

## Novas Leis vão elevar preços de imóveis em São Paulo

Por Mercado Imobiliário - abril de 2017



Segundo o Sinduscon-SP, as estimativas feitas até agora apontam para aumentos entre 8% e 10% no preço final

O novo Plano Diretor e a Lei de Zoneamento de São Paulo, sancionados no ano passado (2016) tendem a elevar o preço dos imóveis na capital paulista e deslocar os moradores para áreas menos nobres. Segundo o Sindicato da Construção (Sinduscon-SP), as estimativas feitas até agora apontam para aumentos entre 8% e 10% no preço final dos imóveis. Mas há estudos acadêmicos que estimam aumentos de até 15% nos preços, dependendo da região.

As mudanças, no entanto, ainda não foram testadas na prática. Com a crise econômica, queda na renda e crédito escasso, os lançamentos atrasaram. O que está à venda no mercado ainda se refere a projetos aprovados nas regras anteriores. “A expectativa é que no segundo semestre sejam feitos outros lançamentos sob a legislação anterior para não perder o alvará”, afirma Odair Senra, vice-presidente de Imobiliário do Sinduscon-SP.

O principal objetivo das novas regras é a indução do desenvolvimento de empreendimentos em grandes eixos de transporte público de massa, como corredores de ônibus e linhas de metrô. “Com isso, espera-se reduzir os deslocamentos entre a moradia e o trabalho”, destaca o professor do Departamento de Engenharia de Construção Civil da Escola Politécnica da USP, Claudio Tavares de Alencar. “O problema é que isso não é trivial. Se todos lançarem nesses eixos, haverá um excesso de oferta nos chamados remanso – interior dos bairros mais adensados.”

Ele explica que dentro da Lei de Zoneamento foram criados três territórios: de transformação, de qualificação e de preservação. E dentro desses territórios foram definidos os usos permitidos, regras de parcelamento e ocupação do solo. No território de transformação, por exemplo, estão incluídos os parâmetros de coeficiente de aproveitamento, gabarito, limite de vagas para automóveis e incentivos à introdução do conceito de fachada ativa nos empreendimentos, que também estão incluídos no Plano Diretor.

Na avaliação da arquiteta urbanista, Adriana Levisky, do escritório Levisky Arquitetos, as novas regras trazem uma série de conceitos novos e representam um momento de transformação das cidades nos centros urbanos. “Vemos uma tendência de qualidade de vida associada ao pedestre.” Ela explica que se trata de conceitos bem diferentes daqueles do passado que criavam bairros totalmente residenciais ou totalmente comerciais. Agora não. “A tendência é estimular o uso misto dos espaços.”

Exemplo disso, são os empreendimentos imobiliários que misturam residenciais e comerciais num mesmo prédio. Os andares inferiores são destinados a estabelecimentos comerciais e os superiores, a moradias. É o que se tenta fazer no centro de São Paulo, a poucos metros da cracolândia. No terreno onde ficava a antiga rodoviária da capital, espera-se construir um megaempreendimento de interesse social e mercado popular. O projeto será construído por meio

de Parceria Público-Privada (PPP) e aguarda autorizações de órgãos públicos para início das obras. O objetivo é revitalizar a área, localizada num eixo com boa infraestrutura de transportes.

O lado negativo, na avaliação de Adriana, é a operacionalização das regras, que se demonstram difíceis de serem aplicadas. Uma fachada ativa numa área íngreme, por exemplo, enfrentaria uma série de dificuldades para ser implementada, diz a urbanista. Isso sem contar que os custos terão uma alteração sensível. “O impacto maior será sentido em imóveis que serão construídos fora do eixo estimulado pelas regras, que ficarão mais caros”, diz Adriana. “Aumento de preços é uma certeza. O plano impõe isso”, afirma o professor Alencar. Segundo ele, as regras criam coeficientes de aproveitamento dos terrenos nas diversas zonas e valores de outorga bem salgados que devem ser pagos à prefeitura para permitir a expansão do potencial de construção nos terrenos. “Se pudessem construir mais unidades, as empresas poderiam diluir os custos. Mas a regra traz restrições em relação a isso.”

Um trabalho acadêmico do Núcleo de Real State da Escola Politécnica da USP, de Nathália Oliveira Loyola de Souza, mostra que para manter a taxa de retorno conseguida pelas empresas nos lançamentos feitos pela regra anterior, o preço dos imóveis teria de subir entre 10% e 30%, dependendo do bairro. Como esses percentuais são elevados, o trabalho traz o aumento que seria possível ser absorvido pelo mercado, que varia entre 9,5% e 27,4%.