

ANA CLARA FERRARESE MACHADO
MARILIA RODRIGUES DE MELO

**Análise do Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II:
Mecanismos de captura de valor na região da Rua 25 de Março**

Trabalho de Formatura do Curso de
Engenharia Civil apresentado à Escola
Politécnica da Universidade de São Paulo.

São Paulo
2019

ANA CLARA FERRARESE MACHADO
MARILIA RODRIGUES DE MELO

**Análise do Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II:
Mecanismos de captura de valor na região da Rua 25 de Março**

Trabalho de Formatura do Curso de
Engenharia Civil apresentado à Escola
Politécnica da Universidade de São Paulo.

Orientador: Prof. Dr. Miguel Luiz Bucalem

São Paulo
2019

RESUMO

O presente trabalho busca avaliar o valor que poderia ser capturado na região da Rua 25 de Março a partir da implementação do Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II, que busca promover o desenvolvimento imobiliário na área, de forma que este seja um incentivo à implementação do projeto como um todo. O Plano é uma solução abrangente para a área central que tem como objetivos devolver à Cidade o Parque Dom Pedro II, que hoje se encontra isolado, e também ser um indutor de requalificação para toda a região. O início dos trabalhos do Plano se deu em 2009 sendo finalizado em 2011 e foi resultado da colaboração entre a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e a São Paulo Urbanismo (SP – Urbanismo), além da colaboração da Fundação para a Pesquisa em Arquitetura e Ambiente (FUPAM) ligada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, de profissionais do Laboratório de Urbanismo da Metrópole (LUME) e de urbanistas do UNA Arquitetos e dos escritórios H+F Arquitetos e Metrópole Arquitetos. Assim, apresenta-se aqui um panorama histórico do Parque e da região, para que seja possível entender a situação atual, e como o Plano manteve sua aderência aos desafios a serem superados, mesmo depois de quase 8 anos da sua finalização. O Plano é também analisado para garantir que se encontra de acordo com a legislação, que lhe é posterior, como o Plano Diretor Estratégico de 2014. Outras propostas de intervenção na região e seus mecanismos serão apresentados, como a Operação Urbana Centro e a Proposta de Intervenção Urbana Setor Central. Propostas estas, que, não obtiveram os resultados esperados, ou ainda estão em fases iniciais. Finalmente, discute-se um breve panorama da situação imobiliária da região, bem como os custos e receitas que poderiam ser obtidos com a implantação do projeto na região da Rua 25 de Março, de forma que é possível afirmar que há valor a ser capturado na região, além dos evidentes benefícios em termos urbanísticos, e analogamente, com a implantação do Plano como um todo.

Palavras-chave: plano urbanístico, Parque Dom Pedro II; Rua 25 de Março; desenvolvimento imobiliário; requalificação; Plano Diretor; Operação Urbana.

ABSTRACT

The present work aims to evaluate the possible value capture that the implementation of the Parque Dom Pedro II Urban Plan in the neighborhood of Rua 25 de Março could generate with real estate development, so this could be an incentive for the implementation of the project as a whole. The Plan is a comprehensive and integrated solution for the central area that aims to return Parque Dom Pedro II, which is now isolated, to the city, and also to be an inductor of requalification for the entire region. The Plan began to be designed in 2009 and was completed in 2011 being the result of collaboration between the Municipal Secretariat for Urban Development (SMDU) and São Paulo Urbanismo (SP - Urbanismo), as well as the Fundação para a Pesquisa em Arquitetura e Ambiente (FUPAM), which is linked to the Faculdade de Arquitetura e Urbanismo of University of São Paulo (USP), professionals of the Laboratório de Urbanismo da Metrópole (LUME) and urban planners of UNA Architects, H + F Architects and Metrópole Architects. Thus, It is presented here a historical panorama of the Park and the region, so that it is possible to understand the the current situation, and how the Plan maintained its adherence to the challenges to be overcome, even after almost 8 years of its completion. The Plan is also reviewed to ensure that it complies with subsequent legislation, such as the 2014 Strategic Master Plan. Other proposals for intervention in the region and their mechanisms will be presented, such as the Operação Urbana Centro and the Proposta de Intervenção Urbana Setor Central. Proposals did not achieve the expected results or are still in early stages. Finally, a brief overview of the real estate situation of the region is discussed, as well as the costs and revenues that could be obtained with the implementation of the project in neighborhood of Rua 25 de Março, so that it is possible to claim that there is an opportunity there that could be successful, and analogously, so it can be the implementation of the Plan as a whole.

Keywords: urban plan, Parque Dom Pedro II; Rua 25 de Março; real estate development; requalification; Strategic Master Plan; Operação Urbana.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
2. OBJETIVOS	8
3. METODOLOGIA	8
4. PANORAMA HISTÓRICO	9
5. DIAGNÓSTICO ATUAL DA ÁREA	22
5.1. ESPAÇO FÍSICO DA REGIÃO	22
5.1.1. O Parque Dom Pedro II	22
5.1.2. Região do entorno	27
5.2. ANÁLISE SÓCIO-TERRITORIAL	34
5.2.1. Análise sócioeconômica	34
5.2.2. Habitação	38
5.2.3. Mobilidade	42
5.2.4. Sistema Viário	44
6. O PLANO URBANÍSTICO PARQUE DOM PEDRO II	44
6.1. APRESENTAÇÃO	44
6.2. INTERVENÇÕES PROPOSTAS	46
6.2.1. Sistema viário	46
6.2.2. Transporte público	47
6.2.3. Drenagem	48
6.2.4. Arco norte	49
6.2.5. Arco Oeste	50
7. LEGISLAÇÃO	53
7.1. O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO	53
7.1.1. Estruturação e ordenação territorial	54
7.1.2. Parcelamento, uso e ocupação do solo urbano	55
7.2. OPERAÇÕES URBANAS	57
7.2.1. Operação Urbana Anhangabaú	57
7.2.2. Operação Urbana Centro	58
7.3. PIU Setor Central	62
7.3.1. Objetivos	63
7.3.2. Programa de intervenções	65

7.3.3.	<i>Estratégias</i>	66
8.	<i>ANÁLISE DO PLANO</i>	67
9.	<i>MERCADO IMOBILIÁRIO NO CENTRO</i>	70
9.1.	<i>EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS</i>	70
9.1.1.	<i>Panorama do mercado</i>	70
9.1.2.	<i>Tipologia dos imóveis</i>	71
9.1.3.	<i>Preço dos imóveis</i>	72
9.2.	<i>EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS</i>	73
10.	<i>ESTIMATIVA DE CUSTOS DO PROJETO DO ARCO OESTE</i>	74
10.1.	<i>VALOR GERAL DE VENDAS</i>	75
10.2.	<i>CUSTO DO TERRENO</i>	79
10.3.	<i>CUSTOS DE CONSTRUÇÃO</i>	81
10.4.	<i>CUSTOS DE INCORPORAÇÃO</i>	83
10.5.	<i>RESULTADO ESTIMADO</i>	84
11.	<i>IMPACTOS DO PROJETO DO ARCO OESTE</i>	84
11.1.	<i>ANÁLISE SOCIAL</i>	84
11.2.	<i>GANHOS COM A EXPLORAÇÃO DA TERRA</i>	88
11.2.1.	<i>Outorga onerosa do direito de construir</i>	88
11.2.2.	<i>IPTU</i>	89
11.3.	<i>ANÁLISE ECONÔMICA</i>	90
12.	<i>CONSIDERAÇÕES FINAIS</i>	97
13.	<i>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</i>	100
13.1.	<i>LEGISLAÇÃO</i>	100
13.2.	<i>LIVROS, TESES, ARTIGOS E PUBLICAÇÕES</i>	100
13.3.	<i>REPORTAGENS</i>	104
14.	<i>APÊNDICES</i>	106

1. INTRODUÇÃO

A Várzea do Carmo, região onde se encontra o atual Parque Dom Pedro II, foi alvo de constantes intervenções desde o início da sua ocupação. A retificação do rio Tamanduateí e a consequente perda de suas sete voltas, as obras viárias, a chegada dos bondes e, finalmente, a cidade que se tornava metrópole tiveram grande influência na configuração atual da região.

A história do Parque se iniciou com o projeto de Joseph-Antoine Bouvard para o Parque da Várzea do Carmo, que foi alterado transformando-se em duas propostas diferentes. Uma delas, que foi a aprovada em 1914, envolvia a venda de terrenos para viabilizar a implementação do próprio Parque. Ou seja, entre 1910 e 1920 já temos um exemplo de tentativa de promover mudanças utilizando o mercado imobiliário como instrumento para viabilizar a implementação de um projeto urbano.

Os próximos anos são decisivos para a configuração atual do Parque, ou o que restou dele. A partir de 1920, a política dos governos que se seguem, sempre voltadas para o transporte individual, para a construção de avenidas e vias semi-expressas, que depois tornaram-se uma barreira física dentro da sua vizinhança, deram início ao isolamento do Parque.

Zmitrowicz e Borghetti (2009), apresentam,

[...] a “várzea do carmo”, antes arborizada, perdeu as suas características de área verde local, sendo os seus espaços aproveitados principalmente para passagem de trânsito, estacionamento, e paradas de transporte coletivo (ZMITROWICZ; BORGHETTI, 2009, p.81).

Mais tarde, entrando nas décadas de 1930 e 1940, Ribeiro (2011), afirma,

Nas décadas seguintes (pós 1930), gradualmente, por meio da construção de viadutos e da Avenida Radial Leste, o Parque Dom Pedro II torna-se um não-lugar – condição que mantém até a atualidade apesar dos projetos que buscam “requalificá-lo” por meio de iniciativas no âmbito da cultura (RIBEIRO, 2011, p.1).

Definindo o termo não-lugar como um espaço urbano que não se permanece, abriga atividades, equipamentos que passam, a transitoriedade o define.

Kliass (1993, p. 130) refere-se à administração do Prefeito Faria Lima, na década de 60, como o momento em que “o parque teve decretada sua sentença de morte”.

Essa região, portanto, apesar de sua importância histórica, cultural e social para a cidade, sofre com o processo de degradação e com as constantes intervenções no

seu espaço físico. Ainda que diversos projetos tenham sido apresentados para a área central, diferentes fatores, algumas vezes políticos, limitaram a sua evolução e recuperação.

O Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II surge então como uma alternativa de requalificação urbana que abrange uma área significativa ao redor do Parque. Foi objeto de um extenso trabalho de pesquisa e desenvolvimento, além de contar com uma cooperação de diferentes partes entre o poder público e escritórios de arquitetura, o que agregou ambas as visões ao projeto.

2. OBJETIVOS

Entre os objetivos deste trabalho estão: apresentar o Plano Urbanístico do Parque Dom Pedro II, elaborado em 2011, e analisar se ele ainda se adequa à situação atual da região e às novas mudanças de legislação do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo de 2014. Além de apresentar uma análise crítica, em relação às propostas do projeto.

Feito isso, o trabalho de formatura terá como objetivo principal estimar o valor que poderia ser capturado, além dos evidentes benefícios urbanísticos, com a implantação do projeto, com foco na região da Rua 25 de Março e servir como um incentivo à implementação de todo o Plano Urbanístico, já que poderia cobrir parte dos seus custos

Assim, será apresentado um breve panorama do mercado imobiliário da área estudada, bem como possíveis custos e receitas gerados a partir da implementação do projeto. Desse modo, verificado o fato de que existe valor a ser gerado na região da Rua 25 de Março, seja possível, analogamente, verificar que existe mais valor ainda a ser gerado com a implementação completa do Plano, já que a rua 25 de Março representa uma extensão mínima quando comparada à área do entorno que o Plano beneficia.

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada para o desenvolvimento inicial deste trabalho foi dividida em etapas. A primeira etapa consiste em entender a construção da atual configuração do Parque Dom Pedro II, para isso, foram levantados diferentes autores e abordagens em relação ao Parque na construção do capítulo sobre o panorama histórico. Feito isto, procurou-se entender como a região está organizada atualmente

por meio de visitas ao local, consultas ao GeoSampa, mapa digital da cidade de São Paulo que reúne diversas informações de equipamentos urbanos, rede de transporte público, entre outros, além de pesquisa sobre a legislação de zoneamento da cidade para que fosse possível elaborar uma descrição atual da região do entorno do Parque e uma análise sócio territorial. Assim, entende-se como o plano se insere nas configurações atuais da região ainda que 8 anos depois da sua elaboração.

A segunda etapa foi focada na pesquisa e análise de diferentes propostas, como a Operação Urbana Centro, e legislações, como o Plano Diretor Estratégico de 2014, posteriores ao Plano. A partir destas duas primeiras etapas iniciais foi possível fazer uma análise do Plano para concluir sobre a sua atualidade e necessidade de implantação.

Na terceira e última etapa, com foco nas intervenções propostas para o setor da Rua 25 de Março, foi realizado um estudo do mercado imobiliário na região central e uma análise quantitativa de valor a ser gerado com a implantação do projeto. Inicialmente, por meio de dados divulgados pela Secretaria Municipal de Licenciamento (SMUL), opiniões de diretores de grandes incorporadoras além de dados divulgados pela SP Urbanismo apresentou-se a situação do atual mercado imobiliário na área central e então, estimando-se custos e receitas envolvidos no projeto buscou-se encontrar o valor encoberto que a Rua 25 de Março e seu entorno possuem.

4. PANORAMA HISTÓRICO

A região onde hoje se encontra o Parque Dom Pedro II era conhecida como Várzea do Carmo, pois era a área inundada pelas cheias do rio Tamanduateí e onde se localizava a Igreja do Carmo. Possui topografia amena e baixa declividade, porém, as características de várzea, sujeita a inundações constantes e de difícil escoamento das águas pluviais, configuraram uma barreira natural à expansão da cidade no início do século XIX e favoreceram a ocupação da região de colina em direção ao Vale do Anhangabaú (MEYER; GROSTEIN, 2010).

Por muito tempo utilizaram-se as margens do Tamanduateí para banho, lavadeiras e despejo de lixo e dejetos. As enchentes passaram então a ser um dos grandes problemas de insalubridade para a população e, em 1810, foi construída uma vala no centro da várzea na tentativa de barrar os alagamentos e melhorar a situação. Além disso, até 1840, o rio Tamanduateí era utilizado para navegação e ao longo do

seu leito encontravam-se vários pontos comerciais. Um destes pontos recebia canoas cheias de mercadorias vindas das fazendas de São Bernardo, São Caetano, Ipiranga e por ser o mais movimentado dos portos existentes no Tamanduateí, a população passou a chamá-lo de Porto Geral.

Em 1849, iniciou-se a retificação do Tamanduateí, a primeira obra de grande porte na região, projeto do engenheiro João Carlos Abraão Bresser. O rio perdeu suas sete voltas, possibilitando uma maior ocupação da várzea (TRAVASSOS, 2004). Uma ruela que margeava o rio, chamada de Beco das Sete Voltas, virou uma rua, que passou a ser chamada de Rua de Baixo, e depois, em 1865, recebeu o nome de 25 de Março. Além disso, deram continuidade à criação de um sistema viário que melhorasse a comunicação da região com o restante da cidade e às iniciativas de construção de edifícios públicos.

O terreno onde seriam construídos o Mercado Municipal e a São Paulo Railways, atual ferrovia Santos – Jundiaí, surgiram da retificação do rio, esta última inaugurada em 1867. A ferrovia, a topografia da região e as dimensões das chácaras que podiam facilmente ser transformadas em lotes industriais, somadas à presença de mão de obra imigrante impulsionaram a industrialização e urbanização da região, com a formação de bairros operários e pequenos edifícios residenciais, deixando para trás o semblante semi-rural (MEYER; GROSTEIN, 2010).

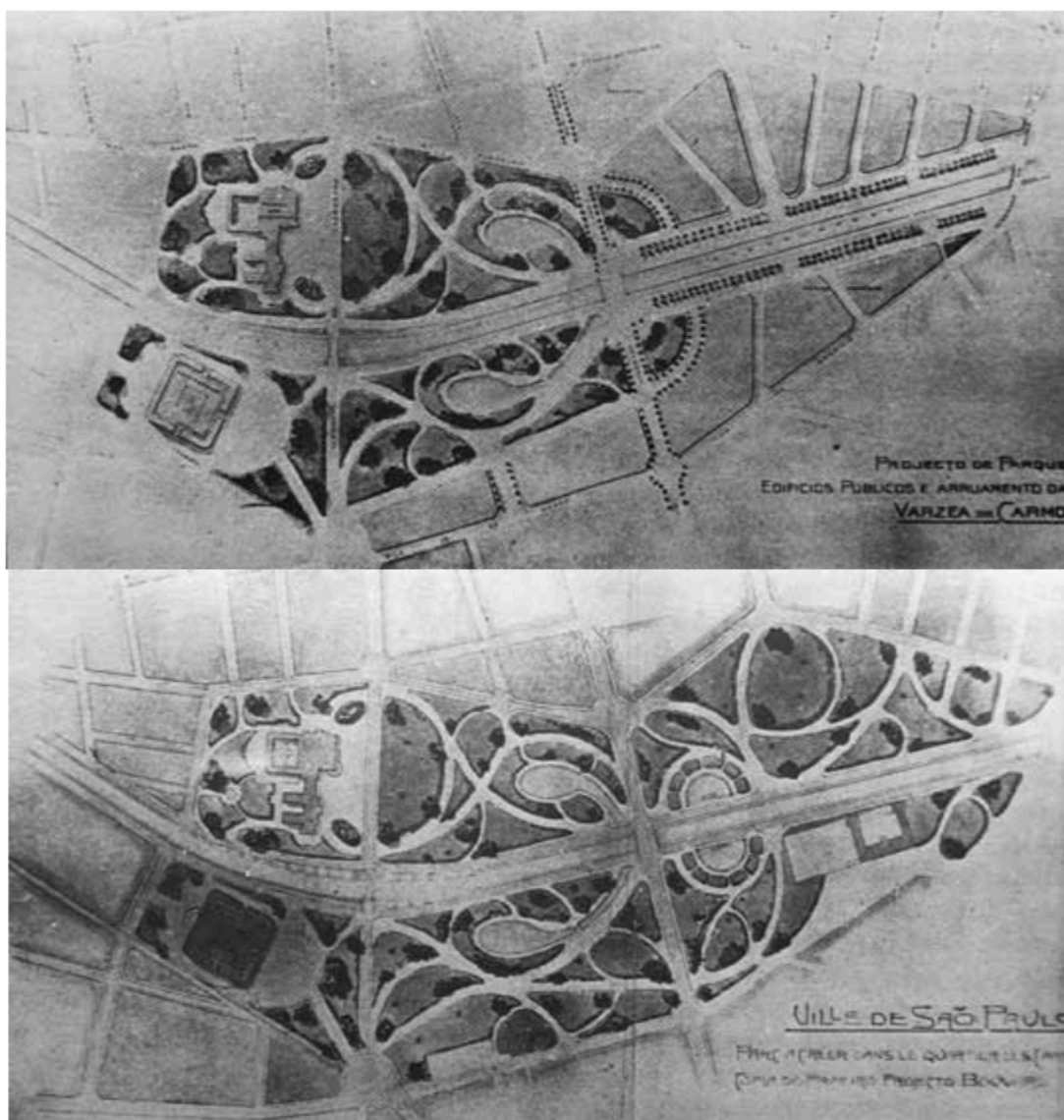
Algumas intervenções em projetos viários foram feitas na região para atender o seu crescimento, em 1886 diversas linhas de bonde já passavam pelos bairros à leste do Tamanduateí, que acabaram por exercer um grande papel na estruturação físico-espacial da cidade, orientando seu crescimento pelos eixos marcados por seus trilhos (MEYER; GROSTEIN, 2010).

As questões de saneamento e insalubridade da região continuaram, principalmente devido às constantes enchentes e a perpetuação de atividades como lavagem de roupas, rancho de animais e depósito de lixo. Até meados de 1915, foram realizadas diversas intervenções na região, como criação de áreas de lazer e de espaços ajardinados, a canalização do rio Tamanduateí e o aterramento das margens da Várzea do Carmo, além da implementação viária.

Neste contexto surgem duas propostas feitas pelo arquiteto paisagista francês Joseph Antoine Bouvard para a região que conhecemos hoje como Parque Dom Pedro II. A primeira transformava toda a Várzea em um parque e a segunda, eleita em 1914 após intensos debates entre a iniciativa privada, o poder público estadual e o

municipal, sugeria a alienação de parte da várzea, permitindo a venda de sobras de terrenos, conciliando os interesses imobiliários e de investidores para viabilizar o empreendimento e financiar a obra. Em 1916, ao enviar o Levantamento do Patrimônio da Prefeitura na Várzea do Carmo, o prefeito Washington Luís lembra que “a própria várzea fornece recursos para sua transformação. A venda de uma parte dos terrenos situados na Várzea do Carmo deve dar para o embelezamento e saneamento da cidade”. (ESCUDERO; ABRAHÃO, 2017).

Figura 1 – As duas variações do Projeto de Bouvard para a Várzea do Carmo, com alienação de terrenos (acima) e sem a alienação (abaixo)



Fonte da figura 1 - KLIASS, 1993, p. 115.

Na proposta de Bouvard destacam-se a formação de uma via central que

estruturava a circulação no maior sentido do terreno e caminhos e canteiros curvilíneos em seu interior (CASIMIRO, 2018). Entre 1916 e 1918, Franscique Cochet desenvolve o projeto paisagístico do parque, anula uma das duas vias que o cruzavam e apresenta, preocupações sanitaristas, de embelezamento da cidade, da presença de espaços dedicados às atividades físicas e esportivas e a ideia de que de fato o espaço fosse de uso público, Oliveira (2008, p. 153) destaca esse último ponto como o mais importante do projeto de Cochet. Entretanto, o núcleo esportivo, que atendia tanto atividades consideradas mais elitistas quanto de classes de mais baixa renda, nunca foi implantado. O Parque foi inaugurado em 1922 já com o nome de Parque Dom Pedro II.

A construção do Palácio das Indústrias e de um mercado público para substituir o da Rua 25 de Março também foram alterações propostas por Cochet para a região (RAMOS, 1995, p. 115-6).

A partir das décadas de 1920 e 1930, projetos acerca da questão viária na região foram bastante relevantes para a definição de sua configuração atual. A proposta do Perímetro de Irradiação do Engenheiro João Florence de Ulhôa Cintra, que estabelecia a conexão da colina com a Várzea do Carmo, foi elaborada na década de 1920 e incorporada ao Plano de Avenidas de Prestes Maia de 1930.

Figura 2 - Proposta do Perímetro de Irradiação de João F. U. Cintra



Fonte da figura 2 - MEYER; GROSTEIN, 2010 p.114.

Logo na introdução do Plano das Avenidas, Prestes Maia (1930, p.) afirma que “no centro, todos os recantos ajardinados (largo do Palácio, praça dos Correios, praça João Mendes, o Anhangabaú, etc.) aos poucos cedem o espaço que ocupavam [...] às necessidades de circulação”. A versão adotada do Perímetro de Irradiação, partindo e retornando à colina, seccionou o parque em duas porções distintas, cruzando-o pelo eixo da avenida Rangel Pestana.

Segundo Castro (2016), buscou-se resolver os problemas de circulação e reforçar a imagem de metrópole. O Plano das Avenidas teve como um de seus objetivos deslocar o centro para a região da República, englobando tanto a colina como essa nova área pelas avenidas que formariam o Perímetro de Irradiação. Deslocando também o interesse privado para este chamado novo centro, fazendo com que a região da colina histórica em poucos anos se encontrasse deteriorada, ou assim compreendida.

Com o foco do poder público na implementação de estruturas viárias, como confirma Ribeiro (2012) ao dizer que

Nas décadas de 1940 e 1950, a imagem construída pelo poder público e difundida pelos periódicos naturaliza o processo de transformação

da cidade, mais especificamente a substituição das áreas do Parque Dom Pedro II por vias de transportes (RIBEIRO, 2012, p. 205-206).

Iniciaram-se as primeiras alterações no Parque com a ocupação de uma área no entorno do Palácio das Indústrias, para a construção de uma ponte sobre o rio Tamanduateí no prolongamento da Av. Mercúrio. Na década de 1950, os destaques na região foram a Avenida do Estado e o primeiro trecho da Radial Leste. Esta surgiu como uma necessidade de aliviar os congestionamentos das avenidas Rangel Pestana e Celso Garcia e possibilitou a integração do centro ao leste do município, mas ao mesmo tempo provocou a desapropriação de muitas residências e prejudicou muitas linhas que já eram tradicionais de transporte coletivo, além de se consolidar como uma barreira física, dividindo os bairros existentes (ZMITROWICZ; BORGHETTI, 2009).

A Radial Leste fazia parte do Programa de Melhoramentos Público que confirmou a necessidade das obras viárias com características que facilitassem o fluxo de veículos, sem cruzamentos em nível e com acesso limitado (MEYER; GROSTEIN, 2010). As próximas três gestões, do segundo mandato do prefeito Maia (1961-1965), do prefeito Faria Lima (1965-1969) e do prefeito Paulo Maluf (1969-1971), apesar de algumas alterações, deram continuidade aos projetos de implementação de vias de transporte.

Um complexo de viadutos cruzaria o Parque Dom Pedro II, consolidando o Perímetro de Irradiação e dando acesso aos terminais de ônibus e táxis da Praça da Sé e da Praça Clóvis Bevilacqua. Ao redor do Palácio das Indústrias foi construído o primeiro viaduto, o viaduto Diário Popular, inaugurado em 1969 (SILVA, 2012). Os viadutos 25 de Março, 31 de Março, Antonio Nakashima, Glicério e Mercúrio completam o cercamento do parque. Como afirma Kliass,

Em 1970, o sistema de viadutos estava completo e com ele acabava a curta história do Parque Dom Pedro II, cuja vida durou menos de 50 anos. Esse parque, que teve um processo de criação tão moroso, seria destruído em apenas dois anos (KLIASS, 1993, p. 130).

Os viadutos do Glicério e 31 de Março desde 2011, de acordo com a Lei Municipal no. 455/2011, foram renomeados como Complexo Viário Evaristo Comolatti.

Figura 3 - Parque D. Pedro II em obras, 1969



Fonte da figura 3 - Fotografia de Ivo Justino; Acervo Fotográfico do Museu da cidade de São Paulo.

Figura 4 - Obras viárias sobre o Parque D. Pedro II, 1971



Fonte da figura 4 - Fotografia de Ivo Justino; Acervo Fotográfico do Museu da cidade de São Paulo.

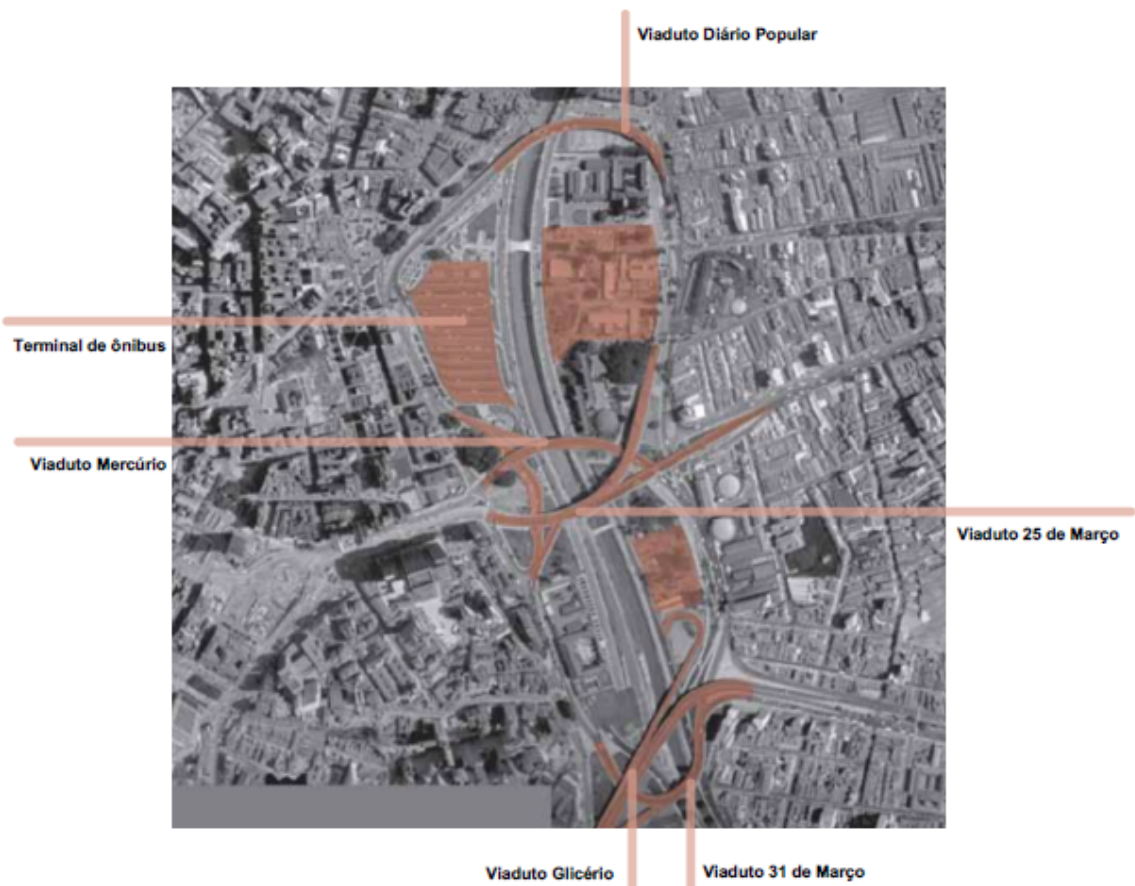
Entrando na década de 1970, constroem-se um estacionamento e um grande terminal de ônibus em um terreno do Parque, que passou a receber os pontos finais de coletivos que antes estavam nas praças da Sé e Clóvis Bevilacqua (SILVA, 2012).

Figura 5 - Vista aérea do Parque D. Pedro II e dos viadutos 25 de Março, Diário Popular e Mercúrio, 1972



Fonte da figura 5 - MEYER; GROSTEIN, 2010. Alterado pelas autoras.

Figura 6 - Vista aérea do Parque D. Pedro II com os seis viadutos e o terminal em destaque, 1973



Fonte da figura 6 - MEYER; GROSTEIN, 2010. Alterado pelas autoras.

Silva (2012, p. 65-69) mostra como após a execução do Complexo Viário, o antigo projeto de Cochet foi dividido em quatro setores que não mais se comunicam entre si. Cada um destes evoluiu para suas próprias características, principalmente devido aos equipamentos existentes em seu interior.

Os setores ao norte da avenida Rangel Pestana, agora separados não só pelo rio Tamanduateí mas também pela avenida do Estado, possuem a oeste o terminal de ônibus e o estacionamento, devido à sua proximidade com a colina histórica e a rua 25 de Março, e a leste o Palácio das Indústrias e o Ginásio São Paulo. Este último, segundo Silva (2012),

o único dos quatro (setores) que manteve algum resquício das funções associadas ao parque concebido cinquenta anos antes. Os outros dois quadrantes ao sul da avenida Rangel Pestana permaneceram como ilhas cercadas por vias expressas e viadutos, áreas de difícil integração com o entorno e sem praticamente nenhum uso associado. (SILVA, 2012, p.69)

Na porção oeste estava o edifício tombado em 1981 pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (Condephaat) e, dez anos depois, pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp), que abrigou diversos usos entre convento, seminário e o Hospício dos Alienados até 1905 (OLIVEIRA, 2019). E, na porção leste o terreno aparece vazio como é possível observar na Figura 4 de 1971 e na Figura 6 de 1973.

A aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) pela Lei Municipal no. 7688/1971 estabeleceu diretrizes gerais relativas à organização físico-territorial do Município e “a malha de vias expressas e a rede de transporte rápido de passageiros, Metrô”. Foi proposta, então, a criação de uma via Expressa Central que atravessava a Região Central, ligando a atual Avenida Ricardo Jafet ao bairro de Santana e uma linha de metrô Leste-Oeste.

Segundo Meyer e Grostein (2010), essas vias foram executadas parcialmente e sem atingir o padrão de via expressa, tendo sido executados apenas dois trechos, um deles tamponando o rio Tamanduateí.

Seguindo o PDDI, o relatório da Companhia do Metropolitano de São Paulo publicado em 1979, sobre a linha de metrô projetada, apresentava diretrizes para a construção das estações incorporando preocupações com a cidade e com a qualidade de vida. Neste mesmo ano, foi inaugurado o primeiro trecho desta linha, entre a Sé e

o Brás e em 1988, a linha vermelha, foi entregue com a configuração atual ligando os bairros Barra Funda e Itaquera (METRÔ, 1998).

A linha Leste-Oeste possui uma particularidade: ao contrário das outras linhas, que são subterrâneas, esta foi construída em superfície devido à necessidade da redução de custos. Segundo Meyer e Grostein (2010),

[...] Esse, dentre outros motivos, fez com que a implementação dessa linha provocasse fortes impactos na região que atravessa. O tecido urbano dos bairros residenciais situados a leste do Tamanduateí foi novamente fragmentado, somando novos espaços residuais àqueles gerados pela implementação das vias expressas. (MEYER; GROSTEIN, 2010, p.127)

O trecho em elevado atravessaria o Parque D. Pedro II até a Estação Roosevelt, e seguiria em nível, no leito ferroviário da antiga Estrada de Ferro Central do Brasil. Apesar da redução dos custos da obra, esta estratégia, por outro lado, exigiria um investimento maior em equipamentos e reurbanização do entorno das estações para que houvesse uma integração entre as novas estações e o tecido urbano (ZANETTI, 2005).

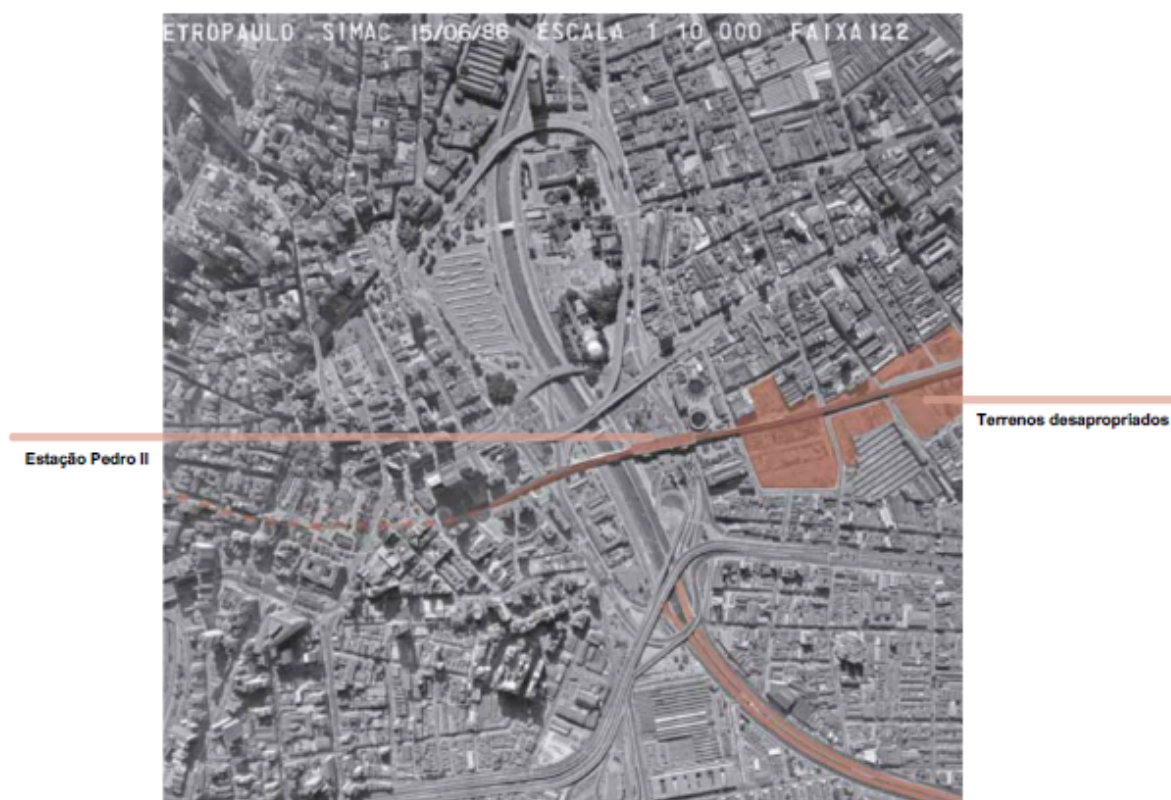
Figura 7 - Estação elevada de metrô Pedro II, 1987



Fonte da figura 7 - Fotografia de Israel Marques dos Santos; Acervo Fotográfico do Museu da Cidade de São Paulo.

A estação Pedro II foi construída ao sul da Avenida Rangel Pestana, no terreno que se encontrava vazio, mencionado anteriormente, na porção sudeste do Parque. No entanto, para que fosse possível a construção de outros trechos, elevados e em superfície, foram necessárias diversas desapropriações. Na Figura 8 estão destacados os terrenos desapropriados entre as estações Pedro II e Bresser-Mooca.

Figura 8 - Foto aérea do Parque Dom Pedro II e área de entorno, 1986

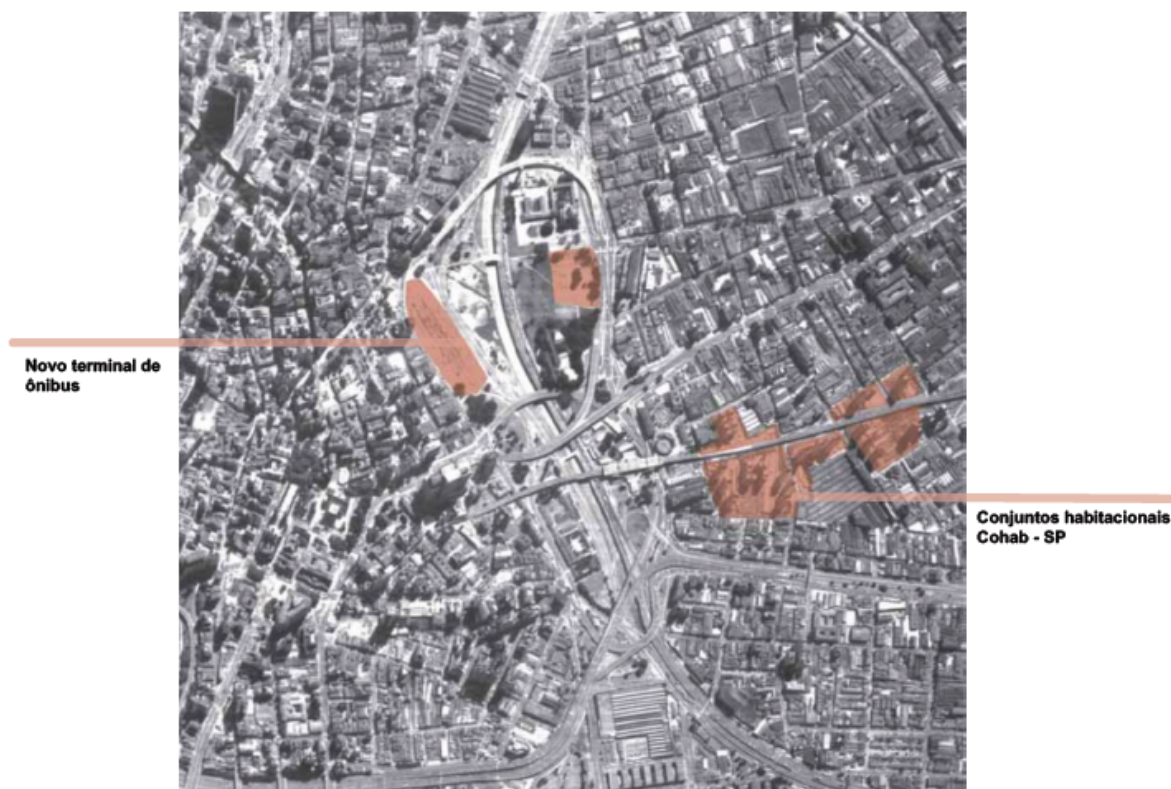


Fonte da figura 8 - MEYER; GROSTEIN, 2010 p.129. Alterado pelas autoras.

Foram cogitadas algumas soluções para a reurbanização desta faixa desapropriada como por exemplo, o Projeto Cura Brás Bresser, dentro do Programa Cura (Comunidades Urbanas de Recuperação Acelerada), um programa idealizado pelo governo federal que contava com recursos do Banco Nacional de Habitação (BNH). Este programa tinha como objetivos equipar com uma infraestrutura básica bairros precários que estavam nas proximidades de novas infraestruturas de transportes. No entanto, o programa foi sendo gradualmente esquecido ou reduzido a atuações fragmentadas (ZANETTI, 2005).

Silva (2012) e Zanetti (2005) ainda destacam que a construção das estações elevadas Brás e Pedro II poderia ter sido encarada como uma oportunidade de reintegração urbana com perspectiva de longo prazo e que servisse de referência, dado que a região já se encontrava em um processo de deterioração devido às diversas implantações de pesada infraestrutura viária desde 1960.

Figura 9 - Foto aérea do Parque D. Pedro II, 1994



Fonte da figura 9 - MEYER; GROSTEIN, 2010.

A foto aérea de 1994 já mostra uma configuração do Parque e da região bem próxima da atual, também é possível observar que nas sobras dos terrenos que antes foram desapropriados para a construção da linha vermelha Leste-Oeste do metrô foram construídos conjuntos habitacionais da Cohab-SP, com torres isoladas e o térreo todo ocupado por vagas de estacionamento (SILVA, 2012), mais um exemplo de oportunidade de integrar um terreno ao tecido urbano que não foi explorada.

Em 1996, o terminal de ônibus que ocupava a porção noroeste do Parque foi substituído por um terminal menor. Na área remanescente, uma estação terminal do Veículo Leve sobre Pneus (VLP) foi implantada, este modal de média capacidade ligaria o Centro ao Sacomã.

Até o final de 2000, apenas um trecho do Fura-Fila, como era chamado, havia sido concluído, entre o Parque e a Praça Alberto Lion. Na gestão seguinte, da prefeita Marta Suplicy (2001-2004) o corredor foi estendido e passava por dentro do Parque contribuindo para a sua deterioração (MEYER; GROSTEIN, 2010).

O antigo projeto do Fura-Fila foi modificado e na gestão Serra (2005-2006) e Kassab (2006-2008) tornou-se o Expresso Tiradentes, com profundos impactos no Parque e sua relação com o entorno.

Por fim, em 2011 foi concluída a demolição dos edifícios Mercúrio e São Vito. Diversas reportagens da época destacam os edifícios como “favela vertical” e “marco da degradação do centro de São Paulo”.

Como foi apresentado neste capítulo, a região passou por diversas intervenções, a maioria com foco na estrutura viária, e vem sendo degradada e deteriorada há anos de diferentes formas. Apesar das recentes propostas de recuperação do Parque e da região, o cenário atual, que será descrito no próximo capítulo, não difere muito daquilo que vem sendo construído e sucessivamente alterado desde a implementação do projeto de Franscisque Cochet.

5. DIAGNÓSTICO ATUAL DA ÁREA

5.1. ESPAÇO FÍSICO DA REGIÃO

5.1.1. O Parque Dom Pedro II

O Parque Dom Pedro II, como foi apresentado no capítulo anterior, sofreu uma série de intervenções que o fizeram perder as características de um parque público que um dia possuiu. Todas as infraestruturas de transporte e edifícios localizadas entre a Praça São Vito, no Brás, e a Igreja Pentecostal “Deus é Amor”, no Glicério, ocupam a área do antigo Parque. Tais construções não têm nenhuma relação com um equipamento público de um parque, salvo a presença de algumas árvores, mas que ainda assim não proporcionam nenhum indício convincente da verdadeira dimensão que o Parque teve na área ao longo de sua história.

As infraestruturas de transporte presentes são condicionantes não só para a morfologia da área, dominada pelo cinza do concreto, mas, principalmente, para seus usos atuais. Isso porque o sistema viário e de transporte público na área do Parque fazem dele um espaço de passagem, caracterizado por pessoas em deslocamento, seja por intermédio de ônibus, metrô ou automóvel. Permanência na área é, majoritariamente, da população em situação de rua que ocupa, muitas vezes, os espaços residuais deixados pelos viadutos (FILGUEIRAS, 2016).

As construções feitas no interior do Parque evidenciam a falta de planejamento e como foram pensadas sem levar em consideração um todo. Os equipamentos de lazer, representados pela única área verde restante no interior do Parque; de cultura,

como o Palácio das Indústrias que, desde 2009, é sede do Museu Catavento; e de educação, pela presença da Escola Estadual de São Paulo, estão próximos fisicamente, mas não apresentam nenhuma relação entre si. Essas áreas, inclusive, estão isoladas por viadutos e grades em todo seu perímetro.

Figura 10 - Palácio das Indústrias, cercado por grades em todo perímetro



Fonte da figura 10 - Google Earth, 2017.

Figura 11 - Área de lazer no interior do parque



Fonte da figura 11 - Google Earth, 2017.

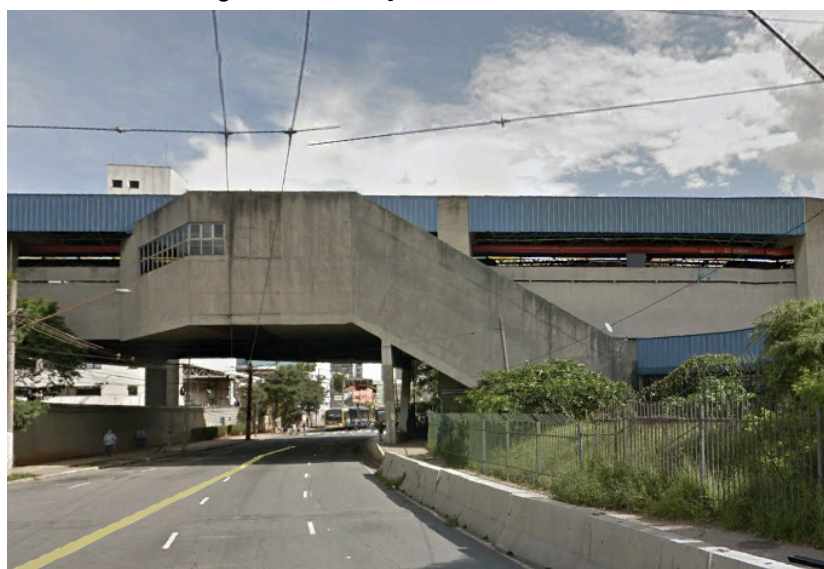
O Terminal Parque Dom Pedro II, o Expresso Tiradentes e a estação de metrô Pedro II também reforçam essa falta de planejamento. O Terminal e o Expresso Tiradentes, no lado oeste do Rio Tamanduateí, estão separados pela Avenida do Estado, e, a estação de metrô encontra-se isolada no lado leste do Rio. Essas barreiras físicas tornam necessária a presença de passarelas elevadas para conectar os diferentes modais, o que dificulta ainda mais o deslocamento dos usuários de transporte público na região.

Figura 12 - Passarela de acesso



Fonte da figura 12 - Google Earth, 2018.

Figura 13 - Estação de Metrô Pedro II



Fonte da figura 13 - Google Earth, 2018.

Sem nenhuma relação com o espaço do Parque ainda se encontra o edifício do antigo Batalhão de Guardas da capital, que está vazio e em situação precária. Além de um espaço destinado à comunidade do Glicério com um campo de futebol improvisado, cercado por muros e acesso restrito.

Figura 14 - Edifício do antigo batalhão de guardas



Fonte da figura 14 - Google Earth, 2018.

Figura 15 - Área esportiva destinada à comunidade do Glicério



Fonte da figura 15 - Google Earth, 2018.

A área residual deixada pelos viadutos também foi aproveitada. No caso do Viaduto Diário Popular é utilizada como estacionamento pelos usuários do Mercado Municipal e do comércio vizinho, já a área abaixo do Viaduto Leste-Oeste é destinada à Associação de Catadores de Material Reciclável Nova Glicério.

Figura 16 - Área residual abaixo do Viaduto Diário Popular



Fonte da figura 16: Google Earth, 2017.

Figura 17 - Área destinada aos catadores de lixo



Fonte da figura 17 - Google Earth, 2015.

Por fim, evidenciando a falta de planejamento e preocupação com o pedestre, a ligação entre os lados leste e oeste do Parque devido às barreiras físicas, só pode ser feita por uma única passarela em nível ou pelas passarelas de pedestre dos viadutos.

5.1.2. Região do entorno

O Parque Dom Pedro II encontra-se dentro do distrito da Sé e faz divisa com o Brás e o Cambuci. Essas regiões apresentam características importantes que influenciam na dinâmica no Parque. Portanto, será feita uma breve descrição das principais áreas, sendo elas: Zona Cerealista, Centro Velho, Ruas Especializadas, Glicério, Igreja Pentecostal e Mooca Baixa.

Figura 18 - Regiões no entorno do Parque



Fonte da figura 18 - Google Earth. Alterado pelas autoras.

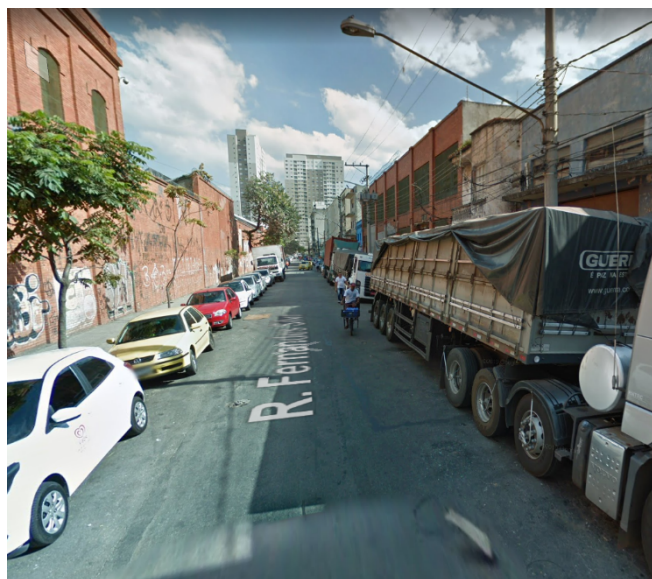
5.1.2.1. Zona Cerealista

Área de comércio especializado de produtos alimentícios e agropecuários que concentra diversos armazéns varejistas e atacadistas, reconhecidos pela venda de produtos a granel, como cereais e sementes, sendo um polo atrativo municipal.

A região apresenta um grande fluxo de veículos nos horários de pico e um intenso trânsito de caminhões para carga e descarga de mercadorias, causando conflitos entre veículos pesados e pedestres, principalmente nas ruas Cantareira, Mercúrio e Avenida do Estado. Além disso, gera uma quantidade considerável de descarte de materiais e mercadorias que, conseqüentemente, atraem população em situação de rua que se beneficiam da coleta e revenda desses resíduos sólidos. A área encontra-se desconectada do restante do Brás pela ferrovia (Linha 11 Coral da CPTM), e da Subprefeitura da Sé pelo Rio Tamanduateí e Av. do Estado, sendo poucos os pontos de travessia dessas barreiras.

O perímetro agrupa equipamentos públicos de grande relevância como o Mercado Municipal, o Mercado Municipal do Pari e o Pátio de manobras do Pari, que serve de estacionamento de ônibus fretados, vindos de todo Brasil, com destino às ruas de comércio especializado. Além disso, há duas unidades do SENAI e uma unidade do SESC, na praça antes ocupada pelos edifícios São Vito e Mercúrio.

Figura 19 - Imagem característica da região, com muitos galpões e caminhões



Fonte da figura 19 - Google Earth, 2017.

Figura 20 - Vista aérea do SESC Parque Dom Pedro II e do Mercado Municipal



Fonte da figura 20: Site do SESC – Disponível em: <www.sescsp.org.br>. Acesso em: 6 jun. 2019.

5.1.2.2. Centro Velho

Esse setor é marcado pela presença de edifícios históricos e tombados pelos órgãos públicos, como o Pátio do Colégio, a Catedral da Sé e o Convento do Carmo, localizados acima do nível do Rio Tamanduateí. Há, também, a presença de edifícios altos, ocupados por instituições públicas, como é o caso da Secretária da Fazenda e do Palácio da Justiça. Atualmente, a maior estação de metrô de São Paulo está localizada na Praça da Sé, interligando as linhas azul e vermelha.

Figura 21 - Pátio do Colégio e seu entorno



Fonte da figura 21 - Google Earth, 2018.

5.1.2.3. Ruas Especializadas

As ruas 25 de Março, Barão de Duprat e a Ladeira Porto Geral são conhecidas, principalmente, pelo comércio de utensílios domésticos, tecidos, fantasias e acessórios, a rua Cdor. Afonso Kherlakiam conhecida pela venda de eletrônicos e a rua Florêncio de Abreu, pela venda de peças e ferramentas. O fluxo de pedestres é intenso nessas ruas, chegando a cerca de um milhão de pessoas por dia, o que faz com que muitos optem por andar entre os veículos. A presença de camelôs, muito comum nessas ruas, contribui ainda mais para a lentidão nas calçadas. Porém, se durante o dia as ruas ficam lotadas, à noite se esvaziam devido ao baixo número de moradores.

A Rua 25 de Março, entre a Ladeira General Carneiro e a Avenida Rangel Pestana, apresenta um cenário bem diferente das quadras descritas acima. O comércio concentra-se principalmente na Praça Fernando Costa repleta de camelôs, porém, em direção à av. Rangel Pestana a rua torna-se mais vazia. Alguns edifícios são ocupados por estacionamentos; outros, por residências. Mas, ainda assim, muitos parecem estar vazios. Percebe-se, também, que o gabarito das edificações, comerciais e residenciais, aumenta à medida que se aproximam da av. Rangel Pestana.

Essa área conta com uma oferta considerável de transporte público. Além do Terminal Parque Dom Pedro II e do Expresso Tiradentes, há a estação São Bento do metrô, com acesso na Ladeira Porto Geral.

Figura 22 - Foto da esquina da Rua 25 de Março e Ladeira Porto Geral em um sábado, 2014



Fonte da figura 22: Foto de Antonio Milena; Acervo Fotográfico do Museu da Cidade de São Paulo.

Figura 23 - Rua 25 de Março entre a Ladeira General Carneiro e a Av. Rangel Pestana



Fonte da figura 23 - Google Earth, 2017.

5.1.2.4. Mooca Baixa

Predomínio de usos comerciais e de serviços, e usos mistos de comércio e indústria, marcada pela presença de galpões industriais e armazéns em grandes glebas próximas à ferrovia (Linha 10 Turquesa da CPTM). As principais vias que concentram atividades de comércio e serviço são a Rua da Mooca, Rua Piratininga, Av. Rangel Pestana e Rua do Gasômetro.

A área de uso residencial é menor, mas é relevante, só a Cohab construiu 29 torres de 20 andares, que contém cerca de 2.200 unidades, além disso, há muitos cortiços localizados no interior das quadras.

Edifícios de importância histórica também estão presentes na região, como as antigas casas operárias na Travessa Queiroga, protegidas pela subprefeitura da Mooca. Vizinha ao parque está a Casa das Retortas, parte do antigo complexo do Gasômetro, que começou a ser restaurada pelo Governo do Estado em 2010 para abrigar o Museu da História de São Paulo, porém, desde 2014 a obra está paralisada, com apenas 65% do projeto concluído (FOLHA DE SÃO PAULO, 2018).

As barreiras físicas estabelecidas pelas avenidas Rangel Pestana e Alcântara Machado, juntamente com as linhas férreas do Metrô e da CPTM dificultam a circulação de pedestres pela área.

Figura 25 - Rua do Gasômetro



Fonte da figura 24 - Google Earth, 2018.

Figura 24 - Casa das Retortas



Fonte da figura 25 - Google Earth, 2017.

5.1.2.5. Glicério

O setor do Glicério é o mais homogêneo, sendo possível notar que o uso residencial é predominante na área. Ainda assim, dada a proximidade com a Catedral da Sé e ao Convento do Carmo, há comercialização de artigos religiosos na Rua Conde de Sarzedas.

Na região da várzea, sujeita a inundações, é notória a precariedade urbanística e social. Os quarteirões entre as ruas Conde de Sarzedas e Doutor Lund concentram as habitações em piores condições. um exemplo é a rua dos Estudantes, com muitos

cortiços.

Na parte mais alta do setor, percebe-se que o padrão de vida da população residente é um pouco mais elevado. A praça Ministro Costa Manso abriga ao seu redor um conjunto de edifícios residenciais de médio padrão e a rua do Glicério, dois empreendimentos grandes, com mais de 20 andares, entregues recentemente.

Figura 26 - Rua dos Estudantes



Fonte da figura 26 - Google Earth, 2018.

Figura 27 - Novo empreendimento entregue na região

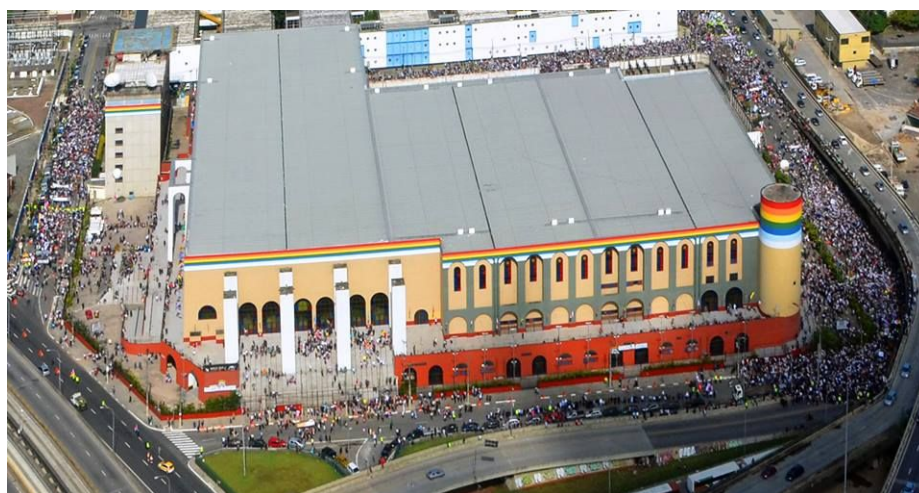


Fonte da figura 27 - Google Earth, 2018.

5.1.2.6. Igreja Pentecostal

Ocupando a área de antigos galpões está o Templo Glória de Deus, sede mundial da Igreja Pentecostal “Deus é Amor”, um dos maiores templos evangélicos do mundo, que abriga até 60 mil pessoas em seu interior. Cercada por áreas residuais geradas pela implantação do complexo viário da ligação leste-oeste e pela Av. do Estado, o edifício é de difícil acesso e não estabelece nenhuma relação com o Parque Dom Pedro II.

Figura 28 - Vista aérea a Igreja Evangélica



Fonte da figura 28 - Foto de Adriana Linhares.

5.2. ANÁLISE SÓCIO-TERRITORIAL

5.2.1. Análise sócioeconômica

A área central, delimitada por 10 distritos (Sé, República, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília e Pari), segundo o Censo do IBGE de 2010, apresenta 477.670 habitantes correspondendo à 4% da população do Município de São Paulo. A densidade demográfica da área é de 145 hab/ha, igual ao dobro da densidade média do Município que é de 74 hab/ha (SP URBANISMO, 2017). Porém, essa densidade não reflete a realidade de alguns distritos, como Pari, Bom Retiro, Brás, Cambuci e Sé, que estão abaixo da média.

Figura 29 - Densidade demográfica na região central



Fonte da figura 29 - SP Urbanismo, 2017.

A análise demográfica mais detalhada da região no entorno imediato ao Parque mostra que a região do Glicério é a mais densa, sendo a Zona Cerealista e as ruas Especializadas pouquíssimo habitadas.

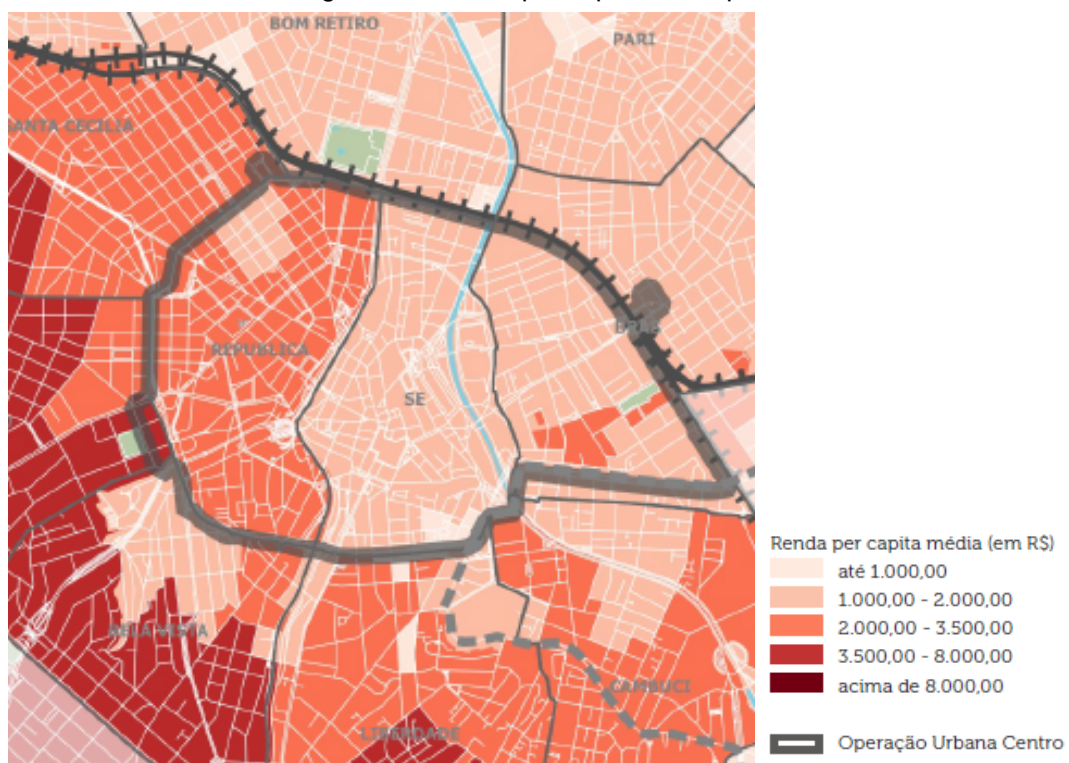
Figura 30 - Densidade demográfica na região do Parque



Fonte da figura 30 - Produzido pelas autoras com arquivos do Geosampa.

O mapa abaixo mostra que essa população residente no entorno do Parque é em sua maioria de renda média baixa, assim como nos distritos a leste.

Figura 31 - Renda per capita média por UDH, 2010



Fonte da figura 31- SP Urbanismo, 2017.

Em relação aos empregos formais, a área central concentra 823.292 postos de trabalho (sem considerar os da administração pública), o que representa 19% dos empregos formais do Município. Verifica-se que os distritos Sé e República se caracterizam como a área de maior oferta e concentração de postos de trabalho formais. No conjunto da área central, a relação emprego/ha é de 249, muito superior à média do Município, de 29 (SP URBANISMO, 2017).

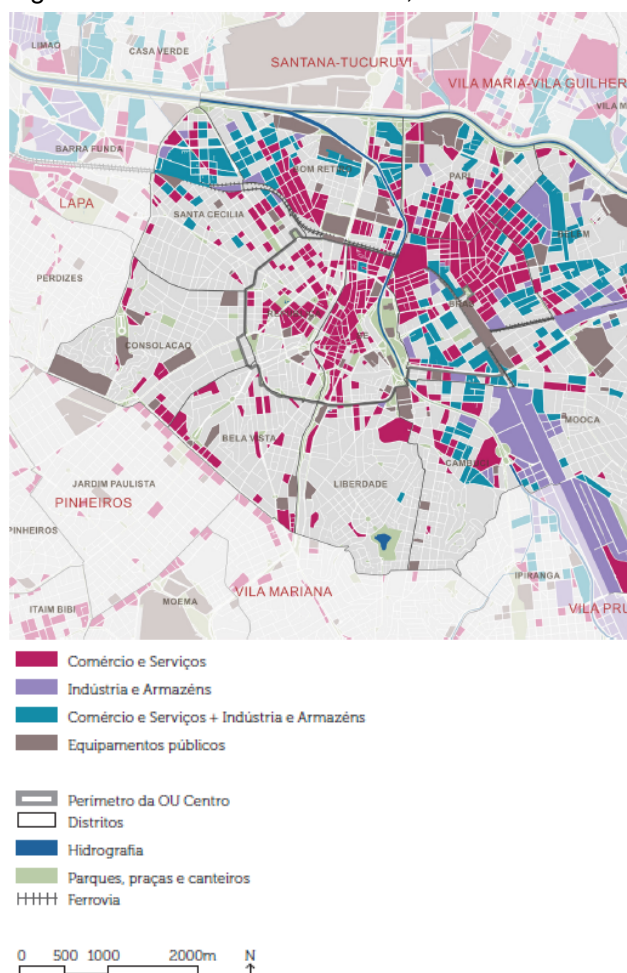
Figura 32 - Densidade de emprego por hectare na região central



Fonte da figura 32 - SP Urbanismo, 2017.

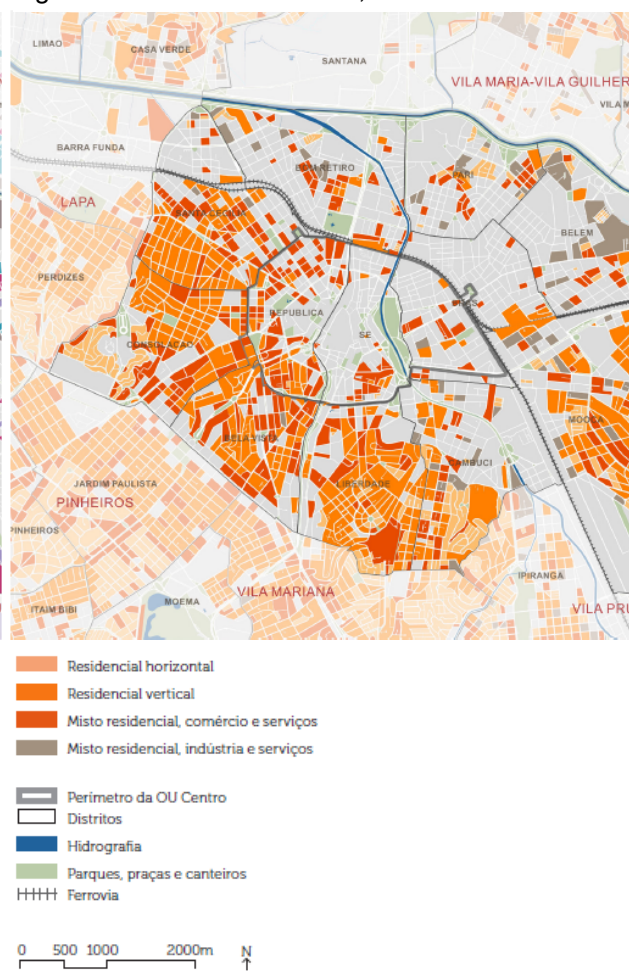
Os mapas abaixo são um complemento ao explicitado anteriormente, evidenciando o que já era notório na região, a predominância do comércio. As áreas na porção norte e oeste do Parque dedicam-se majoritariamente ao comércio e a serviços, com uso misto notadamente na Baixada do Glicério. A região a leste, possui foco no comércio e na indústria, com algumas áreas de uso residencial e misto.

Figura 33 - Usos não residenciais, 2015



Fonte da figura 33 - SP Urbanismo, 2017.

Figura 34 - Usos residenciais, 2015



Fonte da figura 34 - SP Urbanismo, 2017.

Esta análise aponta que, para atingirmos o objetivo de uma cidade mista, sustentável e que aproxime o emprego à moradia, deve-se buscar maior adensamento populacional a Norte e Leste da porção Central, assim como o incentivo ao uso misto nas porções a Oeste e Sul do território analisado (SP URBANISMO, 2017, p. 64).

5.2.2. Habitação

Para enfrentar o déficit habitacional e a falta de moradia adequada e bem localizada para a população de baixa renda, a Lei de Zoneamento demarca Zonas de Interesse Social (ZEIS) com a intenção de estimular a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) (SP URBANISMO, 2017).

No perímetro da região central estão contidas as ZEIS 1, 3 e 5 que correspondem a 10% da área total, com aproximadamente 341,47 ha. A ZEIS 1 corresponde a 0,35% dessa área, localizada nos distritos do Pari, Liberdade e Bela Vista; a ZEIS 3, a 90,27%, presente em todos os distritos, principalmente no Cambuci; e a ZEIS 5, a

9,38%, concentrada nos distritos da República, Sé e Liberdade (SP URBANISMO, 2017).

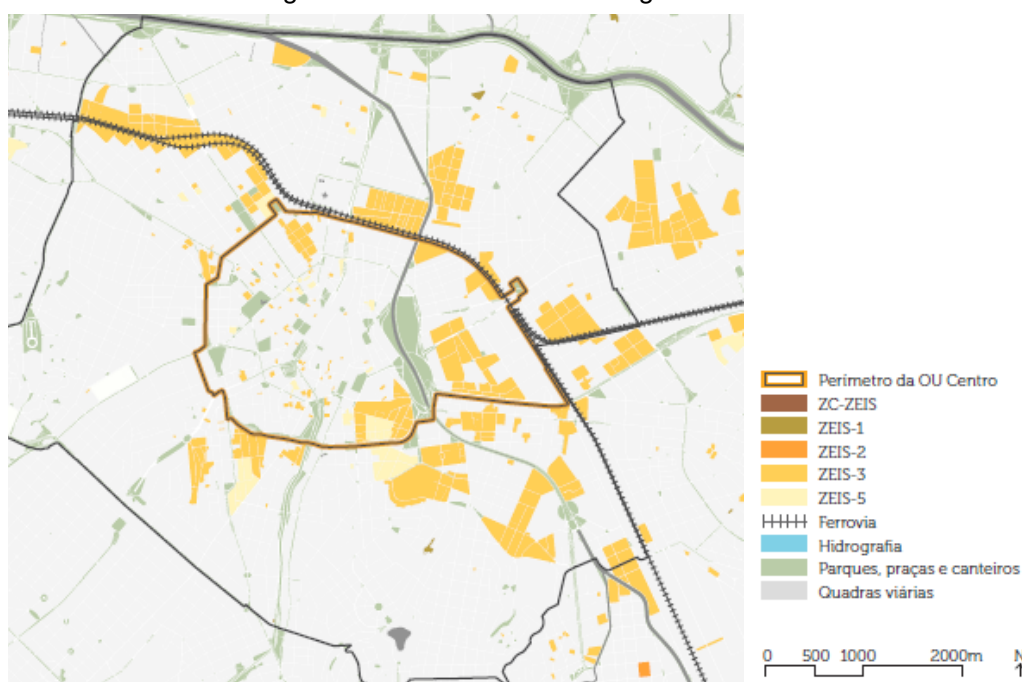
Segundo o art. 45 da Lei nº 16.050 (São Paulo, 2014) ZEIS assim definidas:

ZEIS 1 – “áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares, e empreendimentos habitacionais de interesse social”.

ZEIS 3 – “áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizadas em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas”.

ZEIS 5 – “lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas”.

Figura 35 - Áreas de ZEIS na região central



Fonte da figura 35 - SP Urbanismo, 2019.

Como pode ser visto na tabela a seguir, nos distritos vizinhos ao Parque, Sé, Brás e Cambuci, a área de ZEIS 3 equivale a 857.738 m² e de ZEIS 5 a 67.424 m², esta última concentrada na região do Glicério.

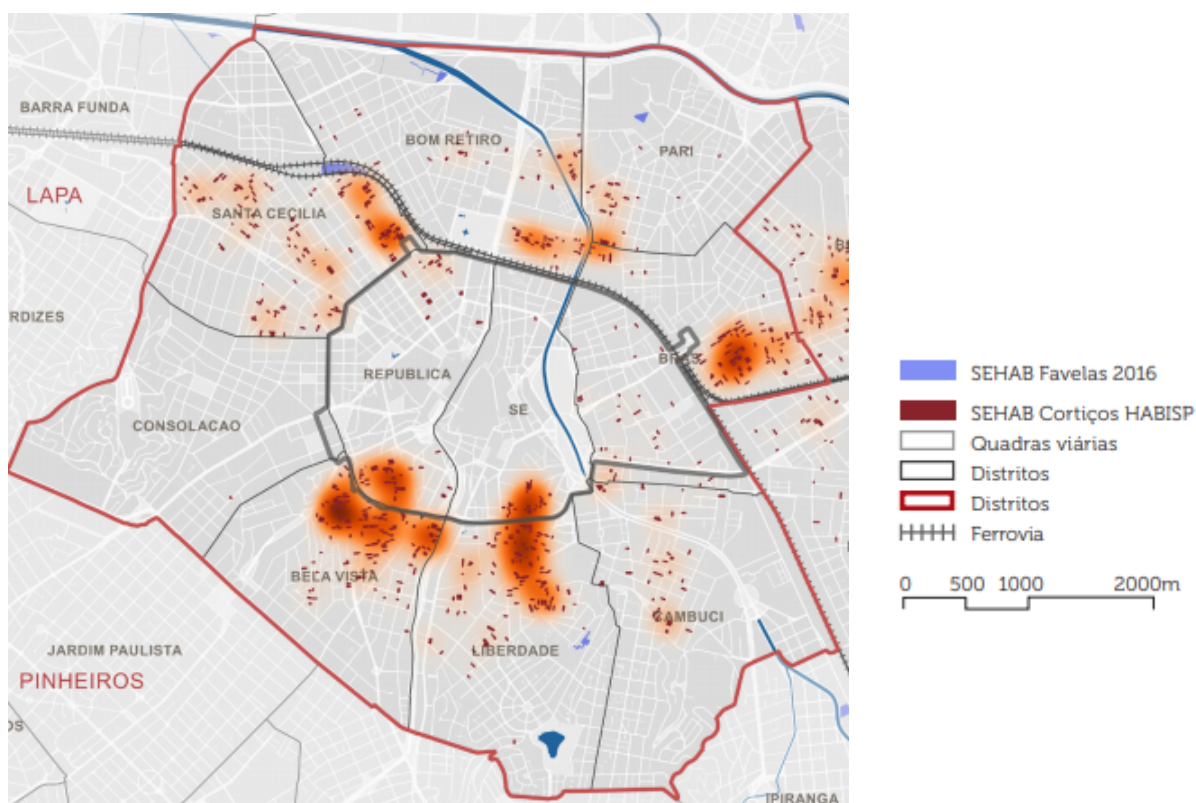
Tabela 1- Característica quantitativa da ZEIS na área central

Distribuição no Território							
Prefeituras Regionais	Distritos	ZEIS 1 (m²)	Quantidade de área	ZEIS 3 (m²)	Quantidade de área	ZEIS 5 (m²)	Quantidade de área
Sé	Bela Vista	288	1	203.241	28	74.995	7
	Bom Retiro			319.818	26	16.837	3
	Cambuci			678.077	47		
	Consolação			336	1		
	Liberdade	5.142	2	159.208	2	102.020	8
	República			116.069	53	23.275	9
	Santa Cecília			547.832	39	35.343	4
	Sé			179.661	36	67.424	10
Mooca	Pari	6.742	1	208.888	22		
	Brás			669.276	37		
ÁREA CENTRAL		12.173	4	3.082.406	291	319.894	41

Fonte da tabela 1 - SP Urbanismo, 2017.

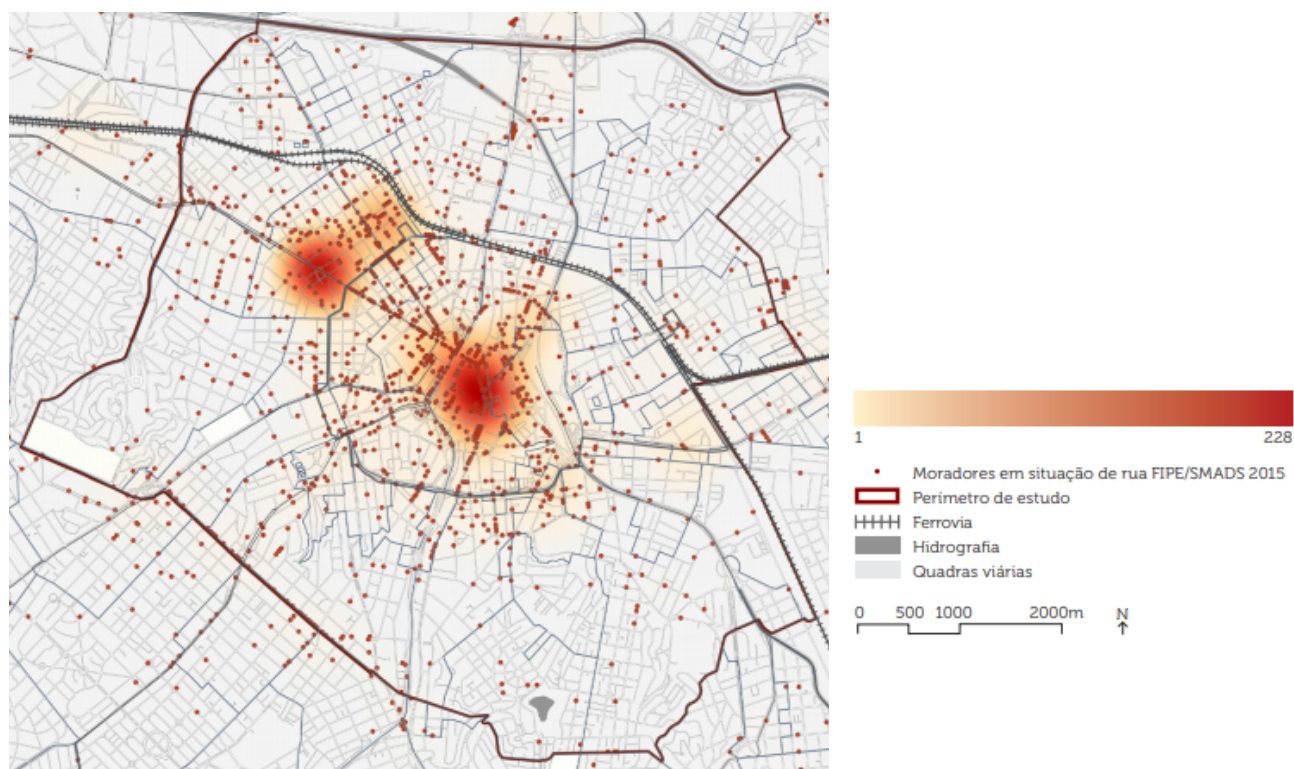
Segundo a SP Urbanismo, na região central, a presença de vulnerabilidade se dá em maior número pela população residente em cortiços, seguida por moradores de rua e, por último, pelo grupo que vive em favelas. É possível observar que no entorno próximo ao Parque, há uma concentração de cortiços na região do Glicério e de moradores de rua no Centro Velho, conforme as figuras Figura 36 e Figura 37, respectivamente.

Figura 36 - Cortiços na região central



Fonte da figura 36 - SP Urbanismo, 2017.

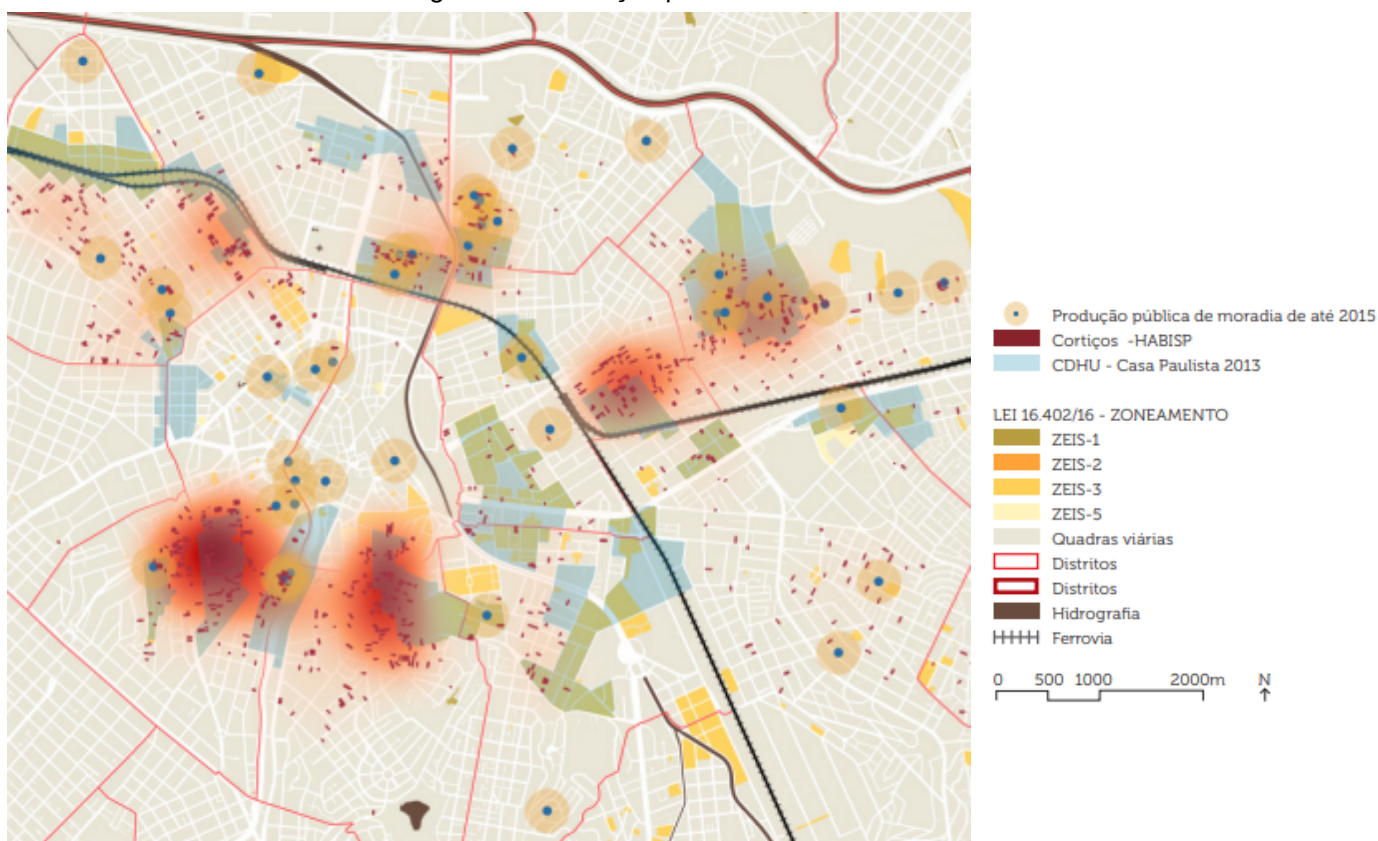
Figura 37 - População em situação de rua



Fonte da figura 37 - SP Urbanismo, 2017.

O Programa de Atuação em Cortiços criado pela Prefeitura e Governo do Estado, em parceria com o BID, entre 2002 e 2010, viabilizou mais de vinte empreendimentos, especialmente nos distritos do Pari, Bom Retiro, Bela Vista e Belém, entre produção de novas habitações, em sua maioria em ZEIS, e reforma de edifício antigo, oferecendo mais de 5 mil unidades habitacionais nesses empreendimentos (SP URBANISMO, 2017).

Figura 39 - Produção pública e moradias



Fonte da figura 39 - SP Urbanismo, 2017.

5.2.3. Mobilidade

5.2.3.1. Metrô

Dentro do perímetro do Parque, está localizada a estação de metrô Pedro II, pertencente à linha 3 Vermelha, que liga a zona oeste à zona de leste de São Paulo. Próximo, estão as estações São Bento e Sé, no Largo São Bento e na Praça da Sé, respectivamente. A primeira pertence à linha 1 Azul, que faz a conexão norte-sul, a segunda faz a integração entre a linha Vermelha e Azul.

Segundo dados divulgados pelo Metrô, a linha Vermelha e a Azul foram responsáveis por atender cerca de 78% da demanda do metrô em abril de 2019. A linha vermelha transportou em média 1,47 de milhões de passageiros por dia útil, atrás apenas da linha Azul com 1,52 milhões. Ainda, segundo o Metrô, a estação Pedro II é a que possui menor entrada de passageiros da linha Vermelha, a média em dias úteis foi de 25 mil passageiros, ao passo que a estação São Bento, 72 mil e a estação Sé, 289 mil na linha Vermelha e 254 mil na linha Azul.

O baixo número de passageiros que embarcam na estação Pedro II pode estar relacionado à baixa densidade demográfica da região e a grande oferta de meios de

transporte coletivo no entorno. Já os números relativos à estação da Sé demonstram sua importância, sendo a estação mais movimentada da cidade, com cerca de 608 mil passageiros em dias úteis, considerando as entradas, saídas e transferências entre as linhas. Além de fazer a integração entre as linhas com maior demanda da cidade, sua localização é estratégica, perto de pontos turísticos, do comércio, e de instituições públicas.

5.3.2.2. Rede de ônibus e Expresso Tiradentes

Segundo a SPTRANS, só o Terminal Dom Pedro II atende 79 linhas de ônibus vindas de diversas regiões da cidade. Dentre os terminais administrados pela SPTRANS, é o que atende ao maior número de linhas. No Terminal operam linhas que cobrem 67 distritos da cidade, ligadas principalmente aos corredores da região nordeste, leste e sudeste do Município, tais como os corredores projetados nos eixos Rangel Pestana – Celso Garcia, Alcântara Machado e Aricanduva (SP URBANISMO, 2017).

O Corredor Expresso Tiradentes, que liga o Terminal Mercado ao Terminal Sacomã e ao futuro Terminal Vila Prudente, possui 6 linhas em circulação atualmente. O Terminal Mercado é o único da área central cujo atendimento é restrito a apenas uma região da cidade, a sudeste, cobrindo 8 distritos (SP Urbanismo, 2017).

Figura 40 - Linhas de ônibus que servem a região do Parque



Fonte da figura 40 - Produzido pelas autoras com arquivos do Geosampa.

5.2.4. Sistema Viário

O complexo viário na região do Parque Dom Pedro II é de extrema importância para o fluxo de veículos na cidade. A Avenida do Estado, que passa por toda a extensão do Parque, faz a ligação entre as regiões norte e sudeste e a Radial Leste entre a leste e a oeste.

A avenida do Estado articula as rodovias Anchieta e dos Imigrantes com a Marginal Tietê. Além disso, conecta a região do ABC, os bairros das Vila Prudente, Ipiranga, Sacomã, Cambuci, Mooca, Pari, Canindé, Santana e Tucuruvi ao centro de São Paulo. A ligação leste-oeste faz a conexão entre o Elevado Costa e Silva e a avenida Alcântara Machado, conhecida como Radial Leste. Como afirma Silva (2012),

a área do Parque Dom Pedro II se destaca por ser o lugar onde o sistema viário metropolitano articula o centro com setores leste e sudeste (e em certa medida também o nordeste) da região metropolitana. No entanto, a oferta de mobilidade em escala metropolitana não se reflete de forma positiva no parque por falta de soluções de acessibilidade na escala local. Projetado apenas de acordo com critérios técnicos que respondiam às demandas da circulação de veículos, estes equipamentos, avenidas, viadutos e pontes, ao mesmo tempo que expandem a área de influência do parque na metrópole negam atributos mínimos de urbanidade na escala local, limitando o uso da área praticamente à simples função de circulação de fluxos de veículos (SILVA, 2012, p. 85).

6. O PLANO URBANÍSTICO PARQUE DOM PEDRO II

6.1. APRESENTAÇÃO

O projeto teve como objetivo tornar o Parque Dom Pedro II um espaço de permanência e não de passagem. Segundo a SMDU et. al (2011, p. 6),

o novo Parque Dom Pedro deveria eliminar o isolamento que lhe fora imposto e harmonizar infraestrutura urbana e qualidade urbanística, rompendo a dicotomia entre forma e função, embelezamento e utilitarismo, sistema viário e circulação de pedestres.

Para alcançar tais objetivos foram definidas duas áreas estratégicas por onde se iniciariam as intervenções: uma ao norte do Parque, na região do Mercado Municipal, cuja ideia era integrar e dinamizar o território, e outra a oeste, na região da Rua 25 de Março, com a função de dar vitalidade à área. Além disso, a requalificação do próprio Parque era de extrema importância para que todo projeto fizesse sentido.

O Plano foi desenvolvido seguindo algumas premissas: a demolição do viaduto Diário Popular e dos edifícios São Vito e Mercúrio, bem como o rebaixamento da Avenida do Estado. Como já citado, apenas a demolição dos edifícios ocorreu.

Figura 42 - Configuração proposta para o Parque



Fonte da figura 42 - SMDU et al., 2012.

6.2. INTERVENÇÕES PROPOSTAS

6.2.1. Sistema viário

A SIURB e a EMURB elaboraram uma proposta de rebaixamento da Avenida do Estado entre as avenidas Mercúrio e Cruzeiro Sul. O Plano propõe a extensão da via em túnel por mais 600m, até as proximidades da Radial Leste, totalizando cerca de 1.520 m de via rebaixada.

Dessa forma, a existência de viadutos não é mais necessária na região, sendo possível fazer a conexão leste-oeste por travessias em nível. O Plano, então, propõe, a demolição dos viadutos 25 de Março, Mercúrio e Antônio Nakashima, além do já citado Diário Popular e a construção de duas vias transversais ao Parque. Essas intervenções eliminariam os obstáculos e espaços residuais do parque, aproximando-o à região do entorno.

Figura 43 - Ligações transversais (situação atual x proposta)



Fonte da figura 43 - SMDU et al., 2012.

Figura 44 - Ligação norte-sul (situação atual x proposta)



Fonte da figura 44 - SMDU et al., 2012.

6.2.2. Transporte público

O Plano propõe a construção de uma estação intermodal que abrigaria a estação de metrô Pedro II e os terminais de ônibus Expresso Tiradentes e o Parque Dom Pedro II. Essa concentração de sistemas garantiria uma conexão direta entre eles.

A nova localização da estação é estratégica, pois reduziria a circulação de ônibus na vizinhança, melhorando o trânsito das vias locais e a circulação de pedestres, e aproximaria os sistemas de transportes presente no Parque à estação Sé e às áreas com uso habitacional predominante.

Figura 45 - Sistemas de transporte (situação atual x proposta)



Fonte da figura 45 - SMDU et al., 2012.

6.2.3. Drenagem

No lado oeste do Parque é desenhado uma lagoa de drenagem, devido às inundações frequentes na região. Segundo a SMDU et al. (2012, p.56)

O nível permanente da lagoa é garantido pelos corpos d'água existentes. Em situações de índices pluviométricos extremos, chuvas excepcionais, o volume de água excedente é bombeado e transborda por *wetlands* até encher toda a lagoa, encobrendo as arquibancadas laterais. Uma vez passado o pico de chuva e normalizado o nível do Tamanduateí, essa água excedente é lançada ao canal até restabelecer o nível permanente da lagoa.

A falta de espaço na porção leste do Parque impediu um projeto parecido. Portanto, foi proposto um tanque de retenção subterrâneo, além de uma área rebaixada destinada a eventos que, em situações de extrema chuva, poderá ser inundada.

A lagoa de drenagem criaria “uma paisagem urbana nova, fortemente vinculada à geografia original do local, como várzea constantemente alagada” (SMDU et al., 2012. P. 56).

Figura 46 - Drenagem (situação atual x proposta)



Fonte da figura 46 - SMDU et al., 2012.

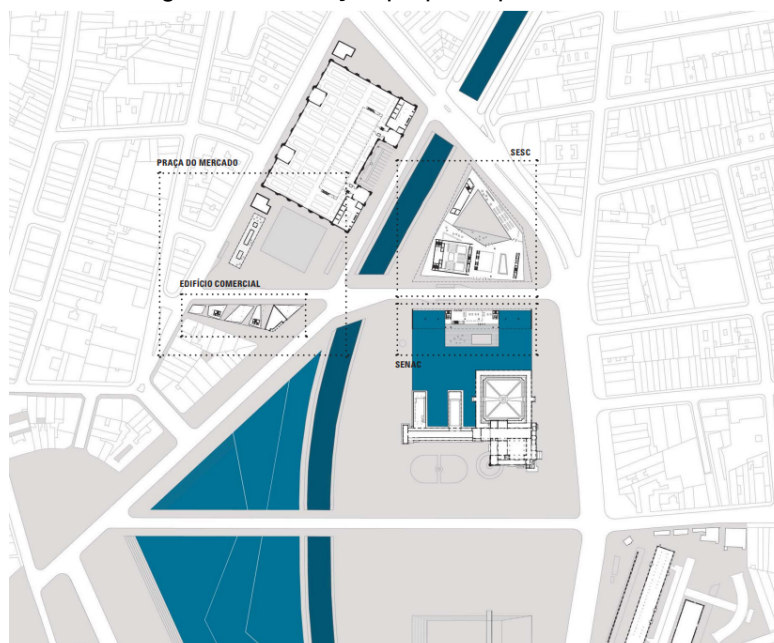
6.2.4. Arco norte

O setor norte é caracterizado por edifícios históricos: Mercado Municipal, Palácio das Indústrias e Casa das Retortas. Apesar de estarem próximos fisicamente, não há nenhuma integração entre eles, devido à configuração do sistema viário.

O Plano prevê, na área ocupada pelo viaduto Diário Popular e, atualmente, pelo SESC, a construção de dois edifícios que abrigariam uma unidade do SESC e uma do SENAC. A presença de ambos incentivaria a inclusão social e aumentaria a oferta de programas públicos na região, não só durante o dia, como a noite também.

A proposta também inclui a desapropriação de uma quadra lateral ao Mercado Municipal, com o intuito de se criar uma praça com mais de 9 mil m² que valorize o edifício e dê qualidade urbanística ao entorno.

Figura 47 - Situação proposta para o arco norte



Fonte da figura 47 - SMDU et al., 2012.

6.2.5. Arco Oeste

O setor compreende 9 quadras da Rua 25 de Março, entre a Avenida Rangel Pestana e a Rua General Carneiro. Localizado entre o Parque Dom Pedro II e o Centro Velho, possui uma grande oferta de edifícios históricos e institucionais, além de estar rodeada de estações de metrô e ônibus.

Devido ao potencial da região e a constatação de sua subutilização, foram propostas algumas intervenções para incentivar a vida urbana, a densidade habitacional e as atividades comerciais. A necessidade de suportar o novo fluxo de pedestres esperado também foi considerada.

Seguindo diretrizes feitas pela Prefeitura, o Plano propõe a demolição do Edifício-Garagem, que está irregular, a reorganização da Praça Fernando Costa, sendo necessária a remoção das instalações comerciais existentes, e a criação de uma galeria de comércio popular.

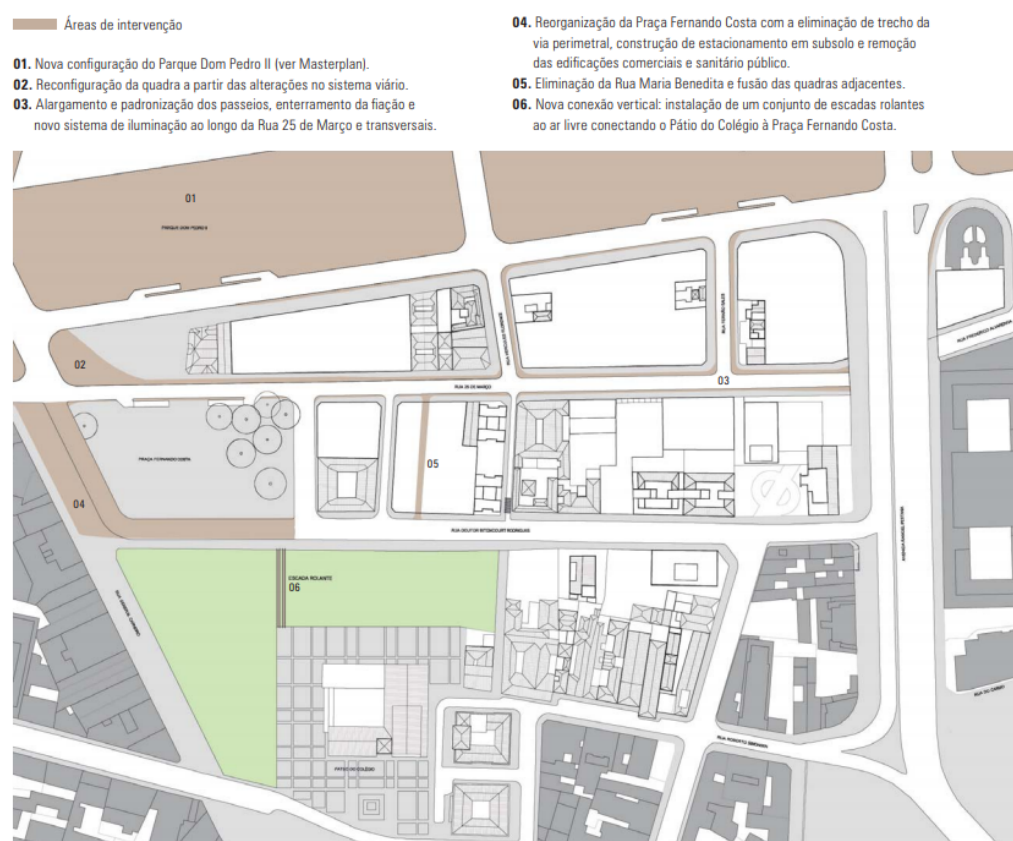
O Plano também considerou necessário definir um gabarito máximo das edificações para que a relação visual entre o Parque e o Centro Velho não seja afetada e incentivar o uso misto das novas edificações a fim de criar um trecho ativo durante o dia e a noite.

As propostas podem ser divididas em duas categorias: intervenções em espaços públicos e no interior das quadras.

As principais intervenções em espaços públicos seriam:

- alargamento e padronização de passeios, enterramento da fiação e novo sistema de iluminação;
- remoção das edificações comerciais e sanitárias na Praça Fernando Costa e construção de um estacionamento subterrâneo;
- eliminação da Rua Maria Benedita para permitir a fusão das quadras adjacentes;
- instalação de uma escada rolante para conectar a Praça Fernando Costa ao Pátio do Colégio.

Figura 48 - Intervenções públicas na rua 25 de Março



Fonte da figura 48 - SMDU et al., 2012

Já as principais intervenções no interior das quadras seriam:

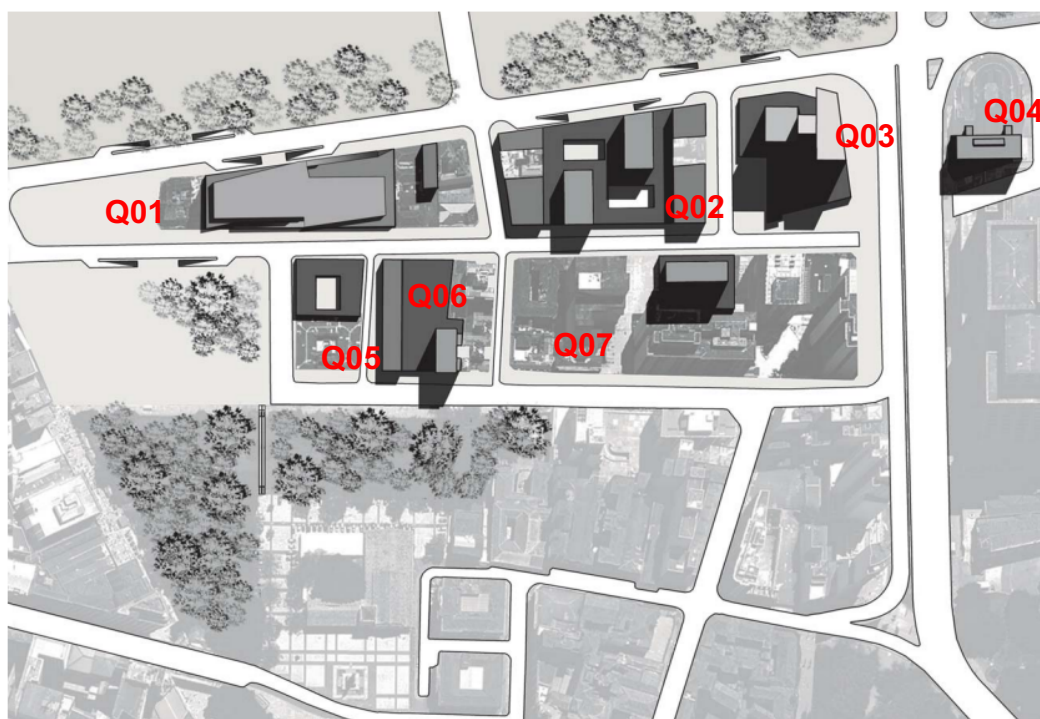
- construção de uma galeria de comércio popular e de uma unidade de acolhimento à população de rua, na quadra 1;
- nas quadras 2, 5, 6 e 7 é projetada a construção de edifícios de uso residencial, comercial e misto;
- na quadra 3 é proposta a criação de uma conexão vertical entre a Avenida Rangel Pestana e a Rua 25 de Março, combinada a uma galeria comercial ou de serviços públicos e de uma torre de escritórios e serviços;

- na quadra 4 é prevista uma articulação de pedestre igual à quadra 3 e criação de um edifício habitacional no lugar do atual Edifício Guarany.

Figura 49 - Intervenções no interior das quadras da rua 25 de Março

- Q01.** Centro de Compras Popular com restaurantes e mirante no terraço. Torre anexa com Projeto Atenção Urbana.
Q02. Embasamento comercial e seis blocos de apartamentos.
Q03. Conexão vertical 25 de Março/Rangel Pestana através de galeria comercial. Torre de escritórios.

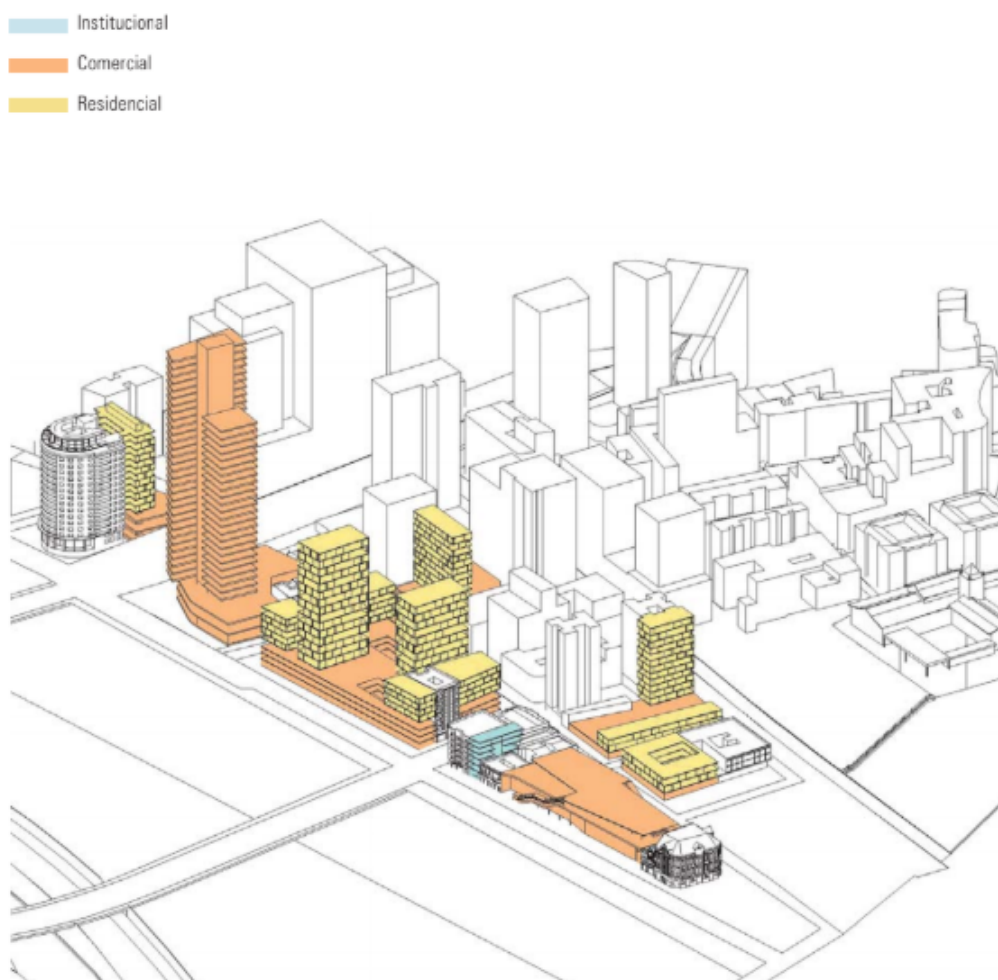
- Q04.** Conexão vertical 25 de Março/Rangel Pestana através de galeria comercial. Torre de apartamentos.
Q05. Edifício de apartamentos com térreo comercial.
Q06. Embasamento comercial, bloco horizontal e torre de apartamentos.
Q07. Embasamento comercial e torre de apartamentos.



Fonte da figura 49 - SMDU et al., 2012. Alterado pelas autoras.

Dessa forma, foram propostas intervenções deixando de lado apenas os edifícios residenciais e/ou tombados no setor de estudo.

Figura 50 - Propostas de uso no Arco Oeste



Fonte da figura 50 - SMDU et. al, 2012.

7. LEGISLAÇÃO

7.1. O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

O Plano Diretor Estratégico do Município de São de Paulo (PDE), promulgado em 31 de julho de 2014, é uma lei que orienta o desenvolvimento da cidade até 2030. De acordo com a gestão municipal, o PDE direciona as ações dos produtores do espaço urbano, públicos ou privados de forma planejada e que atenda às necessidades coletivas de toda a população, visando garantir uma cidade mais moderna, equilibrada, inclusiva, ambientalmente responsável, produtiva e, sobretudo, com qualidade de vida.

Como o PDE foi modificado após a publicação do Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II será feita uma análise para ver se o Plano Urbanístico está adequado à nova lei.

7.1.1. Estruturação e ordenação territorial

O PDE divide o município de São Paulo em macrozonas e macroáreas, de modo a aglomerar regiões com características semelhantes e assim, orientar os objetivos específicos de desenvolvimento urbano para cada uma delas. Além disso, define eixos de estruturação da transformação urbana definidos por áreas de influência ao longo dos corredores de ônibus e das estações do transporte público de média e alta capacidade.

A área do Parque Dom Pedro II se encontra dentro da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, uma vez que está dentro da zona urbana da cidade, e dentro da Macroárea de Estruturação Metropolitana no Setor Central. Apesar de o Parque estar em uma região muito importante para o transporte público da cidade, não se enquadra nos eixos de estruturação da transformação urbana por já estar dentro do perímetro da Operação Urbana Centro (OUC).

Alguns dos objetivos específicos para o Setor Central, segundo o art. 12 §3º, são:

- I - aumento da densidade demográfica e da oferta habitacional;
- II - valorização das áreas de patrimônio cultural;
- III - qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo;
- IV - estímulo à habitação de interesse social (HIS) para a população de baixa e média renda;
- V - requalificação e reabilitação das áreas deterioradas e subutilizadas, ocupadas de modo precário pela população de baixa renda;
- VI - redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo;
- VII - revisão e atualização da Operação Urbana Centro;
- VIII - programas de requalificação urbana e integração entre os usos residenciais e não residenciais, considerando-se os usos residenciais e suas especialidades, entre elas, a Zona Cerealista, a área da Rua 25 de Março e o Mercado Municipal.

Vemos que os objetivos do Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II estão de acordo com que está estabelecido na lei, principalmente com os itens I, II, III, V e VIII.

Além disso, o artigo cita que para alcançar os objetivos previstos, deverão ser elaborados projetos de intervenção urbana que poderão ser viabilizados através de instrumentos urbanísticos presentes na lei.

7.1.2. Parcelamento, uso e ocupação do solo urbano

O PDE estabeleceu a revisão da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), para que se adequasse aos objetivos e diretrizes das macrozonas, macroáreas e rede de estruturação da transformação urbana. Portanto, em 22 de março de 2016, foi promulgada a Lei nº 16.402 (LPUOS) em conformidade com o PDE.

7.1.2.1. Zonas

A nova LPUOS define 12 zonas na cidade, divididas em 3 territórios: transformação, qualificação e preservação. As zonas correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo.

A área abrangida pelo Plano está na Zona Centralidade (ZC) e pertence ao território de qualificação. O art. 6º da Lei nº 16.402 (São Paulo, 2016), define territórios de qualificação como

[...] áreas em que se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades [...].

Já a ZC é definida, de acordo com art. 9 da Lei nº 16.402 (São Paulo, 2016), como

[...] porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos [...].

Além disso, como se trata de uma área histórica, dentro do perímetro do Plano, há algumas Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), definida no art. 21 da Lei nº 16.402 (São Paulo, 2016), como

[...] porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, constituintes do patrimônio cultural do Município [...].

Como se trata de elementos construídos, todas as ZEPECs da área estudada pertencem à categoria de Bens Imóveis Representativos (BIR). Os novos projetos, reformas ou licenças de funcionamento em imóveis demarcados como ZEPEC precisam ser aprovados pelo órgão responsável pelo tombamento.

7.1.2.2. Parâmetro e critérios da LPUOS

O Plano prevê intervenções que estão diretamente relacionadas a medidas de parcelamento do solo que precisam ser projetadas de modo a se adequar à Lei. A eliminação de ruas para a junção de quadras, a criação de novas vias na área do Parque e, inclusive, intervenções no interior das quadras, como no caso dos Setores Norte e Oeste em que poderão ser necessários o remembramento ou reparcelamento do solo, são exemplos disso.

Em relação à ocupação, a LPUOS abrange algumas resoluções cujo objetivo é incentivar a construção de empreendimentos com fruição pública e fachada ativa. Segundo o art. 62 da Lei nº 16.402 (São Paulo, 2016) não serão consideradas áreas computáveis

as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de [...] 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa .

Assim como,

nos lotes localizados nas ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa.

Essas medidas podem servir como incentivo à incorporação imobiliária no Setor Oeste, uma vez que estão propostos empreendimentos de uso comercial no térreo que podem utilizar fachada ativa. Além disso, estão previstas conexões verticais entre a Rua 25 de Março e a Avenida Rangel Pestana por dentro dos edifícios, classificando-se assim como fruição pública.

É importante salientar que o gabarito máximo de 48 metros definido em ZC não se aplica à área do Plano por estar dentro do perímetro da OUC. Conforme estabelecido no art. 60 da Lei nº 16.402 (São Paulo, 2016) “[...] imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro [...] deverão respeitar as disposições da Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, e as alterações que vierem a sucedê-la”. Assim como, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo 2, que, segundo o PDE deve respeitar o da Operação Urbana. O que é muito importante para o desenvolvimento imobiliário proposto no Plano.

Em relação ao uso do solo, a LPUOS estabelece que na ZC os usos não permitidos são: conjunto residencial com mais de 20.000 m² de área construída computável, atividade industrial geradora de impactos urbanísticos e locais de reunião e eventos ambientalmente compatíveis com estabelecimentos destinados à show e feira de exposição sem limite de lotação. Como, tais usos não estão previstos no Plano, isso não será um problema.

7.2. OPERAÇÕES URBANAS

A Operação Urbana Centro (OUC) substitui e amplia a Operação Urbana Anhangabaú encerrada em 1995, sendo a primeira operação urbana aprovada como lei, Lei nº 11.090 (São Paulo, 1991), pela Câmara Municipal.

7.2.1. Operação Urbana Anhangabaú

A aprovação da Operação Urbana Anhangabaú (OU Anhangabaú) como lei, se deu devido à Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, onde o artigo 152 previa que “o Município poderá, na forma da lei, obter recursos junto à iniciativa privada para a construção de obras e equipamentos, através das operações urbanas”.

A OU Anhangabaú apontou duas razões principais para sua atuação no centro, o papel desempenhado por esta região para uma, segundo Castro (2006, p.69), “população expressiva e de composição variada” e o retorno dos investimentos da iniciativa privada na área. Os objetivos, descritos no artigo 2 da Lei nº 11.090 (São Paulo, 1991), seriam a valorização da paisagem urbana, melhoria da infraestrutura, incentivo do melhor aproveitamento dos imóveis e da preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano. A vigência desta operação seria de três anos.

Um mecanismo proposto pela OU Anhangabaú para desenvolver seus objetivos envolvia exceções à legislação de uso e ocupação do solo, com contrapartida financeira depositada em conta vinculada à Operação Urbana. Foi estabelecido um estoque de área construída adicional e a contrapartida não poderia ser inferior a 60% do valor do benefício adquirido. Assim, este mecanismo era considerado um incentivo ao melhor aproveitamento de terrenos vagos ou subutilizados e com ele, seria possível levantar recursos para realização de melhorias nos espaços públicos (CASTRO, 2006).

Os outros mecanismos permitiam a regularização de construções, reformas e ampliações que haviam sido executadas em desacordo com a legislação vigente, a

transferência de potencial construtivo de bens tombados para outros terrenos (neste caso, a transferência seria feita em equivalência de valores e não de áreas) e a cessão onerosa do espaço aéreo e subterrâneo para criação de passagens e galerias.

Algumas obras foram realizadas dentro da OU Anhangabaú, como a reforma do Largo São Francisco, da Praça Ramos de Azevedo e a instalação do Museu do Teatro Municipal, entre outras (ANGELI, 2011). Entretanto, após um ano da sua aprovação, apenas cinco propostas haviam sido protocoladas, sendo três delas para regularização de terrenos.

Os incentivos para se construir além do coeficiente máximo do terreno não se provaram suficientes para atrair investidores para a região. Castro (2006, p. 77-78) apresenta valores estimados de arrecadação da OU Anhangabaú, representando cerca de 4% das expectativas caso todo o potencial construtivo previsto pela Operação houvesse sido utilizado. Estes valores confirmam o insucesso relativo da Operação, que é também relatado por Pompéia (1994) em um texto publicado próximo da data de expiração da Lei nº 11.090 (São Paulo, 1991):

A Prefeitura já tentou emplacar uma lei de Operação Urbana, com a pretensão de “vender” o que ninguém estava interessado em comprar: um maior potencial construtivo que o permitido pelo zoneamento da região. A legislação criada “para incentivar novas obras no Centro” e aprovada na gestão anterior está com prazo de vigência a expirar, enquanto seu impacto mantém-se nulo. A concepção da lei baseou-se na idéia de que renovar o Centro é um benefício que o poder público presta ao empresariado, e que portanto, pode cobrar por isso (POMPEIA, 1994, p. 27-28)

7.2.2. Operação Urbana Centro

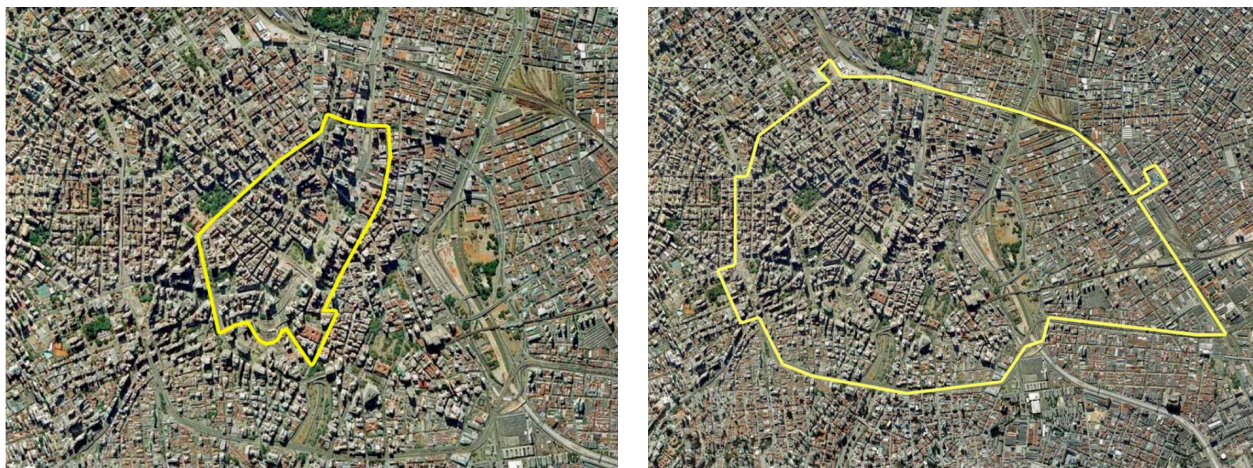
Em 1997 foi aprovada a Operação Urbana Centro (OUC) por meio da Lei Nº 12.349, de 6 de junho de 1997. Segundo Castro (2006, p. 144), não foi apenas uma reformulação da OU Anhangabaú, mas foi também um processo que contou com a participação ativa de empresas reunidas na associação Viva o Centro.

Esta associação, criada em 1991, desenvolveu uma série de atividades entre publicações, estudos, projetos e programas de atuação na área central, agindo como um importante articulador do setor privado que influenciou políticas e ações concretas com o objetivo de recuperar a área central.

Os objetivos descritos na Lei 11.090/91 da OU Anhangabaú se mantiveram praticamente os mesmos, com algumas poucas exceções, na Lei 12.349/97 da Operação Urbana Centro. Entretanto, a OUC ampliou a área de abrangência e

procurou ampliar também a gama de estratégias de incentivo a investimentos na região, dado que a extinta Operação Urbana Anhangabaú, como foi visto neste capítulo, se mostrou insuficiente.

Figura 51 - Perímetros das Operações Urbanas Anhangabaú (esquerda) e Centro (direita)



Fonte da figura 51 - MONTADON, 2009, p. 54.

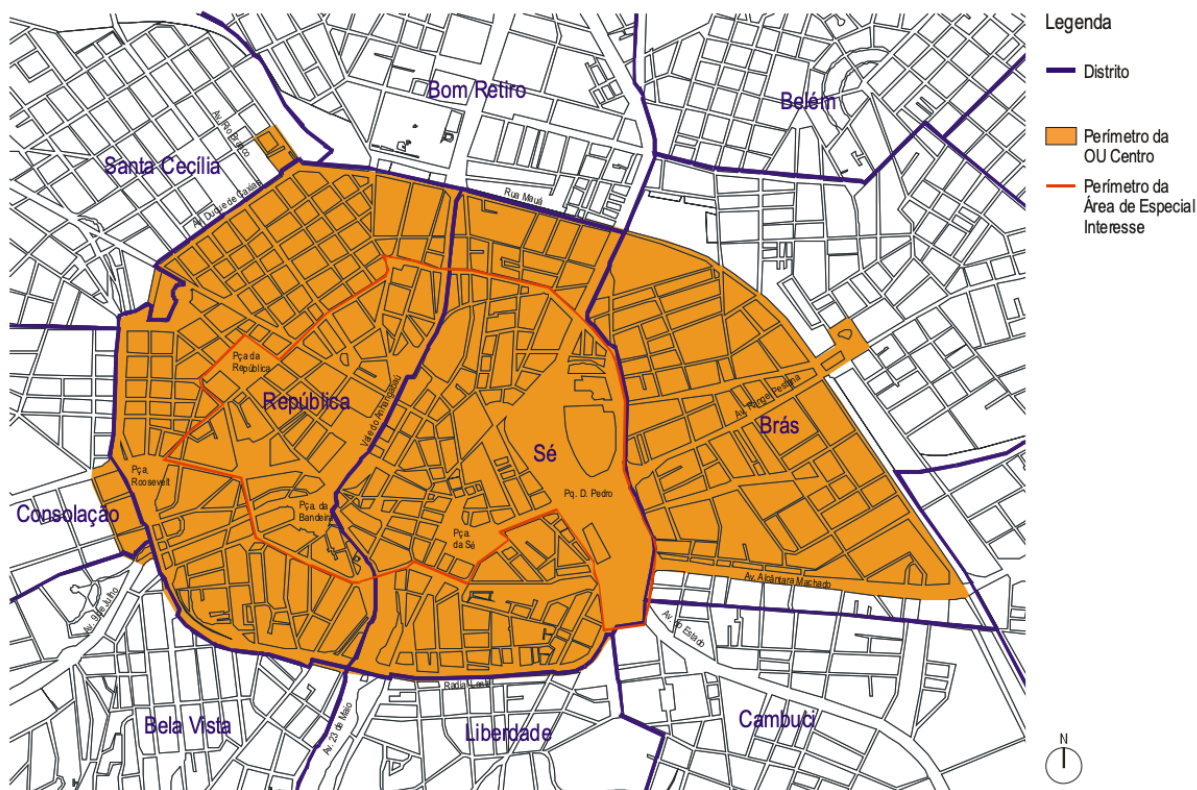
A área de abrangência da OUC de cerca de 662,9 ha, abriga uma grande heterogeneidade de densidades de ocupação do solo e de atividades, como a Rua 25 de Março, a área de antigas sedes financeiras e bancárias no chamado Centro Velho, as Praças da República e do Arouche, o próprio Parque Dom Pedro II, entre outros. Com este perímetro ampliado esperava-se que a participação dos proprietários de imóveis beneficiados e de investidores crescesse (Câmara Municipal da Cidade de São Paulo, Projeto de Lei 901/93)

Os principais mecanismos propostos nos artigos 4, 6 e 7 foram: cessão onerosa do espaço público aéreo e subterrâneo, mediante contrapartida financeira; regularização de construções, reformas e ampliações, mediante outorga onerosa; transferência do potencial construtivo de alguns edifícios classificados na lei ou de áreas doadas à Prefeitura que diferente da OU Anhangabaú poderiam ser usadas dentro dos limites da OUC ou em outras regiões da cidade; exceções à legislação de uso e ocupação do solo, com algumas especificidades dependendo do uso a ser instalado e da área onde se localizava o terreno.

Em relação às exceções de uso e ocupação do solo, a OUC estabeleceu o coeficiente de aproveitamento máximo de seis vezes a área do lote e ainda um incentivo nos primeiros 36 meses de vigência da lei para uma “Área de Especial Interesse” onde o coeficiente de aproveitamento poderia chegar a dezoito (art. 15, Lei

12.349, São Paulo, 1997). Na Figura 52 e na Tabela 2 é possível verificar a região que corresponde à Área de Especial Interesse e os coeficientes de aproveitamento previstos na OUC.

Figura 52 - Perímetro da OUC e da Área de Especial Interesse



Fonte da figura 52 - LABHAB; FAUUSP, 2005.

Tabela 2 - Coeficientes de Aproveitamento Operação Urbana Centro

Uso	Coeficiente Máximo Permitido no Perímetro (e benefícios agregados)	Coeficiente Máximo Permitido na Área de Especial Interesse (3 primeiros anos)
Uso residencial	CA=6, e dispensa ou não contabilização da área de estacionamento para veículos	CA=12, e isenção do pagamento da contrapartida
Uso misto (categorias de uso R2.02 e S2.9)	CA=6	CA=6, e isenção do pagamento da contrapartida
Serviços de escritórios e negócios (categoria de uso S2.1)	CA=6	CA=6, e isenção do pagamento da contrapartida
Hotéis de turismo (categoria de uso S2.5)	CA=12 (hotelaria 6, mais 2 de serviços e 4 para garagens)	CA=18 (9 hotelaria, mais 3 para serviços e 6 garagem e isenção do pagamento da contrapartida)

Fonte da tabela 2 - LABHAB; FAUUSP, 2005.

A possibilidade de transferência de potencial construtivo estava prevista nos artigos 6 e 7 da Lei 12.349/97 para doação de áreas livres e verdes à Prefeitura e para imóveis tombados ou classificados como Z8-200, imóveis que deveriam ser preservados. A transferência poderia ser dada para imóveis contidos dentro da área de abrangência da OUC ou não.

Montadon (2009, p.56-57), ao analisar as regras de cálculo da transferência de potencial construtivo descritas do art. 7, afirma que como os valores eram acumulativos, a transferência de potencial construtivo para outras áreas da cidade seria muito vantajoso. Rolnik et al (2004, p. 143) apresenta dados de que até junho de 2001 a vantagem mais utilizada por investidores havia sido a compra de potencial construtivo que era “transferido para locais com uma maior dinâmica imobiliária”. Vilarino (2006, p. 103) também mostra que esta tendência continuou; até 2005, a maioria dos processos apresentados na OUC buscaram transferir este potencial para regiões mais valorizadas, não alavancando novas construções na região.

Tabela 3 - Tipos de solicitações até 2005

Tipo de solicitação	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total 97-05
Cessão de potencial construtivo	0	5	8	9	8	3	1	0	0	34
Compra de potencial construtivo	0	19	5	4	5	0	0	0	0	33
Regularização de edificações	0	3	2	1	0	1	0	0	0	7
Reformas com aumento de área ou mudança de uso	3	3	4	6	0	0	2	0	0	18
Construção de novos edifícios	1	4	2	2	0	0	0	0	1	10
Total de solicitações	4	34	21	22	13	4	3	0	1	102

Fonte da tabela 3 - LABHAB;FAUUSP, 2005 p.79.

A Tabela 3 mostra como até 2005, cerca de 66% das solicitações tinha como objetivo a cessão ou compra do potencial construtivo. Apesar de o número de aprovações para estas finalidades ter sido pequeno, devido a algumas discussões sobre a constitucionalidade de se transferir o potencial construtivo para fora da área da OUC – neste ano, após uma decisão do Superior Tribunal Federal, a declaração de inconstitucionalidade feita pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo feita em 2002 voltou a valer (BARBOUR, 2019). No entanto, o ponto principal está no fato de que, como apontou Vilarino (2006, p. 104), “os demais benefícios concedidos na OU Centro, muitos deles, gratuitos, desestimulam a utilização do TPC (transferência de potencial construtivo) na área central”.

Até junho de 2019 foram arrecadados cerca de R\$66 milhões com a outorga onerosa do direito de construir e receitas financeiras (SP-Urbanismo – Operação Urbana Centro. Resumo Financeiro, 2019). Enquanto nas Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima, foram arrecadados, respectivamente R\$3,9 bilhões e R\$ 2,4 bilhões (SP-Urbanismo – Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Resumo Financeiro, 2019; SP-Urbanismo – Operação Urbana

Consortiada Faria Lima. Resumo Financeiro, 2019). Assim, quando comparadas as receitas destas Operações Urbanas, ainda que sejam textos e implantações diferentes, é possível questionar quais são as oportunidades que não estão sendo aproveitadas de forma que a diferença de arrecadação é de mais de bilhão de reais.

Além disso, a falta de um programa de obras no texto da Lei da Operação Urbana Centro faz com que a alocação dos recursos seja parte das atribuições da Comissão Executiva da Operação Urbana. Ou seja, projetos são propostos pela prefeitura ou pela própria Comissão de forma independente, sem que haja um planejamento ou visão do todo para a região, sendo talvez um dos motivos pelo qual a Operação Urbana Centro falhou até agora em implementar uma transformação inclusiva do território.

Atualmente a OUC encontra-se sob revisão para adequação ao Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), ao Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014), à nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.402/2016) e à nova realidade da área central de São Paulo (SP – Urbanismo, 2016).

7.3. PIU Setor Central

O PIU Setor Central começou a ser desenvolvido para atender à exigência do PDE de revisão da Lei da Operação Urbana Centro. Portanto, contempla toda a área da OUC, além de distritos vizinhos dentro do anel central. A previsão é que seja entregue como Projeto de Lei à Câmara Municipal de São Paulo em dezembro de 2019.

Para a sua implantação, é proposta a utilização de três instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana previstos no PDE: Operação Urbana Centro, abrangendo os distritos Sé e República, com revisões e atualizações necessárias; Área de Intervenção Urbana Setor Central, nos demais distritos do PIU e Áreas de Estruturação Local, delimitadas em torno do Terminal Princesa Isabel e dos perímetros de ZEIS.

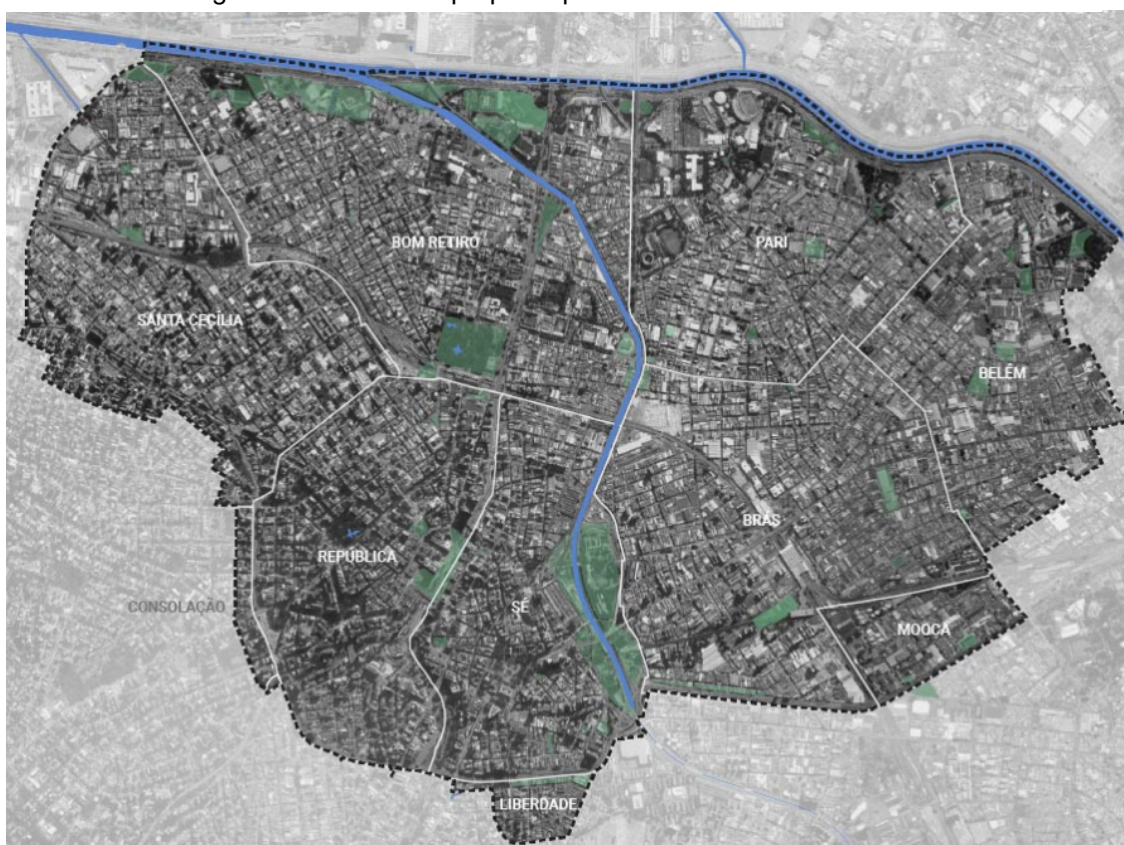
O perímetro do projeto contempla uma área de 2.098 ha, dos quais 1.483 ha estão contidos no Subsetor Arco Tietê do setor Orla Ferroviária e Fluvial e 606 ha no Setor Central, ambos contidos na Macroárea de Estruturação Metropolitana.

7.3.1. Objetivos

A principal meta do PIU Setor Central é garantir o adensamento populacional nos distritos centrais, com foco na produção de habitações de interesse social. Também serão incentivados a produção e o incremento do uso residencial em territórios produtivos e a requalificação de edifícios existentes de modo a se atingir tal objetivo.

A densidade populacional média futura do projeto foi estabelecida entre 200 e 250 hab/ha, contra a média atual de 145 hab/ha, o que corresponde a um incremento populacional situado entre 115.000 e 220.000 de novos moradores para área de 2.098 ha compreendida no perímetro de intervenção.

Figura 53 - Perímetro proposto para o PIU Setor Central



Fonte da Figura 53 - SP Urbanismo, 2019.

Figura 54 - Densidade média por distrito

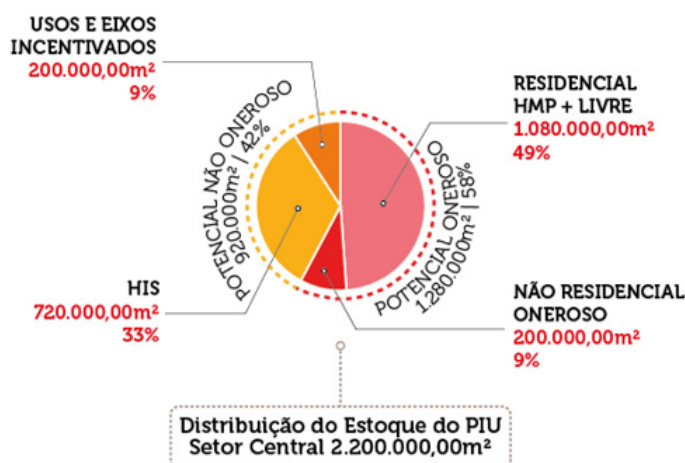


Fonte da figura 54- SP Urbanismo, 2019.

Segundo estabelecido no PIU Setor Central (São Paulo, 2019), “os incentivos à produção imobiliária no Setor Central buscam associar adensamento construtivo e adensamento populacional e promover o convívio entre pessoas de faixas de renda distintas e o uso misto nas edificações”, promovendo, portanto, a diversificação da tipologia habitacional.

O estoque de potencial construtivo adicional, para os 20 anos de implantação do PIU Setor Central é igual a 2.200.000 m², assim distribuídos: 1.080.00 m² para residencial oneroso, 720.00 m² para residencial não-oneroso (HIS), 200.000 m² para não residencial oneroso e 200.000 m² para não residencial incentivado.

Figura 55 - Distribuição do estoque do PIU



Fonte da figura 55 - SP Urbanismo, 2019.

O Projeto também possui como objetivo melhoria de desempenho da mobilidade nas concentrações comerciais e um plano de intervenções qualificadoras do espaço público.

7.3.2. Programa de intervenções

O programa de intervenções teve como objetivo integrar e qualificar o território, de forma a dar suporte ao adensamento populacional e construtivo, à diversificação de atividades e ao fortalecimento da economia. Para isso, foi dividido em três frentes: qualificação do habitat, mobilidade e ambiental.

A qualificação do habitat será garantida através do incentivo a construções de habitações de interesse social (HIS), além da provisão de equipamentos públicos necessários ao atendimento das demandas presente e futura, devida ao incremento populacional proposto no projeto.

As intervenções relacionadas à mobilidade serão feitas através de um plano de qualificação de logradouros que abrange alargamento, requalificação e arborização de calçadas e espaços públicos. Além disso, haverá uma expansão da rede cicloviária, requalificação e implantação de novas transposições sobre a linha férrea e rios, como o Tamanduateí. Em relação ao sistema viário, são propostas intervenções em locais específicas, como as mudanças de alinhamento na Av. do Estado, que têm relevância primordialmente ambiental, visando à recuperação da APP do Rio Tamanduateí.

A frente ambiental contempla a implantação de uma rede de caminhos verdes (ruas arborizadas que definem percursos significativos para o pedestre), a requalificação de áreas verdes e a implantação de novos parques, praças e canteiros.

Além disso, é prevista a recomposição da vegetação existente nas margens dos rios e medidas de contenção de águas pluviais desde as áreas mais elevadas das bacias até as planícies aluviais, buscando dessa forma atenuar os problemas de drenagem na região.

7.3.3. Estratégias

Para que se atinjam os objetivos estabelecidos no Projeto, são estabelecidos incentivos e regras, algumas delas detalhados a seguir, que terão influência na área de estudo da região da 25 de Março.

A área do Setor Oeste encontra-se dentro do Território de Qualificação Q8 determinado no Projeto. Para essa região é proposto Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 6, sendo que o potencial construtivo, a partir do CA 4 até o CA máximo, só pode ser obtido a partir do “Bônus de Potencial Construtivo Adicional”, gerado pela produção de HIS 1 ou pelo retrofit de edifícios voltados à HIS. Além disso, não há um limite máximo de altura de gabarito.

Para favorecer a preservação dos imóveis ZEPEC-BIR, a Transferência do Direito de Construir (TDC) instituída na OUC será mantida, mas agora com um fator de incentivo majorado. O Potencial Construtivo Adicional originado pela TDC poderá ser transferido para qualquer imóvel no Município de São Paulo.

Em relação aos incentivos diretos aplicáveis à área de interesse destacam-se:

- os projetos de reforma de edificações existentes e regulares não estarão sujeitos aos coeficientes de aproveitamento máximos incidentes sobre o imóvel, independentemente da destinação, desde que mantida a volumetria original da edificação;
- não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, mesmo que conjugadas a outros usos, as áreas destinadas à educação e cultura;
- os empreendimentos formados pelo remembramento de 3 ou mais lotes e que atinjam o mínimo de 1.000m² terão direito a uma área construída adicional, livre de contrapartida, correspondente a 10% da área do terreno resultante por lote remembrado até o limite máximo de 100%;
- fica garantido ao proprietário de edificação regular que venha a ser demolida para a implantação de uma nova construção, de uso misto com predominância residencial e fachada ativa, o direito de utilização dos parâmetros de uso e ocupação do solo do

edifício demolido, inclusive recuos e alinhamento, caso discrepantes dos fixados na LPUOS.

8. ANÁLISE DO PLANO

Após o estudo do panorama histórico da região do Parque Dom Pedro II, de sua implantação e de todas as intervenções que sofreu até os dias de hoje, foi possível entender como a área chegou a seu estado atual de enorme vazio urbano.

A área propriamente dita do parque foi totalmente destruída pela construção das infraestruturas viárias atualmente presentes, e o que existe de vida social em seu entorno se concentra nas poucas áreas onde viadutos e avenidas não se constituíram em impedimento para as atividades de comércio e pequenos serviços: a zona cerealista e as proximidades da Rua Vinte e Cinco e Março - ou seja, se trata de uma relação com o espaço fundamentalmente limitada pelo consumo (FILGUEIRAS, 2016, p. 48).

Como a região tem grande importância na dinâmica da mobilidade, na oferta de empregos e na cultura da Cidade é necessária a atenção do Poder Público para que de fato possa ser usufruído todo seu potencial. Portanto, a proposta do Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II é extremamente necessária e condizente à realidade da região. A solução de harmonizar infraestrutura urbana e qualidade urbanística é a única saída viável para requalificar o Parque sem perder a característica funcional da área.

A ideia de estender a revitalização para um perímetro além do Parque também é importante para a região. A valorização do patrimônio histórico como é pretendido, principalmente, no Arco Norte e o adensamento habitacional, no Arco Oeste, são demandas atuais e que estão de acordo com as diretrizes do PDE, e, por conseguinte, com o que é proposto no PIU Setor Central. Porém, em relação às intervenções na Rua 25 de Março é necessária uma análise para que se discuta a atração do setor imobiliário na região.

Em primeiro lugar, a Operação Urbana Centro já tinha como principal objetivo incentivar a incorporação imobiliária e, como mostrado anteriormente, não obteve o sucesso obtido em outras operações urbanas. Alguns pontos foram levantados em estudos e explicam o desinteresse do setor na região central. Segundo Kara-José (2010), dois dos motivos são a falta de terrenos grandes e vazios que pudessem servir a construções novas e o maior trabalho para o empreendedor devido ao envolvimento em ações de zeladoria no entorno. Ainda, segundo depoimento de Pompéia (1994),

então presidente da Embraesp, o que afastava os empreendedores não era o desinteresse pela flexibilização da regulamentação urbanística, mas sim onde era oferecida, em termos de potencialidade para obtenção de lucros. A arquiteta Eneida Heck (2010) complementou que havia outras regiões mais atrativas para o mercado imobiliário, como a Faria Lima, também alvo de uma operação urbana.

Portanto, Kara-José (2010, p. 233) resume que,

“no caso da Operação Urbana Centro [...] o foco era a atração imobiliária. Entretanto, os estímulos ao mercado não funcionaram porque a demanda popular existente no Centro não era a que interessava para os empreendedores. Ao se desconsiderar esse fato, ou tentar modificá-lo, a Operação fracassou”.

O PIU Setor Central demonstra, então, preocupação em atender a essa demanda, ao apresentar como meta que 50% das novas unidades produzidas correspondam a Habitações de Interesse Social, como pode ser visto na tabela abaixo. Porém, em relação às unidades de produção livre, não apresenta nenhuma estratégia nova de incentivo quando comparado à OUC. Pelo contrário, como já mencionado, propõe um CA máximo de 4, caso não haja destinação de uso para HIS.

Tabela 4 - Unidades habitacionais em novas construções

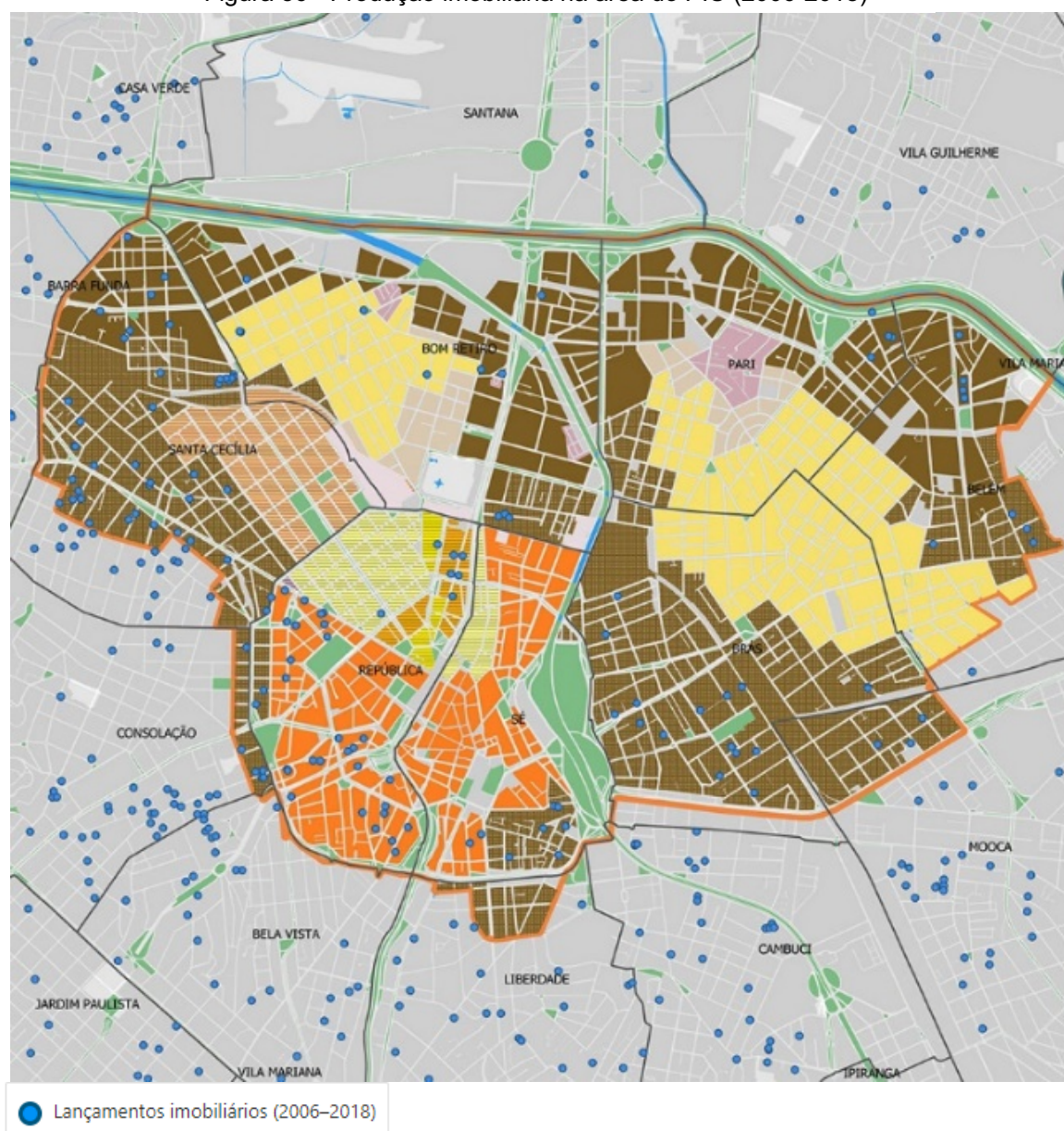
Unidades estimadas HIS	24.000	52%
Unidades estimadas HMP	17.000	37%
Unidades estimadas Produção Livre	5.250	11%
Novos moradores	140.605	

Fonte da tabela 4 - SP Urbanismo, 2019.

Os fatos mencionados acima evidenciam que há certa dificuldade para atrair o mercado imobiliário para a região. Porém, mesmo com um cenário não tão atrativo, há um aumento da produção imobiliária na região nos últimos anos, como será visto no próximo capítulo. Surgiram grandes incorporadoras interessadas em arriscar na formação de demanda de classe média para o Centro, que não se restringe mais às pequenas empresas – Setin e Tegra são exemplos disso.

A Figura 56 apresenta a produção imobiliária entre 2006 e 2018, e mostra que na região contemplada pela OUC, a República teve a maior concentração, seguida pelo Brás e, bem atrás, pela Sé. Nesta última região, o Glicério concentrou todas as novas edificações, o que pode ser explicado pela grande quantidade de edifícios tombados e pela falta de áreas vazias no restante do bairro. O que se espera é que a partir do momento em que haja terrenos destinados à incorporação, como no caso do Setor Oeste, próximo a três estações de metrô, um terminal de ônibus e um projeto de revitalização do Parque Dom Pedro II, este cenário mude.

Figura 56 - Produção imobiliária na área do PIU (2006-2018)



Fonte da figura 56 - SP Urbanismo, 2019.

9. MERCADO IMOBILIÁRIO NO CENTRO

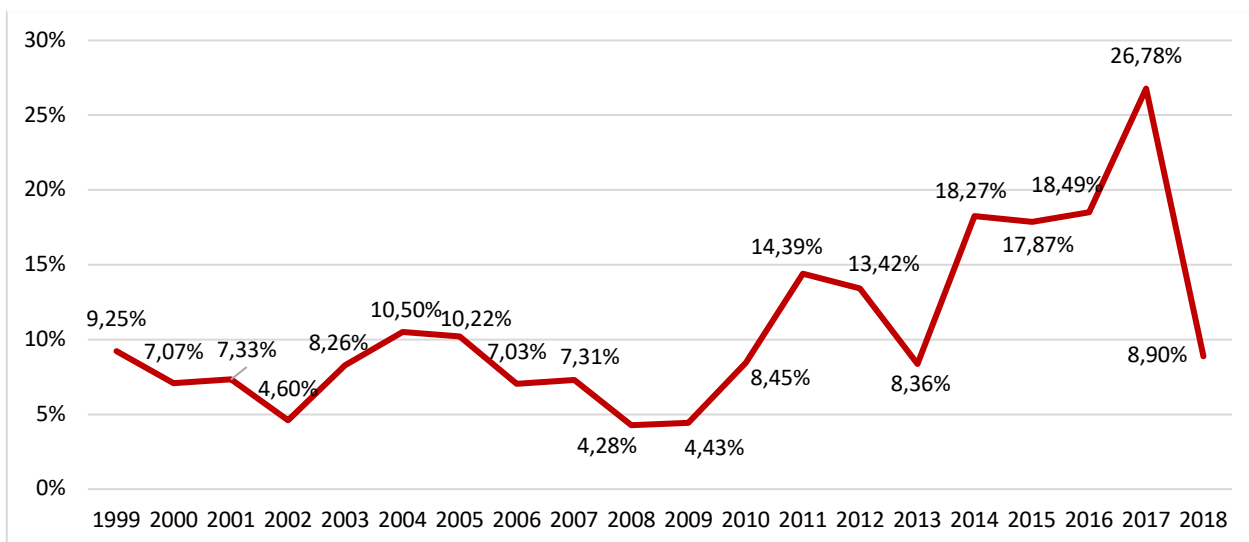
A partir de agora, será estudado o potencial de captura de valor gerado pela implantação do projeto considerando apenas a transformação induzida na região da 25 de Março, seguindo as propostas de desenvolvimento imobiliário previstas no Plano. Nesse capítulo é apresentado de forma introdutória um panorama do mercado imobiliário no Centro.

9.1. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS

9.1.1. Panorama do mercado

Segundo o Informe Urbano nº 33 da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) publicado em 2018, o centro de São Paulo tem sido um foco de atração de empreendimentos residenciais. O gráfico abaixo mostra que o período de 2014 a 2017 foi bastante movimentado, com muitos lançamentos na região central.

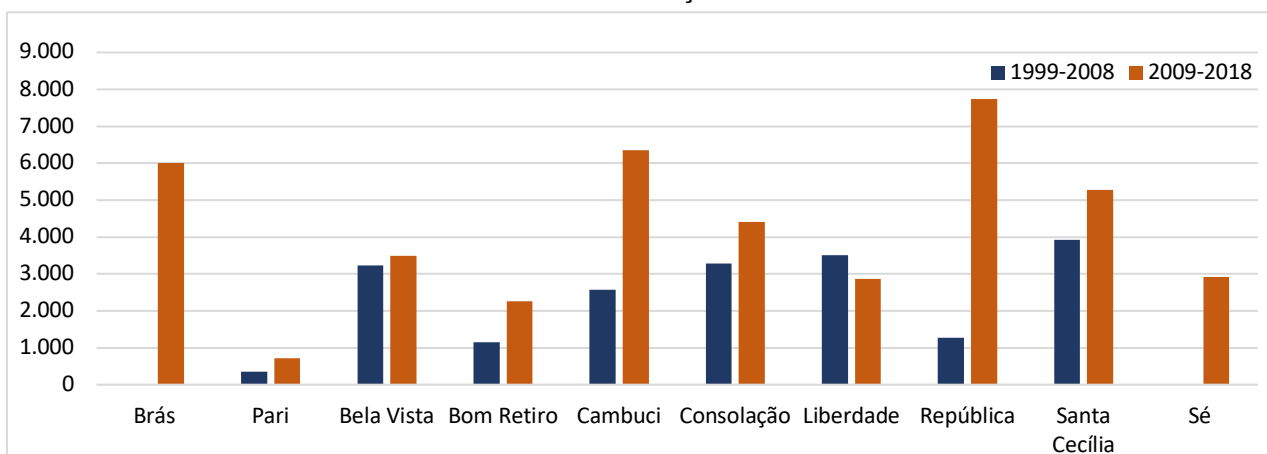
Gráfico 1 - Participação percentual das unidades residenciais lançadas no Centro em relação ao Município de São Paulo



Fonte do gráfico 1 - Produzida pelas autoras com dados da SMUL, 2019.

Uma comparação entre os distritos do Centro, mostra que a República, o Brás, o Cambuci e a Sé tiveram um aumento significativo do número de lançamentos residenciais em relação à década anterior.

Gráfico 2 - Unidades residenciais verticais lançadas no Centro nas últimas décadas



Fonte do gráfico 2 - Produzida pelas autoras com dados da SMUL, 2019

Segundo Kara-José (2010), na década de 2000-2010 as incorporadoras e construtoras familiares, voltadas ao segmento de médio e baixo padrão, foram responsáveis por grande parte dos lançamentos residenciais na região central. Porém, nesses últimos anos, os produtores imobiliários atuais são as incorporadoras voltadas historicamente para o mercado de médio e alto padrão. Empresas que não atuavam no Centro, como a Cyrela e a Setin, ou empreendedores que já estavam na região, mas estavam produzindo para alto e médio padrão, como a Gafisa e a Tegra, e passaram a empreender com um novo tipo de proposta. Em entrevista cedida à Folha de São Paulo (2018), João Mendes, diretor da Tegra, avalia que a região passa por uma revitalização, o que incentiva a incorporação imobiliária.

9.1.2. Tipologia dos imóveis

Segundo a SMUL, os lançamentos residenciais na Subprefeitura da Sé apresentam elevada densidade construtiva, com alto coeficiente de aproveitamento real, que equivale a 6,5 vezes a área do lote. Os prédios possuem cerca de 18 andares com cerca de 10 unidades por andar. Essas unidades apresentam diferentes tamanhos e plantas arquitetônicas, resultando em maior diversificação de oferta e possibilidade de atender a demandas de pessoas com diferentes arranjos familiares e estágios de vida.

Em relação à área útil média das unidades lançadas, houve uma redução ao longo dos anos. O Informe Urbano nº 33 da SMUL aponta uma queda de 61,33 m² entre 2007 e 2013 para 41 m² entre 2014 e 2017, sendo as menores médias nos distritos da Sé e República. O que justifica a média de 1,66 dormitório por apartamento na região contra 2,33 do município. Além disso, unidades mais compactas com um

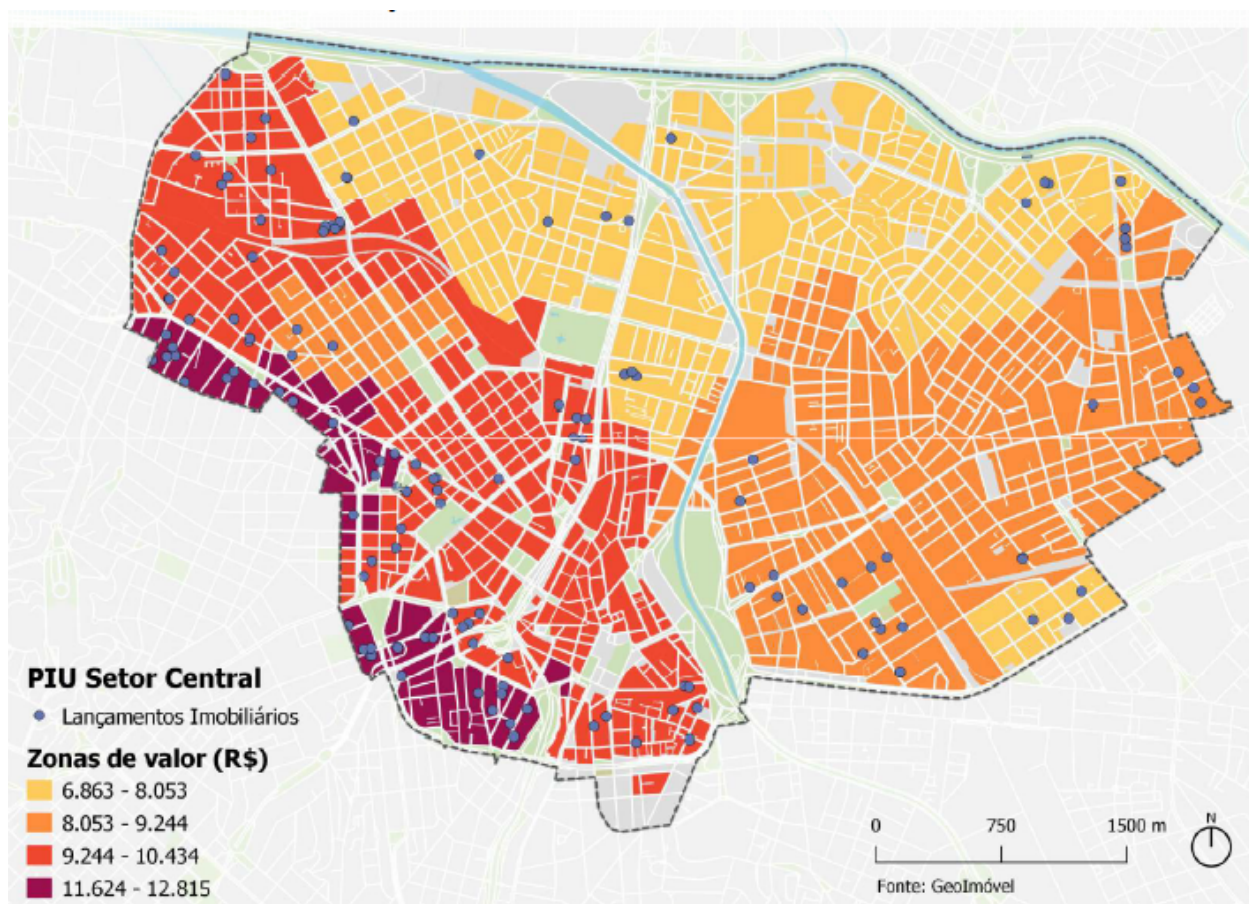
único espaço, chamadas de loft ou studio, tiveram incremento nos lançamentos dos últimos anos.

O estudo também aponta que na região, o número de vagas de garagem por apartamento diminuiu, já que a média está abaixo de 1, sendo até inexistente em alguns empreendimentos. Ou seja, os novos lançamentos se apoiam no fato de que região está bem servida de transporte público.

9.1.3. Preço dos imóveis

A SP Urbanismo fez um estudo do valor do metro quadrado na área do PIU Setor Central e concluiu uma zona de valor de 9.244 a 10.434 reais para os novos lançamentos na região do distrito da Sé.

Figura 57 - Zona de valores do metro quadrado para lançamentos verticais



Fonte da figura 57 - SP Urbanismo, 2019.

Os estudos também apontaram que o m² dos lofts é mais caro do que o praticado em outras tipologias de planta. Isso pode estar relacionado a uma especulação de mercado, uma vez que os compradores desses imóveis têm perfil de investidor e por isso podem pagar mais caro por eles.

9.2. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS

Segundo dados da SP-Urbanismo, os distritos centrais foram responsáveis, em 2014, por 14% dos empregos formais de comércio e 22% dos empregos formais de serviços na Região Metropolitana de São Paulo, isso sem considerar os postos vinculados à administração pública. Os números absolutos apontam que os distritos com maior oferta de empregos no comércio são Brás, Sé e República. No setor de serviços, os distritos com maior oferta de empregos são República e Bela Vista.

Esses números ficam mais evidentes quando olhamos os dados relativos à área construída destinada ao comércio e serviço no Centro, conforme a Tabela 5. Analisando a participação de cada distrito, verifica-se que a República possui a maior área, seguida da Sé, Bela Vista e Brás, sendo que a região central abriga, no total, cerca de 18% de toda área construída destinada ao comércio e serviço da Região Metropolitana.

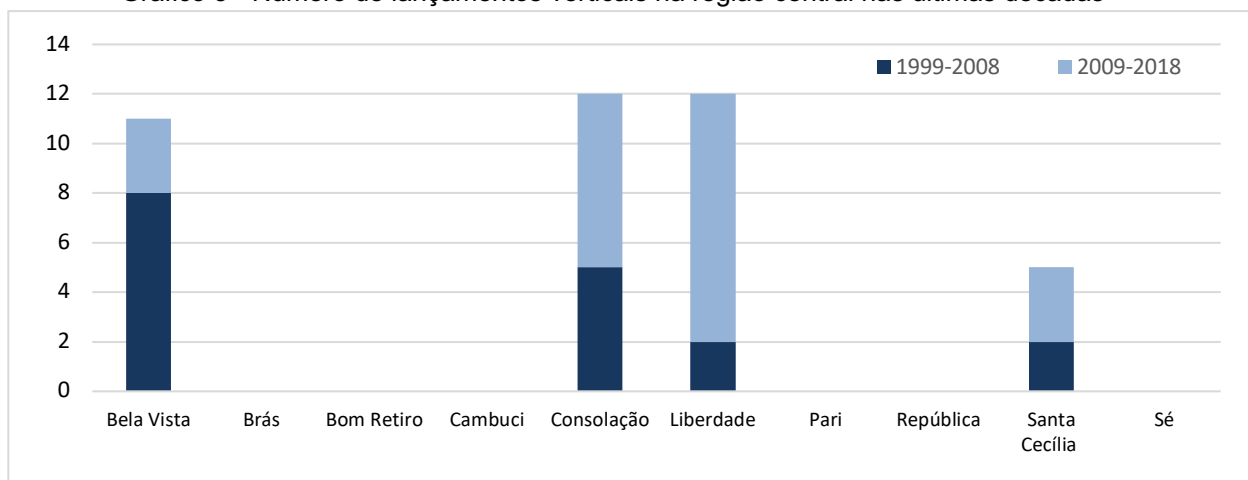
Tabela 5 - Área construída destinada ao comércio e serviços na região central

Distritos	Área construída (m²)			% Centro
	Comércio e serviço horizontal	Comércio e serviço vertical	Total	
Bela Vista	314.853	2.430.913	2.745.766	12,76%
Bom Retiro	651.641	1.002.411	1.654.052	7,68%
Brás	1.277.126	1.268.093	2.545.219	11,82%
Cambuci	549.292	304.774	854.066	3,97%
Consolação	360.370	1.813.365	2.173.735	10,10%
Liberdade	452.190	734.157	1.186.347	5,51%
Pari	501.262	802.772	1.304.034	6,06%
República	360.794	3.550.664	3.911.458	18,17%
Santa Cecília	764.166	1.042.319	1.806.485	8,39%
Sé	314.212	3.028.843	3.343.055	15,53%

Fonte da tabela 5 - Produzida pelas autoras com dados da SMUL, 2019.

Em relação aos lançamentos imobiliários de edifícios comerciais, segundo dados divulgados pela SMUL em 2018, desde 2014 não há lançamentos no Centro. Além disso, os lançamentos das duas últimas décadas se concentraram nos distritos da Bela Vista, Consolação, Liberdade e Santa Cecília, conforme pode ser visto no Gráfico 3.

Gráfico 3 - Número de lançamentos verticais na região central nas últimas décadas



Fonte do gráfico 3 - Produzido pelas autoras com dados da SMUL, 2019.

Segundo Kara-José (2010), o Centro perde a competição para outras regiões, como a Berrini, Marginal Pinheiros e Alphaville, por exemplo, onde existem terrenos mais amplos sem a necessidade de remembramento e a preços mais competitivos. Além disso, há uma baixa procura por edifícios de escritórios no Centro devido a mudanças de necessidades das empresas, que passaram a procurar novos padrões de edificações.

Os principais fatores que levam uma empresa a escolher por um imóvel em determinada localidade são: acessibilidade, proximidade aos clientes, preço do imóvel, instalações e infraestrutura urbana. Para as empresas pequenas o importante é pagar menos e estar acessível, enquanto para as empresas maiores, pesa mais a distância ao cliente e a qualidade das instalações. Portanto, os escritórios no Centro são mais atrativos para empresas menores que buscam preços mais baixos.

10. ESTIMATIVA DE CUSTOS DO PROJETO DO ARCO OESTE

Os valores apresentados a seguir são estimativas de receitas e custos gerados pelo projeto de desenvolvimento imobiliário no Arco Oeste. Entende-se que este projeto é de interesse público e que seria viabilizado por algum instrumento urbanístico que garantisse a sua implantação, como a concessão urbanística ou, até mesmo, a instituição de uma empresa pública para realizar sua implantação. Porém, não será escopo desse trabalho discutir qual a melhor forma de o Poder Público induzir esta transformação.

Vale ressaltar que, para simplificar os cálculos, os custos não foram feitos em um fluxo ao longo do tempo como ocorreria na prática e os números apresentados a

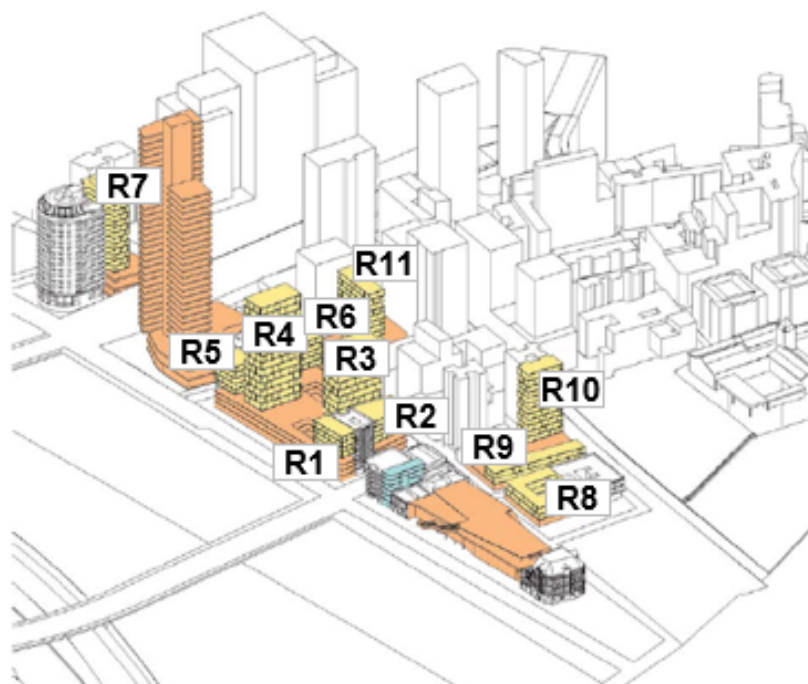
seguir têm como data base o mês de outubro de 2019. O objetivo é chegar a uma ordem de grandeza que indique o potencial do projeto.

10.1. VALOR GERAL DE VENDAS

A estimativa do valor geral de vendas (VGV) é de suma importância para se obter a receita provável que seria obtida com a comercialização das unidades imobiliárias definidas no Plano. Todas as referências ao VGV se relacionam com o valor total obtido ou que poderia ser obtido por meio das vendas de todas as unidades (não residenciais e residenciais) lançadas a um preço pré-determinado. Dessa forma, o VGV estimado a seguir pode não ser alcançado ou pode ser superado, podendo variar de forma significativa visto que o total de unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de unidades previstas nesses planos, assim como, o preço de venda.

Em primeiro lugar, a partir das imagens presentes no plano foi possível estimar as áreas das novas edificações, chegando muito próximo à área total prevista. São projetados onze edifícios residenciais e um comercial, todos eles com térreo destinado a restaurantes, lojas e entretenimento. A Tabela 6 e a Tabela 7 apresentam essas áreas.

Figura 58 - Residenciais projetados (em amarelo)



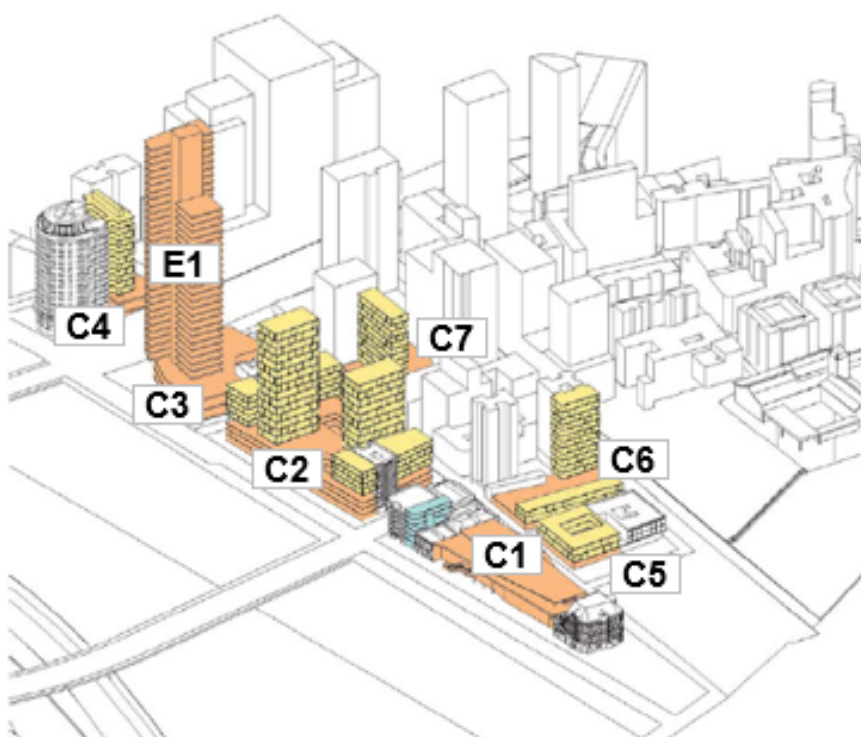
Fonte da figura 58 - SMDU et al., 2012. Alterado pelas autoras.

Tabela 6 - Áreas residenciais

Residenciais	Andares Tipo	Área Construída (m²)	Área Privativa (m²)
R1	4	820	656
R2	4	1.496	1.197
R3	10	4.500	3.600
R4	15	6.750	5.400
R5	5	1.230	984
R6	5	2.260	1.808
R7	12	5.569	4.455
R8	2	1.450	1.160
R9	2	1.336	1.069
R10	12	2.040	1.632
R11	11	3.036	2.429
Residencial total		30.487	24.389

Fonte da tabela 6 - Produzida pelas autoras, 2019.

Figura 59 - Comerciais projetados (em laranja)



Fonte da figura 59 - SMDU et al., 2012. Alterado pelas autoras.

Tabela 7 - Áreas comerciais

Comerciais	Andares Tipo	Área Construída (m²)	Área Privativa (m²)
E1	30	25.920	21.600
C1	2	4.876	2.925
C2	3	11.114	6.668

C3	3	6.921	4.153
C4	3	1.691	1.014
C5	1	817	490
C6	1	2.033	1.220
C7	2	1.656	994
Comercial total		55.027	39.064

Fonte da tabela 7 - Produzida pelas autoras, 2019.

Para chegar ao preço do metro quadrado das unidades a serem lançadas, foi considerado que haverá uma valorização da área devido à instalação de amenidades, às intervenções públicas previstas para o Setor Oeste e para o Parque e à mudança de imagem, que está relacionada à percepção que os consumidores e empresários têm das vantagens e desvantagens da área. A partir disso, imaginaram-se três cenários possíveis, em um deles a região passaria a ser vista como semelhante em valor a República, em outro a Consolação e, por último, a Bela Vista.

Uma pesquisa de mercado foi feita, como mostrada nos APÊNDICES A, B e C, com o levantamento de unidades residenciais verticais lançadas na República, Consolação e Bela Vista, e, dessa forma, chegou-se a uma média de R\$10.372/m², R\$11.047/m² e R\$12.818/m², respectivamente, calculadas sobre a área privativa. Em relação aos edifícios de escritórios, a média foi de R\$8.724/m², R\$9.825/m² e R\$10.759/m², mostrada nos APÊNDICES D, E e F, nesse caso foram considerados edifícios com salas comerciais modernas e em bom estado de conservação, uma vez que não foram encontrados lançamentos nos distritos. Para as galerias comerciais localizadas no térreo dos edifícios, por falta de amostras representativas, foi considerado um preço 20% maior que o dos escritórios comerciais, pois os dados de mercado imobiliário mostram que são áreas mais caras.

Tabela 8 - Estimativa de VGV potencial para o cenário da República como referência (base out/19)

Tipologias	Área Privativa (m ²)	Preço (R\$/m ²)	VGV (R\$ mil)
R1	656	10.371,63	6.803,79
R2	1.197	10.371,63	12.412,77
R3	3.600	10.371,63	37.337,87
R4	5.400	10.371,63	56.006,80
R5	984	10.371,63	10.205,68
R6	1.808	10.371,63	18.751,91
R7	4.455	10.371,63	46.209,35
R8	1.160	10.371,63	12.027,77
R9	1.069	10.371,63	11.085,20
R10	1.632	10.371,63	16.926,50

R11	2.429	10.371,63	25.190,61
Residencial total			252.958,25
E1	21.600	8.724,52	188.449,63
C1	2.925	10.469,42	28.074,60
C2	6.668	10.469,42	63.995,99
C3	4.153	10.469,42	39.852,39
C4	1.014	10.469,42	9.735,07
C5	490	10.469,42	4.705,59
C6	1.220	10.469,42	11.706,96
C7	994	10.469,42	9.535,55
Comercial total			371.292,70
TOTAL PROJETO			624.250,95

Fonte da tabela 8- Produzida pelas autoras, 2019.

Tabela 9- Estimativa de VGV potencial para o cenário da Consolação como referência (base out/19)

Tipologias	Área Privativa (m²)	Preço (R\$/m²)	VGV (R\$ mil)
R1	656	11.046,70	7.246,64
R2	1.197	11.046,70	13.220,69
R3	3.600	11.046,70	39.768,12
R4	5.400	11.046,70	59.652,18
R5	984	11.046,70	10.869,95
R6	1.808	11.046,70	19.972,43
R7	4.455	11.046,70	49.217,03
R8	1.160	11.046,70	12.810,64
R9	1.069	11.046,70	11.806,71
R10	1.632	11.046,70	18.028,21
R11	2.429	11.046,70	26.830,22
Residencial total			269.422,83
E1	21.600	9.825,50	212.230,80
C1	2.925	11.790,60	34.491,75
C2	6.668	11.790,60	78.623,87
C3	4.153	11.790,60	48.961,65
C4	1.014	11.790,60	11.960,27
C5	490	11.790,60	5.781,17
C6	1.220	11.790,60	14.382,88
C7	994	11.790,60	11.715,14
Comercial total			418.147,52
TOTAL PROJETO			687.570,35

Fonte da tabela 9 - Produzida pelas autoras, 2019.

Tabela 10 - Estimativa de VGV potencial para o cenário da Bela Vista como referência (base out/19)

Tipologias	Área Privativa (m²)	Preço (R\$/m²)	VGV (R\$ mil)
R1	656	12.818,08	8.408,66
R2	1.197	12.818,08	15.340,68
R3	3.600	12.818,08	46.145,09

R4	5.400	12.818,08	69.217,63
R5	984	12.818,08	12.612,99
R6	1.808	12.818,08	23.175,09
R7	4.455	12.818,08	57.109,16
R8	1.160	12.818,08	14.864,87
R9	1.069	12.818,08	13.699,96
R10	1.632	12.818,08	20.919,11
R11	2.429	12.818,08	31.132,55
Residencial total			312.625,79
E1	21.600	10.759,27	232.400,23
C1	2.925	12.911,12	37.769,69
C2	6.668	12.911,12	86.095,92
C3	4.153	12.911,12	53.614,73
C4	1.014	12.911,12	13.096,92
C5	490	12.911,12	6.330,58
C6	1.220	12.911,12	15.749,76
C7	994	12.911,12	12.828,49
Comercial total			457.886,32
TOTAL PROJETO			770.512,12

Fonte da tabela 10 - Produzida pelas autoras, 2019.

Portanto, estima-se um VGV potencial de R\$624,2 milhões para o cenário em que foi utilizado a República como referência, R\$687,6 milhões para o cenário da Consolação como referência e R\$770,5 milhões para o cenário da Bela Vista como referência, valores na moeda de outubro de 2019. Nos três casos, os empreendimentos comerciais representaram cerca de 60% do valor total.

10.2. CUSTO DO TERRENO

Os empreendimentos imobiliários, previstos para o Setor Oeste, apresentados no capítulo 6.2.5 (Figura 48 e Figura 49) estão localizados em terrenos ocupados, em sua maioria por edifícios comerciais de pequeno porte ou por sobrados de uso misto, como pode ser visto nas imagens abaixo.

Figura 60 - Imóveis R. 25 de Março



Fonte da figura 60 - Google Earth, 2017.

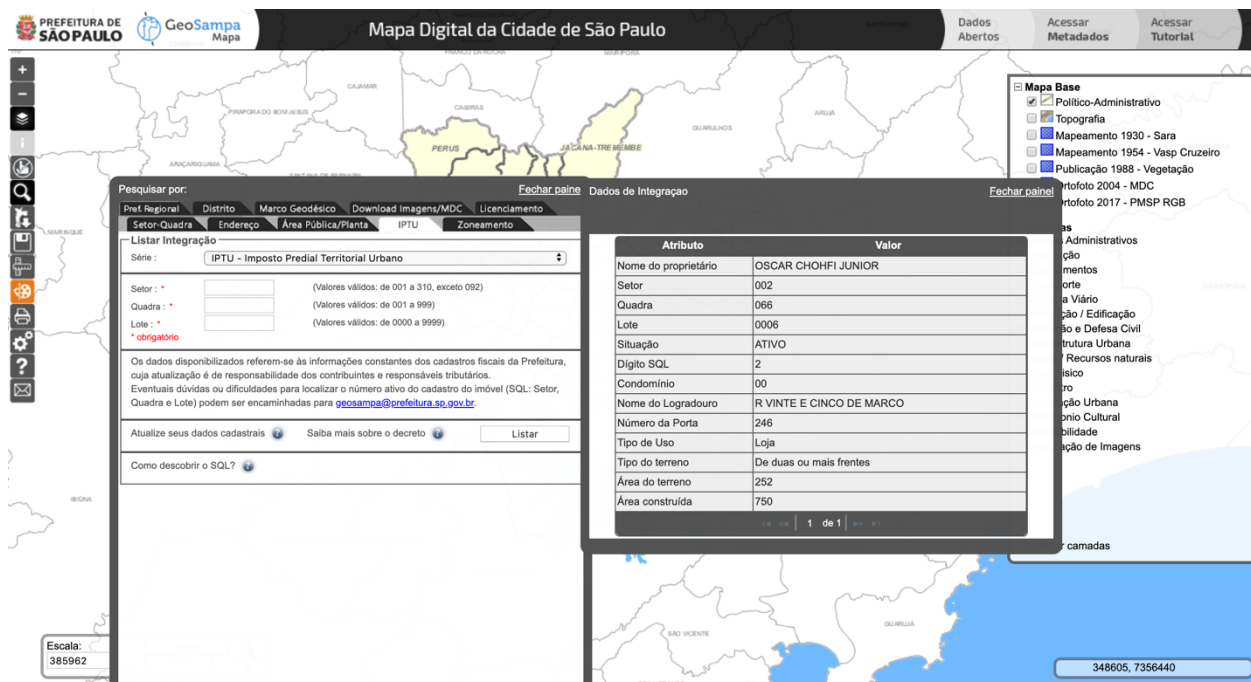
Figura 61 - Outros imóveis R. 25 de Março



Fonte da figura 61 - Google Earth, 2017.

Para que seja possível sua implementação, será necessário desapropriar estes edifícios. Assim, em uma estimativa do custo de desapropriação, foram demarcados com auxílio do Google Earth, quais seriam os imóveis que dariam lugar aos empreendimentos previstos no Plano. Feito isto, o Geosampa foi a ferramenta utilizada para que fossem encontrados os identificadores de Setor, Quadra, Lote e Dígito SQL de cada imóvel para que então, com estes identificadores, fosse possível encontrar, no site da Prefeitura de São Paulo (http://www3.prefeitura.sp.gov.br/tvm/frm_tvm_consulta_valor.aspx), o valor ITBI de cada imóvel, bem como a área do terreno, a área construída e o tipo de uso. Todos os valores ITBI foram consultados para o mês de outubro de 2019.

Figura 62 - Exemplo de informação obtida no Geosampa



Fonte da figura 62 - Elaborado pelas autoras, site Geosampa.

No APÊNDICE G está a lista de todos os imóveis que seriam desapropriados e seus respectivos valores venais de referência, somando-se todos estes, chega-se ao custo de R\$ 124,5 milhões, o que representa 19,9%, 18,1% e 16,2% do VGV do cenário da República, Consolação e Bela Vista, respectivamente. Vale ressaltar que o custo total obtido com as desapropriações ficou acima do esperado, uma vez que os imóveis listados, estão na maioria dos casos bastante deteriorados.

10.3. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO

Para estimativa dos custos de construção diretos utilizou-se o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), de outubro de 2019, divulgado pelo SindusCon - SP. A tabela, a seguir, apresenta os valores do CUB utilizado para cada uma das tipologias do projeto.

Tabela 11 - CUB para cada padrão construtivo (base out/19)

Tipologias	Padrão	Código	Descrição	R\$/m²
R1, R2, R5, R6, R8 e R9	Normal	R-8	Residência multifamiliar - 8 pav.	1.431,53
R3, R4, R7, R10 e R11	Normal	R-16	Residência multifamiliar - 16 pav.	1.387,23
C1, C2, C3, C4, C5, C6 e C7	Normal	CSL-8	Edifício comercial, com lojas e salas - 8 pav.	1.432,40

E1	Normal	CSL-16	Edifício comercial, com lojas e salas - 16 pav.	1.906,70
----	--------	--------	---	----------

Fonte da tabela 11 - Produzida pelas autoras com dados do SindusCon, 2019.

Em relação aos custos não cobertos pelo CUB, como os custos indiretos, a margem da construtora e demais despesas, foi utilizado como base um estudo feito pela Prefeitura em 2010, para o Projeto Nova Luz. A partir da Pesquisa Anual da Indústria da Construção foram definidas as porcentagens de cada item sobre o custo total de construção, como exposto abaixo.

Tabela 12 - Decomposição do custo total de construção dos imóveis

Discriminação	% do custo total de construção	% do custo direto
Custos diretos (CUB)	47%	100%
Custos indiretos	20%	42%
Outras despesas	15%	31%
Custo total da obra	82%	173%
Margem da construtora	18%	37%
Custo total de construção	100%	210%

Fonte da tabela 12 - Produzida pelas autoras com os dados do Consórcio Nova Luz, 2019.

A partir desses dados e com base na área construída de cada um dos empreendimentos foi possível estimar os custos totais de construção.

Tabela 13 - Estimativa custos totais de construção (base out/19)

Discriminação	Residenciais (R\$ mil)	Comerciais (R\$ mil)
Custos diretos (CUB)	42.672,81	91.115,20
Custos indiretos	17.922,58	38.268,39
Outras despesas	13.228,57	28.245,71
Custo total da obra	73.823,96	157.629,30
Margem da construtora	15.788,94	33.712,63
Custo total de construção	89.612,90	191.341,93
TOTAL PROJETO	280.954,83	

Fonte da tabela 13 - Produzida pelas autoras, 2019.

Por último, são calculados os custos ligados à demolição, que não foram incluídos nos percentuais anteriores. Em junho de 2010, a Prefeitura estimou o custo do metro quadrado de demolição em R\$242,64 para imóveis de 2 a 6 andares, o que representou cerca de 4,1% dos custos de construção. Para trazer tal valor para outubro de 2019, foi aplicado o acumulado do índice INCC no período, e chegou-se a um valor de cerca de R\$413,35. Como a área construída dos imóveis a serem adquiridos é de, aproximadamente, 43 mil m², o valor estimado da demolição foi de 17,8 milhões, representando 6,0% dos custos de construção.

Ou seja, de acordo com os cálculos realizados, o valor total estimado dos custos totais de construção dos novos empreendimentos imobiliários definidos no Plano é de R\$298,8 milhões, em moeda de outubro de 2019.

10.4. CUSTOS DE INCORPORAÇÃO

Os custos de incorporação são compostos pelos gastos de administração dos empreendimentos imobiliários, pela mão-de-obra própria e terceirizada, pelos projetos com veiculação e comercialização das unidades imobiliárias, entre outros. Para calcular tais custos, mais uma vez, utilizou-se o estudo feito pela Prefeitura, que definiu que são gastos, cerca de 7% do VGV com pessoal e 11% com despesas operacionais.

Tabela 14 - Estimativa dos custos de incorporação para o cenário da como referência (base out/19)

Componentes	Residenciais (R\$ mil)	Comerciais (R\$ mil)
Gastos com pessoal	16.948,20	24.876,61
Despesa operacionais	28.837,24	42.327,37
Custo total de incorporação	45.785,44	67.203,98
TOTAL PROJETO	112.989,42	

Fonte da tabela 14 - Produzida pelas autoras, 2019.

Tabela 15 - Estimativa dos custos de incorporação para o cenário da Consolação como referência (base out/19)

Componentes	Residenciais (R\$ mil)	Comerciais (R\$ mil)
Gastos com pessoal	18.051,33	28.015,88
Despesa operacionais	30.714,20	47.668,82
Custo total de incorporação	48.765,53	75.684,70
TOTAL PROJETO	124.450,23	

Fonte da tabela 15 - Produzida pelas autoras, 2019.

Tabela 16 - Estimativa dos custos de incorporação para o cenário da Bela Vista como referência (base out/19)

Componentes	Residenciais (R\$ mil)	Comerciais (R\$ mil)
Gastos com pessoal	20.945,93	30.678,38
Despesa operacionais	35.639,34	52.199,04
Custo total de incorporação	56.585,27	82.877,42
TOTAL PROJETO	139.462,69	

Fonte da tabela 16 - Produzida pelas autoras, 2019

Portanto, o valor total estimado dos custos incorporação para o cenário da República é de R\$112,9 milhões, para o da Consolação, R\$124,4 milhões e para o da Bela Vista, R\$139,4 milhões, em moeda de outubro de 2019.

10.5. RESULTADO ESTIMADO

Para estimar o resultado dos empreendimentos partiu-se do VGV, descontando os custos de terreno, construção e incorporação. Além disso, foi incluído um imposto de 6,7% sobre o valor da receita bruta e um custo de 4% sobre o valor do terreno que se refere aos impostos e taxas cartoriais.

Tabela 17 - Estimativa de receita considerando os dois cenários

Valores em R\$ mil na data base (out/19)	Cenário		
	República	Consolação	Bela Vista
Receita bruta das vendas	624.250,95	687.570,35	770.512,12
Impostos sobre a receita (6,7%)	(41.824,81)	(46.067,21)	(51.624,31)
Receita líquida das vendas	582.426,13	641.503,13	718.887,81
Custos			
Terreno	(124.497,59)	(124.497,59)	(124.497,59)
Contas de aquisição do terreno (4,0%)	(4.979,90)	(4.979,90)	(4.979,90)
Construção	(298.794,73)	(298.794,73)	(298.794,73)
Incorporação	(112.989,42)	(124.450,23)	(139.462,69)
Resultado dos empreendimentos	41.164,49	88.780,68	151.152,89
Margem sobre a receita líquida	7,1%	13,8%	21,0%

Fonte da tabela 17 - Produzida pelas autoras, 2019.

Como explicado anteriormente, os resultados reais podem ser diferentes, mas essa primeira análise indica que o projeto tem potencial de captura de valor e que merece um estudado mais refinado. A principal questão a ser respondida com as margens obtidas é a atratividade desses valores. Os cenários da República e da Consolação se mostraram pouco atrativos quando comparado ao da Bela Vista, que teve cerca de 21,0% de margem para o projeto.

11. IMPACTOS DO PROJETO DO ARCO OESTE

11.1. ANÁLISE SOCIAL

Como forma de garantir que todas as intervenções propostas, e consequentemente seus benefícios, sejam implantados na região, um dos instrumentos que podem ser utilizados é o da desapropriação.

A desapropriação é um instrumento que se encontra previsto na Constituição Federal, distribuído em diversos artigos. No artigo 5º, inciso XXIV, “a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição” (BRASIL, 1988).

Como forma de levantar quais seriam os impactos das desapropriações, com a lista de propriedades do APÊNDICE G, verificou-se a porcentagem de cada tipo de uso em relação ao total de imóveis.

Como existem muitos edifícios de uso misto, cada edifício com múltiplos usos foi classificado de acordo com a sua predominância, também discriminada no APÊNDICE G. Dentro da categoria “Outros” também foram incluídos os seguintes tipos de uso, categorizados pela Prefeitura de São Paulo: prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas; escritório ou consultório em condomínio; outras edificações de uso especial, com utilização múltipla; escola; outras edificações de uso de serviço, com utilização múltipla; posto de serviço. Na Tabela 18 abaixo estão os resultados.

Tabela 18 - Porcentagens de uso dos imóveis listados no APÊNDICE G

Tipo de Uso	Unidades	% Total
Loja	21	27%
Comercial	10	13%
Residencial	22	29%
Outros	14	18%
Garagem	10	13%
TOTAL	77	100%

Fonte da tabela 18 - Produzida pelas autoras.

Como já era esperado, é possível perceber uma relevância da categoria Garagem, onde também foram contabilizados imóveis com o tipo de uso “Terreno”, de acordo com a classificação da Prefeitura de São Paulo, o que suporta a necessidade de se dar uma destinação que proporcione um retorno social, econômico e cultural maior àquela vizinhança e à sociedade. Assim, o impacto de se retirar garagens e terrenos subutilizados é muito baixo quando consideramos os empreendimentos e seus benefícios que ali seriam instalados.

A Prefeitura de São Paulo disponibiliza uma matriz de avaliação de impactos para diversos meios, componentes ambientais, fatos geradores, dentre os quais está compreendida a desapropriação. Abaixo, na Tabela 19, estão alguns exemplos.

Tabela 19 - Matriz de Avaliação de Impactos da Prefeitura de São Paulo

MATRIZ DE AVALIAÇÃO DE IMPACTOS

MBO	COMPONENTE AMBIENTAL	FATOR GERADOR	IDENTIFICAÇÃO DO IMPACTO	FASE	IMPACTO										MÉDIA			Responsabilidade	Grau de Resolução	
					Mensuração										Indicador	Qualitativo	Quantitativo			
					Classificação															
					N	P	P	E	I	D	M	L	C	L						D
socioeconômico	Dinâmica econômica e populacional da ADA	- Operação: Análise do empreendimento; - Redefinição da área sob o eixo; Geração de Proliferação; - Canalização de Corredor Ambiental-DAS	Incumbimento da ação do mercado imobiliário e oscilação do valor dos imóveis	IO	P	C	L	D	I	P	G									A
socioeconômico	População residente nos imóveis afetados por estabelecimentos comerciais afetados	Desapropriação dos imóveis	Perda de imóveis e impacto social pelo processo de desapropriação	IO	N	C	L	D	I	P	G									A
socioeconômico	População e equipamentos sociais da ADA	- Operação: Transferência do monofruto; - Aumento do volume de pedestres	Alteração da qualidade de vida da população residente na ADA devido ao impacto visual do monofruto e aumento da circulação de pedestres	O	N	C	L	C	L	C	P	G								M
socioeconômico	Patrimônio arqueológico	- Serviços topográficos - Investigação geotécnica (sondagens) - Coteio de dados para a elaboração do diagnóstico - Remoção da vegetação nativa; indivíduos arbóreos isolados e limpeza da área - Implantação do canteiro de obras - Implantação de infraestrutura de acesso (provisória e/ou permanentes) - Terraplanagem, escavações, estocagem do solo natural e/ou material (terraço) - Movimento de material pesado e/ou de pedras - Implantação e/ou operação do sistema de drenagem das águas pluviais (provisório ou definitivo)	Remoção, soterramento e destruição parcial ou total de sítios arqueológicos	I	N	P	C	L	C	P	M									A
Socioeconômico	Patrimônio histórico, artístico e cultural	- Incumbimento na densidade populacional dos bairros (proteções permanentes e temporárias); das atividades ligadas ao comércio e de afeto de trânsito de veículos automotores.	Interferência no patrimônio histórico-cultural edificado	P / IO	N	P	M	L	I	P	M									A

INTENSIDADE	GRUPO DE RESOLUÇÃO
C - alto	M - médio
P - médio	B - baixo
I - intermediário	
INDICADOR	GRUPO DE RESOLUÇÃO
T - temporário	M - médio
P - permanente	B - baixo
IMPACTO	FASE DO PROJETO
P - positivo	P - planejamento
M - médio	I - implantação
L - longo	O - operação
ESPECIALIDADE	E - encerramento
C - consultado	
P - planejado	
O - observado	
D - observado	
	COM - compensação

Fonte da tabela 19 - Prefeitura de São Paulo, 2018. Disponível em:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/Matriz_3MSE_3_1281464417.pdf. Acesso em: 15/11/2019

A medida descrita pela Prefeitura de São Paulo, para a desapropriação de imóveis compreende em:

Realizar um cadastro socioeconômico das famílias afetadas, detalhamento do perfil das famílias (quantidade de famílias e pessoas, composição da renda, escolaridade, empregos, entre outros); situação quanto à utilização dos imóveis (proprietários, locatários, ocupantes, invasores, outros). Processos de desapropriação, indenização e reassentamento, apoio à mudança e reinserção social e econômica (Prefeitura de São Paulo, 2018).

A característica é então definida como compensatória e o grau de resolução é considerado alto, portanto, para os imóveis residenciais e comerciais, apesar de o impacto da desapropriação ser maior do que a de terrenos vazios, ainda sim seria um impacto remediável.

Para os moradores e comerciantes, talvez fosse possível que o responsável pela implementação do projeto oferecesse condições diferenciadas para que estes pudessem ser realocados na mesma região. Assim, também se beneficiariam do crescimento e melhora da mesma.

11.2. GANHOS COM A EXPLORAÇÃO DA TERRA

O objetivo desta análise é estimar o quanto seria arrecadado para o Município com a exploração do uso da terra na região do Arco Oeste, através da cobrança da outorga onerosa do direito de construir e do recolhimento do IPTU.

11.2.1. Outorga onerosa do direito de construir

Como se trata de um projeto público, a outorga onerosa deve ser objeto de reflexão e ter um tratamento específico para o modelo de implantação escolhido, que pode inclusive exigir a aprovação de uma nova lei. Aqui, pretende-se apenas fornecer uma estimativa de valor que poderia ser arrecadado com outorga nos padrões atuais.

Como a região de estudo encontra-se dentro da Operação Urbana Centro, que será substituída pelo PIU Setor Central, para se construir acima do CA básico 1 é necessária a compra de CEPAC. Será utilizado o CA máximo igual a 6 e o valor médio do metro quadrado adicional de R\$842,00 previstos no PIU para a área.

Além disso, não é possível definir a área construída computável, uma vez que estão previstos incentivos na lei, como citado nos capítulos anteriores, que reduzem a área a ser cobrada. Portanto, foi estabelecido um CA por quadra, considerando o

tamanho dos edifícios previstos no Plano para a região da 25 de Março. Os valores estão resumidos Tabela 20 e a Figura 49 foi utilizada como referência.

Tabela 20 - Estimativa de receita com a venda de CEPAC

Quadra	Área dos terrenos (m²)	CA	Área computável adicional (m²)	Receita (R\$)
1	2.958	2	2.958	R\$ 2.490.636
2	4.003	6	20.015	R\$ 16.852.630
3	3.076	6	15.380	R\$ 12.949.960
4	663	6	3.315	R\$ 2.791.230
5	906	2	906	R\$ 762.852
6	2.007	4	6.021	R\$ 5.069.682
7	920	4	2.760	R\$ 2.323.920
TOTAL				R\$ 43.240.910

Fonte da tabela 20 - Produzida pelas autoras, 2019.

Dessa forma, é previsto uma arrecadação por venda de CEPAC de, aproximadamente, R\$43, 2 milhões.

11.2.2. IPTU

Para calcular o ganho na arrecadação anual do IPTU foi necessário estimar a quantidade de unidades residenciais e comerciais a serem construídas. Para isso, definiu-se que os domicílios teriam uma área privativa média de 48 m² e os escritórios comerciais, 60 m², chegando-se nos valores apresentados abaixo.

Tabela 21 - Valor das unidades residenciais e comerciais em cada um dos três cenários

Valor médio das unidades (R\$)				
	Unidades	República	Consolação	Bela Vista
Residencial	506	500.278,62	532.840,82	618.283,86
Escritórios	116	2.502.744,48	2.859.462,00	3.194.803,94
Centros comerciais	7	26.120.438,14	29.416.674,50	32.212.298,96

Fonte da tabela 21 - Produzida pelas autoras, 2019.

O cálculo do valor do IPTU para cada uma das unidades foi feito segundo a metodologia utilizada pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

Tabela 22 - Cálculo do IPTU para imóveis predominantemente residenciais

Faixas de Valor Venal (R\$)	Multiplicar por	Subtrair
Até R\$ 150.000,00	0,007	R\$ 0,00
De R\$ 150.001,00 a R\$ 300.000,00	0,009	R\$ 300,00
De R\$ 300.001,00 a R\$ 600.000,00	0,011	R\$ 900,00
De R\$ 600.001,00 a R\$ 1.200.000,00	0,013	R\$ 2.100,00
Acima de R\$ 1.200.000,00	0,015	R\$ 4.500,00

Fonte da tabela 22 - Prefeitura Municipal de São Paulo, 2019.

Tabela 23 - Cálculo do IPTU para imóveis predominantemente comerciais

Faixas de Valor Venal (R\$)	Multiplicar por	Subtrair
Até R\$ 150.000,00	0,011	R\$ 0,00
De R\$ 150.001,00 a R\$ 300.000,00	0,013	R\$ 300,00
De R\$ 300.001,00 a R\$ 600.000,00	0,015	R\$ 900,00
De R\$ 600.001,00 a R\$ 1.200.000,00	0,017	R\$ 2.100,00
Acima de R\$ 1.200.000,00	0,019	R\$ 4.500,00

Fonte da tabela 23 - Prefeitura Municipal de São Paulo, 2019.

Tabela 24 - Estimativa de receita com recolhimento anual do IPTU em cada um dos três cenários

	Arrecadação total IPTU (R\$)		
	República	Consolação	Bela Vista
Residencial	2.329.150,82	2.510.392,02	3.004.471,22
Escritórios	2.502.744,48	2.859.462,00	3.194.803,94
Centros comerciais	3.442.518,27	3.880.917,71	4.252.735,76
TOTAL	8.274.413,57	9.250.771,73	10.452.010,93

Fonte da tabela 24 - Produzida pelas autoras, 2019.

Atualmente, o valor arrecado com o IPTU dos imóveis que seriam desapropriados para realização do projeto é de, aproximadamente, R\$1,98 milhão. Portanto, os ganhos nos cenários em que os imóveis teriam valores parecidos com a República, Consolação e Bela Vista é de R\$6,3 milhões, R\$7,3 milhões e R\$8,5 milhões, respectivamente.

11.3. ANÁLISE ECONÔMICA

Acredita-se que o projeto influenciaria uma área grande da região central, no entanto, aqui foi feito um estudo considerando apenas o distrito da Sé, que receberia os maiores impactos por abrigar toda a região de implantação do Plano. Além disso, com o objetivo de desenvolver alguma referência, fez-se necessária a utilização de

hipóteses fortes sobre os impactos econômicos do projeto, como será explicitado adiante.

Essa análise refere-se, portanto, aos ganhos que as intervenções na região da 25 de Março trariam para a economia local com a geração de emprego na Sé a longo prazo, o que implica uma maior arrecadação de impostos. Segundo dados da Prefeitura Municipal de São Paulo, com base nos números da RAIS (Relação Anual de Informações Sociais), em 2016, o distrito da Sé apresentava 72% dos postos de trabalho no setor de serviços, 24% no comércio, 2% na construção civil e 2% na indústria de transformação. Nos distritos centrais mais valorizados, como a República, Consolação e Bela Vista, o setor de serviços representa mais de 80% dos empregos.

Dessa forma, será estabelecido que a Sé, com a implementação das novas intervenções e, assim, com a valorização da área, receba postos de trabalho que apresentem uma distribuição em setores semelhante à da República. Além disso, será considerado que o Plano impulsionará o adensamento populacional por todo o distrito da Sé, chegando à densidade meta do PIU Central de 200 habitantes/hectare e a uma relação de 2,5 empregos/habitante igual a República, gerando cerca de 18 mil empregos a longo prazo.

A Tabela 25 apresenta as mudanças esperadas no distrito da Sé por subsetor de atividade econômica. Para isso, foi feita uma divisão em 21 subsetores que foram compatibilizados com a classificação da RAIS, conforme APÊNDICE H, e os números retirados do portal Geosampa, que traz a quantidade de empregos por distrito com base na RAIS 2016.

Tabela 25 – Distribuição dos empregos no distrito da Sé em 2016 e após a implantação do Plano

Código	Atividade econômica	Distribuição Sé 2016	Empregos 2016	Distribuição Sé futuro	Empregos futuro	Aumento de empregos
1	Indústria extrativa mineral	0,12%	110	0,11%	117	7
2	Indústria de produtos minerais não metálicos	0,00%	3	0,00%	3	0
3	Indústria metalúrgica	0,13%	118	0,13%	142	24
4	Indústria mecânica	0,04%	38	0,06%	62	24
5	Indústria do material elétrico e de comunicações	0,00%	3	0,03%	38	35
6	Indústria do material de transporte	0,00%	0	0,00%	0	0
7	Indústria da madeira e do mobiliário	0,00%	0	0,01%	8	8
8	Indústria do papel, papelão, editorial e gráfica	0,68%	624	0,66%	726	102
9	Indústria da borracha, fumo, couros, peles, similares, ind. diversas	0,37%	339	0,34%	376	37
10	Indústria química de produtos farmacêuticos, veterinários, perfumaria	0,22%	204	0,20%	217	13
11	Indústria têxtil do vestuário, artefatos de tecidos e calçados	0,33%	302	0,30%	331	29
12	Indústria de produtos alimentícios, bebidas e álcool etílico	0,38%	344	0,36%	393	49
13	Esgoto, atividades de gestão de resíduos e descontaminação	0,01%	8	0,02%	26	18
14	Construção civil	1,69%	1.542	2,00%	2.189	647
15	Comércio varejista	15,84%	14.488	14,79%	16.225	1.737
16	Comércio atacadista	8,03%	7.340	7,01%	7.694	354
17	Instituições de crédito, seguros e capitalização	11,80%	10.793	11,04%	12.109	1.316
18	Atividades administrativas, científicas, técnicas, imobiliárias e complementares	33,85%	30.963	36,66%	40.205	9.242
19	Transportes, comunicações, alojamento, alimentação, reparação, manutenção	23,70%	21.675	23,54%	25.814	4.139
20	Educação, artes, cultura, esporte e recreação	2,75%	2.514	2,69%	2.949	435
21	Agricultura, silvicultura, criação de animais, extrativismo vegetal	0,06%	51	0,05%	55	4
TOTAL		100,00%	91.459	100,00%	109.680	18.221

Fonte da tabela 25 - Produzida pelas autoras com os dados da RAIS 2016.

A seguir, para calcular o valor da arrecadação de impostos gerados pelo aumento de empregos na Sé, será utilizada uma metodologia semelhante à aplicada na Avaliação da Operação Urbana Consorciada Lapa-Brás¹, OUC ainda em fase de estudo. É assumido que a contribuição para cada subsetor de atividade é proporcional ao número de pessoas empregadas, sendo essa proporção igual à que ocorre no Brasil como um todo.

Os dados foram obtidos através das pesquisas: PAS (Pesquisa Anual de Serviços), PAC (Pesquisa Anual do Comércio), PAIC (Pesquisa Anual da Indústria de Construção) e PIA (Pesquisa Industrial Anual), realizadas pelo IBGE em 2016. Mais uma vez, conforme o Apêndice H, foi feita uma compatibilização entre os 21 subsetores utilizados no presente trabalho e os utilizados pelo IBGE, que segue a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE).

A partir das quatro pesquisas citadas foi possível obter os seguintes dados do Brasil por subsetor: pessoas ocupadas, deduções, contribuições para previdência social, FGTS e outras taxas e impostos.

Tabela 26 - Variáveis obtidas das pesquisas PAS, PAC, PAIC e PIA

Variável	Definição
Pessoas ocupadas	Pessoas efetivamente ocupadas em 31 de dezembro, independente de terem ou não vínculo empregatício, desde que tenham sido remuneradas pela empresa.
Deduções	Valores deduzidos diretamente da receita bruta da empresa, tais como: vendas canceladas, abatimentos e descontos incondicionais; ICMS; PIS/PASEP; e outros impostos e contribuições sobre vendas (IPI, ISS, Simples Nacional, COFINS, etc.).
Contribuição para previdência social	Despesas referentes à parte do empregador, de competência do ano de referência da pesquisa, tendo sido pagas ou não.
FGTS	Despesas com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço de competência do ano de referência da pesquisa, independentemente de terem sido pagas ou não.
Outras taxas e impostos	Despesas com outros impostos e taxas: IPTU, IPVA, CPMF, alvarás, etc.

Fonte da tabela 26 - Produzida pelas autoras com dados do IBGE.

As Tabela 27 e Tabela 28 apresentam a situação de arrecadação total por subsetor em 2016 e a situação esperada a longo prazo caso o Plano seja executado. Os números indicam que o incremento de 18.221 empregos geraria, portanto, um

¹ELIEZER, D. J. ET AL. Avaliação da Operação Urbana Consorciada do Projeto Lapa-Brás: Viabilidade econômica-financeira do enterramento da linha de trem da CPTM. Trabalho de Formatura do curso de engenharia civil da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2018.

aumento de 14,6% por ano na arrecadação de impostos sobre a atividade econômica do distrito da Sé, ou seja, R\$477 milhões na moeda base de 2016.

Tabela 27 - Arrecadação por subsetor de atividade econômica no distrito da Sé em 2016

Base 2016								
Código	Atividade econômica	%	Empregos	Deduções (R\$ mil)	Previdência Social (R\$ mil)	FGTS (R\$ mil)	Outros taxas e impostos (R\$ mil)	Total arrecadado (R\$ mil)
1	Indústria extrativa mineral	0,12%	110	3.603,44	1.325,67	512,85	1.098,63	6.540,60
2	Indústria de produtos minerais não metálicos	0,00%	3	155,03	14,53	7,87	4,80	182,23
3	Indústria metalúrgica	0,13%	118	8.963,82	870,17	413,52	277,85	10.525,36
4	Indústria mecânica	0,04%	38	3.641,58	354,22	171,20	117,74	4.284,75
5	Indústria do material elétrico e de comunicações	0,00%	3	352,22	29,28	12,13	15,56	409,20
6	Indústria do material de transporte	0,00%	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Indústria da madeira e do mobiliário	0,00%	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Indústria do papel, papelão, editorial e gráfica	0,68%	624	44.488,41	4.371,51	1.968,80	1.788,50	52.617,23
9	Indústria da borracha, fumo, couros, peles, similares, ind. diversas	0,37%	339	21.225,00	1.488,13	807,00	478,69	23.998,82
10	Indústria química de produtos farmacêuticos, veterinários, perfumaria	0,22%	204	60.197,97	3.636,98	1.328,29	1.373,70	66.536,94
11	Indústria têxtil do vestuário, artefatos de tecidos e calçados	0,33%	302	6.702,59	705,72	522,56	213,63	8.144,51
12	Indústria de produtos alimentícios, bebidas e álcool etílico	0,38%	344	24.152,71	1.776,09	858,61	726,31	27.513,72
13	Esgoto, atividades de gestão de resíduos e descontaminação	0,01%	8	109,41	51,48	19,23	7,78	187,90
14	Construção civil	1,69%	1.542	20.537,57	7.477,51	4.059,44	2.545,30	34.619,82
15	Comércio varejista	15,84%	14.488	276.295,43	37.466,05	19.861,90	15.545,00	349.168,37
16	Comércio atacadista	8,03%	7.340	881.069,19	49.959,14	18.213,67	20.013,63	969.255,63
17	Instituições de crédito, seguros e capitalização	11,80%	10.793	340.554,08	89.585,68	32.476,20	30.604,83	493.220,79
18	Atividades administrativas, científicas, técnicas, imobiliárias e complementares	33,85%	30.963	265.210,66	120.395,96	53.977,34	31.437,64	471.021,60
19	Transportes, comunicações, alojamento, alimentação, reparação, manutenção	23,70%	21.675	532.431,20	79.955,62	47.676,41	57.695,35	717.758,59
20	Educação, artes, cultura, esporte e recreação	2,75%	2.514	14.718,28	2.868,79	2.975,23	6.807,59	27.369,90
21	Agricultura, silvicultura, criação de animais, extrativismo vegetal	0,06%	51	419,80	167,58	94,55	47,62	729,55
TOTAL		100,00%	91.459					3.264.085,51

Fonte da tabela 27 - Produzida pelas autoras com dados do IBGE.

Tabela 28 - Estimativa de arrecadação pós implantação do Plano no distrito a Sé

Base 2016							
Código	Atividade econômica	%	Empregos	Deduções (R\$ mil)	Previdência Social (R\$ mil)	FGTS (R\$ mil)	Outros taxas e impostos (R\$ mil)
1	Indústria extrativa mineral	0,11%	117	3.842,87	1.413,75	546,93	1.171,63
2	Indústria de produtos minerais não metálicos	0,00%	3	155,03	14,53	7,87	4,80
3	Indústria metalúrgica	0,13%	142	10.763,48	1.044,87	496,54	333,64
4	Indústria mecânica	0,06%	62	5.960,19	579,76	280,21	192,71
5	Indústria do material elétrico e de comunicações	0,03%	38	4.494,86	373,70	154,82	198,58
6	Indústria do material de transporte	0,00%	0	8,63	2,32	2,01	0,79
7	Indústria da madeira e do mobiliário	0,01%	8	201,57	22,40	15,59	6,03
8	Indústria do papel, papelão, editorial e gráfica	0,66%	726	51.774,68	5.087,48	2.291,25	2.081,42
9	Indústria da borracha, fumo, couros, peles, similares, ind. diversas	0,34%	376	23.568,29	1.652,42	896,10	531,54
10	Indústria química de produtos farmacêuticos, veterinários, perfumaria	0,20%	217	63.990,89	3.866,14	1.411,98	1.460,25
11	Indústria têxtil do vestuário, artefatos de tecidos e calçados	0,30%	331	7.337,46	772,56	572,06	233,87
12	Indústria de produtos alimentícios, bebidas e álcool etílico	0,36%	393	27.594,46	2.029,18	980,96	829,81
13	Esgoto, atividades de gestão de resíduos e descontaminação	0,02%	26	354,14	166,63	62,24	25,18
14	Construção civil	2,00%	2.189	29.155,98	10.615,39	5.762,94	3.613,41
15	Comércio varejista	14,79%	16.225	309.416,12	41.957,26	22.242,82	17.408,45
16	Comércio atacadista	7,01%	7.694	923.559,28	52.368,45	19.092,04	20.978,80
17	Instituições de crédito, seguros e capitalização	11,04%	12.109	382.089,24	100.511,86	36.437,11	34.337,50
18	Atividades administrativas, científicas, técnicas, imobiliárias e complementares	36,66%	40.205	344.373,73	156.333,10	70.089,11	40.821,51
19	Transportes, comunicações, alojamento, alimentação, reparação, manutenção	23,54%	25.814	634.114,23	95.225,45	56.781,59	68.713,94
20	Educação, artes, cultura, esporte e recreação	2,69%	2.949	17.265,02	3.365,18	3.490,04	7.985,53
21	Agricultura, silvicultura, criação de animais, extrativismo vegetal	0,05%	55	451,95	180,41	101,80	51,27
TOTAL			109.680				
TOTAL			100,00%				3.740.751,62

Fonte da tabela 28 - Produzida pelas autoras com dados do IBGE.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II é um projeto feito pela Prefeitura em 2011 e que, pelo explicitado nos capítulos anteriores, ainda é atual à realidade da área e à legislação vigente. O Plano, além de propor a requalificação do Parque, explora duas áreas vizinhas a ele, chamadas de Arco Norte e Arco Oeste, que compreendem a região do Mercado Municipal e 25 de Março, respectivamente. Esta última foi pouco estudada durante a elaboração do projeto e, por isso, foi proposto no presente trabalho analisar a viabilidade das intervenções relacionadas ao desenvolvimento de empreendimentos residenciais e comerciais na área.

O primeiro passo da análise foi fazer uma estimativa de custos de desapropriação, construção e incorporação, além do VGV a ser arrecadado. Foi, portanto, necessário estabelecer uma série de premissas e simplificações para que fosse possível verificar o potencial de captura de valor. Uma dessas premissas foi a de que o Plano geraria uma valorização da área e, assim, foram considerados três cenários diferentes, variando o preço do metro quadrado dos novos empreendimentos com base nos distritos da República, Consolação e Bela Vista.

Nessa etapa do trabalho foi possível verificar que esses empreendimentos gerariam um resultado positivo. No cenário menos otimista, que é o caso da República, esse valor estaria na casa dos 40 milhões, o que daria uma margem de apenas 7%, enquanto no melhor cenário, o da Bela Vista, esse valor subiria para 150 milhões e a margem para 21%. Portanto, cabe uma análise de que dependendo do preço da unidade vendida, que está totalmente relacionada à valorização da área, a implantação do projeto pode tornar-se inviável.

Tabela 29 - Resumo da distribuição das receitas e custos

Valores em R\$ mil na data base (out/19)	Cenário		
	República	Consolação	Bela Vista
Receita bruta das vendas (100%)	624.250,95	687.570,35	770.512,12
Receita líquida das vendas	93,3%	93,3%	93,3%
Custos	85,9%	79,7%	73,0%
Terreno	19,9%	18,1%	16,2%
Construção	47,9%	43,5%	38,8%
Incorporação	18,1%	18,1%	18,1%
Margem sobre a receita líquida	7,1%	13,8%	21,0%

Fonte da tabela 29 - Produzida pelas autoras.

Verificado o potencial do projeto, a próxima etapa foi analisar os impactos de sua implementação. Foi feita uma análise dos impactos sociais que se resumiram em identificar o efeito das desapropriações na área, com uma análise mais quantitativa dos afetados. Foi levantado que 13% dos imóveis a serem desapropriados têm como uso predominante garagem, 58% usos comerciais e 29% uso residencial. Para atenuar os impactos e se tratando de uma área pequena, seria possível, seguindo recomendação da Prefeitura Municipal de São Paulo, realizar apoio à mudança e à reinserção social e econômica dos moradores e comerciantes afetados.

Em relação aos ganhos com a exploração da terra, foi feito um estudo para estimar a receita potencial com a venda de CEPAC na área da 25 de Março e o quanto aumentaria a arrecadação do IPTU anual com a construção dos novos empreendimentos. A estimativa de receita via CEPAC foi de R\$43,2 milhões, sem considerar as particularidades que um projeto como esse pode ter, com a concessão de benefícios, por exemplo. Inclusive, esse é mais um estudo a ser feito, pois é um fator que pode gerar mais atratividade ao projeto.

Para o cálculo do IPTU foram considerados, mais uma vez, três cenários diferentes em relação ao valor venal dos imóveis, nos quais, o incremento variou de R\$6,3 milhões a R\$8,5 milhões. O valor arrecado de IPTU no primeiro semestre de 2019, segundo dados divulgados pela Prefeitura, foi de R\$62,9 milhões no distrito da Sé, o que significa um aumento de 10 a 13,5% por ano.

Tabela 30 - Resumo das estimativas de arrecadação para o Poder Público

R\$ mil - moeda base 2019	Cenários		
	República	Consolação	Bela Vista
Receita via CEPAC		R\$ 43.240.910	
Aumento da arrecadação via IPTU (anual)	R\$ 6.289.303	R\$ 7.265.661	R\$ 8.466.900
Aumento da arrecadação sobre a atividade econômica a longo prazo (anual)		R\$ 522.367.433	

Fonte da tabela 30 - Produzida pelas autoras.

Por último, os impactos econômicos referem-se à arrecadação gerada aos cofres públicos com o aumento de empregos no distrito da Sé, que seria atingido a longo prazo. Aqui, consideraram-se as intervenções na região da 25 e em todo Plano como indutores do adensamento populacional na Sé, gerando um aumento de postos de trabalho na área. O incremento do valor arrecado seria então de R\$477 milhões na moeda base de 2016, ou, R\$522 milhões trazendo a valor presente.

Conclui-se, portanto, pelas estimativas preliminares de receitas e custos, gerados pelo projeto na região da 25 de Março, que há valor a ser capturado. Os números são significativos, e, inspiram estudos mais detalhados que verifiquem a real viabilidade de implantação do projeto.

Vale frisar que, o projeto no Arco Oeste não ocorreria de forma independente, por ser parte do Plano Urbanístico do Parque Dom Pedro II. Além disso, o desenvolvimento imobiliário previsto na Rua 25 de Março só faria sentido, caso as intervenções públicas fossem executadas. Portanto, a implementação de todo o projeto depende de iniciativa do Poder Público, o que traria ganhos multisetoriais para o Centro e a cidade como um todo, conforme apresentado no trabalho.

13. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

13.1. LEGISLAÇÃO

SÃO PAULO (Município). Decreto Nº 56.901, de 29 de março de 2016. Dispõe sobre a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana, nos termos do disposto no artigo 134 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico - PDE.

SÃO PAULO (Município). Lei de 4 de setembro de 1990. Lei Orgânica do Município de São Paulo. Diário Oficial do Município de São Paulo, São Paulo, SP, 18 abr. 1990, p.1.

SÃO PAULO (Município). Lei Nº 11.090, de 16 de setembro de 1991. Estabelece programas de melhorias para a área de influência imediata do Vale do Anhangabaú, cria incentivos e formas para sua implantação e dá outras providências – Operação Urbana Anhangabaú. Diário Oficial do Município de São Paulo, São Paulo, SP, 17 set. 1991. Seção 1, p.1.

SÃO PAULO (Município). Lei Nº 12.349, de 6 de junho de 1997. Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências – Operação Urbana Centro. Diário Oficial do Município de São Paulo, São Paulo, SP, 7 jun. 1997, p.1.

SÃO PAULO (Município). Lei Nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Diário Oficial do Município de São Paulo, São Paulo, SP, 1 ago. 2014, p.1.

SÃO PAULO (Município). Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo. Diário Oficial do Município de São Paulo, São Paulo, SP, 23 mar. 2016, p.1.

SÃO PAULO (Município). Projeto de Lei Câmara Municipal Nº 901, de 24 de dezembro de 1993. Aprovado como Lei 12.349/97 – Projeto de Lei da Operação Urbana Centro.

13.2. LIVROS, TESES, ARTIGOS E PUBLICAÇÕES

ANGELI, Paula Abranches Lopes de. As operações urbanas consorciadas como instrumento de planejamento urbano: um estudo de caso da cidade de São Paulo-SP. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUC/Campinas), Campinas, 2011. Disponível em: < <http://tede.bibliotecadigital.puc-campinas.edu.br:8080/jspui/bitstream/tede/95/1/Paula%20Abranches%20Lopes%20de%20Angeli.pdf> >. Acesso em: 7 jun. 2019.

BARBOSA, Eunice. **Evolução do uso do solo residencial na área central do município de São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli/USP), São Paulo, 2001.

BARBOUR, Vivian. **A Batalha pela preservação de tombados no Centro de SP**. Disponível em: <<https://www.justificando.com/2019/12/02/a-batalha-pela-preservacao-de-tombados-do-centro-de-sp/>> Acesso em: 7 dez. 2019.

CASIMIRO, Matheus de Vasconcelos Casimiro. **Duas várzeas, dois parques, uma resiliência**. Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo: v.18 n.2 Ago./Dez. 2018. Universidade Presbiteriana Mackenzie. ISSN: 1809-4120

CASTRO, Ana. **Um centro, uma avenida, uma cidade**. Qual espaço público queremos?. Revista Contraste, São Paulo, v.4, p. 6-18, mar. 2016. ISSN: 2317-2134. Disponível em: <<https://issuu.com/revcontraste/docs/revcontraste04>>. Acesso em: 02 mar. 2019.

CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. **Operações urbanas em São Paulo**: interesse público ou construção especulativa do lugar. Tese (Doutorado em Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), São Paulo, 2006.

CONSÓRCIO NOVA LUZ. Estudos de viabilidade econômica, mercadológica e da situação fundiária – consolidados. São Paulo, 2011.

ELIEZER, D. J. ET AL. **Avaliação da operação urbana consorciada do projeto Lapa-Brás**: Viabilidade econômica-financeira do enterramento da linha de trem da CPTM. Trabalho de Formatura do curso de engenharia civil da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2018.

EMURB. **Caminhos para o centro**: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, 2004. ISBN: 85-98901-01-6. Disponível em: <<https://cebrap.org.br/pesquisas/caminhos-para-o-centro-estrategias-de-desenvolvimento-para-a-regiao-central-de-sao-paulo/>>. Acesso em: 5 jun. 2019

ESCUDERO, Oscar Felizardo; ABRAHÃO, Sérgio Luís. **Os projetos de Joseph-Antoine Bouvard para o Vale Anhangabaú e Parque D. Pedro II**. Revista do Programa de Mestrado em Projeto, Produção e Gestão do Espaço Urbano InSitu, Temática 01, v.3, 2017. ISSN: 2446-9696

FILGUEIRAS, Tarcísio Linhares. **Viadutos sobre o Parque Dom Pedro II**: reflexões sobre o papel do Estado e da racionalidade tecnocrática na produção do espaço urbano. Trabalho de Graduação (Bacharel em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH/USP). São Paulo, 2016.

GATTI, Simone Ferreira. **Das Operações Urbanas aos PIUs**: Estratégias de intervenção para o centro de São Paulo. In: Anais XVII ENANPUR 2019. Disponível em: <<http://anpur.org.br/xviienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1724>>. Acesso em: 02 jun. 2019.

JOSÉ, Beatriz Kara. **A popularização do centro de São Paulo**: um estudo de transformações nos últimos 20 anos. Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP). São Paulo, 2010.

KLIASS, Rosa Grena. **Parques urbanos de São Paulo e sua evolução na cidade**. São Paulo: Pini, 1993.

LABHAB, Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos & FAUUSP, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. **Observatório do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo: Compilação e descrição dos instrumentos – Subproduto 1.** São Paulo, 2005.

MAIA, Francisco Prestes. **Introdução ao estudo de um Plano de Avenidas para a cidade de São Paulo.** São Paulo: Melhoramentos, 1930.

METRO. Infraestrutura Dados de Linhas e Estações. Disponível em: <<https://transparencia.metrosp.com.br/dataset/infraestrutura-dados-de-linhas-e-estações>>. Acesso em: 8 jun. 2019.

MEYER, Regina Maria Prosperi. **O centro da metrópole como projeto.** In: São Paulo Centro XXI, entre história e projeto. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994.

MEYER, Regina Maria Prosperi; GROSTEIN, Marta Dora. **A leste do centro: territórios do urbanismo.** São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2010. ISBN: 978-85-7060-780-5

MONTADON, Daniel Todtmann. **Operações urbanas em São Paulo:** da negociação financeira ao compartilhamento equitativo de custos e benefícios. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), São Paulo, 2009.

OLIVEIRA, Abrahão. **O Quartel do Centro de São Paulo:** a história do Tabatinguera. São Paulo in foco, São Paulo, mar. 2019. Disponível em: <<http://www.saopauloinfoco.com.br/quartel-tabatinguera/>>. Acesso em: 03 mar. 2019

OLIVEIRA, Fabiano Lemes de. **Modelos urbanísticos modernos e parques urbanos:** as relações entre urbanismo e paisagismo em São Paulo na primeira metade do século XX. Tese (Doutorado em Arquitetura) - Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), Barcelona, 2008.

POMPEIA, Luis Antonio. **A valorização do centro da cidade.** In: São Paulo Centro XXI, entre história e projeto. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994. Disponível em: <<http://www.vivaocentro.org.br/media/9556/saopaulocenroxxi.pdf>>. Acesso em: 27 mar. 2019.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Caderno de propostas dos planos regionais das subprefeituras.** Perímetros de ação: Mooca. São Paulo, 2016.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Caderno de propostas dos planos regionais das subprefeituras.** Perímetros de ação: Sé. São Paulo, 2016.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Consulta do valor venal de referência. Disponível em <>. Acesso em: 22 out. 2019.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. PIU Setor Central. Disponível em: <<https://participe.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/setor-central-2>>. Acesso em: 17 jun. 2019.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Plano Diretor Estratégico. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/>>. Acesso em: 15 jun. 2019.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Projeto de Intervenção Urbana. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/>>. Acesso em: 15 jun. 2019.

RIBEIRO, Vanessa Costa. **Várzea do Carmo a Parque Dom Pedro II: de atributo natural a artefato. Décadas de 1890 a 1950.** 2012. 340 f. Dissertação de Mestrado em História Social. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo (FFLCH/USP). São Paulo, 2012. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8138/tde-14092012-102923/publico/2012_VanessaCostaRibeiro1.pdf>. Acesso em: 20 mar. 2019.

RIBEIRO, Vanessa Costa. **O Parque Dom Pedro II pelas lentes de seus usuários (1920-1950).** In: Anais do XXVI Simpósio Nacional de História – ANPUH. São Paulo, 2011

ROLNIK, Raquel et al. **Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo.** In: EMURB. Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: s. n., 2004.

SECOVI-SP. **Lançamentos de Imóveis, verticais, residenciais na cidade de São Paulo.** São Paulo, 2018.

SILVA, Tomás André Rebollo Figueiredo da. **Urbanismo e mobilidade na metrópole paulistana.** Estudo de caso: o Parque Dom Pedro II. 2012. 280 f. Tese (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (FAU/USP), São Paulo, 2012.

SMDU et al. **Plano Urbanístico do Parque Dom Pedro II.** São Paulo, 2012.

SMUL, Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento. **Centro de São Paulo atrai empreendimentos imobiliários residenciais.** São Paulo, 2018.

SMUL, Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento. **Lançamentos imobiliários - Tabelas.** Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade/mercado_imobiliario/>. Acesso em: 27 set. 2019.

SMUL, Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento. **Uso do solo urbano - Tabelas.** Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade/uso_do_solo_urbano/index.php?p=260379>. Acesso em: 07 nov. 2019.

SMUL, Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento. **O que está sendo lançado no Centro de São Paulo?.** São Paulo, 2018.

SPTRANS. Relatório da Administração, 2018. Disponível em: <http://www.sptrans.com.br/media/1537/relatorio_de_administracao_2018.pdf>. Acesso em: 9 jun. 2019.

SPTRANS. Terminal Parque Dom Pedro II. Acesso em: <<http://www.sptrans.com.br/terminais/parque-dom-pedro-ii/>>. Acesso em: 6 jun. 2019.

SP-URBANISMO, São Paulo Urbanismo. **Apresentação da 155ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva, 24 de setembro de 2018, São Paulo.** Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/op_urbana_CENTRO/2018/CE_OUCentro_155a_RO_apresentacao_2018_09_24.pdf>. Acesso em: 06 jun. 2019

SP-URBANISMO, São Paulo Urbanismo. **Caderno sobre a Operação Urbana Centro.** Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCEN_caderno_GESTAO_URBANA.pdf>. Acesso em: 26 mar. 2019.

SP-URBANISMO, São Paulo Urbanismo. **Diagnóstico Sócio-Territorial.** São Paulo, 2017.

SP-URBANISMO, São Paulo Urbanismo. **Resumo Financeiro: Movimentações até 31 de março de 2019.** Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/op_urbana_CENTRO/2019/OUCentroFinanceiroMar19_Publicacao.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2019

TRAVASSOS, Luciana Rodrigues Faragnoni Costa. **A dimensão socioambiental da ocupação dos fundos de vale urbanos no município de São Paulo.** Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Ciência Ambiental da USP (Procam/USP). São Paulo, 2004.

VILARINO, Maria do Carmo. **Operação Urbana: A inadequação do instrumento para a promoção de áreas em declínio.** Tese (Doutorado em Projeto de Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), São Paulo, 2006.

ZANETTI, Valdir Zonta. **Planos e projetos ausentes: Desafios e perspectivas da requalificação das áreas centrais de São Paulo.** Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP). São Paulo, 2005.

ZMITROWICZ, Witold; BORGHETTI, Geraldo. **Avenidas 1950-2000: 50 anos de planejamento da cidade de São Paulo.** São Paulo: EDUSP, 2009. ISBN: 978-85-314-1192-2.

13.3. REPORTAGENS

A História do Maior Cortiço Vertical do Brasil – O Edifício Treme Treme. Dez. 2013 Disponível em: <<http://www.saopauloinfoco.com.br/o-edificio-treme-treme/>>. Acesso em: 5 jun. 2019.

Começa a demolição do edifício São Vito, marco da degradação do centro de SP. Set. 2010. Disponível em: <<https://extra.globo.com/noticias/brasil/comeca-demolicao-do->

[edificio-sao-vito-marco-da-degradacao-do-centro-de-sp-60670.html](https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2018/11/1984618-numero-de-lancamentos-no-centro-de-sao-paulo-dobra-em-cinco-anos.shtml)>. Acesso em: 5 jun. 2019.

Demolição do Treme-Treme. Mai. 2011. Disponível em:<<https://internacional.estadao.com.br/blogs/olhar-sobre-o-mundo/demolicao-do-treme-treme/>>. Acesso em: 5 jun. 2019.

O perfil dos novos prédios residenciais do centro de SP. Nov. 2017. Disponível em:<<https://www.nexojornal.com.br/expresso/2018/11/07/O-perfil-dos-novos-pr%C3%A9dios-residenciais-do-centro-de-SP>>. Acesso em: 29 set. 2019.

Os custos que vão além do valor do imóvel na hora da compra. Dez. 2013. Disponível em: < <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/os-custos-que-vao-alem-do-valor-do-imovel-na-hora-da-compra/> >. Acesso em: 8 nov. 2019.

Número de lançamento de imóveis no centro de São Paulo dobra em cinco anos. Nov. 2018. Disponível em:<<https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2018/11/1984618-numero-de-lancamentos-no-centro-de-sao-paulo-dobra-em-cinco-anos.shtml>>. Acesso em: 29 set. 2019.

Prefeitura cede área dos edifícios São Vito e Mercúrio para unidade do SESC. Jul. 2014. Disponível em:<<http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2014/07/prefeitura-cede-terreno-do-edificio-sao-vito-para-unidade-do-sesc.html>>. Acesso em: 6 jun. 2019.

Projeto de museu de governos tucanos é interrompido antes da conclusão. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/ilustrada/2018/08/projeto-de-museu-de-governos-tucanos-e-interrompido-antes-da-conclusao.shtml>>. Acesso em: 6 jun. 2019.

14. APÊNDICES

APÊNDICE A – Pesquisa de mercado para definir a média de preço do metro quadrado de unidades residenciais verticais lançadas na República, realizada em outubro de 2019

Edifício	Endereço	Incorporadora	Nº Dorm.	Área Privativa (m²)	Preço Unidade (R\$)	Preço (R\$/m²)
VN Consolação	Rua da Consolação, 297	Vitacon	Studio	27	331.882,00	12.291,93
VN Consolação	Rua da Consolação, 297	Vitacon	2	64	717.869,00	11.216,70
Bandeira Paulicéia	Rua Santo Amaro, 27	TPA Empreendimentos	2	48	430.000,00	8.958,33
Bella Vista Pauliceia	Rua Francisca Miquelina, 277	TPA Empreendimentos	Studio	18	179.000,00	9.944,44
Esquina Pauliceia	Rua Francisca Miquelina, 237	TPA Empreendimentos	1	28	260.000,00	9.285,71
Think Home república	Rua Bento Freitas, 420	Think Construtora	Studio	21	202.400,00	9.638,10
Think Home república	Rua Bento Freitas, 420	Think Construtora	Studio	26	284.000,00	10.923,08
Total				185	1.918.751,00	
				Média (R\$/m²)	10.371,63	

APÊNDICE B – Pesquisa de mercado para definir a média de preço do metro quadrado de unidades residenciais verticais lançadas na Consolação, realizada em outubro de 2019

Edifício	Endereço	Incorporadora	Nº Dorm.	Área Privativa (m²)	Preço Unidade (R\$)	Preço (R\$/m²)
Olhar Augusta	Rua Augusta, 150	Tegra	2	67	695.000,00	10.373,13
Belint Bela Cintra	Rua Bela Cintra, 237	Arquiplan	Studio	23	263.500,00	11.456,52
You Central Park	Rua Caio Prado, 103	YOU Inc	2	57	672.000,00	11.789,47
You Central Park	Rua Caio Prado, 103	YOU Inc	1	35	380.000,00	10.857,14
Total				182	2.010.500,00	
				Média (R\$/m²)	11.046,70	

APÊNDICE C – Pesquisa de mercado para definir a média de preço do metro quadrado de unidades residenciais verticais lançadas na Bela Vista, realizada em outubro de 2019

Edifício	Endereço	Incorporadora	Nº Dorm.	Área Privativa (m²)	Preço Unidade (R\$)	Preço (R\$/m²)
Facto Paulista	Rua Doutor Penaforte Mendes, 140	Even	Studio	41	496.155,00	12.101,34
You Link Paulista	Rua Martiniano de Carvalho, 473	You Inc	2	50	697.600,00	13.952,00
Bela Vista Pauliceia	Rua Francisca Miquelina, 277	TPA Empreendimentos	Studio	18	179.000,00	9.944,44
VN Ueno	Rua Barata Ribeiro, 108	Vitacon	Studio	18	199.000,00	11.055,56
Chez VN	Rua Frei Caneca, 645	Vitacon	1	41	581.683,00	14.187,39
Total				168	2.153.438,00	
				Média (R\$/m²)	12.818,08	

APÊNDICE D – Pesquisa de mercado para definir a média de preço do metro quadrado de unidades comerciais verticais na República, realizada em outubro de 2019

Endereço	Área Privativa (m²)	Preço Unidade (R\$)	Preço (R\$/m²)
Rua 24 de Maio	275	2.200.000,00	8.000,00
Rua da Consolação	173	1.600.006,00	9.248,59
Rua Marquês de Itu	376	3.389.000	9.013,30
		824	7.189.006
		Média (R\$/m²)	8.724,52

APÊNDICE E – Pesquisa de mercado para definir a média de preço do metro quadrado de unidades comerciais verticais na Consolação, realizada em outubro de 2019

Edifício	Endereço	Incorporadora	Área Privativa (m²)	Preço Unidade (R\$)	Preço (R\$/m²)
Cadoro Escritórios	Rua Augusta, 101	Tegra	37	315.000,00	8.513,51
Cadoro Escritórios	Rua Augusta, 101	Tegra	31	237.000,00	7.645,16
New Office	Rua Augusta, 1168	Esser	236	2.500.000,00	10.593,22
Cadoro Escritórios	Rua Augusta, 101	Tegra	30	289.500	9.650,00
Cadoro Escritórios	Rua Augusta, 101	Tegra	32	258.000	8.062,50
Bella Augusta Boulevard Offices	Rua Bela Cintra, 217	Esser	38	370.000	9.736,84
Total			404	3.969.500	
			Média (R\$/m²)	9.825,50	

APÊNDICE F – Pesquisa de mercado para definir a média de preço do metro quadrado de unidades comerciais verticais na Bela Vista, realizada em outubro de 2019

Edifício	Endereço	Incorporadora	Área Privativa (m²)	Preço Unidade (R\$)	Preço (R\$/m²)
Praça Pamplona	Rua Pamplona, 145	Tegra	43	444.798,00	10.344,14
Praça Pamplona	Rua Pamplona, 145	Tegra	32	311.000,00	9.718,75
Praça Pamplona	Rua Pamplona, 145	Tegra	38	460.000,00	12.105,26
Total			113	1.215.798,00	
			Média (R\$/m²)	10.759,27	

APÊNDICE G – Relação de imóveis a serem desapropriados

Sector	Quadra	Lote	Diário	Endereço	Número	Tipo de Uso	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor Venal de Referência (R\$)
2	66	6	2	Rua 25 de Março	246	Loja	252	750	1.945.697,00
2	66	7	0	Rua 25 de Março	252	Comercial	252	504	1.961.229,00
2	66	8	9	Rua 25 de Março	258	Comercial e outros	126	360	1.069.615,00
2	66	9	7	Rua 25 de Março	270	Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla	478	1425	4.509.301,00
2	66	10	0	Rua 25 de Março	280	Loja	228	672	2.061.716,00
2	66	11	9	Rua 25 de Março	288	Loja	220	672	1.994.767,00
2	66	12	7	Rua 25 de Março	294	Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla	214	642	1.922.245,00
2	66	13	5	Rua 25 de Março	304	Loja	210	600	1.967.611,00
2	66	20	8	Rua Pq. Dom Pedro II	778	Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla	126	300	871.991,00
2	66	21	6	Rua Pq. Dom Pedro II	822	Loja	146	410	1.013.462,00
2	66	44	5	Rua 25 de Março	308	Loja em condomínio	582	228	456.754,00
2	66	45	3	Rua 25 de Março	316	Loja em edifício em condomínio, unidade autônoma, exige fração ideal	582	27	456.754,00
2	66	46	1	Rua 25 de Março	324	Loja em edifício em condomínio, unidade autônoma, exige fração ideal	582	27	456.754,00
2	66	47	1	Pq Dom Pedro II	732	Garagem de prédio de garagem	582	27	25.511,00
2	66	48	8	Pq Dom Pedro II	732	Garagem de prédio de garagem	582	27	25.511,00
2	66	49	6	Pq Dom Pedro II	732	Garagem de prédio de garagem	582	27	25.511,00
2	66	50	1	Pq Dom Pedro II	732	Garagem de prédio de garagem	582	27	25.511,00
2	66	51	8	Pq Dom Pedro II	732	Garagem de prédio de garagem	582	27	25.511,00
2	66	652	4	Rua 25 de Março	238	Loja	270	904	3.673.410,00
2	71	3	9	Rua 25 de Março	102	Loja e residência	182	360	1.196.297,00
2	71	6	3	Rua 25 de Março	124	Outras edificações de uso comercial	183	362	1.440.074,00
2	71	15	2	Pq Dom Pedro II	862	Loja e residência com predominância comercial	106	240	578.196,00
2	71	16	0	Pq Dom Pedro II	870	Loja e residência com predominância comercial	99	360	523.238,00
2	71	18	7	Pq Dom Pedro II	886	Loja	355	600	2.061.690,00
2	71	19	5	Pq Dom Pedro II	900	Loja e residência com predominância comercial	182	360	1.036.828,00
2	71	20	9	Pq Dom Pedro II	914	Hotel, pensão ou hospedaria	195	362	1.522.271,00
2	71	23	3	Pq Dom Pedro II	934	Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas	189	360	1.254.705,00
2	71	24	1	Pq Dom Pedro II	942	Loja	123	430	735.034,00
2	71	25	1	Pq Dom Pedro II	950	Loja	123	430	831.181,00
2	71	46	2	R. 25 de Março	166	Outras edificações de uso comercial	374	600	2.525.425,00
2	71	47	0	R. 25 de Março	134	Loja em edifício em condomínio (unidade autônoma, exige fração ideal)	185	161	478.533,00
2	71	48	9	R. 25 de Março	136	Escritório ou consultório em condomínio, exige fração ideal	185	46	136.355,00
2	71	49	7	R. 25 de Março	136	Escritório ou consultório em condomínio, exige fração ideal	185	53	156.021,00
2	71	50	0	R. 25 de Março	136	Escritório ou consultório em condomínio, exige fração ideal	185	53	156.021,00
2	71	51	9	R. 25 de Março	136	Escritório ou consultório em condomínio, exige fração ideal	185	46	136.355,00
2	71	52	7	R. 25 de Março	136	Apartamento em condomínio	185	46	136.355,00
2	71	53	5	R. 25 de Março	136	Apartamento em condomínio	185	53	156.021,00
2	71	54	3	R. 25 de Março	136	Apartamento em condomínio	185	53	156.021,00
2	71	55	1	R. 25 de Março	136	Apartamento em condomínio	185	46	136.355,00
2	71	56	1	R. 25 de Março	136	Apartamento em condomínio	185	46	136.355,00
2	71	57	8	R. 25 de Março	136	Apartamento em condomínio	185	53	156.021,00
2	71	58	6	R. 25 de Março	136	Apartamento em condomínio	185	53	156.021,00
2	71	59	4	R. 25 de Março	136	Apartamento em condomínio	185	46	136.355,00
2	71	62	4	Pq Dom Pedro II	878	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)	173	37	98.192,00
2	71	63	2	Pq Dom Pedro II	878	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)	173	55	146.915,00
2	71	64	0	Pq Dom Pedro II	878	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)	173	50	134.772,00
2	71	65	9	Pq Dom Pedro II	878	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)	173	37	98.192,00
2	71	66	7	Pq Dom Pedro II	878	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)	173	55	146.915,00
2	71	67	5	Pq Dom Pedro II	878	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)	173	50	134.772,00
2	71	68	3	Pq Dom Pedro II	878	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)	173	37	98.192,00
2	71	69	1	Pq Dom Pedro II	878	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)	173	55	146.915,00
2	71	70	5	Pq Dom Pedro II	878	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)	173	50	134.772,00
2	71	71	3	Pq Dom Pedro II	882	Loja em edifício em condomínio (unidade autônoma, exige fração ideal)	173	143	590.969,00
2	71	72	1	Rua Fêmão Sales	27	Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla	452	830	2.574.473,00
2	71	74	8	Pq Dom Pedro II	920	Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla	382	728	3.430.956,00
2	71	75	6	Rua 25 de Março	140	Outras edificações de uso de serviço, com utilização múltipla	700	1627	5.303.631,00
2	75	1	0	Rua 25 de Março	22	Loja	313	240	1.660.012,00
2	75	2	9	Rua 25 de Março	50	Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla	233	380	1.205.818,00
2	75	4	5	Rua Fêmão Sales	42	Prédio de apartamento de uso misto com ou sem loja (predominância residencial)	199	450	1.482.096,00
2	75	5	3	Rua Fêmão Sales	50	Prédio de apartamento de uso misto com ou sem loja (predominância residencial)	91	250	1.482.096,00
2	75	6	1	Rua Fêmão Sales	60	Escola	340	986	3.561.626,00
2	75	7	1	Rua Pq. Dom Pedro II	1000	Outras edificações de uso de serviço, com utilização múltipla	1900	800	10.052.696,00
3	4	3	9	Rua Frederico Alvarenga	S/N	Terreno	145	0	658.996,00
3	4	106	1	Rua Frederico Alvarenga	65	Posto de serviço	518	465	2.867.715,00
2	64	18	7	Rua 25 de Março	257	Outras edificações de uso de serviço, com utilização múltipla	906	2456	11.296.835,00
2	65	1	7	Rua 25 de Março	237	Loja	290	447	2.891.501,00
2	65	11	4	R. S. Nicolau	40	Loja	35	105	318.190,00
2	65	12	2	Rua Maria Benedita	17	Prédio de apartamento de uso misto com ou sem loja (predominância residencial)	156	670	747.151,00
2	65	13	0	R. S. Nicolau	18	Prédio de apartamento de uso misto com ou sem loja (predominância residencial)	111	451	536.124,00
2	65	14	9	Rua Dr. Bettencourt Rodrigues	242	Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla	76	380	1.284.750,00
2	67	2 (metade)	4	Rua Dr. Bettencourt Rodrigues	200	Outras edificações de uso especial, com utilização múltipla	225	390	4.031.806,00
2	67	8	3	Rua Dr. Bettencourt Rodrigues	234	Terreno	81	0	339.453,00
2	67	9	1	Rua Maria Benedita	14	Terreno	133	0	548.492,00
2	67	10	5	Rua Maria Benedita	20	Terreno	134	0	509.512,00
2	67	11	3	Rua Maria Benedita	32	Terreno	141	0	551.654,00
2	67	139	1	Rua 25 de Março	211	Loja	625	981	5.390.608,00
2	70	118	9	Rua 25 de Março	101	Outras edificações de uso de serviço, com utilização múltipla	920	879	4.397.902,00
TOTAL							22530	26959	109.190.988,00

APÊNDICE H – Compatibilização dos códigos dos subsetores da atividade econômica

RAIS	Código		Descrição
	CNAE	Utilizado	
1	5, 6, 7, 8, 9	1	Indústria extrativa mineral
2	23	2	Indústria de produtos minerais não metálicos
3	24, 25	3	Indústria metalúrgica
4	28, 29, 33	4	Indústria mecânica
5	26, 27	5	Indústria do material elétrico e de comunicações
6	30	6	Indústria do material de transporte
7	16, 31	7	Indústria da madeira e do mobiliário
8	17, 18	8	Indústria do papel, papelão, editorial e gráfica
9	12, 15, 22, 32	9	Indústria da borracha, fumo, couros, peles, similares, ind. diversas
10	19, 20, 21	10	Indústria química de produtos farmacêuticos, veterinários, perfumaria
11 e 12	13, 14	11	Indústria têxtil do vestuário, artefatos de tecidos e calçados
13	10, 11	12	Indústria de produtos alimentícios, bebidas e álcool etílico
14	37, 38, 39	13	Esgoto, atividades de gestão de resíduos e descontaminação
15	41, 42 e 43	14	Construção civil
16	47	15	Comércio varejista
17	46	16	Comércio atacadista
18	66	17	Instituições de crédito, seguros e capitalização
19 e 22	68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 96	18	Atividades administrativas, científicas, técnicas, imobiliárias e complementares
20 e 21	45, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 95	19	Transportes, comunicações, alojamento, alimentação, reparação, manutenção
23	85, 90, 92, 93	20	Educação, artes, cultura, esporte e recreação
25	1, 2, 3	21	Agricultura, silvicultura, criação de animais, extrativismo vegetal