

Um estudo sobre a viabilização de HIS no centro expandido de São Paulo

Bianca Mançano Dantas (IC) e Paulo Emílio Buarque Ferreira (Orientador)

Apoio: PIBIC Mackenzie

RESUMO

Esse artigo busca estudar e discutir a viabilidade de produção de empreendimentos para habitação de interesse social na região do centro expandido de São Paulo, com aproximação em potenciais três empreendimentos na mesma região. A partir de um estudo realizado com uma empresa privada - Magik JC Empreendimento Imobiliários - busca-se compreender as estratégias usadas por ela, como, a exploração de itens do Plano Diretor Estratégico que permitem o aumento dos Coeficientes de Aproveitamento, sem pagamento de outorga onerosa, além dos instrumentos que permitem áreas não computáveis altamente lucrativas para a empresa.

A empresa se apoia na legislação e ferramentas de financiamento disponíveis para viabilizar empreendimentos de interesse social em localizações centrais da cidade. Com um dos menores preços de m² do mercado, a Magik JC ainda consegue extrair 20% de lucro em cada um dos seus empreendimentos. Assim a partir de dados coletados da empresa, o estudo proposto inicia-se com a ideia de viabilizar três edifícios de habitação 100% social em terrenos notificados por não cumprirem a função social, em diferentes distritos. As regiões escolhidas foram Santa Cecília, Consolação e Bela Vista, todos localizados na região do centro expandido de São Paulo, nos arredores da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Palavras-chave: Habitação, Centro, Viabilidade

ABSTRACT

This article seeks to study and understand how it is possible to enable an entrepreneurship for social housing in expanded center region of São Paulo, besides studying the possibilities of enabling three projects in the same region. The research proposes, from a study made with the private company Magik Empreendimentos Imobiliários (Magik real estate developments) seeking to understand the strategies used by the company, such as, the study of the master plan which allows the rising of the Achievement coefficient without payment of onerous grant aside from using the instruments of PDE-SP (strategic master plan) that allows non-computable areas very lucrative for the company.

Magik Empreendimentos Imobiliários leans on the city master plan to implement a project of social interest in the city's central zones, which one of the cheapest square meter market prices, Magik still manages to extract 20% of profit in each one of their projects. This way from the data collected by the company, the viability study really initiates with the proposal to enable three 100% housing buildings in notified land for not fulfilling the social function, in different districts being them, Santa

Cecília, Consolação and Bela Vista, all located in the expanded center region of São Paulo, in the Mackenzie Presbyterian University surroundings.

Keywords: Housing, Center, Viability.

1. INTRODUÇÃO

Historicamente, deveres e direito sobre a propriedade privada da terra no Brasil estiveram conectados a uma leitura de valor absoluto. Tal fenômeno tem sido atribuído por estudiosos das nossas cidades a uma herança do período colonial, bem como às consequências da promulgação da Lei de Terras (1850). O processo desigual de desenvolvimento urbano no Brasil reflete, em grande parte, a natureza de nossos marcos jurídicos e fundiários. A parcela da população mais carente do país, sem acesso à propriedade privada da terra urbanizada em áreas dotadas de infraestrutura, foi sendo paulatinamente excluída das regiões centrais, e viu-se obrigada a ocupar irregularmente bairros periféricos das Regiões Metropolitanas, como no caso dos loteamentos irregulares em São Paulo. Essas áreas, em sua maioria, não oferecem infraestrutura mínima adequada e se localizam muitas vezes em zonas de risco ambiental (encosta de morros ou margens de rios e represas).

Com a internacionalização dos mercados, e consequente reestruturação produtiva no Brasil, as relações de trabalho foram modificadas, o que impactou transformações socioeconômicas no setor terciário. Na segunda metade do século XX, em muitos setores econômicos, empregados perderam seus vínculos empregatícios formais e tonaram-se apenas prestadores de serviços. Assim, começam as demandas por um produto imobiliário que se adequasse a tal mudança, com uma localização estratégica capaz de se beneficiar com aglomerações de serviços semelhantes. As estruturas industriais empregam novas formas de produção de maneira que apresentam novas necessidades espaciais.

Segundo o IBGE (2010), aproximadamente 6% da população brasileira vivia em aglomerados subnormais à época, o que significa que cerca de 3,2 milhões de domicílios particulares ocupados e 11,4 milhões de pessoas. 88,6% desses domicílios concentravam-se nas zonas metropolitanas.

No artigo “Função social da propriedade e imóveis ociosos no centro de São Paulo” Ana Gabriela Akaishi e Ana Flávia Lima da Silveira comentam a respeito da situação:

“A concentração de terras rurais e urbanas está no cerne dessa questão, imperando o que Maricato (2008) define como “o nó da terra”. Não foi por falta de planejamento e leis que as cidades caminharam para o que temos hoje, evoluindo na contramão da democratização do acesso à terra.

Diversos setores da sociedade brasileira (movimentos sociais, acadêmicos, entidades profissionais), desde a década de 60, vêm se organizando na busca por

reformas estruturais no combate a essas disparidades socioespaciais. A partir da década de 80, sobretudo após a redemocratização, surge o Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU) que reuniu diversos atores sociais em torno da luta pelo Direito à Cidade que culminou com a proposta de Emenda Popular da Reforma Urbana. Como resultado deste processo, conquistou-se a inclusão dos artigos 182 e 183 na Constituição Federal de 1988, que lançou as bases de uma nova ordem jurídico-urbanística no país, que pela primeira vez na história passou a contar com um capítulo dedicado ao tema das cidades e a incorporar a função social da cidade e a função social da propriedade” (AKAISHI; SILVEIRA, 2019, p.03).

Neste âmbito a pesquisa busca discutir os dilemas contemporâneos para produção de Habitações de Interesse Social nas áreas munidas de infraestrutura, mas escassas de terras no qual o valor pelo m² está cada vez mais alto. Assim neste trabalho estuda-se as alternativas habitacionais para regiões centrais além do desenvolvimento do estudo de viabilidade para habitações de interesse social no centro da cidade de São Paulo.

REFERENCIAL TEÓRICO

Alejandra Devecchi é autora da tese “Reformar não é construir. A reabilitação de edifícios verticais: Nova forma de morar em São Paulo no sec. XXI” (2010). Nesta tese foi feita uma análise dos edifícios abandonados na região central da Cidade de São Paulo, mais especificamente dos distritos Sé e República; a autora propõe tecnologias de reforma para reabilitação de tais edifícios, também mostra que ao contrário do que se diz, nem sempre a reforma é mais cara e com mais barreiras legais. No seu trabalho, demonstra que:

“A formulação de uma política de reforma de edifícios altos constitui uma oportunidade única de mobilização de recursos materiais subutilizados, de reestruturação produtiva da indústria da construção civil assim como de compactação da cidade através da intensificação do uso do solo em áreas centrais” (DEVECCHI, 2010, p.06).

Em “Função Social da Propriedade e Imóveis Ociosos no Centro de São Paulo: os estacionamentos rotativos e os proprietários de imóveis” (2019), Akaishi e Silveira analisam historicamente a questão da luta pela terra urbana no Brasil e no valorizado centro de São Paulo. São traçados nesse estudo os perfis de proprietários de imóveis abandonados que são usados como estacionamentos no centro de São Paulo. Também são estudados os conflitos para efetivação da função social nas áreas mais valorizadas da cidade. Elas analisam os proprietários de imóveis já notificados entre 2014 e 2016 e que atualmente usam o lote como estacionamentos na Subprefeitura Sé (AKAISHI; SILVEIRA, 2019).

Ana Gabriela Akaishi também aborda, no artigo “As casas sem gente e seus proprietários impunes” (2019), a forma como os atos de ocupação são demonizados pela mídia, mas nunca se menciona o dono sonegador. Desde a década de 60 as elites econômicas começam abandonar o centro de São Paulo e passaram associar a região com decadente, termos meramente ideológicos. Assim foram realizadas intervenções com expectativa de atrair a elite novamente. Hoje existem, segundo a autora, 94 prédios particulares fechados há pelo menos 1 ano e sem cumprir a função social. Eles estão localizados no centro velho e totalizam 148.428m² de área construída e estão sem nenhum uso. Esses já foram notificados oficialmente, mas não cumpriram. Nos anos 90, as ocupações de edifícios vazios e abandonados pelos movimentos de moradia no Centro, tornaram-se o símbolo da luta daqueles que acreditam e brigam pelo Direito à Moradia. Em 2018 foi feito um levantamento e estima-se que só na região central existam 10 mil famílias vivendo em edifícios ocupados.

Helena Menna Barreto Silva, coordenadora da pesquisa “Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo” (2018), discute o comportamento da política de tributação imobiliária para o centro de São Paulo, com o objetivo principal de entender suas relações com a manutenção de imóveis vazios ou subutilizados e desta forma avaliar o impacto de instrumentos para reduzir a ociosidade desses imóveis.

Celso Sampaio no artigo “Onde Morar no Centro de São Paulo” (2018) analisa a produção de habitação de interesse social, a partir das políticas direcionadas a reforma e reabilitação no Centro de São Paulo, com base no Plano Diretor do Município de São Paulo 1985/2000, que incentivava a reciclagem de edifícios e a partir disso a produção de habitação, através da Lei 12.349/97. Já Vanessa Nadalin e Renato Balbim, no artigo “Padrões espaciais da vacância residencial brasileira” (2011), estudam como a taxa de vacância se distribui espacialmente no Brasil. E se o comportamento é homogêneo entre as regiões nesse padrão brasileiro, além de aprofundarem-se nas singularidades que podem ser observadas entre áreas urbanas e rurais. Apresentam dados que abrangem diversas outras iniciativas de pesquisa que os autores apenas apontam através da formulação de indagações. Definem regras de funcionamento das taxas de vacância residenciais a partir do arcabouço da teoria econômica, e ilustram esse fenômeno no contexto brasileiro.

METODOLOGIA

O trabalho teve início com atualização bibliográfica sobre a produção contemporânea de habitação na área central de São Paulo, com foco no uso dos instrumentos do Plano Diretor e alternativas à produção pública predecessora. O uso de instrumentos como PEUC e o Programa de Locação Social paulistano teve um foco nesse momento inicial de pesquisa.

Em seguida, iniciou-se um processo de filtragem de informações georeferenciadas, a partir do Geosampa, para mapeamento dos terrenos notificados para aplicação da função social da propriedade, de acordo com o programa XX. O recorte definido no início da pesquisa - distritos Santa Cecília, Consolação e Bela Vista - foi mantido, por serem relativamente centrais e contarem com terrenos na situação descrita. Foram levantados todos os imóveis notificados para esses distritos. A partir de um filtro comparativo (áreas similares aos utilizados nos casos estudados), foram definidos terrenos para aplicação de estudos de viabilidade.

O passo seguinte foi um levantamento empírico da produção de HMP e HIS por uma construtora que tem produzido empreendimentos populares nos distritos mencionados. O levantamento foi sistematizado em tabelas, para organização dos dados. Foram levantados os dados: SQL-D, CODLOG, valor de terreno para ortoga onerosa, valor de mercado, valor do apartamento, área do terreno, área construída, área computável, tipologia dos apartamentos, número de unidades de HIS e numero de unidades para R2V.

Por fim foram aplicados os parâmetros de produção da construtora selecionada para aplicação nos terrenos escolhidos. A partir de então, foram esboçados alguns cenários de viabilidade para a alternativa de promoção pública. As considerações, assim como redação da monografia final, foram escritos os final do período de pesquisa.

2. RESULTADO E DISCUSSÃO

A pesquisa empírica teve início com a identificação de uma forma de atuação contemporânea para produção de HIS na área central da cidade. Nesse segmento, tem se notabilizado recentemente, uma forma de atuação em que agentes privados devem atender a produção de parte da demanda, dentro de critérios definidos pela Prefeitura Municipal, em troca de benefícios possibilitados pelo Plano Diretor Estratégico, de 2014. Os casos estudados permitem vislumbrar a real possibilidade de produção habitacional de interesse social em áreas bem estruturadas da cidade; porém, alguns gargalos também são identificados. O principal deles é que o atendimento se dá na faixa mais alta do HIS-2 (famílias com renda média mensal até 6 S.M.), não sendo verificado até aqui, casos de sucesso na HIS-1 (famílias com renda média mensal até 3 S.M., em que se localiza maior parte da demanda municipal). A necessidade de lucro das empresas envolvidas nos negócios, o custo da terra e das unidades nessas áreas, impedem que esse tipo de atendimento englobe as faixas mais dependentes de subsídios públicos.

Em relação ao atendimento verificado, segue adiante um descritivo do cenário analisado.

ESCOLHA DA EMPRESA MODELO

Para o desenvolvimento deste trabalho foi preciso encontrar uma empresa privada que trabalhasse com Habitação de Interesse Social no centro de São Paulo. A proposta inicial era

verificar como tem se dado essa produção, para desenvolver um estudo de viabilidade que considerasse outras variáveis.

A empresa escolhida foi a Magik JC, uma das poucas em São Paulo que tem trabalhado com habitação social na região do centro da cidade. A Magik JC está presente no mercado imobiliário brasileiro desde 1972, realizando empreendimentos direcionados para os segmentos econômicos, médio e alto padrão. Nos últimos 4 anos houve um redirecionamento do seu escopo. Desde então, desenvolveram cerca de 20 empreendimentos na região central de São Paulo, todos eles parte do programa federal de habitação econômica (antigo Minha Casa Minha Vida e atual Casa Verde Amarela).

A empresa negociou inicialmente dez terrenos na área central da cidade, todos com menos de 1.000 metros quadrados, e iniciou as obras em quatro deles. Desde 2019, já foram entregues cerca de 600 unidades habitacionais, com vários canteiros de obras ainda abertos em 2021.

Algumas estratégias ficam claras na leitura dos empreendimentos, outras são explicitadas em depoimentos do CEO da empresa. Em novembro de 2018, André Czitrom comentou em uma entrevista para a Veja, que para fazerem a despesa caber nas receitas e ainda extraírem lucro, os engenheiros enxugaram as plantas e removeram dos prédios tudo que poderia encarecer a obra, como garagem e subsolo, reduziram a margem de lucros em até 35% e apostaram em obras rápidas. A ideia é evitar que o dinheiro fique parado por muito tempo, por isso entraram no programa federal Minha Casa Minha Vida, pois assim haveria 100% de venda garantida para a Caixa Econômica Federal. As formas de contratação dos empreendimentos no Programa acabam reduzindo gastos importantes, como aqueles relacionados à comercialização, com marketing, estandes de vendas, entre outros. A garantia de financiamento dada pela Caixa Econômica Federal, bem como o subsídio às famílias enquadradas na Faixa 2 do programa, ganha destaque na fala do CEO. Atende-se também às diretrizes municipais de atendimento a essa faixa de renda (Decreto nº 59.885, de 04/11/2020). Esse atendimento é sempre misturado à categoria de uso R2V (Edifícios residenciais) nos empreendimentos, sem limite de faixa de renda, que garantem maior lucro para a Magik JC, pois podem ser comercializados a preços maiores do que o limite do programa, a garantem acesso a um nicho de demanda: apartamentos para investimentos de compradores com renda maior do que 6 Salários Mínimos.

André cita ainda que a expectativa de lucro final para o primeiro empreendimento da construtora era de 4 milhões. Dessa forma, a porcentagem de lucro foi calculada a partir do número de apartamentos no empreendimento. O edifício, localizado na Rua Frei Caneca, possui 85 unidades, que foram comercializadas por R\$200.000,00. Assim, o valor global do empreendimento foi de R\$17 milhões, dos quais 4 milhões representaram o lucro líquido. A porcentagem de lucro líquido com o empreendimento foi de 23,5%. No geral, segundo o CEO, a empresa opera com lucro

semelhante ao alcançado ali, com cada empreendimento rendendo em torno de 20%; no caso dos edifícios estudados o valor estaria variando entre 4,8 e 6 milhões de reais.

A LOCALIZAÇÃO

Segundo a prefeitura municipal (no site Gestão Urbana), o Plano Diretor Estratégico instituiu os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, previstos próximos às estações de trem, metrô e corredores de ônibus, para otimizar a ocupação das áreas com boa oferta de transporte público coletivo de maneira a fomentar as centralidades. No zoneamento, essas quadras foram demarcadas como as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) e Zonas Eixo de Estruturação Previsto (ZEUP). No caso dos empreendimentos da Magik JC, todos os terrenos encontram-se em ZEU, que segundo a última revisão da LUOS (2016) são definidas assim:

“Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo. (...) A principal característica de territórios que estão neste eixo é aproximar a população do transporte público. No caso de ZEU, o coeficiente de aproveitamento será quatro – fator que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade de metros quadrados que podem ser construídos em um lote – próximos das linhas de trem, metrô e corredores de ônibus. Significa que se o terreno tiver 100 m², o investidor poderá erguer um prédio de até 400 m² da área construída. Enquanto em outros territórios de São Paulo o fator será dois” (GESTÃO URBANA SP, 2015, s/p.).

O novo zoneamento busca garantir o direito das pessoas à cidade, de forma que proporcione a disponibilidade de espaços verdes, diversidade de usos e maior qualidade entre os espaços públicos e privados. Cada lote deve contribuir para uma melhor convivência nos bairros e na cidade, seguindo a nova lei.

O zoneamento define ainda um tamanho máximo para lotes e quadras de 20.000m². É exigida a doação de áreas verdes e institucionais, caso o limite for ultrapassado, de forma que se facilite a fruição pública e criem-se espaços de interação e convivência entre os moradores. Se os lotes ou glebas tiverem metragem quadrada acima de 40.000m² é exigida como contrapartida a abertura de vias.

Outros dispositivos como fachada ativa, fruição pública e doação de calçada são incentivos ao uso misto e maior apropriação das áreas voltadas às vias públicas. Todas essas ferramentas buscam trazer mais movimento para a cidade e são também benéficas ao construtor, pois garantem uma renda extra sem contabilizar o térreo comercial como área construída. Os dispositivos foram

propostos em função de zonas e tipos de empreendimentos, buscando melhorar a relação entre os edifícios e as áreas públicas.

OS TERRENOS

Para avaliação dos preços dos terrenos, adotou-se um método baseado no cálculo utilizado pela Prefeitura para dimensionar o valor de cobrança de Outorga Onerosa. O Quadro 14 do PDE-14, atualizado anualmente, e que disciplina a sua cobrança, traz valor correspondente (em média) a 80% do valor de mercado, para cada CODLOG do município. Dessa forma, foi possível estimar os valores de mercado dos terrenos adquiridos, uma vez que a pesquisa não teve acesso aos dados de tais transações. Nos casos analisados, observou-se que valor relativo do terreno equivale em de 15% do valor de cada apartamento. Ou seja, dependendo do preço de comercialização, cada apartamento paga pelo terreno entre R\$25.000 e R\$30.000.

Uma estratégia também adotada pela construtora é a permuta entre terreno e apartamentos. Ou seja, a empresa não paga pelo terreno, mas troca por um contrato em que se compromete a ceder ao antigo proprietário uma determinada quantidade de apartamentos. No caso dos empreendimentos da Magik JC, essa ação ocorreu, por exemplo, com o empreendimento localizado na Rua Major Sertório, no qual o proprietário do lote recebeu 20 apartamentos como pagamento. Essas 20 unidades representam R\$4 milhões ou 20% do empreendimento que possui 96 unidade totais. Tal estratégia reduz os custos iniciais do negócio, facilitando sua viabilização.

O empreendimento da Rua Major Sertório possui terreno de 590m², sendo que o m² no endereço custa R\$6.961,00. Sendo assim, o terreno teria o valor de R\$4.106.990,00 o que se aproxima ao valor final recebido pelo proprietário. Para a Magik JC, o custo de cada apartamento é em média de 160 mil. Assim, no caso citado acima 20 unidade custaram aproximadamente R\$3,2 milhões. É notável o benefício mútuo ao realizar a estratégia de permuta, o proprietário recebe o mesmo valor que receberia pelo terreno e para a empresa custa menos. A estratégia é vantajosa e viabiliza o negócio.

O APARTAMENTO

A área dos apartamentos se aproxima, em todos os casos, de 24m², área mínima permitida para HIS-2 (Art. 3º do Decreto nº 59.885/20). As plantas das unidades seguem um padrão, havendo pouca margem para inovações no projeto arquitetônico. Em alguns casos, os arquitetos assinam apenas o projeto de fachada dos edifícios. Embora haja um apelo, com uso de arquitetos renomados para assinatura dos projetos, percebe-se pouca margem de manobra em projetos que, quando muito, têm alguma qualidade de implantação, circulações e desenho dos térreos.

EXPLORAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Desde a aprovação da Lei N^o. 16.050/14, o Coeficiente de Aproveitamento básico da cidade de São Paulo é 1. Mas o Plano Diretor permite que em algumas áreas da cidade o CA seja de até 4, desde que cumpridas algumas contrapartidas, como o pagamento de OODC. Para edifícios com caráter social, isso é para aqueles que promovem HIS, o pagamento da outorga é dispensado. Assim, a Magik JC utiliza o máximo permitido pelo PDE, e consegue ainda expandir para CA=6 sem pagamento da outorga onerosa. Isso ocorre porque em São Paulo há um incentivo para produção de HIS na área central, com adição de 50% sobre o coeficiente máximo, em relação aos bairros vizinhos. Dessa forma o CA padrão adotado pela Magik JC é de 6, devido à localização dos empreendimentos.

Uma outra estratégia da empresa é criar nos edifícios ferramentas que permitam extrapolar o CA, pois se utilizam dos instrumentos do PDE que permitem áreas não computáveis altamente lucrativas. Instrumentos como a fachada ativa permitem inserir imóveis comerciais nos térreos, de forma que essa área não é computável e acaba se tornando mais rentável para a empresa.

GARANTIA 100% DE VENDA e GASTOS MÍNIMOS COM VENDAS

A Magik JC conseguiu enquadrar seus empreendimentos na faixa 2 do Programa federal “Minha Casa Minha Vida” (atual Casa Verde e Amarela), que é a maior iniciativa de acesso à casa própria já criada no Brasil. Na pesquisa “Produzir casas ou construir cidades”, jogou-se luz sobre a criação do programa e aos modos de acesso a recursos públicos para a promoção privada para a faixa 2 do programa, que permite as maiores margens de lucro para as construtoras e têm possibilidades de viabilização em grandes centros. O quadro abaixo exemplifica (com valores não atualizados) os passos que garantiam a aquisição de terrenos e comercialização dos imóveis nessa modalidade do extinto programa. A modalidade não foi extinta e segue sendo aplicada após diversas atualizações do programa federal.



Fonte: FERREIRA, João Sette Whitaker. "Produzir Casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano". São Paulo: LabHab-FAUUSP Ed. FUPAM, 2012

A Caixa realiza o maior contato com o cliente, sendo responsável pela fiscalização do enquadramento exigido, bem como da análise da documentação apresentada; por ser o agente financeiro, cabe ao banco obter as garantias de fidelidade dos futuros proprietários. Como já enfatizado, a construtora reduz assim alguns gastos iniciais de comercialização, normais em empreendimentos padrão. Na maioria das vezes os stands ficam no térreo do próprio empreendimento e depois o espaço é destinado à venda ou aluguel para comércio.

Empreendimentos escolhidos para análises e estudo de viabilidade

QUADRO 1: Informações gerais

EMPREENHIMENTO	SQL-D	CODLOG	VALOR DE TERRENO PARA FINS DE OUTORGA ONEROSA	VALOR DE MERCADO (QUADRO 14 DO PDE-14)	VALOR APARTAMENTO
BELA VISTA	006.045.0102.1	422258	\$3.793,00 m ²	\$4.741,25 m ²	A PARTIR R\$199.00
GENERAL JARDIM	007.066.0026.6	099694	\$3.629,00 m ²	\$4.536,25 m ²	A PARTIR \$215.000
MARQUES DE ITU	007.068.0040-0	009890	\$3.726,00 m ²	\$4.657,50 m ²	A PARTIR \$205.000
CENTRO NOVO	006.065.0004.9	015210	\$3.028,00 m ²	\$3.785,00 m ²	A PARTIR R\$200.000
BRIGADEIRO	033.001.0136-0	121657	\$6.987,00 m ²	\$8.733,75 m ²	A PARTIR \$199.000

QUADRO 2: Dados dos empreendimentos

EMPREENDEIMENTOS	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA COMPUTÁVEL	TIPOLOGIA
BELA VISTA	1.042m ²	6.710,06	6.219,24	1 e 2 DOMITÓRIOS
GENERAL JARDIM	770m ²	5322,77 M2,	4.574,92 M ²	1 DORMITÓRIO
MARQUES DE ITU	690m ²	4.139,85	4139,85	STUDIO, 1 E 2 DORMS.
CENTRO NOVO	862,85m ²	5609,05 M2	5098,66 M2	1 OU 2 DORM.
BRIGADEIRO	705,53m ²	4617,46 M2	3.426,06M ²	STUDIO, 1 E 2 DORMS.

QUADRO 3: Relações de áreas nos empreendimentos

EMPREENDIEMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA / ÁREA DO TERRENO	ÁREA COMPUTÁVEL / ÁREA DO TERRENO	MÉDIA
BELA VISTA	$6.710,06 / 1.042 = 6,43$	$6219,24 / 1.042m = 5,96$	6,19
GENERAL JARDIM	$5322,77 / 770 = 6,91$	$4.574,92 / 770 = 5,94$	6,42
MARQUES DE ITU	$4.139,85 / 690 = 5,99$	$4139,85 / 690 = 5,99$	5,99
CENTRO NOVO	$5609,05 / 862,58 = 6,50$	$5098,66 / 862,58 = 5,91$	6,20
BRIGADEIRO	$4617,46 / 705,53 = 6,54$	$3.426,06 / 705,53 = 4,85$	5,69

QUADRO 4: Unidades nos empreendimentos

EMPREENDEIMENTO	UNIDADES DE HIS	UNIDADES R2V	UNIDADES TOTAIS
BELA VISTA	128	33	161
GENERAL JARDIM	115	25	140
MARQUES DE ITU	101	22	123
CENTOR NOVO	113	11	124
BRIGADEIRO	101	20	121

O levantamento iniciou-se a partir da escolha dos distritos na região central da cidade de São Paulo. Foram escolhidos dentre os distritos mais próximos à Universidade Presbiteriana Mackenzie, a título de amostra, aqueles que já são munidos de infraestrutura: Santa Cecília, Consolação e Bela Vista. A partir de então foi realizada uma verificação de todos lotes notificados - no território dos três distritos - para aplicação da PEUC (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios), através do Geosampa. Considerou-se alguns pré-requisitos para a escolha dentre os lotes: foram selecionados os lotes com maior semelhança com aqueles adquiridos pela Magic JC, com os critérios de área, localização e função. Assim, levantou-se primeiramente 90 imóveis notificados, com objetivo de escolher três, a partir de métodos de descartes definidos durante a pesquisa. Os terrenos descartados foram aqueles com muita discrepância em relação aos tamanhos de áreas ou em relação aos usos e ocupação. Existiam também alguns lotes notificados que estavam em processo de análise da justiça, esses também foram descartados. Após o processo geral de descarte restaram entre 4 e 5 lotes de cada distrito e então foi feito uma análise

detalhada sobre cada lote, seu processo de notificação, sua ocupação, área e localização e assim os lotes escolhidos continham maiores semelhanças nesses aspectos. É importante ressaltar que deu-se preferência aos lotes vazios, sem construção ou com pouca ocupação; aqueles que continham edifícios ou casas também foram descartados. O levantamento foi aprofundado através do uso do Google Earth.

Os métodos de pesquisa foram dois principais e por conta da pandemia precisaram ser virtuais. Assim, a ferramenta mais utilizada foi o Geosampa, que permite acesso direto aos dados dos imóveis notificados, a situação, tipo, os dados de IPTU, área dos lotes, proprietário e uso do solo. Depois desse levantamento, a segunda etapa consistiu em verificar as fachadas através do Google Earth e se os lotes escolhidos eram muito ocupados. Também foi possível verificar o movimento da rua, as condições das calçadas e imóveis vizinhos. Os três lotes escolhidos seguiram alguns padrões em relação aos tamanhos, tipos de terreno, usos e áreas construídas.

O lote selecionado no distrito Santa Cecília consta no cadastro que tem uso predominante residencial, mas ao verificar pelo Google Earth foi possível perceber que não há uso, o lote é um terreno vazio. Não há nada construído nele, sendo que no cadastro do Geosampa consta como 114m² construídos. O lote possui 655m² e o valor de terreno para fins de outorga onerosa é de \$3.384,00m² e seu valor de mercado é de \$4.230,00 por m². O valor do terreno então, é de R\$2.770.650,00 e, com o coeficiente 6, pode-se construir 3.930m².

O lote selecionado no distrito do Bela Vista, consta no cadastro que tem uso predominante de garagem, mas ao verificar pelo Google Earth nota-se que ele não possui uso. Hoje contém apenas uma fachada construída mas em condições de abandono. O lote possui 559m² e consta que há 35m² construídos. O valor de terreno para fins de outorga onerosa é de \$2.834,00m² e seu valor de mercado é de \$3.542,50m². O valor final do terreno é de R\$1.980.257,50 e nele pode-se construir 3.354m² (C.A.=6).

O lote selecionado no distrito da Consolação tem seu uso predominante de garagem segundo o cadastro de IPTU, e ao verificar pelo Google Earth foi realmente comprovado seu uso. Hoje funciona no lote um estacionamento privado. Ele possui uma cobertura no terreno todo e por isso conta que sua área construída é de 1.544m², mas na verdade ele não possui construção significativa. O lote possui 1.544m² e o valor de terreno para fins de outorga onerosa é de \$3.380,00m² e seu valor integral é de \$4.2225,00m². Isso significa que o terreno custa R\$6.523.400,00, e nele pode-se construir 9.264m² com o CA 6.

Para que se desenvolvessem os cálculos de viabilidade foram utilizados alguns dados de viabilidade trabalhados pela construtora analisada anteriormente. As tabelas desenvolvidas para este trabalho foram na verdade uma coletânea de informações acessíveis pelo site da empresa,

que também compartilha com o público algumas das estratégias da empresa para viabilização dos empreendimentos.

Os dados apresentados nos quadros anteriores permitiram a geração de médias gerais utilizadas pela empresa para viabilização de empreendimentos sociais em áreas consolidadas. A aplicação dessas médias para os três terrenos escolhidos foi aplicada de modo a criar de modo genérico um estudo de viabilidade para sua utilização como HIS. Se considerarmos as margens de lucro trabalhadas, pode-se traçar, em estudos futuros, alternativas de implantação de empreendimentos que atendam faixas de renda menores, que sejam viabilizados por locação social, ou que garantam áreas maiores para atendimento a famílias com perfis distintos.

No caso de uma obra com interesse social, com participação pública, a margem de lucro de cerca de 20% poderia ser revertida para melhorias no empreendimento como, por exemplo, um aumento no tamanho da área dos apartamentos. A simples extinção do lucro permitiria áreas de 28,8m². Outra hipótese seria a reversão dessa margem em uma cota de 20% de apartamentos de HIS1, ou seja aqueles que atendem a faixa da população que recebem até R\$ 3.300,00 ao mês, mediante subsídios públicos já operados em Parcerias Público-Privadas, por exemplo.

Com os três terrenos selecionados o processos de viabilidade pôde começar usando dados da empresa Magik JC.

QUADRO 5: Dados dos terrenos

TERRENO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONTRUÍDA	RECUO FRENTE	RECUO FUNDO/LATERAL
1-SANTA CECÍLIA	655m2	114	5(a)	3(b)
2- BELA VISTA	559m2	35	5(a)	3(b)
3- CONSOLAÇÃO	1544m2	1544	5(a)	3(b)

QUADRO 6: Dados dos terrenos/propriedade/índices

TERRENO	PROPRIETÁRIO	SETOR	QUADRA	LOTE	ZONA	CA	TO
1-SANTA CECÍLIA	ROSA DE VASCONCELOS SPINOLA	020	012	0117	ZEIS 3	máx 4	0,7
2- BELA VISTA	PREPELU EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	009	101	0035	ZEIS 3	máx 4	0,7
3- CONSOLAÇÃO	DARA DE SOUZA BERQUO	007	093	0016	ZEIS 3	máx 4	=0,7

(a) O recuo frontal será dispensado conforme disposições estabelecidas no art. 30.

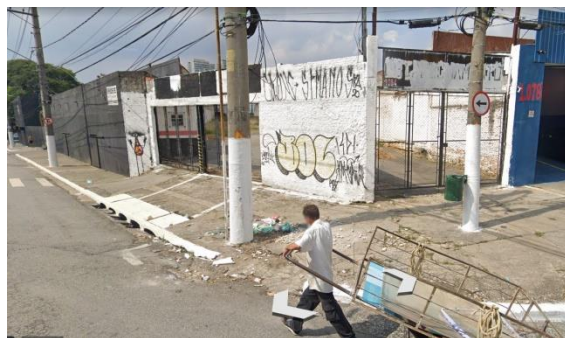
(b) Os recuos laterais e de fundo serão dispensados conforme disposições estabelecidas no art. 29.

QUADRO 7: Valores terrenos

TERRENO	SQL-D	CODLOG	VALOR DE TERRENO PARA FINS DE OUTORGA ONEROSA	VALOR INTEGRAL
1-SANTA CECÍLIA	020.012.0117-6	077283	\$3.384,00m ²	\$4.230,00m ²
2- BELA VISTA	009.101.0035-7	172375	\$2.834,00m ²	\$3.542,50m ²
3- CONSOLAÇÃO	007.093.0016-6	011622	\$3.380,00m ²	\$4.2225,00m ²

Estudos de viabilidade - descrição dos terrenos:

Terreno 1: Localizado na Rua Brigadeiro Galvão 1084, Santa Cecília, o terreno possui 655m², sendo apenas 114m² construídos. Seus acessos se dão pelo Largo Brigadeiro Galvão e Rua Brigadeiro Galvão. A testada do lote 14,6m no Largo Brigadeiro Galvão e 5,5m na Rua Brigadeiro Galvão. O uso do lote não foi identificado com exatidão pela imagem, mas ao que indica ele tem uso privado com estacionamento.

Imagem 1: Rua Brigadeiro Galvão, 1084 – Lote 1

Fonte: Google Street View

Terreno 2: Localizado na Rua Rocha 299, Bela Vista, o terreno possui 559m² sendo construído apenas 35m². O terreno possui acesso tanto pela rua rocha quanto pela Rua Cardeal Leme. Sua testada é de 9m na Rua rocha e 13 na rua Cardeal Leme. Atualmente o uso do lote é para fins de estacionamento privado.

Imagem 2: Rua Rocha, 299 – Lote 2

Fonte: Google Street View

Terreno 3: localizado na Rua Ana Cintra 223, Consolação. Possui 1544m² sendo construído em sua totalidade. O terreno possui acesso pela Rua Ana Cintra, Rua Dr. Frederico Steidel quanto pela Rua Cardeal Leme. Sua testada é de 9m na Ana Cintra, 30 na Rua Dr. Frederico Steidel e 50m no lado do Elevador Presidente João Goulart . Atualmente o uso do lote é para fins de estacionamento privado.

Imagem 3: Rua Ana Cintra, 223 – Lote 2



Fonte: Google Street View

Estudos de viabilidade - Comparativo de itens de viabilidade:

Considerando o Coeficiente de Aproveitamento médio utilizado pela Magik JC (5,8), calculou-se a média do número de unidades de apartamentos para a área do terreno de forma a estabelecer 1.000m² como o tamanho padrão. Assim foi calculado o numero de unidades de apartamentos para um terreno de 1000m² usando a proporção de cada empreendimento.

QUADRO 8: Relação unidades / área de terreno nos empreendimentos Magic JC

EMPREENDIMENTOS	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA POSSÍVEL	UNIDADES	UNIDADES / 1.000M ²
BELA VISTA	1.042m ²	6043,6	128	154
BRIGADEIRO	770m ²	4466	115	181
CENTRO NOVO	690m ²	4002	101	178
MARQUES DE ITU	862,85m ²	5004,5	113	143
GENERAL JARDIM	705,53m ²	4092	101	171

A partir dos valores calculados, e seguindo a proporção de cada edifício tirou-se uma média aritmética entre os 5 empreendimentos analisados. Assim, chega-se no número de 165 unidades de apartamentos para um terreno de 1000m². Os cálculos aplicados a seguir foram aplicados aos 3 lotes escolhidos, seguindo essa proporção de 165 unidades para cada 1000m².

QUADRO 9: Relação unidades / área de terreno nos terrenos escolhidos

Terreno	Área do terreno	Unidades possíveis de apartamentos
Terreno 1	655m ²	108
Terreno 2	559m ²	92
Terreno 3	1544m ²	254

Em relação ao número de unidades HIS e R2v, também foi tirada a média a partir das proporções usadas pela construtora e assim se chegou a uma relação de 165 unidades HIS para 32 de R2v; ou seja, uma porcentagem de 16% de unidades R2v em relação ao número total de unidades.

Como este estudo de viabilidade não buscou a leitura do lucro obtido com esses 16% de unidades R2v, pode-se estimar ainda a aplicação dos lucros com essas unidades: aumentando-se as áreas de cada unidade em 16% (de 24m² para 27,85m²) ou construindo-se 16% a mais de HIS nos empreendimentos. Também há a possibilidade de mescla das duas opções, aumentando-se a área das unidades em 8% e contruindo-se 8% a mais de unidades HIS. Nesse caso, os apartamentos teriam 25,9m².

E como ultima ferramenta para o estudo de viabilidade imagina-se ainda as variadas possibilidades de usufruto de dispositivos oferecidos pelo Plano Diretor Estratégico como forma de incentivar o uso misto e maior movimento de pedestres das calçadas, como a fachada ativa, a fruição pública e e/ou a doação de calçada. Tais ferramentas têm sido aplicadas em empreendimentos privados, em troca de aumento de potencial construtivo, e poderia incrementar também a promoção pública, de modo a garantir uso amplo do "chão da cidade".

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como apresentado ao longo do artigo, a questão do déficit habitacional na cidade de São Paulo não é nova, e já existem muitas pesquisas direcionadas a sanar algumas dessas problemáticas a partir da reabilitação dos edifícios. Porém, apesar da existência de muitos projetos para revitalização de edifícios abandonados, pouco se vê colocado em prática.

A Magik JC foi empresa imobiliária estudada ao longo do artigo, principalmente por ser uma das únicas empresas privadas a executar a produção de novas habitações de interesse social em zonas centrais e não centrais, munidas de infraestrutura. Ela traz a oportunidade de moradia para faixa 2 da população, construindo empreendimentos novos em terrenos vazios. Explora-se assim o potencial de terrenos ociosos que, embora raros, ainda fazem parte da problemática da área central. A empresa dá uso a essa parcela da cidade, muitas vezes trazendo fachadas ativas e comércio no térreo, que ajudam a promover maior caminhabilidade e

segurança. O alcance no atendimento às camadas mais baixas do déficit habitacional, no entanto, não é resolvido pela participação de empresas com esse perfil. A necessidade de buscar alternativas para essa camada da população foi o mote do estudo, e os resultados alcançados buscam apontar para alternativas de sua viabilização.

A segunda parte do estudo envolveu, portanto, o desenvolvimento prático de um estudo de viabilidade para a construção de edifícios de uso residencial destinado às faixas 1 e 2 da população, seguindo os parâmetros construtivos obtidos pela empresa Magik JC, porém buscando alternativas para um atendimento mais amplo. Os resultados da pesquisa foram muito satisfatórios, pois mostraram que é possível (i) construir apartamentos maiores do que a área mínima para empreendimentos de HIS, sem aumentar o valor final dos apartamentos, ou (ii) atender a faixa 1 da população vendendo os apartamentos por valores mais baixos, ou (iii) produzir apartamentos do tamanho mínimo (24m²) por valores mais baixos do que a Magik JC.

Pode se concluir então que é possível incluir a faixa 1 e 2 da população em zonas centrais para ocupar os vazios das cidade e usufruir da infraestrutura urbana. Com isso, a população ganha mais tempo, que pode ser destinado ao lazer, ao cuidado da casa, ao estudo. A ocupação no centro traz qualidade de vida as pessoas que antes usariam de 6 a 8 horas de seu dia somente para locomoção.

Dessa maneira torna-se essencial a aplicação e acompanhamento das políticas públicas dentro do contexto habitacional, principalmente em regiões centrais que já possuem infraestrutura para atender a população. A participação da iniciativa privada não deve ser empecilho para essa promoção; no entanto, a necessidade de obtenção de lucros com os empreendimentos e a permissividade do regramento para sua atuação na produção habitacional ainda não tem permitido resultados expressivos para o atendimentos às faixas mais vulneráveis da sociedade.

4. REFERÊNCIAS

- ACSELRAD, Henri. "Discursos da sustentabilidade urbana". *In: Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, n.1, maio de 1999, pp.79-89.
- AKAISHI, Ana Gabriela. "As casas sem gente e seus proprietários impunes". *In: Outras Palavras* (2019) Disponível em: <<https://outraspalavras.net/cidadesemtranse/as-casas-sem-gente-e-seus-proprietarios-impunes/>> Acesso em: 21 de Setembro de 2020.
- AKAISHI, Ana Gabriela. "Entraves à efetivação da função social da propriedade no centro de São Paulo: o papel dos proprietários de imóveis ociosos". *In: Anais do XVIII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*. Natal, 2019. Disponível em: < <http://anpur.org.br/xviiienanpur> > Acesso em: 21 de Setembro de 2020.
- AKAISHI, Ana Gabriela; SILVEIRA, Ana Flavia Lima da. "Função social da propriedade e imóveis ociosos no centro de São Paulo". *In: Anais do XVIII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*. Natal,

2019. Disponível em: < <http://anpur.org.br/xviiienanpur> > . Acesso em 18 de Fevereiro de 2020.
- ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. **São Paulo Centro XXI: entre história e projeto. Memória do Encontro**. São Paulo: AVC, 1994.
- BRAJATO, Dânia. "Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC): o que as experiências de aplicação revelam sobre a efetividade (ou o alcance) desse instrumento?". In: **Anais do XVIII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**. Natal, 2019. Disponível em: < <http://anpur.org.br/xviiienanpur> > . Acesso em: 25 de Setembro de 2020
- BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Editora Estação, 1988.
- BRANCO, Ilda Helena Diniz Castello. **Arquitetura no Centro da Cidade**. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 1988.
- DEVECCHI, Alejandra. **Reformar não é construir**. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2010.
- FASE (Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional). "Tanta casa sem gente, tanta gente sem casa: os criminosos são velhos conhecidos". In: **Editorial do Informe-se/Fase**, 2018. Disponível em: <<https://fase.org.br/pt/informe-se/artigos/tanta-casa-sem-gente-tanta-gente-semcasa-os-criminosos-sao-velhos-conhecidos/>>. Acesso em 12 de Fevereiro de 2020.
- FERREIRA, João Sette Whitaker (Org.). **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo brasil urbano**. São Paulo: FAUUSP/FUPAM, 2012.
- GESTÃO URBANA SP. **Entenda o zoneamento**. São Paulo, 2015. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/entenda-o-zoneamento/>> Acesso em: 08 de Agosto de 2021
- GESTÃO URBANA SP; **Revisão Participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS)**. São Paulo, s/d. Disponível em <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/principal-zoneamento/>> Acesso em: 08 de Julho de 2021
- KOWARICK, Lúcio e FRÚGOLI, Heitor (Org.). **Pluralidade Urbana de São Paulo: Vulnerabilidade, marlinalidade e ativismos**. São Paulo: Editora 34, 2016.
- MARICATO, Erminia. "A bomba relógio das cidades brasileiras". In: **Democracia Viva**. Rio de Janeiro: IBASE, v.11, p.3-7, 2001.
- MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)**; Disponível em: <<https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-minha-vida/programa-minha-casa-minha-vida-mcmv>> Acesso em: 10 de Agosto de 2021.
- NADALIN. Vanessa Gapriotti. **Três ensaios sobre economia urbana e mercado de habitação em São Paulo**. Tese de Doutorado. São Paulo: Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade (FEA), Universidade de São Paulo, 2010.
- NADALIN. Vanessa Gapriotti; BALBIM, Renato. "Padrões espaciais da vacância residencial brasileira". In: **Repositório IPEA**, 2011. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5543/1/BRU_n6_padroes.pdf>. Aceso em 31 de Março de 2020
- PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Plano Municipal de Habitação. Secretaria de Habitação e Prefeitura do Município de São Paulo (PL 619/16)**. Disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wpcontent/uploads/2014/08/20161221_PMH_PL_bxa.pdf>. Acesso em: 16 de Fevereiro de 2020.
- ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.
- SAMPAIO, Celso Aparecido. "Onde morar no centro de São Paulo". In: **Anais III Seminário Nacional de Urbanização de Favelas**, Salvador, 2018. Disponível em: <<http://www.sisgeenco.com.br/sistema/urbfavelas/anais2018a/ARQUIVOS/GT1-347-147-20180630195241.pdf>>. Acesso em 18 de Fevereiro de 2020.
- SÃO PAULO (MUNICIPIO) **Plano Diretor do Município de São Paulo 1985/2000**. São Paulo: Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA. Série Documentos, 1985.
- SÃO PAULO (MUNICIPIO). **Vacância domiciliar cai 30% entre 2000 e 2010**. Informes Urbanos. n. 23. Dezembro de 2014. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 2014.

SÃO PAULO (MUNICIPIO). **Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU.** Gestão Urbana, 2015.

SILVA, Helena Menna Barreto. **Habitação no centro de SP: Como viabilizar essa ideia?** São Paulo: LABHAB/FAUUSP, 2000. Disponível em: <http://www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/silva_habitacaocentro.pdf> Acesso em 15 de Abril de 2020.

SILVA, Helena Menna Barreto. **O centro de São Paulo: que futuro para habitação?** São Paulo: LABHAB/FAUUSP e Lincoln Institute of Land Policy, 2001. Disponível em: <http://www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/silva_centrosp.pdf>. Acesso em 15 de Março de 2020.

SILVA, Helena Menna Barreto. **Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo.** (Relatório de Pesquisa). São Paulo: LABHAB/FAUUSP, 2019. Disponível em: <http://www.labhab.fau.usp.br/wpcontent/uploads/2018/01/silva_tributos_vazios_centrosp.pdf> Acesso em: 15 de Março de 2021.

Contatos:

bia.m.dantas@icloud.com
pauloemilio75@gmail.com