

Uma investigação da produção de incorporação residencial na região da Avenida Cupecê após a aprovação do PDE e Zoneamento.

Alexandre Lukas Morrone¹

¹ Adensamento e Verticalização das Cidades Brasileiras - Processo de Produção do Espaço Construído - Núcleo de Apoio à Pesquisa: Produção e Linguagem do Ambiente Construído - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo; Rua do Lago, 876 – São Paulo – SP – Brasil
E-mail: alm089@hotmail.com

RESUMO

Em 2014, São Paulo aprovou o seu novo Plano Diretor Estratégico (PDE) - Lei 16.050/14 - estabelecendo diretrizes de como a cidade iria crescer e se desenvolver e sob quais conceitos e quais valores, métodos e conceitos nortearão esta dinâmica. Das dez estratégias norteadoras do PDE, duas se destacam para o objeto de pesquisa deste artigo. Uma é a orientação do crescimento da cidade nas proximidades do transporte público por meio dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, seguindo o conceito do “Desenvolvimento Orientado pelo Transporte” (DOT). A outra é a reorganização das dinâmicas metropolitanas orientada pelo conceito de multicentralidade por meio de Projetos de Intervenção Urbana (PIU) como o Arco Pinheiros, a área Faria Lima-Água Espraiada e os Perímetros de Incentivo e Eixo Cupecê.

Seguindo as mesmas estratégias e diretrizes do PDE a lei 16.402, de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento), foi desenvolvida e aprovada em 2016. Por essas normas, os conceitos do PDE puderam ser especificados em quadras e lotes juntamente com o estabelecimento de seus parâmetros construtivos. Desta forma, os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana ganham a designação de Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (ZEU).

É sob esses desígnios e contexto em que a região da Avenida Cupecê adquire muitos atributos legais que incentivam e induzem o crescimento e o desenvolvimento imobiliário e econômico. A Avenida é uma importante artéria na zona sul da cidade de São Paulo já que promove a ligação de Diadema e a Avenida dos Estados no município de Santo André com a Marginal do Rio Pinheiros. Para tanto, dispõe de quatro pistas, uma das quais é de uso exclusivo de ônibus em cada sentido. Além disso, sua localização é privilegiada, pois um de seus trechos está a apenas 2.640 metros da estação Jabaquara do metrô.

Este artigo tem como objetivo investigar como o mercado imobiliário de incorporação atuou nessa região após estas novos parâmetros e atributos urbanísticos e por que o mercado imobiliário atuou desta maneira.

Palavras-chave: Av. Cupecê, Zoneamento, Mercado Imobiliário, Produção Imobiliária, Plano Diretor Estratégico (PDE) e Desenvolvimento Orientado ao Transporte (DOT)

An investigation of real estate production in the Avenida Cupecê region after approval by the PDE and Zoning.

ABSTRACT

In 2014, São Paulo approved its new Strategic Master Plan (PDE) - Law 16,050/14 - establishing guidelines on how the city would grow and develop and under which concepts and values, strategies and concepts will guide this dynamic. Of the 10 guiding strategies of the PDE, two stand out for the research object of this article. One is the orientation of city growth in the vicinity of public transport through the Urban Transformation Structuring Axes following the concept of “Transport-driven development” (DOT). The other strategy is the reorganization of metropolitan dynamics guided by the concept of multicentrality through Urban Intervention Projects (PIU) such as Arco Pinheiros, the Faria Lima-Água Espraiada area and the Incentive Perimeters and Eixo Cupecê.

Following the same strategies and guidelines as the PDE, Law 16,402 on Land Use and Occupancy (Zoning) was developed and approved in 2016. In this way, the PDE concepts could be specified at the level of blocks and lots together with the establishment of their parameters constructive. In this way, the Urban Transformation Structuring Axes gain the designation of Urban Structuring and Transformation Axis Zone (ZEU).

It is under these designs and contest that the region of Avenida Cupecê acquires many legal attributes that encourage and induce real estate and economic growth and development. Avenida Cupecê is an important artery in the south of the city of São Paulo as it connects Diadema and Avenida dos Estados in the municipality of Santo André with the Marginal do Rio Pinheiros. For that, it has four lanes for each direction, one of which is for the exclusive use of buses. In addition, its location is privileged, as one of its sections is just 2,640 meters from the Jabaquara subway station.

This article aims to investigate how the real estate development market acted in this region after these new parameters and urban attributes and why the real estate market acted in this way.

Key-words: Av. Cupecê, Zoning, Transit-Oriented Development (TOD), Real Estate Incentive, Real Estate and Strategic Master Plan.

1. INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei 16.050 - 2014) foi norteado por dez estratégias principais, cada uma delas tem como objetivo solucionar ou amenizar os grandes problemas urbanísticos-sociais existentes no Município de São Paulo (Prefeitura do Município de São Paulo 2015). Problemas estes que afligem todas as grandes metrópoles do mundo com crescimento e desenvolvimento desordenado. Consequências desse processo são o trânsito decorrente do movimento pendular na hora do Rush, a poluição atmosférica, as grandes distâncias entre as regiões de predomínio residencial e as com maior oferta de emprego, insegurança, falta de habitação, entre muitos outros.

Dessas estratégias, três se destacam para o objeto de nossa pesquisa. A primeira é o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público. Ela consiste em possibilitar e conduzir o máximo possível de pessoas a beneficiarem-se da utilização do transporte coletivo. Para isso, propõem-se que mais residências, empregos e lazer sejam concentrados próximos do metrô, trens e corredores de ônibus. Com isso, pretende-se reduzir a poluição e o trânsito e aumentar a eficiência e viabilidade das grandes infraestruturas de transporte, a homogeneização de ofertas de emprego na cidade e o conforto para o pedestre.

A segunda estratégia é a reorganização das dinâmicas metropolitanas. Para além de trazer mais oferta de emprego para regiões onde há maior predomínio de residências, a intenção é desenvolver áreas da cidade que já possuem infraestrutura que comporte esse avanço. As marginais dos Rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí e a região central da cidade são o foco principal. Além dessas regiões, de maneira secundária, as regiões próximas das Avenidas Cupecê e Jacu-Pêssego também estão contempladas.

A terceira estratégia é o desenvolvimento econômico da cidade com o objetivo de atrair empregos e atividades econômicas que possam ser promotoras de regiões não muito desenvolvidas e com maior predomínio do uso residencial. Além disso, também tem a intenção de atrair atividades econômicas específicas para determinadas regiões. Para isso, são concedidos incentivos fiscais para determinadas atividades econômicas, como a atividade cultural e artística, em determinadas áreas, como na região central do município.

Essas estratégias se transformaram em dois instrumentos principais, os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, mais conhecidos apenas como Eixos, que estipula que até um raio de 600m de distância das estações de metrô e 300m dos corredores de ônibus pode-se construir até quatro vezes a área do terreno em área computável, o maior potencial construtivo da cidade. Para garantir a densidade demográfica desejada e para que o máximo possível de pessoas possa usufruir do transporte público também foi estipulada a Cota-Parte que estabelece, mediante cálculo específico, a quantidade mínima que um empreendimento residencial novo deve ter. Além disso, para que haja o máximo de empregos próximos do transporte público, também foram estipulados incentivos para a construção de áreas destinadas ao uso não residencial para empreendimentos de uso misto. De acordo com o artigo 80 do PDE, 50% da área do térreo e 20% da área equivalente ao potencial construtivo do empreendimento pode ser construídas de maneira não computável para as atividades não residenciais.

O segundo instrumento é o Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, que visa cumprir com os objetivos das estratégias, tanto da reorganização as dinâmicas metropolitanas quanto e principalmente com o desenvolvimento econômico da cidade. Para isso, ficou estipulado que os empreendimentos de uso não residencial seriam isentos da outorga onerosa do direito de

construir, de acordo com o artigo 363 do PDE. Além disso, também ficou estipulado que nos perímetros de incentivo terão os mesmos instrumentos e parâmetros urbanísticos que os Eixos, segundo o artigo 364. Este último teve grande aderência para o mercado de incorporação imobiliária residencial.

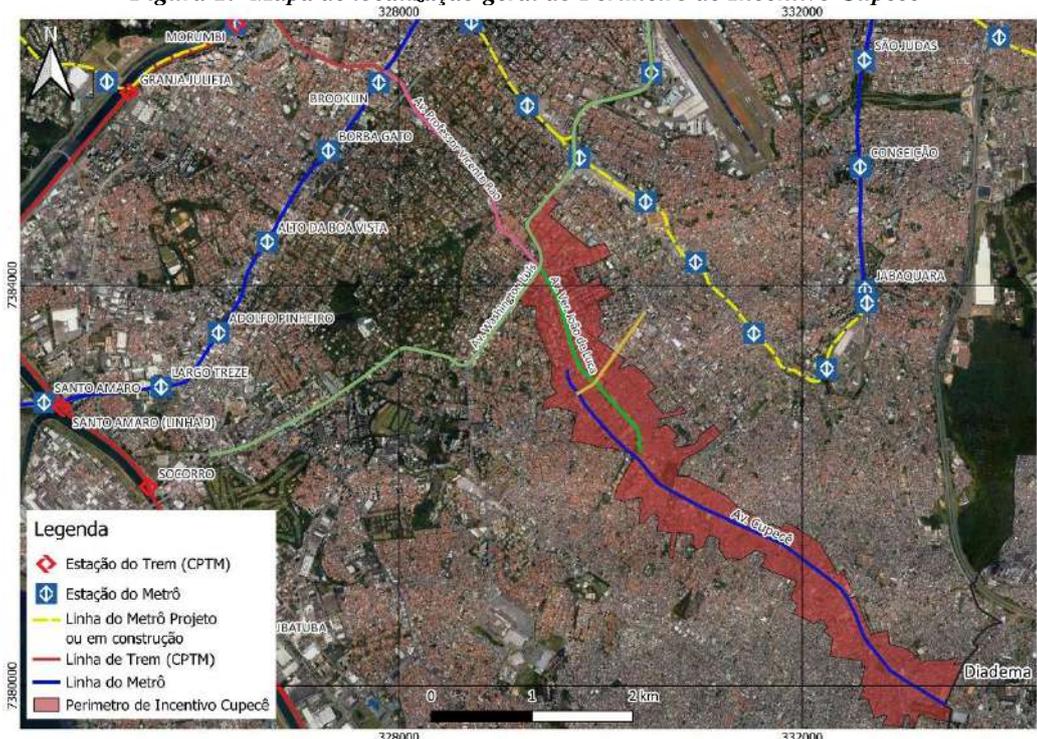
Este artigo tem como objetivo investigar como o Perímetro de Incentivos ao Desenvolvimento Econômico da Cupecê influenciou o mercado de incorporação residencial na região.

De acordo com os objetivos das estratégias do PDE, a escolha de uma área para se tornar um Perímetro de incentivo são necessárias duas características principais: o uso residencial predominante e uma infraestrutura viária e de transporte já existente que suporte um desenvolvimento econômico. Nesse sentido, a avenida Cupecê reúne todos esses pressupostos.

O complexo viário da Av. Cupecê consiste em importante infraestrutura da região sul de São Paulo, ele liga o Município de Diadema com a Marginal Pinheiros. Este complexo é composto por quatro Avenidas, a Av. Cupecê, Av. Vereador João de Luca, Av. Professor Vicente Rao, Av. Roque Petroni Júnior. Esse também é cortado por duas importantes avenidas antes de chegar na Marginal, a Av. Washington Luiz, Av. Vereador Jose Diniz e Av. Santo Amaro, nesta última também se encontra a Linha 5 – Lilás do metrô, sendo acessível por meio da estação Brooklin. Já a estação Jabaquara da Linha 1 – Azul é a mais próxima do perímetro de incentivo com apenas 2.640 metros de distância do seu ponto mais próximo.

Esse complexo viário também é composto por um corredor de ônibus com faixa exclusiva. Por esta característica, de acordo com o artigo 76 inciso II do PDE, as quadras com até trezentos metros das Avenidas Cupecê e Vereador João de Luca já seriam consideradas Eixos, no entanto o Perímetro de Incentivo estendeu os parâmetros urbanísticos para até seiscentos metros em alguns trechos.

Figura 1: Mapa de localização geral do Perímetro de Incentivo Cupecê



Fonte: Elaborado pelo autor, em 2023.

2. METODOLOGIA

Este trabalho teve como ponto de partida a análise do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei 16.050-2014) e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.402-2016) na parte relacionada aos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e Zonas Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) e dos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento. Após a identificação da existência deste fenômeno no mercado de incorporação residencial local, iniciou-se o procedimento de coleta de dados em quatro processos. O primeiro processo de coleta de dados se deu por meio de visitas em loco. Em seguida, foi efetuada uma coleta de dados no site dos empreendimentos. A terceira forma de coleta de dados, também em loco, foi por meio de consulta com corretores de imóveis dos empreendimentos ainda em comercialização. O quarto procedimento quando as outras formas não traziam respostas o suficiente, foi feita uma análise do registro de incorporação dos empreendimentos.

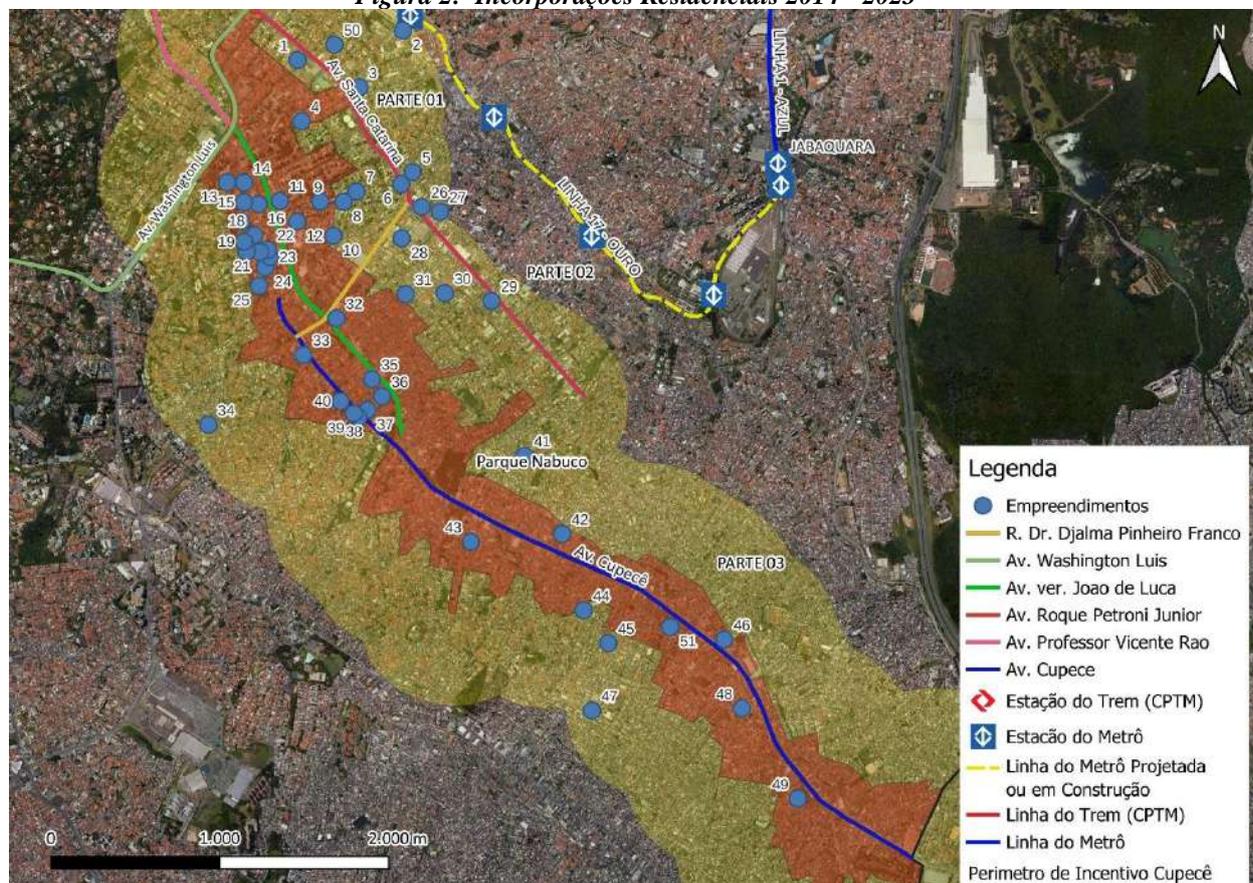
Os dados obtidos foram georreferenciados pelo programa Qgis. Em paralelo também foi feita uma análise quadra a quadra dentro do Perímetro de Incentivo da Cupecê por meio das imagens de satélite disponibilizadas pelo programa Google Earth Pro, comparando imagens do segundo semestre de 2014 com imagens do segundo semestre de 2023 a procura de edifícios de incorporação residencial pela ferramenta “Imagens Históricas”.

Por meio de análise posterior, dissidiu-se por estender em 550m a área de análise com do objeto de estudos para analisar o contexto onde as mudanças no Perímetro de Incentivo ocorrem.

Após realizada a georreferenciação dos dados obtidos, procurou-se realizar uma análise econômica e social para compreender e o fenômeno observado.

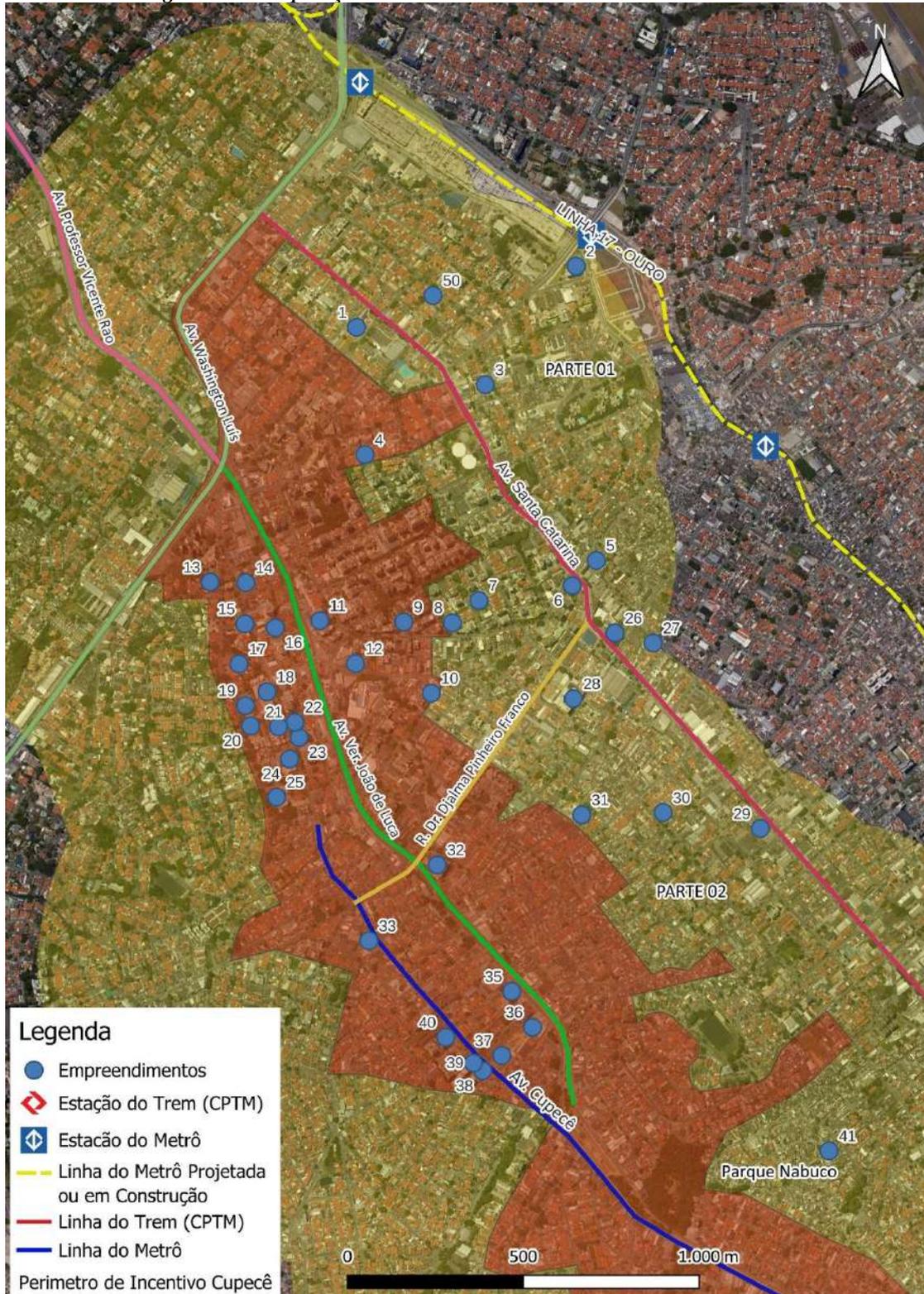
3. RESULTADOS

Figura 2: Incorporações Residenciais 2014 - 2023



Fonte: Elaborado pelo autor, em 2023.

Figura 3: Incorporações residenciais 2014 - 2023: Parte 01 e Parte 02



Fonte: Elaborado pelo autor, em 2023.

22ª Conferência Internacional da LARES



Tabla 1: Incorporações Residenciais 2014 – 2023: Informações Gerais.

Item	Nome do Empreendimento	Site do Empreendimento	Endereço	Incorporadora	Nº de apartamentos
1	COSTA AMALFITANA	https://basileconstrutora.com.br/condominio-costa-amalfitana-vila-mascote/	R. Albuquerque de Sousa Muniz, 216 – Vl. Mascote	BASILE CONSTRUTORA	64
2	Viva Benx Vila Mascote	https://www.vivabenx.com.br/empreendimento/viva-benx-vila-mascote	Av. Túlio Teodoro de Campos, 6 Vila Mascote	BENX INCORPORADORA	368
3	JARDINS PARADISO	https://www.jardinsparadiso.com.br/	R. Gastão da Cunha, 106 - Vila Paulista	FRESNO	80
4	RHAPSODY	http://www.jzm.com.br/project/rhapsody/	RUA PALESTINA, 300 – VILA MASCOTE	JZM	84
5	Start Vila Mascote	http://startmascote.com.br/ https://www.sabiareidencial.com.br/start-vila-mascote/	R. Jorge Duprat Figueiredo, 811 - Vila Paulista	Sabiá Residencial	72
6	SINFONIA	https://grupokallas.com.br/empreendimento/sinfonia-by-kallas-arkhes/	Avenida Santa Catarina, 1374 - Vila Mascote	KALLAS	136
7	Opus 95 - Vila Mascote	http://www.jzm.com.br/project/opus-95/	Rua Santa, 95 - Vila Mascote	JZM	92
8	ALL JAZZ - VILA MASCOTE	http://www.jzm.com.br/project/all-jazz/	Rua Arapá, 131 - Vila Mascote	JZM	80
9	ALLÉRIA VILA MASCOTE KALLAS	https://grupokallas.com.br/empreendimento/all%C3%A9ria-vila-mascote/	R. Araquém, 183 - Vila Mascote	KALLAS	50
10	Vis Home Club - Vila Mascote	https://www.fibraexperts.com.br/empreendimento/visvilamascote	R. Nazaré Rezek Farah, 68 - Vila Mascote	Fibra Experts	172
11	RAIZES VILA MASCOTE	https://www.mitrerealty.com.br/empreendimentos/raizes-vila-mascote	Rua Madre Emilie de Villeneuve, 434	Mitre	302
12	SKY HOME VILA MASCOTE	https://cambur.com.br/apartamento/sky-home/	Av. Mascote, 787 - Vila Mascote	COMBUR	212
13	(Breve Lançamento)	https://www.dialogo.com.br/moveis/jardim-prudencia/apartamentos/rua-gentil-leite	R. Dr. Gentil Leite Martins, 300 - Vila Nova Caledonia	DIÁLOGO ENGENHARIA	
14	SEE JARDIM PRUDÊNCIA	https://archtech.com.br/empreendimentos/see-jardim-prudencia/	Rua das Flechas, 167 - Jardim Prudência	ARCHTECH	72
15	PRACTICAL LIFE - JARDIM PRUDÊNCIA	https://practicallife.com.br/jardimprudencia/	Rua das Flechas, 318 - Jardim Prudência	BRACCO	

22ª Conferência Internacional da LARES



16	Highlights Dr. Nelson Moretti - Jardim Prudência	https://www.tecnisa.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/highlights-dr-nelson-moretti-jardim-prudencia/276	Rua dos Cafezais, 410 - Jardim Prudência	Tecnisa	168
17	(Breve Lançamento)	-	R. Cosmorama, 82 - Jardim Prudência OU R. Ossian Terceiro Teles, 69 - Jardim Prudência	VISTA PLAN	
18	HIGH JD. PRUDÊNCIA	https://dialogo.com.br/empreendimentos/high-jd-prudencia	Rua das Flechas, 484 - Jardim Prudência	DIÁLOGO ENGENHARIA	176
19	Verdana Suites	https://www.dialogo.com.br/imoveis/jardim-prudencia/studios/verdana-suites	Rua Ossian Terceiro Téles, 205	DIÁLOGO ENGENHARIA	173
20	Verdana Jardim Prudência	https://www.dialogo.com.br/imoveis/jardim-prudencia/apartamentos/verdana-jardim-prudencia	Rua Ossian Terceiro Téles, 205	DIÁLOGO ENGENHARIA	260
21	EQ Jardim Prudência	https://www.gafisa.com.br/eq	Rua das Flechas, 562 - Vila Santa Catarina	GAFISA	108
22	CÁDIZ JARDIM PRUDENCIA	https://grupokallas.com.br/empreendimento/cadiz-jd-prudencia/	Rua das Flechas, 601 - Jardim Prudência	KALLAS	266
23	UNITA JARDIM PRUDENCIA	https://dialogo.com.br/empreendimentos/unita-jd-prudencia	RUA DAS FLECHAS, 649 - JARDIM PRUDÊNCIA	DIÁLOGO ENGENHARIA	192
24	ARTIS JARDIM PRUDÊNCIA	https://www.eztec.com.br/imovel/artis-jardim-prudencia/	Rua das Flechas, 686 - Jardim Prudência	EZTEC	92
25	Florart Jardim Prudência	https://conx.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/jardim-prudencia/florart	R. Ossian Terceiro Téles, 431 - Jardim Prudência	CONX	230
26	UP HOME VILA MASCOTE	https://www.eztec.com.br/imovel/up-home-vila-mascote	Av. Santa Catarina, 1.555	EZTEC	129
27	Allegra Mascote	https://caiocom.com.br/portfوليو/3sites/AllegraMascote/	RUA GUSTAVO DA SILVEIRA, 320 - VILA MASCOTE		52
28	Vértiz Vila Mascote	https://www.eztec.com.br/imovel/vertiz-vila-mascote/	Rua Alba, 1700 – Vila Santa Catarina	EZTEC	168
29	Altos Da Vila	-	Av. Santa Catarina, 2220 - Vila Mascote	JZM	
30	Hits Santa Catarina	https://hitsantacatarina.com.br/	RUA EMÍLIO DE SOUSA DOCCA, 149 - VILA SANTA CATARINA	Tranchesl Sadek Engenharia	84
31	Vibra Vila Mascote	https://vibreresidencial.com.br/produtos/vibra-vila-mascote/	RUA CARLO CARRA, 635	Vibra Residencial	238

22ª Conferência Internacional da LARES



32	QUADRA VILA MASCOTE	https://cor2.even.com.br/sp/FRIAS/sp/sao-paulo/vila-mascote/residencial/quadramascote	R. Dr. Djalma Pinheiro Franco, 829 - Vila Santa Catarina Vila Mascote	even	350
33	WISE JARDIM PRUDÊNCIA	https://www.wisejardimprudencia.com.br/	Av. Cupecê, 1.360 - Jardim Prudência	WISE CAPITAL	108
34	Plano&Jardim Marajoara	https://www.planoepiano.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/jardim-marajoara/planojardim-marajo	R. João Gomes Batista, 1120 - Vila Sao Paulo	Plano & Plano	271
35	Vivaz Prime João de Luca	https://www.meuvivaz.com.br/apartamento/vivaz-prime-joao-de-luca-apartamento-vila-santa-catarina-zona-sul-sao-paulo-sp	Rua Guilherme Gama, 65	Vivaz Residencial	279
36	VIVAZ JOÃO DE LUCA	https://www.meuvivaz.com.br/apartamento/vivaz-joao-de-luca-apartamento-jardim-prudencia-zona-sul-sao-paulo-sp	Avenida Vereador João de Luca, 1790	Vivaz Residencial	500
37	Vivaz Jardim Prudência	https://www.meuvivaz.com.br/apartamento/vivaz-jardim-prudencia-apartamento-jardim-prudencia-zona-sul-sao-paulo-sp	Av. Cupecê, 1877	Vivaz Residencial	320
38	Plano & Cupecê Cupecê I	https://www.planoepiano.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/jd-prudencia/planocupecce#planocupecce-i-2	Av. Cupecê, 1846 - Jd. Prudência	Plano & Plano	290
39	Plano & Cupecê Cupecê II	https://www.planoepiano.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/jd-prudencia/planocupecce#planocupecce-ii-2	Av. Cupecê, 1808 - Jd. Prudência	Plano & Plano	293
40	VERDI SPAZIO	https://www.even.com.br/verdispazio	Av. Cupecê, 1708 - Jardim Prudência	even	204
41	Residencial Parque Nabuco	https://riformato.com.br/empreendimento/residencial-pq-nabuco/	R. João de Lana, 13 - Jardim Itacolomi	Riformato Construtora	164
42	Plano&Parque Nabuco	https://www.planoepiano.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/cupece/planoparque-nabuco	Rua Manuel Alves de Siqueira, 51 -Cupecê	Plano & Plano	432
43	K-CUPECÊ	https://www.kazzas.com.br/imoveis/k-cupece	Rua Sassaki, 175 - Cidade Ademar	KALLAS	176
44		-	R. Prof. Felício Cintra do Prado, 65 - Vila Imperio		32

45	HITS CUPECÊ	https://hitscupece.com.br/	RUA DOM JOÃO SOARES COELHO, 220 - VILA IMPÉRIO	Tranchesl Sadek Engenharia	196
46		-	Av. Cupecê, 4283	Inter Construtora	
47	Figueiredo Residencial	https://www.ifigueiredo.com.br/	R. Pastor Rubens Lopes, 226 - Americanópolis	Figueiredo Incorporações	96
48	Vidi Eleva Cupecê	https://vidicupece.com.br/ http://z- incorp.com.br/cupece/index. html	Rua Marco Gagliano – Americanopolis	z-incorp	292
49	VIBRA CUPECÊ	https://vibraresidencial.com. br/produtos/vibra-cupece/	AVENIDA GARCIA DÁVILA, 81	Vibra Residencial	483
PEQUENAS INCORPORAÇÕES					
50	Sem nome (pequena incorporação)	-	Av. Jônia, 532 - Vila Alexandria	STUDIO E+F ARQUITETURA E URBANISMO	
51	Sem nome (pequena incorporação)	-	R. Carlo Formes, 1 - Cidade Ademar		

O Perímetro de Incentivo Cupecê foi muito aderente para o mercado de incorporações residenciais no período observado de Julho de 2014 a Julho de 2023, tendo sido encontrados 31 novos empreendimentos construídos, em construção ou em lançamento ou breve lançamento. Além desses, também foram encontrados outros 19 empreendimentos dentro da área de influência.

Este estudo também observou que esses empreendimentos também estão distribuídos e concentrados de maneira diferente, tanto dentro do perímetro de incentivo quanto na área de influência. Além de concentrações distintas de empreendimentos, também foram encontradas diferenças de estilos arquitetônicos, materiais, métodos construtivos, públicos-alvo e incorporadoras.

Para melhor explicarmos essas diferenças, tanto o Perímetro de incentivo como as áreas de Influência serão divididas em três partes. Cada um desses trechos foi escolhido, pois neles foram encontradas características comuns que as distinguem das demais. A primeira parte vai da Av. Washington Luiz até a Rua Dr. Djalma Pinheiro Franco. A segunda vai da Rua Dr. Djalma Pinheiro Franco até o Parque Nabuco e a terceira parte vai até Diadema.

3.1. Primeira Parte

Na Primeira Parte encontra-se a maior quantidade de empreendimentos, com um total de 24, sendo 17 no Perímetro de Incentivo e 8 dentro da área de influência. Esses 24 empreendimentos acrescentaram 3.365 novos apartamentos na região. Além da concentração de empreendimentos houve concentração de tipos e públicos-alvo que se pretendia atender. Com exceção do Viva Benx Vila Mascote (4), que foi destinado para o mercado popular com o intuito de atender ao programa Minha Casa Minha Vida, todos os outros 23 empreendimentos foram destinados para o público de Meio e Alto Padrão.

Com isso, foi nessa parte onde foram encontradas as maiores médias dos preços de venda por metro quadrado, sendo R\$ 9.018,57/m² a média da região, descontando o Viva Benx Vila Mascote. Apesar da Vila Mascote ser a região mais valorizada, foi no bairro da Vila Prudente a maior concentração de novos empreendimentos, sendo 13 em uma área de 240.000m², o equivalente a um polígono de 240m por 1km.

Foi nessa região também onde se encontraram a maior variedade de incorporadoras, um total de 20 empresas atuando na área. As maiores incorporadoras foram a EZTEC com 2, Kallas com 3, e JZM e Diálogo Engenharia cada uma com 5 empreendimentos. Além disso, todas são especializadas no segmento de médio e Alto Padrão.

3.2. Segunda Parte

Na segunda parte foram encontrados 15 empreendimentos sendo 8 no Perímetro de Incentivo e 7 na Área de Influência adicionando 3286 novos apartamentos. Nessa região, o segmento do mercado predominante é o popular ou MCMV com três exceções. As duas primeiras sendo os empreendimentos Up Home Vila Mascote (31) e o Vértiz Vila Mascote (33) ambos muito próximos da Av. Santa Catarina e da Vila Mascote, dessa forma sendo contemplado pelo interesse do mercado. A terceira exceção é o empreendimento Wise Jardim Prudência (38) que também absorve o interesse do público da Vila Prudente por estar na mesma via onde há 7 dos 13 empreendimentos realizados na região.

Já das sete incorporadoras que atuaram nessa parte, metade atua no mercado de médio e alto padrão como a Eztec, JZM, Even e a Wise Capital que atua como gestora de investimentos imobiliários. As outras três incorporadoras são especializadas no segmento popular ou MCMV e foram as que mais construíram, Tranchesl Sadek Engenharia com 1, a Plano & Plano com 3 e a Vibra Residencial com 4 empreendimentos.

O valor do metro quadrado comercializado na região também é menor do que o da primeira parte sendo a média de R\$ 7.465,99

3.3. Terceira Parte

Na terceira parte, foram identificados 10 novos empreendimentos sendo 6 no Perímetro de Incentivo e 4 na Área de Influência. Todos os empreendimentos são destinados para o segmento popular ou MCMV com exceção do Ed. Residencial Cintra Prado (43) que é determinado para o mercado de médio padrão. Este por sua vez não é uma incorporação imobiliária como as demais já que não teve estande de vendas nem nome de incorporadora, apenas placa do responsável pela obra. Com esses 10 empreendimentos, 1871 apartamentos foram acrescentados nessa área, por meio da atuação de oito incorporadoras, cada uma com um empreendimento.

Das três partes, esta é a que tem o menor preço do metro quadrado comercializado sendo a média de R\$ 6.252,18.

Um detalhe importante a se mencionar é o método construtivo em que os edifícios dos diversos segmentos de mercado usam. Todos os edifícios do segmento de Médio e Alto-Padrão são construídos com método construtivo tradicional com pilares e vigas de concreto armado. Já os

empreendimentos dos seguimentos Popular e do MCMV são predominantemente de Alvenaria Estrutural.

3.4. Pequenos Empreendimentos

Também chamaram a atenção dois pequenos empreendimentos (49 e 50) que foram realizados, ambos com o mesmo perfil. São edifícios pequenos com 5 e 9 pavimentos edificadas em um único lote, sem nome cuja única identificação é a do responsável pela obra. São edificações da modalidade “construir para vender” ou aluguel das unidades habitacionais. Esses empreendimentos chamaram a atenção, pois são um indicativo de que a região é viável até para pequenos negócios.

3.5. Empreendimentos Comerciais.

Apesar de não ser o foco desse artigo, o Perímetro de Incentivo tem como objetivo estimular e induzir a construção de edifícios comerciais em sua área, tendo como instrumentos para realizá-lo a isenção de cobrança da outorga onerosa para edifícios não residenciais. Entretanto, não foi identificada nenhuma edificação comercial construída no período estudado.

Além disso, tanto o Eixo como as ZEUs também promovem incentivos para edifícios comerciais e para as áreas não residenciais dos edifícios de uso misto. De acordo com o artigo 80 inciso IV do PDE, 50% da área do térreo pode ser construída de maneira não computável, se for destinada ao uso não residencial. Essa modalidade teve maior aderência no mercado com 12 empreendimentos (02, 09, 10, 11, 15, 17, 18/19, 20, 31, 34, 47) com lojas no térreo.

Ademais, no mesmo artigo no inciso V, também estabelece que 20% do potencial construtivo pode ser construído de maneira não computável se for destinado para o uso não residencial. Esta modalidade teve baixa aderência do mercado com apenas um empreendimento, o Raízes Vila Mascote (10) que exerceu este direito. Essa atividade comercial foi destinada para a categoria nR1-12, a atividade de hotelaria.

Também é importante mencionar a construção de um empreendimento comercial de grande porte, o Public Supermercado na divisa com Diadema. Indicando uma valorização e uma expectativa de crescimento da terceira parte.

3.6. Atualização de 2022 para 2023.

Após mais visitas de campo para a atualização dos dados de 2022 para 2023 foram encontradas mudanças significativas, principalmente na terceira parte. Nela, apenas o Vidi Eleva Cupecê (47) havia sido identificado, o que indicava um profundo desinteresse pelo mercado de incorporação residencial. Entretanto, após uma nova visita de campo no segundo semestre de 2023 cinco novos empreendimentos (42, 41, 50, 45 e 48) foram identificados. Além disso, após a adoção de uma área de análise com uma abrangência de 550 metros do Perímetro de Incentivo e uma revisão das imagens de satélite disponíveis no Google Earth também foi possível identificar outros quatro empreendimentos (40, 43, 44 e 46).

Na primeira parte, após nova visita de campo, foram identificados 5 novos empreendimentos (12, 15, 16, 18 e 19). Todos em fases iniciais como demolição das edificações anteriores, limpeza do terreno, fundações ou construção da estrutura dos primeiros pavimentos.

Na segunda parte, 4 empreendimentos (25, 26, 27 e 28) foram incorporados após a adoção da Área de Influência e outros 3 (29, 30 e 33) foram identificados após nova revisão das imagens de satélite.

4. DISCUSSÃO

Após a apresentação desses resultados, apesar dos parâmetros urbanísticos do Perímetro de Incentivo ser o mesmo em toda a sua extensão, além de também possuir as mesmas atribuições que os Eixos e ZEUs, o mercado de Incorporação Residencial atuou de maneira diferente. Isso pode ser explicado pelos outros fatores e variáveis que são externos à legislação urbanística.

Uma dessas variáveis é como os diversos trechos do perímetro de incentivo são abastecidos de maneira desigual por vias importantes. A Primeira Parte, por exemplo, é abastecida a noroeste pela Av. Washington Luís, importante avenida de ligação norte sul da capital paulista que em outra região recebe o nome de Av. 23 de maio. Além disso, ao norte a primeira parte recebe o fim da Av. Jornalista Roberto Marinho e a Operação Urbana Águas Espraiadas.

Além dessas importantes vias estruturais da cidade, avenidas locais também fazem a diferença. Tanto a Primeira Parte como a Segunda, em seu interior se localiza a Av. Santa Catarina que é uma importante avenida de bairro cujo objetivo é coletar o tráfego local para a Av. Washington Luís e vice-versa, além de também facilitar o tráfego para a estação Jabaquara do metrô. Esta importância pode ser sentida no mercado imobiliário, dos 13 empreendimentos localizados na área de influência da primeira e segunda parte, 10 estão a até 200m de distância dessa avenida. Entretanto, a Terceira Parte não possui uma avenida local como a Av. Santa Catarina. Desta forma, por este fácil acesso e proximidade com essas estruturas viárias a Primeira e a Segunda Parte são mais valorizadas e desejadas pelos consumidores e por consequência pelas incorporadoras. Além dessa infraestrutura viária, está sendo construída uma linha de monotrilho na região, a Linha 17 - Ouro, o que a valoriza ainda mais. Entretanto, essa linha está próxima apenas da Primeira e Segunda Parte, valorizando muito menos a Terceira Parte.

Uma infraestrutura que poderia mudar significativamente essa baixa valorização da Terceira Parte seria a extensão da Linha 1 – Azul do Jabaquara até a Jurubatuba da CPTM com uma estação na região do Parque Nabuco.

Um importante indicador mensurável numericamente do interesse do mercado imobiliário e de seus consumidores é o preço do metro quadrado de uma região. Como se pode ver na tabela de preços como no “Mapa de Topografia de Preço do Metro Quadrado” existe uma grande discrepância do preço do metro quadrado comercializado entre as partes observadas. Em média, os empreendimentos da Primeira Parte estão sendo comercializados por R\$ 9.018,57, R\$ 1.552,58 mais caros do que os da segunda parte que estão sendo comercializados por R\$ 7.465,99, que por sua vez, é R\$ 1.213,81 mais caro do que os empreendimentos da Terceira Parte.

Figura 4: Diálogo Engenharia. Panfleto “High Jd. Prudência”.



Outro indicador que demonstra o interesse do mercado imobiliário por uma região é a quantidade de empreendimentos existentes. No bairro da Vila Mascote, por exemplo, já existiam 96 empreendimentos antes de 2014.

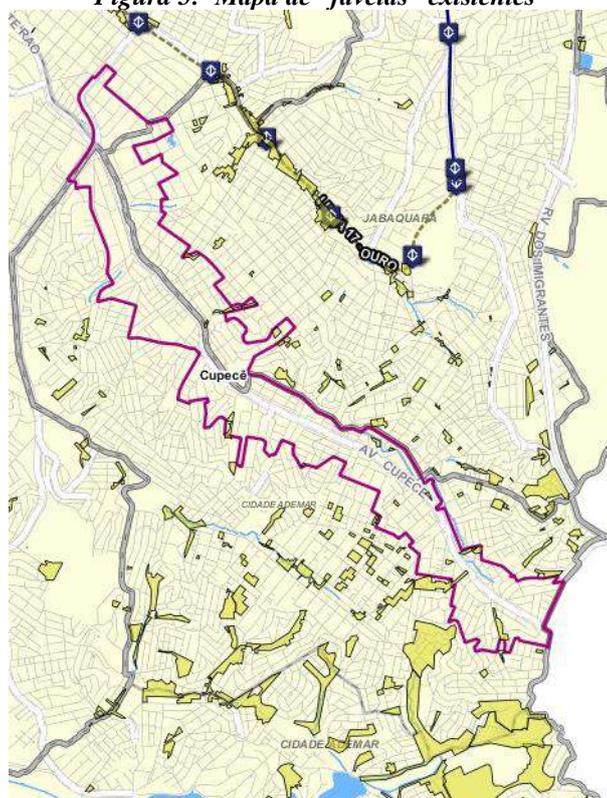
Além dos indícios observados pelos dados coletados por esse estudo da preferência dos consumidores pelas áreas com maior acesso a infraestrutura viárias e de transporte, outros estudos também a comprovam. Em estudos sobre os atributos e características que levam o consumidor a escolher um determinado empreendimento e localidades, Atila (2018) mensurou o quanto o acesso à infraestrutura viária é importante. Dos 50 atributos que um consumidor busca quando procura por um imóvel, a proximidade com o trabalho é a mais citada e o fácil acesso a Avenidas e as Marginais também está entre as mais mencionadas.

Estes 50 atributos estudados por Atila (2018) foram separados em quatro grupos. O primeiro sobre Conveniências e Acessibilidade, em que se encontram as características relacionadas à proximidade com escolas, trabalho, lojas e outros. O segundo sobre Atributos da Vizinhança como proximidade com Parques, cemitérios e aeroportos. O terceiro sobre Segurança e Saúde e o quarto sobre as Características de Morada. Além disso esta pesquisa foi realizada em várias faixas etárias e perfis de famílias. Em todos os perfis de consumidores os atributos do grupo Conveniências e Acessibilidade estão majoritariamente nas primeiras posições, os atributos dos grupos Atratividade da Vizinhança e Saúde e Segurança intercalam as posições intermediárias e os atributos do grupo das Características de Moradia ocupam predominantemente as últimas posições. Desse modo, conclui-se que as características do bairro e vizinhança são mais importantes do que a própria moradia. Além disso, o segundo atributo mais citado foi o “Segurança para as pessoas e propriedades”.

Outro importante trabalho sobre a qualidade de uma localização para uma residência é o trabalho de Pascale (2005 e 2006) mensura a importância dada para 75 atributos que os consumidores avaliam na busca de uma moradia. Essas atribuições também foram divididas em cinco grupos: Qualidade Ambiental, Acessibilidade, Sistemas Viários e de Transportes, Comércio e Serviços, Infraestrutura Urbana e o Aspectos Socioeconômicos. Os dois últimos grupos são os mais citados entre os entrevistados. O grupo da Infraestrutura Urbana continha itens como abastecimento de água, energia e coleta de esgoto, esse grupo foi classificado como pré-requisito mínimo obrigatório para a qualidade de uma localização. O segundo grupo mais citado, o Aspectos Socioeconômicos, contém itens como distância de favelas, índice de violência e proximidade com bairros valorizados. A relação com essas características também pode ser observada em nossa área de

estudo. A Primeira Parte do Perímetro de incentivo é vizinha dos bairros Brooklin e Chácara Flora cujo zoneamento é de Zona Exclusivamente Residencial (ZER), onde só se encontram casas de famílias com alto poder aquisitivo. Já a Terceira Parte tem uma concentração de “Favelas” maior em seu entorno.

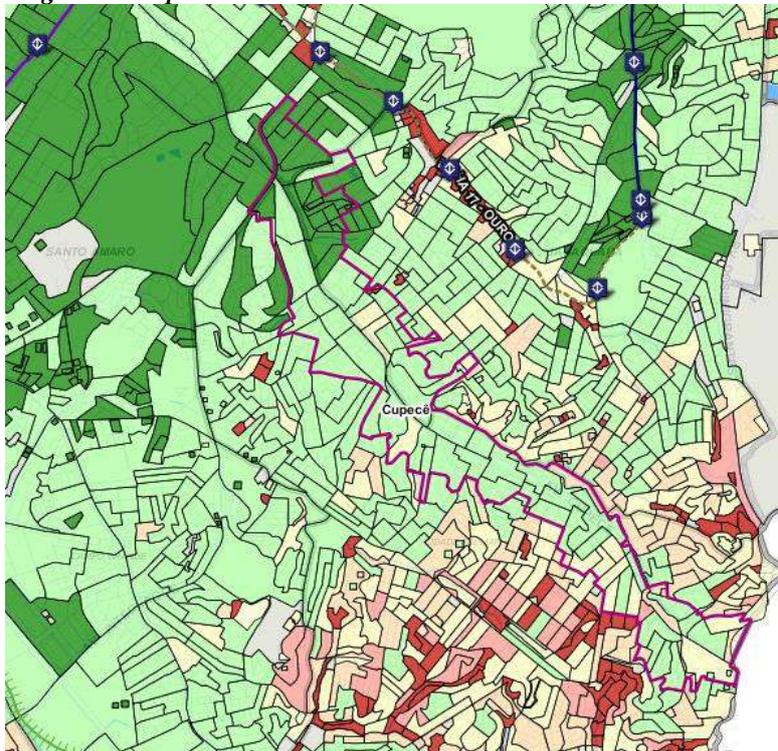
Figura 5: Mapa de “favelas” existentes



Fonte: Geosampa, em 2023.

Além desses atributos, os índices sociais são de vital importância para a melhor compreensão de uma localidade e da dinâmica do mercado imobiliário atuante nela. Para isso, os estudos de Herendy 2019 são muito importantes. Neles são analisada a relação entre o IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) dos bairros com a preferência e produção do mercado de incorporação na região, chegando-se à conclusão de que quanto maior o IDH maior é a preferência e a produção de empreendimentos. No entanto, o próprio estudo mostrou que há mais fatores que influenciam o resultado, mostrando casos de bairros em que, apesar do elevado IDH, não houve produção condizente. O Eixo Nove de Julho é um exemplo, pois apesar de ter um elevado IDH (0,956) e ser a região com o metro quadrado mais caro, de R\$ 17.926,00, entre os bairros estudados, foram construídos apenas cinco empreendimentos. O que explica isso é o fato de que este bairro já é verticalizado e adensado há décadas, sobrando pouco espaço para novos edifícios.

Figura 6: Mapa do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social - IPVS



Fonte: Geosampa, em 2023.

A mesma relação pode ser feita com outros dois índices com relação ao nosso objeto de estudo. O primeiro é o IPVS (Índice Paulista de Vulnerabilidade Social) que mede a qualidade de vida dos habitantes do Estado de São Paulo por meio de indicadores e como a escolaridade, acesso a serviços públicos, saúde e renda. Como pode-se ver no mapa 06, a Primeira Parte é composta e vizinha, principalmente por áreas de baixíssima vulnerabilidade (IPVS 01 - verde escuro) onde há população de alta renda e ótimas condições de vida. A Segunda Parte é composta e cercada por áreas de baixa vulnerabilidade (IPVS 02 - verde claro). Já a Terceira Parte apesar de também ser composta majoritariamente por áreas de baixa vulnerabilidade (IPVS 02 - verde claro), é vizinha tanto ao norte como ao sul por regiões de alta vulnerabilidade (IPVS 03, 04, 05 e 06).

Além desse indicador, analisam-se as três partes quanto à renda por domicílio do Censo 2010 do IBGE e observa-se a mesma padronização encontrada no mapa xx do IPVS.

A Primeira Parte é composta e vizinha de áreas de altíssima renda, já a Segunda Parte é composta por domicílios com rendas de alta e médias e a Terceira parte é composta exclusivamente por média e baixa renda com pontos onde a renda por domicílios é de até R\$500,00 mensais.

O mapa 09 (anexo) de renda do domicílio também mostra o poder de compra das famílias de cada região e por consequência a ordem de prioridade dos públicos e regiões que as incorporadoras desejam atender.

Além disso, as incorporadoras demonstram agir em ordem de expectativa de retorno. Ou seja, iniciam a construção de empreendimentos primeiro nos bairro onde a expectativa de maiores lucro é maior e em seguida vão para as áreas com menor lucratividade. Isso também pode ser visto pelas datas dos registros de incorporação na tabela 02 (anexo).

Dessa forma podemos observar que primeiro são realizados empreendimentos no bairro da Vila Mascote. Em seguida, são realizados incorporações na área com a expectativa de segundo maior lucro, o Jardim Prudência. Depois são realizados nas áreas com menor expectativa de lucro. Para muitas incorporadoras, elas param por aí, deixando as outras áreas para empresas especializadas em incorporações para públicos cuja a expectativa de lucro é menor.

5. CONCLUSÃO

Por meio desse estudo podemos concluir inicialmente que um instrumento legal para estimular o setor da economia pode ser pouco relevante para o mesmo, entretanto pode ser de grande valia para outros segmentos do mercado. No caso deste estudo, podemos ver que o Perímetro de incentivo não foi utilizado para as incorporadoras e investidores para construir edifícios comerciais. No entanto, o fato de o Perímetro de incentivo possuir os mesmos parâmetros urbanísticos das ZEU foi de grande importância para o seguimento de incorporação residencial.

Ademais, pode-se observar que mesmo os parâmetros urbanísticos serem os mesmos o mercado atua de maneira distinta ao longo do Perímetro de Incentivo. Isso se deve pelos outros fatores e variantes externas à legislação urbana. Fatores estes que as incorporadoras analisam antes de iniciar um empreendimento com o objetivo de maximizar os lucros e atingir com o máximo de eficiência o público-alvo. Fatores como renda familiar da região, comércio, infraestrutura viária e de transporte público, além dos próprios anseios e desejos de seus clientes.



REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

HERENDY, V. A. Estudo Exploratório Acerca das Escolhas dos Empreendedores Imobiliários em Termos de Localização Dentre os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana à Luz do Novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo. **São Paulo, 2019.**

HERENDY, V. A.; VEDROSSI, A. O. Estudo Exploratório Acerca da Localização dos Empreendimentos Imobiliários na Cidade de São Paulo dentro dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana à Luz do Plano Diretor Estratégico de 2014. **São Paulo, 2019.**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 Estratégias ilustradas. **São Paulo, 2015.**

ANEXO

1. TABELAS

Tabla 2: Incorporações Residenciais 2014 – 2023: Informações Gerais e Apartamentos.

Item	Nome do Empreendimento	m ² do apartamento tipo ou menor apartamento	m ² do apartamento tipo ou maior apartamento	Estados	Zoneamento	Data do registro de incorporação
1	COSTA AMALFITANA	65 m ²		PRONTO	ZM	
2	Viva Benx Vila Mascote	34 m ²	55 m ²	PRONTO	ZM	
3	JARDINS PARADISO	61 m ²	62 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZM	10/07/2019
4	RHAPSODY	125 m ²		PRONTO	ZC	31/07/2017
5	Start Vila Mascote	59 m ²	62 m ²	PRONTO	ZC	04/10/2014
6	SINFONIA	57 m ²	74 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZC	
7	Opus 95 - Vila Mascote	165 m ²		PRONTO	ZM	18/09/2015
8	ALL JAZZ - VILA MASCOTE	68 m ²		PRONTO	ZM	04/09/2014
9	ALLÉRIA VILA MASCOTE KALLAS	143 m ²	229 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZEU	
10	Vis Home Club - Vila Mascote	69 m ²	92 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZEU	
11	RAIZES VILA MASCOTE	81 m ²	106 m ²	LANÇAMENTO	ZEU	
12	SKY HOME VILA MASCOTE	41 m ²	112 m ²	PRONTO	ZEU	17/01/2017
13	(Breve Lançamento)			BREVE LANÇAMENTO	ZEU	
14	SEE JARDIM PRUDÊNCIA	61 m ²	63 m ²	PRONTO	ZEU	

22ª Conferência Internacional da LARES



15	PRACTICAL LIFE - JARDIM PRUDÊNCIA			BREVE LANÇAMENTO	ZEU	
16	Highlights Dr. Nelson Moretti - Jardim Prudência	68 m ²	85 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZEU	
17	(Breve Lançamento)			BREVE LANÇAMENTO	ZEU	
18	HIGH JD. PRUDÊNCIA	81 m ²	149 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZEU	12/03/2019
19	Verdana Suites	28 m ²	56 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZEU	24/03/2021
20	Verdana Jardim Prudência	73 m ²	119 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZEU	24/03/2021
21	EQ Jardim Prudência	72 m ²	103 m ²	PRONTO	ZEU	
22	CÁDIZ JARDIM PRUDENCIA	29 m ²		EM CONSTRUÇÃO	ZEU	
23	UNITA JARDIM PRUDENCIA	65 m ²	86 m ²	PRONTO	ZEU	
24	ARTIS JARDIM PRUDÊNCIA	66 m ²	80 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZEU	26/11/2018
25	Florart Jardim Prudência	64 m ²	68 m ²	PRONTO	ZEU	
26	UP HOME VILA MASCOTE	67,75 m ²		PRONTO	ZC	
27	Allegra Mascote	54 m ²		BREVE LANÇAMENTO	ZC	
28	Vértiz Vila Mascote	81 m ²	100 m ²	PRONTO	ZC	
29	Altos Da Vila			BREVE LANÇAMENTO	ZEIS	
30	Hits Santa Catarina	28,9 m ²	37,81 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZM	29/11/2021

22ª Conferência Internacional da LARES



31	Vibra Vila Mascote	39 m ²		PRONTO	ZEIS	
32	QUADRA VILA MASCOTE	49 m ²	64 m ²	PRONTO	ZEU	09/11/2015
33	WISE JARDIM PRUDÊNCIA	58 m ²		EM CONSTRUÇÃO	ZEU	17/10/2018
34	Plano&Jardim Marajoara	25,14 m ²	32,56 m ²	PRONTO	ZM	
35	Vivaz Prime João de Luca	39,77 m ²	71,28 m ²	LANÇAMENTO	ZEU	
36	VIVAZ JOÃO DE LUCA	24 m ²	40 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZEU	11/03/2021
37	Vivaz Jardim Prudência	24 m ²	40 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZEU	
38	Plano & Cupecê Cupecê I	40 m ²	41 m ²	PRONTO	ZEU	17/04/2018
39	Plano & Cupecê Cupecê II	26,72 m ²	37,43 m ²	PRONTO	ZEU	12/04/2018
40	VERDI SPAZIO	63 m ²	70 m ²	PRONTO	ZEU	
41	Residencial Parque Nabuco	33 m ²	50 m ²	PRONTO	ZEIS	
42	Plano&Parque Nabuco	26,76 m ²	34,03 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZEIS	
43	K-CUPECÊ	40 m ²		EM CONSTRUÇÃO	ZEU	
44				EM CONSTRUÇÃO	ZM	
45	HITS CUPECÊ	24 m ²	79,51 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZM	28/01/2022
46				BREVE LANÇAMENTO	ZEU	
47	Figueiredo Residencial			PRONTO	ZEIS	
48	Vidi Eleva Cupecê	36 m ²	48 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZEU	16/07/2019
49	VIBRA CUPECÊ	34 m ²	37 m ²	EM CONSTRUÇÃO	ZEU	

Tabla 3: Incorporações Residenciais 2014 – 2023: Preço dos Apartamentos.

Item	Nome do Empreendimento	Preço de venda do apartamento encontrado ou o mais barato (R\$)	Preço de venda do apartamento encontrado ou o mais barato em m ² (R\$/m ²)	Preço de venda do apartamento encontrado ou o mais caro (R\$)	Preço de venda do apartamento encontrado ou o mais caro em m ² (R\$/m ²)	Estimativa do preço médio de venda do m ² do empreendimento (R\$/m ²)
1	COSTA AMALFITANA		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
2	Viva Benx Vila Mascote	R\$220.000,00	R\$6.470,59		R\$0,00	R\$6.470,59
3	JARDINS PARADISO	R\$540.000,00	R\$8.852,46	R\$640.000,00	R\$10.322,58	R\$9.587,52
4	RHAPSODY	R\$1.054.500,00	R\$8.436,00		R\$0,00	R\$8.436,00
5	Start Vila Mascote	R\$463.600,00	R\$7.857,63	R\$549.200,00	R\$8.858,06	R\$8.357,85
6	SINFONIA	R\$495.000,00	R\$8.684,21	R\$529.000,00	R\$7.148,65	R\$7.916,43
7	Opus 95 - Vila Mascote		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
8	ALL JAZZ - VILA MASCOTE	R\$551.000,00	R\$8.102,94		R\$0,00	R\$8.102,94
9	ALLÉRIA VILA MASCOTE KALLAS		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
10	Vis Home Club - Vila Mascote	R\$713.151,42	R\$10.335,53	R\$1.079.712,54	R\$11.736,01	R\$11.035,77
11	RAIZES VILA MASCOTE	R\$867.588,00	R\$10.710,96	R\$1.115.867,00	R\$10.527,05	R\$10.619,01
12	SKY HOME VILA MASCOTE	R\$460.211,35	R\$11.224,67		R\$0,00	R\$11.224,67
13	(Breve Lançamento)		#DIV/0!		R\$0,00	#DIV/0!
14	SEE JARDIM PRUDÊNCIA	R\$598.000,00	R\$9.803,28		R\$0,00	R\$9.803,28

22ª Conferência Internacional da LARES



15	PRACTICAL LIFE - JARDIM PRUDÊNCIA		#DIV/0!		R\$0,00	#DIV/0!
16	Highlights Dr. Nelson Moretti - Jardim Prudência		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
17	(Breve Lançamento)		#DIV/0!		R\$0,00	#DIV/0!
18	HIGH JD. PRUDÊNCIA	R\$688.500,00	R\$8.500,00		R\$0,00	R\$8.500,00
19	Verdana Suites		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
20	Verdana Jardim Prudência		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
21	EQ Jardim Prudência		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
22	CÁDIZ JARDIM PRUDENCIA	R\$220.000,00	R\$7.586,21		R\$0,00	R\$7.586,21
23	UNITA JARDIM PRUDENCIA		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
24	ARTIS JARDIM PRUDÊNCIA		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
25	Florart Jardim Prudência		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
26	UP HOME VILA MASCOTE		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
27	Allegra Mascote		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
28	Vértiz Vila Mascote		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
29	Altos Da Vila		#DIV/0!		R\$0,00	#DIV/0!
30	Hits Santa Catarina	R\$208.940,00	R\$7.229,76	R\$268.760,00	R\$7.108,17	R\$7.168,97
31	Vibra Vila Mascote		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
32	QUADRA VILA MASCOTE	R\$434.070,00	R\$8.858,57		R\$0,00	R\$8.858,57

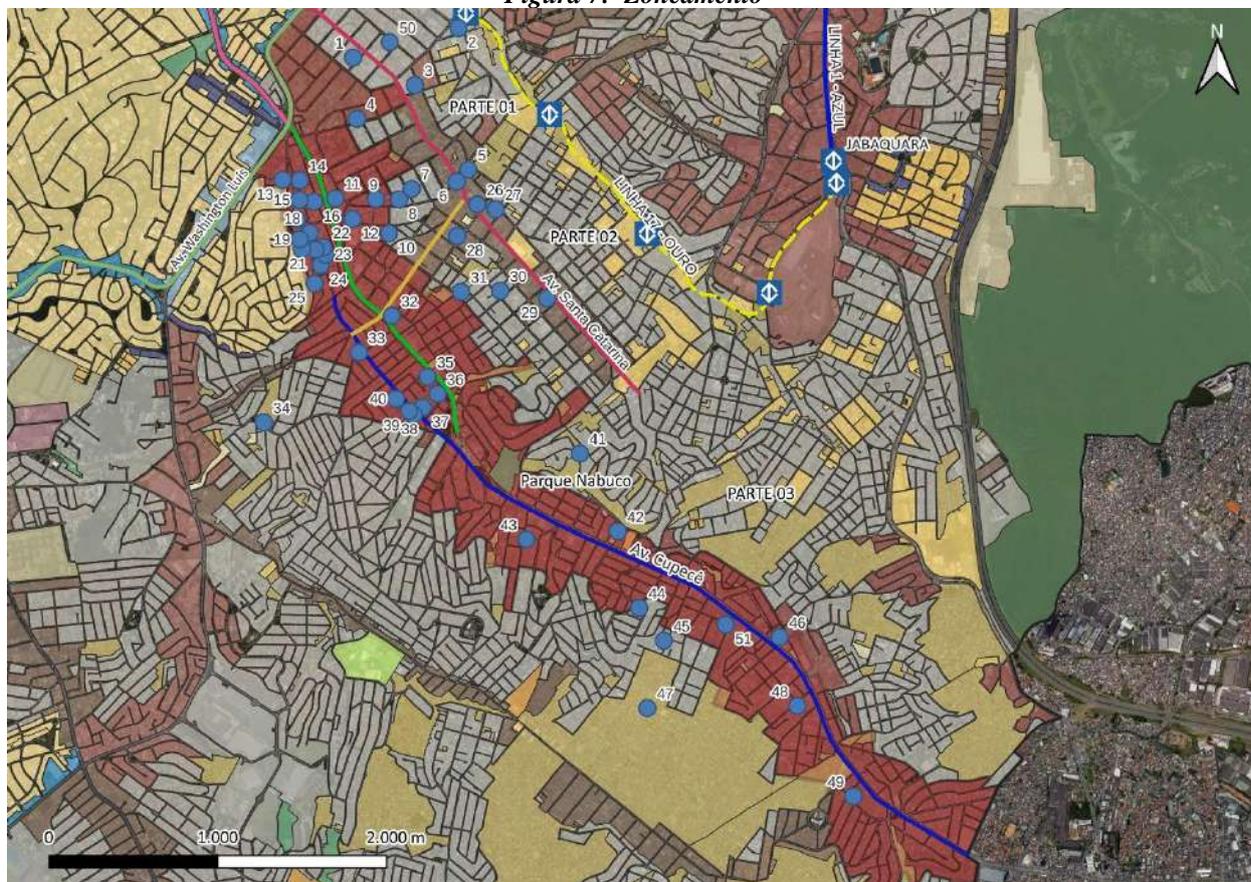
22ª Conferência Internacional da LARES



33	WISE JARDIM PRUDÊNCIA	R\$479.000,00	R\$8.258,62		R\$0,00	R\$8.258,62
34	Plano&Jardim Marajoara	R\$209.865,00	R\$8.347,85		R\$0,00	R\$8.347,85
35	Vivaz Prime João de Luca	R\$290.000,00	R\$7.291,93		R\$0,00	R\$7.291,93
36	VIVAZ JOÃO DE LUCA	R\$190.000,00	R\$7.916,67	R\$227.000,00	R\$5.675,00	R\$6.795,83
37	Vivaz Jardim Prudência	R\$180.000,00	R\$7.500,00	R\$212.000,00	R\$5.300,00	R\$6.400,00
38	Plano & Cupecê Cupecê I	R\$193.573,86	R\$4.839,35	R\$215.978,27	R\$5.267,76	R\$5.053,55
39	Plano & Cupecê Cupecê II		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
40	VERDI SPAZIO		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
41	Residencial Parque Nabuco	R\$180.000,00	R\$5.454,55		R\$0,00	R\$5.454,55
42	Plano&Parque Nabuco	R\$193.295,00	R\$7.223,28		R\$0,00	R\$7.223,28
43	K-CUPECÊ		R\$0,00		R\$0,00	R\$0,00
44			#DIV/0!		R\$0,00	#DIV/0!
45	HITS CUPECÊ	R\$164.000,00	R\$6.833,33	R\$288.000,00	R\$3.622,19	R\$5.227,76
46			#DIV/0!		R\$0,00	#DIV/0!
47	Figueiredo Residencial		#DIV/0!		R\$0,00	#DIV/0!
48	Vidi Eleva Cupecê	R\$167.200,00	R\$4.644,44		R\$0,00	R\$4.644,44
49	VIBRA CUPECÊ	R\$254.900,00	R\$7.497,06		R\$0,00	R\$7.497,06

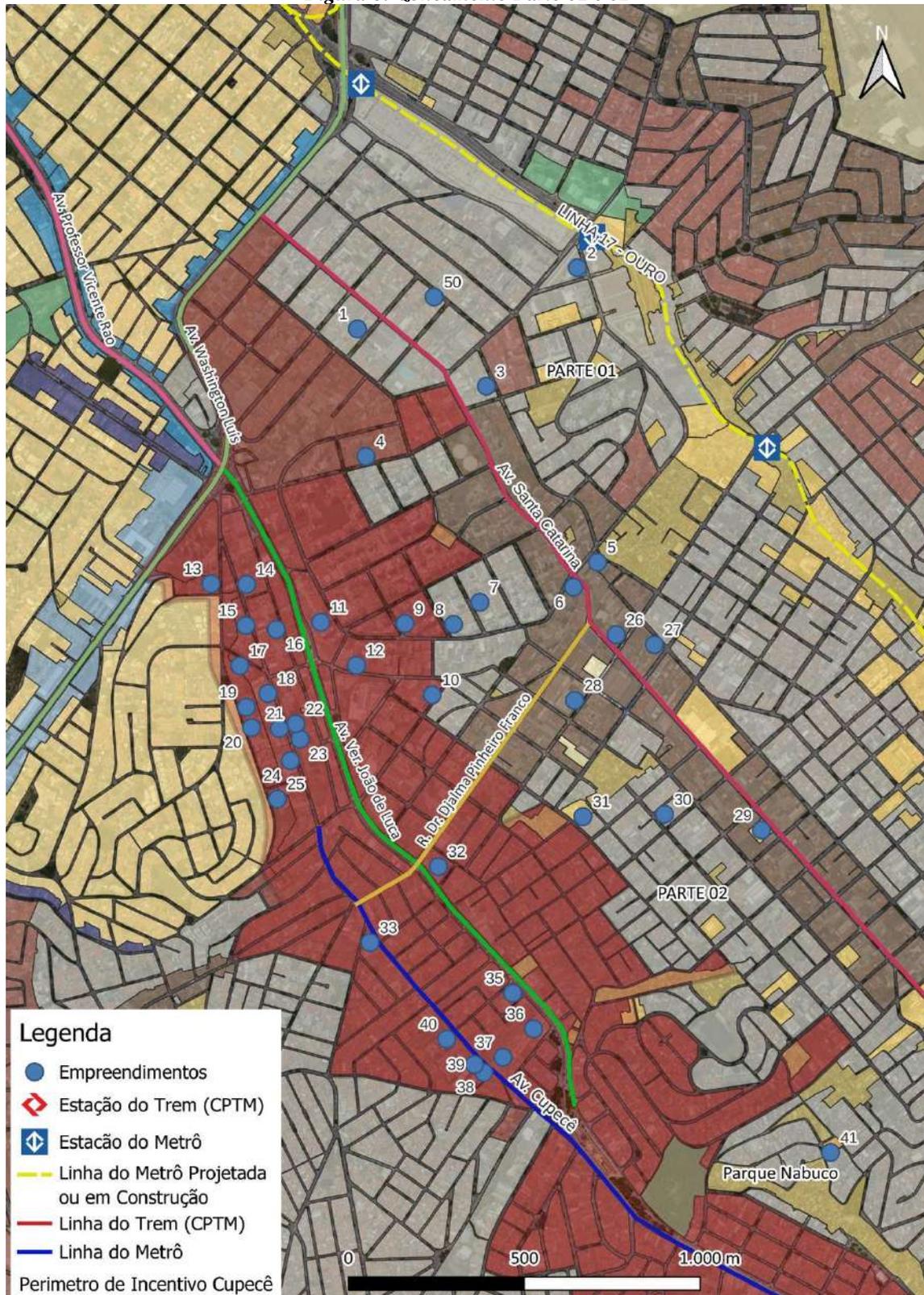
2. MAPAS

Figura 7: Zoneamento



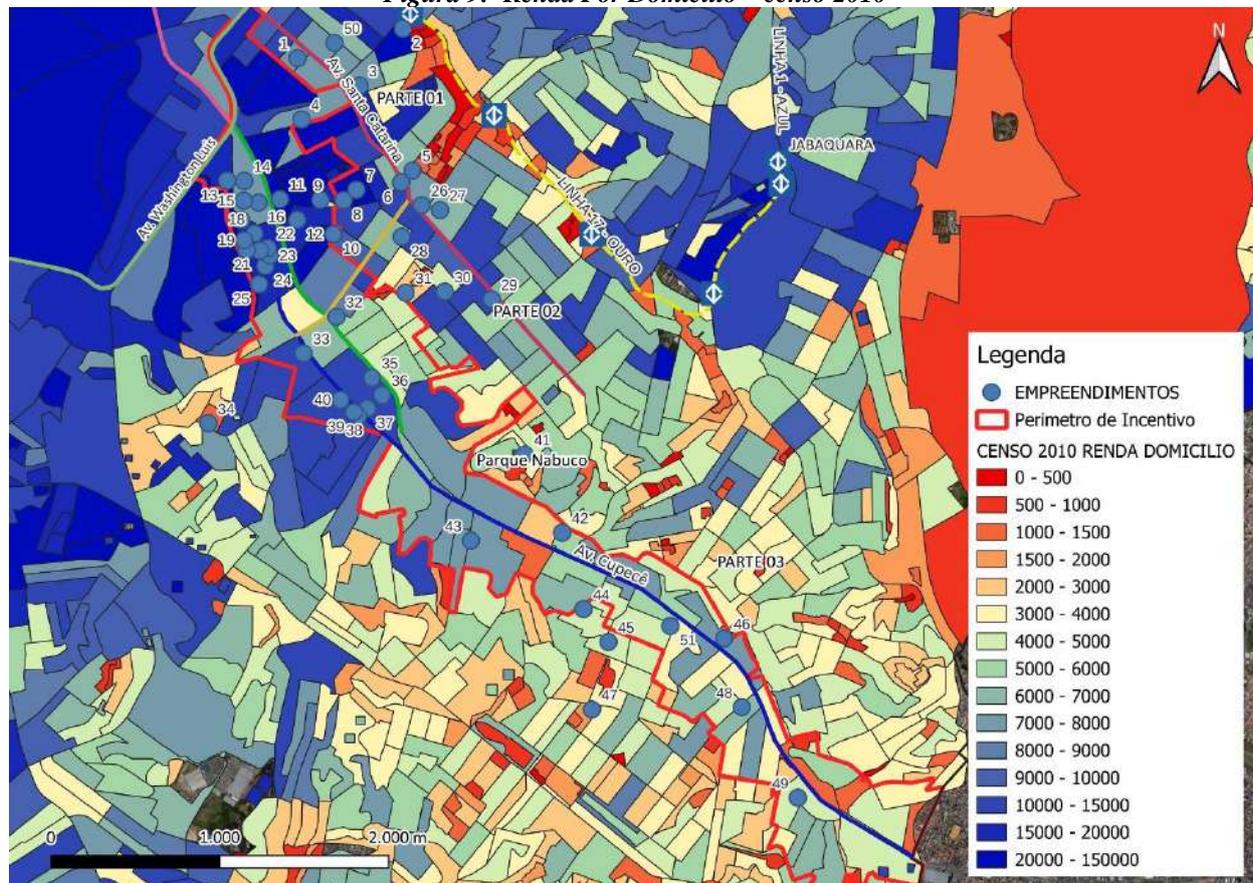
Fonte: Elaborado pelo autor, em 2023.

Figura 8: zoneamento Parte 01 e 02



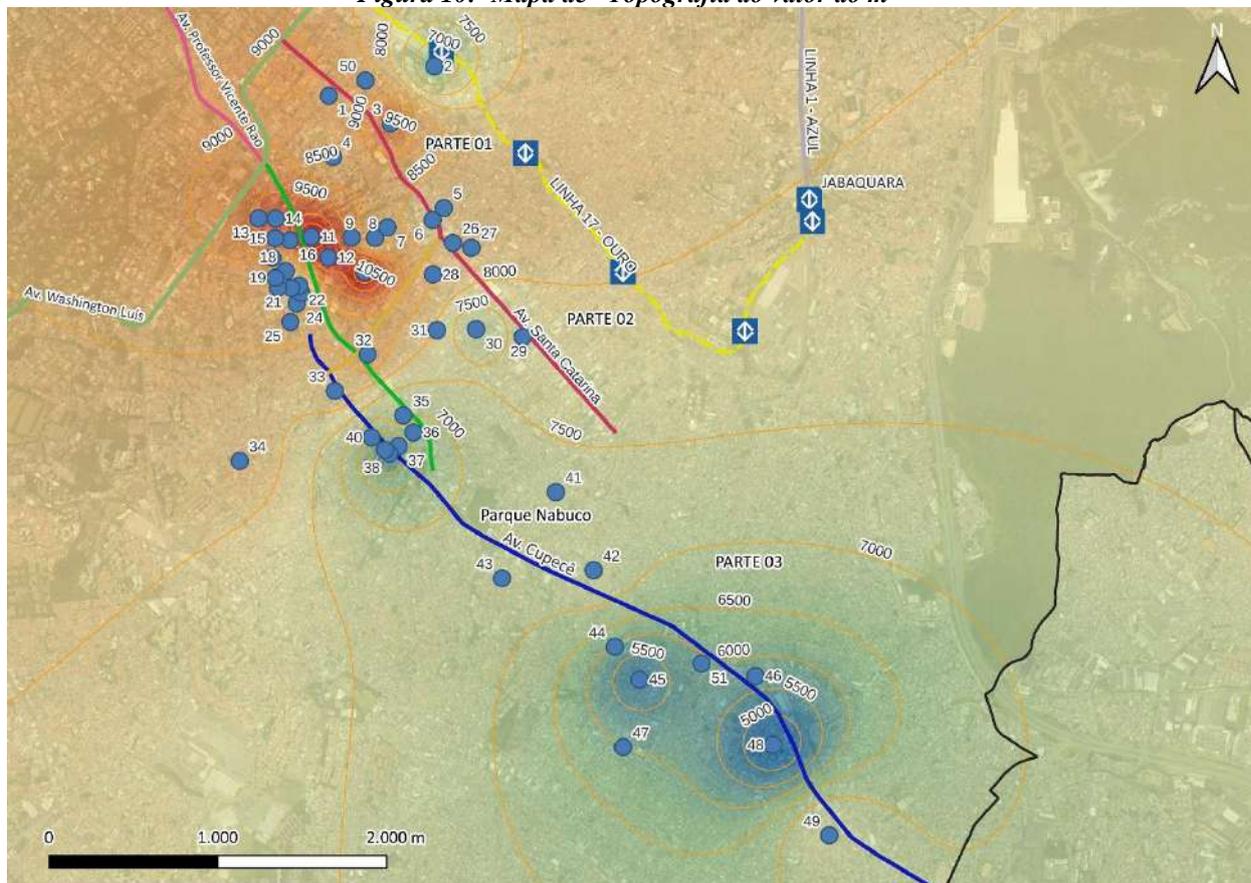
Fonte: Elaborado pelo autor, em 2023.

Figura 9: Renda Por Domicilio – censo 2010



Fonte: Elaborado pelo autor, em 2023.

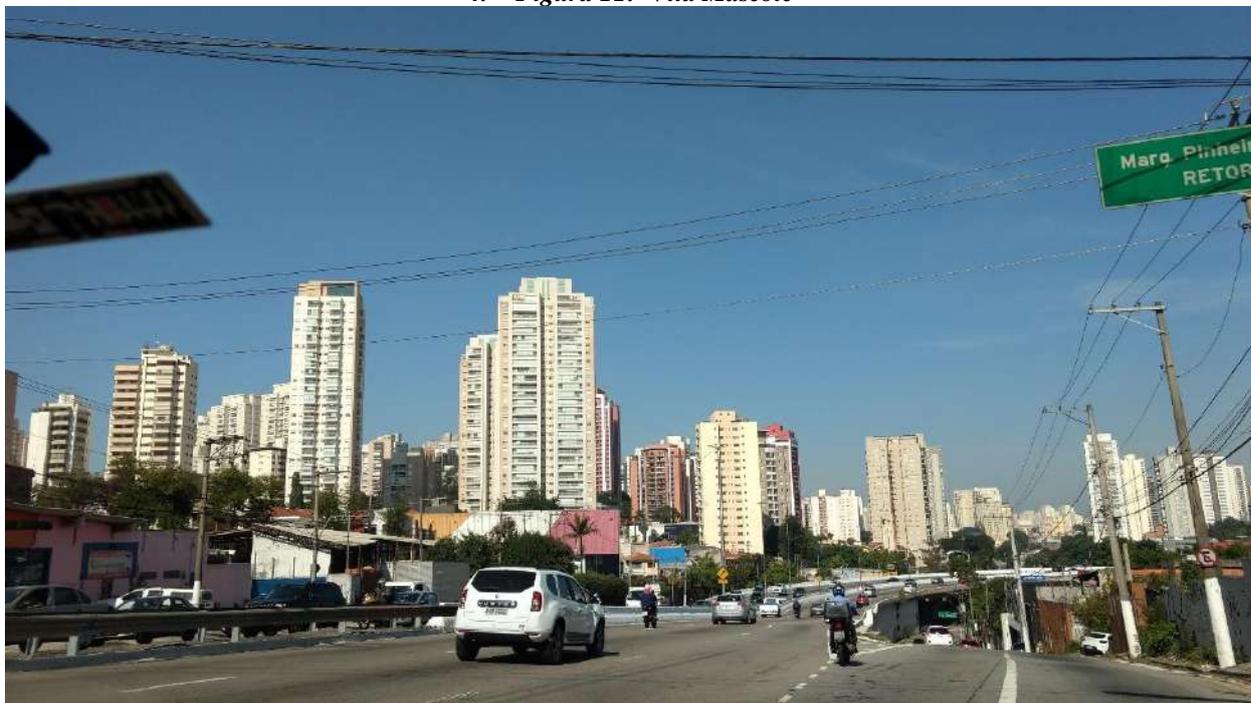
Figura 10: Mapa de “Topografia do valor do m²”



Fonte: Elaborado pelo autor, em 2023.

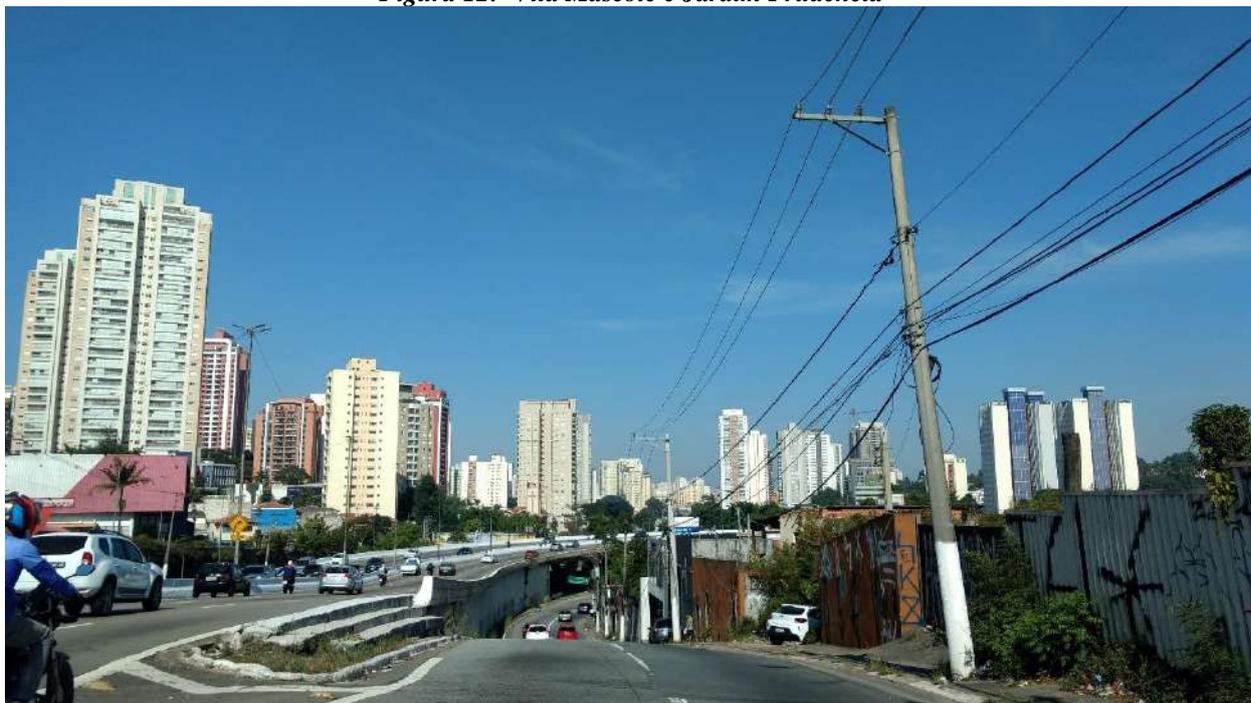
3. IMAGENS

4. *Figura 11: Vila Mascote*



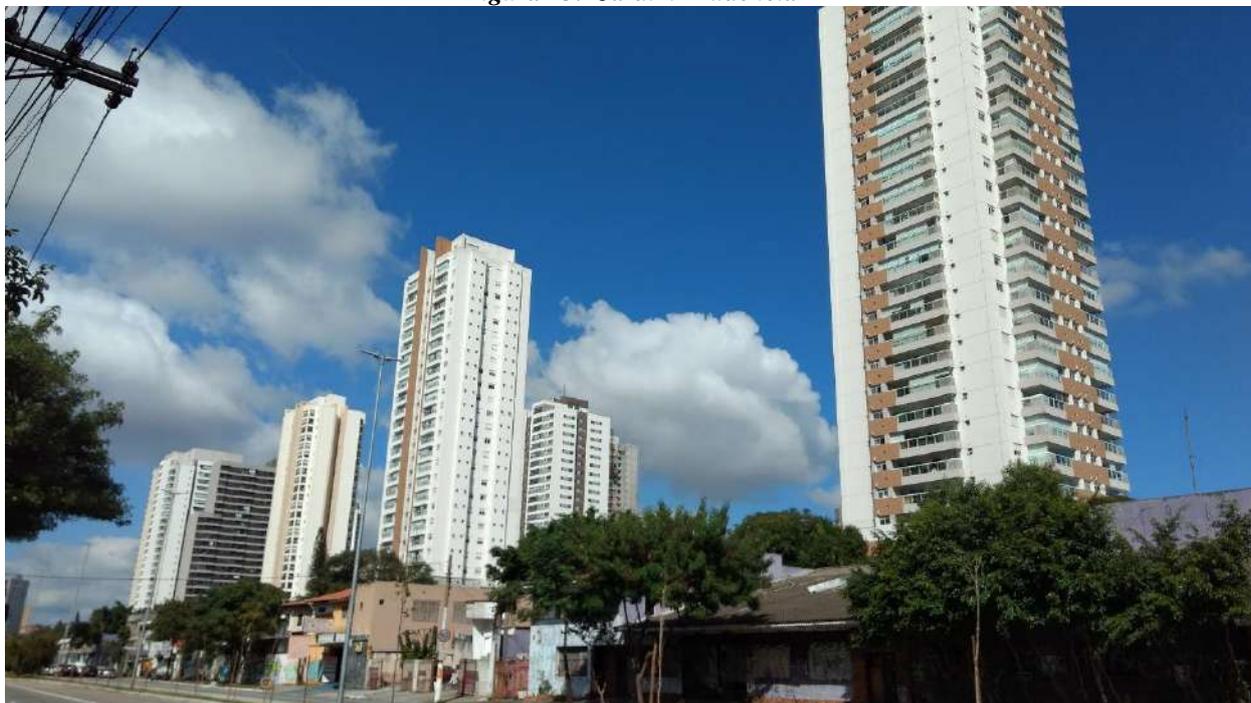
Fonte: Acervo pessoal do autor, em 2023.

Figura 12: Vila Mascote e Jardim Prudência



Fonte: Acervo pessoal do autor, em 2023.

Figura 13: Jardim Prudência



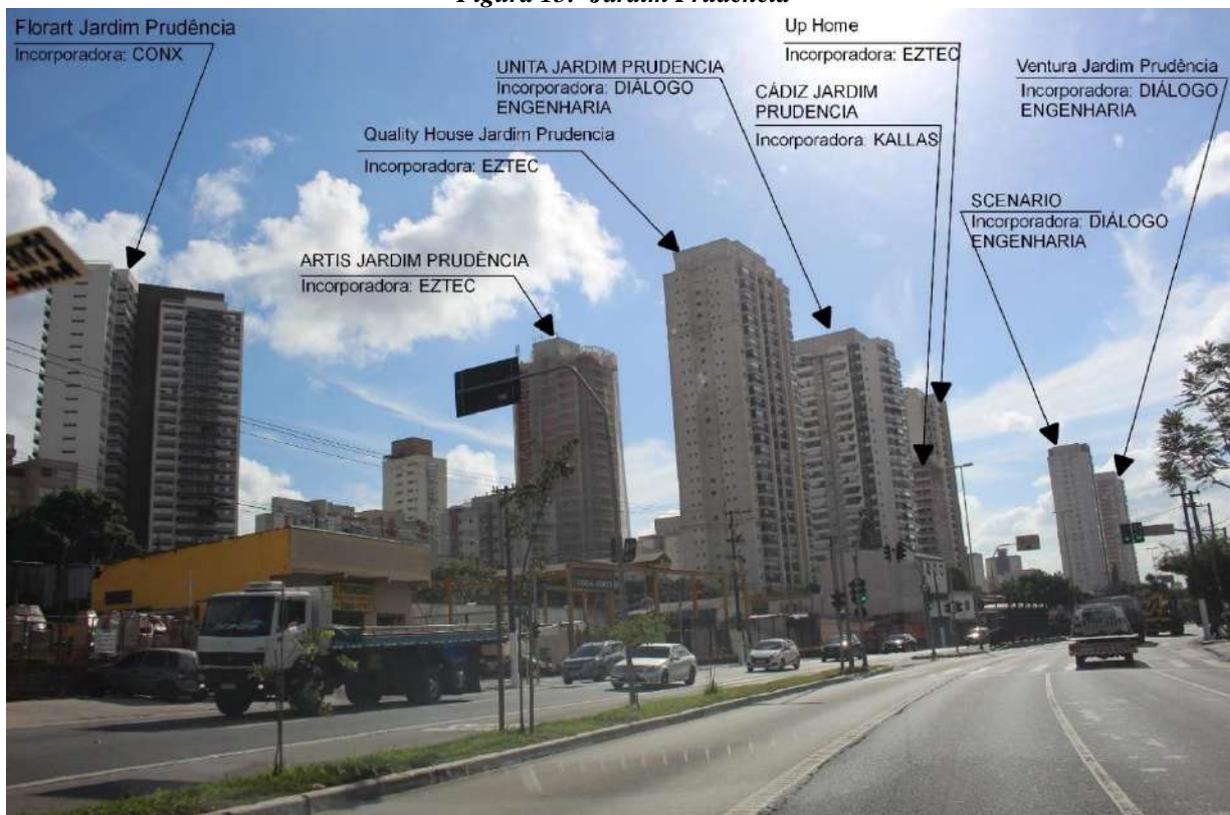
Fonte: Acervo pessoal do autor, em 2023.

Figura 14: Jardim Prudência



Fonte: Acervo pessoal do autor, em 2023.

Figura 15: Jardim Prudência



Fonte: Acervo pessoal do autor, em 2023.

Figura 16: Jardim Prudência



Fonte: Acervo pessoal do autor, em 2023.

Figura 17: Jardim Santo Antoninho – Região do Parque Nabuco



Fonte: Acervo pessoal do autor, em 2023.

Figura 18: Jardim Miriam 2022



Fonte: Acervo pessoal do autor, em 2022.

Figura 19: Jardim Miriam 2023



Fonte: Acervo pessoal do autor, em 2023.

Figura 20: Vibra Cupecê



Fonte: Acervo pessoal do autor, em 2023.