de dados, assim como seus respectivos cruzamentos não tiveram a intenção de esgotar a complexidade da temática das áreas públicas no que se considera a viabilidade da transformação do PIU Área Central, mas sim expor inicialmente questões que carecem de abordagem na continuidade do processo de debate público.

Por mais que imprecisas as informações, foi demonstrado que se trata de universo significativo em número de imóveis e somatória de área (terreno e construída), assim como em termos de localização e importância social e urbanística.

Sendo assim, para garantir a viabilidade da transformação destas áreas e imóveis públicos, sugere-se a definição de critérios para alcance do interesse público do Projeto área Central, segundo possibilidades de:

- **transformação** – áreas onde seria possível viabilizar intervenções públicas desejadas pelo programa de interesse público.
Ex: áreas vazias onde haja interesse de implantação de novos conjuntos de Habitação de Interesse Social;
- **conectividade** – tratamento de áreas que promovam a melhoria do ambiente urbano.
Ex: implantação do Programa Centro Aberto
- **combate a ociosidade** – adotando os critérios utilizados pela PEUC (não utilização, subutilização e não edificação), garantir a otimização destes imóveis e cumprimento da função social.
Ex: Aplicar PEUC nos imóveis
- **alienação** – diante da ausência dos demais, verificar a possibilidade de incorporação dos ativos de imóveis onde não haja interesse público.
Ex: venda de imóveis para agregar recursos a um fundo do(s) projeto(s) urbano(s).

No entanto, vale ressaltar que para continuidade do processo de debate sobre a viabilidade da transformação das áreas públicas, é também necessário:

- Realizar diagnóstico completo das áreas públicas municipais, incluindo levantamento da origem do bem público (desapropriação, remanescente, terras devolutas, etc), documentação existente, termos de cessão de uso, utilização fática, interesse público, regional, social, cultural e ambiental)
- Consulta as demais esferas públicas (estadual e federal);
- Consulta aos demais órgãos da administração pública municipal;
- Cotejamento com os planos, projetos e programas previstos (exemplo: *Programa de Metas, Planos das Prefeituras Regionais, Planos Setoriais, Planos Urbanísticos*, etc.)
- Debate público (sociedade civil) para definição das estratégias e critérios de aproveitamento do patrimônio existente.

FICHA TÉCNICA

SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo

José Armênio de Brito Cruz
Presidente

Vladimir Ávila
Diretor de Gestão das Operações Urbanas

Marilena Fajersztajn
Gerente de Gestão Operacional

Leonardo Amaral Castro
Diretor de Intervenções Urbanas

Marcelo Fonseca Ignatios
Superintendente de Estruturação de Projetos

Equipe técnica

Arquitetos urbanistas
Fernando Henrique Gasperini
Joyce Reis Ferreira da Silva

Economistas
Gabriel Vasquez Rodriguez
Mayna de Campos Queiroz

Estagiários de Arquitetura
Victor Mendes del Prete
Marcelo Baliú Fiamenghi