

## Trabalho de Avaliação

### RESUMO

*A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é regida por lei específica e divide-se nos seguintes setores: Setor Jabaquara, Setor Brooklin, Setor Berrini, Setor Marginal Pinheiros, Setor Chucri Zaidan, e Setor Americanópolis. O tema deste trabalho abrange todo o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Este trabalho tem como objetivo pontuar os empreendimentos implantados dentro do perímetro da Operação Urbana, os comerciais e não comerciais, durante o período de janeiro de 2004 até julho de 2011. Empreendimentos estes que participaram dessa operação urbana. Também é analisado o estoque de Certificado de Potencial Adicional de Construção(CEPAC) consumido para os dois perfis de mercado citados acima, o controle de estoque de área adicional de construção e propostas de participação na operação. Esta análise é realizada individualmente para cada setor da operação urbana. Para isso, foram coletados dados junto à empresa gestora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Concluiu-se que, o setor que mais atraiu e desenvolveu-se foi o setor Berrini e em seguida o Brooklin. Para o ano de 2011 as expectativas são de desenvolvimento imobiliário no setor Chucri Zaidan em virtude das obras que estão previstas para a região.*

**Palavras-chave: Mercado imobiliário. Estoque. Operação urbana.**

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

**SUMÁRIO**

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2 CONCEITO DE ESPAÇO URBANO .....</b>	<b>4</b>
2.1 <i>Desenvolvimento urbano .....</i>	5
2.2 <i>Instrumentos relacionados ao desenvolvimento urbano .....</i>	6
2.2.1 <i>Consórcio imobiliário .....</i>	6
2.2.2 <i>Outorga onerosa do direito de construir .....</i>	6
2.2.3 <i>Direito de superfície .....</i>	6
2.2.4 <i>Transferência do direito de construir .....</i>	7
2.2.5 <i>Operações urbanas consorciadas .....</i>	7
2.2.6 <i>Desapropriação para fins de reforma urbana .....</i>	7
2.2.7 <i>Direito de preempção .....</i>	7
2.3 <i>Desenvolvimento urbano em São Paulo .....</i>	8
2.3.1 <i>Valor da terra .....</i>	8
2.4 <i>Poder público - infraestrutura- empreendimento imobiliário - lucro .....</i>	11
2.4.1 <i>Principais fatores que influenciam o valor da terra .....</i>	11
2.5 <i>Estatuto da cidade .....</i>	11
2.6 <i>Plano diretor estratégico .....</i>	12
2.6.1 <i>Conceito de plano diretor .....</i>	12
2.6.1.1 <i>Definição do macrozoneamento .....</i>	14
2.6.1.2 <i>Outorga onerosa do direito de construir .....</i>	14
2.6.1.3 <i>Operações urbanas consorciadas .....</i>	14
2.6.1.4 <i>Transferência do direito de construir .....</i>	14
2.6.1.5 <i>Estudo de impacto de vizinhança .....</i>	15
2.6.1.6 <i>Regularização fundiária .....</i>	15
2.7 <i>Lei de zoneamento/Mercado imobiliário .....</i>	16
2.8 <i>Considerações .....</i>	20
<b>3 CONCEITO DE OPERAÇÕES URBANAS .....</b>	<b>20</b>
3.1 <i>Lei do desfavelamento .....</i>	20
3.2 <i>Lei das operações interligadas .....</i>	4
3.3 <i>Operação urbana consorciada .....</i>	4
3.3.1 <i>Operação urbana na cidade de São Paulo .....</i>	5
3.3.2 <i>Aplicabilidade de uma operação urbana .....</i>	23
3.4 <i>Operação urbana Água Espreada .....</i>	25
3.4.1 <i>Histórico .....</i>	25
3.4.2 <i>Instrumento de pagamento de contrapartida .....</i>	26
3.4.2.1. <i>Certificados de potencial adicional de construção (Cepac) .....</i>	26
3.4.2.2 <i>Forma de Aquisição de Cepac .....</i>	26
3.5 <i>Considerações .....</i>	26
<b>4 HISTÓRICO DA REGIÃO SETOR COM POTENCIAL IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>27</b>
4.1 <i>Surgimento de um bairro chamado Brooklin .....</i>	27
4.2 <i>Ocupação do setor terciário .....</i>	28
4.3 <i>História da região contada pela imprensa .....</i>	32
4.4 <i>Diagnóstico da região no ano de 2011 .....</i>	34
<b>5 PLANO DE INTERVENÇÕES .....</b>	<b>35</b>

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

5.1 Primeiras intervenções na região do córrego Água Espriada .....	35
5.2 Programa de intervenções da operação urbana Água Espriada .....	36
5.2.1 Objetivo .....	36
5.2.2 Principais intervenções .....	36
5.2.3 Intervenções realizadas .....	36
5.2.4 Projetos em andamento .....	37
5.2.5 Intervenções futuras .....	37
5.2.5.1 Habitação de interesse social .....	37
5.2.5.2 Parque público .....	39
5.2.5.3 Empreendimento com intervenções associadas .....	40
5.2.5.4 Prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho até a Rodovia dos Imigrantes.....	41
5.2.5.5 Implantação da Via Parque .....	42
5.2.5.6 Prolongamento da Avenida Dr. Chucri Zaidan até a Avenida João Dias .	44
5.2.5.7 Instalação da Ponte Burle Marx .....	45
5.2.5.8 Transporte coletivo .....	46
5.2.5.9 Recursos .....	48
<b>6 MERCADO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>48</b>
6.1 Mercado de escritórios comerciais .....	48
6.2 Mercado residencial .....	48
6.3 Definição de estoque .....	49
<b>7 RECOMENDAÇÕES .....</b>	<b>49</b>
<b>8 CONCLUSÃO .....</b>	<b>50</b>
<b>9 REFERÊNCIAS .....</b>	<b>55</b>

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

### 1. INTRODUÇÃO

A Operação Urbana Consorciada Água Espreada é delimitada por um perímetro e para que as desigualdades existentes na região possam ser tratadas adequadamente, esse perímetro divide-se em setores, a saber: Setor Jabaquara, Setor Brooklin, Setor Berrini, Setor Marginal Pinheiros, Setor Chucri Zaidan e Setor Americanópolis. O tema refere-se ao perímetro da Operação Urbana onde são pontuados todos os empreendimentos implantados, os comerciais e não comerciais, durante o período de janeiro de 2004 até julho de 2011. Empreendimentos estes que pleitearam exceções urbanísticas previstas na Lei da operação Urbana. Também é analisado o estoque de Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) consumido para os dois perfis de mercado citados acima, o estoque de área adicional de construção e propostas de participação na operação em análise. Esta análise é realizada individualmente para cada setor da operação urbana.

Importante salientar que a lei reflete diretamente no mercado imobiliário da região, uma vez que os empreendedores podem obter concessões urbanísticas pré-estabelecidas. Tal fato ocorre porque se realizam intervenções dentro dessa área com investimentos do orçamento do município e de recursos que advêm da venda, em leilões, de Cepacs. Uma vez estabelecidas, pela Lei, as diretrizes urbanísticas que possuem como objetivo a melhoria da região e a utilização das áreas por empreendedores, o mercado torna-se aquecido. A boa localização, a facilidade de acesso ao local e os melhoramentos públicos registrados fazem com que ocorra maior procura por imóveis na região, acarretando em maior demanda por imóveis residenciais e não residenciais. Perfil este que pôde ser observado na conclusão do trabalho nas análises individuais de cada setor da Operação Urbana.

Observa-se que o comportamento do mercado imobiliário de uma região está diretamente ligado ao que é oferecido em termos de infraestrutura urbana e/ou expectativas de investimentos.

Justifica-se a escolha do tema, uma vez que profissionais da área de Engenharia de Avaliação buscam, nos trabalhos técnicos, respostas ao comportamento heterogêneo do mercado imobiliário em perímetros de operações urbanas.

A importância do trabalho atém-se ao crescente interesse de participação na Operação Urbana e não se tem conseguido mensurar e avaliar adequadamente quanto esse instrumento colabora com investimentos em determinadas áreas.

A abordagem do tema abrange todo o perímetro da Operação Urbana para que se possa analisar por completo a utilização deste instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade por parte dos empreendedores.

O presente trabalho possui como objetivo pontuar os empreendimentos imobiliários, residenciais e não residenciais, implantados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada. Empreendimentos estes que pleitearam exceções urbanísticas em troca de uma contrapartida financeira.

A metodologia do trabalho englobou coleta de dados, os quais foram analisados e o resultado avaliado de acordo com o objetivo deste trabalho.

As fontes de informação foram assim divididas:

Informações primárias:

- Entrevistas com técnicos que participam do gerenciamento da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, profissionais da área do mercado imobiliário e empreendedores da região.

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Informações secundárias:

- Propostas de participação aprovadas e em andamento nos setores da Operação Urbana;
- Análise documental das propostas de participação.

O trabalho é estruturado em cinco capítulos. No Capítulo 1, conceitua-se o espaço urbano e aborda-se o histórico, em São Paulo, do Plano Diretor Estratégico (PDE), da Lei de Zoneamento e da Lei Federal do Estatuto da Cidade.

O Capítulo 2 traz o conceito das operações urbanas em São Paulo com ênfase na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

No Capítulo 3, relata-se a formação histórica do setor imobiliário da região das Águas Espraiadas, a partir da leitura de artigos de jornais, desde o início da década de 1980 até o ano de 2011, e a partir da leitura de outras referências bibliográficas.

Esses três capítulos referem-se à fundamentação teórica do trabalho.

O Capítulo 4 contém a descrição dos melhoramentos públicos introduzidos na região antes e depois da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Apresenta também as intervenções futuras previstas para a região.

No Capítulo 5, analisa-se o perfil dos empreendimentos inseridos no perímetro da Operação Urbana Água Espraiada que participaram da Operação Urbana. Este mesmo capítulo contém os gráficos e tabelas obtidos a partir da análise das informações obtidas, de forma a concluir o trabalho.

### **2. CONCEITO DE ESPAÇO URBANO**

A partir da década de 1970, o tema Reforma Urbana passou a ser discutido nos meios técnico e político. Essas discussões tiveram como objetivo principal definir os instrumentos urbanísticos que levassem à instauração da função social da cidade e da propriedade necessários a um melhor planejamento da cidade (ROLNIK, 2001).

Segundo Villaça (1998), nem sempre o crescimento espacial urbano é contínuo. A partir de certo tamanho, as cidades tanto crescem de forma contínua quanto descontinuadamente.

A articulação do espaço metropolitano depende de dois elementos da estrutura urbana (que se destacam): as zonas industriais e a região que concentra os bairros ocupados pelas camadas populacionais de mais alta renda. A do segundo elemento é determinada pelos interesses de consumo das burguesias que, comandando o setor imobiliário urbano, decidem a escolha/produção de suas localizações residenciais (VILLAÇA, 1998).

De acordo com Villaça (1998), é a força intraurbana que mais influencia a estruturação do espaço metropolitano.

Nota-se a segregação urbana, processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões ou conjuntos de bairros das metrópoles (VILLAÇA, 1998).

São as burguesias que escolhem a localização e direção de crescimento de seus bairros. Os promotores são os agentes das opções dessas classes. As classes de mais alta renda escolhem a direção de crescimento, em função dos atrativos do sítio natural – como também conclui Holt – e também, e principalmente, em função da simbiose, da “amarração” que desenvolvem com suas áreas de comércio, serviços e emprego, ou seja, em virtude de sua inserção na estrutura urbana que elas próprias produzem. Essa estruturação se deu pelo controle que tais classes exercem sobre o mercado imobiliário e sobre o Estado, que para elas abriu, por exemplo, o

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

melhor sistema viário das cidades, construiu seus locais mais aprazíveis, mais ajardinados e arborizados e controlou a ocupação do solo pela aplicação de uma legislação urbanística menos ineficaz (VILLAÇA, 1998, p.320).

Explica-se, dessa maneira, o porquê dos bairros residenciais de alta renda “andarem” ou “deslocarem-se” sempre na mesma direção (VILLAÇA, 1998).

### 2.1 Desenvolvimento urbano

Um dos desafios que as cidades têm enfrentado é conseguir controlar o próprio desenvolvimento urbano. Tudo em decorrência dos processos descontrolados de crescimento econômico, demográfico e de negócios (ROLNIK, 2001).

Observam-se, em decorrência desse desenvolvimento urbano, duas situações de adensamento populacional:

- População de baixa renda

Por não possuir boas condições financeiras, esta parcela da população instala-se em regiões sem infraestrutura adequada para atendê-la, ou seja, os investimentos públicos são insuficientes (ROLNIK, 2001).

- População de alta renda

Estando, a população de alta renda, localizada em regiões nas quais os investimentos públicos têm sido significativos e onde se compartilha de boa infraestrutura, localização e qualidade urbanística, esta passa a compor o público de um mercado imobiliário mais aquecido. Isto porque ocorre grande interesse de empreendedores pela região, acarretando a valorização do preço da terra. Como há investimentos públicos e privados, muitos investidores compram áreas visando ao lucro futuro (ROLNIK, 2001).

Esse processo de valor estratégico da propriedade imobiliária leva a cidade a conviver com graves distorções relacionadas a seu adensamento. Áreas que apresentam pouco interesse imobiliário, tornam-se ociosas e, no caso das periferias superadensadas, estas continuam apresentando menor valor da terra. E, por outro lado, áreas que possuem melhor condição urbanística e de infraestrutura têm seus valores de renda muito bem estimados (ROLNIK, 2001).

É em decorrência da observação desse processo que o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) prevê um conjunto de instrumentos que oferece ao Poder Público a capacidade não só de normatização e fiscalização, mas também de intervenção, tendo como foco o uso da cidade e da propriedade (ROLNIK, 2001).

### 2.2 Instrumentos relacionados ao desenvolvimento urbano

Dentre os principais instrumentos relacionados ao tema, destacam-se os que são descritos a seguir:

#### 2.2.1 Consórcio imobiliário

**Art. 46.** O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o *caput* do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel. (LEI FEDERAL nº 10.257/2001)

Instrumento de parceria entre poder público e a iniciativa privada tem como objetivo principal a requalificação de áreas, que compreende, por exemplo: abertura de vias públicas, pavimentação, construção de rede de água, de iluminação pública (ROLNIK, 2001).

Quando o proprietário de determinada área interessa-se por construir um empreendimento e não possui verba financeira, pode recorrer ao instrumento citado.

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Nessa situação, o proprietário transfere ao Poder Público Municipal um imóvel, e este se responsabiliza pelas obras. O proprietário, após o término da construção, recebe como pagamento unidades do empreendimento erguido, no valor da terra antes das obras, inclusive sem a urbanização realizada pelo Poder Público (ROLNIK, 2001).

### 2.2.2 Outorga onerosa do direito de construir

**Art. 28.** O Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**Art. 29.** O Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso de solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**Art. 30.** Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I- A fórmula de cálculo para a cobrança;
- II- Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III- A contrapartida do beneficiário.

**Art. 31.** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei. (LEI FEDERAL nº 10.257/2001)

### 2.2.3 Direito de superfície

**Art. 21.** O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis”.

**Art. 22.** Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros

**Art. 23.** Extingue-se o direito da superfície:

- I- Pelo advento do termo;
- II- Pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 24.** Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato. (LEI FEDERAL nº 10.257/2001)

Com relação ao direito de superfície, o Estatuto da Cidade estabelece que o espaço aéreo ou subsolo do terreno pode ser concedido para outra pessoa, sem que prejudique o seu direito da propriedade. Essa concessão pode ser por tempo determinado ou indeterminado, gratuita ou onerosa, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis (ROLNIK, 2001).

É observado que esse instrumento favorece a construção de equipamentos, edifícios e conjuntos habitacionais sobre áreas vazias sem destinação social. Ou seja, atinge o mercado imobiliário.

Conceitualmente, para melhor compreensão da Outorga Onerosa do Direito da Superfície, é importante que se entenda o Coeficiente de Aproveitamento Básico, a partir do qual se aplicam os instrumentos. Item este que o Estatuto da Cidade explicita que não somente o coeficiente básico, mas os limites máximos para outorga onerosa devem ser predefinidos pelo PDE (ROLNIK, 2001).

### 2.2.4 Transferência do direito de construir

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Esse instrumento foi criado para beneficiar proprietários que possuem imóveis em áreas com restrição de uso e ocupação do solo (ROLNIK, 2001).

Exemplo disso é quando o imóvel é considerado patrimônio histórico ou artístico, pois o tombamento leva a uma perda econômica para seus proprietários (IPEA, 2002).

Porém, os proprietários só podem usufruir desse benefício se participarem de um “programa de preservação elaborado em conjunto com o Poder Público ou pelo setor privado e aprovado pelo ente técnico responsável” (ROLNIK, 2001, p. 76).

É uma exigência do Plano Diretor e de lei municipal específica. No caso de São Paulo, é a Lei nº 9.725, de 2 de julho de 1984 (ROLNIK, 2001).

Um incentivo da utilização desse direito é que os imóveis residenciais preservados poderão ficar isentos de impostos e taxas/emolumentos referentes à aprovação de projetos de reforma e restauração (ROLNIK, 2001).

### **2.2.5 Operações urbanas consorciadas**

O tema é tratado no Capítulo 2 deste trabalho.

### **2.2.6 Desapropriação para fins de reforma urbana**

**Art. 8º** Decorridos cinco anos de cobrança de IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública. (LEI FEDERAL nº 10.257/2001)

É um instrumento que pode ser utilizado pelo Poder Público se o proprietário de um imóvel deixar de cumprir com a obrigação de conferir uma destinação social à sua propriedade urbana nos termos do Plano Diretor e do plano urbanístico local. Está prevista no inciso III, do parágrafo 4º do artigo 182. E é um dos casos de exceção citados no artigo 5º, inciso XXIX, da Constituição.

### **2.2.7 Direito de preempção**

**Art. 25.** O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares. (LEI FEDERAL nº 10.257/2001)

Com o intuito de atender ao princípio constitucional de observar as funções sociais da cidade, o direito de preempção concede ao Poder Público a possibilidade de compor um banco de áreas públicas e, principalmente, em áreas de operação urbana, de controlar os preços dos terrenos, em virtude do surgimento de especulação imobiliária (ROLNIK, 2001).

Objetivamente, com a aplicação desses instrumentos, o Poder Público pode interferir no mercado imobiliário. Daí a aplicabilidade conceitual ao trabalho aqui descrito (ROLNIK, 2001).

O parágrafo 4º do artigo 182 da Constituição federal estabelece o seguinte para a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade:

É facultado ao Poder Público, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, exigir nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: parcelamento ou edificação compulsórios; imposto sobre a propriedade predial e territorial progressivo no tempo; desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, de emissão previamente aprovada pelo Senado federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (CF, art. 18, § 4º)

## **2.3 Desenvolvimento urbano em São Paulo**

Conforme Rolnik (2001), a configuração urbanística da cidade de São Paulo é decorrente de projetos advindos de iniciativas individuais e coletivas. Importante



## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

salientar que todo e qualquer investimento depende da política urbana de determinado período histórico.

São Paulo foi criada a partir de uma vila fundada em 1554 e até meados do século 19 a cidade não apontava como lugar de importância para o Brasil. A partir da República, a cidade passa por transformações urbanística, econômica, étnica e política (ROLNIK, 2001).

Segundo Rolnik (2001), na década de 1920, com a introdução de “melhoramentos”: serviços de água encanada, iluminação pública, , dentre outros, surge a “urbanidade” da cidade. Isso acontece em pontos distintos e não simultâneos da cidade. Pode-se chamar o período de “era das grandes obras viárias”.

Historicamente, as áreas com melhor qualidade urbanística foram destinadas à elite. Elemento que direcionou onde deveria ser instalada a infraestrutura, acarretando a valorização imobiliária dos terrenos, foi a Companhia Light, que mantinha o monopólio do fornecimento de energia, telefonia e transporte urbano sobre trilhos (bonde) (ROLNIK, 2001).

Encontra-se, nesta época, a cidade em intensa expansão. Nasce também os problemas urbanísticos (ROLNIK, 2001).

De acordo com Rolnik (2001), em virtude da expansão urbana surge um sério problema: as enchentes. A Light entra em crise, na década de 1930, pois não consegue solucionar adequadamente os problemas decorrentes desse fenômeno. Além do mais, não se alinha ao Plano de Avenidas de Francisco Prestes Maia. Em consequência, seu contrato com a municipalidade não é renovado.

### **2.3.1 Valor da terra**

Com a promulgação da Lei nº 601, 18 de setembro 1850 (Lei de Terras), em seu artigo 1º, traz que: “Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas<sup>1</sup> por outro título que não seja o de compra”, ocorrendo mudança no sistema de apropriação de terras. Ou seja, para possuir terra é necessário que se realize a compra devidamente registrada (ROLNIK, 1997).

Conforme Rolnik (1997), a consequência principal desse fato é que a terra passa a ser uma mercadoria, influenciando diretamente no desenvolvimento das cidades.

Anterior a esse sistema, prevalecia a sesmaria<sup>2</sup> (ROLNIK, 1997).

Segundo Rolnik (1997), no século 19, época em que o trabalho escravo passou a ser substituído pelo trabalho livre, os fazendeiros com a intenção de aumentar seus cultivos, e utilizando-se da Lei de Terras, passaram a hipotecar a terra junto com empréstimos bancários.

Esse é o histórico ponto inicial da tendência de valorização da propriedade imobiliária, segundo Mello (1985, p. 82), “no sentido que representa parcela cada vez maior dos ativos, com o declínio dos escravos<sup>3</sup>”.

---

<sup>1</sup> “Terra devoluta é uma concessão de domínio condicionada ao uso produtivo da terra” (ROLNIK, 1997).

<sup>2</sup> “Sesmaria foi um instituto jurídico português que normatiza a distribuição de terras destinadas à produção: o Estado, recém-formado e sem capacidade para organizar a produção de alimentos, decide legar a particulares essa função. Este sistema surgiu em Portugal durante o século XIX, com a Lei das Sesmarias de 1375, criada para combater a crise agrícola e econômica que atingia o país e a Europa, e que a peste negra agravava.” Disponível em: < pt.wikipedia.org/wiki/Sesmaria>. Acesso em: 13 nov. 2009.

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

A formação da cidade e sua legalidade, a partir daquele , sofreram forte influência, uma vez que surgiu a figura de loteamento ou arruamento. No primeiro momento não houve demarcação das terras individualizada por proprietário, tampouco a delimitação das servidões. Porém, essa prática foi alterada, pela necessidade de se atribuir um preço à terra e registrá-la, e, para isso, seus limites são importantes (ROLNIK, 1997).

Com o declínio da economia cafeeira, buscou-se outros investimentos e já no início do século 20 as terras passaram a ser vistas como alternativa segura (ROLNIK, 1997).

Segundo Rolnik (1997), no final do século 19, em decorrência do crescimento demográfico e da diversificação econômica, o mercado imobiliário cresceu consideravelmente. A normatização para construção e projetos de loteamento e o investimento em obras públicas influenciaram também para que o mercado imobiliário se fortalecesse, organizando-se em diferentes segmentos. Não se deve esquecer que a imigração, os consumidores assalariados, os autônomos, e o capital para investimento tornou ainda mais rentável esse mercado.

Até a Primeira Guerra Mundial, muitos empreendimentos foram construídos, e daí surgiu o empreendedor imobiliário, que influenciou a relação econômica entre proprietário e ocupante (ROLNIK, 1997).

Conforme Rolnik (1997), a partir dos anos de 1920, para manter a valorização imobiliária o Poder Público ampliou os investimentos em infraestrutura não só para a classe rica, mas também para a pobre.

O preço da terra urbana aumentou, sob a influência da oferta de infraestrutura, ou seja, é impossível falar de expansão do mercado imobiliário sem que a análise pontual da disponibilidade de equipamentos públicos (IPEA, 2002).

Outro fator refere-se à localização na área das cidades, pois os preços dos terrenos apresentam diferenças (FARRET, 1985).

Conforme Gonzalez (1985), o solo urbano é meio de produção, e a edificação, após construída, incorpora-se ao solo. A partir daí, ambos passam a ter um valor e preço no mercado, reproduzindo um alojamento. Esse aspecto é que torna importante o investimento em serviços e melhorias urbanas no setor em que esses imóveis se localizam, sem esquecer os efeitos do zoneamento.

A aplicabilidade da infraestrutura não atendia proporcionalmente à necessidade real de crescimento da cidade. Os interesses dos acionistas eram priorizados (ROLNIK, 1997).

Um exemplo é o fato de uma Companhia, por volta de 1912, possuir 37% da área urbana da cidade (ROLNIK, 1997).

O valor dos imóveis e suas variações estão ligados à situação que o imóvel ocupa no espaço da cidade durante sua evolução. Os imóveis urbanos possuem, na sua localização, provavelmente, fator determinante na escala de valores. Como são diferentes, esses valores são atribuídos ao preço pago pelos terrenos ou ao valor que cada imóvel adquire de acordo com sua localização (FARRET, 1985).

Segundo Gonzalez (1985), parte do solo das cidades é parcelada em lotes que são de propriedade privada e podem ser comercializados.

Localizado no chamado “perímetro urbano”, o solo urbano recebe obras para melhoria de sua infraestrutura, como é o caso de água, luz, esgoto, asfalto nas vias

---

<sup>3</sup> MELLO, Zélia Maria Cardoso de. **Metamorfose da riqueza** – São Paulo 1845-1895. São Paulo: Hucitec/PMSP, 1985. p. 82.

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

de acesso, ajardinamento, arborização, serviços de limpeza urbana, etc. Essa infraestrutura é instalada pelo Poder Público, nas áreas públicas. Mesmo as obras não sendo realizadas dentro do lote particular, este é valorizado diretamente (FARRET, 1985).

De acordo com Gonzalez (1985), o capital que é incorporado ao lote é aquele fruto do investimento de capital e das obras, como topografia, drenagem, arborização e construção de edificações.

Tendo, os lotes (sujeitos a compra e venda), um preço de mercado como objeto comerciável, todas as melhorias externas ou internas são importantes (FARRET, 1985).

Conforme Gonzalez (1985), o solo urbano por possuir valor e ser de propriedade privada, adquire funções econômicas que não estão ligadas à sua utilidade (valor de uso).

Ocorrem, por vezes, transações comerciais cujas áreas não serão utilizadas. Isso acontece por causa da potencialidade de valorização do lote em função de determinado uso (valor de especulação) (FARRET, 1985).

Sobre o solo urbano recai, portanto, uma demanda não por ele, como tal, mas pela inserção que sua posse permite na esfera das relações econômicas (ele tem valor, tem preço) e das relações sociais (ele tem padrões sociais expressos na sua localização na cidade. (FARRET, 1985)

Para compreender as diferenças de preços entre os imóveis em diferentes localizações, é necessário analisar qual é o processo de formação de preço dos terrenos. O valor mercantil (valor de mercado) de um terreno relaciona-se às vantagens que oferece à produção de determinados tipos de alojamento (FARRET, 1985).

### **2.4 Poder público – infraestrutura – empreendimento imobiliário - lucro**

Historicamente, a partir da década de 1950, o centro da cidade de São Paulo passou a expandir-se gradativamente. Um dos fatores que influenciou esse crescimento foi os interesses imobiliários em adquirir áreas para seus novos empreendimentos e renovar os já existentes (VILLAÇA, 1998).

Por volta de 1900, a especulação imobiliária começou a tomar grandes proporções. As chácaras rurais localizadas nas vizinhanças da cidade passaram a ser loteadas (VILLAÇA, 1998).

Segundo Villaça (1998), com o trabalho humano, criam-se valores, ou seja, a tendência é que o preço da terra urbana sempre aumente. Em alguns casos, pode ocorrer oscilação, como em qualquer mercado de ofertas, mas a tendência é ser crescente.

De acordo com Villaça (1998), há relação entre os transportes, as localizações, a valorização da terra e a estruturação urbana.

Quando da implantação de uma via regional, ou de terminal de transporte urbano, em determinado bairro, observa-se que os terrenos adjacentes à área adquirem melhor acessibilidade e, como consequência, valorização. O capital imobiliário é atraído por essa situação e apropria-se de áreas, utilizando-as para obter ganhos financeiros futuros em decorrência dos “valores de uso” das propriedades (VILLAÇA, 1998).

Cabe salientar que a acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra o tenha em maior ou menor grau (VILLAÇA, 1985).

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

A citada “criação de valor” é fruto do trabalho conjunto da sociedade em prol da construção de uma via e dos pontos que compõem o espaço urbano formado (VILLAÇA, 1998).

Conforme Villaça (1998), os preços do solo são frutos da segregação urbana.

### 2.4.1 Principais fatores que influenciam o valor da terra

De acordo com os marxistas, o Estado assegura um direito de propriedade, que concede ao proprietário que ele obtenha o preço para a ocupação de seu solo (SOMEKH, 1987).

Para os neoclássicos, no mercado fundiário os terrenos têm um preço determinado pelas suas características intrínsecas e de localização. O preço da terra é analisado, de um lado, como resultante do equilíbrio entre a oferta e a demanda num mercado imperfeito e, de outro, como resultado de sua utilidade (SOMEKH, 1987, p. 45).

Segundo Somekh (1987), outro fator que influencia no preço da terra é a procura pela mesma (demanda).

O aumento da população e a melhoria da renda dessa população, a partir da década de 1930, também influenciam no preço da terra, além de acessibilidade, infraestrutura e o mobiliário urbano (SOMEKH, 1987).

De acordo com Somekh (1987), todas as situações descritas acima são ferramentas que os agentes capitalistas utilizam para valorizar seus capitais, transformando o uso do solo urbano.

Com a aprovação da legislação de zoneamento, Lei nº 7805, de 1972, houve um aumento da demanda por terrenos, pelo setor imobiliário produtor de edifícios, com a consequente sobrevalorização dos preços fundiários (SOMEKH, 1987).

### 2.5 Estatuto da cidade

O Estatuto da cidade é a Lei Federal de desenvolvimento urbano exigida constitucionalmente, que regulamenta os instrumentos de política urbana que devem ser aplicados pela União, Estados e especialmente pelos Municípios. (ESTATUTO DA CIDADE, 2001, p. 29)

O capítulo I, art. 2, estabelece os parâmetros que devem orientar a construção da política urbana, em todas as instâncias do Poder Público. E dentre os principais parâmetros relacionados ao tema do trabalho, podem ser citados:

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de bens imóveis. (ESTATUTO DA CIDADE, 2001, p. 37)

### 2.6 Plano diretor estratégico

#### 2.6.1 Conceito de plano diretor

De acordo com a Constituição de 1988, em seu artigo 182, § 4º, “Plano Diretor é o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento urbano”.

O Plano Diretor deve estabelecer os objetivos e estratégias para implementação de uma política urbana. Por este motivo existe uma cartografia, ou seja, *macrozoneamento* que divide o território em unidades territoriais menores onde estão estabelecidas a partir de diretrizes preestabelecidas um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo. (ROLNIK, 2001, p. 44)

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Ou seja, o Plano Diretor realiza um diagnóstico da cidade e propõe instrumentos e ações para solucionar problemas. Estabelece também como os cidadãos podem participar. (SÃO PAULO, 2002)

O desenvolvimento urbano é regido por um conjunto de leis federais, estaduais e municipais e o Plano Diretor faz parte desse conteúdo (SÃO PAULO, 2002).

É uma lei municipal aprovada pela Câmara Municipal, de acordo com o artigo 40 do Estatuto da Cidade.

O primeiro PDE data de 1971, seguido da Lei de Zoneamento, de 1972. Em 1988, outro é aprovado, sem que sejam efetivamente realizadas as propostas urbanísticas. Já em 2002, foi aprovada uma versão com o objetivo de planejar o desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo. Esse plano está contido na Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, e foi aprovado democraticamente e com a participação popular, cumprindo a função social da propriedade<sup>4</sup> (SÃO PAULO, 2002).

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257) atribui ao Plano Diretor a responsabilidade de definir e regulamentar a aplicação de novos instrumentos urbanísticos (SÃO PAULO, 2002).

O PDE, para combater a desigualdade territorial e social da cidade, define objetivos e ações específicas para cada situação diagnosticada (SÃO PAULO, 2002).

Nele constam os objetivos gerais dos trabalhos de desenvolvimento urbano para a cidade. Por esse motivo, existem os Planos Regionais, que são específicos para cada subprefeitura. Trata-se, porém, de um plano que discute ações pontuais de um bairro (SÃO PAULO, 2002).

A Secretaria Municipal do Planejamento (Sempla) e a Secretaria das Subprefeituras (SIS) são as responsáveis pela elaboração dos Planos Regionais, com a participação dos moradores e da população trabalhadora (SÃO PAULO, 2002).

Principais atividades de um Plano Regional:

- Diagnosticar problemas, carências e potencialidades da região;
- Estabelecer a política de desenvolvimento da região;
- Identificar e checar as delimitações das várias zonas definidas no PDE;
- Definir as principais diretrizes no território da subprefeitura;
- Definir as características das demais áreas no território das subprefeituras;
- Propor como poderão ser resolvidos os conflitos entre os diferentes usos (residencial e não residencial) e entre as diversas atividades. (SÃO PAULO, 2002).

O Estatuto da Cidade regulamenta o direito de propriedade, que deve cumprir função social (art. 182 da Constituição Federal de 1988). Uma vez que o Estatuto apresenta regras gerais para todas as cidades, o Plano Diretor orienta as regras de aplicabilidade para cada uma delas. Por isso, cada cidade deve possuir o seu e planejado para dez anos. (SÃO PAULO, 2002)

---

<sup>4</sup> “O direito à propriedade não pode estar acima do interesse coletivo, de toda a cidade”(SÃO PAULO,2002)

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Com os estudos de um Plano Diretor, pode-se controlar o uso da terra, a distribuição da população e a localização dos edifícios (SÃO PAULO, 2002).

A cidade de São Paulo não é mais dividida em zona rural e urbana. Existem atualmente duas macrozonas, que contêm suas macroáreas (SÃO PAULO, 2002).

O macrozoneamento será definido em item específico.

Dentre os problemas que o PDE sinaliza e propõe soluções, tem-se:

- Esvaziamento populacional das áreas consolidadas e centrais e o crescimento das áreas de urbanização precária e de proteção ambiental;
- Ocupação das áreas de proteção ambiental;
- Agravamento das enchentes;
- Emprego longe da moradia;
- Transporte e trânsito: muita perda de tempo no deslocamento;
- Equipamentos e serviços distribuídos de forma desigual;
- Falta de moradia digna;
- Poder de decisão na mão de poucos.

O Plano define também as áreas onde a moradia popular é prioridade, com a Zona Especial de Interesse Social (Zeis)<sup>5</sup>

No Estatuto da Cidade, as ZEIS aparecem como instrumento de política urbana, porém é no Plano Diretor que a questão é detalhada (SÃO PAULO, 2002).

Com o objetivo de acompanhar o desenvolvimento e a implantação do Plano Diretor, o artigo 284 define o Conselho Municipal de Política Urbana, que é ligado ao Gabinete do Prefeito, e articula e propõe diretrizes para os demais conselhos que lidam com problemas como: habitação, transporte e meio ambiente (SÃO PAULO, 2002).

### **2.6.1.1 Definição do macrozoneamento**

Para que o macrozoneamento possa ser definido, é essencial que a municipalidade conheça e disponha dos seguintes dados da cidade (ROLNIK, 2001):

- Morfologia;
- Ecossistemas;
- Atendimento da área urbana pela infraestrutura;
- Características de uso e ocupação do solo existentes;
- Preço da terra.

Especificamente quanto à aplicabilidade direta na área foco do referido trabalho, que influencia diretamente no mercado imobiliário, podem ser citados os instrumentos especificados a seguir:

### **2.6.1.2 Outorga onerosa do direito de construir**

#### **• Definição**

É o instrumento contido no Estatuto da Cidade que permite ao proprietário de um imóvel, em determinadas regiões da cidade, construir mais do que o correspondente ao coeficiente de aproveitamento básico, adquirindo potencial construtivo até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo e pelo estoque da região (SÃO PAULO, 2002).

<sup>5</sup> “Zona Especial de Interesse Social (Zeis) É a zona destinada à Habitação de Interesse Social, sendo necessário para isto: Implantar infraestrutura como esgoto e água tratada; Recuperar as infraestruturas carentes; Regularizar as ocupações; Recuperar imóveis degradados; Implantar equipamentos sociais e culturais; Implantar espaços públicos; Promover o serviço e comércio de caráter local” (SÃO PAULO, 2002).

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

- **Critérios para utilização**

O Plano Diretor deve fixar o perímetro onde o direito de construir pela outorga onerosa será utilizado. Isso significa definir os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, além de definir também em que áreas o uso do solo poderá ser alterado, mediante contrapartida do interessado/beneficiário (ROLNIK, 2001).

#### **2.6.1.3 Operações urbanas consorciadas**

- **Definição**

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público e que conta com a participação da sociedade. É aprovada mediante lei específica. Objetiva promover, em determinada área, transformações urbanísticas (SÃO PAULO, 2002).

- **Critérios para utilização**

O Plano Diretor poderá definir quais são as áreas urbanas sujeitas às operações urbanas, delimitadas e regidas por lei municipal específica (ROLNIK, 2001).

#### **2.6.1.4 Transferência do direito de construir**

- **Definição**

É uma autorização dada ao proprietário do imóvel privado ou público para transferir parte do potencial construtivo de um imóvel para outro, quando for necessário para fins de: Implantação de equipamentos urbanos e comunitários; Preservação de interesse histórico, ambiental, social e cultural; Regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, e habitação de interesse social. Ou quando o proprietário doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos itens acima citados. Essa autorização pode ser repassada a outro interessado (SÃO PAULO, 2002).

- **Critérios para utilização**

Ao Plano Diretor cabe definir em que regiões da cidade e em quais áreas urbanas se aplica a transferência do direito de construir (ROLNIK, 2001).

#### **2.6.1.5 Estudo de impacto de vizinhança**

- **Definição**

É um estudo técnico que analisa os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo observar no mínimo as seguintes questões: Adensamento populacional; Equipamentos urbanos e comunitários; Uso e ocupação do solo; Valorização imobiliária; Geração de tráfego e demanda por transporte público; Ventilação e iluminação; Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural (SÃO PAULO, 2002).

- **Critérios para utilização**

Poderão ser regulamentados pelo Plano Diretor, com lei municipal, os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que terão de apresentar estudo de impacto de vizinhança (ROLNIK, 2001).

#### **2.6.1.6 Regularização fundiária**

- **Definição**

É um programa do governo do Estado que tem como objetivo eliminar a indefinição domínial, ou seja, estabelecer com precisão de quem é a posse da terra para depois legitimá-la ou regularizá-la, garantindo segurança social e jurídica para pequenos agricultores e moradores de áreas urbanas, e auxiliar os municípios no dimensionamento da arrecadação de impostos e elaboração de planos diretores

- **Critérios para utilização**

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Para aprovação do Plano Diretor, o município, por meio da Lei Orgânica poderá compor os procedimentos, os mecanismos de participação popular e em quanto tempo isso ocorrerá (ROLNIK, 2001).

Dentre os instrumentos estabelecidos no Estatuto da Cidade, é importante citar que o Plano Diretor deve estabelecer critérios para as seguintes situações: Outorga onerosa do direito de construir; Operações urbanas consorciadas; Direito de preempção; Transferência do direito de construir; e Zonas Especiais de Interesse Social (ROLNIK, 2001).

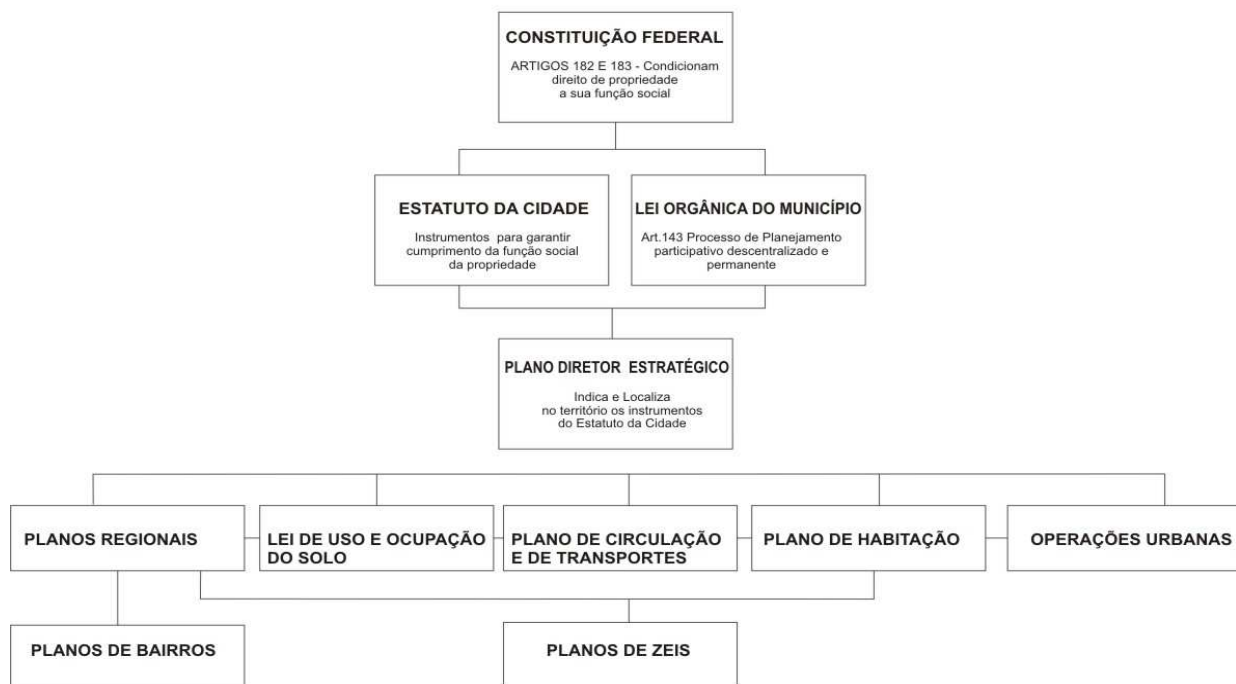
Com o Estatuto da Cidade, os Planos Diretores passaram a ser uma das diretrizes estabelecidas para o ordenamento da cidade (ROLNIK, 2001).

O relevante é que devem contar com a participação da população e de associação representativas relacionadas à economia e sociedade. Participação esta não só na concepção, mas na implementação e acompanhamento (ROLNIK, 2001).

O Plano Diretor deve ser produzido no nível municipal para que os instrumentos do Estatuto da Cidade possam ser colocados em prática (ROLNIK, 2001).

A Figura 1 ilustra o ordenamento jurídico do Plano Diretor.

### ORDENAMENTO JURÍDICO



**Figura 1** Ordenamento jurídico

Fonte: (São Paulo, 2002)

### 2.7 Lei de zoneamento/ Mercado imobiliário

Estudos apontam que, com relação ao uso e ocupação do solo, “o zoneamento é visto como causador de segregação espacial e de valorização diferenciada dos bairros” (IPEA, 2002, p.97).

A Figura 2 contém o mapa de uso e ocupação do solo com a delimitação do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

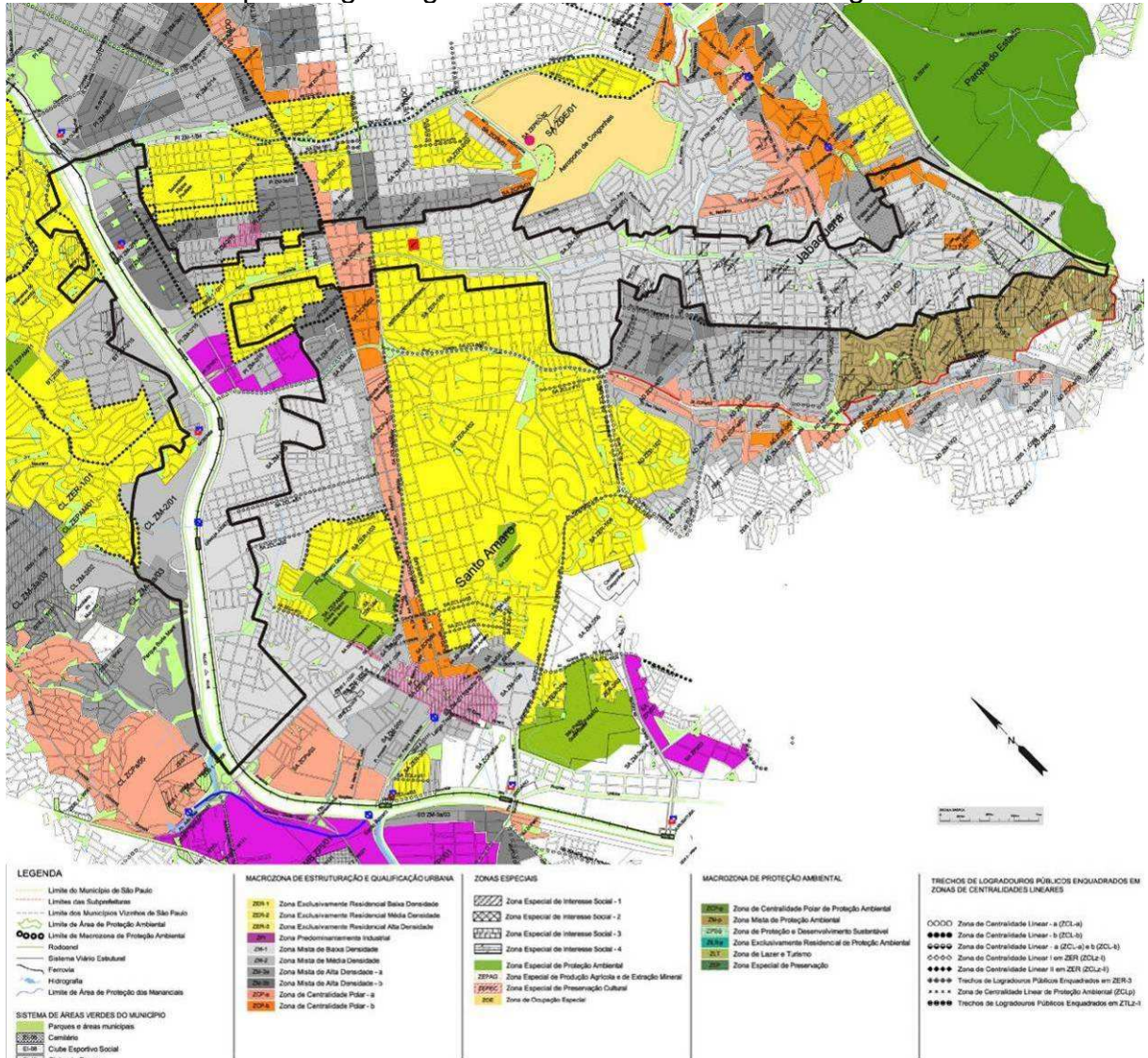
A partir da década de 1940 até os anos de 1970, em São Paulo ocorreu intensa verticalização nas áreas mais centrais, levando a uma reestruturação



## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

periférica com a ocupação de loteamentos encravados em alguns bairros (FELDMAN, 1996).

Segundo Melo (1992), essas mudanças potencializam-se num contexto de crescimento imobiliário que atinge as grandes cidades brasileiras em geral.



**Figura 2** Mapa de uso e ocupação do solo, com perímetro da operação urbana consorciada Água Espreada

**Fonte:** Plano Regional Estratégico das Subprefeituras de Pinheiros, Santo Amaro e Jabaquara. 2004. Manipulado pela autora.

De 1935 a 1947, é o período que representa a abertura de um novo ciclo de transformações espaciais nas cidades e que sucede ao ciclo de desconstrução da cidade colonial, anterior à Primeira Guerra Mundial. O novo ciclo corresponde à modernidade metropolitana (FELDMAN, 1996).

Conforme Feldman (1996), entre 1941 e 1946, ocorre, no Brasil, a intensificação da atividade imobiliária, que se constitui como o *boom* do século: a propriedade imobiliária intensifica-se como campo de investimentos dos lucros da indústria, do comércio e da exportação agrícola.

Crescem gradativamente os fundos previdenciários, as companhias de capitalização, as caixas econômicas e as empresas de seguro. Empresas estas que

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

oferecem crédito imobiliário, empréstimos hipotecários e investem em construções. O ambiente urbano passa a ser influenciado pelo capital incorporador. Outro fator que acelerou o mercado imobiliário e valorizou o imóvel urbano foi a Lei do Inquilinato, de 1942 que congelou os aluguéis, acarretando a ampliação da compra e venda de imóveis (FELDMAN, 1996).

Segundo Feldman (1996), em São Paulo, a partir da década de 1940, observam-se os seguintes fatos:

- Os empreendimentos imobiliários diversificam-se;
- As construções licenciadas crescem de menos 8 mil, em 1940, para +/- 18 mil, em 1950;
- O processo de verticalização ultrapassa os limites do centro, e torna-se exclusivamente residencial.

Os diferentes segmentos imobiliários sofreram crescente evolução, o que foi diagnosticado nos dados resumidos nas Tabelas 1 e 2.

**Tabela 1** Número de condomínios lançados em São Paulo

Ano	Nº de condomínios lançados em São Paulo
1940	1
1947	64

Fonte: FELDMAN, 1996

**Tabela 2** Área construída anual

Ano	Área construída anual (em m²)
1940	1.600
1946	3.600
1960	4.000
1970	7000

Fonte: FELDMAN, 1996

Teve uma empresa, de origem inglesa, que desde a primeira década do século 20 investe em obras nos bairros de alto padrão, segundo o modelo das cidades-jardim. Nos anos 1940, por exemplo, além do bairro Pinheiros, investe no Jardim América, no Pacaembu, no Alto da Lapa e Bela Aliança. O setor sudoeste passa também a ser objeto de interesse imobiliário não somente por esta empresa, mas também de outros agentes imobiliários com novas propostas arquitetônicas (FELDMAN, 1996).

Para Feldman<sup>6</sup>, “Os institutos previdenciários constroem conjuntos residenciais compostos de casas térreas e apartamentos, atuando tanto em áreas nitidamente urbanas, como em áreas mais afastadas”.

A partir de 1930, quem direcionava o que aconteceria nas cidades eram as elites, uma vez que atendia aos interesses próprios e dos agentes imobiliários (FELDMAN, 1996).

<sup>6</sup> Feldman (1996, apud LANGENBUCH, 1970, p. 221)

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

No final da década de 1930, na gestão do prefeito Prestes Maia (1938-1945) com o Plano de Avenidas<sup>7</sup>, vários imóveis foram demolidos e, após a obra concretizada, os terrenos no entorno sofreram valorização (FELDMAN, 1996).

Já na década de 1940, as comissões de planejamento possuíam representatividade maior dos setores imobiliário e construtivo, o que acarretou a prevalência do conceito de *planning* limitado ao *zoning* e à expansão da cidade. Dezenas de avenidas foram abertas e alargadas, com o objetivo de ampliar o centro e construir ligações para os bairros mais distantes. É no final desta década que se passou a admitir que o zoneamento, por estar ligado à utilização do solo, influencia o mercado imobiliário. (FELDMAN, 1996)

Segundo Feldman (1996), a partir da década de 1940, começa a surgir a preocupação com o uso e a ocupação do solo, por parte da Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), cuja nova visão urbanística cede espaço a obras viárias. Tudo acontece porque os agentes imobiliários passaram a utilizar mais o espaço e aumenta a construção dos arranha-céus. O zoneamento assume sua importância. Nota-se que esses estudos contemplam, além de vários fatores técnicos, os efeitos do *boom* imobiliário da época.

Em 1947, ocorre a reestruturação da Administração Municipal influenciada por Anhaia Melo (gestão Jânio Quadros). Um fator relevante é que, nessa fase, torna-se possível a discussão entre o Executivo, o Legislativo, a universidade e representantes da sociedade civil, ou seja, abre-se um espaço democrático de discussão das questões urbanas da cidade (FELDMAN, 1996).

Historicamente, a partir de 1950, o conceito de quarteirões amplia-se, com casas financiadas por companhias imobiliárias e construídas nos subúrbios, locais até então restritos ao loteamento e venda de terrenos isolados (FELDMAN, 1996).

Em 1955, esboça-se a Lei de Zoneamento, que será aprovada em 1972 (FELDMAN, 1996).

Já na década de 1960, publicações da época relatam que o plano urbanístico da cidade, proposto anos antes, não foi efetivamente implementado. Começa a ser traçada a elaboração de um Plano Geral da Cidade (FELDMAN, 1996).

Em 1967, o termo urbanismo é substituído por planejamento, ou seja, o setor de urbanismo torna-se setor de planejamento.

Conforme Feldman (1996), efetivamente nada acontece, ou seja, depois do Plano de Avenidas, de Prestes Maia, em 1930, só em 1971 foi elaborado outro, designado de Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI).

De acordo com Feldman (1996), são duas as datas importantes para os estudiosos do zoneamento em São Paulo:

- 1947 – cria-se o Departamento de Urbanismo para elaborar uma Lei de Zoneamento em São Paulo;
- 1972 – cria-se a Coordenadoria-Geral de Planejamento (Cogep), e se aprova a Lei de Zoneamento.

Configuram-se duas fases do planejamento, no Município de São Paulo:

- 1947 a 1961 – perfil normativo;
- 1967 a 1972 – zoneamento como importante instrumento de planejamento.

---

<sup>7</sup> “O Plano de Avenidas é a principal proposta urbanística realizada para São Paulo, onde a cidade é pensada como um todo, num projeto de intervenção e de organização espacial que visa não apenas à área central, mas a um verdadeiro plano geral” (FELDMAN, 1996).

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Anhaia Melo é figura importante na criação do Departamento de Urbanismo. Seja no âmbito político ou acadêmico, ele contribui de forma decisiva para o urbanismo (FELDMAN, 1996).

### **2.8 Considerações**

A cidade de São Paulo é fruto de ações individuais e coletivas, decorrentes de uma política urbana para implementação de projetos.

A partir da década de 1970, o tema reforma urbana passa a ter ênfase, com objetivo principal de estudar os instrumentos urbanísticos que levassem à instauração da função social da cidade e da propriedade. A partir desses estudos, a preocupação com o alcance de um melhor planejamento da cidade torna-se evidente.

Observa-se que o espaço metropolitano depende de dois elementos da estrutura urbana: As zonas industriais e a região que concentra as camadas de maior renda; Interesses de consumo das burguesias que decidem qual será a localização de suas residências e onde será instalada a infraestrutura urbana, comandando, dessa maneira, o mercado imobiliário. Esse fato se faz importante, pois a infraestrutura de uma região está diretamente ligada à expansão do mercado imobiliário.

Ao final do século 19, o mercado imobiliário cresce bastante. Já no início do século 20, o investimento em terras passa a ser considerado um negócio seguro.

No decorrer dos anos, a partir de estudos urbanísticos, foi promulgada a Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Vale salientar a importância desse documento, uma vez que prevê um conjunto de instrumentos que oferece ao Poder Público a capacidade não só de normatização e fiscalização, mas também de intervenção, tendo como foco o uso da cidade e da propriedade. Além do mais, torna claro como o Poder Público pode interferir a partir das decisões estratégicas de inserção ou não de melhoramentos na cidade no rumo do mercado imobiliário.

## **3 CONCEITO DE OPERAÇÕES URBANAS**

### **3.1 Lei do desfavelamento**

Com o objetivo principal de compreender o conceito e a evolução histórica da Operação Urbana, o período escolhido para a explanação sobre o assunto é a década de 1980 quando, nitidamente, a Municipalidade passa a criar e a aperfeiçoar os mecanismos jurídicos que incentivam os empreendedores imobiliários a investirem em determinada região (RAMOS, 2006).

Exemplo prático é a Lei de Desfavelamento (Lei nº 10.209/1986) que teve como objetivo principal propor ações para solucionar os problemas habitacionais já observados naquela época na cidade. Nessa lei, os recursos da iniciativa privada têm papel importante (RAMOS, 2006).

Esse princípio básico é bem explícito em seu primeiro artigo:

Os proprietários de terrenos ocupados por favelas (...) poderão requerer, à Prefeitura do Município de São Paulo, a modificação dos índices e características de uso e ocupação do solo do próprio terreno ocupado pela favela, ou de outros, de sua prioridade, desde que se obriguem a construir e a doar, ao Poder Público, habitações de interesse social para a população favelada (RAMOS, 2006).

A lei foi aprovada na gestão de Jânio Quadros (1985 – 1988). Surge um instrumento que possibilita a transferência de coeficientes de construção e de uso e

ocupação da cidade. Conceito este diretamente ligado à ideia de solo criado<sup>8</sup> (RAMOS, 2006).

Segundo Ramos (2006), na gestão de Luiza Erundina (1989–1992) a Lei de Desfavelamento teve seu nome alterado para Lei das Operações Interligadas.

Para Frúgoli Junior<sup>9</sup>, “Tendo como princípio constitucional da igualdade, a Lei, que em seu artigo primeiro era destinada a proprietários de áreas ocupadas por favelas, foi estendida a todos os proprietários de terrenos urbanos na cidade”.

Não só no princípio da igualdade constitucional ocorre essa mudança, mas também no interesse da Municipalidade de atingir uma faixa maior de empreendedores do Mercado Imobiliário que, por muitas vezes, demonstraram interesse em determinada região e não puderam participar de solicitações pleiteando índices urbanísticos diferenciados, pois não possuíam terrenos enquadrados na situação descrita no artigo primeiro da Lei de Desfavelamento. Em acréscimo a esse interesse imobiliário direto, surgiu a preocupação urbanística da Municipalidade de evitar ocupações irregulares de áreas em prol de ganhos de coeficientes urbanísticos (RAMOS, 2006).

### **3.2 Lei das operações interligadas**

Conforme Ramos (2006), em função de fatos jurídicos que culminaram com a anulação da lei e o não prosseguimento do proposto pela gestão Erundina, na gestão Paulo Maluf (1993–1996) é elaborada uma segunda Lei (nº 11.426/1993). Nessa lei, resolve-se o problema da inconstitucionalidade, mas o trâmite de aprovação dos projetos torna-se lento.

Após a promulgação da lei, uma terceira versão (Lei nº 11.773/1995) altera as disposições anteriores, tendo como nome Lei das Operações Interligadas (RAMOS, 2006).

Segundo Fix (2001), uma aplicação direta da mudança de zoneamento pela Operação Interligada é que a especulação imobiliária custeou o programa habitacional Cingapura da gestão Paulo Maluf.

Mesmo contemplando alterações na lei, o artigo segundo atribui ao Executivo o papel de “legislar”, o que levou, em 1999, ao fim das Operações Interligadas, quando o Judiciário julgou uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (Adin) (RAMOS, 2006).

Do ponto de vista do mercado imobiliário, a Lei das Operações Interligadas foi utilizada na prática como instrumento que levou à concentração de investimentos nos terrenos localizados em áreas nobres e valorizadas da cidade. O valor de m<sup>2</sup>/terreno, que já era valorizado em determinada região, passou a agregar mais valor, pois favelas foram urbanizadas ou removidas dessas regiões (RAMOS, 2006).

Supostamente benéfico ao setor imobiliário da cidade, a lei não permitia a renovação urbana em áreas com potencial urbanístico e a conseqüente valorização de terrenos (RAMOS, 2006).

### **3.3 Operação urbana consorciada**

Segundo Ramos (2006), deve-se ter claro que a denominação Operação Urbana não surgiu a partir da anulação da Operação Interligada. Ambas eram

---

<sup>8</sup> “Sob a denominação de Solo Criado, a Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, de São Paulo, propôs, em 1975, a instituição de coeficiente único de aproveitamento para toda a cidade e a possibilidade de transferência do potencial construtivo entre terrenos” (IPEA, 2002).

<sup>9</sup> Frúgoli Júnior (1998, *apud* BAITZ, 2004, p.111)



## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

instrumentos previstos no Plano Diretor de 1985. Uma das características básicas que as diferenciavam é que, além de ser instrumento de atuação do Poder Público e do setor privado na cidade, a Operação Urbana não apresentava empecilho jurídico relativo à competência de mudança de zoneamento, pois as leis eram aprovadas pela Câmara Municipal.

A Operação Urbana possui lei específica, que estabelece as diretrizes urbanísticas dentro de um perímetro delimitado após estudos detalhados da região (RAMOS, 2006).

Nessa lei constam a finalidade da Operação Urbana; as diretrizes que devem ser observadas pelos participantes; o programa básico de ocupação da área; os melhoramentos desejados; a contrapartida a ser exigida dos participantes; o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela introdução de melhorias da região; e a forma de controle da Operação, que deve ser compartilhada com a sociedade civil (EMURB, 2009).

A lei que rege a Operação Urbana possui zoneamento distinto do Plano Diretor. Isso ocorre em virtude dos incentivos urbanísticos que podem ser pleiteados como pagamento de contrapartida. O mercado imobiliário é atraído por esse instrumento. (RAMOS, 2006).

A Municipalidade define Operação Urbana em:

Um conjunto de mecanismos jurídicos, institucionais e financeiros voltados ao cumprimento de um plano de renovação urbana, abrangendo em seu escopo desde a adequação das infraestruturas públicas até a definição de padrões adequados de desenho urbano. (EMURB, 1991, p. 12-13)

Segundo Ramos (2006), a partir desse instrumento legal, na Municipalidade, a Operação Urbana tem contribuído muito para a renovação urbana, principalmente quando está prevista em áreas onde o mercado imobiliário mostra interesse.

### **3.3.1 Operação urbana na cidade de São Paulo**

Aprovada a Lei municipal nº 13.430, em 13 de setembro de 2002 – Plano Diretor Estratégico (PDE) da Cidade de São Paulo, vem consolidar as Operações Urbanas existentes, propor a criação de novas Operações Urbanas Consorciadas, adequando este e outros instrumentos urbanísticos ao Estatuto da Cidade. De acordo com a Lei do PDE, as Operações Urbanas possuem as seguintes finalidades: implementação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano; otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas subutilizadas; implementação de Programas de Habitação de Interesse Social; ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo; construção de espaços públicos; valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico; melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária estrutural; e dinamização de áreas, com o objetivo de gerar empregos (EMURB, 2009).

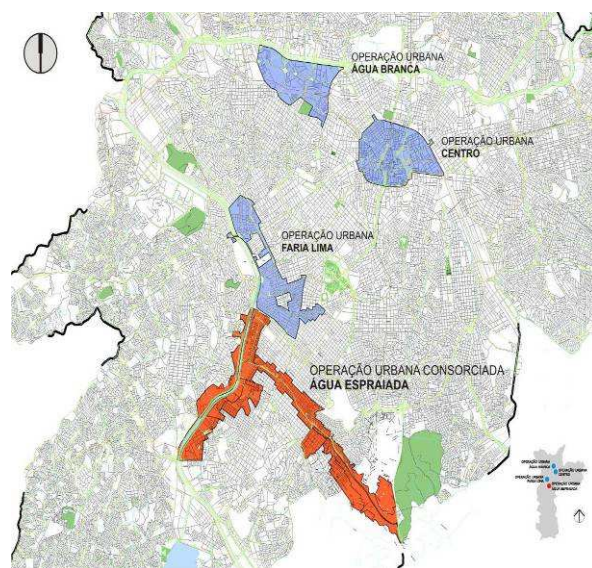
Quando o PDE foi aprovado, já haviam sido autorizadas e, por lei municipal específica, cinco Operações Urbanas: Operação Urbana Anhangabaú, Operação Urbana Centro, Operação Urbana Faria Lima, Operação Urbana Água Branca, e Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (EMURB, 2009).

A Operação Urbana Anhangabaú foi criada com prazo de vigência de três anos, que se esgotou rapidamente, pois a lei é de 1991 e foi precursora da Operação Urbana Centro. As demais Operações continuam em andamento (EMURB, 2009).

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Após o PDE, foi aprovada a Operação Urbana Consorciada Rio Verde, Lei nº 13.872, de 12 de julho de 2004, ainda não regulamentada. O PDE delimitou outras áreas nas quais serão propostas novas Operações Urbanas Consorciadas: a da Diagonal Norte, a do Carandiru/Vila Maria, a da Amador Bueno, a Diagonal Sul, a de Vila Leopoldina, a do Polo de Desenvolvimento Sul, a de Vila Sônia. Todas estão sendo coordenadas pela Empresa Municipal de Urbanização (Emurb) e desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Planejamento (Sempla). (EMURB, 2009).

A Figura 3 ilustra a localização das Operações Urbanas na cidade de São Paulo.



**Figura 3** Operações urbanas consolidadas.

Fonte: Emurb, 2009

### 3.3.2 Aplicabilidade de uma operação urbana

Nos últimos anos, em decorrência da renovação urbana, os urbanistas têm enfrentado o desafio de fornecer subsídios para a criação de políticas urbanas mais eficientes (PESSOA; BÓGUS, 2008).

De acordo com Pessoa e Bógus (2008), as intervenções urbanas realizadas nas regiões da cidade acarretaram novo ordenamento territorial e, como consequência, o mercado imobiliário ficou mais competitivo.

O capitalismo participa desse ordenamento territorial, formando áreas em diversas localizações, aumentando o uso e a ocupação do solo urbano, incentivando o mercado imobiliário e as parcerias entre os setores público e privado (PESSOA; BÓGUS, 2008).

Conforme Pessoa e Bógus (2008), observa-se que, ao contrário da orientação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, a população que mais é beneficiada com essas intervenções é a de maior renda. Esse fator leva à perda do valor de uso da terra. Com isso, o mercado imobiliário tenta impor seus interesses nas intervenções urbanas.

Nessa situação, as Operações Urbanas possuem sua aplicabilidade, pois funcionam como instrumento legal de requalificação urbana. As parcerias público-privadas têm como objetivo obter recursos financeiros para serem aplicados na

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

construção de infraestrutura, de habitações populares e na renovação de áreas deterioradas (PESSOA; BÓGUS, 2008).

Temos a acrescentar que se apresentando como instrumento urbanístico de parceria entre o Poder Público municipal e a iniciativa privada, as operações urbanas possuem também como objetivo utilizar, para seus investimentos, o mínimo de recursos advindos do Poder Público (EMURB, 2009).

Importante relatar que todos os investimentos realizados em uma região são predefinidos pelo Poder Público municipal, que delimita as áreas da cidade onde deseja aplicar esse instrumento, qual a finalidade e elabora um projeto que contempla todas as necessidades para alcançar o objetivo inicial (EMURB, 2009).

Os recursos necessários à promoção desses melhoramentos são provenientes da concessão onerosa de modificações ao zoneamento municipal dos terrenos inseridos no perímetro de uma operação urbana. O interessado que quiser adquirir potencial de construção superior ao limite estabelecido pelo zoneamento, ou outras alterações previstas na lei, deve ingressar com proposta de participação na Operação Urbana e, para obter os benefícios pleiteados, deve atender às diretrizes urbanísticas nela contidas. Para tanto, precisa também efetuar pagamento de contrapartida financeira pelas concessões. Todos os recursos captados são revertidos para obras na própria Operação Urbana (EMURB, 2009).

Há, por parte do Poder Público, preocupação com o impacto dos melhoramentos. Por esse motivo, a lei deve ser acompanhada de um Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (EIA-RIMA), pelo qual verificam-se as consequências do aumento de densidade da área, do projeto que se pretende implantar, e são apresentadas medidas mitigatórias desses impactos (EMURB, 2009).

Saber como está a atuação dos agentes imobiliários é importante para compreender as intervenções e as ações do Poder Público. Isso porque as áreas que são especuladas pelo mercado imobiliário são determinantes para sua ocupação (PESSOA, BÓGUS, 2008).

Segundo Pessoa e Bógus (2008), ações interligadas são utilizadas seguindo o desenvolvimento urbano e visando à qualidade de vida da população, criando-se novas centralidades.

Exemplo dessas ações ocorreu no ano de 2001, quando foi aprovada a Lei nº 13.260 - Operação Urbana Águas Espaiadas, em que o Poder Público, em parceria com a iniciativa privada, teve o objetivo de reestruturar parte do setor sudoeste da cidade, regulamentando e controlando a ação do mercado imobiliário (PESSOA; BÓGUS, 2008).

Conforme Pessoa e Bógus (2008), os projetos de renovação urbana estão beneficiando cada vez mais os interesses privados no mercado imobiliário, atuando em benefício das elites dominantes e do capital, levando à perda do valor de uso da terra e expulsando a população de baixa renda para a periferia.

Um exemplo, foi a retirada da favela do Jardim Edith, na década de 1990, para a introdução de melhoramento público na região das Águas Espaiadas.

No caso da área objeto deste trabalho, esta já era alvo de especulação imobiliária antes da aprovação da Lei de Operação Urbana (PESSOA, BÓGUS, 2008).



## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Vale salientar que um fator determinante da ocupação do espaço é o processo especulativo do mercado imobiliário, que está diretamente ligado à definição das ações do Poder Público (PESSOA, BÓGUS, 2008).

Segundo Pessoa e Bógus (2008), desde os anos de 1990 e nas duas décadas seguintes têm ocorrido, em algumas regiões, verticalizações e não somente após as intervenções urbanas. A expectativa de futura valorização de uma área faz com que o valor da terra e dos terrenos se eleve.

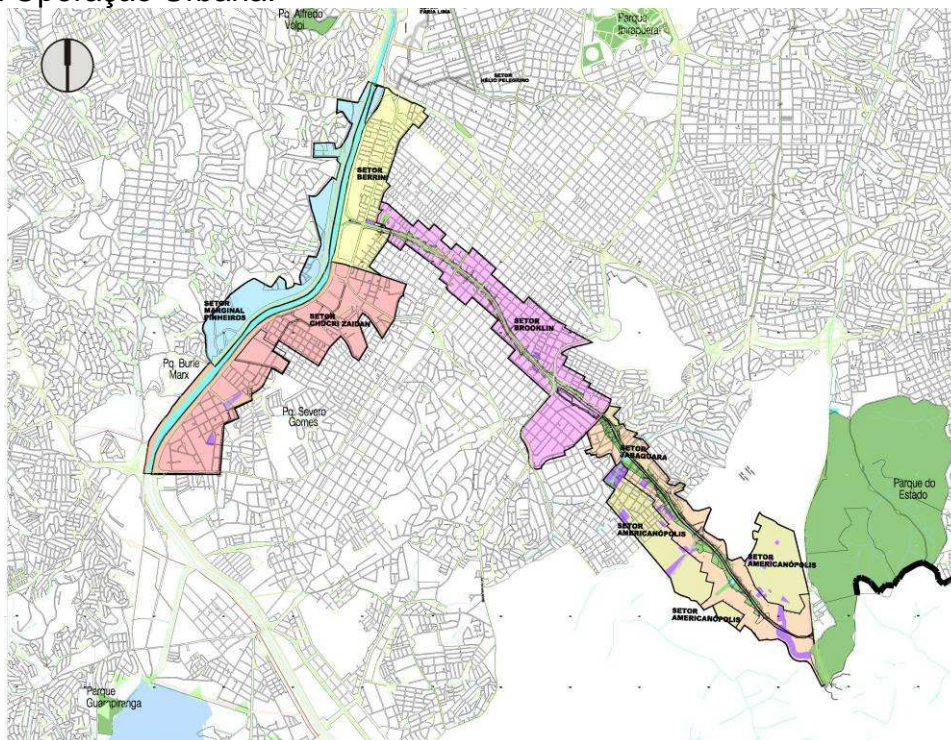
### 3.4 Operação urbana Água Espreada

#### 3.4.1 Histórico

A Lei nº 13.260/2001, que regulamenta esta Operação Urbana, tem como objetivo promover a reestruturação da área em função da abertura da Avenida Jornalista Roberto Marinho (antiga Água Espreada), estendendo sua ampliação até a Rodovia dos Imigrantes, além de prever outros melhoramentos complementares.

O perímetro da região abrange uma área de 1.413 hectares. Região esta heterogênea, que apresenta, em alguns trechos, uma perspectiva imobiliária maior sendo alvo de mais interesse pela iniciativa privada. Caso específico da área de estudo deste trabalho.

A Figura 4 ilustra o perímetro da Operação Urbana, que foi subdividido em sete setores, para contemplar essas diferenças: Brooklin, Berrini, Marginal do Rio Pinheiros, Chucru Zaidan, Jabaquara, Americanópolis e a Zona Especial de Interesse Social (Zeis). Nesses dois últimos setores, não há outorga de potencial adicional de construção. Isso em virtude de serem áreas destinadas a Habitações de Interesse Social, para atendimento de famílias que tiveram suas moradias atingidas pelas obras da Operação Urbana.



**Figura 4** Setores da operação urbana consorciada Água Espreada.

Fonte: EMURB, 2009

## **XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

Os interessados em participar da Operação Urbana Consorciada Água Espreada devem atender às seguintes condições específicas, a saber: coeficiente de aproveitamento e taxas de ocupação máximos, obrigatoriedade de doação de faixa para alargamento dos passeios, áreas mínimas de lotes, frentes mínimas, gabarito e usos permitidos.

Os benefícios que podem ser pleiteados são: aumento de potencial construtivo, até o limite máximo estabelecido em cada setor, modificação de uso e modificação de outros parâmetros, como gabarito de altura da edificação.

### **3.4.2 Instrumento de pagamento de contrapartida**

#### **3.4.2.1 Certificados de potencial adicional de construção (Cepac)**

Com o Estatuto da Cidade, de 2001, foi introduzida a possibilidade de utilização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepac), como forma de pagamento antecipado de contrapartida financeira em virtude da concessão dos benefícios pleiteados pelo interessado para imóveis inseridos no perímetro das Operações Urbanas.

A Operação Urbana Consorciada Água Espreada é a primeira a adotar os Cepac para pagamento da contrapartida. Essa medida fez com que tanto o Poder Público quanto o poder privado fossem privilegiados. A análise das propostas de participação na operação tornou-se mais rápida e o sistema de pagamento mais transparente. A emissão dos Cepac é regulamentada pela lei que cria a Operação Urbana.

Como será descrito no Capítulo 4, a Operação Urbana possui um plano de obras e, adotando-se o Cepac para pagamento de contrapartida, os recursos financeiros são antecipados, podendo ser utilizados no programa de investimentos. O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada define e prioriza onde serão aplicados esses recursos.

Os recursos obtidos com o leilão dos Cepac só podem ser utilizados dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada.

Anterior à introdução dos Cepac, a contrapartida era paga no momento de concessão dos benefícios e os recursos entravam aos poucos na conta vinculada para investimentos em obras. Como consequência, só depois de muitas propostas aprovadas ocorriam os investimentos na região.

A aplicabilidade desse instrumento acontece quando o interessado pretende obter direitos adicionais de construção como, por exemplo, superar o coeficiente básico permitido pelo zoneamento. Este deve adquirir a quantidade de Cepac equivalente às alterações pretendidas e apresentá-la no momento em que efetuar o pedido de licença para construir.

A emissão de Cepac é regida pelas determinações contidas na Instrução nº 401, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas, e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos Cepac.

#### **3.4.2.2 Forma de aquisição de Cepac**

A primeira oferta pública é realizada por meio de leilões na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa). Após o primeiro leilão, os Cepac podem ser negociados no mercado secundário, até que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada.

### **3.5 Considerações**

## **XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

A década de 1980 é marcada como um período em que a Municipalidade passa a preocupar-se em criar e aperfeiçoar os mecanismos jurídicos que incentivem a iniciativa privada a investir em uma região.

Inicia-se com a Lei do Desfavelamento, em 1986, passa pela Lei das Operações Interligadas, em 1993, até chegar na Lei das Operações Urbanas Consorciadas.

Por possuir lei específica, a Operação Urbana pode estabelecer as diretrizes urbanísticas dentro do seu perímetro, após estudo detalhado da região. Essas devem ser seguidas pelos interessados em pleitear benefícios com relação a concessões urbanísticas, inclusive em utilizar o instrumento de pagamento de contrapartida pelos benefícios concedidos.

A Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, consolidou as Operações Urbanas existentes, propôs a criação de outras e descreveu a finalidade delas.

Aprovadas por lei municipal específica há cinco Operações Urbanas: Anhangabaú, Centro, Faria Lima, Água Branca e Água Espraiada.

Esse instrumento urbanístico de requalificação urbana incentiva a parceria do setor público e da iniciativa privada.

Com a utilização dos Cepac, os recursos dos pagamentos de contrapartida são antecipados e, dessa maneira, podem ser revertidos para o programa de investimentos. E esses investimentos só podem ser utilizados no perímetro da Operação Urbana.

### **4 HISTÓRICO DA REGIÃO SETOR COM POTENCIAL IMOBILIÁRIO**

#### **4.1 Surgimento de um bairro chamado Brooklin**

O Brooklin foi fundado por imigrantes alemães. Era um bairro muito tranquilo, sendo, no passado, ocupado por quem vinha do interior e por estrangeiros.

Conforme Fujimoto (1994), na época do “surgimento do cinturão de loteamentos residenciais urbanos” entre os anos de 1915 a 1940 o Brooklin foi formado. É considerado o bairro que ligou Santo Amaro à metrópole paulista. Por volta de 1920-1925, o primitivo núcleo de Santo Amaro foi loteado novamente, formando amplos quarteirões, rasgados por avenidas e ruas largas.

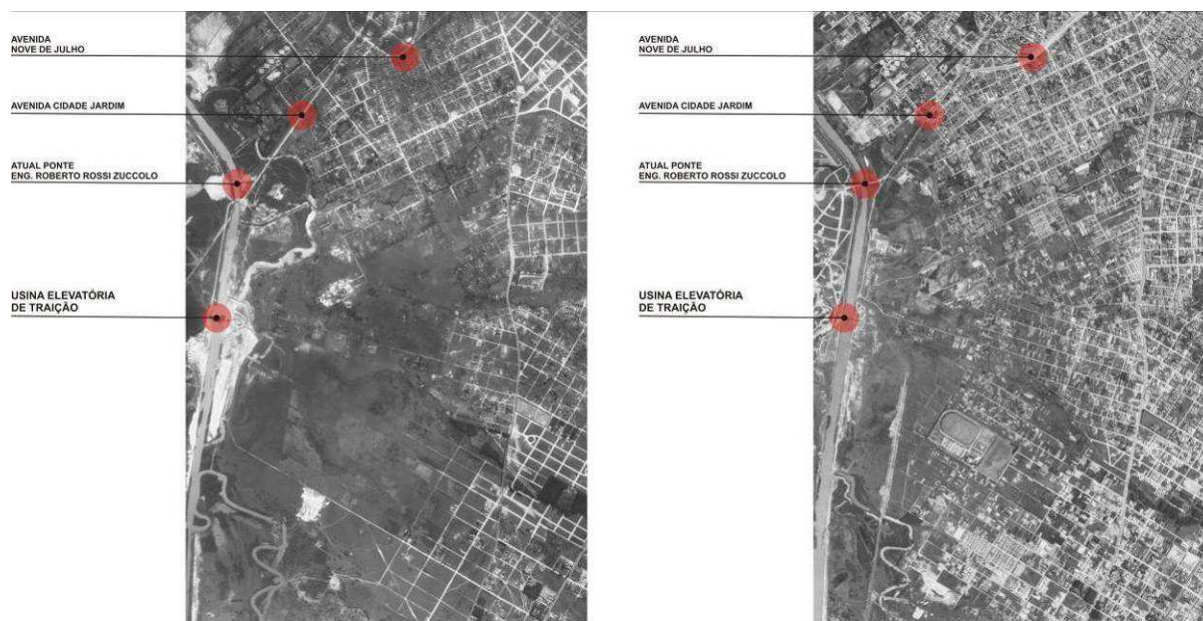
Entre 1935 e 1945, Santo Amaro liga-se à metrópole paulista (Brooklin Paulista), e em 1948 e 1950 a união se torna efetiva, quando o antigo Caminho de Santo Amaro (utilizado por carros de boi), depois Estrada Velha de Santo Amaro, é alargado e transforma-se na Avenida Santo Amaro, com suas duas pistas (FUJIMOTO, 1994).

Nas décadas de 1930 e 1940, surgem os assentamentos mais antigos (Brooklin Velho) e nas décadas de 1950 e 1960 o Brooklin Novo (FUJIMOTO, 1994).

Conforme Fujimoto (1994), no Brooklin novo, no primeiro momento, uma população de menor poder aquisitivo ocupou áreas com lotes de 125m<sup>2</sup>, próximas da várzea e sujeitas a inundações. Isto se comparados aos terraços fluviais do Rio Pinheiros, onde se situa o Brooklin Velho. As demais localidades do Brooklin possuem lotes maiores do que 250 m<sup>2</sup>.

As fotos aéreas de 1940 e 1954 foram ilustradas na Figura 5

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011



**Figura 5** Fotos aéreas do bairro do Brooklin em 1940 e 1954, respectivamente

Fonte: Emurb, 2009

De acordo com Fujimoto (1994), Santo Amaro tornou-se um dos bairros-subúrbios mais elegantes da Capital paulista. Com grandes espaços e o baixo custo dos terrenos, passou a ser ocupado por uma população de classe média que não se importava de ter que percorrer por volta de 20km para ir ao trabalho em troca de qualidade de vida (ar puro, jardins e horticultura de quintal).

### 4.2 Ocupação do setor terciário

Traçando um histórico urbano da cidade de São Paulo, observa-se que até o final da década de 1960 existia um único Centro Metropolitano, que se dividia em Centro Tradicional e o Novo Centro. Já no período do “milagre”<sup>10</sup> (1968-1973) o centro urbano da Avenida Paulista fez com que o Centro Metropolitano se dividisse em Centro Principal e Centro Paulista (FRÚGOLI, 1998).

A Avenida Paulista sempre esteve ligada à elite econômica do Estado de São Paulo. Inaugurada em 1891, a princípio abrigou mansões de fazendeiros de café, na época o principal produto brasileiro destinado à exportação. A partir da década de 1930, a Paulista começa a se verticalizar, como resultado da expansão industrial do Estado de São Paulo. Ocorre, então, a migração de empresas do Centro Velho para a avenida. Foi na década de 1980 que a avenida começou a delinear o perfil de centro financeiro (FOLHA DE S. PAULO. **Zona oeste deve ter novo eixo econômico**. Caderno Imóveis, São Paulo, 4 ago. 1996. p.7).

Com a deterioração da Paulista, a Berrini passa a disputar o seu espólio. Grandes empresas, mudam-se então para a Avenida Eng. Luís Carlos Berrini (FRÚGOLI, 1998).

<sup>10</sup> Período compreendido entre 1968 e 1973, quando o crescimento econômico foi priorizado. A política econômica externa favorável aos investimentos estrangeiros fez com que ocorresse o maior crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) da história brasileira. O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) viabilizado através do Banco Nacional da Habitação (BNH) e agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) impulsionou o mercado imobiliário. Disponível em: [www.webartigos.com](http://www.webartigos.com). Acesso em: 30 set. 2009.



## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Um dos motivos que leva as empresas a não mais se interessarem pela Avenida Paulista é a defasagem tecnológica de seus edifícios, ao passo que as empresas que têm feito lançamentos no Brooklin Novo investem em tecnologia, lançando edifícios mais modernos (FOLHA DE S. PAULO, 4 ago. 1996, p. 7).

A partir do final da década de 1960 e início da década de 1970, a região passa por mais uma valorização, primeiramente com uso residencial e depois com a concentração de edifícios comerciais. É nesse período que se inicia o processo de (re)ocupação da área e torna viáveis os empreendimentos surgidos a partir da década de 1970 com a Bratke-Collet (FUJIMOTO, 1994).

Segundo Fix (2001), na década de 1970, o governo do Estado de São Paulo desapropria imóveis para a construção da Avenida Água Espraiada. Porém, as obras são paralisadas em virtude de uma modificação no traçado do projeto.

No final dos anos 1970, previa-se o desenvolvimento imobiliário ao longo do Rio Pinheiros, em virtude da inauguração do Centro Empresarial São Paulo, considerado o maior conjunto de escritórios da América Latina (FIX, 2001).

Por causa da Lei de Zoneamento de 1972, que definiu três enormes áreas de Z1, uma área de zona industrial e outras mistas, iniciou-se lentamente a construção de prédios de padrão médio.

De acordo com um arquiteto, os fatores que o incentivaram a investir na região foram: facilidade de acesso, possibilidade de expansão por conta do zoneamento, facilitador de desapropriações por não ser área industrial, baixos preços do terreno (em 1974), por volta de US\$ 100 o metro quadrado (FIX, 2001).

De acordo com Fujimoto (1994), anterior às intervenções iniciadas na década de 1980, o Bairro do Brooklin Novo, onde está a avenida Eng. Luís Carlos Berrini, possuía característica predominantemente residencial, e estava localizado na várzea de inundação do Rio Pinheiros. Havia residências abandonadas, demolidas, ou à venda.

Já a partir da década de 1980, sedes de empresas do setor terciário de São Paulo tendem a estabelecer-se na Avenida Eng. Luís Carlos Berrini. (FRÚGOLI, 1998).

A Avenida Eng. Luís Carlos Berrini localiza-se entre a Avenida dos Bandeirantes e o Shopping Center Morumbi, paralela à Avenida Marginal do Rio Pinheiros (FUJIMOTO, 1994).

Porém, é nos anos de 1990 que surge o Centro Berrini. Um traço comum às Avenidas Paulista e Eng. Luís Carlos Berrini é que ambas são transversais, e ligam os bairros das classes média e média alta. Por possuírem tráfego local e selecionado, são áreas com grande atrativo imobiliário. O que ocorreu na prática, historicamente, foi a expansão da centralidade das elites em diferentes períodos (FRÚGOLI, 1998).

De acordo com Frúgoli (1995), na década de 1990 um *pool* de empresários une-se para viabilizar a desocupação de favelados na região e construção da Avenida Águas Espraiadas.

De acordo com Fix (2001), no período de 1992 a 1995, o segmento Marginal do Rio Pinheiros-Berrini sofre grande valorização do metro quadrado para construções com fim comercial.

Em virtude de uma obra não concluída pelo Departamento de Estradas de Rodagem (DER), áreas foram invadidas por barracos, ao longo do Córrego Água Espraiada, e no ano de 1995 somavam 68 núcleos de favelas formados. Entre a

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Marginal do Rio Pinheiros e a Avenida Eng. Luís Carlos Berrini, localizava-se a favela Jardim Edith, em um terreno de 68 mil m<sup>2</sup> (FIX, 2001).

De acordo com Frúgoli (1995), pesquisas realizadas no mercado imobiliário de São Paulo diagnosticaram um aumento de 90% de empreendimentos, em um período de três anos, na região da Berrini, ao passo que houve uma queda de 25% na área da Paulista.

O Centro Berrini começa a se configurar. Centro este que surgiu de uma continuação virtual, do corredor da Avenida Faria Lima, em direção à via expressa da Avenida Marginal do Rio Pinheiros. O primeiro empreendimento a instalar-se foi o Centro Empresarial de São Paulo (1977) e programado um grande empreendimento imobiliário, pela construtora Bratke e Collet, que pretendia construir edifícios com escritórios de alto padrão na Avenida Eng. Luís Carlos Berrini.

A empresa, na época, colaborou sobremaneira com a reestruturação urbana do local. O Centro Berrini representava a continuidade do Centro Metropolitano em direção ao vetor sudoeste. As principais características desse desenvolvimento foram: caráter monopolista, economia transnacional e internacionalização (FRÚGOLI, 1998).

Conforme Frúgoli (1995), a Avenida Eng. Luís Carlos Berrini foi estrategicamente articulada. E os principais personagens dessa articulação foram: os usuários do bairro (residentes e empresas), os corretores de imóveis, os proprietários (rentistas e usuários), os incorporadores e a indústria de construção, instituições financeiras e governamentais.

De acordo com Frúgoli (1995), justifica-se, essa articulação, uma vez que entre 1974 e 1976 foram adquiridos simultaneamente 30 terrenos para futura construção de edifícios. Essa atitude evitou a concorrência e como possuíam informações privilegiadas acerca de investimentos públicos na região, as transações foram realizadas rapidamente.

Um grande empreendedor, contratou, em 1971, uma empresa de consultoria, que definiu a área como trecho na zona sul com maior potencial de desenvolvimento. A empresa adquiriu um terreno no qual foi construída, anos mais tarde, a Berrini (FRÚGOLI, 1998).

Conforme Frúgoli (1995), a criação de novos espaços na cidade é fruto de estudos estratégicos para obter, através do capital imobiliário, vantagens de localização e apropriar-se do valor da terra.

Em virtude da presença, em maior quantidade, de edifícios projetados e construídos por um mesmo arquiteto, além da caracterização de um monopólio, observa-se a uniformidade na formação da paisagem urbana (FRÚGOLI, 1998).

Em entrevista concedida ao autor, em 10 de novembro de 1997, o arquiteto explica que a ocupação de áreas na Berrini deu-se pelos seguintes motivos: algumas empresas precisavam de espaço e poderiam obter mais área com menor preço, se comparado com a Avenida Paulista e adjacências; não precisavam de luxo e nem grande infraestrutura; não precisavam ter sede em um endereço forte como a Avenida Paulista (FRÚGOLI, 1998).

De acordo com Frúgoli (1995), a ocupação deu-se respectivamente por: escritórios de indústrias e prestadoras de serviços (escritórios de engenharia e de publicidade).

Na década de 1970, um arquiteto foi precursor de um segmento do mercado que coincide com o surgimento de novos polos em decorrência do esvaziamento da

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

área central da cidade de São Paulo e decadência da região da Paulista (FRÚGOLI, 1998).

Conforme Frúgoli (1995), a imprensa, a partir de 1987, passa a dar grande ênfase ao explícito desenvolvimento imobiliário na Berrini, uma vez que, cada vez mais empresas são atraídas para o local. A área passa a ser chamada, na mídia, de Nova Paulista.

Quando tem início a ocupação de áreas na região, já era conhecida a falta de infraestrutura. Porém, o problema ficou mais evidente quando da inauguração, naquele ano, do centro administrativo da Philips (1,5 mil novos funcionários) (FRÚGOLI, 1998).

De acordo com Frúgoli (1995), não havia infraestrutura para a chegada de novas empresas. A região era carente de estacionamentos, restaurantes com preços mais acessíveis, comércio, bancos, drogarias e transporte público.

Observa-se, já na década de 1990, uma ocupação mais diversificada e dinâmica, não só com projetos do mesmo arquiteto. Décadas atrás, não se podia imaginar que uma região sem nenhuma tradição de uso público pudesse se desenvolver tanto (FRÚGOLI, 1998).

Um fator que viria a influenciar a região futuramente foi a proposta, em 1991, da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, porém não aprovada na Câmara Municipal. Durante a gestão Maluf (1993-1996), foi proposto um novo projeto, que previa a remoção da favela do Jardim Edith, realocando os moradores em áreas dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (FRÚGOLI, 1998).

Segundo Frúgoli (1995), a remoção dessa favela por um *pool* de empresários e o Poder Público trouxe grande repercussão à imprensa na época.

Conforme Frúgoli (1995), a partir de 1994 a demanda por escritórios aumentou. E em decorrência do zoneamento na região, nessa época, foi avaliado por um arquiteto, em entrevista concedida ao autor, em 25 de novembro de 1997, que 60% a 70% dos edifícios na Berrini já haviam sido construídos. Esse fato fez com que se iniciasse o interesse pela expansão imobiliária em direção à Marginal do Rio Pinheiros, aliada ao desenvolvimento do polo terciário em áreas próximas.

De acordo com Frúgoli (1995), no ano de 1995, a imprensa apresenta matérias que demonstram quanto o polo terciário vinha se desenvolvendo na Marginal. Pesquisas realizadas por consultores imobiliários<sup>11</sup> apontaram que o preço de um terreno ali localizado era três vezes menor do que na Paulista. Com relação ao aluguel, o valor para escritório de alto padrão, na Paulista, estaria entre R\$ 20,00 a R\$ 36,00 o m<sup>2</sup>, ao passo que na Marginal seria de R\$ 18,00 a R\$ 30,00.

Quanto ao zoneamento, a Berrini classificava-se como Z4, de alta densidade, parecido com o da Paulista (FRÚGOLI, 1998).

Ficou claro, durante a pesquisa bibliográfica deste trabalho, que o Poder Público, não tendo tomado nenhuma atitude com relação à expansão das empresas do polo terciário na cidade, abriu espaço para a caminhada autônoma e, às vezes, monopolista de empreendedores do setor imobiliário na região. Porém, observa-se investimento público no desenvolvimento do vetor sudoeste, que aconteceu em parte pelo crescimento do polo terciário. Esse investimento só não foi maior porque

---

<sup>11</sup> Uma das empresas atuantes na época era a Richard Ellis International Property Consultants (ou Consultores Internacionais de Imóveis Comerciais) (FRÚGOLI, 1998).

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

o Poder Público não possuía tamanho orçamento, mas também por causa da grande extensão da área (FRÚGOLI, 1998).

Conforme Frúgoli (1995), os caminhos entre o empresariado e o Poder Público só se estreitaram com a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cujo tema é tratado no Capítulo 2.

### **4.3 História da região contada pela imprensa**

A partir da leitura de reportagens relacionadas ao tema do trabalho, abrangendo a década de 1980 até o ano de 2011, elaborou-se um panorama histórico do mercado imobiliário da região. O que fica evidente é que, para a formação desse mercado, ocorreram vários fatos que, se fossem analisados isoladamente, nos levariam a conclusões talvez equivocadas.

Inicia-se o histórico de reportagens no final da década de 1970, que é marcado pela preocupação, por parte da Municipalidade, de aprovar na Câmara uma Lei de Melhoramento Viário para a região de Santo Amaro. A avenida, dita como de fundo de vale, possibilitaria até mesmo a canalização do córrego próximo.

Na década de 1980, por iniciativa de dois irmãos arquitetos e de um primo, iniciou-se a construção de vários edifícios de escritórios na região da Berrini, que passou a ser conhecida como a “Nova Paulista” ou a “Nova Faria Lima”.

Ao final da década de 1980, havia na prefeitura um projeto para canalizar o Córrego Água Espraiada e construir uma avenida entre a Marginal do Rio Pinheiros e a Avenida Washington Luís.

Os moradores temiam pelo não pagamento da indenização das desapropriações que pudessem ocorrer e, por isso, concordavam somente com a obra de canalização do córrego e retirada de uma favela. A preferência foi pela construção de obras de lazer.

No início da década de 1990, a região da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini (zona sul de São Paulo) era um dos bairros comerciais mais valorizados de São Paulo. Previa-se que até o final da década de 1990 seriam construídos mais ou menos 60 empreendimentos na avenida.

O ano de 1995 foi marcado pelo seguinte acontecimento: as empresas com escritórios na Avenida Eng. Luís Carlos Berrini, no Brooklin, iriam doar um terreno para a Prefeitura de São Paulo e construir 950 apartamentos para viabilizar a remoção de uma favela do bairro. Essa medida valorizaria seus imóveis. Na região, seriam realizadas obra para canalizar o córrego Água Espraiada e onde se situava a favela a área seria cortada ao meio para a construção de uma avenida semiexpressa.

O mercado imobiliário estava na expectativa da retirada da favela, mas os moradores não queriam abandonar o local, por estarem morando em um local que possuía excelente infraestrutura.

Com a retirada da favela, no mesmo ano, e com o início da construção da Avenida Água Espraiada, a região das Avenidas Eng. Luís Carlos Berrini e das Nações Unidas se tornaria a opção comercial mais valorizada da cidade. Outra vantagem para a valorização da área era a existência de terrenos vazios.

A região da Berrini foi a que mais cresceu em 1995, com um aumento de 22% na área construída.

O preço da locação aumentou em 90%, comparado à paulista, que só cresceu 25%. Esse é o indicador do porquê a procura por imóveis na Berrini aumentou, de acordo com Paul Weeks, diretor da Divisão de Consultoria da Bolsa de Imóveis do



## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Estado de São Paulo. Como 90% dos prédios construídos são de autoria dos irmãos Bratke, esses monopolizaram a avenida.

Já no início de 2002, a Municipalidade torna-se notícia, com a ação da Emurb, que executa várias obras da prefeitura. A empresa também é responsável pela venda de Cepacs, cujo dinheiro arrecadado passa a ser investido em empreendimentos da Operação Urbana Consorciada Água Espreada. Previu-se a arrecadação de R\$ 1 bilhão por essa operação.

Passados três anos, no ano de 2005, a Berrini foi considerada a região que mais havia crescido nos últimos dez anos. Surgem empreendimentos residenciais, porém com valor bem acima do que a classe média pode pagar.

A Figura 6 ilustra a consolidação da área no ano de 2007.



**Figura 6** Foto aérea demonstrando a ocupação consolidada da Avenida Eng. Luis Carlos Berrini em 2007

**Fonte:** Base Serviços de Fotografias Aéreas e imagens Ltda., 2007.

No mesmo ano, o prefeito da época anuncia a retomada das obras de uma das alças do complexo viário da Avenida Jornalista Roberto Marinho, antiga Água Espreada. A intervenção criaria um acesso direto à avenida para quem segue da zona sul pela Marginal do Rio Pinheiros. O objetivo da obra era desafogar o cruzamento com a Berrini.

Estavam previstos:

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

- Construção de alças que ligariam a Avenida Jornalista Roberto Marinho à Marginal do Rio Pinheiros, eliminando o cruzamento com a Avenida Eng. Luís Carlos Berrini (zona oeste);
- Extensão da avenida até a Avenida Pedro Bueno, para dar acesso ao Jabaquara (zona sul), que, no ano de 2005, terminava na Avenida Dr. Lino de Moraes Leme (zona sul) e, no futuro, deveria chegar à Rodovia dos Imigrantes;
- Remoção de favelas, com seus moradores sendo realocados em habitações populares que seriam edificadas na região;
- O prolongamento da avenida até a Rodovia dos Imigrantes, em 2010.

A Ponte Espriada (ou Estaiada) foi construída para ser funcional e virar referência arquitetônica. Foi comparada ao edifício do Banespa e ao Masp, para virar “cartão-postal”.

No ano de 2008, outro prefeito conta com o dinheiro arrecadado em leilões para iniciar a obra de extensão da Avenida Jornalista Roberto Marinho até a Avenida Pedro Bueno. Estava prevista também verba para construção de casas para retirar as favelas Rocinha Paulistana, Beira Rio, Alba, Babilônia e Taquaritiba, que ficam na região. Outra fase de obras contempla a abertura de ruas no Brooklin e no Jabaquara e investimento em transporte coletivo nos setores da Avenida Dr. Chucri Zaidan e no bairro do Brooklin.

Reportagens sobre a região citavam que o aumento mais expressivo dos preços de terrenos ocorreu em 2003. “Dobram e até triplicam em algumas áreas após a divulgação dos planos e o anúncio da primeira venda de Cepacs, que foram leiloados para angariar fundos para as obras da operação.” (VALENTE,2005)

Após 2003, os valores estabilizam-se. “Os donos dos terrenos perceberam que não seria tão fácil vendê-los com supervalorização.” (VALENTE,2005)

#### **4.4 Diagnóstico da região no ano de 2011**

Mesmo com a alta dos preços, os incorporadores continuam interessados na região. Vêem a localização como estratégica, perto dos bairros de Moema, Chácara Flora e Granja Julieta. A liquidez da venda dos imóveis é grande, independentemente do preço.

A Avenida Jornalista Roberto Marinho é vista como área potencial para a construção de edifícios comerciais. Em virtude da infraestrutura de sistema viário ser insuficiente, entretanto, muitos empreendedores mostram-se inseguros quanto ao possível investimento no local. Acreditam que somente após a ligação dessa avenida com a Rodovia dos Imigrantes a situação poderá melhorar. Há, ainda, as favelas da região, que afetam um pouco a valorização.

De acordo com Mariana Barros na década de 1980 houve falta de planejamento urbano no início da ocupação por empreendimentos imobiliários na região da Berrini. O transporte coletivo do local se restringe a uma linha de trem e apenas 20 linhas de ônibus, sem falar que não existe metrô. Dessa forma, não é suficiente para atender à grande quantidade de pessoas que circula na região, em virtude da ocupação predominantemente comercial. As garagens dos edifícios foram projetadas com quantidade mínima de vagas. Até pouco tempo os carros eram estacionados irregularmente, por falta de vagas.

Em entrevista concedida à autora, em 12 de abril de 2010, um empresário define a região da Berrini como uma área de concentração de grandes empreendimentos de escritórios e uma linha residencial de alto padrão. Porém,

## **XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

deixa evidente que o problema mais sério é o sistema viário, que proporciona grande congestionamento.

Além do diagnosticado para o setor Berrini que foi o que ao longo dos anos mais obteve investimentos imobiliários, surge perante às expectativas de obra o setor Chucri Zaidan e também o setor Brooklin. Este fato ocorre principalmente porque os estoques previstos na lei para empreendimentos residenciais e não residenciais estão esgotados no setor Berrini.

### **5 PLANO DE INTERVENÇÕES**

#### **5.1 Primeiras intervenções na região do córrego Água Espraiada**

Tanto o Rio Pinheiros como o Rio Tietê contêm uma planície de inundação (as várzeas), formada no decorrer dos anos. E, por causa das cheias, foram surgindo meandros abandonados que formam lagoas (FIX, 2001).

Segundo Fix (2001), após as obras de retificação, os terrenos localizados às margens dos rios ganharam a possibilidade de serem incorporados à metrópole e levaram à sobrevalorização das margens dos rios. Às margens do Rio Pinheiros, ocorreram estratégias de valorização, constituídas pelo Grupo Light.

No ano de 1927, a Lei 2.249 concedeu direitos ao Grupo Light de captar águas do Alto Tietê e lançá-las na vertente oceânica da Serra do Mar, para o Complexo Hidrelétrico de Cubatão, através da represa Billings (FIX, 2001).

De acordo com Fix (2001), o desnível entre São Paulo e a represa seria aproveitado para a geração de energia e também para controlar o nível das águas do Rio Pinheiros, encaminhando as vazões de cheias para a Billings. Para viabilizar tudo isso, a Light interferiu no curso natural do Rio Pinheiros. Por esse motivo, foram definidas de “necessidade pública” as áreas destinadas a essa intervenção.

Com o monopólio exercido pela Light, a empresa ganhava duas vezes. Primeiro, com a venda da energia e, segundo, com a venda das terras ora desapropriadas pelo valor acrescido dos benefícios introduzidos no local (FIX, 2001).

Segundo Fix (2001), em 1940, a Light instalou a Usina Elevatória de Traição (ao lado da ponte da Avenida dos Bandeirantes), para inverter o curso do rio onde desaguavam três córregos: o Cordeiro, o Água Espraiada e o Traição, no trecho em que o nível do rio era elevado.

Em 1964, foi promulgada uma lei de melhoramento, pelo prefeito que governou de (1961-1964). A lei definia uma faixa de desapropriação, ao longo do córrego Água Espraiada, destinada à construção de uma avenida com 60 metros de largura por 7 mil metros de extensão, que se iniciava na Marginal do Rio Pinheiros e finalizava na Avenida Conceição (FIX, 2001).

Já em 1970, foi instalado o dreno do Brooklin, para receber a água dos córregos e lançá-la no Rio Pinheiros, no trecho além da Usina da Traição. Nas margens do dreno, foram abertas as pistas de uma avenida, posteriormente denominada Eng. Luís Carlos Berrini (FIX, 2001).

No início da década de 1970, o DER reformula o projeto para que uma “avenida de fundo de vale” compusesse o Minianel Viário Metropolitano. As desapropriações foram iniciadas, mas a Câmara Metropolitana de Transportes modificou as diretrizes. A faixa então desapropriada, por não ter sido utilizada, passou a ser invadida. Com a ocupação dos imóveis vazios e a construção de barracos, formaram-se inúmeras favelas (FIX, 2001).

## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Segundo Fix (2001), na época, a área ao redor da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini era ocupada predominantemente por residências e 60% do solo não era aproveitado.

O projeto de investir na região da Água Espreada foi retomado, na gestão Jânio Quadros (1985-1992), e o projeto redesenhado. Mesmo sem ter sido executado, esse foi modificado em outra gestão (1989-1992), incluindo as obras em uma proposta de Operação Urbana, em 1990 (FIX, 2001).

De acordo com o mesmo autor, a proposta da Emurb era construir uma avenida importante, do ponto de vista viário, mas que fosse convidativa ao mercado imobiliário. Tendo como objetivo a solução dos problemas de circulação, drenagem e habitação, a Emurb apostava que a avenida seria uma âncora para atrair os recursos necessários para solucionar esses problemas.

Na gestão do prefeito que governou de (1993-1996), o projeto foi retirado da câmara e voltou para a Emurb, para revisão. (FIX, 2001).

Em 1995, segundo o autor, um *pool* de empresários formou a Associação de Promoção Habitacional e Social, com o objetivo de construir moradias para os favelados que seriam removidos da região.

Cerca de um ano e meio após a remoção, a imprensa denuncia a construção de barracos nas áreas não utilizadas. A volta dos favelados atrapalha os interesses imobiliários e por isso fortes críticas caíram sobre o Poder Público que não cumpriu sua parte de fiscalização das áreas desapropriadas.

### **5.2 Programa de intervenções da operação urbana Água Espreada**

#### **5.2.1 Objetivo**

O programa de intervenções tem por objetivo complementar o sistema viário e de transportes, principalmente o coletivo, a drenagem, a oferta de espaços livres de uso público com tratamento paisagístico, e o provimento de habitações de interesse social para a população moradora em favelas atingidas pelas intervenções.

#### **5.2.2 Principais intervenções**

Pode-se citar, entre as principais intervenções, o projeto da Avenida Jornalista Roberto Marinho, que consiste na ligação da Marginal do Rio Pinheiros com a Rodovia dos Imigrantes, com a construção de viadutos e passagens de pedestres e também a extensão da Avenida Dr. Chucri Zaidan.

#### **5.2.3 Intervenções realizadas**

Registram-se as seguintes obras de intervenção: pistas centrais, no trecho compreendido entre a Marginal do Rio Pinheiros e a Avenida Dr. Lino de Moraes Leme; Viaduto Austragésilo de Athaide (Avenida Vereador José Diniz); Viaduto Luís Eduardo de Magalhães (Avenida Washington Luís); Canalização do córrego Água Espreada, em canal aberto de concreto, no canteiro central entre as Avenidas Eng. Luís Carlos Berrini e Washington Luís; Reservatório de retardamento de cheias – Piscinão – entre a Avenida Washington Luís e a Avenida Dr. Lino de Moraes Leme; Estação de Bombeamento localizada próximo à Marginal do Rio Pinheiros.

No ano de 2008, foram inauguradas as intervenções, que obtiveram grande destaque na mídia, como foi o caso das obras do Complexo Viário Real Parque (construção do complexo de pontes sobre a Marginal do Rio Pinheiros (Ponte Otávio Frias de Oliveira - Ponte Estaiada) e o Viaduto Jornalista José Bonifácio Coutinho, que teve como finalidade ligar a Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal do Rio Pinheiros.

A Figura 7 ilustra uma das intervenções inauguradas.





**Figura 7** Ponte Octávio Frias de Oliveira, parte do Complexo Viário Real Parque.

Fonte: Emurb, 2009

E também as obras de remanejamento e enterramento de redes aéreas na região de confluência das Avenida Nações Unidas, Avenida Jornalista Roberto Marinho e Avenida Eng. Luís Carlos Berrini.

#### **5.2.4 Projetos em andamento**

No ano de 2011, estavam sendo realizados os projetos para prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho até a Rodovia dos Imigrantes e do prolongamento da Avenida Dr. Chucri Zaidan até a Avenida João Dias.

#### **5.2.5 Intervenções futuras**

##### **5.2.5.1 Habitação de interesse social**

Está em processo de licitação o projeto para a construção de Habitações de Interesse Social para as famílias moradoras de favelas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, contemplando também a favela do Jardim Edith. O Habitação Social (Habi) é o órgão municipal responsável pelo acompanhamento e aprovação dos projetos.

Com o objetivo de construir as habitações, a Municipalidade iniciou os processos de desapropriação dos seguintes imóveis (Figuras 8, 9 e 10):

- Um terreno situado na Rua Corruíras x Rua dos Cisnes x Avenida General Daltro Filho, com área de 11.337,00m<sup>2</sup>.



**Figura 8** Terreno localizado entre a Rua das Corruíras, Rua dos Cisnes e Avenida General Daltro Filho, para implantação de HIS

Fonte: Emurb, 2009

- Um terreno na Avenida Washington Luís, com área de 8.288,40m<sup>2</sup>.



**Figura 9** Terreno localizado na Avenida Washington Luís, para implantação de HIS.

Fonte: Emurb, 2009

- Três terrenos na Rua Estevão Baião



**Figura 10** Terrenos voltados para a implantação de HIS, na Rua Estevão Baião e imediações

Fonte: Emurb, 2009



## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

As três áreas atenderão à demanda de desocupação da favela do Jardim Edith.

Outras áreas foram decretadas de interesse social, com objetivo de atender à demanda que ocorrerá com a desocupação das áreas necessárias à instalação dos seguintes melhoramentos: Túnel Via Parque, e prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho até a Rodovia dos Imigrantes.

### 5.2.5.2 Parque público

Também estão sendo desapropriados terrenos para a construção de um parque público, designado Parque Chuvisco, cuja proposta está ilustrada na Figura 11.



**Figura 11** Proposta de implantação do Parque Chuvisco

Fonte: Emurb, 2009

### 5.2.5.3 Empreendimento com intervenções associadas

O empreendimento inclui três intervenções associadas. A primeira delas é o prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho, a partir da Rua Dr. Lino de Moraes Leme, até a Rodovia dos Imigrantes (SP-160), por meio de um túnel de 2,5 km, além de rampas de acesso e alças de conexão com a própria rodovia.

A segunda é a construção de um parque linear, com ciclovias, áreas de lazer e paisagismo.

A terceira é a construção da Via Parque, estrutura viária de uso local que contorna o parque previsto e proporciona ligações viárias locais, entre os bairros do entorno. A segunda e a terceira intervenções compõem um único empreendimento.

O objetivo desse empreendimento é permitir a recuperação urbanística e ambiental da região da Água Espreada, e também a melhoria de todo o sistema viário local e no entorno, pois haverá ligação de ruas com avenidas que se encontram interrompidas pelo Córrego Água Espreada.

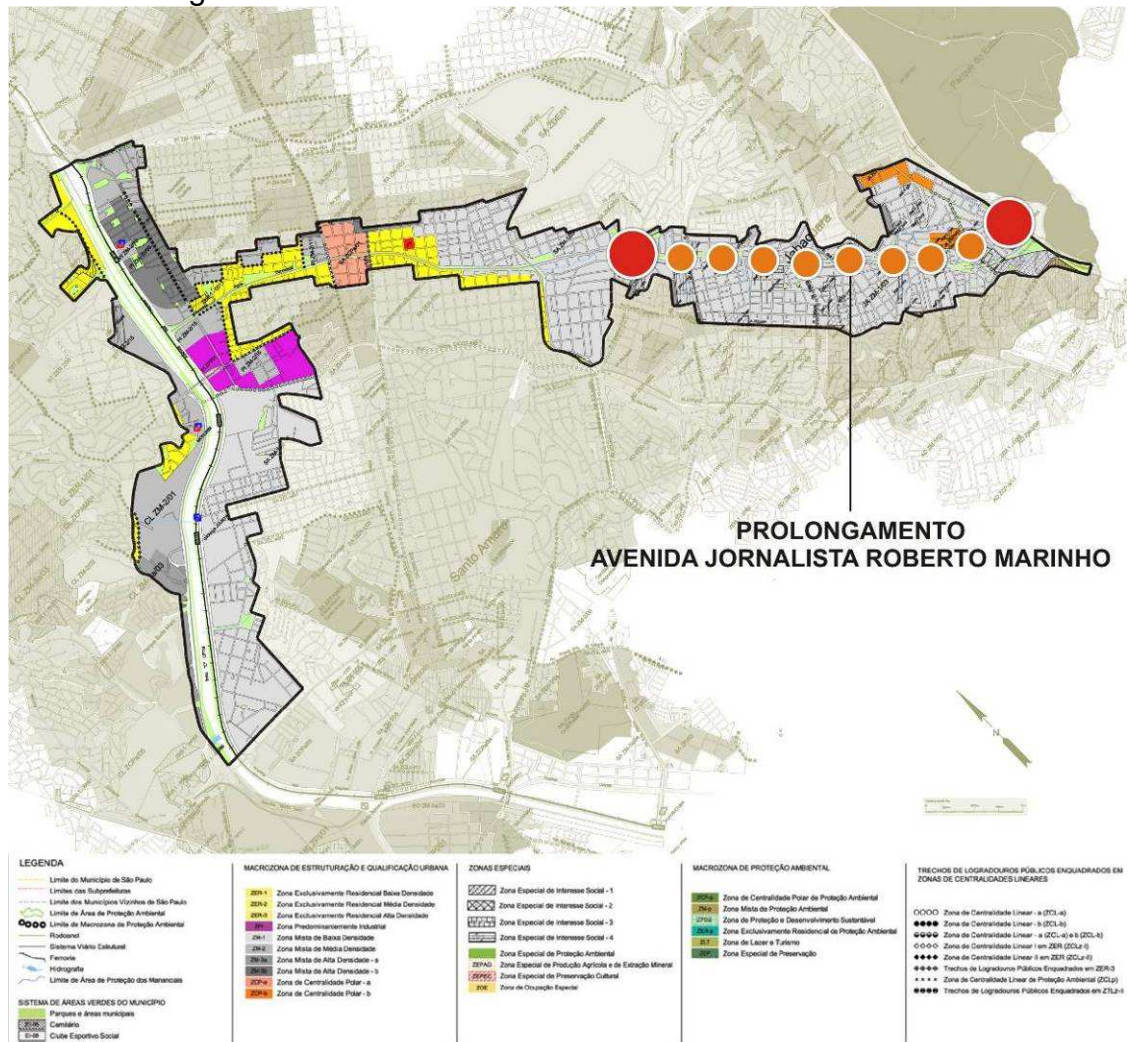
As principais ações para que o empreendimento possa ser concretizado envolvem a desapropriação de áreas para tornar possível a remoção de famílias que estão morando em zonas de risco, e que serão atendidas em um programa social e de reassentamento.

O empreendimento proposto está localizado nos setores Jabaquara e Americanópolis da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, na zona sul de

# XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

São Paulo, próximo da divisa do Município de Diadema, do Parque do Estado e do pátio principal do metrô da Linha Azul – norte/sul.

A localização do empreendimento e seu contexto, em relação ao uso e ocupação do solo, segundo o Plano Regional Estratégico do Jabaquara, são apresentados na Figura 12.



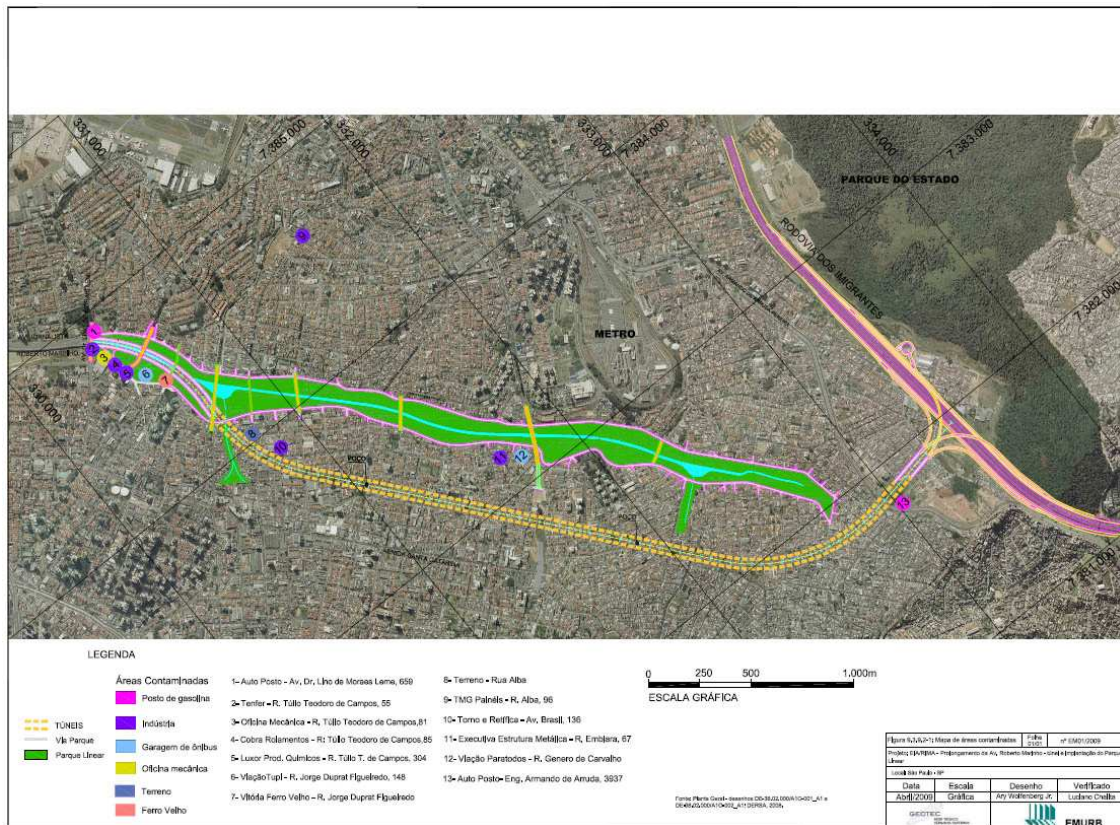
**Figura 12** Localização do prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho

Fonte: PMSP, 2009

## 5.2.5.4 Prolongamento da avenida Jornalista Roberto Marinho até a rodovia dos Imigrantes

O prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho, ilustrado na Figura 13, começará na Avenida Doutor Lino de Moraes Leme e percorrerá cerca de 450m por duas pistas a céu aberto, até chegar aos túneis localizados na Rua Hélio Lobo. Os túneis medirão aproximadamente 2.500m de comprimento cada um, incluindo o desemboque, e vão transpor a Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, de onde seguirão novamente a céu aberto, com dispositivo de intersecção com a Rodovia dos Imigrantes. Os túneis terão seções distintas, ambos com pistas de 10,5m de largura para três faixas.





**Figura 13** Traçado do projeto de prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho

**Fonte:** EIA-RIMA / Emurb, 2009

O objetivo da obra é proporcionar à população uma via alternativa à Avenida dos Bandeirantes. Dessa maneira, melhorará o tráfego de acesso aos bairros.

Atenderá, prioritariamente, com o prolongamento ilustrado na Figura 13, o tráfego de veículos de passeio e as linhas de transporte coletivo público.

Distinguirá o tráfego de acesso aos bairros, ao longo do córrego Água Espreiada, do tráfego expresso, de passagem, até o acesso à rodovia dos Imigrantes.

Será também instalado um Parque Linear, de modo a incrementar as áreas verdes na região e no município, melhorando ambientalmente a região e o entorno.

### 5.2.5.5 Implantação da Via Parque

Importante salientar que o projeto da Via Parque contempla também o projeto de um Parque Linear.



**Figura 14** Projeto do Parque Linear sobre o córrego Água Espreiada

**Fonte:** Emurb, 2009

O Parque Linear ilustrado na Figura 14 começará na Avenida Lino de Moraes Leme e percorrerá toda a área ao redor do córrego Água Espreiada, sendo contornado por vias locais denominadas Via Parque. O objetivo é qualificar ambientalmente as regiões do Jabaquara e de Americanópolis e reduzir a carência

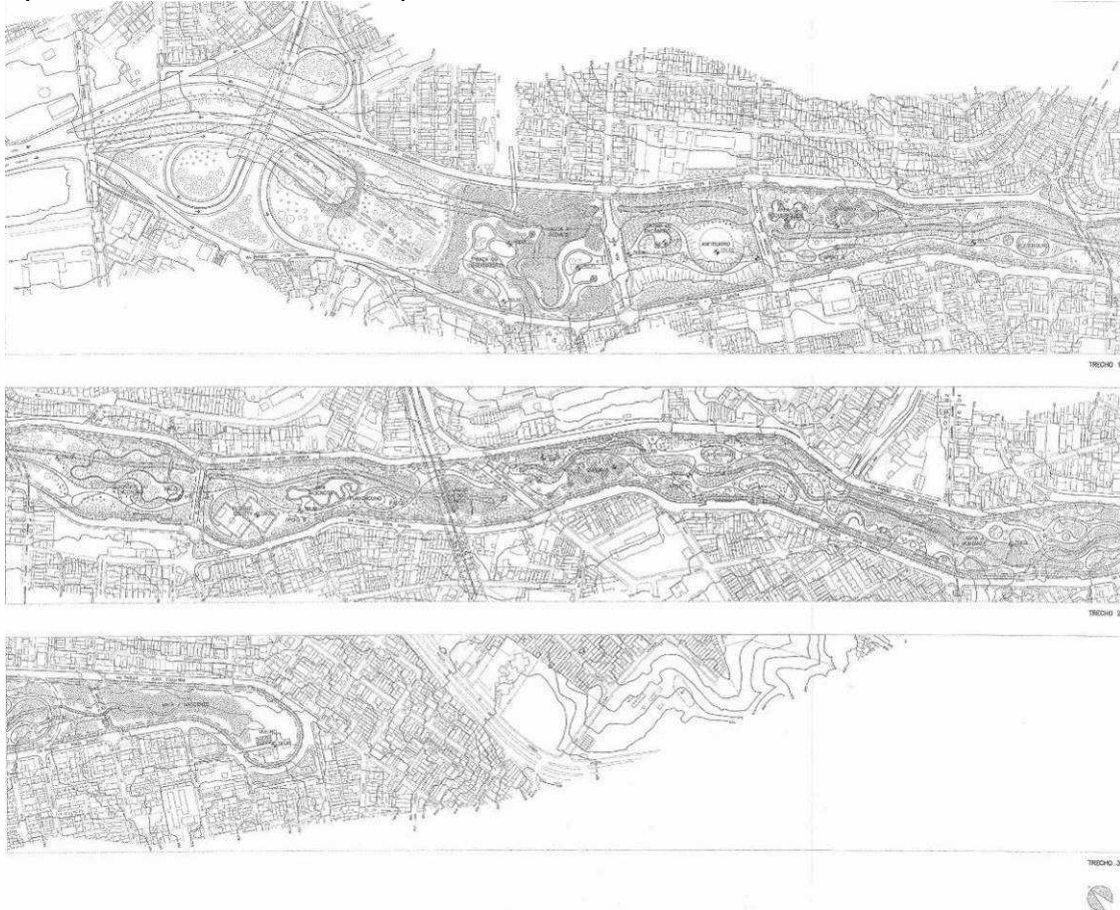
## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

de áreas verdes arborizadas e equipamentos públicos de lazer, esporte e contemplação.

Ao mesmo tempo, o Parque visa a recuperação das águas do Córrego Água Espreada e de seus afluentes, possibilitando a criação de um sistema de lagoas de águas limpas. Isso é significativo, não só do ponto de vista paisagístico, mas também importante como elemento auxiliar para o Piscinão de contenção de enchentes.

As obras do Parque Linear, ao longo do Córrego Água Espreada, compreendem a canalização e a limpeza do córrego, o paisagismo, com a construção de um conjunto de viveiro de mudas, e a melhoria dos acessos de pedestres à área, com pontilhões de transposição do córrego e caminhos.

Também estão previstas melhorias nos serviços sociais, com a construção de três centros de atendimento ao público, um centro de encontro, quiosques, quadras poliesportivas, campos de futebol e arquibancadas, além de bancos, conjuntos de brinquedos convencionais e especiais, e um anfiteatro aberto.



**Figura 15** Traçado da Via Parque

Fonte: Emurb, 2009

A Via Parque ilustrada na Figura 15, no sentido da Rodovia dos Imigrantes, passa pelas Ruas 5 de Outubro, Jorge Duprat, Francisco Emídio F. Teles, Genaro Carvalho, Guian, Rosália de Castro, Bento Coelho da Silveira e Dr. D. Campos e termina na Rua Las Palmas. No sentido inverso, começa na Avenida Hélio Lobo, passa pelas Ruas Taquaritiba, Henrique Mindlin, Martins Rodrigues, Botuvera, Corriuras, Berremback Andrade e 5 de Outubro e termina na Rua Las Palmas.

## **XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

Viadutos farão a transposição do Parque Linear nas Ruas Sebastião Sisson, Mário de Campos, Parnaíba Paoliello e nas Avenidas Engenheiro George Corbisier e Lino de Moraes Leme.

A travessia em superfície foi mantida nas Ruas Alba, Rishin Matsuda, Capuavinha e Marapés. Na Rua Pedro Bueno, está prevista a construção de um viaduto com interconexão da referida rua com a pista expressa.

A Via Parque terá três faixas de tráfego, com duas destinadas ao tráfego de veículos em geral e uma destinada ao tráfego de transporte coletivo. Ao lado da Via Parque, serão construídos ciclovia e passeios de 3m de largura.

A maior parte das intervenções será feita nas vias existentes, com interferências pontuais, e a partir do planejamento detalhado da atuação das frentes de obra, de modo que os impactos sejam mínimos, especialmente no tráfego de veículos.

Está prevista a construção de uma vala técnica para instalação subterrânea das redes de infraestrutura ao longo das vias laterais do Parque Linear. A realocação ou o remanejamento das redes de utilidade pública, aéreas e subterrâneas, de água, esgotos, águas pluviais, rede elétrica, telefonia, entre outras, serão executadas em articulação com as concessionárias dos serviços públicos ou outras instituições envolvidas.

O trecho inicial da canalização do Córrego Água Espriada, a partir do Piscinão Jabaquara, na altura da Avenida Lino de Moraes Leme, será feito em galeria fechada, passando sob as pistas expressas de acesso ao túnel, e se estenderá até a altura do emboque. A partir desse ponto, a canalização passa a se desenvolver em canal aberto, com a base em concreto e o restante em grama. Desta forma, preserva-se toda a várzea para paisagismo. Estão previstas três lagoas artificiais intermediárias, com o objetivo de atender ao aspecto urbanístico.

Está prevista também a canalização de afluentes do Córrego Água Espriada e a captação e condução das águas da chuva. Dispositivos de retenção de sólidos devem preservar a qualidade das águas no interior do parque. Os afluentes do Córrego Água Espriada deverão ser canalizados sob as pistas locais, em tubulação ou galerias fechadas, seguindo em canal aberto na região do parque.

As baias de estacionamento e as ruas transversais, nos segmentos com cruzamento em nível, terão pavimento em paralelepípedos, como regulador de velocidade.

### **5.2.5.6 Prolongamento da avenida Dr. Chucri Zaidan até a avenida João Dias**

O prolongamento da Avenida Dr. Chucri Zaidan acontecerá a partir da Rua Evandro Carlos de Andrade, até a Avenida João Dias. Com extensão total de 3.420m, incluirá abertura de via, adequação de trechos existentes e um trecho de vias sobrepostas, com aproximadamente 1km.

A Figura16 apresenta o Projeto Funcional do Prolongamento da Avenida Dr. Chucri Zaidan, com a área prevista para a intervenção, e as vias a serem adequadas ao uso e tráfego.



**Figura 16** Traçado da Via Parque

Fonte: Emurb, 2009

#### **5.2.5.7 Instalação da Ponte Burle Marx**

A instalação da Ponte Burle Marx acontecerá sobre o Rio Pinheiros, entre as Pontes do Morumbi e João Dias. Com duas pistas que atenderão aos dois sentidos, conectará os bairros do Morumbi e Jardim Santo Antônio.

A Ponte Burle Marx será composta, em seu vão central sobre o rio, de duas pistas, uma em cada sentido, com três faixas de tráfego em cada pista. As alças de acesso terão pistas únicas, com duas faixas de tráfego.

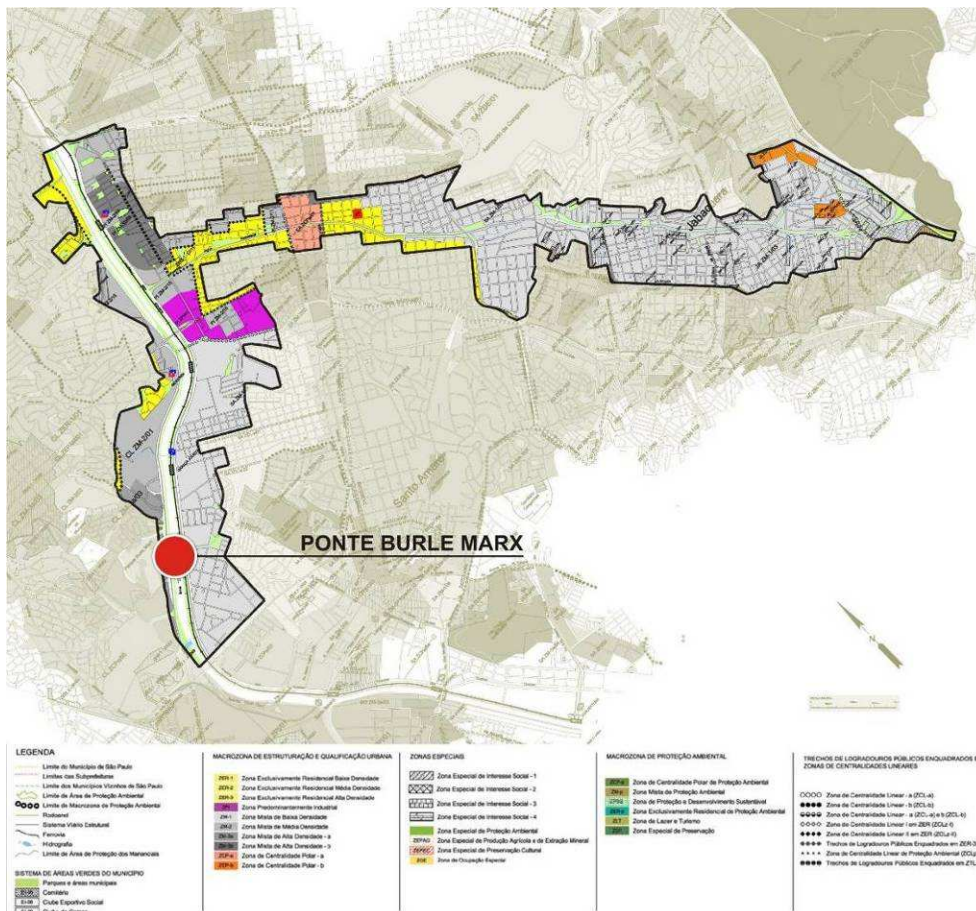
O projeto prevê também calçada para pedestres e uma ciclovia. No lado do Morumbi, será aproveitado parcialmente o acesso ao Parque Panamby e será preservado o acesso ao Parque Burle Marx.

O projeto da Ponte teve como diretriz respeitar os limites do Parque Burle Marx, sem atingir ou comprometer sua vegetação e acessos, e envolvendo apenas áreas particulares.

O empreendimento proposto está localizado nos setores Chucri Zaidan e Marginal do Rio Pinheiros da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, abrangendo os distritos do Morumbi, Itaim Bibi, Santo Amaro e Vila Andrade, na zona sul do Município de São Paulo. A localização do empreendimento e seu contexto em relação ao uso e ocupação do solo, segundo o Plano Regional Estratégico do Jabaquara, são apresentados na Figura 17



**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**



**Figura 17** Localização da futura Ponte Burle Marx  
Fonte: Emurb, 2009

**5.2.5.8 Transporte coletivo**

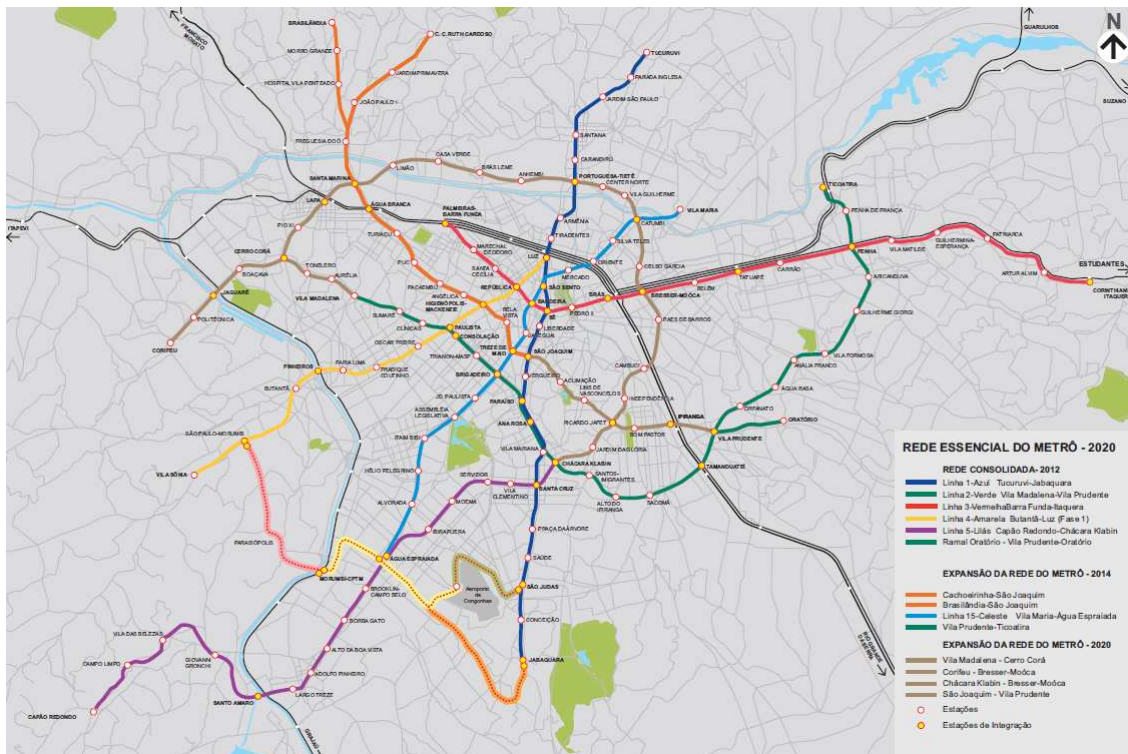
A Companhia do Metropolitano de São Paulo (Metrô) possui projetos visando à integração da linha azul. A área prevista é lindeira à da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, de acordo com a Figura 18.

No ano de 2008, foram realizados estudos pela Emurb, a Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras (Siurb) e o Metrô cuja conclusão indica que a área necessita de um sistema de transporte coletivo, de média capacidade, contemplando toda a área da Operação Urbana.

A demanda para o projeto originou-se a partir de solicitação do Ministério da Defesa, feita no início de 2008, para que se efetuasse a ligação de uma linha de metrô até o Aeroporto de Congonhas.

A estação São Judas foi escolhida como a de início da linha até o aeroporto.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**



**Figura 18** Áreas de expansão da rede de Metrô

Fonte: Metrô, 2009

O Governo Federal (Ministério da Defesa) propôs-se a custear esse primeiro trecho. Porém, salientou que a Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária (Infraero) deve opinar sobre algumas questões técnicas do projeto.

A abertura de um trecho não se justifica se não for integrado com a rede do Metrô. Desta maneira, foram projetadas ligações de outras linhas. Pode-se citar um projeto na região da Água Espraiada e Chucrí Zaidan, com ligação até a estação Morumbi (linha 9) e Morumbi (linha 4).

Existe a possibilidade de os trechos 2 e 3 serem custeados pela Emurb a partir da arrecadação da venda dos Cepacs.

O trecho 4 possui projeto para atender ao evento da Copa do Mundo de 2014 com recursos provavelmente vindos do Governo Federal.

Os trechos foram assim divididos, de acordo com a Figura 19

Trecho 1: Estação São Judas até o Aeroporto de Congonhas.

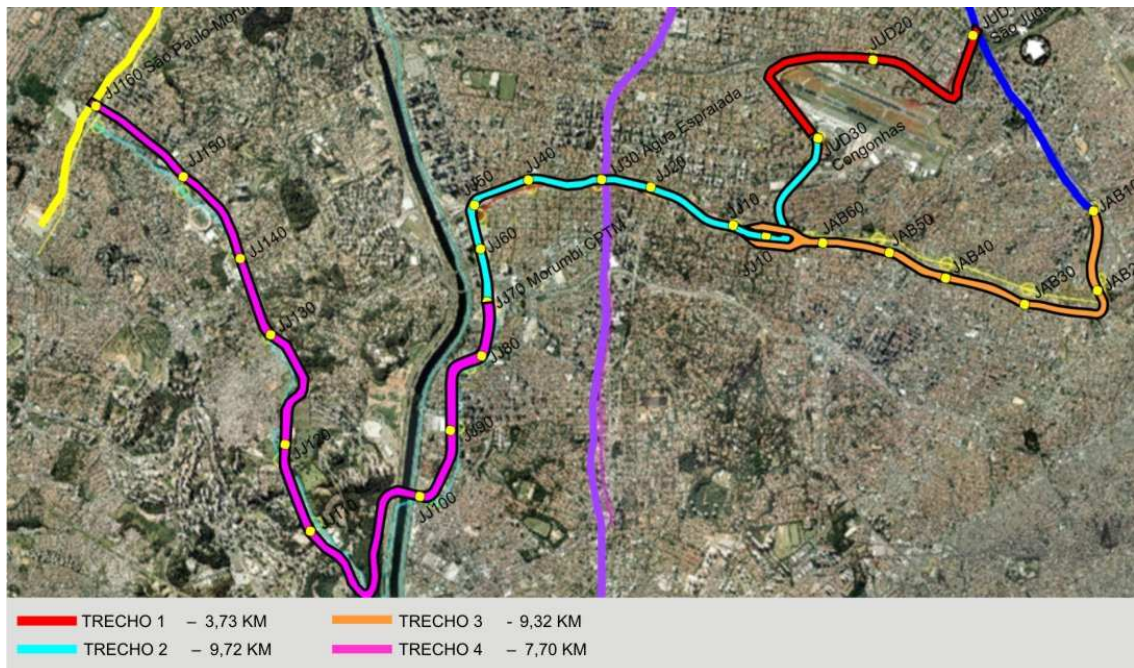
Trecho 2: Aeroporto de Congonhas até o Morumbi/CPTM (linha 9 – Esmeralda).

Trecho 3: Estação Jabaquara até o Aeroporto de Congonhas.

Trecho 4: Morumbi (linha 9) até São Paulo (linha 4).



## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011



**Figura 19** Áreas de expansão da rede de Metrô  
Fonte: Metrô, 2009

### 5.2.5.9 Recursos

Os recursos para a execução dos empreendimentos descritos acima virão dos Cepacs, com títulos gerados na Operação Urbana, bem como da Prefeitura de São Paulo e do Governo do Estado de São Paulo.

## 6 MERCADO IMOBILIÁRIO

Este capítulo aborda o mercado imobiliário da região, foco do estudo deste trabalho. O estoque, um dos indicadores do mercado imobiliário, é conceituado e analisado com mais cautela, a partir dos elementos de pesquisa relacionados ao tema, obtidos da empresa gestora da Operação Urbana.

Outro ponto analisado é a evolução da demanda por estoque para o segmento de empreendimentos comerciais e não comerciais, além do controle de estoques de área adicional de construção em todos os setores da operação urbana.

### 6.1 Mercado de escritórios comerciais

Segundo Ghiu (2006), a segmentação por faixa de área é um critério praticado dentro do mercado imobiliário para a escolha de escritórios comerciais, de acordo com as dimensões desejadas pelos interessados, e até para a captação dos que serão ofertados futuramente por empresas que os comercializam.

Outra segmentação dos escritórios é feita pelo ano da conclusão da obra e pelas dimensões semelhantes das unidades. Esses apresentam competitividade dentro do mercado. Isso ocorre porque sua utilização, comercialização e valores possuem relação com a idade do edifício (GHIU, 2006).

Conforme Ghiu (2006), vale ressaltar que apenas o ano de conclusão do empreendimento não pode definir os valores e índices de ocupação pois há a possibilidade de modernizar os edifícios e suas unidades, tornando-os competitivos.

### 6.2 Mercado residencial

A região das Águas Espraiadas encontra-se em processo de transformação. A oferta de lançamentos residenciais acontece em virtude dos estudos de viabilidade de empreendimentos, que são lançados em função da infraestrutura existente.



## XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011

Essa situação vem acontecendo nos setores Campo Belo, Brooklin e Chucri Zaidan. No setor Jabaquara, só acontecerá após a abertura da Avenida Jornalista Roberto Marinho nesse trecho.

### 6.3 Definição de estoque

Estoque é a quantidade de metros quadrados em edifícios de escritório existentes em uma região. Por vezes, as edificações apresentam pequenas diferenças com relação à disponibilidade ao mercado e em seu uso.

Segundo Ghiu (2006), dependendo da particularidade de cada imóvel, podem ocorrer diferentes disponibilidades para o mercado. Por esse motivo, a definição de estoque desdobra-se conforme o Quadro 1.

**Quadro 1** Definições dos estoques

Desdobramentos dos Estoques	
Estoque	É a quantidade de metros quadrados (úteis ou totais) ou número de unidades que pertencem a um determinado grupo de edificações.
Estoque Ativo ou Concluído	Indica o total de metros quadrados (úteis ou totais) ou número de unidades pertencentes às edificações que dispõem de um Alvará de Conclusão em um Universo Considerado (UC), excluindo o Estoque Inativo.
Estoque Consolidado	Indica o total de metros quadrados (úteis ou totais) ou número de unidades pertencentes ao Estoque Ativo que está ocupado ou que já foi ocupado pelo menos uma vez.
Estoque em Construção	Indica o total de metros quadrados (úteis ou totais) ou número de unidades pertencentes às edificações que dispõem de um Alvará de Execução e que não dispõem de um Alvará de Conclusão em um UC, excluindo-se desse universo o Estoque Inativo.
Estoque Futuro ou Previsto	Indica a estimativa de acréscimo de Estoque Ativo no futuro em um UC, com base na previsão de entrega dos imóveis fornecida pelas empresas responsáveis pelos edifícios em construção e nas médias históricas de tempo de construção dos edifícios existentes nesse mesmo UC.
Estoque Inativo	Indica o total de metros quadrados (úteis ou totais) ou número de unidades pertencentes aos empreendimentos com Alvará de Execução e cujas obras estejam paralisadas por tempo indeterminado ou que dispõem de um alvará de conclusão, mas que estejam impossibilitados de ser ocupados por qualquer motivo.
Novo Estoque	Indica o Estoque Ativo que nunca foi ocupado em um UC.

Fonte: Ghiu, 2006

## 7. RECOMENDAÇÕES

Estudos sobre as Operações Urbanas na cidade de São Paulo devem ser elaborados para diagnosticar as ferramentas de gestão e as propostas de intervenções urbanas que estão sendo estudadas e aprimoradas pelo órgão gestor. Intervenções essas que afetam diretamente o mercado imobiliário da região e circunvizinhança. Portanto, os técnicos e profissionais envolvidos direta ou

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

indiretamente em todo processo de gestão de uma operação urbana devem possuir informações acerca do que está acontecendo sobre o referido assunto.

A medida que as informações são divulgadas os técnicos que trabalham com mercado imobiliário tem a possibilidade de compreensão da peculiaridade da análise mercadológica dentro do perímetro de uma operação urbana.

Recomenda-se que além da divulgação do referido trabalho, que esse seja aprimorado, sem prejuízo das pesquisas e conteúdo até então desenvolvidos.

## 8. CONCLUSÃO

Conclui-se no referido trabalho que a Operação Urbana Água Espreada atrai investidores para a região, mas que setores que estão em processo de desenvolvimento urbano o mercado imobiliário não está aquecido.

Abaixo seguem tabelas e gráfico onde se ilustra objetivamente o quadro de interesse imobiliário na região.

**Tabela 3: Controle de estoque de área adicional por setor**

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO											
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m²) *	ESTOQUE CONSUMIDO		PROPOSTAS EM ANÁLISE		PROPOSTAS PENDENTE POR INSUFICIÊNCIA DE ESTOQUE		ESTOQUE DISPONÍVEL		PORCENTAGEM CONSUMIDA	
		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	MÁXIMO NÃO	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
BROOKLIN	1.500.000,00	449.454,61	37.404,95	12.000,00	0,00	0,00	0,00	1.012.595,05	1.013.140,44	29,96%	2,49%
BERRINI	250.000,00	67.718,47	174.905,68	7.236,00	0,00	0,00	62.782,70	94,32	7.375,85	27,09%	69,96%
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	87.526,51	93.799,30	0,00	9.023,43	0,00	0,00	326.200,70	418.674,19	14,59%	15,63%
CHUCRI ZAIDAN	2.000.000,00	183.804,71	217.158,88	5.967,74	66.645,20	0,00	0,00	1.182.841,12	1.599.036,41	9,19%	10,86%
JABAQUARA	500.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	492.290,15	1,54%	0,00%
TOTAL PERMITIDO	3.750.000,00	796.214,15	523.268,81	25.203,74	75.668,63	0,00	62.782,70				
		1.319.482,96		100.872,37		62.782,70					

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 3 refere-se ao controle de estoque de área adicional de construção onde para cada setor foram resumidas as seguintes informações: estoque máximo por setor, estoque consumido (residencial e não residencial), propostas em análise (residencial e não residencial), propostas pendentes por insuficiência de estoque (residencial e não residencial), estoque disponível e porcentagem consumida (residencial e não residencial).

**Tabela 4: Limite de estoque para efeito de oferta de CEPAC**

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC (m²)*	
LIMITE DE ESTOQUE	3.750.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	(1.319.482,96)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	2.430.517,04

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 4 refere-se ao limite de estoque para efeito de oferta de CEPAC (m²).

Observa-se que existe disponível uma quantidade considerável de CEPAC a serem utilizados.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

**Tabela 5:** CEPACs convertidos por setor e utilização

SETORES	CEPAC CONVERTIDOS	
	ÁREA ADICIONAL	USO E PARÂMETROS
BROOKLIN	422.614	143.121
BERRINI	228.693	21.889
MARGINAL PINHEIROS	88.606	38.337
CHUCRI ZAIDAN	383.254	8.862
JABAQUARA	2.420	2.160
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>1.125.587</b>	<b>214.369</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.339.956</b>	

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 5 resume por setores a quantidade de CEPAC convertidos utilizados para compra de área adicional de construção e para uso e parâmetros.

A utilização para compra de área adicional é quase seis vezes maior do que a utilizada para mudança de uso e parâmetros.

**Tabela 6:** Resumo de CEPACs ofertados, em circulação e disponíveis

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	1.894.561
COLOCAÇÕES PRIVADAS	136.100
CONVERTIDO	(1.339.956)
<b>EM CIRCULAÇÃO</b>	<b>690.705</b>
<b>CEPAC - Total</b>	<b>3.750.000</b>
<b>CEPAC - Saldo</b>	<b>1.719.339</b>

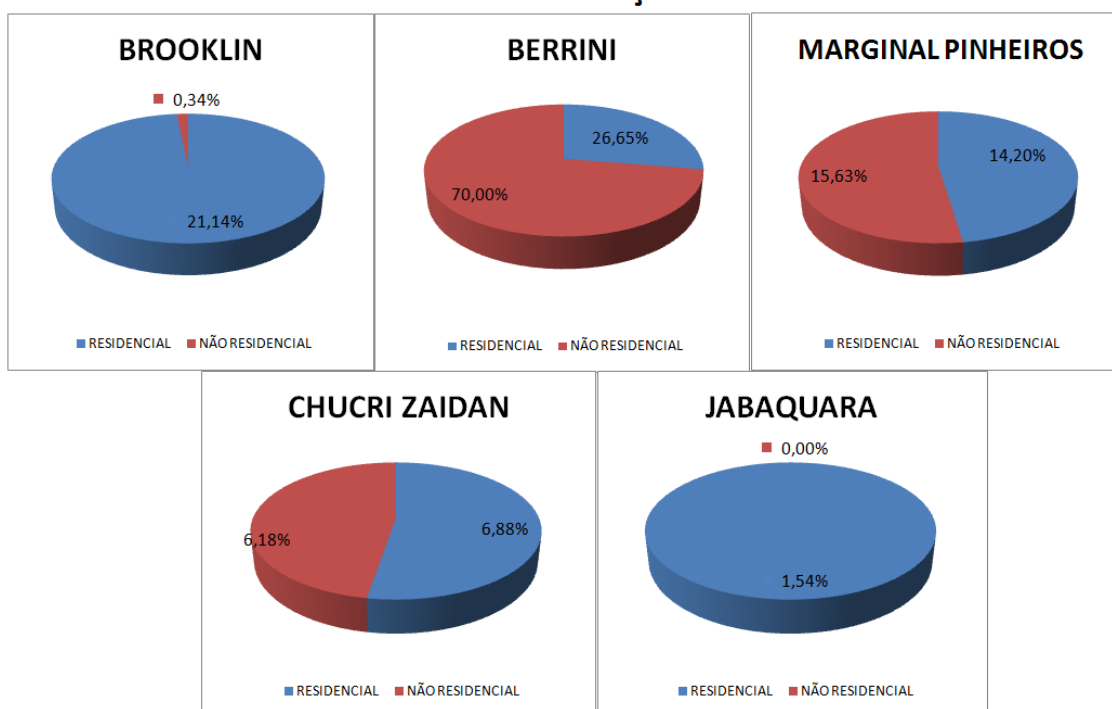
Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 6 resume os CEPAC nas seguintes situações: leiloado, colocação privada, convertido e em circulação.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

**Gráfico 1: Área de construção adicional consumida por setor**

**PORCENTAGEM DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO ADICIONAL CONSUMIDA**



Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

O gráfico 1 mostra a porcentagem de área de construção adicional consumida para empreendimentos residenciais e não residenciais. O setor Berrini superou as expectativas, uma vez que os estoques acabaram e ainda existem empreendedores interessados em investir na região.

Em seguida temos o setor Marginal Pinheiros, Brooklin, Chucri Zaidan e por último o setor Jabaquara.

Seguem abaixo as tabelas 7 à 18, que se referem a quantidade de propostas da Operação Urbana por setor e uso.

**Tabela 7: Setor Berrini – Residencial**

contagem	Setor	USO	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	Cprojeto	Uso	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO		CEPACs				TOTAL
								resid		ÁREA ADICIONAL		USO/PARÂM		
								utilizada	em análise	convert.	em análise	convert.	em análise	
1	BERRINI	RES	2.067,00	4.987,26	9.637,30	2,41	R2v	856,56	0,00	262,00	0,00	0,00	0,00	262,00
1	BERRINI	RES	3.618,00	14.472,00	0,00	4,00	r2v	0,00	7.236,00	0	6.500	0,00	0,00	0,00
1	BERRINI	RES	3.237,00	12.948,00	0,00	4,00	R3 - 01	8.229,43	0,00	7.250	0,00	0,00	0,00	7.250,00
1	BERRINI	RES	2.965,00	11.569,73	0,00	3,90	R3 - 01	8.604,80	0,00	7.704	0,00	1.332,00	0,00	9.036,00
1	BERRINI	RES	1.447,40	5.789,60	0,00	4,00	Residencial	4.342,20	0,00	3.929	0,00	0,00	0,00	3.929,00
5				<b>49.766,59</b>				<b>22.032,99</b>	<b>7.236,00</b>	<b>19.145</b>	<b>6.500</b>	<b>1.332</b>	<b>0</b>	<b>20.477</b>

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 7 refere-se ao setor berrini residencial, onde ocorreram cinco propostas.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

**Tabela 8: Setor Berrini – Não Residencial**

contagem	Setor	USO	ÁREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	Cprojeto	Uso	PROPOSTA		CEPACs				TOTAL
								ÁREA		ÁREA ADICIONAL		USO/PARÂM		
								resid	não resid	convert.	em análise	convert.	em análise	
1	BERRINI	NRES	1.200,00	4.800,00	10.182,57	4,00	NR-1	3.600,00	0,00	3.360,00	0,00	540,00	0,00	3.900,00
1	BERRINI	NRES	1.633,00	6.532,00	12.418,12	4,00	NR1 - Escritórios	3.266,00	0,00	2.960,00	0,00	740,00	0,00	3.700,00
1	BERRINI	NRES	1.120,00	2.368,19	4.006,33	2,04	NR2	1.169,11	0,00	914,00	0,00	496,00	0,00	1.410,00
1	BERRINI	NRES	3.269,40	13.039,56	26.454,45	4,00	NR3	6.500,76	0,00	5.482,00	0,00	0,00	0,00	5.482,00
15				322.420,26				129.215,68	62.782,700	122.155	66.817	3.655	0	88.070

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 8 refere-se ao setor berrini não residencial, onde ocorreram quinze propostas.

**Tabela 9: Setor Berrini – Misto**

contagem	Setor	USO	ÁREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	Cprojeto	Uso	PROPOSTA				CEPACs				TOTAL
								ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO				ÁREA ADICIONAL		USO/PARÂM		
								resid	não resid	convert.	em análise	convert.	em análise	convert.	em análise	
1	BERRINI	MISTO	2.843,75	11.374,98	18.561,63	4,00	R2v nR1	5.687,48	0,00	0,00	0,00	4.918,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	BERRINI	MISTO	7.120,00	95.688,00	120.967,00	4,00	R2v, NR1, NR2	39.998,00	0,00	45.690,00	0,00	82.737,00	0,00	16.902,00	0,00	99.639,00
2				97.062,98				45.685,48	0,00	45.690,00	0,00	87.655,00	0,00	16.902,00	0,00	99.639,00

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 9 refere-se ao setor berrini uso misto, onde ocorreram duas propostas.

**Tabela 10: Setor Brooklin – Residencial**

contagem	Setor	USO	ÁREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	Cprojeto	Uso	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO		CEPACs				TOTAL
								resid	não resid	ÁREA ADICIONAL		USO/PARÂM		
								utilizada	em análise	convert.	em análise	convert.	em análise	
1	BROOKLIN	RES	4.000,00	16.000,00	31.909,98	4,00	R2v	0,00	12.000,00	0,00	10.960,00	0,00	3.680,00	0,00
1	BROOKLIN	RES	2.000,00	0,00	0,00	4,00	R3-01	3.681,35	0,00	2.994,00	0,00	0,00	0,00	2.994,00
1	BROOKLIN	RES	8.584,95	34.105,43	0,00	3,97	R3-01	25.450,62	0,00	22.657,00	0,00	7.168,00	0,00	29.825,00
1	BROOKLIN	RES	4.040,00	16.160,00	0,00	4,00	Residencial	12.118,86	0,00	10.622,00	0,00	3.493,00	0,00	14.115,00
43				654.720,46				444.229,72	12.000,00	391.330,00	10.960,00	132.597,00	3.680,00	523.927,00

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 10 refere-se ao setor brooklin uso residencial, onde ocorreram quarenta e três propostas.

**Tabela 11: Setor Brooklin – Não Residencial**

contagem	Setor	USO	ÁREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	Cprojeto	Uso	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO		CEPACs				TOTAL
								não resid		ÁREA ADICIONAL		USO/PARÂM		
								utilizada	em análise	convert.	em análise	convert.	em análise	
1	BROOKLIN	NRES	5.877,47	23.362,57	42.516,86	3,97	nR3	17.485,10	0,00	14.259,00	0,00	4.852,00	0,00	18.111,00
1	BROOKLIN	NRES	2.881,00	11.519,80	20.964,66	4,00	NR3	8.643,00	0,00	7.683,00	0,00	2.545,00	0,00	10.228,00
2				34.882,37				26.128,10	0,00	21.942,00	0,00	7.397	0,00	29.339

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 11 refere-se ao setor brooklin uso não residencial, onde ocorreram quarenta e três propostas.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

**Tabela 12: Setor Brooklin – Misto**

contagem	Setor	USO	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	Cprojeto	Uso	PROPOSTA				CEPACs				
								ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO				ÁREA ADICIONAL		USO/PARÂM		TOTAL
								resid		não resid		convert.	em análise	convert.	em análise	
utilizada	em análise	utilizada	em análise	convert.	em análise	convert.	em análise									
1	BROOKLIN	MISTO	3.430,38	13.721,52	0,00	4,00	R2V/NR3	5.224,89	0,00	5.066,25	0,00	9.342,00	0,00	3.127,00	0,00	12.469,00
1				13.721,52				5.224,89		5.066,25		9.342		3.127		12.469

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 12 refere-se ao setor brooklin uso misto, onde ocorreu uma proposta.

**Tabela 13: Setor Chucri Zaidan – Residencial**

contagem	Setor	USO	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	Cprojeto	Uso	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO				CEPACs				
								resid		não resid		ÁREA ADICIONAL		USO/PARÂM		TOTAL
								utilizada	em análise	convert.	em análise	convert.	em análise			
1	CHUCRI	RES	278524,00%	106092,00%	1941527,00%	400,00%	R2v	553048,00%	0,00%	485300,00%	0,00%	0,00%	0,00%	465300,00%		
1	CHUCRI	RES	620000,00%	2479988,00%	0,00%	400,00%	R2v	1859398,00%	0,00%	1758900,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1758900,00%		
1	CHUCRI	RES	344700,00%	1377780,00%	2665919,00%	399,70%	R2v	1033080,00%	0,00%	987000,00%	0,00%	160900,00%	0,00%	1147900,00%		
1	CHUCRI	RES	313119,00%	0,00%	0,00%	0,00%	R2v	0,00%	596774,00%	0,00%	527600,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
1	CHUCRI	RES	271980,00%	1084271,65%	0,00%	399,54%	R3.01	812905,00%	0,00%	738800,00%	0,00%	0,00%	0,00%	738800,00%		
1	CHUCRI	RES	588200,00%	2334070,20%	0,00%	398,86%	R3.01	1163870,00%	0,00%	1104500,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1104500,00%		
16				29657416,31%				18380471,00%	596774,00%	17568700,00%	527600,00%	408500,00%	0,00%	17977200,00%		

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 13 refere-se ao setor chucri zaidan uso residencial, onde ocorreram dezesseis propostas.

**Tabela 14: Setor Chucri Zaidan – Não Residencial**

contagem	Setor	USO	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	Cprojeto	Uso	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO				CEPACs				
							não resid		resid		ÁREA ADICIONAL		USO/PARÂM		TOTAL
							utilizada	em análise	convert.	em análise	convert.	em análise			
1	CHUCRI	NRES	134.555,15	248.747,33	1,60	NR3	74.290,69	0,00	74.291,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.291,00	
1	CHUCRI	NRES	10.244,05	17.240,51	3,91	NR3	7.632,46	0,00	7.095,00	0,00	1.243,00	0,00	0,00	8.338,00	
1	CHUCRI	NRES	28.767,63	0,00	3,98	NR3	21.530,49	0,00	20.975,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.975,00	
1	CHUCRI	NRES	79.909,28	0,00	4,00	NR3	59.931,96	0,00	58.523,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.523,00	
1	CHUCRI	NRES	17.903,08	0,00	4,00	NR3	13.427,31	0,00	12.163,00	0,00	1.922,00	0,00	0,00	14.085,00	
1	CHUCRI	NRES	90.193,60	0,00	4,00	nR3	0,00	66.845,20	0,00	66.806,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1	CHUCRI	NRES	31.653,43	0,00	2,69	NR3 Escritórios	19.890,29	0,00	18.178,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.178,00	
12			547.947,73				217.158,88	66.645,20	207.567	66.806	4.777	0	0	212.344	

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 14 refere-se ao setor chucri zaidan uso não residencial, onde ocorreram doze propostas.

**Tabela 15: Setor Marginal – Residencial**

contagem	Setor	USO	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	Cprojeto	Uso	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO				CEPACs				
								resid		não resid		ÁREA ADICIONAL		USO/PARÂM		TOTAL
								utilizada	em análise	convert.	em análise	convert.	em análise			
	MARGINAL	RES	49.777,94	0,00	0,00	-	R2v	46.000,00	0,00	23.000,00	0,00	0,00	0,00	23.000,00		
1	MARGINAL	RES	6.398,40	0,00	0,00	2,20	R3-01	7.701,74	0,00	3.851,00	0,00	3.199,00	0,00	7.050,00		
1								53.701,74		26.851		3.199		30.050		

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 15 refere-se ao setor marginal pinheiros uso residencial, onde ocorreu uma proposta.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

**Tabela 16: Setor Marginal – Não Residencial**

contagem	Setor	USO	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	Cprojeto	Uso	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO		CEPACs				TOTAL
								não resid		ÁREA ADICIONAL		USO/PARÂM		
								utilizada	em análise	convert.	em análise	convert	em análise	
1	MARGINAL	NRRES	3.067,81	12.271,24	0,00	0,00	NR	0,00	9.023,43	0,00	4.150,00	0,00	1.308,00	0,00
1	MARGINAL	NRRES	22.555,01	90.220,04	189.590,73	4,00	NR3	67.665,03	0,00	32.599,00	0,00	10.661,00	0,00	43.260,00
2			<b>102.491,28</b>					<b>67.665,03</b>	<b>9.023,43</b>	<b>32.599</b>	<b>4.150</b>	<b>10.661</b>	<b>1.308</b>	<b>43.260</b>

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 16 refere-se ao setor marginal pinheiros uso não residencial, onde ocorreram duas propostas.

**Tabela 17: Setor Marginal – Misto**

contagem	Setor	USO	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	Cprojeto	Uso	PROPOSTA ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO				CEPACs				TOTAL
								resid		não resid		ÁREA ADICIONAL		USO/PARÂM		
								utilizada	em análise	utilizada	em análise	convert.	em análise	convert	em análise	
	MARGINAL	MISTO	49.777,94	153.427,70	302.270,75	3,08	R2ve nR3	7.999,20	0,00	2.052,24	0,00	5.023,00	0,00	0,00	0,00	5.023,00
	MARGINAL	MISTO	49.777,94	155.736,98	307.504,68	3,13	R2ve nR3	2.309,28	0,00	0,00	0,00	1.155,00	0,00	0,00	0,00	1.155,00
1	MARGINAL	MISTO	49.777,94	0,00	0,00	2,67	R3 - 01, C2-3, R2-02, S2-1, S2-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.477,00	0,00	24.477,00
	MARGINAL	MISTO	49.777,94	0,00	0,00	1,96	R3 - 01, C2-3, R2-02, S2-1, S2-	23.516,29	0,00	24.082,03	0,00	22.978,00	0,00	0,00	0,00	22.978,00
1			<b>399.164,68</b>					<b>33.824,77</b>	<b>0,00</b>	<b>26.134,27</b>	<b>0,00</b>	<b>29.156</b>	<b>0</b>	<b>24.477</b>	<b>0</b>	<b>53.633</b>

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 17 refere-se ao setor marginal pinheiros uso misto, onde ocorreram duas propostas.

**Tabela 18: Setor Jabaquara – Residencial**

contagem	Setor	USO	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL	Cprojeto	Uso	PROPOS ÁREA		CEPACs				TOTAL
								resid		ÁREA ADICIONAL		USO/PARÂM		
								utilizada	em análise	convert.	em análise	convert	em análise	
1	ABAQUAR	RES	4.500,00	16.709,85	0,00	3,71	R2v (HMP)	7.709,85	0,00	2.420,00	0,00	2.160,00	0,00	4.580,00
1				<b>16.709,85</b>				<b>7.709,85</b>		<b>2.420,00</b>		<b>2.160</b>		<b>4.580</b>

Fonte: PMSP – SÃO PAULO URBANISMO – SP Urbanismo, 2011.

A tabela 18 refere-se ao setor Jabaquara uso residencial, onde ocorreu uma proposta.

## 9. REFERÊNCIAS

A OPERAÇÃO Urbana Água Espreada. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 30 out. 2005. Caderno de Imóveis, p. 1.

ALENCAR, Ana Paula Acioli de, SOUZA, Flávio Antonio Miranda de. Indicadores urbanos de distribuição da infraestrutura nas cidades: o caso de Maceió, Alagoas. In: VII SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES, 2007, São Paulo. Artigo. Maceió: Universidade Federal de Alagoas, 2007. p. 1-10. Disponível em: <www.lares.org.br>. Acesso em: 23 mar. 2010.

AMARAL, Rodrigo. Aluguel na "Bratkelândia" é igual ao da Paulista. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 25 nov. 1990. Caderno de Imóveis, p. 14.

\_\_\_\_\_. Remoção de favela supervaloriza Berrini. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 27 ago. 1995. Caderno de Imóveis, p. 2.

\_\_\_\_\_. Moradores resistem a abandonar região: infraestrutura do Brooklin proporciona uma boa qualidade de vida: nova avenida vai atravessar o terreno. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 27 ago. 1995. Caderno de Imóveis, p. 9.

AUGUSTO, Cláudio. Empresários pagam para remover favela. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, ago. 1995. Caderno Cotidiano, p. 3-23.

BARROS, Mariana. Transporte coletivo não acompanhou o boom de escritórios. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 2 mar. 2009. Caderno Cotidiano, p. C1.



**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antonio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. 368 p.

\_\_\_\_\_. Presidência da República. **Lei Federal nº 8.078**, de 11 de setembro de 1990.

BRASIL. Lei 13.260, de 28 de Dezembro de 2001. Estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Água Espraiada, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes, cria incentivos por meio de instrumentos de política urbana para sua implantação, institui o Grupo de Gestão, e dá outras providências. **Diário Oficial da Cidade**, São Paulo, SP, 29 dez 2001.

CREDENDIO, José Ernesto. Com crise na bolsa, SP só vende metade de títulos em leilão. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 4 out. 2008. Caderno Cotidiano, p. C7.

\_\_\_\_\_. José Ernesto. Nova ponte vai criar corredor exclusivo para carros e motos. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 11 nov. 2007. Caderno Cotidiano, p. C10.

CRESCIMENTO Imobiliário na Berrini Disponível em: <[www.berrini1001.com.br](http://www.berrini1001.com.br)>. Acesso em: 3 jul. 2009.

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO (EMURB)  
ENTRE A CHÁCARA E A GRANJA. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 16 abr. 2006. Caderno de Imóveis, p. 1.

FARRET, Ricardo Libanez et al. (Org.). **O espaço na cidade**: contribuição à análise urbana. São Paulo: Parma Ltda, 1985. 141 p.

FELDMAN, Sarah. **Planejamento zoneamento São Paulo 1947-1972**. 1996. 178 f. Tese (Doutorado)- Curso de Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1996.

FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão**: duas histórias da construção de uma "Nova Cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo, 2001. 256 p.

FLORESTA, Cleide. Berrini é a região que mais cresce. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 28 fev. 1999. Caderno de Imóveis, p. 1.

FORTE, Charles Penna. **Do fordismo ao pós-fordismo**: uma visão da Koureiche. Emir J. O milagre econômico brasileiro. Disponível em: <[www.webartigos.com](http://www.webartigos.com)>. Acesso em: 30 set. 2009.

FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. **O centro, a avenida Paulista e a avenida Luiz Carlos Berrini na perspectiva de suas associações**: centralidade urbana e exclusão social. 1998. 305 f. Dissertação (Doutorado)- Curso de Programa de Pós-Graduação em Sociologia, Departamento de Sociologia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

FUJIMOTO, Nelson Akio. **A produção monopolista e a desconcentração do terciário de gestão na cidade de São Paulo**: O caso da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini. 1994. 143 f. Dissertação (Mestrado)- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

GHIU, Denise de Camargo. **Produção e vacância de edifícios comerciais de escritórios em São Paulo no período 1999-2003**. 2006. 193 f. Dissertação

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

(Mestrado)- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

HARNIK, Simone. Serra reinicia obra de acesso à marginal. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 11 maio 2005. Folha Cotidiano, p. C10.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA) (Brasil). **Instrumentos de planejamento e gestão urbana em aglomerações urbanas: uma análise comparativa**. Brasília: Ipea, 2002. 1 v. Gestão do Uso do Solo e Disfunções do Crescimento Urbano.

IRMÃOS BRATKE monopolizam avenida. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 19 maio 1996. Caderno Cotidiano, p. 3-4.

MARTINS, Lucia. Aluguel sobe na Berrini e cai na Paulista. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 19 maio 1996. Caderno Cotidiano, p. 3-3.

\_\_\_\_\_. Área da Berrini liderou expansão em 95. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 19 maio 1996. Caderno Cotidiano, p. 3-4.

\_\_\_\_\_. Hotéis reclamam de preço alto. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 19 maio 1996. Caderno Cotidiano, p. 3-4.

\_\_\_\_\_. Avenidas disputam espólio da Paulista. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 19 maio 1996. Caderno Cotidiano, p. 3.

PESSOA, Laura C. R., BÓGUS, Lucia M.M. Valorização imobiliária e renovação urbana: o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, p.1-15, 1 jul. 2008. Disponível em: <[www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/laura\\_final.pdf](http://www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/laura_final.pdf)>. Acesso em: 10 ago. 2009.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Operações Urbanas - nova forma de incorporação imobiliária: o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada. **Cadernos Metrôpole** 20, São Paulo, p.125-139, 1º jul. 2008. Disponível em: <[web.observatoriodasmetropoles.net](http://web.observatoriodasmetropoles.net)>. Acesso em: 10 ago. 2009.

POLO EMPRESARIAL CRESCE SEM INFRAESTRUTURA. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 2 ago. 1987, p. C 10.

PREFEITURA PROJETA AVENIDA PARA ÁREA DE SANTO AMARO. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 20 maio 1979, p. 1.

PT decide ceder a Emurb ao PMDB. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 6 abr. 2002. Caderno Cotidiano, p. C6

RAMOS, Aluísio Wellichan. **A cidade como negócio: aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público-privado na Barra Funda e na Água Branca (Município de São Paulo) - um exame crítico da operação urbana Água Branca e do projeto "Bairro Novo"**. 2006. 274 f. Dissertação (Doutorado)- Curso de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

REGIÕES QUE CONCENTRAM EMPRESAS, **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 23 jan. 2005. Caderno de Imóveis, p. 4.

REGULARIZAÇÃO fundiária. Disponível em: <[www.justica.sp.gov.br](http://www.justica.sp.gov.br)>. Acesso em: 1º abril. 2010.

REGULARIZAÇÃO Fundiária. Disponível em: <[www.itesp.sp.gov.br](http://www.itesp.sp.gov.br)>. Acesso em: 20 mar 2010.

ROLNIK, Raquel. **São Paulo**. São Paulo: Publifolha, 2001. Folha Explica.

\_\_\_\_\_. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Fapesp: Studio Nobel, 1997. 242 p.

**XVI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE/AM - 2011**

\_\_\_\_\_ et al (Org.) . **Estatuto da cidade:** guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.

SÃO PAULO. Câmara Municipal de São Paulo. São Paulo (Org.). **São Paulo plano diretor estratégico:** Cartilha de Formação. São Paulo, 2002. 64 p.

SANGIOVANNI, Ricardo. Implosão deixa cinco bairros sem água em S.P. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 18 fev. 2008. Caderno Cotidiano, p. C4.

SANTO AMARO NÃO QUER AVENIDA "DESNECESSÁRIA". **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 29 jan. 1988. Caderno Bairros, p. 1.

SESMARIA. Disponível em: <pt.wikipedia.org/wiki/Sesmaria>. Acesso em: 13 nov. 2009.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador:** São Paulo 1920-1939. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: Fapesp, 1997. 172 p. Coleção Cidade Aberta.

\_\_\_\_\_. **A (des)verticalização de São Paulo.** 1987. 214 f. Dissertação (Mestrado)- Curso de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Faculdade de Arquitetura, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

STATUS AINDA É O MAIOR ATRATIVO. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 4 ago. 1996. Caderno de Imóveis, p. 7.

TERRAS devolutas. Disponível em: <pt.wikipedia.org/wiki/Terras\_devolutas>. Acesso em: 13 nov. 2009.

VALENTE, Edson. Escritório vazio barra novos prédios. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 23 jan. 2005. Caderno de Imóveis, p. 4.

\_\_\_\_\_. Valor de lote sobe 10% na Água Espirada. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 30 out. 2005. Caderno de Imóveis, p. 1.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel:Fapesp: Lincoln Institute, 1998.

ZONA OESTE DEVE TER NOVO EIXO ECONÔMICO. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 4 ago. 1996. Caderno de Imóveis, p. 7.