

NOVO CAMINHO

Mudanças no Plano Diretor de São Paulo deverão impulsionar o setor imobiliário

Cerca de 4,2 bilhões de pessoas, mais da metade da população mundial (55,3%), vivem hoje em áreas urbanas. Em 2045, estima-se que esse número aumente 1,5 vez. Ou seja, para mais de 6 bilhões, aponta o World Happiness Report no estudo Cities and Happiness: a Global Ranking and Analysis. As chamadas megacidades – aquelas com mais de 10 milhões de habitantes, a exemplo de São Paulo, a mais populosa do Brasil com 12,3 milhões de habitantes – avançam a todo vapor, devendo chegar a um total de 43 nesta década.

As megalópoles são o sonho de vida de muita gente. Ao mesmo tempo que oferecem um universo de opções, nos países emergentes paga-se um preço alto pelo crescimento desordenado. São Paulo acumula sérios problemas urbanos, como mobilidade, violência, enchentes, poluição do ar e sonora e déficit habitacional – estima-se que 474 mil moradias populares deveriam ser construídas para zerar esse passivo.

O ano de 2021, no entanto, acena para uma grande e importante mudança. São Paulo, pela necessidade de evoluir em mobilidade urbana sustentável, pela uberização do transporte e pela multiplicação dos serviços de *de-*

livery, terá a chance de repensar o futuro que quer construir. No horizonte de 2021, a revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo começa a ganhar corpo. A despeito de o projeto a ser aprovado e adotado, a realidade aponta para uma nova era no setor imobiliário. Uma era marcada pela valorização do ativo habitacional.

O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão desse Plano Diretor, a ser elaborada de forma participativa. Na prática, isso significa que o prefeito Bruno Covas poderá realizar mudanças na legislação que determinarão o adensamento, a verticalização, a arrecadação de outorga onerosa (valor pago para aumentar o potencial construtivo de novas construções), a criação de novos eixos comerciais, dentre outras decisões. Esses parâmetros são essenciais para o crescimento (ou não) de uma cidade, explica o IFL (Instituto de Formação de Líderes) em artigo publicado no site de finanças InfoMoney.

O Plano Diretor tem um foco muito específico de descentralizar e multiplicar a oferta de emprego. Nesse projeto, o Executivo municipal prevê a criação de parques tecnológicos e polos de incentivo em diferentes re-

giões da cidade. “O objetivo principal é promover uma distribuição das atividades produtivas na cidade”, descreve o plano.

Em relação à mobilidade, o plano almeja reverter o modelo atual – centrado no automóvel – para a integração de meios de transporte público e não motorizado. Isto significa trazer para essa equação, com muito mais valor, o sistema ciclovitário e a circulação de pedestres. Além disso, pretende “reduzir o tempo de viagem da população” e “estimular o compartilhamento de automóveis para reduzir o número de veículos em circulação”.

MELHOR PARA TODOS

A expectativa é que a revisão do Plano Diretor de São Paulo permita um maior adensamento urbano, de forma a promover uma maior concentração populacional em determinadas áreas da cidade. Fazer com que quem trabalha na capital viva na capital é um dos objetivos. Estudos apontam que quem habita em regiões mais densas é mais feliz. Mais adensamento em áreas residenciais, comerciais e de serviços leva a uma menor necessidade de deslocamento, o que gera menos trânsito e aumenta a produtividade em geral. Com





mais pessoas em uma mesma região, os espaços públicos tornam-se mais seguros.

Isso vai mexer com o habitante, proprietário ou inquilino do imóvel e movimentará o mercado imobiliário. “Com o novo Plano Diretor, temos uma chance grande de valorização dos imóveis”, aposta Marcello Romero, CEO da Bossa Nova Sotheby’s.

A valorização do ativo imobiliário deve acontecer no momento em que proibições antigas, daquelas que engessam as mãos dos construtores, forem derrubadas. Um exemplo é a chamada Fachada Ativa – frente do edifício que permite sua interação com o pedestre –, cujo Plano Diretor vigente proíbe a inclusão de vaga de garagem.

“Isso engessou muito o desenvolvimento imobiliário e proporcionou a aparição desses ‘Frankensteins’ compostos por apartamentos de 120 metros quadrados e de 30 metros quadrados acessados por outra entrada”, explica Romero. “Essa revisão vai ser muito importante para esse ponto crítico do Plano Diretor.”

Se houver uma reavaliação das premissas do Plano Diretor que facilite uma flexibilização das restrições hoje impostas,

sobretudo nos corredores urbanos, os incorporadores conseguirão melhorar o potencial de construção dos terrenos.

Espera-se também que o novo Plano Diretor facilite o acesso da população aos imóveis. “Mais segurança, menos tempo de deslocamento e mais oferta de imóveis de baixo custo. Para se alcançar isso, é importante mais adensamento, menor custo de outorga onerosa e maior utilização de transporte público”, indicou o artigo do IFL no InfoMoney.

Historicamente, o preço do lançamento sempre foi mais baixo. No entanto, acabou aumentando por conta do salto do valor do terreno, do custo dos materiais de construção, da mão de obra e também do INCC (Índice Nacional do Custo de Construção), que reflete a inflação do preço dos materiais de construção e da mão de obra. “Ainda faltam políticas públicas bem estabelecidas. Há uma camada da população que é alijada disso tudo, porque não tem crédito, não tem renda comprovada, não tem nada”, avalia Romero.

Para justificar o aumento no preço do imóvel novo, mesmo quando adquirido na planta, as incorporadoras passaram a investir em arquitetos e designers de interiores renoma-

dos e projetos de paisagismo de peso. A varanda expandiu o apartamento, que ganhou mais espaço em uma área não computada e sem demandar que o incorporador pagasse pela outorga.

Essa estratégia dos arquitetos foi o caminho encontrado para adequar os projetos ao Plano Diretor vigente. O conceito foi rapidamente abraçado pelo time de marketing que tornou os empreendimentos cada vez mais atraivos. No entanto, levar profissionais com assinatura para os projetos encaixou o custo das obras. O aumento no volume de vendas não significa rentabilidade maior.

Esse movimento de sofisticação estética das obras se deu devido às restrições impostas pelo Plano Diretor. Isso explica o *boom* de varandas e espaços *gourmets* nos edifícios residen-

“Ao alterar as leis de uso e ocupação do solo no Plano Diretor, podemos frear o custo do metro quadrado dos lançamentos”

ciais iniciado na década passada.

“Essa flexibilização racional do Plano Diretor, com previsão de revisão para 2021, pode ajudar a suavizar essa curva de acentuamento do preço do metro quadrado”, analisa Romero. “Ao alterar as leis de uso e ocupação

do solo, podemos frear o custo do metro quadrado dos lançamentos.”

Por mais que se pense o contrário, a densidade demográfica em São Paulo é relativamente baixa. Sobretudo nas áreas centrais. Os locais mais adensados são justamente as favelas, que avançaram à própria sorte e hoje sofrem com excesso de moradores e escassez de recursos básicos.

Essa aglomeração desordenada é tudo que a São Paulo do futuro não quer. A meta do novo Plano Diretor é trazer qualidade de vida aos moradores e também melhorar a mobilidade urbana. O resultado será deslocamentos menores, menos trânsito, mais transporte sustentável, mais segurança e valorização de regiões que sirvam como áreas comerciais, residenciais e turísticas. **TP**