

MERCADO

Efeitos do novo Plano Diretor

Pessimistas diante da legislação

paulistana, incorporadoras criaram reservas de terrenos para realizarem lançamentos sob as regras antigas

Pág. 13

ROBSON FERREIRA/ESTAD

Monotrilho.
Verticalização
ocorrerá
nos eixos de
mobilidade



Empresas resistem ao novo Plano Diretor

Considerando que custos devem subir, incorporadoras adquiriram terrenos para lançarem empreendimentos sob as regras antigas

Gustavo Coltri

As incorporadoras que atuam no mercado imobiliário da capital criaram reservas e adotaram a cautela como estratégia para enfrentar as mudanças impostas pelo novo Plano Diretor Estratégico (PDE) da cidade, que se manterá em vigor pelos próximos 16 anos.

Sancionada pelo prefeito Fernando Haddad em 31 de julho, a nova legislação priorizou os terrenos no entorno dos eixos de mobilidade da capital paulista, concedendo a eles maior potencial construtivo. Nessas regiões, o coeficiente de aproveitamento (CA) máximo passou a ser 4-, ou seja a área construída computável dos prédios pode chegar ao equivalente a 4 vezes as metragens dos terrenos.

Como regra, o coeficiente de aproveitamento básico em todas as áreas da cidade é 1, mas ele pode ser ampliado se as empresas pagarem outorgas onerosas (uma espécie de adicional) para a Prefeitura. Enquanto nos eixos, o limite máximo do CA é de 4; no interior dos bairros ele não pode ser maior do que 2. Além disso, fora dos eixos, o gabarito máximo dos edifícios será de até de 28 metros.

Miolo. No remanso (*o miolo dos bairros*), forçosamente o Plano Diretor vai desvalorizar os terrenos e, na prática, inviabilizar projetos”, diz o diretor executivo da incorporadora You, Inc, Eduardo Muzkat. “Nos eixos, eu até posso aumentar o potencial construtivo das áreas, mas o preço da outorga, que era calculado com base no IPTU, subiu muito, porque foi atualizado para um valor mais perto do valor de mercado.”

Segundo ele, o preço dos terrenos na região dos eixos de mobilidade – corredores de ônibus, linhas da rede metroferroviária – passou a apresentar uma trajetória de alta desde o início da discussão sobre a legislação, em 2013, quando os proprietários de imóveis usados se deram conta de que tinham ativos realmente valiosos nas mãos. “Para aqueles que pediram mais, talvez a conta não feche para as incorporadoras.”

De acordo com o gerente comercial da Carceiro Gurgel Consultoria de Imóveis, Lucas Fiorini, houve durante o ano passado uma procura intensa de terrenos por parte das incorporadoras em variadas regiões da cidade, inclusive no que hoje se considera remanso, “Agora, os preços pararam de subir porque o mercado estagnou.”

Antes de o plano diretor entrar em vigor, por exemplo, a You, Inc adquiriu e protocolou na Prefeitura terrenos que garantirão lançamentos até meados do ano que vem – estes sob as regras da antiga legislação urbanística, de 2002. Estratégias semelhantes foram adotada por empresas como a Marques Construtora e a Esser.

“As incorporadoras maiores, com capital aberto, talvez tenham um fôlego um pouco maior do que o nosso”, diz o diretor de incorporação da Esser, Nick Dagan, que também encara com preocupação as repercussões de mercado do PDE.

Ele acredita que haverá uma redução acentuada nos lançamentos em três ou quatro anos, quando a reserva de terrenos que a companhia adquiriu e protocolou antes da vigência da lei se esgotar. “Ao restringir as áreas de incorporação, vai aumentar a especulação de preços (*dos proprietários de imóveis usados*), e não diminuir, como o prefeito já disse. Todo mundo vai para os eixos, então essas áreas vão valorizar”, diz.

O valor da terra e das outorgas interfere no custo de produção dos incorporadores, por isso os empresários alegam que certamente os novos empreendimentos terão um metro quadrado mais caro do que os imóveis lançados atualmente.

Como consequência dessa situação, a compactação das uni-

dades deve se acentuar nos eixos, na opinião do gerente de marketing e vendas da Marques Construtora, Vitor Marques. “Para que ainda se encaixe na capacidade das pessoas, a lógica é diminuir a unidade.” Como regra, os imóveis nos eixos ficam limitados a até 80 m².

Estimativas do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) dão conta de que 71% dos imóveis terão um aumento de até 5% no preço final em função do custo das outorgas. “Mas nesse porcentual não são considerados um eventual custo do terreno em função da especulação e as deduções dos espaços não computáveis. As empresas estão fazendo os cálculos para ver se a conta fecha”, diz o presidente da entidade, Claudio Bernardes.

● Parâmetros

400 a 600m

É o raio, a partir do centro das estações de trem e metrô, para determinar as quadras do eixo

150 a 300m

É a distância considerada a partir de corredores de ônibus e linhas de metrô e de trem. Esses parâmetros podem ser revistos na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade, em discussão

Áreas não computáveis vão atenuar alta

Algumas novidades do PDE contribuem para que o valor das unidades não cresça tanto quando os projetos protocolados agora chegarem ao mercado.

Incorporadores que priorizarem a integração das edificações com os espaços públicos da cidade terão deduções nas áreas consideradas computáveis dos projetos. Em outras palavras, os espaços construídos sob esta condição não contam para o potencial construtivo das edificações, então podem ser comercializados sem comprometer a capacidade de verticalização dos prédios – o que reduz o preço por unidade.

De acordo com o novo PDE, as áreas destinadas a usos não residenciais nos prédios, por exemplo, serão consideradas não computáveis até o limite de 20% da área total dos empreendimentos. Trata-se de um incentivo para os projetos mistos.

A chamada fachada ativa, ou seja, o uso da porção térrea das fachadas para a instalação de lojas em contato com a rua, também contribuirão para as deduções. Em terrenos com mais de 20 metros de frente, os projetos que oferecerem comércio em padrão de galeria terão essas áreas consideradas como não computáveis até o limite de 50% da metragem do lotes.

Os prédios com áreas destinadas à passagem pública no térreo ainda terão benefícios. A metade do potencial construtivo nas nos espaços de fruição serão não computáveis.



Monotrilho. Novo modal de transporte da cidade será um dos vetores de crescimento imobiliário nos próximos 16 anos