



Não perca tempo

Acesse tudo sobre empresas da B3 em um só lugar! Recomendação de analistas, preço-alvo, indicadores, notícias exclusivas e gráficos - tudo para você tomar decisões de investimento

Comece já! →

PUBLICIDADE

Zonas em eixo de transporte em SP tiveram maior área construída desde 2016

Além de ter mais metros quadrados erguidos, as zonas de eixo também apresentaram tipos mais variados de prédios, com ocorrência predominante de uso misto, como a presença de comércios no térreo.

Por Ana Luiza Tieghi, Valor — São Paulo

23/06/2023 16h39 • Atualizado há 20 horas





Aprovado em 2014, Plano Diretor Estratégico (PDE) atual de São Paulo passa por revisão — Foto: STOCKLAPSE/GETTY IMAGES

O **Plano Diretor Estratégico (PDE)** atual de **São Paulo** foi aprovado em 2014 e passa por revisão, com a segunda votação prevista para segunda-feira (26). A política de incentivos para zonas de eixo de transporte culminou em mais obras. Essas regiões tiveram a maior área construída desde 2016 – ano da aprovação da atual lei de zoneamento – e o segundo maior número de novos alvarás de construção, atrás apenas da zona mista, que tem maior extensão territorial.

O levantamento é da consultoria imobiliária **Binswanger**, com base em alvarás concedidos pela prefeitura para construção na cidade, que mostram os efeitos do PDE sobre a produção residencial.

Além de ter mais metros quadrados erguidos, as zonas de eixo também apresentaram tipos mais variados de prédios, com ocorrência predominante de uso misto, como a presença de comércios no térreo. A cidade toda, aliás, ganhou mais prédios de uso misto desde 2016, em detrimento de conjuntos residenciais horizontais — casas e prédios baixos, apenas para habitação.

“O metro quadrado de São Paulo está ficando mais caro e há cada vez menos espaço para construir conjuntos horizontais, que dão lugar para os verticais”, afirma

Paulo Yuh Izuka, coordenador de inteligência de mercado da Binswanger.

O levantamento abrange dados desde 2012 e mostra que o número de aprovações de novos prédios residenciais teve um pico em 2014, com 2.422, foi caindo até 2017, com 1.563, e então inverteu a curva, crescendo para 2.000 em 2020. Já 2021 e 2022 foram anos de queda nos alvarás, sendo o último o pior em termos de aprovação de projetos, com apenas 1.041.

Para Izuka, é difícil prever o comportamento do indicador neste ano. “Tivemos um volume grande [de alvarás] de 2018 para 2020, e esse volume está sendo absorvido pelo mercado, acabou saturando um pouco”, afirma.

O levantamento também mostra uma queda na participação de **conjuntos residenciais verticais** e um aumento dos **residenciais mistos com habitação social**. Segundo Izuka, essa mistura está presente em muitos prédios das zonas de eixo, que têm unidades de médio ou alto padrão juntamente com **habitação de interesse social (HIS)**.

“Tivemos crescimento de habitação social mais forte nas zonas de eixo, que são as mais valorizadas, porque estão bem localizadas”, diz o coordenador. “A ideia do plano diretor era exatamente trazer residencial social para os eixos de transporte, mas o **mercado imobiliário** acabou valorizando demais essas áreas e isso dificultou a entrada desse público”, ressalta.

Apesar da maior participação de HIS no total de aprovações pela prefeitura, só 6,65% dos alvarás registrados desde 2014 são classificados como HIS 1, com unidades destinadas a famílias com renda mensal de até três salários mínimos, onde está a maior parte do **déficit habitacional** da cidade.

O levantamento da Binswanger destaca ainda que, apesar das zonas de eixo terem recebido o maior volume de área construída na cidade, “não se pode dizer que tal produção foi uniforme”, com algumas regiões de eixo concentrando mais construções.

Houve três vetores principais de crescimento da produção: a **região sudoeste**, que concentra bairros com maior renda; a **Barra Funda**, que era ainda muito industrial e passou por uma transformação com projetos de habitação e escritórios; e os arredores do **Tatuapé**, que apresentaram a maior verticalização no período.

A versão revisada do PDE pode alterar o rumo dessa produção. As medidas propostas na minuta enviada pelo relator do plano, o vereador **Rodrigo Goulart (PSD)**, já passaram por alterações desde sua aprovação na primeira votação, que aconteceu em 31 de maio.

A área considerada eixo de transporte, por exemplo, onde há mais incentivos para construir prédios maiores, aumentaria de 600 metros, no entorno de **estações de metrô e trem**, para 1 quilômetro, e de 300 metros, ao largo de **terminais de ônibus**, para 450 metros. A última versão do relator reduz o aumento para 700 metros, ao redor do metrô e trem, e para 400 metros, nos terminais de ônibus.

Há, no entanto, um porém: o texto atual do PDE considera que o eixo “inclui” quadras até 600 metros, enquanto a nova versão fala em quadras “alcançadas” pela metragem. **Urbanistas** já se posicionaram no sentido de que isso poderia invalidar a redução do aumento previsto, já que antes a quadra inteira precisaria estar dentro da área de eixo para “contar” na regra, enquanto o texto novo permitiria que toda uma quadra fosse incluída na área de eixo se apenas um pedaço dela estiver naquele raio.

A minuta de maio previa a possibilidade de aumentar o coeficiente de aproveitamento (quanto se pode construir, em relação ao tamanho do terreno) dos

miolos de bairro, fora das zonas de eixo, de duas para três vezes. Isso também foi retirado na versão mais recente.

Foi excluída, ainda, a medida que permitiria a substituição do pagamento em dinheiro da outorga onerosa (taxa para construir além do limite em uma área), que vai para o **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (Fundurb)**, por obras. O texto revisado do PDE será válido até 2029.

O Valor apresenta a você a nova Globo Rural

O maior jornal de economia com a maior marca de agro do país [CONHECER >](#)

Conteúdo Publicitário

Links patrocinados por taboola

LINK PATROCINADO

O verdadeiro culpado do refluxo é bem diferente do que dizem. Entenda...

BLOG VIDA NATURAL

LINK PATROCINADO

Celulares não vendidos e nunca usados são quase doados

LOTE DE ELETRÔNICOS

LINK PATROCINADO

Escapes de urina: especialista revela técnica simples para tratar

INTIMIDADE FEMININA

LINK PATROCINADO

Abrir o vinho com um saca-rolhas é o pior erro que você pode cometer. O motivo? Surpreendente

BLOG AMO VINHO

LINK PATROCINADO

Chega ao Brasil tênis italiano mais confortável do mundo

TÊNIS ITALIANO DE COURO

LINK PATROCINADO

Especialista: "Roncar afeta a sua saúde", Dispositivo inteligente te salva a noite!

ZERO RONCO

Domine o Pix e impulsione o seu negócio

Seis produtos que você pode controlar pelo celular e não sabia

SP Gastronomia

O Maior festival de Gastronomia e Música chega em São Paulo em 29/Junho

Mais do Valor **Econômico**

Presidente da CPMI solicita que STF rejeite pedido de Mauro Cid para ser dispensado de depoimento

Presidente da CPMI pontuou que o fato de Cid ser investigado na Corte não configura que ele tenha que prestar esclarecimentos à CPI nesta condição



24/06/2023, 13:20 — Em Política

Isa Cteep obtém licença de operação para linhas de transmissão e subestações em MG

O projeto localiza-se nos municípios de Araxá, Monte Alegre de Minas, Nova Ponte, Perdizes, Santa Juliana, Uberaba e Uberlândia



24/06/2023, 12:53 — Em Empresas

MME acertou em considerar as mudanças do mercado de distribuição ao fixar diretrizes para renovar concessões, diz Abraceel

Um dos aspectos que o ministério sinaliza para o futuro é a separação, para as distribuidoras, das atividades econômicas de fio e de energia



24/06/2023, 12:41 — Em Empresas

Motim é só o primeiro golpe para desestabilizar a Rússia, diz analista russo

"A crise mostra que as esperanças de parte da elite russa de que uma guerra mais longa possa ser benéfica ao país são uma ilusão perigosa", diz diretor do Centro de Análise de Estratégias e Tecnologias de Moscou



24/06/2023, 12:27 — Em Mundo

Aramco e TotalEnergies assinam contratos para o Projeto Amiral de US\$ 11 bilhões

Espera-se que essa expansão atraia mais de US\$ 4 bilhões em investimentos adicionais em diversos setores industriais



24/06/2023, 12:12 — Em Empresas

Abradee espera que processo de renovação de concessões de distribuidoras esteja concluído até fim do ano

Mudanças legais feitas entre 2020 e 2022 retiraram recursos destinados da eficiência energética para reduzir impactos nas tarifas por causa da pandemia e reduziram o percentual mínimo obrigatório de investimentos em eficiência energética



24/06/2023, 12:05 — Em Empresas

Indefinição sobre alíquotas e fundos traz insegurança a empresas em reforma tributária

Alíquotas, abrangência dos serviços diferenciados e critérios de distribuição dos fundos de desenvolvimento social e de compensação dos incentivos fiscais de ICMS são alguns dos pontos levantados segundo tributaristas ouvidos pelo Valor



24/06/2023, 12:00 — Em Brasil

Moscou reforça segurança e situação na Rússia ganha atenção da comunidade internacional

Rebeldes do Grupo Wagner ameaçam chegar a Moscou



24/06/2023, 11:50 — Em Mundo

VEJA MAIS
