

ANDRÉ SPINA DE OLIVEIRA CASTRO

Análise dos Impactos de Implantação da Operação Urbana Consorciada Água
Espraiada nos Indicadores Mercadológicos para Empreendimentos Residenciais
Verticais

SÃO PAULO

2013

ANDRÉ SPINA DE OLIVEIRA CASTRO

Análise dos Impactos de Implantação da Operação Urbana Consorciada Água
Espraiada nos Indicadores Mercadológicos para Empreendimentos Residenciais
Verticais

Monografia apresentada à Escola Politécnica
da Universidade de São Paulo para obtenção
do título de Especialista em Real Estate –
Economia Setorial e Mercados (MBA-USP)

Área de Concentração: Engenharia Civil

Orientador: Prof. Dr. Cláudio Tavares de
Alencar

SÃO PAULO

2013

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada à fonte.

Castro, André Spina De Oliveira.

Análise dos Impactos de Implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada nos Indicadores Mercadológicos para Empreendimentos Residenciais Verticais / André Spina de Oliveira Castro ; orientador Prof. Dr. Cláudio Tavares de Alencar – São Paulo, 2013.

84 p.

Monografia (MBA em Economia Setorial e Mercado, com ênfase em *Real Estate*) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Programa de Educação Continuada em Engenharia.

1. Comportamento de Mercados 2. Ciclos de Oferta e de Demanda nos Mercados de Real Estate 3. Análise de Séries Históricas. Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. Programa de Educação Continuada em Engenharia.

DEDICATÓRIA

A meu pai Renato, exemplo de entrega a vida profissional e familiar.

À minha mãe Antonia Mary pelo seu amor incondicional.

A meu irmão Rodrigo, pela alegria e bom astral que sua presença proporciona.

À minha Esposa Flávia Cristina por sempre me apoiar e me incentivar em todos os momentos de minha vida.

AGRADECIMENTOS

A meu Professor Doutor Orientador Claudio Tavares de Alencar, por todos os ensinamentos transmitidos para a conclusão desta monografia.

A todos os professores do MBA em Real Estate da Escola Politécnica, pelas empenho e dedicação na transmissão de tanto conhecimento.

À Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações e seus diretores, João Freire d'Avila Neto e Celso de Sampaio Amaral Neto, pela confiança e investimento em meu trabalho.

RESUMO

As operações urbanas consorciadas são uma parceria público-privada que visam introduzir em um perímetro pré-estabelecido intervenções e obras desenvolvidas a partir de uma equação de fundos formada pela arrecadação advinda da disponibilização de benefícios urbanísticos embasados no conceito de “solo criado” ou “terreno virtual”. O objetivo desta monografia é analisar quais os impactos da implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE) nos indicadores mercadológicos, discutindo possíveis efeitos como a expansão da oferta e a indução da demanda de empreendimentos residenciais verticais e a influência da introdução das obras previstas na evolução dos preços médios praticados destes produtos imobiliários e dos títulos mobiliários denominados Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs. Para atingir o objetivo deste trabalho foram analisadas séries históricas de algumas variáveis de dois indicadores mercadológicos: oferta (volume de área útil e de apartamentos lançados, dimensões e preços praticados) e demanda (densidade demográfica, renda média e vendas sobre ofertas) da OUCAE e comparadas com outra macrorregião da cidade, o Centro Expandido de São Paulo, além de análises comparativas das correlações entre os investimentos realizados pela prefeitura no perímetro da OUCAE e a evolução dos preços médios praticados destes produtos e dos CEPACs. O resultado obtido demonstra tendências de que a introdução da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada induziu a demanda e expandiu a oferta de apartamentos na região, e que existiu valorização real deste tipo de produto em relação à outra macrorregião estudada, valorização esta que consequentemente afetou o preço final dos CEPACs.

Palavras Chave: Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Certificado de Potencial Adicional de Construção – Empreendimento Imobiliário Residencial

ABSTRACT

The joint urban operations are a public-private partnership aimed at introducing in a pre-established perimeter interventions and works developed from funds formed by providing benefits urban grounded in the concept of "created land" or "virtual ground". The history of this important tool for planning urban trends demonstrates that their use will become increasingly common nationwide. The purpose of this monograph is to analyze the impacts of the implementation of Água Espraiada Joint Urban Operation (OUCAE) in market indicators, discussing possible effects as the expansion of supply and demand induction of residential vertical and the influence of the introduction of the proposed works on the evolution of average prices of these real estate products and securities denominated Certificates of Additional Construction Potential – CEPACs. To achieve the objective of this study analyzed time series of some variables of the two market indicators: supply (amount of floor area and apartments launched, dimensions and prices) and demand (population density, average income and sales on offer) the OUCAE and compared with other macro-region of the city, the expanded center of Sao Paulo as well as comparative analysis of the correlations between the investments made by the city on the perimeter of OUCAE and evolution of average prices of these products and CEPACs. The results demonstrate trends that the introduction of Água Espraiada Joint Urban Operation induced demand and expanded the supply of apartments in the area, and that there was a real appreciation of this type of product in relation to other macro-studied, this valuation which consequently affected the final price of CEPACs.

Keywords: Água Espraiada Joint Urban Operation - Certificate of Additional Construction Potential - Residential Real Estate Development

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Ilustração 1 – Linha do Tempo – Operações Urbanas no Brasil	23
Ilustração 2 – Perímetro e Subsetores da OUCAE	25
Ilustração 3 – Perímetro do Centro Expandido de São Paulo	41

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Condição do Estoque de Área Construída Adicional por Distrito – Cidade de São Paulo	19
Gráfico 2 – Investimentos e Arrecadação do Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	30
Gráfico 3 – Evolução do Consumo de CEPACs - Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	36
Gráfico 4 – Evolução dos Preços de CEPACs no Mercado Primário de Distribuição - Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	38
Gráfico 5 – Comparação da Evolução da Área Útil Lançada entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo	43
Gráfico 6 – Comparação da Evolução do Número de Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo - Tipologia de Apartamento – 1 dormitório	46
Gráfico 7 – Comparação da Evolução do Número de Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo - Tipologia de Apartamento – 2 dormitórios	47
Gráfico 8 – Comparação da Evolução do Número de Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo - Tipologia de Apartamento – 3 dormitórios	48
Gráfico 9 – Comparação da Evolução do Número de Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo - Tipologia de Apartamento – 4 dormitórios ou mais	49
Gráfico 10 – Comparação da Evolução do Perfil de Dimensões das Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo - Tipologia de Apartamento – 1 dormitório	50
Gráfico 11 – Comparação da Evolução do Perfil de Dimensões das Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo - Tipologia de Apartamento – 2 dormitórios	51
Gráfico 12 – Comparação da Evolução do Perfil de Dimensões das Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo - Tipologia de Apartamento – 3 dormitórios	52

Gráfico 13 – Comparação da Evolução do Perfil de Dimensões das Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo - Tipologia de Apartamento – 4 dormitórios ou mais	53
Gráfico 14 – Comparação da Evolução do Preço Médio Praticado das Unidades entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo – 1 dormitório	54
Gráfico 15 – Comparação da Evolução do Preço Médio Praticado das Unidades entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo – 2 dormitórios	55
Gráfico 16 – Comparação da Evolução do Preço Médio Praticado das Unidades entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo – 3 dormitórios	56
Gráfico 17 – Comparação da Evolução do Preço Médio Praticado das Unidades entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo – 4 dormitórios ou mais	57
Gráfico 18 – Comparação da Evolução da Densidade Demográfica Média entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo	59
Gráfico 19 – Evolução dos Domicílios por Faixa de Renda Média - Operação Urbana Consorciada Água Espraiada versus Centro Expandido de São Paulo	61
Gráfico 20 – Comparação entre a Evolução do Percentual de Vendas Sobre Ofertas com a Evolução do Número de Unidades Residenciais Novas Lançadas na Cidade de São Paulo	65
Gráfico 21 – Evolução da Taxa Selic	66
Gráfico 22 – Evolução dos Investimentos Públicos x Preço dos Produtos Imobiliários	69
Gráfico 23 – Variação do Índice FIPE-ZAP – Cidade de São Paulo	72
Gráfico 24 – Variação do Índice FIPE-ZAP – Berrini x Vila Mariana	72
Gráfico 25 – Variação do Índice FIPE-ZAP – Jabaquara x Pari	73
Gráfico 26 – Evolução do Preço Mínimo do CEPAC x Preço dos Produtos Imobiliários	74

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Tabela de Equivalência para Conversão de CEPACs	27
Tabela 2 – Resumo de Distribuição de CEPACs – 15/05/2013	35
Tabela 3 – Quadro Resumo da Valorização Residencial – Operação Urbana Consorciada Água Espraiada versus Centro Expandido de São Paulo	57
Tabela 4 – Quadro Resumo da Evolução do Rendimento dos Domicílios – Operação Urbana Consorticiada Água Espraiada versus Centro Expandido de São Paulo	63
Tabela 5 – Correlação entre as Variáveis – Investimento Realizado x Preço dos Produtos Imobiliários Residenciais	71
Tabela 6 – Correlação entre as Variáveis – Evolução do Preço Mínimo do CEPAC x Preço dos Produtos Imobiliários Residenciais	74

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACA	Área Construída Adicional
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais
BOVESPA	Bolsa de Valores de São Paulo
CDI	Certificado de Depósito Interbancário
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção
CNLU	Comissão Normativa de Legislação Urbanística
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental
EMURB	Empresa Municipal de Urbanização
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção
IPC-FIPE	Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
IPO	<i>“Initial Public Offering”</i> ou Oferta Pública Inicial
LARES	<i>“Latin American Real Estate Society”</i>
OUCAE	Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
PPP	Parceria Público Privada
SEADE	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
SECOVI	Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia
SP URBANISMO	São Paulo Urbanismo
VSO	Vendas Sobre Ofertas
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

1.	DESCRIÇÃO DO TEMA	01
1.1.	Introdução e Objetivos	01
1.2.	Premissas	02
1.3.	Metodologia	04
2.	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA DAS OPERAÇÕES URBANAS	08
2.1.	Conceituação das Operações Urbanas	08
2.1.1.	Introdução	08
2.1.2.	O Solo Criado ou Terreno Virtual	14
2.1.3.	A Outorga Onerosa do Direito de Construir	17
2.1.4.	As Operações Urbanas Consorciadas e os CEPACs	20
2.2.	Operações Urbanas no Brasil	23
3.	ESTUDO DE CASO – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA	25
3.1.	Considerações Preliminares	25
3.2.	Programa de Intervenções	28
3.3.	Custos de Implantação do Programa de Intervenções	30
3.4.	Arrecadação Histórica com CEPACs	33
3.4.1.	Evolução do Estoque dos CEPACs	33
3.4.2.	Evolução do Preço Final dos CEPACs	37
4.	IMPACTOS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA NO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL	40
4.1.	Considerações Preliminares	40
4.2.	Oferta	43
4.2.1.	Número de Empreendimentos Lançados	43
4.2.2.	Número de Unidades Disponibilizadas	45
4.2.3.	Perfil das Dimensões das Unidades Disponibilizadas	50
4.2.4.	Preço Unitário Médio das Unidades	53
4.3.	Demanda	58
4.3.1.	Densidade Demográfica	58
4.3.2.	Evolução da Renda	60
4.3.3.	Vendas Sobre Ofertas (VSO)	64

5.	ANÁLISES CRUZADAS – INVESTIMENTOS PÚBLICOS, PREÇO DOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS E PREÇO DOS CEPACs	67
5.1.	Introdução	67
5.2.	Evolução dos Investimentos Públicos x Preços dos Produtos Imobiliários	68
5.3.	Evolução dos Preços dos Produtos Imobiliários x Evolução do Preço dos CEPACs	73
6.	CONCLUSÕES	76
	BIBLIOGRAFIA DE REFERÊNCIA	81
	ANEXO A	85
	ANEXO B	98

1. DESCRIÇÃO DO TEMA

1.1. INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

Com a promulgação da Lei Federal 10.527, de 10 de Julho de 2.001, denominada de Estatuto da Cidade, que estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, foi disponibilizada para todas as unidades administrativas do território nacional a possibilidade de se introduzirem Operações Urbanas Consorciadas em seus respectivos municípios, devendo estas serem previstas em Plano Diretor e Leis Municipais Específicas.

Desde então, algumas cidades vem levando a efeito este instrumento urbanístico, como por exemplo, São Paulo, Curitiba e Rio de Janeiro. Considerando que o Brasil é subdividido em mais de 5.500 municípios, existe atualmente demanda por parte do poder público, bem como do mercado imobiliário, de se compreender todo o conceito de formatação e operação das denominadas Operações Urbanas Consorciadas.

A principal ferramenta deste instrumento urbanístico são os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), que fazem a interface entre o poder público e privado, uma vez que se tratam de valores mobiliários ⁽¹⁾ que podem ser adquiridos por qualquer tipo de pessoa (física ou jurídica) através de leilões de ofertas públicas, colocações privadas ou mesmo através do mercado secundário, garantindo vantagens em relação aos parâmetros urbanísticos gerais estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

O objetivo da monografia é analisar o impacto de implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada nos indicadores mercadológicos, discutindo possíveis efeitos como a expansão da oferta e a indução da demanda de empreendimentos residenciais verticais e a influência da introdução das obras previstas na evolução dos preços médios praticados destes produtos imobiliários e dos títulos mobiliários denominados Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs.

(1) De acordo com definição do Banco Central, Valores Mobiliários são aqueles emitidos por sociedade de capital aberto que estão sujeitos ao registro na Comissão de Valores Mobiliários para lançamento no mercado de capitais.

É importante frisar que a implantação de uma nova operação urbana consorciada traz impactos em diferentes segmentos (ambiental, socioeconômico, de acessibilidade e transportes), que não foram objeto de aprofundamento nesta monografia.

Para o entendimento destes impactos, foram realizadas comparações entre duas regiões distintas: a área diretamente afetada pela operação urbana consorciada, e outra macrorregião de alta representatividade no segmento residencial vertical da Cidade de São Paulo.

A Operação Urbana Consorciada Água Espreiada foi escolhida como Estudo de Caso desta monografia em função de ser a primeira intervenção urbanística lançada na Cidade de São Paulo após a introdução do Estatuto da Cidade, estando a formatação de sua lei já condicionada exclusivamente a emissão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção. Para a análise comparativa, foi escolhida a macrorregião conhecida como centro expandido de São Paulo.

Na análise do indicador mercadológico de oferta serão estudadas as séries históricas de variáveis como a evolução do volume de área útil total e de unidades lançadas, o perfil de dimensões e a evolução dos preços praticados destes produtos imobiliários. Já em relação ao outro indicador mercadológico estudado, a demanda, foram analisadas as séries históricas tanto de variáveis socioeconômicas, como densidade demográfica e renda média das macrorregiões, como de variáveis do setor de real estate, no caso, a evolução de vendas sobre ofertas (VSO).

Os resultados obtidos no Estudo de Caso visam dar suporte às tomadas de decisões no âmbito do planejamento estratégico, tanto por parte das municipalidades, na implantação de novas Operações Urbanas Consorciadas, como e, principalmente, pelos empreendedores, para lançamento de novos edifícios residenciais verticais.

1.2. PREMISSAS

Existem algumas premissas que foram utilizadas para o desenvolvimento da monografia e que embasaram as conclusões obtidas após todo o procedimento de análises técnicas, listadas a seguir:

- Considera-se que todas as informações obtidas junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, no que tange aos Preços Mínimos e Preços Praticados dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) nos leilões de ofertas públicas, bem como de monitoramento do Estoque de Área Construída Adicional da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada sejam boas e válidas, ou seja, não fará parte do estudo a confirmação destas informações recebidas

- Também foi considerado que os dados relativos às características físicas e preços pedidos dos produtos imobiliários residenciais obtidos junto à empresa de monitoramento de lançamentos imobiliários Geoimóvel sejam bons e válidos, ou seja, não fará parte do estudo a confirmação destas informações recebidas.

- Tendo em vista que a grande maioria de empreendimentos residenciais horizontais como condomínios e vilas não se utilizam de Área Construída Adicional e portanto, não demandam CEPACs, os mesmos não foram considerados no presente estudo.

- Como o foco do trabalho é a análise do mercado residencial, não foram considerados empreendimentos de usos não residenciais e seus efeitos na valorização dos títulos mobiliários. Este pode ser um tema a ser abordado em outra monografia.

- Os preços pedidos dos produtos imobiliários foram atualizados desde a época de seu lançamento até a data de Abril de 2013 através do Índice Geral de Preços - IGP-m. A finalidade é de se entender a evolução do preço de lançamento destes produtos imobiliários, desconsiderando situações de revenda destas unidades ou mesmo estoques destes produtos imobiliários. Poderiam ter sido escolhidos outros índices inflacionários (IPC/Fipe ou INCC, entre outros), entretanto adotou-se o IGP-m em função de se tratar de um parâmetro comumente utilizado nas correções ou reajustes de contratos de locação do setor de real estate.

- Os resultados obtidos neste trabalho podem servir como parâmetros iniciais para outros municípios do Brasil, entretanto, vale a ressalva de que cada caso tem sua particularidade, e portanto estudos específicos devem ser elaborados em outras regiões bem como na própria cidade de São Paulo.

Desta forma, com o desenvolvimento da monografia e a finalização das análises comparativas, serão apresentadas as principais conclusões sobre o impacto da implantação de Operação Urbana Consorciada Água Espraiada em algumas variáveis dos indicadores mercadológicos oferta e demanda para empreendimentos residenciais verticais.

1.3. METODOLOGIA

Para que se possa atingir o objetivo da Monografia, o trabalho deverá contemplar cinco etapas.

A **primeira etapa** consiste na apresentação dos conceitos básicos para a elaboração do estudo. Serão abordados portanto, conceitos de operação urbana consorciada, como ocorre seu desenvolvimento, quem são os “*stakeholders*” ⁽²⁾ e quais são as expectativas e interesses desses agentes. Também serão abordados os conceitos de oferta e demanda, “solo criado”, outorga onerosa do direito de construir e CEPACs.

É de suma importância o entendimento destes conceitos para poder compreender como interagem e quais são os resultados desta interação, que é o objetivo desta monografia, ou seja, como as características de uma Operação Urbana Consorciada interferem nos indicadores mercadológicos de oferta e de demanda.

A **segunda etapa** consiste no entendimento da formatação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, eleita o estudo de caso. Para tanto, serão descritas as intervenções previstas originalmente, os custos incorridos até a presente data e o cronograma de entrega das obras já concluídas à sociedade. Também serão analisadas as evoluções de arrecadação de recursos para estas obras e do preço dos CEPACs.

(2) “*Stakeholders*” - em português parte interessada - é um termo que define todas as partes envolvidas em um processo específico.

Tais informações estão disponíveis junto do “*site*” da Prefeitura de São Paulo, já que uma das obrigações deste instrumento urbanístico é a transparência perante todas as partes envolvidas (parceria público-privada).

Para a elaboração das análises apresentadas nesta monografia foram utilizados os relatórios expedidos pela SP Urbanismo datados de 15/05/2.013, que se encontram em anexo.

Tendo em vista que as informações relacionadas aos Preços Mínimos e Preços Praticados nos leilões públicos de ofertas de CEPAC são registradas por data (2.004 a 2.012), será elaborado um gráfico com a evolução ano a ano do Preço Praticado versus o Preço Mínimo de Oferta do título mobiliário.

A **terceira etapa** se refere às análises comparativas dos indicadores mercadológicos das duas macrorregiões estudadas que foram divididos em duas partes.

A primeira parte se refere às análises do indicador mercadológico oferta, buscando o entendimento da evolução das seguintes variáveis: volume de área útil e de unidades residenciais lançadas, perfis de dimensões e a evolução dos preços médios praticados destes produtos imobiliários, desde a promulgação da lei até a presente data (2002 a 2.013). Os dados foram obtidos através de pesquisa efetuada junto à empresa especializada neste tipo de monitoramento (Geoimóvel).

Para tanto, foram separados os lançamentos imobiliários residenciais que ocorreram nos seis distritos que compõem a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada de 2.002 até hoje. Feito isto, separou-se somente os empreendimentos localizados dentro do perímetro da referida operação urbana e filtrados por tipologia (1, 2, 3 e 4 ou mais dormitórios), desprezando os demais empreendimentos que estão fora deste perímetro e que não utilizam em sua formatação CEPACs.

A mesma análise foi efetuada para o centro expandido de São Paulo. Separados os vinte e sete distritos que o compõem, foram extraídas informações referentes à evolução do volume de área útil e unidades residenciais lançadas, seus perfis de dimensões e a evolução dos preços médios praticados destes produtos imobiliários que ali se encontram, para que então possam ser traçadas comparações com os mesmos indicadores da OUCAE.

Considerando as características físicas e preços pedidos destes produtos imobiliários nestas duas regiões, serão elaborados os seguintes gráficos: a) Evolução do Volume de Área Útil Residencial Vertical Lançada Ano a Ano; b) Evolução do Número de Unidades Residenciais Lançadas Ano a Ano por tipologia; c) Evolução do Perfil de Dimensões dos Produtos Imobiliários Residenciais Ano a Ano por tipologia; e, d) Evolução do Preço dos Produtos Imobiliários Residenciais Ano a Ano por tipologia.

Dada a dificuldade em se obter informações históricas quanto à evolução dos preços praticados nos terrenos situados dentro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e do centro expandido de São Paulo, não serão efetuadas abordagens em relação a este indicador.

A segunda parte da quarta etapa do trabalho se refere às análises do indicador mercadológico de demanda. Foram três as variáveis estudadas: evolução da densidade demográfica, evolução da renda por domicílio e as vendas sobre ofertas (VSO), indicador semelhante ao popularmente conhecido velocidade de vendas.

Para as análises referentes às evoluções de densidade demográfica e renda por domicílio foram extraídas informações estatísticas junto a SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados de cada um dos 6 distritos que compõem a OUCAE e dos 27 distritos que compõem o centro expandido de São Paulo.

Os dados relativos à variável vendas sobre ofertas (VSO) foram obtidos junto ao SECOVI – Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo e representam o percentual de quantidade de unidades vendidas em relação à quantidade de unidades ofertadas.

Não foi possível obter uma análise segregada desta variável para a comparação das duas regiões (OUCAE e centro expandido de São Paulo), desta forma, procurou-se entender o comportamento da liquidez dos produtos imobiliários residenciais de uma forma mais ampla, ou seja, na Cidade de São Paulo.

A **quarta etapa** consiste nas análises das correlações entre os investimentos realizados pela prefeitura no perímetro da OUCAE e a evolução dos preços médios praticados de apartamentos ali localizados e dos CEPACs, visando discutir a influência da introdução das obras previstas na evolução dos preços médios praticados destes produtos imobiliários e dos títulos mobiliários. Para isto, serão sobrepostos os gráficos mencionados anteriormente.

Fará parte ainda desta etapa a aferição dos resultados obtidos referentes à variação dos preços pedidos dos produtos imobiliários com base no índice FIPE-ZAP.

De posse de todas estas comparações, a **quinta etapa** consiste na apresentação das conclusões relacionadas aos impactos de implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada nos indicadores mercadológicos oferta e demanda de empreendimentos residenciais verticais e outras relativas à influência da introdução das obras previstas na evolução dos preços dos produtos imobiliários e dos CEPACs.

Em virtude do longo período a ser analisado do comportamento dos lançamentos imobiliários dentro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - mais de 10 anos - a consolidação dos dados dos gráficos será efetuada considerando a periodicidade anual.

Esta análise eventualmente poderia ser efetuada considerando uma periodicidade inferior, mensal, bimestral, trimestral ou semestral, entretanto, esta opção foi descartada em função do entendimento de que a consolidação de dados por ano retrata de maneira mais genérica o comportamento de mercado e o objetivo do trabalho é uma discussão mais ampla em termos médios de mercado, já que as regiões estudadas exibem elevadas dimensões.

Entende-se que os resultados obtidos nestas análises comparativas servirão como parâmetros iniciais em outras Operações Urbanas na cidade de São Paulo e no restante do território nacional, com as devidas ressalvas.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA DAS OPERAÇÕES URBANAS

2.1. CONCEITUAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS

2.1.1. INTRODUÇÃO

As Operações Urbanas Consorciadas foram regulamentadas a partir da promulgação da Lei Federal 10.527, de 10 de Julho de 2.001, denominada de Estatuto da Cidade, que foi desenvolvida no intuito de se estabelecer diretrizes gerais da política urbana em todo território nacional.

Conforme artigo 32 do Estatuto da Cidade, a definição de Operação Urbana Consorciada é a seguinte:

Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Para se atingir este objetivo, o desenvolvimento de uma Operação Urbana Consorciada é realizado através de uma Parceria Público Privada.

O Poder Público Municipal é responsável pela implantação do conjunto de intervenções e medidas previstas quando da formatação de sua legislação.

Os recursos necessários para a execução destas intervenções serão arrecadados através da oferta ao setor privado de benefícios urbanísticos aplicáveis somente dentro do perímetro estabelecido pela Operação Urbana Consorciada.

Estes benefícios urbanísticos podem incluir quaisquer índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, tais como: aumento das taxas de ocupação e gabaritos máximos, diminuição de recuos obrigatórios, modificações para usos não permitidos, entretanto, a ideia central é a adoção da política do “Solo Criado”.

Espera-se que a implantação de uma Operação Urbana Consorciada atenda de maneira distinta cada uma das partes interessadas, ou seja, o desenvolvimento deste instrumento de planejamento urbanístico está intimamente relacionado ao atendimento das expectativas de cada um de seus “*stakeholders*”.

Os **proprietários, moradores e usuários permanentes** têm como interesse maior receber os benefícios gerados pela introdução e/ou ampliação da infraestrutura existente, bem como de uma possível valorização de sua propriedade.

Os **investidores privados** – na figura do incorporador – tem como expectativa o retorno de sua rentabilidade na proporção do maior investimento realizado para a aquisição dos benefícios urbanísticos disponibilizados.

Uma das principais vantagens ao **poder público municipal** com a implantação das Operações Urbanas Consorciadas é a possibilidade de se arrecadar recursos através do setor privado, desonerando a prefeitura de investimentos para infraestrutura e obras civis em pelo menos uma parte do território municipal. “Genericamente, as PPPs constituem mecanismos para assunção de responsabilidades públicas por particulares, em substituição ao modelo de gestão exclusivamente estatal”. (MALERONKA, 2.010).

De maneira resumida, o desenvolvimento de uma operação urbana consorciada se dá da seguinte forma: a municipalidade concede benefícios urbanísticos em troca de uma contrapartida financeira paga pelos empreendedores que servirá para compor equação de fundos para a implantação das obras de infraestrutura previstas naquele perímetro, que promoverá facilidades de acessos e consequentemente requalificação dos atributos de localização e possível valorização do solo.

Portanto, considerando a ótica do empreendedor, existe vantagem dupla na adesão a uma operação urbana consorciada, pois não apenas irá garantir benefícios urbanísticos como terá conhecimento que ocorrerão investimentos de infraestrutura que poderão acarretar em uma valorização de seu produto imobiliário.

De acordo com SAVELLI (2003), tem-se uma definição do desenvolvimento de uma operação urbana:

As Operações Urbanas, na comparação com as condições básicas de zoneamento, apresentam a prerrogativa de permitir mais proveito direto aos empreendedores com a utilização do Potencial Adicional de Construção e benefícios indiretos aos empreendedores e à população em geral, pela acessibilidade consequente da infraestrutura executada com os recursos provenientes da outorga onerosa. O bom aproveitamento do espaço aéreo pelo projeto arquitetônico, compensando o empreendedor pelo custo da outorga onerosa do Potencial Construtivo, é fundamental para a realização de um imóvel com custo final compatível, em mercado de competição exacerbada.

Este modelo de Parceria Público Privada vem sendo comumente utilizado nos últimos anos no Brasil, em cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Curitiba.

Os principais benefícios referentes a implantação de uma Operação Urbana Consorciada são:

- Estabilidade jurídica, já que se tratam de regras claras e imutáveis;
- Readequação e reposicionamento do Espaço Urbano;
- Melhora da qualidade de vida da área do perímetro e das regiões lindeiras (ganho ambiental);
- Moderna ferramenta de gestão pública;
- Implantação de infraestrutura urbana com recursos oriundos diretamente da iniciativa privada;
- É uma operação de circuito fechado, ou seja, toda a arrecadação é investida em obras de infraestrutura no perímetro da operação que por sua vez alimenta o interesse de investimentos da iniciativa privada.

Entretanto, a implantação de uma nova operação urbana consorciada deve ser planejada, no sentido de alinhar a oferta de benefícios urbanísticos à demanda dos empreendedores, investidores e possíveis compradores em regiões com potencial para adensamento populacional. Ou seja, a oferta de vantagens urbanísticas para os empreendedores em regiões que não demonstram evidências de potencial para novos empreendimentos deve inviabilizar o sucesso desta Parceria Público Privada.

E como saber se a região tem ou não potencial para adensamento populacional? A oferta de infraestrutura urbana e acesso aos serviços coletivos e equipamentos tende a apontar regiões que tem potencial para adensamento populacional apesar de constante interferência na qualidade das localizações a partir de investimentos públicos e/ou privados que reestruturam o espaço. “O desequilíbrio de qualidade entre as localizações influencia os níveis de interesse por parte de empreendedores, investidores e potenciais compradores, e é responsável pela diferença de preços de produtos semelhantes em diferentes localizações.” (PASCALE; ALENCAR, 2.006).

Ou seja, à medida que existe infraestrutura em uma região, o interesse de possíveis investidores aumenta em relação a outras regiões que não exibem tais facilidades.

Considerando que este trabalho está direcionado para a análise do segmento de real estate de empreendimentos residenciais para venda, o planejamento estratégico para a formatação de novos empreendimentos difere totalmente de outros para implantação de empreendimentos para usos comerciais, industriais ou de serviços.

Ainda de acordo com PASCALE e ALENCAR (2.006) existem cinco grupos de atributos de localização na escolha residencial em São Paulo, sendo eles: a) qualidade ambiental e vizinhança, b) acessibilidade, sistema viário e de transportes, c) comércio e serviços, d) infraestrutura urbana, e, e) aspectos socioeconômicos, dos quais os últimos dois se apresentaram como os grupos de maior relevância.

Portanto, na Cidade de São Paulo a escolha de empreendedores, investidores e possíveis compradores por produtos imobiliários residenciais está mais ancorada em questões como existência de melhoramentos públicos e distância de favelas, do que na proximidade a estabelecimentos comerciais e de serviços ou facilidade de acesso ou mesmo proximidade a áreas verdes.

Entretanto, os anseios e desejos do público alvo destes empreendimentos imobiliários residenciais se modificam também com o tempo. Considerando que este estudo foi realizado em 2.006, certamente hoje, em função de inúmeros problemas constatados quanto à mobilidade urbana em São Paulo e o aumento da conscientização ambiental, estes grupos de atributos de localização tendem a demonstrar maior relevância.

A introdução de uma nova operação urbana consorciada, dessa forma, está condicionada à existência de infraestrutura urbana de qualidade e inexistência de polos desvalorizantes como favelas e pontos de distribuição de drogas e prostituição. Entretanto, atualmente a questão da acessibilidade em São Paulo também é relevante na tomada de decisão para empreendimentos residenciais.

A dúvida mais pertinente que antecede a formatação de uma nova operação urbana consorciada e que também estará em pauta no planejamento estratégico de futuros novos empreendimentos: haverá demanda para consumo deste estoque de novos produtos imobiliários? É certo que a adesão por parte de empreendedores a este mecanismo somente ocorrerá no caso de haver expectativa de demanda para esta elevação de oferta de produtos imobiliários.

Tendo em vista que um dos conceitos básicos das operações urbanas consorciadas é a implantação de obras e intervenções visando melhorias urbanísticas e sociais através de arrecadação de recursos de parceiros privados, e, considerando que a introdução destas melhorias garantirão uma melhor qualificação dos atributos de localização da região, será que haverá indução de demanda por produtos imobiliários residenciais nas áreas de abrangência das operações urbanas consorciadas?

De acordo com a publicação “Conceitos Básicos da Economia”, datada de Maio de 2.011, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA, tem-se os seguintes conceitos para Oferta e Demanda:

OFERTA: A oferta de determinado produto é definida pelas várias quantidades que os produtores estão dispostos e aptos a oferecer ao mercado, em função de vários níveis possíveis de preços, em dado período de tempo.

DEMANDA/PROCURA: A procura de determinado produto é determinada pelas várias quantidades que os consumidores estão dispostos e aptos a adquirir, em função de vários níveis possíveis de preços, em dado período de tempo.

Dependendo das condições de mercado e produto, pode haver uma relação inversamente proporcional entre expansão de ofertas e preços praticados, ou seja, à medida que se constata a evolução do número de ofertas de determinado produto seu preço praticado no mercado sofre redução. Já em relação à indução e aumento da demanda por certo tipo de produto poderá ocorrer uma relação diretamente proporcional, isto é, quanto maior a demanda maior o preço praticado em relação ao produto. Neste estudo, é premissa de que estas relações são válidas.

Fazendo uma consolidação entre as conclusões extraídas por PASCALE e ALENCAR, (2.006), apresentadas anteriormente nesta monografia e por PELOZI e ZMITROWWICZ (2.003), averigua-se a possibilidade de a implantação de novas operações urbanas ser indutora de demanda por novos produtos imobiliários, à medida que são entregues as obras de melhorias urbanísticas e sociais, aumentando o interesse de potenciais investidores.

[...] alterações no sistema viário, principal responsável pela geração de acessibilidade em um meio urbano, que venham a propiciar melhorias no seu desempenho, ou seja, retificação e alargamento do traçado possibilitando ligações diretas entre grandes avenidas com menor tempo despendido no trajeto, leva a melhoria da acessibilidade, e por consequência gera a elevação do valor do solo nas áreas beneficiadas pelas eventuais alterações introduzidas no sistema viário. (PELOZI; ZMITROWWICZ, 2.003).

Entretanto, os conceitos de oferta e demanda no setor de real estate devem ser analisados com muito cuidado, em função de este segmento econômico apresentar características próprias.

O ciclo de produção de empreendimentos imobiliários residenciais é mensurado em anos, diferentemente de outras atividades econômicas. Desta forma, desde o momento do planejamento estratégico de um novo empreendimento até a conclusão e entrega de seus produtos, existe um período muito longo, consequentemente a relação oferta/demanda do

mercado concorrente pode sofrer fortes impactos, com a distorção dos cenários referenciais considerados e a influência negativa dos resultados esperados, ocasionado dificuldades de readequação destes produtos em função da rigidez característica de sua formatação.

O planejamento estratégico de novos empreendimentos que se utiliza destes indicadores mercadológicos de oferta e demanda deve levar em consideração o risco da periodicidade do setor de Real Estate.

Conforme LIMA JUNIOR, MONETTI e ALENCAR (2.011):

No planejamento, lançar uma expectativa sobre o comportamento dessas variáveis (Preços do Futuro, evolução da inflação, comportamento da demanda, velocidade de vendas e capacidade de pagamento do mercado alvo no futuro), exige que se faça uma arbitragem aberta sobre o andamento da economia no horizonte do empreendimento, que, para real estate, pode ser de médio a longo – três anos para implantar, mais um para vender empreendimentos imobiliários ou vinte para operar empreendimentos de base imobiliária são extensões muito comuns.

Assim, qualquer afirmativa no sentido de que a implantação de novas operações urbanas induz ou não à demanda por novos empreendimentos imobiliários sem análise detalhada das condições apresentadas pelo mercado pode trazer resultados desastrosos, tanto para a municipalidade com a migração de possíveis empreendedores para outras regiões de maior demanda, como para o próprio empreendedor que poderá ser afetado em sua velocidade de vendas projetada.

Outra questão que deve ser analisada na tomada de decisão do empreendedor em aderir ou não a este instrumento urbanístico: haverá valorização dos preços pedidos nestes produtos imobiliários com a implantação das melhorias previstas que qualificarão ainda mais seus atributos de localização?

Na conclusão apresentada por PELOZI (2.003), é certo que sim, já que existe a afirmativa de que com a melhoria de acessibilidade o preço do solo é elevado, e, em função do preço do terreno ser uma das muitas variáveis que compõem o preço dos produtos imobiliários finais, esta mais valia será repassada ao comprador final.

Porém, o preço praticado de novos produtos imobiliários é uma variável dependente a relação oferta/demanda do mercado concorrente. Ou seja, à medida que se aumentam o número de empreendimentos imobiliários em função dos benefícios urbanísticos oferecidos pelas operações urbanas, haverá excesso de ofertas concorrentes, podendo afetar a demanda da região e prejudicar o preço de seus produtos.

Em havendo a indução da demanda em virtude dos investimentos públicos para a implantação das melhorias urbanísticas, os preços praticados poderão se enquadrar em uma fase de recuperação e até mesmo maior valorização em relação à condição original.

Do ponto de vista urbano é de fundamental importância para o investidor especulativo entender a dinâmica da cidade mediante o conhecimento prévio do zoneamento, da aplicação do conceito de solo criado e dos atributos urbanos relacionados à escolha da localização, fatores estes que podem ocasionar grande impacto na valorização imobiliária de um imóvel específico. CEZAR (2.011).

Em função da percepção atual sobre a evolução e consolidação das primeiras operações urbanas consorciadas, e, considerando a extensão do território nacional, existem diversas oportunidades para a implantação deste tipo de Parceria Público Privada (PPP).

Vale destacar que Operações Urbanas Consorciadas são apenas um dos tipos de Parcerias Público-Privadas dotadas de legislações específicas cujo detalhamento não foi objeto nesta monografia.

Por este motivo, este trabalho procura trazer respostas a questões como: a implantação de novas operações urbanas promove expansão de oferta e indução de demanda de produtos imobiliários residenciais? Qual a influência da introdução das obras previstas na evolução dos preços médios praticados destes produtos imobiliários e dos títulos mobiliários denominados Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs? Para tanto, foi utilizado como estudo de caso o mercado residencial da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

2.1.2. O SOLO CRIADO OU TERRENO VIRTUAL

O “Solo Criado” equivale ao benefício urbanístico referente à possibilidade de se utilizar a diferença entre o coeficiente de aproveitamento básico de um terreno e o coeficiente de aproveitamento máximo permitido por legislação, mediante a devida contrapartida financeira à municipalidade.

A utilização da política do “Solo Criado” direciona o adensamento e desenvolvimento urbano de acordo com a intenção estabelecida no Plano Diretor de seu respectivo Município. Ou seja, na elaboração da estratégia de planejamento urbano, a municipalidade induz o adensamento em regiões que são contempladas com uma melhor infraestrutura em detrimento de outras que ainda necessitam de investimento.

Para resolver problemas de uso e cooperação do solo nos núcleos urbanos mais ocupados e já providos de infraestrutura, as municipalidades têm procurado promover adensamento de ocupação, com o objetivo principal de melhor viabilizar os investimentos já aplicados, como também a necessidade de recursos para extensão das redes de serviço. Os terrenos que recebem esta regalia tem, então, potencializada sua capacidade de aproveitamento, o que certamente gera a possibilidade de se alcançar maior rentabilidade na sua exploração, com o produto imobiliário. Assim se a municipalidade concede o direito de explorar mais intensamente um determinado terreno urbano, é justo que seja participante da rentabilidade agregada, na proporção do benefício concedido e numa medida que leve em consideração que esta não participará dos riscos do negócio. Esta concessão de sobre aproveitamento equivale a entregar ao empreendedor uma quota de solo virtual, o SOLO CRIADO, cujo valor deve ser avaliado para que a municipalidade requisiute à parcela que lhe é direito como contrapartida da concessão. LIMA JUNIOR (1.988).

A seguir temos a definição do conceito do “Solo Criado” apresentada no VII Seminário Internacional da LARES – Latin American Real Estate Society, em Outubro de 2.007:

Quando uma construção tem mais área edificada do que a área do terreno, é como se o proprietário da área tivesse a capacidade de aumentar a área de seu terreno, ocupando de maneira mais intensa a sua alíquota parte da cidade, podendo oferecer ao mercado uma área construída maior do que a área original do terreno, abrigando uma quantidade maior de pessoas e negócios, e isso, em contrapartida, demanda mais serviços para atender ocupantes adicionais, onerando o equipamento urbano pela maior demanda gerada. GAIARSA e MONETTI (2.007).

O conceito de “Solo Criado” também foi apresentado através de outra denominação, quando da promulgação das Leis das Operações Interligadas e da Operação Urbana Água Branca, o “Terreno Virtual”: “Terreno virtual é o terreno hipotético junto a um terreno real, que permitiria construir segundo o mesmo potencial de construção a um terreno real. Mas trata-se de um terreno virtual, ou seja apenas o direito de construir de um terreno real, e não de um terreno real...” Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo 2002-2012 (2.004).

Estes conceitos de “Solo Criado” e “Terreno Virtual” são oriundos de países como a França e Itália nos anos de 1.970, e ao longo da história do urbanismo brasileiro já ocorreram diversas tentativas de implantação antes da promulgação do Estatuto da Cidade. Alguns exemplos destas tentativas realizadas na Cidade de São Paulo:

- **Lei 10.209/86** - conhecida popularmente como “Lei da Desfavelização” que previa que todos os proprietários de terrenos ocupados por favelas ou núcleos cadastrados no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas – IBGE poderiam requer a Prefeitura de São Paulo modificação de índices ou características de usos do próprio terreno ocupado, desde que fossem providenciadas construções e doações de habitações de interesse social para a população favelada, mediante um Plano de Operação Interligada;

- **Lei 11.090/91** - referente à Operação Urbana do Anhangabaú, a primeira da Cidade de São Paulo. Dentro do perímetro definido na Lei, os interessados poderiam obter modificação de índices e características do parcelamento, uso e ocupação do solo mediante contrapartida financeira;

- **Lei 11.732/95** - referente à Operação Urbana Faria Lima, a primeira da Cidade de São Paulo a apresentar o conceito de Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC;

- **Lei 11.773/95** referente às Operações Interligadas, foi revogada devido a uma insegurança jurídica em função de ação direta de inconstitucionalidade;

- **Lei 11.774/95** referente Operação Urbana Água Branca cuja contrapartida financeira é estabelecida a partir de valores econômicos determinados a partir de avaliações por prestadores de serviços independentes. É importante frisar que existe um projeto de lei visando à readequação desta operação urbana as imposições do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Estratégico bem como da instrução n. 401 da CVM, transformando-a em Operação Urbana Consorciada;

- **Lei 12.349/97** referente à Operação Urbana Centro; a última Operação Urbana formatada antes da promulgação do Estatuto da Cidade, em 2.001, não previa a utilização de Certificados de Potencial Adicional de Construção para o pagamento dos benefícios urbanísticos.

Vale frisar que no antigo zoneamento de São Paulo existia um dispositivo que garantia este benefício urbanístico, porém, com uma importante diferença, sem a respectiva contrapartida financeira a municipalidade. A “Fórmula de Adiron” – Artigo 18 da Lei Municipal 8.881 de 29 de Março de 1.979, previa que mediante redução da taxa de ocupação havia possibilidade de se obter um Coeficiente de Aproveitamento Máximo de quatro vezes a área do terreno.

Com o advento do Estatuto da Cidade (2.001) foram introduzidos conceitos de dois instrumentos diferentes para a venda do “Solo Criado” ou “Terreno Virtual”: a Outorga Onerosa do Direito de Construir e os Certificados de Potencial Construtivo Adicional – CEPACs) e estes devem ser previstos na formatação do Plano Diretor Municipal para sua utilização. É de suma importância entender as diferenças entre estes dois instrumentos de planejamento urbanístico.

2.1.3. A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

De acordo com o artigo 28 da Lei Federal 10.527, de 10 de Julho de 2.001, temos a definição da Outorga Onerosa do Direito de Construir: “O Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário”.

O Plano Diretor deve prever o coeficiente básico para toda a zona urbana, as áreas onde poderá ser aplicada a outorga onerosa do direito de construir, bem como os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento.

Para a utilização deste instrumento de venda do “Solo Criado”, a Lei Municipal deverá determinar: a fórmula de cálculo para a cobrança; os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga (por exemplo, empreendimentos de interesse social) e, a contrapartida do beneficiário.

Vale frisar ainda que os recursos obtidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, diferentemente do conceito das Operações Urbanas, poderão ser aplicados em qualquer área do município, entretanto, objetivando as seguintes finalidades do Poder Público:

- regularização fundiária
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social
- constituição de reserva fundiária
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico

Outra importante diferença no que tange a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir em relação aos Certificados de Potencial Adicional de Construção - cujo detalhamento será apresentado no próximo capítulo - é sua vinculação a um único imóvel, ou seja, o pagamento deste “Solo Criado” se dará quando da emissão do alvará de construção, e sua validade é exclusiva para este.

Deve ser previsto quando da elaboração do Plano Diretor municipal os estoques máximos de área construída adicional.

Desta forma, considerando que existe um prazo mínimo de 10 anos para a revisão do Plano Diretor municipal, em atendimento ao inciso 3 do Artigo 40 do Estatuto da Cidade, no caso de esgotamento deste estoque de área construída adicional, para que se possa implantar um empreendimento com coeficiente de aproveitamento acima do básico, haverá duas alternativas legais: aguardar a nova revisão do Plano Diretor com a emissão de novos estoques de área construída adicional ou migrar a implantação deste empreendimento para as áreas de operações urbanas consorciadas.

A Cidade de São Paulo, por exemplo, teve no ano de 2.002 a aprovação de seu Plano Diretor Estratégico, adequado às novas exigências do Estatuto da Cidade.

Em função de seu porte, a definição do estoque de área construída adicional foi realizada dividindo este em seus 96 distritos, ou seja, cada um deles tem seu próprio estoque.

A revisão do Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo se encontra atualmente em andamento, portanto, qualquer projeto que seja lançado hoje tem que atender as prerrogativas do Plano Diretor Estratégico de 2.002, até a promulgação desta revisão.

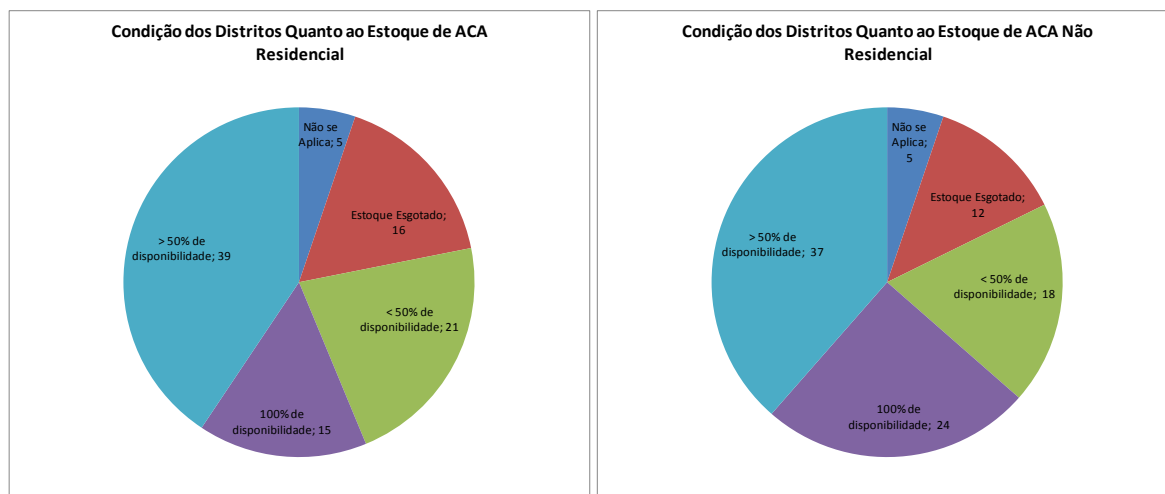
Naturalmente, considerando os conceitos apresentados sobre atributos de localização, que norteiam tanto os empreendedores, como investidores e usuários finais, bem como as dimensões e heterogeneidade das condições socioeconômicas dos diversos bairros de São Paulo, a utilização deste estoque de área construída adicional teve desenvolvimentos distintos em cada um de seus 96 distritos, dependendo de sua característica.

Por exemplo, em distritos servidos por ampla infraestrutura como Mooca, Bela Vista e Cambuci está esgotado o estoque de área construída adicional para produtos residenciais.

Em distritos como Ipiranga, Jaguaré e Campo Grande esgotou-se o estoque de área construída adicional de produtos não residenciais.

De posse dos relatórios expedidos pela SP Urbanismo em 29 de Maio de 2.013, temos a seguinte situação:

Gráfico 1 - Condição do Estoque de Área Construída Adicional por Distrito - Cidade de São Paulo



Fonte: SP Urbanismo

Dos 96 distritos existentes em São Paulo, 10 anos após a promulgação do Plano Diretor Estratégico, em 16 deles está esgotado o estoque de área construída adicional para uso residencial e 12 para o uso não residencial. Outro dado importante: em 21 destes distritos existe disponibilidade de área construída adicional para uso residencial abaixo de 50% do estoque original e em 18 distritos para o uso não residencial.

A demanda não atendida de empreendedores por área construída adicional provavelmente migrará parcialmente para distritos que disponibilizam a utilização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção via operação urbana consorciada.

Em função da atual revisão do Plano Diretor Estratégico, haverá nova disponibilidade de estoque de área construída adicional, fato que poderá impulsionar o mercado imobiliário de São Paulo e poderá afetar as atuais condições das operações urbanas consorciadas em vigência na cidade.

2.1.4. AS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS E OS CEPACs

Para a formatação de uma nova operação urbana consorciada, esta deve estar prevista quando da elaboração do Plano Diretor do município, segundo prescrição do Estatuto da Cidade.

O Plano de Novas Operações Urbanas, constante em lei específica, deverá constar no mínimo os seguintes itens:

- Definição da área a ser atingida
- Programa básico de ocupação da área
- Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada
- Finalidades da operação
- Estudo prévio de impacto de vizinhança
- Contrapartida exigida em função da utilização dos benefícios urbanísticos
- Forma de controle da operação, com obrigação de compartilhamento com órgão de representação da sociedade civil.

A lei específica que rege uma operação urbana consorciada poderá prever os benefícios urbanísticos (tais como coeficiente de aproveitamento máximo, elevação de gabarito, mudança de uso do solo, entre outros) e regularização de construções, reformas ou ampliações que estiverem em desacordo com a legislação vigente.

A arrecadação obtida com a venda do “Solo Criado” ou deste “Terreno Virtual” por meio dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) deverá ser aplicada apenas no perímetro de abrangência da Operação Urbana em questão.

Uma vez emitida a lei específica que rege as Operações Urbanas, não terão validade outras licenças ou autorizações expedidas pela municipalidade divergentes ao proposto pela referida legislação.

No artigo 34 do Estatuto da Cidade, fica estabelecido que as leis específicas que regulamentam novas operações urbanas consorciadas devem prever a emissão de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção.

Vale frisar que a utilização dos CEPACs está restrita ao perímetro da Operação Urbana correspondente, ou seja, não tem utilidade fora deste perímetro.

Resumindo, em áreas de Operações Urbanas Consorciadas a venda do “Solo Criado” se dá apenas por meio de CEPACs, enquanto nas demais regiões do município em que não existe previsão para implantação deste tipo de Parceria Público Privada se aplica o conceito da “Outorga Onerosa do Direito de Construir”.

A partir da publicação da Instrução CVM n.º 401, de 29 de Dezembro de 2.003, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, foi regulamentada a condição da possibilidade de emissão destes títulos mobiliários aos municípios em que as operações urbanas consorciadas se faziam presentes ou estavam sendo planejadas.

Para a elaboração de distribuições públicas destes títulos mobiliários, a Operação Urbana Consorciada correspondente deve estar registrada junto à CVM.

A oferta destes valores mobiliários ocorre a partir de um ou mais leilões a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA, podendo, desde que alienados pela municipalidade, serem negociados em mercado secundário até a efetivação de sua vinculação a um terreno.

Existe também a possibilidade da prefeitura utilizar estes títulos para efetuar o pagamento de desapropriações e obras necessárias para a implantação das intervenções previstas, prática esta denominada colocação privada.

Durante o período de validade do registro de uma Operação Urbana Consorciada junto a CVM, o município é obrigado a emitir relatórios trimestrais contendo as seguintes informações:

- o andamento da Operação Urbana Consorciada e suas respectivas intervenções
- a situação das áreas em que os CEPACs podem ser utilizados
- o prazo estimado para o termino do estoque dos CEPACs
- os custos já incorridos
- a quantidade de CEPACs distribuídos publica e privadamente
- quantos CEPACs já foram utilizados

Estas informações devem estar apresentadas no Prospecto, que é o documento que contem os dados básicos sobre as operações urbanas.

Também foi definido pela instrução CVM n.º 401 que a municipalidade tem obrigação de informar a CVM quaisquer estudos que possam modificar o Plano Diretor e afetar as regras da operação urbana em questão. Além disso, os investidores tem que ser munidos de todas as informações relacionadas a fatos relevantes que podem influenciar o valor dos CEPACs.

As distribuições públicas dos CEPACs devem ser objetos de suplementos específicos, parte integrante do prospecto original. Podem conter uma única intervenção ou um conjunto de intervenções (obras e desapropriações), com a previsão de seus custos.

Os recursos obtidos através destas distribuições devem ter por finalidade os mesmos objetivos constantes na regra para a formatação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

O término do registro de uma nova distribuição de CEPACs somente ocorrerá se tiverem sido concluídas todas as intervenções previstas na distribuição anterior, ter esgotado a quantidade de CEPACs aprovados ou terem sido captados recursos suficientes para a conclusão das intervenções previstas na distribuição anterior.

É considerado o termino de uma operação urbana quando todas as intervenções previstas na lei específica já estiverem concluídas.

De maneira resumida, tanto a Outorga Onerosa do Direito de Construir com os Certificados de Potencial Adicional de Construção permitem um melhor aproveitamento do solo no sentido de potencialidade construtiva, aumentando a área privativa vendável ou rentável, e, conseqüentemente, aumentando a expectativa do resultado do empreendimento.

Entretanto, todo o investimento realizado pelo empreendedor quando se utiliza do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir será distribuído de acordo com as finalidades elencadas neste trabalho, entretanto, em âmbito municipal, ou seja, em qualquer área da cidade, enquanto que os investimentos realizados pelos empreendedores a partir dos CEPACs, em atendimento aos dispositivos legais mencionados, deverá servir de equação de fundos apenas para a região da Operação urbana consorciada da qual é parte integrante.

Trata-se de uma dupla vantagem a adesão aos CEPACs, já que com a certeza de que serão implantadas obras de infraestrutura na região provavelmente haverá a valorização do solo e de seus produtos imobiliários, além de fato de geralmente haver maior possibilidades de adensamento em relação a outras áreas da cidade.

2.2. OPERAÇÕES URBANAS NO BRASIL

Atualmente, registradas junto a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) existem 04 (quatro) Operações Urbanas Consorciadas que lançaram Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) no mercado primário através de leilões públicos:

- a) Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – São Paulo (14/07/04)
- b) Operação Urbana Consorciada Faria Lima – São Paulo (15/10/04)
- c) Operação Urbana Consorciada da Região do Porto - Rio de Janeiro (27/12/10)
- d) Operação Urbana Consorciada Linha Verde – Curitiba (06/06/2012)

Ilustração 1 – Linha do Tempo – Operações Urbanas no Brasil

Julho de 2.001	Dezembro de 2.003	Julho de 2.004	Outubro de 2.004	Dezembro de 2.010	Dezembro de 2.011	Junho de 2.012
Lei denominada Estatuto da Cidade possibilita a implantação de Operações Urbanas Consorciadas com CEPACs	Instrução da CVM 401/03 regulamenta a emissão e distribuição pública dos CEPACs	Registro junto a CVM da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	Registro junto a CVM da Operação Urbana Consorciada Faria Lima	Registro junto a CVM da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro	Lei 15.519/11 autoriza emissão de mais CEPACs na Operação Urbana Faria Lima	Registro junto a CVM da Operação Urbana Consorciada Linha Verde de Curitiba

Fonte: CVM

A Cidade de São Paulo já teve outras operações urbanas que concediam benefícios urbanísticos, entretanto, não se utilizavam da emissão dos CEPACs, como por exemplo, a Operação Urbana Centro e a Operação Urbana Água Branca.

Especificamente na Operação Urbana Água Branca, existe um projeto de lei visando à readequação desta operação urbana as imposições do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Estratégico bem como da instrução n. 401 da CVM.

A criação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC veio com a promulgação da Lei 11.732 de 14 de Março de 1.995 referente à Operação Urbana Faria Lima, que tinham seu valor definido pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU, entretanto, ainda não se tratava de um valor mobiliário propriamente dito, já que não havia emissão através de leilões de distribuição pública.

Apenas com a instituição da Lei 13.769 de 26 de Janeiro de 2.004 que efetuava a transição entre a Lei anterior e as diretrizes necessárias estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, foi possível o lançamento dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC da Operação Urbana Faria Lima.

Na Cidade de São Paulo já estão em andamento os estudos iniciais para lançamento das Novas Operações Urbanas Consorciadas Lapa-Brás, Mooca-Vila Carioca e Rio Verde-Jacu.

Além destas, que estão em fase de licitação, existem mais algumas previstas no Plano Diretor Estratégico de São Paulo, como as Norte/Carandiru/Vila Maria, Diagonal Norte e Vila Leopoldina. Atualmente o Plano Diretor Estratégico de São Paulo está sendo revisado já que se passaram 10 (dez) anos desde sua formulação.

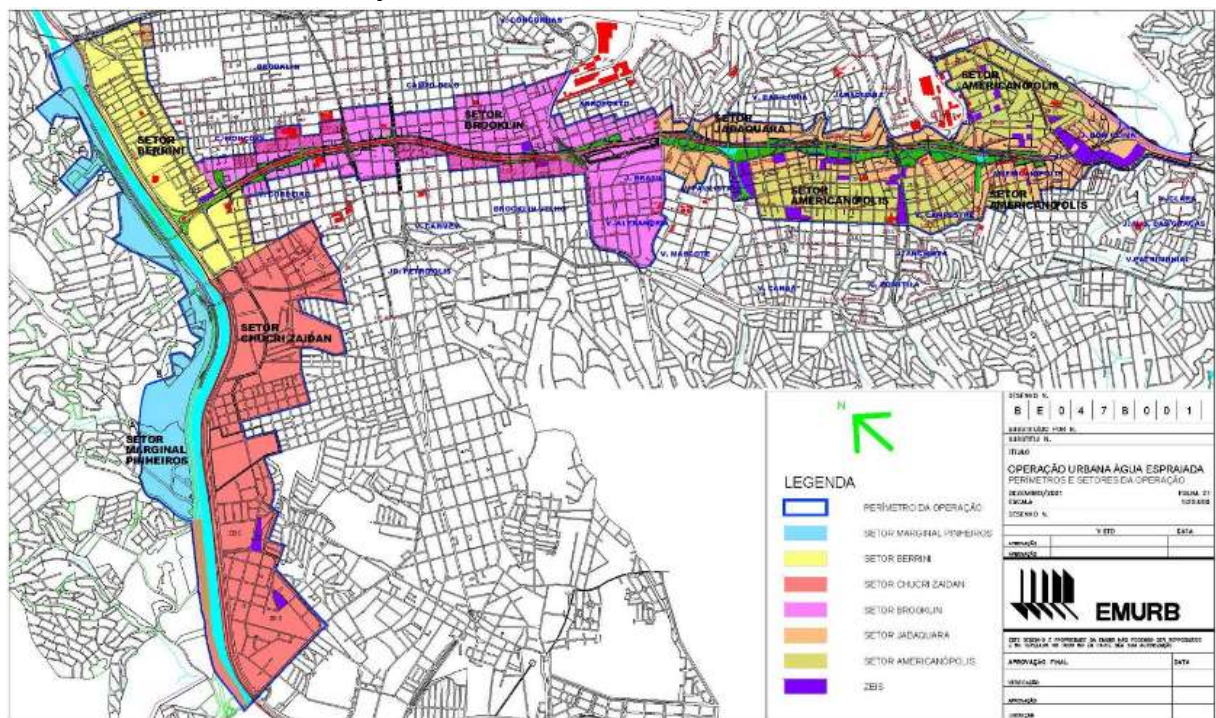
Em Belo Horizonte, existem estudos iniciais para a implantação de uma Operação Urbana Consorciada ao longo do Eixo das Avenidas Antônio Carlos e Dom Pedro I. Cidades como Niterói, São Bernardo do Campo, Vitória, entre outras, também estão em análises iniciais no que se refere à implantação de operações urbanas.

3. ESTUDO DE CASO – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

3.1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi instituída com a promulgação da Lei n.º 13.260 de 28 de Dezembro de 2.001. Visando tratar de forma diferenciada as desigualdades da região, já que se trata de uma área muito extensa, foram criados 07 (sete) setores: Jabaquara, Brooklin, Berrini, Marginal Pinheiros, Chucui Zaidan, Americanópolis e Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Ilustração 2 – Perímetro e Subsetores da OUCAE



Fonte: SP-Urbanismo

Os principais objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada são: promoção da ocupação ordenada da região, criação de estímulos para a implantação de usos diversificados, com índices e parâmetros urbanísticos compatíveis com as tendências e potencialidades dos lotes, incentivar a mescla de usos, criação de condições para que proprietários, moradores e investidores participem das transformações urbanísticas objetivadas, implantação do programa de intervenções, incentivo de rememoração de lotes e implantação de áreas verdes, entre outras.

Exceção feita ao Setor Americanópolis, cujos índices e parâmetros urbanísticos a serem utilizados nos lotes contidos ali são os constantes na legislação vigente antes da Lei n.º 13.260 de 28 de Dezembro de 2.001, e no Setor ZEIS, onde os parâmetros de uso e ocupação do solo serão aqueles contidos no Decreto 31.601/92 que estabelece critérios para a construção de Habitações de Interesse Social do Município, para todos os demais setores foram estabelecidas dentro outras diretrizes urbanísticas a possibilidade de utilização de coeficiente de aproveitamento máximo de quatro vezes a área de terreno.

Visando atender o objetivo de se incentivar o remembramento de lotes, para a utilização destes benefícios urbanísticos foram estabelecidos os lotes mínimos para todos os setores, e exceção feita ao Setor Brooklin, onde o lote mínimo predominantemente tem que apresentar 2.000,00m² de área de terreno e 25 metros de testada, para os demais setores foi estabelecido lote mínimo predominantemente de 1.000,00m² de área de terreno e 16 metros de testada.

Também foi estabelecido que para as edificações projetadas que utilizassem os benefícios urbanísticos previstos pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada não haveria limite para gabarito de altura máxima, exceção feita para alguns lotes lindeiros à antiga Z-1, situado dentro do setor Brooklin, onde ficou estabelecido gabarito máximo de 25 metros.

O Estoque de Área Construída Adicional total foi limitado a 500.000,00 m² para o Setor Jabaquara e 3.250.000,00 m² para os demais setores, sendo que a utilização deste estoque deve observar a mescla de usos admitidos seguindo a proporção de, no mínimo, 30% para usos residenciais e, no máximo, 70% para os demais usos admitidos.

A contrapartida da outorga onerosa do potencial de construção e modificação do uso do solo será feita unicamente através da venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, cujo estoque máximo previsto para emissão é de 3.750.000.

A tabela de equivalência para conversão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, conforme previsto no artigo 11 da Lei n.º 13.260 de 28 de Dezembro de 2.001:

Tabela 1 – Tabela de Equivalência para Conversão de CEPACs

SETORES	1 (um) CERTIFICADO equivale a:	
	Área Adicional de Construção	Área de terreno referente à Modificação de Usos e Parâmetros
JABAQUARA	3 m²	2 m²
BROOKLIN	1 m²	1 m²
BERRINI	1 m²	2 m²
MARG. PINHEIROS	2 m²	2 m²
CHUCRI ZAIDAN	1 m²	2 m²

Fonte: Lei 13.260 de 28 de Dezembro de 2.001.

Desta forma, percebe-se que existe consumo de Certificados de Potencial Adicional de Construção não apenas para aquisição de Área Construída Adicional como também para a modificação de usos e parâmetros urbanísticos.

Também previsto em lei, os Certificados de Potencial Adicional de Construção podem ser pagos parceladamente com no mínimo 20% à vista e o saldo em 18 prestações mensais corrigidas por índice definido pela antiga EMURB (atual SP Urbanismo). Porém, em função da não existência de procedimento de normatização por parte da prefeitura, não se permite o pagamento parcelado.

Este mesmo órgão público (SP Urbanismo) é responsável pela mensuração da quantidade de certificados ofertados em cada leilão público de acordo com a demanda, de modo a prever retenção de uma reserva para efeito de estoque regulador⁽³⁾, bem como pelo controle da emissão e abatimentos dos Estoques de Certificados e da Área Construída Adicional.

Existem cláusulas na Lei da Operação Urbana Consorciada que preveem incentivos a remembramentos para áreas superiores a 2.500,00m² e 5.000,00m² de área de terreno, na forma de concessão gratuita de, respectivamente 10% e 20% da área do lote.

(3) Estoque regulador é um termo utilizado para a definição de estoques com a finalidade de prevenção de perdas quando a demanda for maior do que a esperada.

Por se tratar desta Operação Urbana o estudo de caso do presente trabalho a seguir serão apresentados maiores detalhes a respeito da formatação desta lei, e a análise de séries históricas, como: o consumo de CEPACs, com a finalidade de se averiguar a arrecadação dos recursos durante o período analisado, dos custos incorridos com a implantação das intervenções previstas e dos preços mínimos e efetivados em leilões de distribuições deste título mobiliário.

3.2. PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

O programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, estabelecido no artigo terceiro da Lei 13.260 de 28 de Dezembro de 2.001 prevê as seguintes obras e intervenções:

- I) Desapropriações para a realização das obras necessárias à implementação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;
- II) Conclusão e adequação da Avenida Água Espraiada (atualmente Avenida Jornalista Roberto Marinho);
- III) Conclusão da Avenida Água Espraiada a partir da Avenida Doutor Lino de Moraes Leme até sua interligação com a Rodovia dos Imigrantes, com os complementos viários necessários;
- IV) Implantação de viadutos com acessos à Avenida Água Espraiada:
 - Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini
 - Avenida Santo Amaro
 - Avenida Pedro Bueno
 - Avenida George Corbisier
- V) Implantação de conexões às ruas transversais restringindo o acesso à Avenida Água Espraiada;
- VI) Implantação de complexo viário, com pontes, interligando a Avenida Água Espraiada com as marginais do Rio Pinheiros;
- VII) Implantação de passarelas de transposição ao longo da Avenida Água Espraiada;
- VIII) Implantação de vias locais margeando a Avenida Água Espraiada;

- IX) Implantação de unidades de Habitação de Interesse Social – HIS, melhoramentos e reurbanização, assegurando-se o reassentamento definitivo das famílias atingidas pelas obras e outras intervenções previstas no perímetro desta operação urbana;
- X) Prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias;
- XI) Implantação de sistema de áreas verdes e de espaços públicos;
- XII) Alargamento da Avenida Washington Luis no trecho compreendido no perímetro desta operação urbana;
- XIII) Implementação de programas públicos de atendimento econômico e social para a população de baixa renda diretamente afetada por esta operação;
- XIV) Implementação de outras obras e ações necessárias para a consecução dos objetivos desta Operação Urbana Consorciada.

A lei 13.260 de 28 de Dezembro de 2.001 também prevê a execução de um túnel sob a Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira com extensão de aproximadamente 400 metros promovendo a interligação da via expressa Água Espraiada, da Avenida Doutor Lino de Moraes até a Rodovia dos Imigrantes, bem como algumas passagens em desníveis e alargamento de algumas vias.

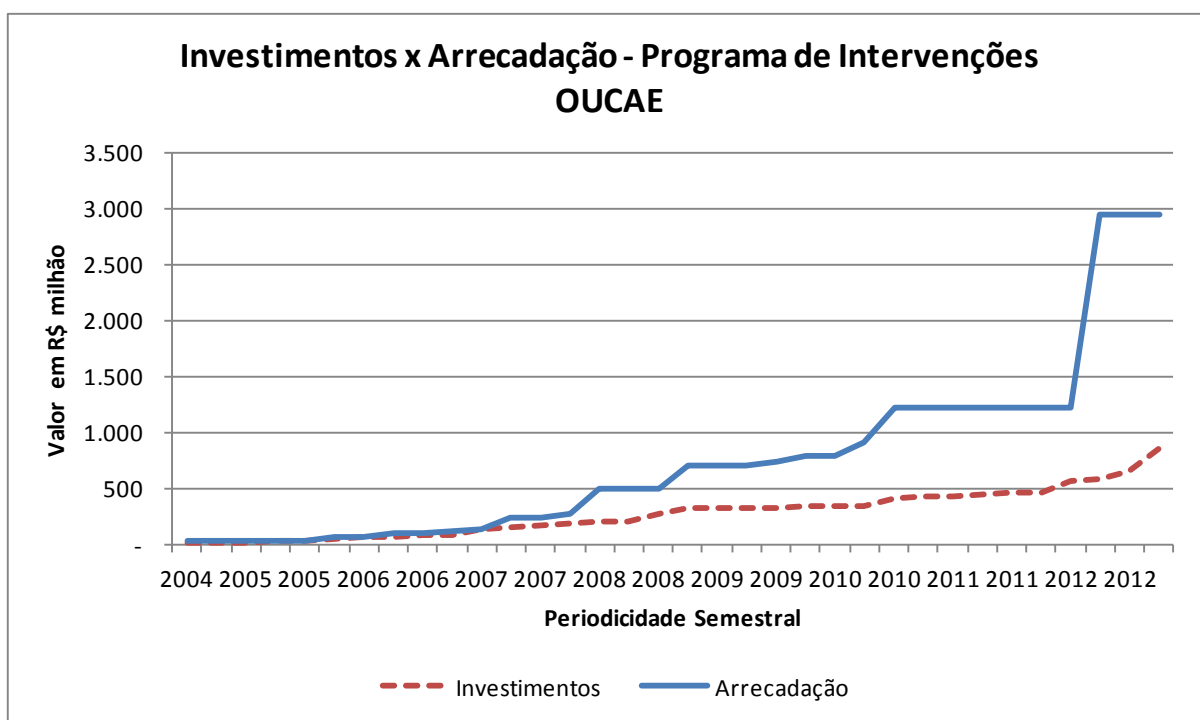
Ocorreram alguns ajustes necessários para a viabilização técnica para implantação do túnel mencionado. Desta forma, foi promulgada a Lei 15.416 de 22 de Julho de 2.011 oficializando esta retificação, ou seja, o túnel de ligação entre a Avenida Jornalista Roberto Marinho e Rodovia dos Imigrantes passará a ter uma extensão prolongada de 2.350 metros.

Além disso, duas outras importantes obras foram introduzidas nesta lei: a passagem subterrânea no prolongamento da Avenida Doutor Chuci Zaidan sob a Rua Jose Guerra, e a execução de outra ponte entre as Pontes do Morumbi e João Dias, interligando este prolongamento da Avenida Doutor Chuci Zaidan a Marginal Pinheiros, a serem custeadas com a venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção.

3.3. CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES

A partir dos relatórios trimestrais expedidos pela SP Urbanismo, que contem todas as informações relacionadas à implantação das obras, recursos e receita financeira auferida, foi elaborado o gráfico que representa a evolução dos investimentos realizados pela municipalidade com os recursos provenientes da venda dos CEPACs.

Gráfico 2 – Investimentos e Arrecadação do Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada



Fonte: SP Urbanismo

Através da comparação entre as duas curvas de investimento e arrecadação para implantação do programa de intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada percebe-se que até aproximadamente o primeiro semestre de 2.008, todos os montantes arrecadados eram investidos na mesma proporção.

Isto se deve ao fato do cronograma de obras da principal melhoria viária, a Ponte Octavio Frias de Oliveira, conhecida popularmente como Ponte Estaiada, que foi inaugurada em 10 de Maio de 2.008, juntamente com o Complexo Viário Real Parque, após aproximadamente 5 anos desde seu início, demandando elevada quantidade de recursos durante o período.

Com a entrega desta obra de vulto, impactando nos atributos de localização da região, houve maior adesão por parte dos agentes do setor de real estate a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Mas não foi somente a conclusão da Ponte Estaiada que alavancou a arrecadação.

Durante este período também ocorreu a abertura de capital das principais construtoras na Bolsa de Valores de São Paulo, surtindo um efeito conhecido com “*landbank*”, no qual estas empresas para comprovar rendimentos futuros criavam estoque de terrenos para projeção de volume de vendas em seus balanços.

Da mesma forma, ocorreu com os CEPACs, ou seja, as construtoras adquiriam estes títulos mobiliários mas não o vinculavam a um imóvel. Esta condição é de fácil percepção se analisado o Leilão de Distribuição de Fevereiro de 2.008, quando poucas construtoras adquiriram todo o volume de CEPACs disponibilizado a um valor muito superior ao preço mínimo inicial.

Não pode ser descartado nesta fase inicial da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada os demais especuladores, que também detinham os títulos mobiliários a espera de uma maior valorização dos mesmos.

No próximo capítulo será abordada a evolução do consumo dos CEPACs. Como esta análise é realizada a partir dos títulos mobiliários efetivamente vinculados aos terrenos, sua evolução descarta a movimentação meramente especulativa, remanescendo apenas o mercado empreendedor.

Com todos estes eventos ocorrendo quase que simultaneamente, percebe-se pela leitura gráfica a capacidade de geração de recursos por meio da venda de CEPACs, muito superior a quantidade de investimentos realizados no programa de intervenções.

Até o final de 2.012, quando foi iniciada a retomada da implantação do túnel de acesso a Rodovia dos Imigrantes, após entrave jurídico em função da necessidade de readequação do projeto inicial que previa extensão de 400 metros passando a uma extensão de quase 3 km atualmente, as obras realizadas foram de readequações do sistema viário e a construção de unidades habitacionais de interesse social.

Juntamente com o cronograma de obras do túnel, está previsto a execução do Parque Linear e da entrega de mais unidades habitacionais de interesse social, portanto, a demanda por recursos nos próximos anos será intensa.

As intervenções previstas para a região do Setor da Chucra Zaidan, como o prolongamento da avenida e as pontes de transposição do Rio Pinheiros ainda estão na fase de aprovação.

De acordo com o último relatório expedido pela SP-Urbanismo em 30/4/2013 havia um total de arrecadação de cerca de R\$ 3.320 milhões, enquanto o total de despesas encerrava aproximadamente R\$ 1.020 milhões, resultando em um saldo final de R\$ 2.300 milhões.

Com a finalidade de exemplificar a possibilidade de arrecadação e investimentos de outras Operações Urbanas e posicionar a estudada, a seguir será apresentado um resumo financeiro consolidado de cada uma delas, cujos relatórios foram expedidos pela SP-Urbanismo (antiga EMURB) com data de Abril de 2.013:

- **Operação Urbana Centro**: Foi declarada uma arrecadação total de cerca de R\$ 42 milhões e investimentos com obras e serviços, taxa de administração, desapropriações, despesas bancárias e impostos na ordem de R\$ 8,3 milhões, remanescendo um saldo final disponível a Prefeitura Municipal de São Paulo de cerca de R\$ 33,70 milhões.

- **Operação Urbana Água Branca**: Foi declarada uma arrecadação total de cerca de R\$ 368,50 milhões e investimentos com obras e serviços, taxa de administração, desapropriações, despesas bancárias e impostos na ordem de R\$ 28,80 milhões, remanescendo um saldo final disponível a Prefeitura Municipal de São Paulo de cerca de R\$ 339,70 milhões.

- **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**: Foi declarada uma arrecadação total de cerca de R\$ 1.944 milhões e investimentos com obras e serviços, habitações de interesse social, taxa de administração, desapropriações, despesas bancárias e impostos, despesas para transporte coletivo (metrô) na ordem de R\$ 1.380 milhões, remanescendo um saldo final disponível a Prefeitura Municipal de São Paulo de cerca de R\$ 564 milhões.

Conforme mencionado anteriormente, a requalificação dos atributos de localização da região compreendida pelas Operações Urbanas se faz mediante o investimento em infraestrutura realizado.

Analisando os números apresentados, verificamos que a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada teve investimentos até Abril de 2.013 equivale a cerca de 30% do volume de dinheiro arrecadado com a venda dos CEPACs, enquanto as Operações Urbanas Centro, Água Branca e Faria Lima apresentaram, respectivamente, investimentos na ordem de 20%, 8% e 70% do total arrecadado.

Enquanto as Operações Urbanas Centro e Água Branca pouco investiram em relação ao montante arrecadado, a Operação Urbana Faria Lima teve investimentos significativos, requalificando seus atributos de localização, gerando maiores facilidades de acessos e provavelmente ocasionado em uma maior valorização do solo em relação as demais intervenções.

3.4. ARRECADAÇÃO HISTÓRICA COM CEPACs

3.4.1. EVOLUÇÃO DO ESTOQUE DOS CEPACs

Com a promulgação da Lei n.º 13.260 de 28 de Dezembro de 2.001 que regulamentou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, foi autorizada a emissão de 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção para serem utilizados exclusivamente dentro da área de Abrangência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

A **Primeira Distribuição de CEPACs** através de leilões públicos previa a emissão de até 660.468 CEPACs, tendo como intervenções objeto do registro da distribuição a Construção da Ponte sobre o Rio Pinheiros e a Construção de Habitações de Interesse Social e arrecadação total prevista de R\$ 198.140.400,00.

Nos quatro leilões realizados entre 2004 a 2.006 foram ofertados ao público 406.500 CEPACs, entretanto, a demanda efetiva foi de apenas 299.368 CEPACs, totalizando uma arrecadação de **R\$ 102.808.720,00**.

Dois importantes fatos foram determinantes para não haver uma maior demanda deste título pelo mercado imobiliário, entre outros: a) se tratava do início de uma nova Operação Urbana Consorciada; e, b) a nova lei de uso e ocupação do solo tornava as áreas de garagens computáveis no coeficiente de aproveitamento, fato que gerou uma paralisação geral pelo mercado imobiliário até sua revisão.

Entretanto, a prefeitura utilizou - entre 2.006 a 2.008 - 127.092 CEPACs para pagamento de obras para implantação destas intervenções bem como para a efetivação de desapropriações necessária, totalizando um montante de R\$ 51.328.532,00.

Como o prazo para finalizar esta primeira emissão era Junho de 2.006, o último leilão ocorreu no dia 31/05/06 e, mesmo não tendo inserido todos os títulos mobiliários disponibilizados, encerrou-se a primeira distribuição de CEPACs.

Já na **Segunda Distribuição de CEPACs** através de leilões públicos em 2.007 havia uma previsão de até 317.781 (trezentos e dezessete mil, setecentos e oitenta e um) CEPACs e arrecadação total prevista de R\$ 95.334.300,00 (noventa e cinco milhões, trezentos e trinta e quatro mil e trezentos reais). As intervenções relacionadas a esta distribuição: Construção da Ponte sobre o Rio Pinheiros e a Construção de Habitações de Interesse Social.

A Demanda Efetivada nesta nova Distribuição já apresentou uma adesão muito maior. Foram colocados no mercado primário, em três leilões, o equivale a 308.773 CEPACs, representando mais de 97% do total disponibilizado.

O restante dos CEPACs foi utilizado para pagamento de obras para implantação destas intervenções bem como para a efetivação de desapropriações necessária, totalizando recursos na ordem de **R\$ 130.609.991,00**. Com isso, terminados todos os títulos disponíveis, encerrou-se mais uma distribuição.

A **Terceira Distribuição de CEPACs** ocorreu em um único leilão em Fevereiro de 2.008 onde foram leiloados 186.740 CEPACs. Pela primeira vez nesta Operação Urbana, haveria 100% de adesão do mercado imobiliário, ou seja, todos os títulos foram colocados, demonstrando sinais de escassez para a época. Foram arrecadados **R\$ 207.281.400,00**, montante suficiente para financiar as Obras de Construção das Habitações de Interesse Social.

Os recursos que foram efetivamente arrecadados na **Quarta Distribuição de CEPACs**, em leilões entre 2.008 e 2.010, equivalentes a **R\$ 722.923.890,00** foram muito superiores ao montante originalmente estimado, de R\$ 360.552.300,00, mesmo não obtendo a adesão total verificada na distribuição anterior. Nesta etapa, foi projetada a emissão de 1.201.841 CEPACs, entretanto, foram leiloados 1.099.680 CEPACs, equivalente a 91% do total inicialmente planejado.

As intervenções objeto do registro da quarta distribuição são as seguintes: Construção de Unidades de Habitação de Interesse Social, projetos e obras de implantação de vias locais nos setores Brooklin e Jabaquara, projeto de prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho e obras de extensão até a Avenida Pedro Bueno, implantação de área verde, implantação do sistema de transporte coletivo nos setores Chucri Zaidan e Brooklin, implantação do sistema de drenagem no setor Chucri Zaidan e aquisição/desapropriações de terrenos.

A **Quinta Distribuição de CEPACs** teve dois leilões, ambos ocorridos em 2.012. A oferta total prevista para esta etapa era a emissão de 1.719.339 CEPACs, entretanto, foram disponibilizados 1.500.000 CEPACs dos quais 1.360.338 foram colocados no mercado primário, equivalente a 79% do montante originalmente previsto. A arrecadação total foi com estas colocações foi de **R\$ 1.731.353.316,00**, muito superior ao valor planejado de R\$ 790.895.940,00.

As intervenções previstas nesta etapa, acrescidas de um saldo remanescente da distribuição anterior, equivalem a uma despesa total de R\$ 4.076.194.487,53, porém, a diferença entre este valor e o obtido através da colocação dos CEPACs em mercado primário será complementada com recursos do Tesouro Municipal.

As principais intervenções são: Conclusão e Adequação da Av. Água Espraiada (atual Av. Jorn. Roberto Marinho) e HIS, Sistema de Transporte Coletivo (Av. Luis Carlos Berrini), Sistema de Drenagem Bacia Cordeiro – Americanópolis, Desapropriações; e, prolongamento da Avenida Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx.

Todos os dados apresentados foram obtidos através de consultas no “site” da prefeitura de São Paulo (www.capital.sp.gov.br), a partir de informações publicadas pela SP Urbanismo, que é a responsável por análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. De maneira consolidada, temos a seguinte situação em relação à distribuição dos CEPACs até a data de 15 de Maio de 2013:

Tabela 2 – Resumo de Distribuição de CEPACs – 15/05/2013

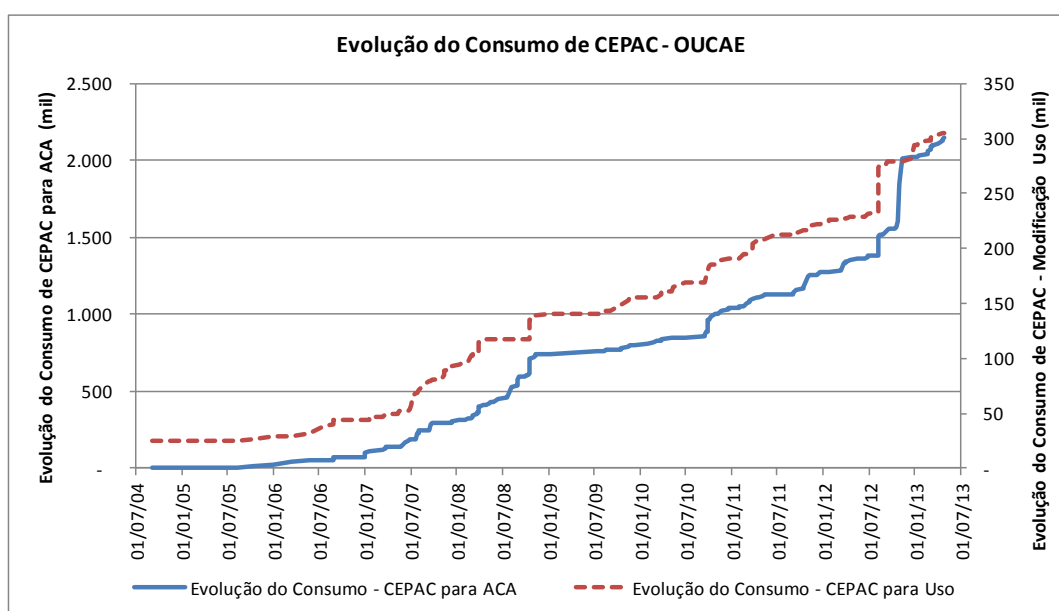
RESUMO - DISTRIBUIÇÃO DE CEPACs		
Distribuição - Autorização CVM	CEPAC	R\$
1ª Distribuição - 14/07/2004	299.368	102.808.720
2ª Distribuição - 10/01/2007	317.781	130.609.991
3ª Distribuição - 23/01/2008	188.740	207.281.400
4ª Distribuição - 05/09/2008	1.099.680	722.923.890
5ª Distribuição - 09/02/2012	1.360.338	1.731.353.316
Total Distribuições	3.263.907	2.894.977.317
Colocações Privadas-Programa	127.092	51.328.532
Total Colocado	3.390.999	2.946.305.849
Utilizado	(2.460.160)	
Em Circulação	930.839	
CEPAC - Total	3.750.000	
CEPAC - Saldo	359.001	

Fonte: SP Urbanismo

Da emissão total de 3.750.000 CEPACs autorizada no início da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, remanesceram apenas 359.001 CEPACs, já que até a presente data foram colocados através de Distribuições Públicas 3.263.907 CEPACs, e mediante colocações privadas 127.092 CEPACs. Destes 3.390.999 CEPACs que foram colocados no mercado, 2.460.160 foram vinculados a terrenos e utilizados ora para a aquisição de Potencial Construtivo ora para a mudança de uso.

A partir de informações no que tange ao consumo histórico de CEPACs através do relatório de estoque consumido – até 15/05/2013 expedido pela SP Urbanismo, foi elaborado o gráfico apresentado a seguir.

Gráfico 3 – Evolução do Consumo de CEPACs - OUCAE



Fonte: SP Urbanismo

Pode-se concluir que do total de 2.460.160 CEPACs vinculados até a presente data, aproximadamente 87%, ou 2.150.000 CEPACs se referem à alteração de parâmetros urbanísticos, ou seja, a aquisição de Área Construída Adicional; e 13% deste total, ou 310.000 CEPACs são utilizados para a modificação do uso.

Nota-se através da leitura deste gráfico que a curva de evolução do consumo de CEPACs tanto para a aquisição de Área Construída Adicional como para a modificação do uso demonstram similaridade. Isto se deve muito provavelmente ao fato de que em alguns setores como por exemplo, o Setor Brooklin, para a aprovação de empreendimentos não residenciais se faz necessária a solicitação de modificação de uso, motivo pelo qual existe a forte correlação entre estas duas variáveis.

Existem atualmente 930.839 CEPACs em circulação. Se considerada uma situação hipotética de vinculação destes títulos em um único instante, não haverá mais a possibilidade de oferta de CEPACs no mercado primário, já que se esgotará o Estoque de Área Construída Adicional dos setores – excluído o Setor Jabaquara –, conforme consta no inciso 5 do artigo 9 da Lei 13.260 de 28 de Dezembro de 2.001: “Atingidos os 3.250.000 m² (três milhões, duzentos e cinquenta mil metros quadrados), se esgotará a oferta de Certificados de Potencial Adicional de Construção, independentemente dos limites definidos para cada Setor”.

Percebe-se através da análise dos dados expedidos pela SP Urbanismo, que existe uma tendência de aquecimento nos processos de entrada de pedido de vinculação das CEPACs em circulação, já que nos meses de Julho de 2.012 a Junho de 2.013 foram solicitadas 18 (dezoito) autorizações. Se totalizarmos todas as propostas em análise, temos 266.714 CEPACs em processo de vinculação.

3.4.2. EVOLUÇÃO DO PREÇO FINAL DOS CEPACs

De acordo com o inciso 1 do artigo 11 da Lei n.º 13.260 de 28 de Dezembro de 2.001 que regulamentou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada:

O Valor Mínimo estabelecido para cada Certificado de Potencial Adicional de Construção é de R\$ 300,00 (trezentos reais), podendo ser reajustado pela Empresa de Urbanização – EMURB, ouvindo-se a Secretaria de Planejamento – SEMPLA, ouvidos a Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU e o Grupo de Gestão.

Desta forma, foi estabelecido que as decisões quanto aos reajustes no preço mínimo dos CEPACs são necessariamente discutidas por todos estes órgãos públicos.

Ocorreu em 20 de Julho de 2.004 o Primeiro Leilão da Primeira Distribuição de CEPACs da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, com Valor Mínimo de R\$ 300,00. Desde então ocorrerão mais 16 (dezesesseis) leilões em mais outras quatro distribuições.

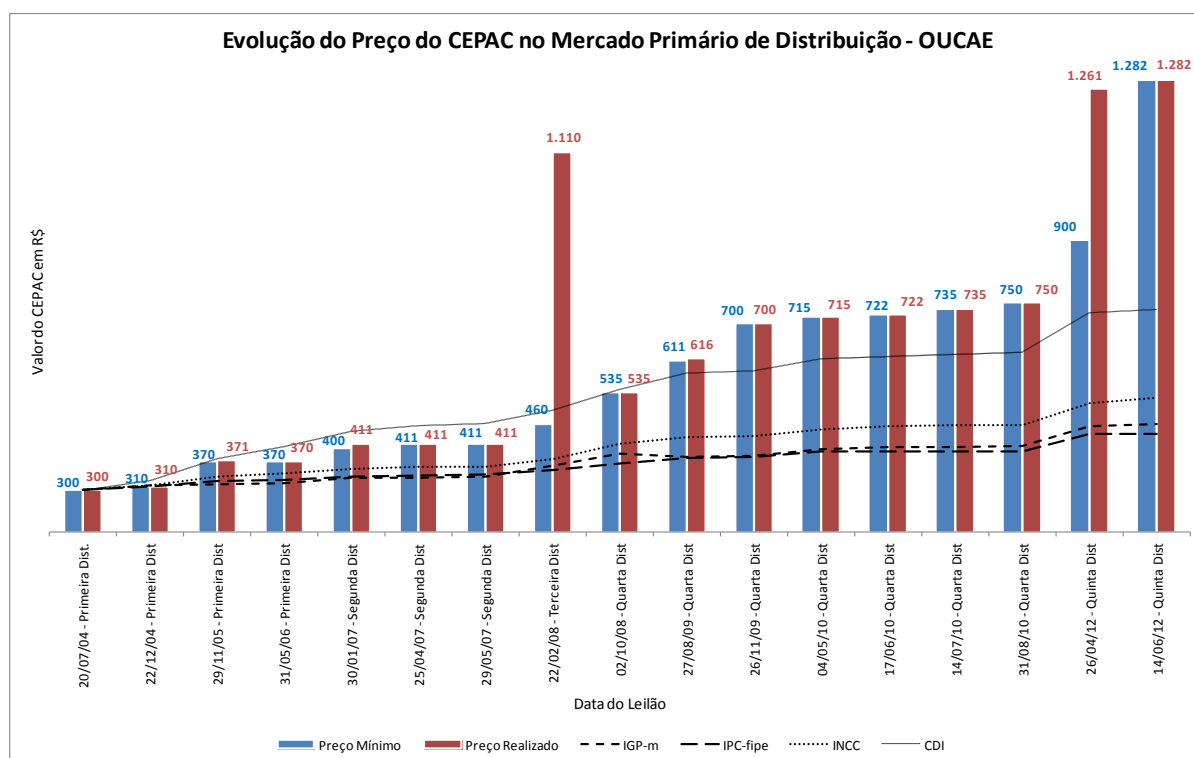
Destaca-se dentro dos reajustes atribuídos ao valor mínimo, o ocorrido no décimo leilão, definido de acordo com o estudo de viabilidade contratado junto a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, que obteve para a época valor mínimo de R\$ 611,00.

Estes leilões públicos de CEPAC são negociados no Mercado de Balcão Organizado, onde os valores mobiliários são transacionados entre as instituições sem local físico definido, por meios eletrônicos ou por telefone, devidamente registrados na CVM.

Não existem informações disponíveis quanto aos lances realizados nos leilões públicos, desta forma, para fins da presente análise será utilizado apenas os dados constantes nas publicações expedidas pela SP Urbanismo, ou seja, considerará apenas as informações relativas a preços mínimos e preços realizados nos leilões, descartando a variação ocorrida nos lances durante a distribuição destes títulos.

A seguir será apresentado um gráfico com a evolução dos preços mínimos e preços realizado desde o primeiro leilão de distribuição pública de CEPACs no mercado primário até Abril de 2.013.

Gráfico 4 – Evolução dos Preços de CEPACs no Mercado Primário de Distribuição - Operação Urbana Consorciada Água Espraiada



Fonte: SP Urbanismo

Para a elaboração deste gráfico, o Preço Mínimo do CEPAC, lançado no primeiro leilão em 20/07/04 de R\$ 300,00 foi atualizado a partir dos principais índices inflacionários utilizados na construção civil, como o INCC – Índice Nacional da Construção Civil; e o IGP-m - Índice Geral de Preços, e IPC-fipe - Índice de Preços ao Consumidor, que balizam a maioria dos reajustes de contratos de locação.

Também foi traçada uma análise comparativa considerando este preço mínimo original aplicado em um investimento de caráter conservador, que, no presente caso, foi arbitrado como sendo o CDI – Certificado de Depósito Interbancário, comumente usado como balizador na análise da qualidade de investimentos.

Exceção feita aos dois primeiros leilões, onde o valor mínimo do CEPAC acompanhou apenas os índices inflacionários, até o segundo leilão da quarta distribuição, ocorrido em 27/08/09, à evolução do preço mínimo do CEPAC acompanhava o comportamento de investimento conservador (CDI). Desta data adiante, houve descolamento deste índice variando entre 16% a 24% a maior.

Apenas no último leilão, ocorrido em 14/06/12, o descolamento entre o Preço Mínimo Lançado e a atualização do Preço Original do CEPAC atualizado a partir de investimentos conservadores (CDI) montava em 75% a maior.

Em relação ao Preço Efetivo realizado nos leilões, no geral, acompanhou a evolução do Preço Mínimo do CEPAC, exceção feita em 05 (cinco) leilões. Diferenças mínimas entre estes preços foram constatadas nos leilões ocorridos em 29/11/05, 30/01/07 e 27/08/09, de respectivamente, de 0,27%, 2,75% e 0,73% a maior.

O único leilão efetuado na Terceira Distribuição de CEPACs, na data de 22/02/08 apresentou a maior diferença entre o preço efetivado nos leilões e o preço mínimo de lançamento do valor mobiliário. O CEPAC, lançado a um valor mínimo de R\$ 460,00, obteve cotação máxima de R\$ 1.110,00, sendo este o valor realizado nesta ocasião, o que representa um acréscimo de mais de 140% sobre o preço original.

Já no primeiro leilão da Quinta Distribuição de CEPACs, ocorrido em 26/04/12, o valor máximo alcançado pelo título foi de R\$ 1.261,00, cerca de 40% acima do valor mínimo de R\$ 900,00 estabelecido para o CEPAC naquele leilão.

4. IMPACTOS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA NO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

4.1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada apresenta um área de terreno total de 13.010.000,00 m² de acordo com o respectivo EIA/RIMA. Conforme a divisão administrativa municipal, abrange parte de 06 (seis) distritos, sendo eles: Campo Belo, Itaim Bibi, Jabaquara, Morumbi, Santo Amaro e Vila Andrade.

Foram realizadas pesquisas junto ao banco de dados da empresa de monitoramento de lançamentos imobiliários Geoimóvel no intuito de se obterem os dados dos empreendimentos imobiliários residenciais lançados nestes distritos.

Tendo em vista que a lei que regulamenta a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi aprovada em Dezembro de 2.001, considerou-se como período de análise de Janeiro de 2.002 até Dezembro de 2.012.

De posse das principais informações relativas ao lançamento de empreendimentos imobiliários nos mencionados distritos, foram descartados todos os empreendimentos localizados fora do perímetro de abrangência da Operação Urbana Água Espraiada.

Com a finalidade de entender os impactos da introdução da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada no mercado imobiliário local, foram traçadas comparações com os indicadores do mercado imobiliário residencial do centro expandido de São Paulo.

O centro expandido de São Paulo é formado por 27 distritos, sendo eles: Água Rasa, Alto de Pinheiros, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Cursino, Ipiranga, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Moema, Mooca, Pari, Perdizes, Pinheiros, República, Santa Cecília, Saúde, Sé, Vila Leopoldina, Vila Mariana e Vila Prudente.

Ilustração 3 – Perímetro do Centro Expandido de São Paulo



Fonte: O Estado de São Paulo – 29/10/11

As análises apresentadas a seguir foram divididas em duas partes: oferta e demanda.

Na primeira parte serão detalhados os indicadores do mercado relativos à oferta, como volume de área útil lançada, quantidade de unidades residenciais lançadas, perfil e preços destas unidades residenciais.

No segunda parte, a questão da demanda por empreendimentos residenciais dentro e fora do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada será discutida a partir de três variáveis: densidade demográfica, perfil da renda média domiciliar e através do indicador utilizado pelo SECOVI denominado VSO (Vendas sobre Ofertas) para imóveis residenciais novos da Cidade de São Paulo.

De posse destas análises, provavelmente teremos respostas para as questões sugeridas anteriormente:

- A implantação de novas operações urbanas promove maior oferta e induz a demanda de produtos imobiliários?
- Existe a valorização destes produtos imobiliários em função da implantação desta intervenção urbanística?

- Em havendo esta valorização, há influência desta sobre os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs)?

Antes de começar a análise da oferta e demanda de empreendimentos residenciais verticais no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, é importante listar eventos que ocorreram durante o prazo estudado que causaram e poderão causar influência negativa ou positiva na relação oferta/demanda por produtos imobiliários da região:

1) Discussão gerada pela introdução do Novo Plano Diretor de 2.002, que previa a soma das áreas de garagens como computáveis no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

2) Entre 2.005 e 2.008, muitas construtoras e empresas do setor da construção civil Brasileiras resolveram abrir capital na Bolsa de Valores de São Paulo, processo este usualmente conhecido Oferta Pública Inicial ou IPO (do inglês *“Initial Public Offering”*).

3) Um evento marcante com início em 2.008 acabou afetando todos os setores da economia mundial, tendo reflexos visíveis no mercado imobiliário do Brasil, a crise econômica mundial.

4) Inauguração da Ponte Octavio Frias de Oliveira, conhecida popularmente como Ponte Estaiada em 2.008

5) Aprovação em Março de 2.012, por parte do governo estadual, para o início das obras da primeira fase da Linha 17 – Ouro do Metrô, que interligará o Aeroporto de Congonhas à Estação Morumbi da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – CPTM, e o andamento das obras de expansão da Linha 5 – Lilás do Metrô, que interligará o Largo Treze a Chácara Klabin.

6) Esgotamento do Estoque de Área Construída Adicional do Setor Berrini em Março de 2.012 e em diversos distritos que se utilizam da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

7) Início das Obras de Desapropriação em 2.012 para a implantação do túnel de acesso a Rodovia dos Imigrantes e do Parque Linear

8) Revisão do Plano Diretor, cujo processo iniciou-se em 2.012 e ainda está em discussão.

Serão apresentadas as análises das principais variáveis dos indicadores mercadológicos de oferta do mercado imobiliário residencial da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

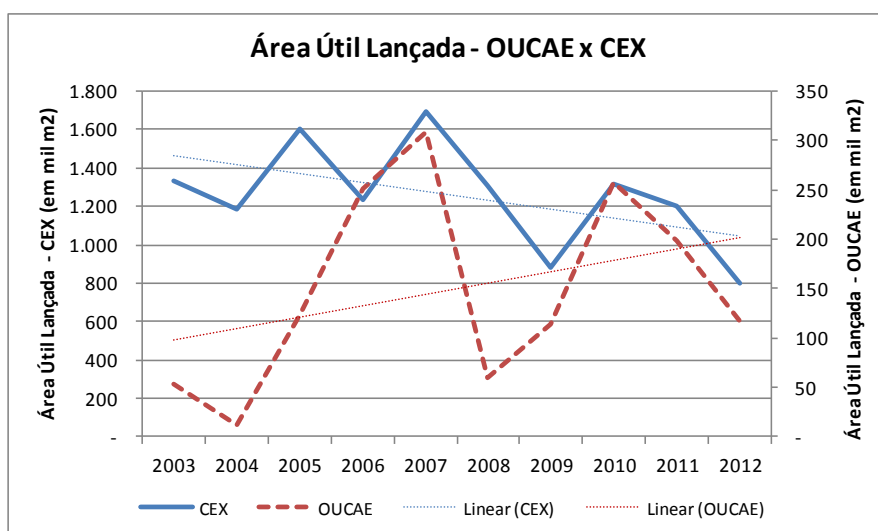
4.2. OFERTA

4.2.1. ÁREA ÚTIL LANÇADA

Em toda a área de abrangência da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, a partir de Janeiro de 2.002 até Dezembro de 2.012, foram lançados 92 (noventa e dois) novos empreendimentos imobiliários residenciais verticais, que totalizaram aproximadamente 1.495 mil m² de área privativa total lançada.

Por outro lado, no centro expandido de São Paulo, durante o mesmo período, foi constatado o lançamento de 1.348 (mil, trezentos e quarenta e oito) novos empreendimentos residenciais, encerrando cerca de 12.550 mil m² de área privativa total lançada.

Gráfico 5 – Comparação da Evolução da Área Útil Lançada entre Operação Urbana Consorciada Água Espreiada e Centro Expandido de São Paulo



Dados: Geoimóvel

Analisando o gráfico apresentado, verifica-se a não ocorrência de lançamentos de produtos imobiliários residenciais no ano de 2.002, tanto dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada como no centro expandido de São Paulo.

Provavelmente esta condição se dá em função da discussão sobre a área computável das garagens, que de certa forma, “congelou” a aprovação de novos projetos.

Apesar da capitalização das principais construtoras entre 2.005 e 2.008, promovida pela abertura de capital, a evolução de área útil lançada de empreendimentos residenciais verticais no centro expandido de São Paulo demonstrou situação de estabilidade até 2.007, variando entre 1.200 mil a 1.600 mil m² de área privativa lançada por ano.

Durante este mesmo período, os empreendimentos lançados dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada demonstraram significativa evolução, passando de 50 mil m² para aproximadamente 300 mil m² de área privativa lançada, acompanhando o cronograma das obras da Ponte Estaiada.

Analizando os gráficos do volume de área útil lançada, nota-se de maneira clara a influência da crise econômica no comportamento do mercado imobiliário residencial de São Paulo.

Entre os anos de 2.008 e 2.009, tanto no centro expandido como no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, houve desaceleração no volume de área privativa lançada de empreendimentos imobiliários residenciais, sendo que os anos de 2.010 e 2.011 foram de recuperação.

A inauguração da ponte estaiada, ocorrida em 2.008, bem como a abertura de capital das principais construtoras, podem ter sido as causas destes primeiros sinais de recuperação do mercado imobiliário residencial da região.

Houve uma queda perceptível neste indicador no ano de 2.012, também nas duas regiões analisadas, muito provavelmente em função do esgotamento do estoque de área construída adicional da Outorga Onerosa do Direito de Construir em diversos distritos na Cidade de São Paulo e do esgotamento da área construída adicional do Setor Berrini.

Constatou-se um aquecimento na entrada de pedidos de vinculação de CEPACs nos últimos meses, fato que demonstra uma tendência de recuperação para o ano de 2.013 dos lançamentos de empreendimentos residenciais verticais aderindo a Operação Urbana Consorciada Água Espreiada.

Por outro lado, enquanto não for concluído o Novo Plano Diretor, com a revisão dos estoques de área construída adicional dos distritos que hoje estão esgotados, a tendência é de estabilidade ou mesmo retração para lançamento de empreendimentos residenciais no centro expandido de São Paulo.

A análise gráfica permite concluirmos que provavelmente existe migração de empreendimentos residenciais de outras regiões de São Paulo para a Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, em função da percepção da alavancagem do volume de área útil lançada.

4.2.2. NÚMERO DE UNIDADES DISPONIBILIZADAS

Outra variável do indicador mercadológico de oferta do mercado imobiliário que será analisado no presente estudo, que assim como a evolução da área útil lançada demonstra tendências de comportamento, é o número de unidades disponibilizadas nestes novos lançamentos.

Como o comportamento desta variável tende a manter uma evolução similar a evolução da área útil lançada, haverá uma análise mais aprofundada no sentido de se detectar as principais características quanto ao produto imobiliário por tipologia, para que, nas próximas análises, sejam abordadas questões relativas aos preços praticados destes produtos.

Ao longo destes 10 (dez) anos de vigência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, foram lançadas em todo seu perímetro 14.565 novas unidades residenciais. Destas, 26% se referem a apartamentos de 1 dormitório, enquanto 20% a apartamentos de 2 dormitórios, 23% a apartamentos de 3 dormitórios e 31% a apartamentos de 4 ou mais dormitórios.

Os empreendimentos residenciais verticais lançados entre 2.002 e 2.012 no perímetro do centro expandido de São Paulo totalizaram 126.998 novos apartamentos.

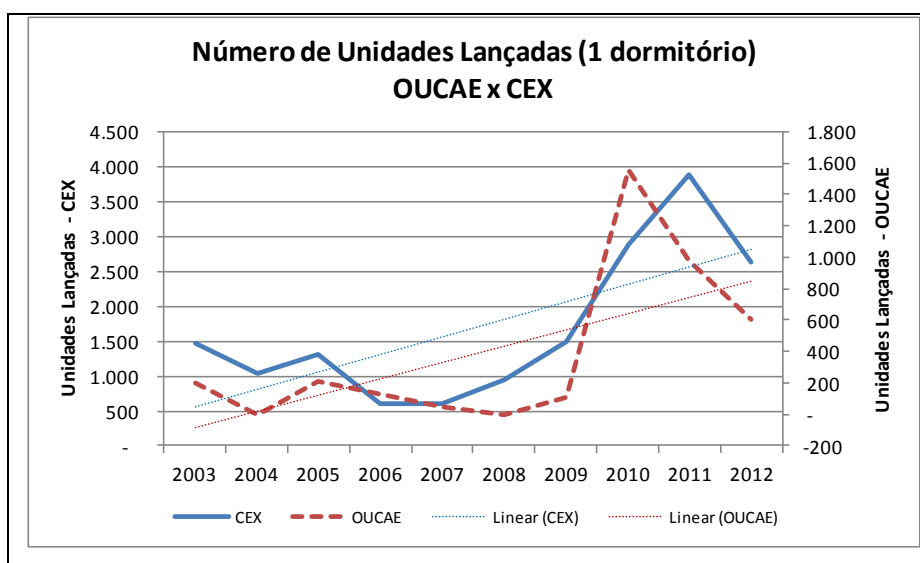
A tipologia predominante neste perímetro são apartamentos com 2 dormitórios, que representam 32% do total lançados, seguida pelas tipologias de 3, 4 ou mais e 1 dormitório, cuja representatividade equivale a, respectivamente, 30%, 25% e 13% do total lançado.

Estes números já comprovam a divergência dos perfis entre empreendimentos lançados dentro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e lançados dentro do centro expandido de São Paulo.

Enquanto no centro expandido a maior representatividade entre as unidades habitacionais lançadas são de apartamentos de 2 ou 3 dormitórios, na área delimitada pela Operação Urbana em estudo as unidades de 1 e 4 ou mais dormitórios demonstram a maior representatividade.

Através destes dados, pode-se aferir a intenção geral dos empreendedores da operação urbana estudada para atendimento a dois públicos distintos. Unidades de maior porte, com 4 ou mais dormitórios destinadas a um público alvo mais familiar, tendo em segundo plano um atendimento ao público alvo mais jovem, com o destaque para os apartamentos de apenas 1 (um) dormitório.

Gráfico 6 – Comparação da Evolução do Número de Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo – Tipologia de Apartamento – 1 dormitório

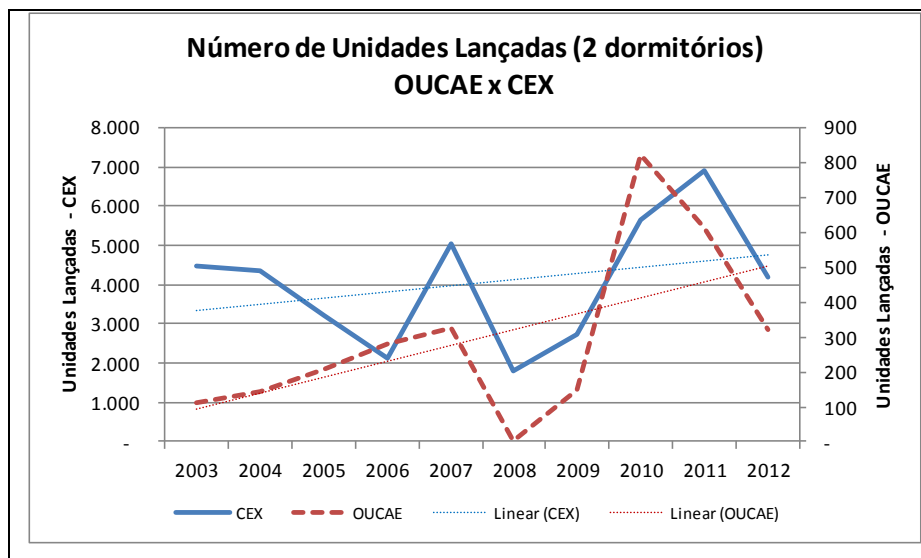


Dados: Geoimóvel

Ao comparar as curvas de evolução de unidades residenciais de 1 dormitório lançadas na OUCAE e no centro expandido de São Paulo, constata-se comportamentos muito semelhantes, com a estabilidade do mercado deste segmento até o ano de 2.009, aceleração significativa desta data até os anos de 2.010 e 2.011, e posterior desaceleração em 2.012.

Conclui-se, assim, que para esta tipologia de unidade habitacional de 1 dormitório não houve incremento da oferta deste produto dentro da Operação Urbana Consorciada em relação ao centro expandido de São Paulo.

Gráfico 7 – Comparação da Evolução do Número de Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo – Tipologia de Apartamento – 2 dormitórios



Dados: Geoimóvel

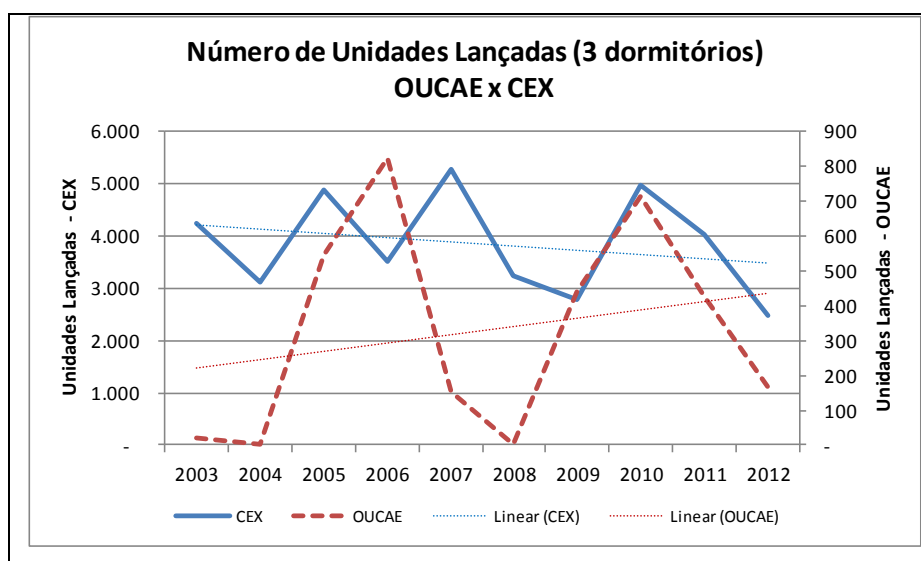
Os apartamentos de 2 dormitórios são a tipologia predominante no centro expandido de São Paulo. Ao analisar a quantidade de ofertas desta tipologia em 2.003 e comparar com a quantidade de ofertas em 2.012, podemos concluir que de certa forma, não houve evolução significativa. Em 2.003 foram lançados 4.460 apartamentos de 2 dormitórios, enquanto em 2.012 foram 4.171 apartamentos.

Vale destacar a expressiva queda na quantidade de unidades lançadas desta tipologia entre 2.003 e 2.006 no centro expandido de São Paulo. Por outro lado, dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, durante o mesmo período, foi expressiva a aceleração de oferta deste tipo de produto, passando de 112 para 282 unidades lançadas no ano.

É notável também a queda ocorrida em 2.008 provavelmente em função da crise econômica mundial, nas duas regiões analisadas, bem como a queda no ano de 2.012, pela escassez de área construída adicional na grande maioria dos distritos de São Paulo e no Setor Berrini da OUCAE.

Para esta tipologia residencial, constatou-se tendência de estabilidade na quantidade de apartamentos lançados na região do centro expandido de São Paulo, e tendência de elevação na quantidade de ofertas dentro da operação urbana estudada.

Gráfico 8 – Comparação da Evolução do Número de Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo – Tipologia de Apartamento – 3 dormitórios

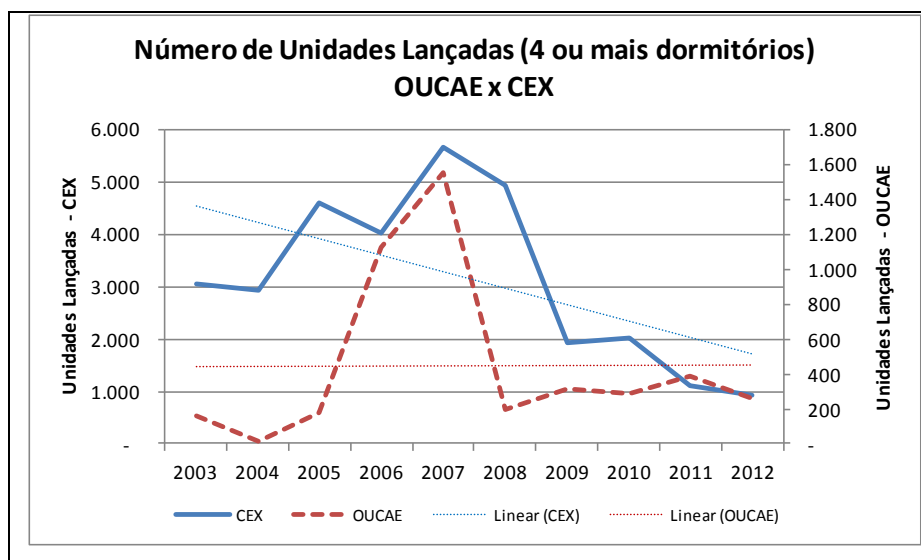


Dados: Geoimóvel

Assim como nas demais tipologias estudadas, ao analisarmos o gráfico de comportamento da evolução da oferta de apartamentos de 3 dormitórios no centro expandido de São Paulo e na OUCAE, percebemos claramente os efeitos da crise mundial em 2.008, o aquecimento do mercado imobiliário da região afetada pelo cronograma de entrega da ponte estaiada e da abertura de capital das construtoras e a queda na “*performance*” desta tipologia no ano de 2.012 pelo esgotamento dos estoques de área construída adicional.

Devido ao aquecimento nos processos de entrada de pedido de vinculação das CEPACs em circulação, entende-se também que para este tipo de produto imobiliário de 3 dormitórios existe tendência de elevação na quantidade de ofertas dentro da operação urbana estudada e estabilidade na quantidade de apartamentos lançados na região do centro expandido de São Paulo.

Gráfico 9 – Comparação da Evolução do Número de Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espreiada e Centro Expandido de São Paulo – Tipologia de Apartamento – 4 dormitórios ou mais



Dados: Geoimóvel

As condições de retração na quantidade de unidades lançadas de apartamentos de 4 dormitórios ou mais no centro expandido não foram constatadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada.

Até o ano de 2.007, em ambas as regiões estudadas foi notável o aquecimento pela oferta deste tipo de produto. Com o impacto da crise econômica mundial, veio à queda abrupta no número de lançamentos nas duas áreas nos anos de 2.008 e 2.009.

Nos últimos três anos, houve estabilização na quantidade de unidades ofertadas desta tipologia na OUCAE, entretanto, na região do centro expandido de São Paulo o processo de desaceleração continuou.

Resumindo, para os apartamentos de 1 dormitório a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada não acelerou a oferta deste tipo de unidade residencial em relação ao comportamento do mercado do centro expandido de São Paulo.

Entretanto, pelas análises realizadas podemos afirmar que para as unidades de 2 e 3 dormitórios houve aquecimento na quantidade de ofertas com a implantação da operação urbana estudada em relação ao comportamento do centro expandido de São Paulo.

Já em relação aos apartamentos de 4 ou mais dormitórios, esta tipologia demonstrou tendência de desaceleração na região do centro expandido e estabilidade na área da OUCAE, ou seja, a implantação desta intervenção urbanística diminuiu a queda na quantidade de unidades ofertadas em seu perímetro.

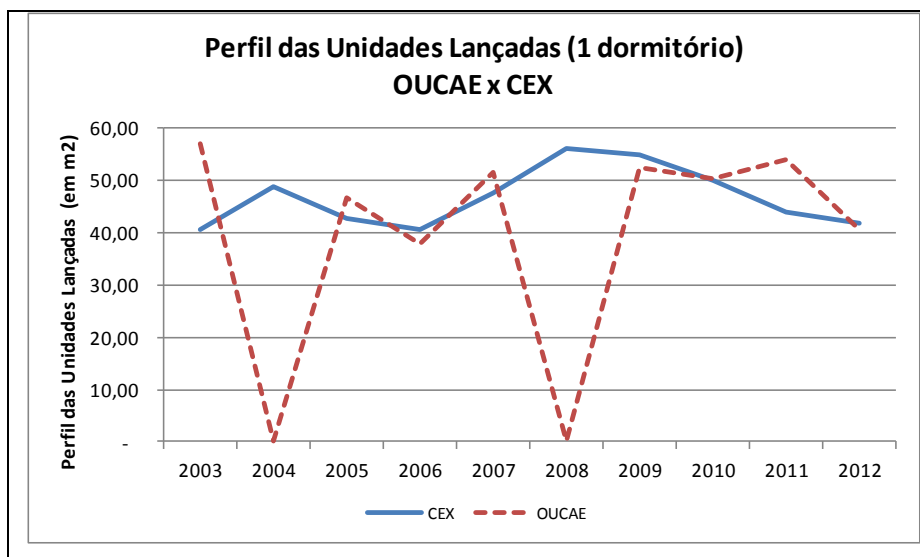
A introdução de uma operação urbana consorciada pode e provavelmente irá alavancar a oferta de empreendimentos residenciais verticais, entretanto, a demanda da região por novos produtos imobiliários irá direcionar esta aceleração de acordo com a tipologia mais adequada aos anseios do público alvo.

4.2.3. PERFIL DE DIMENSÕES DAS UNIDADES DISPONIBILIZADAS

O entendimento do perfil referente às dimensões dos apartamentos de cada uma das tipologias analisadas (1, 2, 3 e 4 ou mais dormitórios) é de suma importância para se efetuar a análise da evolução dos preços pedidos destes produtos imobiliários residenciais em ambas as áreas em análise (Operação Urbana Consorciada Água Espreiada e centro expandido de São Paulo).

A seguir será apresentada a evolução do perfil de dimensões destes produtos imobiliários de acordo com a tipologia e a região estudada.

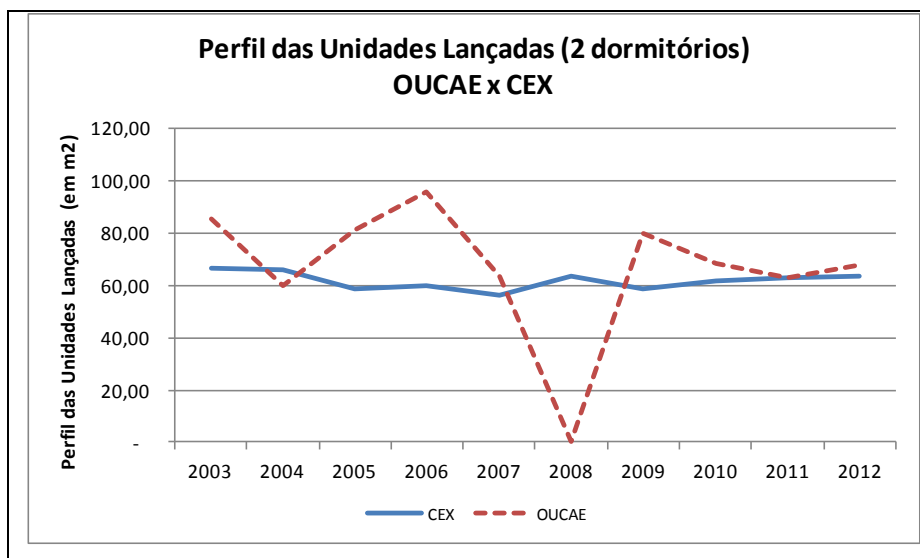
Gráfico 10 – Comparação da Evolução do Perfil de Dimensões das Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espreiada e Centro Expandido de São Paulo – Tipologia de Apartamento – 1 dormitório



Dados: Geoimóvel

As unidades residenciais de 1 dormitório apresentam tanto no centro expandido de São Paulo como na região da operação urbana analisada dimensões variando entre 38 e 58 m² de área privativa. Em média, as unidades localizadas dentro da OUCAE apresentam dimensões superiores as do centro expandido de São Paulo.

Gráfico 11 – Comparação da Evolução do Perfil de Dimensões das Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo – Tipologia de Apartamento – 2 dormitórios



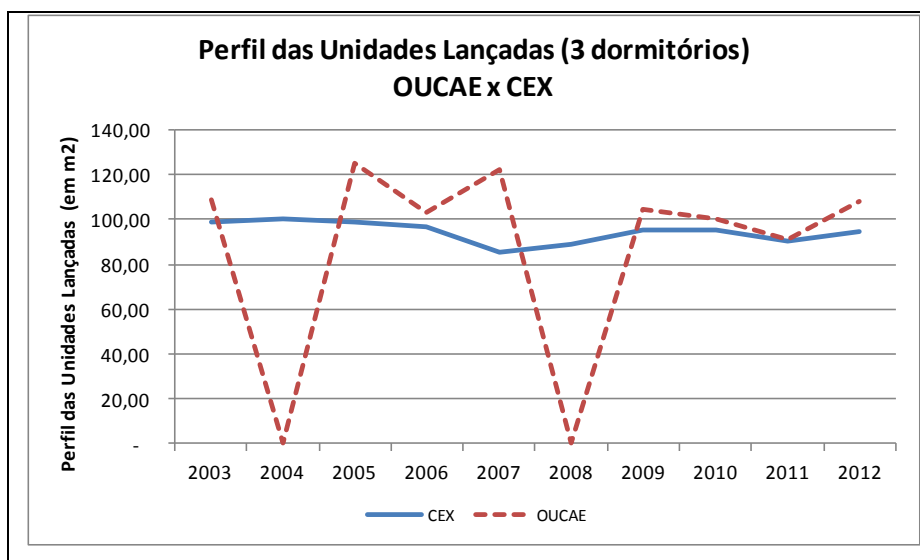
Dados: Geoimóvel

Os apartamentos de 2 dormitórios situados no centro expandido de São Paulo, ao longo do período analisado, demonstram dimensões na média entre 60 a 70 m² de área privativa.

Já em relação às unidades desta tipologia situadas na OUCAE, através da análise gráfica percebe-se a tendência de enquadramento dentro deste intervalo de áreas delimitado pelo centro expandido de São Paulo, já que nos primeiros anos de vigência da nova operação urbana estes apartamentos exibiam área privativa acima dos 80 m², e nos últimos anos este padrão caiu para aproximadamente 65 m² de área privativa.

Percebe-se esta condição de readequação das dimensões construtivas mais alinhadas ao comportamento do centro expandido de São Paulo também nos apartamentos de 3 dormitórios.

Gráfico 12 – Comparação da Evolução do Perfil de Dimensões das Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo – Tipologia de Apartamento – 3 dormitórios

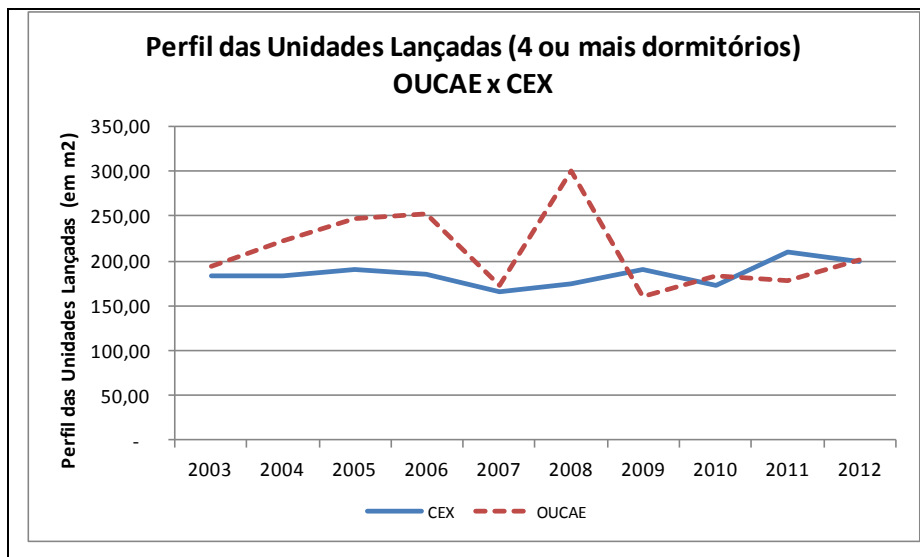


Dados: Geoimóvel

Enquanto na região da OUCAE esta tipologia apresentava dimensões variando entre 100 a 120m² de área privativa nos primeiros anos de vigência, após o ano de 2.008 estes apartamentos foram readequados aos parâmetros que em média são praticados no centro expandido de São Paulo, com apartamentos variando em 90 a 100m² de área privativa.

De acordo com as análises realizadas, constatou-se que em média as unidades residenciais do centro expandido de São Paulo com 4 ou mais dormitórios apresentam intervalo variando de 170 a 210 m² de área privativa.

Gráfico 13 – Comparação da Evolução do Perfil de Dimensões das Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo – Tipologia de Apartamento – 4 dormitórios ou mais



Dados: Geoimóvel

Até o ano de 2.008 a mesma tipologia localizada dentro da OUCAE exibia intervalo de 200 a 300 m² de área privativa. Porém, assim como o comportamento constatado dos apartamentos de 2 e 3 dormitórios, após este marco houve uma readequação da tipologia a exibida no centro expandido de São Paulo.

De maneira resumida, as unidades residenciais situadas dentro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada demonstravam nos primeiros anos de vigência, em média, dimensões superiores às mesmas unidades localizadas no centro expandido de São Paulo, porém, nos últimos anos foi constatada uma maior similaridade entre todas as tipologias nas duas regiões analisadas.

4.2.4. PREÇO UNITÁRIO MÉDIO DAS UNIDADES

De posse das características básicas de cada uma das tipologias residenciais, a seguir será desenvolvida a análise sobre a evolução dos preços praticados para cada um destes produtos em suas respectivas áreas de abrangência.

A evolução dos preços praticados destes produtos é um importante indicador para se conhecer e averiguar o comportamento do setor, revelando as condições impostas pela relação oferta/demanda dos produtos estudados. Entretanto, a variação destes preços pode ser ocasionada por outros fatores, como localização e padrão construtivo de cada empreendimento.

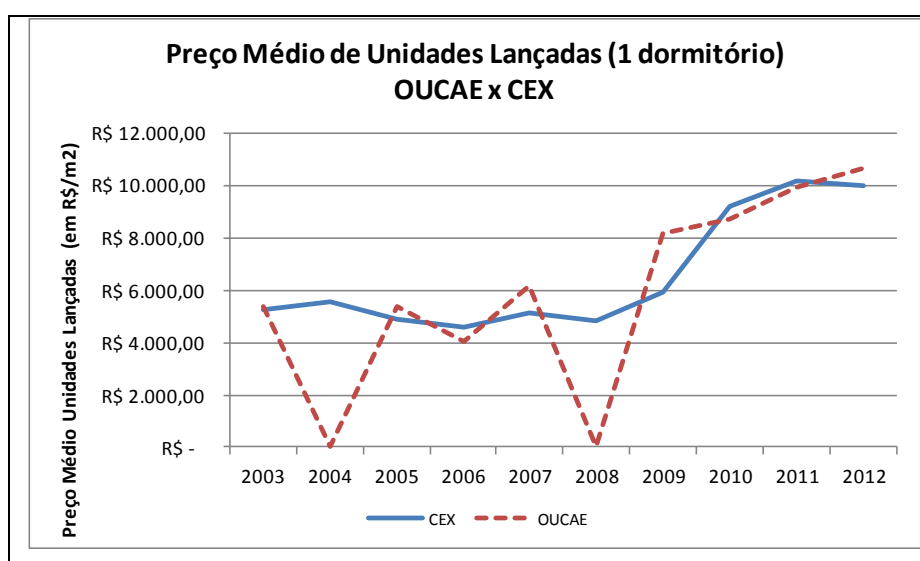
Para a análise da evolução dos preços dos produtos imobiliários, os preços pedidos dos produtos imobiliários foram atualizados desde a época de seu lançamento até a presente data através do Índice Geral de Preços - IGP-m, ou seja, Abril de 2.013, ou seja, são valores em R\$ (Data Base – Abril 2.013).

Portanto, as discussões traçadas neste tópico se referem à valorização real dos produtos imobiliários, acima da correção inflacionária via IGP-m.

Conforme pudemos verificar anteriormente, as tipologias de 1 e 4 ou mais dormitórios apresentam maior representatividade no total de unidades lançadas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, enquanto que no centro expandido de São Paulo as tipologias de maior destaque foram as de 2 e 3 dormitórios.

Através da análise gráfica, percebe-se que os apartamentos de 1 dormitório tiveram valorização real semelhante tanto os localizados dentro da Operação Urbana Água Espreiada como no centro expandido de São Paulo, talvez justificada justamente pelo excesso de ofertas do mercado competitivo.

Gráfico 14 – Comparação da Evolução do Preço Médio Praticado das Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espreiada e Centro Expandido de São Paulo – 1 dormitório



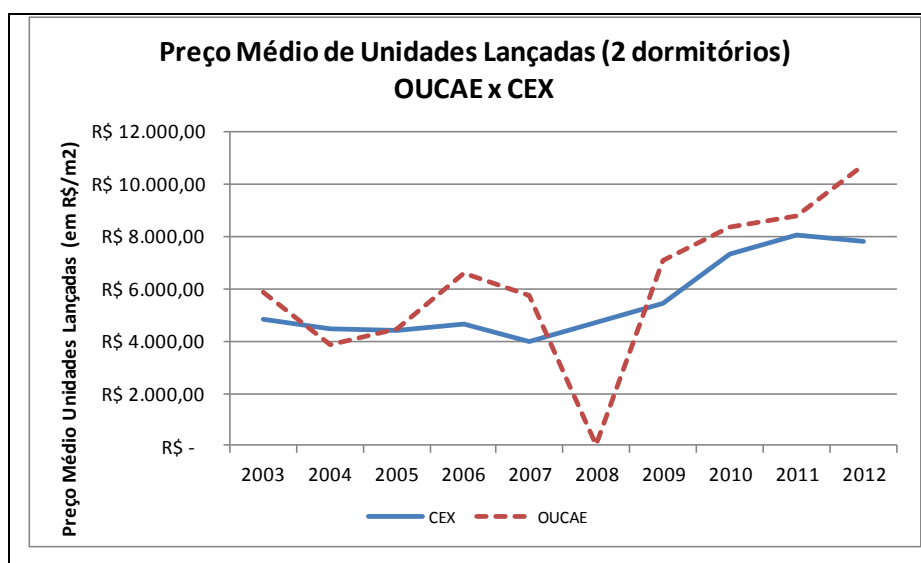
Valores em R\$ (Data Base – Abril 13)

Em dez anos de vigência, o preço médio pedido em lançamento de apartamentos de 1 dormitório na OUCAE passou de cerca de 5,4 R\$ mil/m² por área privativa em 2.003 para 10,7 R\$ mil/m² por área privativa em 2.012, o que representa uma valorização real de aproximadamente 100%.

No centro expandido de São Paulo, a mesma tipologia, que em 2.003 tinha um preço médio pedido em lançamento de 5,3 R\$ mil/m² por área privativa, apresentava em 2.012 preços na ordem de 10,0 R\$ mil/m² por área privativa, o que equivale a uma valorização real de quase 90%.

O comportamento da evolução de preços praticados em lançamento da tipologia de 2 dormitórios dentro da OUCAE também demonstrou maior expressão se comparado aos preços do centro expandido de São Paulo.

Gráfico 15 – Comparação da Evolução do Preço Praticado Pedido das Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espreiada e Centro Expandido de São Paulo – 1 dormitórios



Valores em R\$ (Data Base – Abril 13)

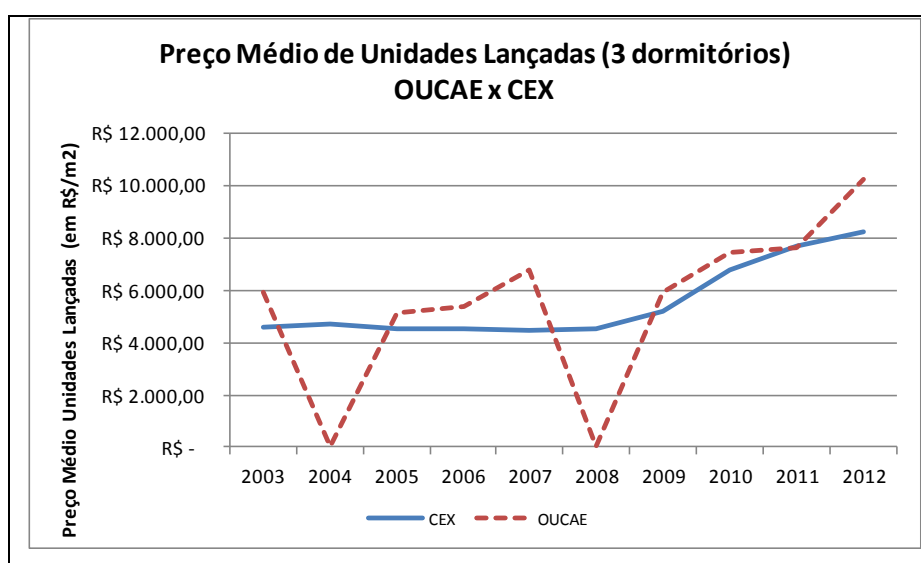
Na região compreendida pela Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, em 2.003, os apartamentos de 2 dormitórios tinham em média preço praticado de 5,8 R\$ mil/m² de área privativa, enquanto em 2.012 os preços equivaliam a 10,7 R\$ mil/m² de área privativa, resultando em uma valorização real média de 84% nestes dez anos.

Já no centro expandido de São Paulo, a valorização real média foi de 62% neste período, uma vez que em 2.003 os preços praticados se enquadravam na ordem de 4,8 R\$ mil/m² e em 2.012 em 7,8 R\$ mil/m² de área privativa.

Provavelmente em função de uma melhor relação de ofertas se comparada com o centro expandido de São Paulo - cuja tipologia teve maior representatividade – os apartamentos de 2 dormitórios localizados dentro da OUCAE demonstraram maior valorização real média.

Através da análise gráfica, percebe-se que os apartamentos de 3 dormitórios também tiveram valorização real semelhante tanto os localizados dentro da Operação Urbana Água Espreiada como no centro expandido de São Paulo.

Gráfico 16 – Comparação da Evolução do Preço Médio Praticado das Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espreiada e Centro Expandido de São Paulo – 3 dormitórios



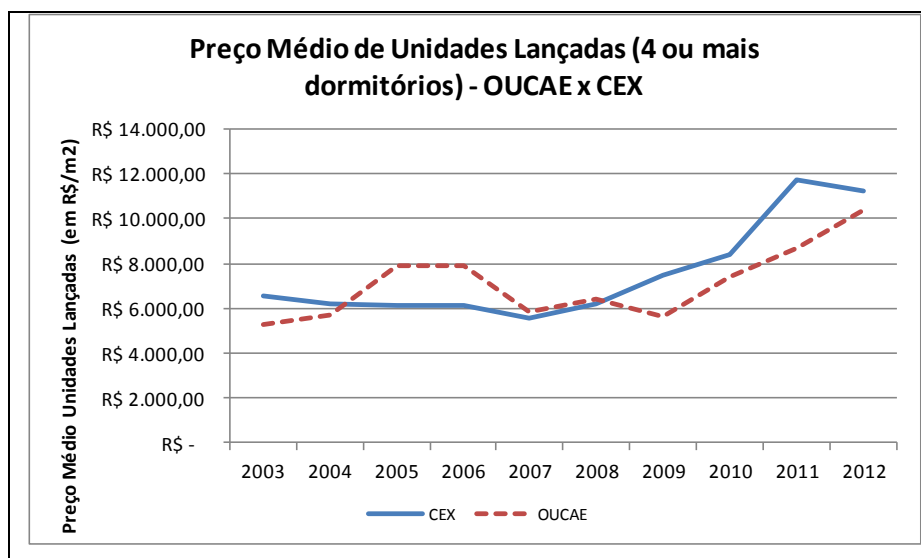
Valores em R\$ (Data Base – Abril 13)

Em dez anos de vigência, o preço médio praticado em lançamento de apartamentos de 3 dormitórios na OUCAE passou de cerca de 5,9 R\$ mil/m² por área privativa em 2.003 para 10,3 R\$ mil/m² por área privativa em 2.012, o que representa uma valorização na ordem de 73%.

No centro expandido de São Paulo, a mesma tipologia, que em 2.003 tinha um preço médio praticado em lançamento de 4,6 R\$ mil/m² por área privativa, apresentava em 2.012 preços de aproximadamente 8,2 R\$ mil/m² por área privativa, o que equivale a uma valorização real de cerca de 79%.

No caso dos apartamentos com 4 ou mais dormitórios, a valorização real média constatada desta tipologia dentro da OUCAE teve maior expressão se comparada ao centro expandido de São Paulo.

Gráfico 17 – Comparação da Evolução do Preço Médio Praticado das Unidades Lançadas entre Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Centro Expandido de São Paulo – 5 dormitórios ou mais



Valores em R\$ (Data Base – Abril 13)

Enquanto no centro expandido as referidas unidades tiveram valorização real média de 70% ao longo do período estudado, já que em 2.003 estes preços médios montavam em aproximadamente 6,6 R\$ mil/m² de área privativa e em 2.012 a 11,3 R\$ mil/m² de área privativa, na operação urbana em estudo a mesma tipologia teve valorização real média de 96%, durante o mesmo período, com preços médios praticados passando de 5,3 R\$ mil/m² de área privativa para 10,4 R\$ mil/m² de área privativa.

Com a finalidade de facilitar a leitura e análise comparativa das valorizações distintas para cada uma das tipologias e regiões estudadas, será apresentado um quadro resumo com os resultados demonstrados acima:

Tabela 3 – Quadro Resumo da Valorização Real Residencial – Operação Urbana Consorciada Água Espraiada versus centro expandido de São Paulo

Quadro Resumo - Valorização Residencial						
Tipologia	OUCAE			CEX		
	Preço Médio (03)	Preço Médio (12)	Valorização	Preço Médio (03)	Preço Médio (12)	CEX
1 dormitório	R\$ 5.350,88	R\$ 10.684,72	100%	R\$ 5.259,23	R\$ 9.980,87	90%
2 dormitórios	R\$ 5.839,04	R\$ 10.717,82	84%	R\$ 4.831,66	R\$ 7.815,77	62%
3 dormitórios	R\$ 5.913,89	R\$ 10.252,58	73%	R\$ 4.591,70	R\$ 8.227,61	79%
4 ou mais dormitórios	R\$ 5.282,83	R\$ 10.378,11	96%	R\$ 6.579,88	R\$ 11.249,35	71%

Valores em R\$ (Data Base – Abril 13)

Percebe-se que, exceção feita à tipologia de 3 dormitórios, todos os demais produtos imobiliários residenciais verticais exibiram maior valorização real no período analisado se localizados dentro da OUCAE em relação ao centro expandido de São Paulo.

Outro dado importante constatado nesta consolidação de resultados: todas as tipologias estudadas situadas na operação urbana estudada apresentam preço médio praticado superior a concorrentes localizados no centro expandido de São Paulo, exceção feita aos apartamentos de 4 ou mais dormitórios, cujos concorrentes principais se concentram em um mercado competitivo altamente valorizado, em bairros como Vila Nova Conceição e Moema, entre outros.

Cada construtor ou incorporador sabe o preço que pode pagar pelos CEPACs, e, é pratica corrente do segmento, este preço estar embasado no Volume Geral de Vendas que o empreendimento poderá obter. Portanto, conhecer os preços de mercado dos concorrentes e as tendências de evolução destes preços é fundamental para o planejamento estratégico do construtor ou incorporador para aquisição de CEPAC.

4.3. DEMANDA

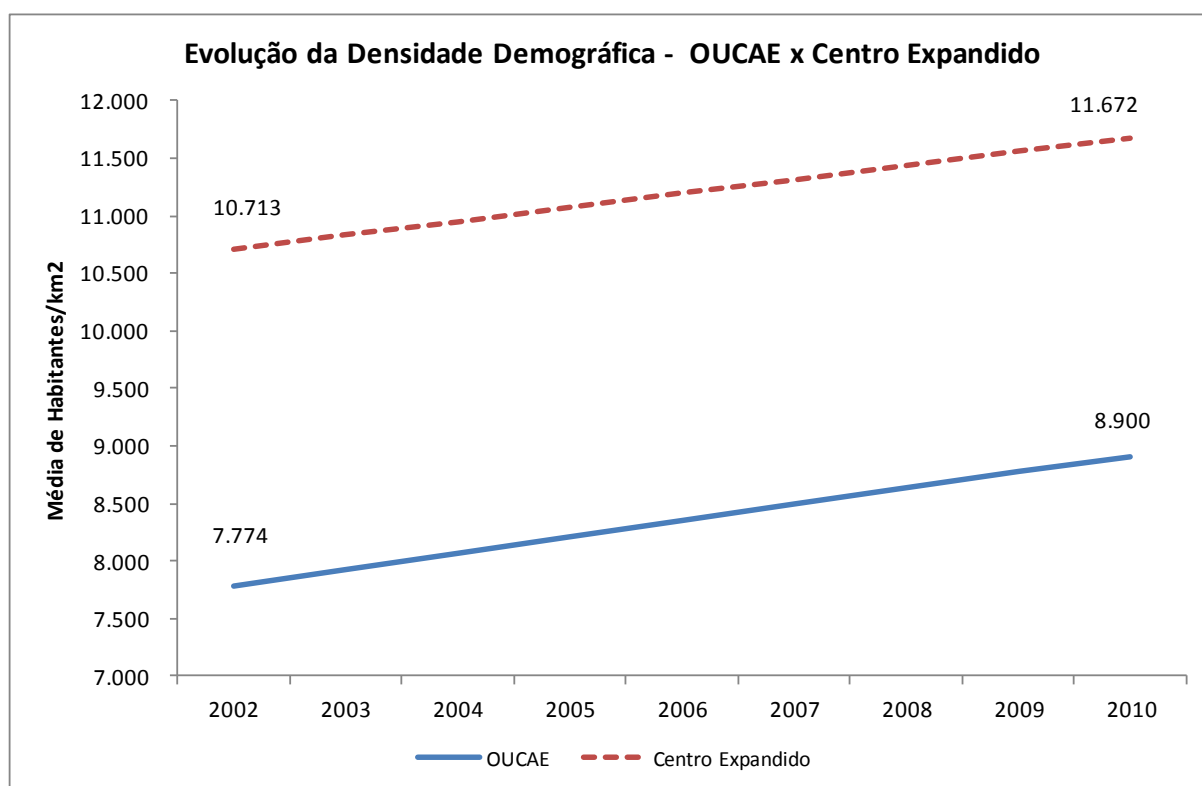
4.3.1. DENSIDADE DEMOGRÁFICA MÉDIA DA REGIÃO

A primeira análise que será realizada nesta monografia no que se refere à evolução da demanda por empreendimentos imobiliários residenciais na região delimitada pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada terá como variável a densidade demográfica, ou seja, a quantidade de habitantes por quilometro quadrado, comparando os resultados com os obtidos para a mesma variável no centro expandido de São Paulo.

Através de consulta ao “*site*” do SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados foi obtido a densidade demográfica anual de cada um dos 6 distritos que compõem a OUCAE e dos 27 distritos que compõem o centro expandido de São Paulo, entre 2.000 e 2.010, e determinada a media simples anual de cada uma das macrorregiões estudadas.

De posse destes números foi determinado o percentual de adensamento demográfico de cada uma das regiões – que equivale à relação entre as densidades demográficas obtidas entre 2.000 e 2.010 - para se entender se a implantação de uma nova operação urbana intensifica a aglomeração populacional em seu perímetro, e, conseqüentemente, pode ter induzido uma demanda pelos empreendimentos imobiliários que lá se encontram.

Gráfico 18 – Comparação da Evolução da Densidade Demográfica Média entre Operação Urbana Consorciada Água Espreiada e Centro Expandido de São Paulo



Fonte: SEADE

O gráfico demonstra uma evolução praticamente linear durante o período analisado em ambas as regiões, entretanto, o percentual de adensamento populacional da OUCAE é superior ao constatado no centro expandido de São Paulo.

Na região compreendida pela Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, em 2.002 a densidade demográfica média era de 7.773,98 habitantes por km², enquanto em 2.010 este número era de 8.900,05 habitantes por km², resultando em uma percentual de adensamento populacional de cerca de 14,5% nestes oito anos.

Já no centro expandido de São Paulo, este percentual de adensamento populacional foi de 9% neste período, uma vez que em 2.002 a densidade demográfica média era de 10.712,55 habitantes por km² e em 2.010 era de 11.671,72 habitantes por km².

Tendo em vista que a composição do centro expandido de São Paulo apresenta diversos distritos consolidados no sentido de adensamento populacional, como por exemplo, Jardim Paulista, Bela Vista, Consolação, Liberdade, entre outros, a média final é superior a da averiguada na operação urbana em estudo, porém, ao analisarmos a evolução do percentual de adensamento, a OUCAE apresentou um adensamento demográfico mais acelerado.

Em virtude da relação diretamente proporcional entre as variáveis densidade demográfica e demanda por produtos imobiliários residenciais, ou seja, à medida que existem mais pessoas morando em determinada região, a necessidade por novas habitações também é acentuada, conclui-se que, a partir de uma análise individual deste indicador, a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é indutora de demanda por produtos imobiliários residenciais.

4.3.2. EVOLUÇÃO DA RENDA MÉDIA DA REGIÃO

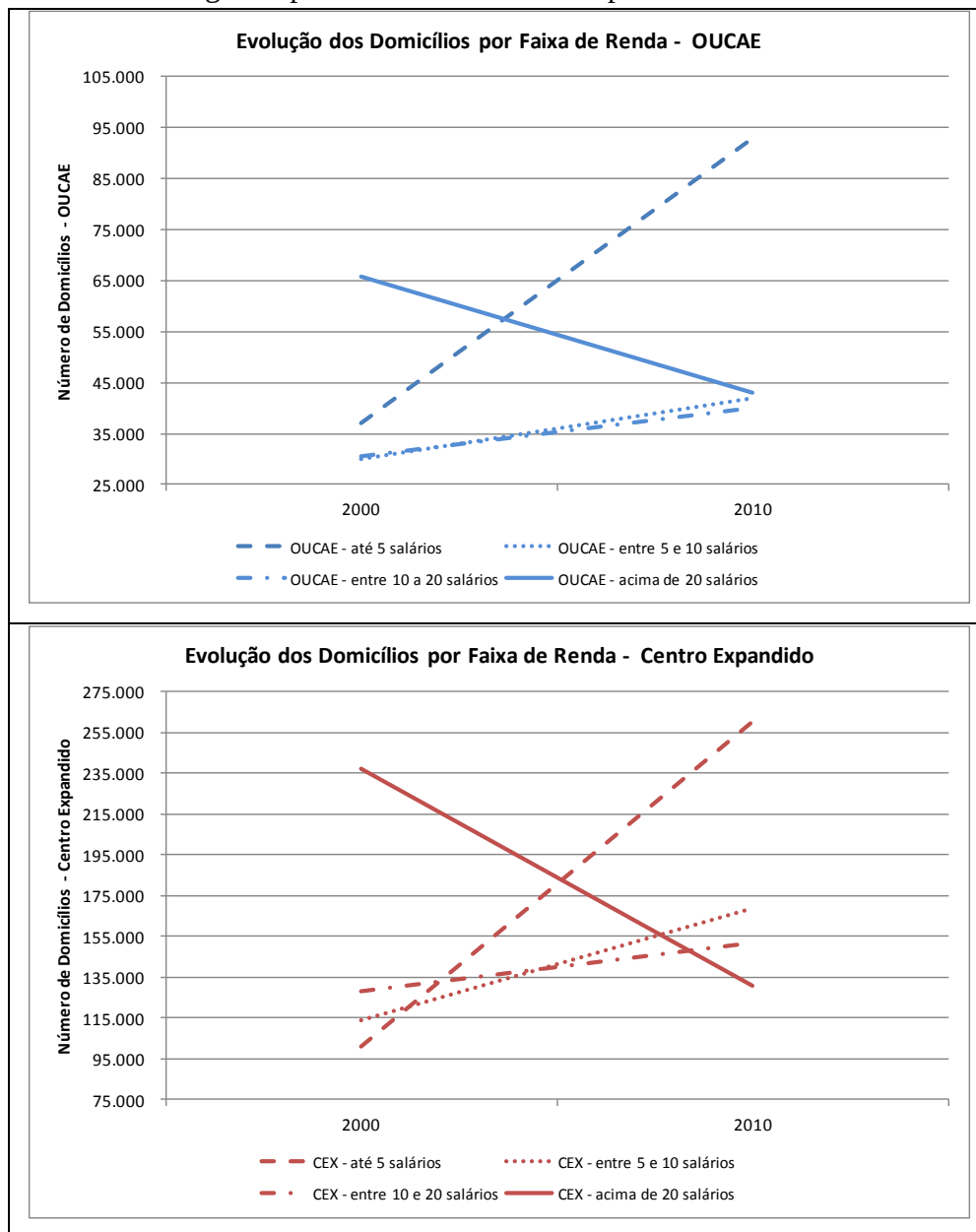
Outra variável que deve ser analisada quando a intenção é o entendimento da formação de demanda por produtos imobiliários residenciais se trata justamente da evolução da renda média da população residente da região estudada. Quanto maior for a evolução da renda média da população residente da região estudada, maior a possibilidade de alterações em seus anseios e desejos, sendo a habitação um de seus componentes de readequação.

Para tanto, foi obtido junto ao banco de dados do SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados, a classificação de domicílios por faixa de renda, em salários mínimos, de cada uma das regiões estudadas para os anos de 2.000 e 2.010, ou seja, para a análise da área compreendida pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada computou-se o número de domicílios de cada uma das faixas de rendimento para os 06 (seis) distritos que a compõem, enquanto que para o centro expandido esta análise foi feita para os 27 (vinte e sete) distritos integrantes.

Com isso, percebemos como foi a evolução de cada uma das faixas de renda média dentro das regiões estudadas.

Para a elaboração dos gráficos apresentados a seguir foram separadas 04 (quatro) faixas de renda média: domicílios com renda até 5 salários mínimos, entre 5 e 10 salários mínimos, entre 10 a 20 salários mínimos e acima de 20 salários mínimos.

Gráfico 19 – Evolução dos Domicílios por Faixa de Renda Média – Operação Urbana Consorciada Água Espreiada versus Centro Expandido da Cidade de São Paulo



Fonte: SEADE

Analisando os gráficos referentes às condições apresentadas pelas duas regiões em estudo, temos as seguintes conclusões para cada uma das faixas de renda média estudadas:

- Domicílios com renda média até 5 salários mínimos -

Entre os anos de 2.000 e 2.010, a quantidade de domicílios com faixa de renda média até 5 salários mínimos na OUCAE passou de 37.004 para 92.862, ou seja, houve um crescimento de 151% no período, enquanto no mesmo período, na região compreendida pelo centro expandido de São Paulo, originalmente eram 101.166 e após dez anos, encerravam 260.705 domicílios, o que representa um crescimento de 158%.

- Domicílios com renda média entre 5 e 10 salários mínimos -

A OUCAE teve entre os anos de 2.000 e 2.010 um crescimento de 39% em relação à quantidade de domicílios com faixa de renda média entre 5 a 10 salários mínimos, já que em 2.000 eram 30.103 domicílios e em 2.010 este número passou a 41.988. O Centro Expandido de São Paulo teve melhor desempenho nesta faixa de renda média, já que em 2.000 haviam 113.841 domicílios classificados neste segmento e após dez anos este número era de 163.538, encerrando crescimento de 48% durante o período analisado.

- Domicílios com renda média entre 10 e 20 salários mínimos -

Entre os anos de 2.000 e 2.010, a quantidade de domicílios com faixa de renda média entre 10 e 20 salários mínimos na OUCAE passou de 30.475 para 39.958, ou seja, houve um crescimento de 31% no período, enquanto no mesmo período, na região compreendida pelo centro expandido de São Paulo, originalmente eram 128.155 e após dez anos, encerravam 151.938 domicílios, o que representa um crescimento de 19%.

- Domicílios com renda média entre 10 e 20 salários mínimos -

A OUCAE teve entre os anos de 2.000 e 2.010 um decréscimo de 34% em relação à quantidade de domicílios com faixa de renda média entre 10 a 20 salários mínimos, já que em 2.000 eram 65.797 domicílios e em 2.010 este número passou a 43.136. O Centro Expandido de São Paulo teve pior desempenho nesta faixa de renda média, já que em 2.000 haviam 237.398 domicílios classificados neste segmento e após dez anos este número era de 130.692, encerrando decréscimo de 45% durante o período analisado.

Com a finalidade de facilitar a leitura consolidada dos números, foi elaborado um quadro resumo apresentado a seguir:

Tabela 4 – Quadro Resumo da Evolução da Renda Média dos Domicílios - Operação Urbana Consorciada Água Espraiada versus centro expandido de São Paulo

Centro Expandido de São Paulo					
Ano	até 5 SM	5 a 10 SM	10 a 20 SM	20 SM	TOTAL
2000	101.166	113.841	128.155	237.398	580.560
2010	260.705	168.538	151.938	130.692	711.873
Variação	158%	48%	19%	-45%	23%

Operação Urbana Consorciada Água Espraiada					
Ano	até 5 SM	5 a 10 SM	10 a 20 SM	20 SM	TOTAL
2000	37.004	30.103	30.475	65.797	163.379
2010	92.862	41.988	39.958	43.136	217.944
Variação	151%	39%	31%	-34%	33%

Fonte: SEADE

A variação percebida entre todas as faixas de renda média nas duas áreas estudadas permite algumas conclusões.

O indexador utilizado para a realização deste levantamento é o salário mínimo brasileiro. Durante o período analisado o salário mínimo teve valorização de aproximadamente 237%, uma vez que em Julho de 2.000 o valor estipulado era de R\$ 151, enquanto que em Julho de 2.010 seu valor montava em R\$ 510. Se compararmos com os principais índices inflacionários percebe-se forte descolamento já que o IGP-m acumulado para o mesmo período equivale a aproximadamente 129% e o IPC-Fipe a cerca de 76%.

Diversas classes trabalhistas utilizam estes índices inflacionários como parâmetros para o reajuste anual dos salários, denominado dissídio coletivo. Desta forma, a renda média domiciliar provavelmente não teve a mesma valorização acumulada do salário mínimo brasileiro, fato que indica que a maioria dos domicílios – independente da região – foram reenquadrados em faixas salariais mais baixas.

Enquanto na região do centro expandido de São Paulo houve crescimento superior em relação à OUCAE nos domicílios com renda média abaixo de 10 salários mínimos, o crescimento de domicílios com faixa de renda média entre 10 e 20 salários mínimos teve melhor desempenho na região da OUCAE se comparado ao centro expandido de São Paulo. Considerando que o decréscimo de domicílios com renda média acima de 20 salários mínimos foi inferior na OUCAE em relação ao centro expandido, podemos concluir que seu desempenho também foi melhor.

Esta variação no período analisado pode ser ocasionada por diversos fatores. A migração de domicílio entre distritos da cidade é um das possíveis causas, ou seja, à medida que ocorrem mudanças de locais de habitação desta população este número oscila.

O reposicionamento da renda média dos domicílios dentre as faixas estudadas também é uma das possíveis causas desta variação também. Por exemplo, um domicílio em 2.000 pode ser classificado com renda média de até 5 salários mínimos e dez anos depois, este mesmo domicílio ser enquadrado com renda média entre 10 a 20 salários mínimos.

Também não podemos desconsiderar os domicílios que inexistiam e foram criados durante o período em questão.

No estudo de caso em questão, conforme mencionado anteriormente, nas classes socioeconômicas inferiores o crescimento dentro da OUCAE foi inferior ao do centro expandido, ou seja, pode ter ocorrido migrações destes domicílios para outra regiões ou mesmo a recolocação destes em faixa de renda média superiores, enquanto que nas classes socioeconômicas superiores ocorreu justamente o inverso, ou houveram migrações de outras regiões de São Paulo (podem incluir o centro expandido de São Paulo) ou estes domicílios existentes foram requalificados ou mesmo criados.

Desta forma, conclui-se que a implantação de uma nova operação urbana consorciada pode induzir uma requalificação da estrutura socioeconômica da região, e, conseqüentemente, a demanda por novos produtos imobiliários residenciais, apesar de ser este um processo demorado, uma vez que o período analisado compreende 10 (dez) anos.

4.3.3. VENDAS SOBRE OFERTAS (VSO)

A última variável que será analisada neste trabalho no que tange a projeção de demanda no período de vigência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é o VSO (Vendas Sobre Ofertas).

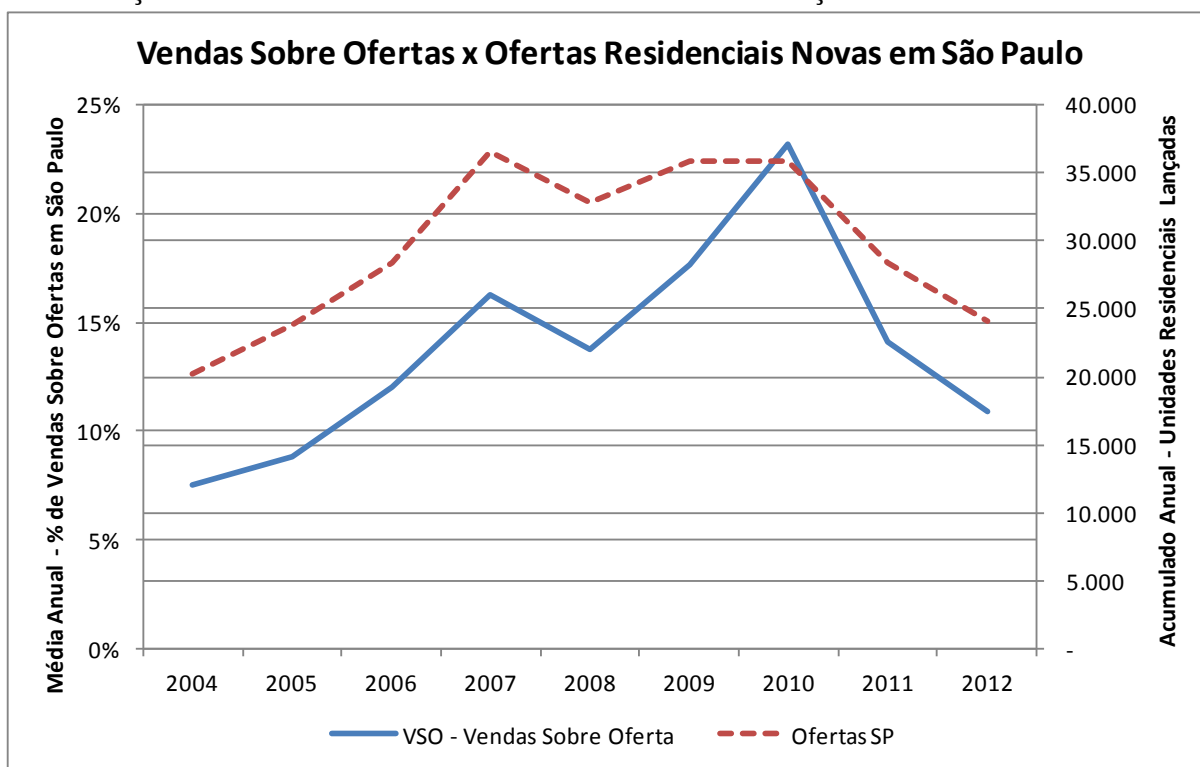
Este indicador representa o percentual de quantidade de unidades vendidas em relação à quantidade de unidades ofertas.

Dados que comprovem a velocidade de vendas dos empreendimentos lançados são extremamente difíceis de se obter, e a qualidade destas informações muitas vezes é questionável em função do conflito de interesses entre pesquisador e informante.

Não foi possível obter uma análise segregada para a comparação das duas regiões (OUCAE e centro expandido de São Paulo), desta forma, procurou-se entender o comportamento da liquidez dos produtos imobiliários residenciais de uma forma mais ampla, ou seja, na Cidade de São Paulo.

Os dados utilizados foram extraídos do Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo – SECOVI.

Gráfico 20 – Comparação entre a Evolução do Percentual de Vendas Sobre Ofertas com a Evolução do Número de Unidades Residenciais Novas Lançadas na Cidade de São Paulo



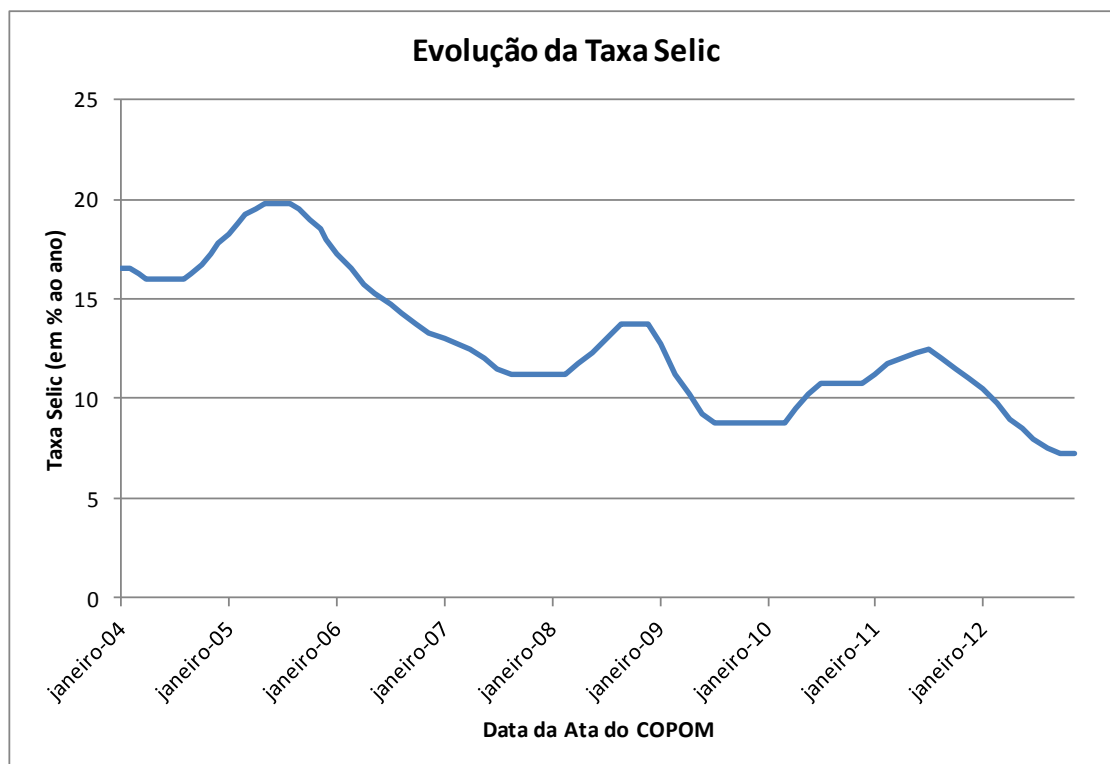
Fonte: SECOVI

Analisando o gráfico acima apresentado, percebe-se que existe certa correlação entre o número de ofertas de unidades residenciais e o percentual de vendas sobre as ofertas existentes, ou seja, aparentemente à medida que se disponibilizam mais habitações para comercialização, também se aumenta o percentual de vendas sobre estas ofertas.

Entretanto, a condição de evolução na velocidade de vendas ou no percentual de vendas sobre ofertas (VSO) está intimamente correlacionada à expansão do crédito imobiliário. Quanto menor forem os juros cobrados dos possíveis mutuários, e mais dilatados forem os prazos para o pagamento do saldo financiado, maior será a adesão do público alvo, e consequentemente, melhor será o resultado deste indicador.

A seguir será apresentado o gráfico da evolução da Taxa de Juros SELIC, que equivale à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia para títulos federais:

Gráfico 21 – Evolução da Taxa SELIC



Fonte: Receita Federal

Comparando a evolução da taxa de juros, que até o ano de 2010 praticamente demonstrou evolução decrescente com o indicador de vendas sobre ofertas (VSO), que teve uma evolução histórica até o ano de 2010 significativa, passando de 8% para 23%, percebemos que a afirmativa faz sentido, a queda de juros aumenta a liquidez dos produtos imobiliários residenciais.

A partir de 2010, nota-se certa estabilidade na taxa de juros, que possivelmente pode ter sido uma das causas da redução no percentual de vendas sobre ofertas percebido nos últimos anos do período em análise. Entretanto, esta queda de rendimento deste indicador também tem correlação direta com o estoque de produtos imobiliários produzidos e não absorvidos pelo seu público alvo.

De maneira resumida, considerando o período analisado de 10 anos de vigência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em média, em toda a Cidade de São Paulo, apesar das instabilidades ocorridas neste prazo, o percentual de vendas sobre ofertas subiu de 8% para 11%, fato que demonstra haver um crescimento contínuo de demanda se considerar longos períodos.

5. ANÁLISES CRUZADAS – INVESTIMENTOS PÚBLICOS, PREÇO DOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS E PREÇO DOS CEPACs

5.1. INTRODUÇÃO

Serão apresentadas as análises e interpretações relacionadas à comparação entre a evolução do programa de investimentos realizados pela prefeitura no perímetro da OUCAE e a evolução dos preços médios praticados de apartamentos ali localizados e dos preços mínimos dos CEPACs, visando discutir a influência da introdução das obras previstas na evolução destas duas variáveis.

Entende-se que os resultados obtidos nestas análises comparativas servirão para entendimento de quais tipologias de produtos residenciais apresentam maior correlação com a evolução do programa de investimentos, e, como estas relações impactam a evolução do Preço Mínimo do CEPAC.

Para tanto, serão aplicados os conceitos de Coeficientes de Correlação entre 02 (duas) variáveis, para determinar a relação entre estas duas propriedades estudadas. Assim, considerando a evolução dos preços médios praticados de cada uma das tipologias estudadas, para cada uma das variáveis analisadas (programa de investimentos e preço mínimo do CEPAC) foram traçados os respectivos coeficientes de correlação para que seja averiguada qual a aderência de cada uma destas variáveis a evolução dos preços médios pedidos das tipologias em análise.

De acordo com SPIEGEL (1.993), a definição para o Coeficiente de Correlação é a seguinte:

O quociente da variação explicada pela variação total é denominado coeficiente de determinação. Se a variação explicada for nula, isto é, se a variação total for toda não explicada, esse quociente será igual a zero. Se a variação não explicada for nula, isto é, se a variação total for toda explicada, o quociente será igual a 1. Nos outros casos, o quociente terá valor compreendido entre zero e um. Como a relação é não negativa, ela será representada por r^2 . A quantidade r , denominada coeficiente de correlação [...]

A equação que forma o coeficiente de correlação, segundo GUJARATI (2.006) é a seguinte:

$$r_{X,Y} = \frac{Cov(X,Y)}{S_X \cdot S_Y}$$

onde:

r = Coeficiente de Correlação

Cov = Covariância

S = Desvio Padrão

x = variável 1

y = variável 2

Para a elaboração do gráfico de comparação entre a evolução do programa de investimentos realizados pela Prefeitura no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada e os preços médios praticados dos produtos imobiliários residenciais adotou-se a premissa que nos meses onde não houve ocorrência de lançamentos imobiliários foi utilizado o preço médio praticado da mesma tipologia do ano anterior.

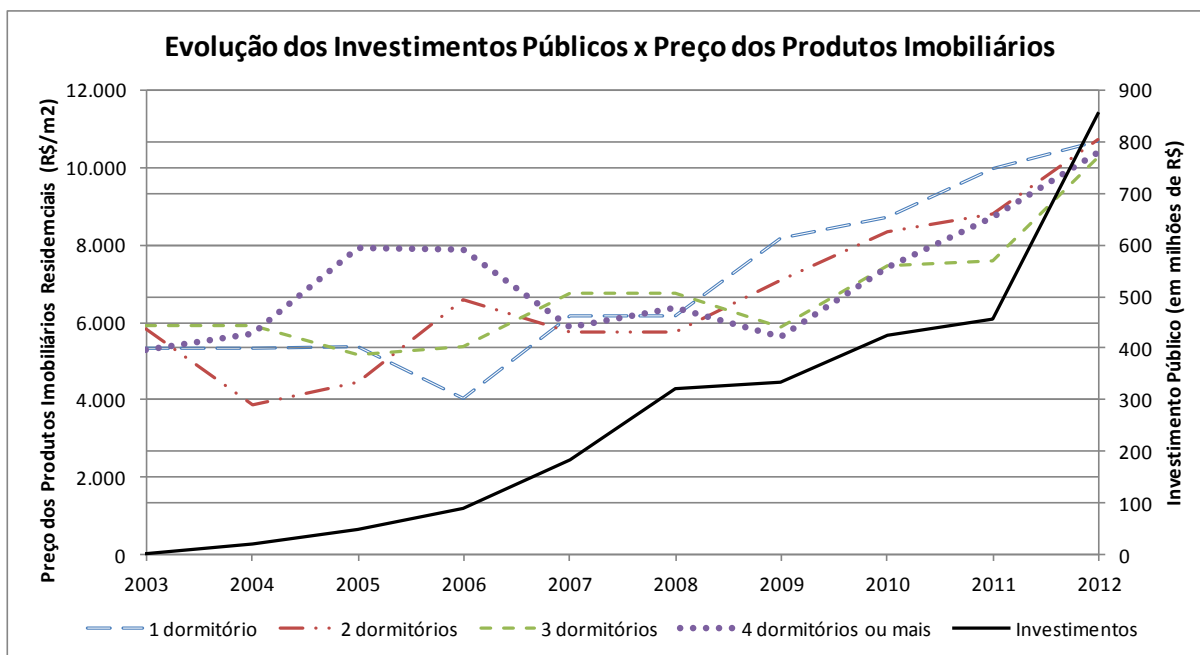
Já em relação ao gráfico de comparação entre a evolução do programa de investimentos realizados pela Prefeitura no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada e os preços mínimos dos Certificados de Potencial Adicional de Construção, foram considerados os valores mínimos destes títulos mobiliários do ultimo leilão de cada ano. Caso não tenha ocorrido leilão no ano em análise, foi utilizado o valor mínimo constatado no ano anterior.

Para o desenvolvimento dos gráficos apresentados foi utilizado o conceito de volume de investimentos acumulado ano a ano, ou seja, computa-se o valor de cada ano ao somatório obtido em todo período anterior.

5.2. EVOLUÇÃO DOS INVESTIMENTOS PÚBLICOS X PREÇOS DOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS

As análises de correlação entre a evolução dos investimentos públicos nas obras previstas pela Operação Urbana Água Espreada e a evolução dos preços dos produtos imobiliários residenciais busca entender se existe relação direta entre estas duas variáveis, ou seja, à medida que existe investimentos em obras de infraestrutura na região, os preços dos apartamentos que ali se encontram são valorizados.

Gráfico 22 – Evolução dos Investimentos Públicos x Preço dos Produtos Imobiliários



Fonte: SP-Urbanismo/Geoimóvel

Através da análise gráfica, podemos perceber que até o ano de 2.008, em que foi concluída a Ponte Octavio Frias de Oliveira, conhecida popularmente como Ponte Estaiada, a evolução do volume de investimentos realizados demonstrou forte crescimento. Exceção aos apartamentos de 4 ou mais dormitórios, as demais tipologias demonstram em sua evolução de preços praticados comportamento bastante estável durante este período, com algumas flutuações para cima ou para baixo em alguns anos.

Entre os anos de 2.008 e 2.011 o volume de investimentos realizados teve um desempenho mais estável em relação aos primeiros anos de vigência da OUCAE. A partir de 2.011 até Março de 2.013 os investimentos em obras na região praticamente dobraram em pouco mais de 2 anos devido as expropriações para a execução das obras previstas e também a evolução das obras de habitações de interesse social. Em função do porte das próximas obras a serem entregues como o túnel de acesso a Rodovia dos Imigrantes e o Parque Linear do Jabaquara, pode-se afirmar haver tendência de forte demanda por novos recursos nos próximos anos.

Observando o gráfico a partir do ano de 2.009, percebe-se uma evolução bastante similar entre os preços praticados dos apartamentos e o volume de investimentos realizados.

A estabilidade notada dos preços praticados nos apartamentos localizados na OUCAE nos primeiros anos de vigência, com a entrega da obra de maior vulto do programa de investimento (Ponte Estaiada) deixou de existir, e, os preços praticados destes começaram a apresentar forte crescimento. Vale frisar que existem outras variáveis que influenciaram o comportamento de aquecimento do mercado imobiliário residencial como por exemplo, a queda na taxa de juros citada em capítulos anteriores.

Através das análises de correlações podemos observar qual o grau de similaridade entre as curvas de evolução dos preços pedidos de cada uma das tipologias estudadas e a curva de evolução dos investimentos realizados.

Entretanto, é de suma importância destacar que a Cidade de São Paulo, conforme poderá ser observado adiante, teve crescimento positivo nos preços médios dos apartamentos durante o período de 2.008 a 2.013, segundo índice FIPE-ZAP. Portanto, pode-se concluir que independentemente da região analisada, houve crescimento positivo neste período, com variações de acordo com a tipologia, ou seja, tanto na região da OUCAE como no Centro Expandido de São Paulo.

Existe assim, a possibilidade destas variáveis serem independentes, ou seja, apesar de apresentarem forte correlação não são determinantes para desencadear efeitos relacionados entre si, já que independente da introdução das obras de melhorias previstas para a OUCAE, foi constatado crescimento positivo nos preços médios dos apartamentos em São Paulo.

Uma das possibilidades para isolar esta condição seria efetuar a análise de correlação entre o descolamento entre a valorização média de preços dos apartamentos da região da OUCAE e a valorização média da Cidade de São Paulo, ou seja, apenas o percentual de crescimento acima do mercado em geral. Como esta monografia tem por objetivo a análise de todo o período de vigência da operação urbana em questão e não apenas uma fração deste, foi descartada esta possibilidade.

Tabela 5 – Correlação entre as Variáveis – Investimento Realizado x Preço dos Produtos Imobiliários Residenciais

CORRELAÇÃO ENTRE AS VARIÁVEIS				
Variável	Preço dos Produtos Imobiliários Residenciais			
	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 ou mais
Investimento Realizado	0,91	0,91	0,93	0,71

Conforme mencionado anteriormente, quanto mais próximo a 1 for este indicador, maior a correlação entre as duas variáveis estudadas.

Analisando a tabela apresentada, percebe-se que, exceção feita aos apartamentos de 4 ou mais dormitórios, todas as demais tipologias demonstraram forte correlação entre a evolução dos preços médios praticados e o volume de investimentos realizados.

É importante frisar ainda que através da leitura destes indicadores de correlação que, aparentemente, os apartamentos de maior valor agregado, ou seja, destinados ao público alvo de maior capacidade de renda (4 dormitórios ou mais), não são influenciados de maneira tão significativa com a introdução das melhorias na região.

Dois aspectos devem ser levados em consideração nesta leitura: a região já desenvolvia características de produtos imobiliários residenciais de alto valor agregado antes mesmo da implantação das melhorias previstas para a OUCAE (bairros de Campo Belo e Brooklin) e a proximidades no entorno de bairros com produtos imobiliários concorrentes como por exemplo, a Vila Nova Conceição e Moema, entre outros.

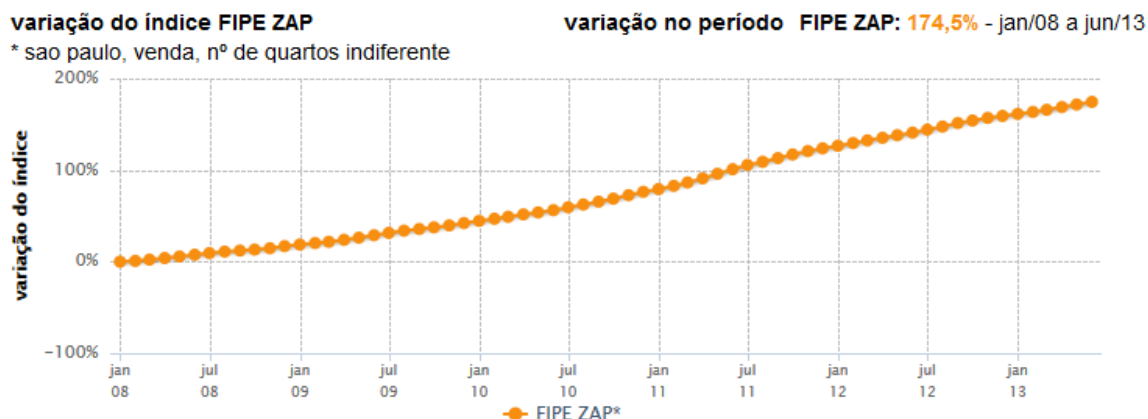
No intuito de se aferir os resultados obtidos através da análise dos dados fornecidos pela empresa de monitoramento Geoimóvel e obter parâmetros através de outra fonte de dados, serão apresentados algumas comparações entre os bairros de maior e menor destaque da Operação Urbana Água Espraiada e do Centro Expandido de São Paulo com a valorização média da Cidade de São Paulo.

Para a elaboração do “*ranking*” destes bairros foi utilizada a representatividade destes bairros nas classes de rendimento nominal mensal domiciliar estudado no item 4.3.2. deste trabalho.

Os bairros da Berrini e da Vila Mariana exibiram maior quantidade de domicílios com renda superior a 20 salários mínimos na OUCAE e no Centro Expandido, respectivamente, e por outro lado, os bairros de Jabaquara e Pari tiveram a menor quantidade no mesmo indicador.

Os dados obtidos foram extraídos através de consultas junto ao índice FIPE-ZAP de Preço de Imóveis Anunciados, fornecido através do “site” www.zap.com.br.

Gráfico 23 – Variação do Índice FIPE-ZAP – Cidade de São Paulo



Fonte: FIPE-ZAP

Enquanto em toda a Cidade de São Paulo, este indicador apontava para uma variação de 174,5% entre Janeiro de 2008 e Junho de 2013, nos bairros Berrini e Jabaquara este índice montava em 221,2% e 180,5% respectivamente, ou seja, tanto no bairro de maior poder aquisitivo como no bairro de menor expressão neste quesito dentro da OUCAE a variação foi superior a media constatada para toda a cidade de São Paulo.

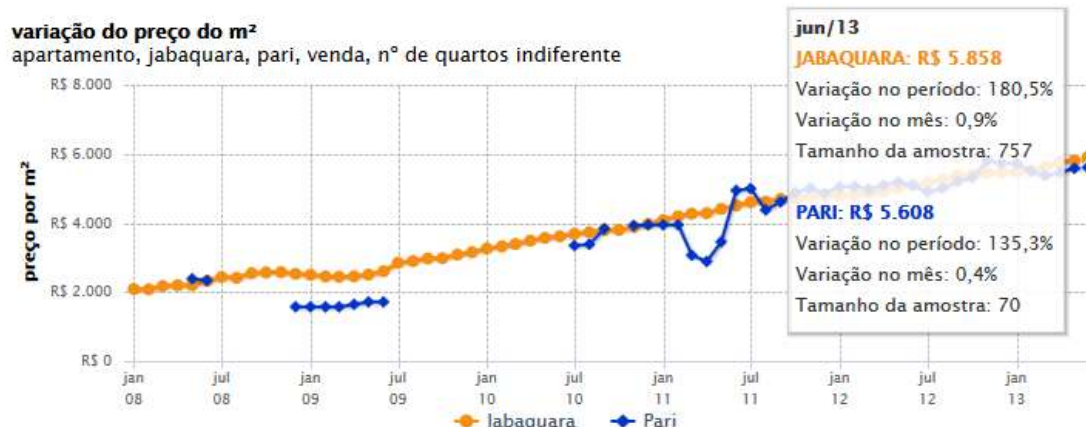
Gráfico 24 – Variação do Índice FIPE-ZAP – Berrini x Vila Mariana



Fonte: FIPE-ZAP

Por outro lado, tanto o bairro da Vila Mariana, que apresentou valorização no período de 161,4%, como o bairro do Pari, com 135,3%, demonstraram resultados inferiores aos constatados para toda a cidade de São Paulo.

Gráfico 25 – Variação do Índice FIPE-ZAP – Jabaquara x Pari



Fonte: FIPE-ZAP

Podemos concluir que a introdução de obras de melhorias na região da OUCAE alavanca o preço médio dos produtos imobiliários residenciais, entretanto, esta não é a única variável responsável pelo comportamento de crescimento constatado.

Políticas de ampliação do crédito imobiliário e expansão do prazo para pagamento do saldo devedor, flutuações com viés para baixo nas taxas de inflação, aumento da renda da população local são outras variáveis que impactaram no comportamento de crescimento dos preços destes produtos imobiliários.

5.3. EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS X EVOLUÇÃO DO PREÇO DOS CEPACs

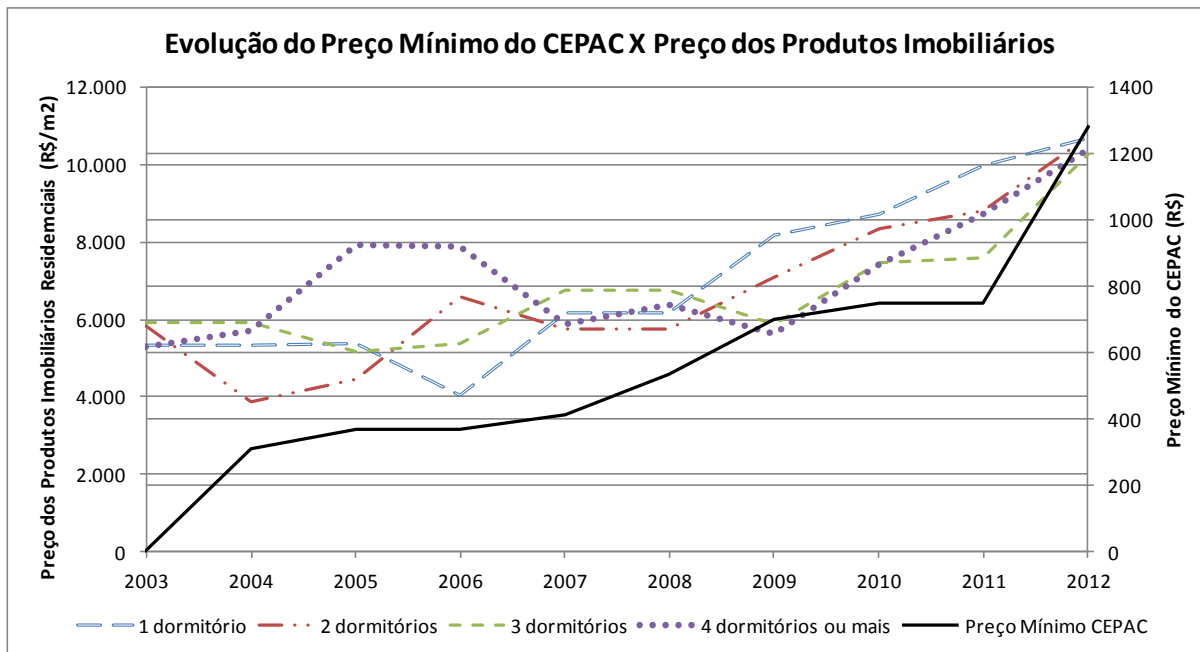
Neste capítulo serão traçadas análises de correlação entre a evolução dos preços dos apartamentos da Operação Urbana Água Espreada e a evolução do preço mínimo dos CEPACs com a finalidade de se entender se o comportamento de variação destas duas variáveis ocorre de maneira similar.

É importante fazer uma breve definição para que se possa compreender a diferença entre Preço Mínimo e Preço Efetivado dos CEPACs. Preço Mínimo é o valor inicial proposto nos leilões de distribuição de oferta pública, enquanto o Valor efetivamente pago pelos incorporadores/construtores/investidores é denominado neste estudo, como Preço Efetivado ou Preço Realizado dos CEPACs.

Em função da volatilidade desta última variável, já que o preço efetivado ou realizado dos CEPACs sofre impacto das condições da relação dos indicadores mercadológicos de

oferta e demanda por estes títulos mobiliários, serão traçadas análises de correlação apenas com o Preço Mínimo dos CEPACs.

Gráfico 26 – Evolução do Preço Mínimo do CEPAC x Preço dos Produtos Imobiliários



Fonte: SP-Urbanismo/Geoimóvel

Conforme descrito no item 3.4.2. deste trabalho, de uma maneira geral a evolução do Preço Mínimo do CEPAC acompanhou o comportamento de investimento conservador (CDI) até o ano de 2.009.

Entre o final de 2.009 e 2.011 o preço mínimo do CEPAC variou muito pouco, entre R\$ 700,00 a R\$ 750 por título mobiliário. Apenas no ultimo leilão ocorrido, em 2.012, que houve forte crescimento, passando ao preço mínimo de R\$ 1.282 por CEPAC.

Apenas a partir de 2.008 a evolução dos produtos imobiliários residenciais da região da OUCAE começou a demonstrar sinais de forte crescimento em seu comportamento.

Tabela 6 – Correlação entre as Variáveis – Evolução do Preço Mínimo do CEPAC x Preço dos Produtos Imobiliários Residenciais

CORRELAÇÃO ENTRE AS VARIÁVEIS				
Variável	Preço dos Produtos Imobiliários Residenciais			
	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 ou mais
Preço Mínimo CEPAC	0,87	0,84	0,85	0,74

Ao se comparar os indicadores obtidos através da análise de correlação entre estas duas variáveis com a análise realizada no capítulo anterior, constata-se não haver similaridade tão forte como a constatada anterior, entretanto, ainda assim o grau de correlação pode ser classificado como forte.

Naturalmente a evolução do preço do CEPAC está sujeito a outras variações que não se correlacionam com o preço dos produtos imobiliários residenciais, como por exemplo, a oferta e demanda por este tipo de título mobiliário por empreendedores do setor de lançamentos comerciais, que interferem diretamente na precificação do CEPAC.

A precificação do CEPAC é realizada basicamente através de índices inflacionários, fato que pode contribuir para um maior descolamento com a evolução dos preços dos produtos imobiliários, que sofrem impactos de diversas naturezas (alterações na política do solo urbano, especulação imobiliária, escassez de mão de obra, repasse dos aumentos de custos da construção civil, entre outros).

Entretanto, ao considerar que existe correlação entre o volume de investimentos realizados na OUCAE e o preço dos apartamentos ali situados, e também se constatar a forte correlação entre esta última variável com o preço mínimo dos CEPACs, pode concluir que à medida que são entregues as obras de melhoria da infraestrutura da região, os apartamentos tem uma evolução maior em seus preços praticados em comparação a outra região e, conseqüentemente, os investimentos em CEPACs deverão ser maiores por parte de empreendedores do segmento residencial.

6. CONCLUSÕES

Através do desenvolvimento deste trabalho, constatamos que o processo de implantação de uma Operação Urbana Consorciada ocorre basicamente da seguinte forma: a municipalidade oferece benefícios urbanísticos que, dependendo da atratividade da região, despertam interesse nos empreendedores.

Com isto, existe a expectativa de um aumento na quantidade de empreendimentos lançados, fato que deve afetar negativamente o preço dos produtos imobiliários e positivamente os terrenos da região em função da competição mercadológica.

Em contrapartida, a municipalidade com os recursos adquiridos da venda destes benefícios urbanísticos aplica estes recursos em obras de infraestrutura exclusivamente no perímetro estabelecido, ocasionado em uma requalificação dos atributos de localização que podem induzir demanda por novos produtos imobiliários, provavelmente impactando de maneira positiva nos preços destes produtos imobiliários e dos terrenos locais.

Em se confirmando este cenário, os empreendedores poderão destacar mais recursos na contrapartida financeira por estes benefícios urbanísticos já que também seu resultado financeiro deverá ser maior à medida que se aumenta a área vendável e consequentemente seu Volume Geral de Vendas.

Com a escassez de oportunidades de aquisição de terrenos próximos as áreas mais centrais das cidades, ora em função da indisponibilidade de ofertas ora pelos preços abusivos deste solo, Operações Urbanas Consorciadas podem se transformar em uma forma de atrair demanda de novos empreendedores a outras regiões mais periféricas.

Como as regras para introdução de uma Operação Urbana Consorciada não garantem o cronograma de entrega das obras de infraestrutura, mas sim a arrecadação de seus recursos, e como a requalificação dos atributos de localização está intimamente relacionada à introdução destas obras, a relação de oferta/demanda e efeitos de valorização nos produtos imobiliários e terrenos se altera de acordo com evolução na conclusão destas melhorias.

O objetivo da Monografia era trazer respostas a questões como: a implantação de novas operações urbanas promove expansão de oferta e indução de demanda de produtos imobiliários residenciais? Qual a influência da introdução das obras previstas na evolução dos preços médios praticados destes produtos imobiliários e dos títulos mobiliários denominados Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs? Para tanto, foi utilizado como estudo de caso o mercado residencial da Operação Urbana Consorciada Água Espriada.

A análise da evolução de volume de área útil lançada permite concluir que existe migração de empreendimentos residenciais de outras regiões de São Paulo para a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, porém, dependendo da tipologia podem haver variações neste percentual de migração.

Enquanto para os apartamentos de 1 dormitório a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada não acelerou a oferta deste tipo de unidade residencial em relação ao comportamento do mercado do centro expandido de São Paulo, para as unidades de 2 e 3 dormitórios houve sim aquecimento na quantidade de ofertas. A implantação desta intervenção urbanística diminuiu a queda na quantidade de unidades ofertadas de 4 ou mais dormitórios em seu perímetro se comparada com o centro expandido de São Paulo.

A introdução de uma operação urbana consorciada pode alavancar a oferta de empreendimentos residenciais verticais, entretanto, a demanda da região por novos produtos imobiliários irá direcionar esta aceleração de acordo com a tipologia mais adequada aos anseios do público alvo.

Apesar de ser um dos objetivos de uma Operação Urbana Consorciada a melhora da qualidade de vida da área do perímetro e das regiões lindeiras, a expansão de ofertas de novos empreendimentos se não bem dimensionada pode ocasionar na percepção de prejuízo a este indicador de qualidade por parte da população local, ocasionando um aumento no estoque de unidades não comercializadas

Quanto à formatação destas unidades residenciais, nos últimos anos foi constatada uma similaridade entre todas as tipologias nas duas regiões analisadas. Exceção feita à tipologia de 3 dormitórios, todos os demais produtos imobiliários residenciais verticais exibiram maior valorização no período analisado se localizados dentro da OUCAE em relação ao centro expandido de São Paulo.

Todas as tipologias em análise na operação urbana estudada apresentam preço médio superior a concorrentes localizados no centro expandido de São Paulo, exceção feita aos apartamentos de 4 ou mais dormitórios, cujos concorrentes principais se concentram em um mercado competitivo altamente valorizado, em bairros como Vila Nova Conceição e Moema, entre outros.

Em virtude da relação diretamente proporcional entre as variáveis densidade demográfica e demanda por produtos imobiliários residenciais, ou seja, à medida que existem mais pessoas morando em determinada região, a necessidade por novas habitações também é acentuada, conclui-se que, a partir de uma análise individual deste indicador, a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada é indutora de demanda por produtos imobiliários residenciais.

Nas classes socioeconômicas inferiores o crescimento dentro da OUCAE foi inferior ao do centro expandido, ou seja, podem ter ocorrido migrações destes domicílios para outra regiões ou mesmo a recolocação destes em faixa de rendimento superiores, enquanto que nas classes socioeconômicas superiores ocorreu justamente o inverso, ou houve migrações de outras regiões de São Paulo (podem incluir o centro expandido de São Paulo) ou estes domicílios existentes foram requalificados ou mesmo criados.

Conclui-se, então, que a implantação de uma nova operação urbana consorciada pode induzir uma requalificação da estrutura socioeconômica da região, e, conseqüentemente, a demanda por novos produtos imobiliários residenciais, apesar de ser este um processo demorado, uma vez que o período analisado compreende 10 (dez) anos.

O percentual de vendas sobre ofertas subiu de 8% para 11%, em média, em toda a Cidade de São Paulo, apesar das instabilidades ocorridas neste prazo de 10 anos de vigência da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, fato que demonstra haver um crescimento contínuo de demanda se considerar longos períodos.

A introdução de obras de melhorias na região da OUCAE alavanca o preço médio dos produtos imobiliários residenciais, apesar de não ser a única variável responsável pelo comportamento de crescimento constatado. Aparentemente, os apartamentos de maior valor agregado, ou seja, destinados ao público alvo de maior capacidade de renda (4 dormitórios ou mais), não são influenciados de maneira tão significativa com a introdução das melhorias na região.

Ao considerar que existe correlação entre o volume de investimentos realizados na OUCAE e o preço dos apartamentos ali situados, e também se constatar a forte correlação entre esta última variável com o preço mínimo dos CEPACs, pode concluir-se que à medida que são entregues as obras de melhoria da infraestrutura da região, os apartamentos tem uma evolução maior em seus preços praticados em comparação a outra região, e, conseqüentemente, os investimentos em CEPACs deverão ser maiores por parte de empreendedores do segmento residencial.

Portanto, ao considerar as condições apresentadas no estudo de caso, conclui-se que a implantação de novas operações urbanas consorciadas, dependendo da qualificação do local compreendido em seu perímetro, promoverá maior desempenho no que se refere à oferta de lançamento de empreendimentos imobiliários residenciais.

A demanda por este tipo de produto também será majorada na região de abrangência da nova operação urbana, muito em função da requalificação dos atributos de localização com a implantação das obras previstas, entretanto, haverá variações de acordo com os anseios do público alvo, ou seja, ocorrerá maior demanda por tipologias distintas segundo as necessidades do consumidor final.

Apesar da reconhecida influência da relação oferta/demanda nos preços dos produtos imobiliários, no geral, haverá sim valorização superior nos apartamentos situados dentro do perímetro de uma nova operação urbana consorciada em relação a outros em regiões distintas da cidade.

Com isto, também o valor a ser pago pelos terrenos e pelos Certificados de Potencial de Construção Adicional poderão ser maiores, ou seja, a tendência é que os valores destes títulos imobiliários acompanhem a valorização dos produtos imobiliários lançados em sua respectiva operação urbana consorciada.

É de suma importância ressaltar que existem outras variáveis que podem influenciar diretamente a relação oferta/demanda por empreendimentos imobiliários residenciais que não foram detalhadas no presente trabalho, mas que inclusive podem ser objetos de outras monografias, como por exemplo, a flutuação das taxas de juros para fins de crédito imobiliário tanto para comercialização quanto para construção, alterações na capacidade de pagamento do público alvo, entre outras.

Existe ainda uma característica específica da área elencada como estudo de caso que influencia os resultados obtidos nesta monografia.

Parte da região abrangida pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – antes mesmo da promulgação da respectiva lei – apresentava características de polo gerador de empregos, em função da existência do corredor comercial da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini e dos empreendimentos comerciais da Chácara Santo Antônio.

Apesar deste segmento não ter sido estudado nesta monografia, esta condição específica deve ser classificada como fato relevante para a evolução da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Os impactos de implantação de uma operação urbana consorciada nos indicadores mercadológicos de empreendimentos de uso não residencial e seus efeitos é um tema interessante para outras monografias e/ou trabalhos acadêmicos.

Por este motivo, os resultados aqui obtidos se tratam de tendências constatadas referentes ao estudo de caso e devem ser entendidos apenas como parâmetros iniciais para a análise e planejamento estratégico das prefeituras, empreendedores, incorporadores e outros agentes do setor de Real Estate em assuntos que envolvem a implantação ou utilização de Operações Urbanas Consorciadas.

BIBLIOGRAFIA DE REFERÊNCIA

_____. Sítio da CVM (Comissão de Valores Mobiliários), 2.013. Disponível em <<http://www.cvm.gov.br/>>. Acesso em 03 mai. 2013.

_____. Sítio da ZAP Imóveis (Índice FIPE ZAP de Preços de Imóveis Anunciados), 2.013. Disponível em <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/>>. Acesso em 28 jun. 2013.

_____. Sítio do GEOIMÓVEL (Geoimóvel Tecnologia e Informação Imobiliária), 2.013. Disponível em <<http://www.geoimovel.com.br/g3/default.asp#&panel1-1>>. Acesso em 30 abr. 2013.

_____. Sítio do ESTADÃO (O Estado de São Paulo), 2.013. Disponível em <<http://www.estadao.com.br/>>. Acesso em 03 mai. 2013.

_____. Sítio da Receita Federal, 2.013. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br/>>. Acesso em 03 mai. 2013.

_____. Sítio da SEADE (Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados), 2.013. Disponível em <<http://www.seade.gov.br/>>. Acesso em 03 mai. 2013.

_____. Sítio do SECOVI (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo), 2.013. Disponível em <<http://www.secovi.com.br/>>. Acesso em 03 mai. 2013.

_____. Sítio da SP Urbanismo, 2.013. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/>. Acesso em 03 mai. 2013.

BRASIL. ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais. Conceitos Básicos de Economia. São Paulo: Professor César Augusto Moreira Bergo, 2.011.

BRASIL. Estatuto da Cidade (2.001). Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2.001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

BRASIL. Instrução CVM nº 401, de 29 de Dezembro de 2.003. Dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC. Comissão de Valores Mobiliários. Disponível em: <<http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/atos/exiatio.asp?file=\\inst\\inst401.htm>>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

CEZAR, D.E. Investimentos imobiliários com foco especulativo voltados a pessoas físicas - análise comparativa do investimento: estudo de caso aplicado na Operação Urbana Água Espraiada. 2.011. 87 f. Monografia (MBA em Economia Setorial e Mercado, com ênfase em Real Estate) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, Programação de Educação Continuada em Engenharia, São Paulo, 2.011.

GAIARSA, C. M.; MONETTI, E. Cepacs e Outorga Onerosa – Uma análise comparativa. São Paulo: VII Seminário Internacional da Latin American Real Estate Society, 2.007.

GUJARATI, D. N. Econometria Básica. Rio de Janeiro: Editora Elsevier, 2.006.

LIMA JUNIOR, J. R. O Solo Criado – Sistemática para Avaliação do Preço. São Paulo, Boletim Técnico - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo. BT/PMI, 1.988.

LIMA JUNIOR., J. R.; MONETTI, E.; ALENCAR, C.T. Real estate fundamentos para análise de investimentos. Rio de Janeiro: Editora Elsevier, 2.011.

MALERONKA, C. Projeto e Gestão na Metrópole Contemporânea: Um Estudo sobre as Potencialidades do Instrumento "Operação Urbana Consorciada" à luz da experiência paulistana. 2.010. 212 f. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2.010.

PASCALE, A.; ALENCAR, C.T. Atributos da Qualidade de Localizações Residenciais em São Paulo. São Paulo: VI Seminário Internacional da Latin American Real Estate Society, 2.006.

PELOZI, J. E. S.; ZMITROWWICZ, W. A Acessibilidade e o Valor do Solo Urbano. São Paulo, Boletim Técnico - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo. BT/PCC/334, 2.003.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 8.881, de 29 de Março de 1.979. Altera e complementa dispositivos das leis 8.266, de 20 de Junho de 1.975, 7.805, de 1 de Novembro de 1.972, 8.001, de 24 de Dezembro de 1.973 e 8.328, de 2 de Dezembro de 1.975, e dá outras providências. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/plantas_on_line/legislacao/index.php?p=6711>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 10.209, de 09 de Dezembro de 1.986. Dispõe sobre a construção de habitações de interesse social para moradores de habitação subnormal, concede incentivos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/plantas_on_line/legislacao/index.php?p=6956>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 11.090, de 16 de Setembro de 1.991. Estabelece programa de melhorias para a área de influência imediata do Vale do Anhangabaú, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/plantas_on_line/legislacao/index.php?p=9602>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 11.732, de 15 de Março de 1.995. Estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim; cria incentivos e instrumentos para sua implantação, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/lei-ordinaria/1995/1173/11732/lei-ordinaria-n-11732-1995-estabelece-programa-de-melhorias-para-a-area-de-influencia-definida-em-funcao-da-interligacao-da-avenida-brigadeiro-faria-de-lima-com-a-avenida-pedroso-de-moraes-e-com-as-avenidas-presidente-juscelino-kubitschek-helio-pellegrino-dos-bandeirantes-eng-luis-carlos-berrini-e-cidade-jardim-cria-incentivos-e-instrumento-para-sua-implantacao-e-da-outras-providencias-1995-03-14.html>>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 11.773, de 18 de Maio de 1.995. Dispõe sobre o programa “direito a moradia”, visando à obtenção de recursos para construção de residências destinadas a moradores de habitação subnormal. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/plantas_on_line/legislacao/index.php?p=7851>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 11.774, de 18 de Maio de 1.995. Estabelece diretrizes e mecanismos para a implantação da operação urbana água branca, define programa de melhorias, previsto para a área objeto da operação, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/plantas_on_line/legislacao/index.php?p=7852>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 12.349, de 6 de Junho de 1.997. Estabelece programa de melhorias para a área central, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/783a3_Lei_N_12.349-97_Estabelece_programas_de_melhorias.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 13.260, de 28 de Dezembro de 2.001. Estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Água Espraiada, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes, cria incentivos por meio de instrumentos de política urbana para sua implantação, institui o Grupo de Gestão, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_espraiada/index.php?p=19602>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 13.430, de 13 de Setembro de 2.002. Institui o Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/upload/pinheiros/arquivos/lei_13430.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 13.769, de 26 de Janeiro de 2.004. Altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). Disponível em: <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=27012004L%20137690000>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 13.885, de 25 de Agosto de 2.004. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o Parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/1da2a_Lei_N_13.885-04_Estabelece_normas_ao_PDE.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2.012.

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal de Planejamento Urbano do Município de São Paulo (Sempla). Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo 2002-2012. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2.004.

SAVELLI, A. M. Subsídios para a Implementação de Parceria Público Privada (PPP) - Operações Urbanas em São Paulo. 2.003. 134 f. Dissertação (Mestrado) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2.003.

SPIEGEL, M. R. Estatística. São Paulo: Makron Books, 1.993 – (Coleção Schaum).

ANEXO A – RELATÓRIOS SP URBANISMO

Para a elaboração das análises apresentadas nesta monografia foram utilizados os relatórios expedidos pela SP Urbanismo que se encontram em anexo.

ANEXO B – TABELAS DOS GRÁFICOS

Para a elaboração dos gráficos apresentados nesta monografia foram utilizadas as tabelas que se encontram em anexo.

TABELA RESUMO – OFERTAS DE APARTAMENTOS – OUCAE

Ano	número de empreendimentos	quantidade total de unidades	área útil total (m2)	VGv Atualizado	valor médio do produto (R\$/m2)	au média produto (m2)	R\$/m2 de au do produto
2002	-	-	-	R\$ -	R\$ -	-	R\$ -
2003	4	489	53.437,90	R\$ 289.792.121,13	R\$ 592.621,92	109,28	R\$ 5.422,97
2004	2	160	12.171,52	R\$ 53.479.934,88	R\$ 334.249,59	76,07	R\$ 4.393,86
2005	7	1.131	123.799,88	R\$ 637.093.798,53	R\$ 563.301,32	109,46	R\$ 5.146,16
2006	15	1.756	250.620,91	R\$ 1.307.664.659,41	R\$ 744.683,75	142,72	R\$ 5.217,70
2007	15	2.032	308.525,37	R\$ 1.828.546.107,61	R\$ 899.875,05	151,83	R\$ 5.926,73
2008	3	199	59.909,17	R\$ 382.011.270,87	R\$ 1.919.654,63	301,05	R\$ 6.376,51
2009	6	1.004	113.195,08	R\$ 680.222.238,25	R\$ 677.512,19	112,74	R\$ 6.009,29
2010	17	3.372	257.823,00	R\$ 2.069.940.422,66	R\$ 613.861,34	76,46	R\$ 8.028,53
2011	14	2.400	198.359,06	R\$ 1.753.595.536,18	R\$ 730.664,81	82,65	R\$ 8.840,51
2012	9	1.360	117.549,02	R\$ 1.232.623.453,26	R\$ 906.340,77	86,43	R\$ 10.486,04
2013	-	-	-	R\$ -	R\$ -	-	R\$ -
Total	92	13.903	1.495.390,91	R\$ 10.234.969.542,78	R\$ 736.169,86	107,56	R\$ 6.844,34

TABELA RESUMO – OFERTAS DE APARTAMENTOS – CENTRO EXPANDIDO

Ano	número de empreendimentos	quantidade total de unidades	área útil total (m2)	VGv Atualizado	valor médio do produto (R\$/m2)	au média produto (m2)	R\$/m2 de au do produto
2002	-	-	-	R\$ -	R\$ -	-	R\$ -
2003	159	13.210	1.332.394,62	R\$ 7.334.347.952,23	R\$ 555.211,81	100,86	R\$ 5.504,64
2004	136	11.441	1.183.481,12	R\$ 6.338.924.603,29	R\$ 554.053,37	103,44	R\$ 5.356,17
2005	158	13.979	1.601.467,36	R\$ 8.662.177.314,86	R\$ 619.656,44	114,56	R\$ 5.408,90
2006	145	10.262	1.235.247,56	R\$ 6.794.418.259,21	R\$ 662.094,94	120,37	R\$ 5.500,45
2007	160	16.577	1.696.388,56	R\$ 8.471.291.595,33	R\$ 511.026,82	102,33	R\$ 4.993,72
2008	124	10.901	1.310.948,83	R\$ 7.421.864.546,82	R\$ 680.842,54	120,26	R\$ 5.661,44
2009	101	8.971	879.202,32	R\$ 5.499.888.034,66	R\$ 613.074,13	98,00	R\$ 6.255,54
2010	122	15.518	1.314.112,13	R\$ 10.009.968.003,13	R\$ 645.055,29	84,68	R\$ 7.617,29
2011	153	15.939	1.202.538,60	R\$ 10.749.351.976,42	R\$ 674.405,67	75,45	R\$ 8.938,88
2012	90	10.200	794.895,88	R\$ 7.184.684.470,55	R\$ 704.380,83	77,93	R\$ 9.038,52
2013	-	-	-	R\$ -	R\$ -	-	R\$ -
Total	1.348	126.998	12.550.676,98	R\$ 78.466.916.756,50	R\$ 617.859,47	98,83	R\$ 6.252,01

TABELA RESUMO – DENSIDADE DEMOGRÁFICA – OUCAE

Localidade	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Média	7.773,98	7.916,96	8.060,43	8.204,79	8.345,94	8.485,67	8.627,24	8.770,35	8.900,05
Distritos									
Campo Belo	7.532,88	7.517,29	7.501,58	7.488,70	7.475,37	7.461,02	7.443,62	7.429,94	7.430,51
Itaim Bibi	8.358,18	8.462,48	8.567,37	8.672,16	8.778,54	8.887,72	9.003,69	9.123,15	9.228,94
Jabaquara	15.404,69	15.479,66	15.550,07	15.618,14	15.677,03	15.734,00	15.796,66	15.852,28	15.910,31
Morumbi	3.252,05	3.362,69	3.473,67	3.585,27	3.692,76	3.793,37	3.891,19	3.991,80	4.083,61
Santo Amaro	3.946,99	4.016,00	4.086,76	4.159,22	4.228,73	4.294,92	4.361,42	4.427,73	4.483,19
Vila Andrade	8.149,08	8.663,63	9.183,12	9.705,24	10.223,18	10.742,97	11.266,83	11.797,19	12.263,72

TABELA RESUMO – DENSIDADE DEMOGRÁFICA – CENTRO EXPANDIDO

Localidade	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Média	10.712,55	10.831,56	10.952,83	11.076,18	11.197,24	11.316,90	11.438,19	11.560,39	11.671,72
Distritos									
Água Rasa	12.066,85	12.047,05	12.033,99	12.021,49	12.004,63	11.984,83	11.964,75	11.945,65	11.934,13
Alto de Pinheiros	5.888,56	5.866,62	5.846,94	5.829,65	5.810,90	5.790,69	5.767,95	5.747,07	5.735,11
Barra Funda	2.252,12	2.268,42	2.284,72	2.308,83	2.335,14	2.360,78	2.388,79	2.416,13	2.439,90
Bela Vista	23.419,93	23.649,64	23.872,46	24.100,36	24.322,83	24.541,67	24.756,88	24.962,32	25.147,10
Belém	6.660,53	6.733,55	6.815,46	6.914,14	7.019,08	7.118,75	7.216,12	7.310,36	7.402,96
Bom Retiro	6.694,98	6.855,50	7.026,32	7.199,04	7.372,01	7.551,44	7.732,30	7.916,03	8.092,11
Brás	7.203,05	7.302,77	7.403,05	7.514,68	7.624,38	7.743,49	7.873,68	7.990,58	8.096,68
Cambuci	7.712,47	7.917,05	8.134,61	8.351,65	8.562,34	8.774,55	8.983,72	9.194,40	9.382,19
Consolação	14.610,32	14.695,24	14.780,69	14.860,58	14.927,78	14.984,92	15.050,53	15.120,11	15.169,84
Cursino	8.597,84	8.657,43	8.717,93	8.772,95	8.828,96	8.883,15	8.935,27	8.991,04	9.048,05
Ipiranga	9.132,61	9.199,27	9.268,21	9.342,78	9.417,71	9.486,38	9.555,31	9.628,70	9.700,00
Itaim Bibi	8.358,18	8.462,48	8.567,37	8.672,16	8.778,54	8.887,72	9.003,69	9.123,15	9.228,94
Jardim Paulista	13.565,12	13.640,64	13.724,16	13.810,72	13.881,60	13.948,64	14.024,80	14.108,16	14.184,16
Lapa	5.963,81	6.015,56	6.071,21	6.127,14	6.182,59	6.235,60	6.289,49	6.344,16	6.390,27
Liberdade	17.419,73	17.619,18	17.796,99	17.982,74	18.173,70	18.356,16	18.541,10	18.730,41	18.912,33
Moema	8.074,26	8.204,05	8.330,23	8.458,71	8.593,32	8.728,37	8.865,17	9.002,08	9.119,50
Moóca	8.255,08	8.404,89	8.559,10	8.712,67	8.866,25	9.026,98	9.186,57	9.346,80	9.487,20
Pari	5.643,54	5.728,78	5.815,87	5.908,12	6.007,75	6.101,85	6.187,82	6.278,60	6.375,28
Perdizes	16.527,26	16.670,84	16.812,84	16.951,19	17.086,21	17.223,93	17.362,76	17.494,45	17.604,91
Pinheiros	7.690,81	7.717,05	7.748,25	7.775,09	7.795,28	7.824,55	7.854,29	7.878,72	7.901,45
República	21.601,30	21.997,83	22.394,35	22.787,39	23.174,35	23.560,00	23.967,39	24.382,61	24.738,26
Santa Cecília	19.505,28	19.847,76	20.187,60	20.516,36	20.831,66	21.147,49	21.460,95	21.779,68	22.059,63
Saúde	13.082,34	13.228,71	13.378,11	13.519,72	13.656,88	13.789,17	13.916,90	14.042,47	14.157,20
Sé	9.577,88	9.713,82	9.872,81	10.051,15	10.215,21	10.370,97	10.538,25	10.710,14	10.884,79
Vila Leopoldina	4.189,67	4.366,71	4.548,64	4.729,70	4.915,35	5.103,73	5.293,83	5.483,79	5.647,06
Vila Mariana	14.715,04	14.794,36	14.873,33	14.956,29	15.038,19	15.113,40	15.183,08	15.256,40	15.326,32
Vila Prudente	10.830,21	10.846,95	10.861,05	10.881,58	10.902,95	10.917,05	10.929,79	10.946,63	10.971,05

TABELA RESUMO – RENDA MÉDIA DOMICILIAR – OUCAE

Domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos
Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais
2000

Unidades Territoriais	Domicílios (*)	até 3	>3 a 5	>5 a 10	>10 a 20	>20
Morumbi	9.566	664	586	1.031	1.179	6.106
Vila Andrade	21.034	5.068	3.199	3.687	1.977	7.104
Jabaquara	62.858	10.994	8.221	15.376	13.854	14.413
Itaim Bibi	29.541	1.548	1.549	3.852	5.349	17.243
Campo Belo	21.514	1.800	1.298	2.971	3.831	11.614
Santo Amaro	18.865	1.135	943	3.186	4.284	9.316

Domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos
Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais
2010

Distritos	Domicílios particulares permanentes								
	Total ⁽¹⁾	Classes de rendimento nominal mensal domiciliar (salário mínimo) ⁽²⁾							
		Até 1/2	Mais de 1/2 a 1	Mais de 1 a 2	Mais de 2 a 5	Mais de 5 a 10	Mais de 10 a 20	Mais de 20	Sem rendimento ⁽³⁾
Jabaquara	73.200	283	4.024	9.780	23.012	16.873	10.942	4.885	3.385
Morumbi	15.448	37	425	1.137	2.450	2.261	2.654	5.284	1.152
Campo Belo	24.049	87	483	1.154	3.513	4.995	5.555	6.583	1.665
Santo Amaro	25.374	24	442	1.159	4.016	5.531	5.902	6.755	1.509
Vila Andrade	40.826	261	2.498	7.547	11.541	4.750	4.729	7.475	2.015
Itaim Bibi	39.230	72	595	1.324	4.550	7.578	10.176	12.154	2.722

TABELA RESUMO – RENDA MÉDIA DOMICILIAR – CENTRO EXPANDIDO

Domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos
Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais
2000

Unidades Territoriais	Domicílios (*)	até 3	>3 a 5	>5 a 10	>10 a 20	>20
Cursino	30.084	4.299	3.182	7.285	7.131	8.187
Ipiranga	30.910	5.122	4.089	7.283	7.072	7.345
Barra Funda	4.506	493	312	1.086	854	1.761
Lapa	19.943	1.928	1.429	4.023	4.664	7.898
Perdizes	35.574	1.621	1.288	4.582	7.642	20.441
Vila Leopoldina	6.800	810	505	1.232	1.345	2.907
Água Rasa	26.609	3.736	3.100	7.067	6.351	6.355
Belém	11.701	1.684	1.226	2.870	2.990	2.932
Brás	8.298	1.500	957	2.577	1.874	1.391
Moóca	20.668	2.347	1.747	4.377	4.707	7.490
Pari	4.448	745	649	1.111	1.107	836
Alto de Pinheiros	13.842	668	566	1.702	2.697	8.208
Itaim Bibi	29.541	1.548	1.549	3.852	5.349	17.243
Jardim Paulista	32.783	1.148	975	3.925	6.457	20.278
Pinheiros	23.269	1.299	971	3.347	4.757	12.894
Bela Vista	24.734	2.068	2.236	5.761	6.624	8.044
Bom Retiro	8.258	1.400	1.097	2.056	2.078	1.626
Cambuci	8.956	1.133	960	2.094	2.424	2.345
Consolação	21.843	1.369	1.275	3.766	4.513	10.920
Liberdade	22.017	2.370	2.129	4.747	4.898	7.874
República	20.991	2.721	2.481	6.559	5.593	3.636
Santa Cecília	26.168	2.355	2.137	6.104	6.905	8.667
Sé	7.705	1.428	1.350	2.454	1.663	810
Moema	26.376	999	677	2.624	4.398	17.679
Saúde	39.801	2.605	2.612	6.846	8.488	19.251
Vila Mariana	43.468	2.165	2.143	5.966	8.912	24.281
Vila Prudente	31.269	5.706	4.256	8.545	6.660	6.102

Domicílios por Faixa de Rendimento, em salários mínimos
Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais
2010

Distritos	Domicílios particulares permanentes								
	Total ⁽¹⁾	Classes de rendimento nominal mensal domiciliar (salário mínimo) ⁽²⁾							
		Até 1/2	Mais de 1/2 a 1	Mais de 1 a 2	Mais de 2 a 5	Mais de 5 a 10	Mais de 10 a 20	Mais de 20	Sem rendimento ⁽³⁾
Sé	9.098	32	401	1.546	3.840	2.318	520	84	357
Pari	5.543	61	376	828	1.983	1.276	515	199	304
Brás	10.110	35	459	1.558	3.707	2.732	985	202	426
Bom Retiro	10.620	178	551	1.290	3.195	2.667	1.273	280	1.184
Belém	14.323	25	559	1.318	4.305	4.035	2.604	910	564
República	26.344	149	823	2.938	9.696	7.393	3.013	994	1.336
Barra Funda	5.623	16	153	334	1.189	1.338	1.339	1.066	186
Cambuci	12.645	30	393	1.032	3.350	3.432	2.607	1.296	503
Vila Prudente	34.707	369	1.759	4.374	11.294	8.308	4.933	1.888	1.780
Água Rasa	28.652	54	1.191	2.920	8.258	7.469	4.747	1.910	2.100
Moóca	26.456	41	695	1.829	6.315	7.332	5.856	3.279	1.104
Liberdade	27.314	34	657	2.155	6.923	7.116	5.612	3.283	1.530
Cursino	35.554	66	1.557	3.877	10.186	8.334	6.116	3.477	1.394
Ipiranga	36.572	85	1.381	3.997	10.625	8.785	6.115	3.563	2.012
Vila Leopoldina	13.589	28	249	789	2.172	2.660	3.438	3.709	507
Santa Cecília	35.951	105	951	3.108	9.627	9.666	6.658	3.985	1.833
Bela Vista	29.967	58	590	1.985	7.299	8.443	6.265	4.008	1.113
Lapa	24.085	44	541	1.431	4.873	5.931	5.693	4.488	1.077
Alto de Pinheiros	15.408	15	172	516	1.805	2.756	3.550	5.661	919
Consolação	26.339	238	327	1.195	4.665	6.523	5.937	5.728	1.697
Pinheiros	27.083	72	431	1.110	3.809	5.859	6.737	7.051	2.001
Saúde	49.278	141	956	2.463	8.720	11.752	13.202	9.549	2.382
Perdizes	43.635	88	580	1.682	6.337	9.728	11.758	11.731	1.701
Itaim Bibi	39.230	72	595	1.324	4.550	7.578	10.176	12.154	2.722
Jardim Paulista	39.701	566	331	963	4.288	7.933	10.193	12.308	2.928
Moema	34.821	227	249	681	3.036	5.824	8.470	13.766	2.388
Vila Mariana	51.822	77	549	1.678	7.032	11.350	13.626	14.123	2.275

TABELA RESUMO – VENDAS SOBRE OFERTAS (VSO)

Ano	VSO	Aptos Ofertados SP
2004	8%	20.183
2005	9%	23.810
2006	12%	28.324
2007	16%	36.615
2008	14%	32.847
2009	18%	35.832
2010	23%	35.869
2011	14%	28.316
2012	11%	24.028