

TRANSFORMAÇÕES DOS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS PAULISTANOS E SUAS RELAÇÕES COM AS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS RECENTES (2004-2021)

Tiago Regueira¹, Eliane Monetti²

¹ Escola Politécnica da USP, Av. Prof. Luciano Gualberto, 380, São Paulo, Brasil,
tiago.regueira@usp.br

² Escola Politécnica da USP, eliane.monetti@usp.br

RESUMO

Nos últimos anos, a cidade de São Paulo revisou seu conjunto normativo urbanístico. Foram aprovados o novo Plano Diretor Estratégico (PDE-2014) e a nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS-2016), trazendo novas regras para uso e ocupação do solo municipal. O novo conjunto normativo urbanístico, atualmente em processo de revisão, trouxe instrumentos que prometem responder a problemas estruturais da cidade. Assim, alterou parâmetros relacionados às rotinas de planejamento e formatação de empreendimentos imobiliários.

Este trabalho faz parte de dissertação de mestrado que pretende investigar transformações dos lançamentos residenciais paulistanos nos últimos anos e suas relações com as legislações urbanísticas do período e traçar cenários a partir de novas alterações do conjunto normativo. Neste artigo, apresentam-se os resultados das análises de transformações dos lançamentos residenciais desde 2004, estabelecendo relações com as mudanças das normas urbanísticas no período.

Como apontado pela bibliografia, alguns instrumentos viabilizados no novo conjunto normativo poderiam ter consequências não previstas, como o aumento dos preços/m² e o afastamento dos lançamentos para regiões mais distantes das centralidades. Neste sentido, o artigo trabalha com indicadores que buscam demonstrar quantitativamente como os processos elencados vêm ocorrendo, percebendo flutuações nas áreas privativas, número de dormitórios, preços/m² e localização relativa na cidade. Para tal, se apoia em bases de dados imobiliários e estudos de caso de regiões específicas da cidade, ilustrando como os indicadores levantados se comportam espacialmente, quantificando os lançamentos por região da cidade e observando suas relações com características dos apartamentos.

Como resultado, o trabalho demonstra que determinadas regiões da cidade observaram aumentos consideráveis dos preços/m², compensando-os, quando foi possível, com a compressão das unidades. Ao mesmo tempo, ilustra como áreas mais periféricas da cidade vem aumentando sua participação no total de unidades residenciais lançadas nos últimos anos.

Palavras-chave: urbanização, legislação urbanística, lançamentos residenciais, produtos, preços.

CHANGES IN REAL ESTATE HOUSING PROJECTS IN SÃO PAULO AND THEIR RELATIONS WITH RECENT URBAN PLANNING NORMS (2004-2021)

ABSTRACT

In recent years, the city of São Paulo has revised its urban planning norms. New masterplan (PDE-2014) and zoning (LPUOS-2016) were approved, bringing new rules for use and occupation of municipal land. These new urban planning norms, currently in revision, brought instruments that promise to solve structural problems in the city. However, it changed parameters related to planning and formatting routines of real estate projects.

This work is part of master research that aims to study the transformations of real estate housing projects in São Paulo in recent years and their relationship with the urban norms of the period. In addition, the research intends to propose behavioral scenarios based on possible new changes in urban planning norms. In this article, we present the results of the analysis of changes in launched housing units since 2000, establishing relationships with the changes in urban norms in the period.

As pointed out by the bibliography, some of the new instruments brought by the new urban norms may have unforeseen consequences, such as the increase in prices / square meters and the removal of real estate developments to regions farther away from the job centers. The article works with indicators that seek quantitatively demonstrate how the listed processes have been occurring, noticing fluctuations in private areas, number of rooms and price / square meters. The research uses real estate databases and case studies of some regions of the city.

As a result, the work shows that some regions of the city had considerable high increases in prices/sqm. In some cases, the decrease in the size of the units compensated the increase in prices/sqm. At the same time, the work shows that areas far from the CDB have been increasing their share of the total residential new units in recent years.

Key words: urbanization, urban norms, housing projects, products, prices.

1. INTRODUÇÃO

São Paulo aprovou seu novo Plano Diretor em 2014 (PDE-2014) e, dois anos depois, sua nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, o Zoneamento (LPUOS-2016). Em termos gerais, o PDE-2014 lançou uma agenda urbana e imaginou um projeto de cidade. A LPUOS-2016, ainda que receba críticas, aprofundou a articulação do projeto desenhado pelo PDE-2014 ao território, detalhando as formas de funcionamento de diferentes instrumentos.

O conjunto normativo trouxe novas ideias para o planejamento urbano municipal: definiu que o adensamento construtivo¹ e populacional² deveria ser articulado às principais infraestruturas de transporte de massa metropolitanas; propôs novas regras para o cálculo da contrapartida financeira relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); criou ferramentas para incentivar a produção, pelo mercado, de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP); aumentou exponencialmente a área de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) na cidade, locais destinados prioritariamente à provisão habitacional destinada às famílias de baixa renda; criou dispositivos para incentivar e fortalecer as centralidades de bairro, buscando descentralizar os empregos e reduzir os deslocamentos da população; entre outros.

Assim, o PDE-2014 criou os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU), referendados pela LPUOS-2016 com a criação das Zonas de Estruturação Urbana (ZEU). Em resumo, as ZEU são as áreas junto a estações de metrô e trem ou corredores de ônibus onde se estimula maior adensamento construtivo e populacional. Portanto, são áreas com CA's básico e máximo iguais a 1 e 4. Para atingir CA = 4, os empreendimentos devem arcar com a contrapartida financeira à OODC. Este artigo se debruça sobre possíveis impactos destas duas estratégias: a restrição dos potenciais construtivos junto às áreas de transporte coletivo de massa e a cobrança da contrapartida financeira relativa à OODC.

É comum o entendimento entre especialistas de uma das mais conhecidas “disfuncionalidades” paulistanas: as pessoas moram longe do emprego, tendo que percorrer diariamente longas distâncias, perdendo muito tempo durante seu trajeto. Neste sentido, muitos autores defendem as estratégias do Desenvolvimento Orientado pelo Transporte (DOT. Em inglês, TOD). Em resumo, a estratégia do DOT é que a cidade tenha maior densidade – construtiva e populacional – junto às estações de transporte coletivo, promovendo ainda mistura de usos, diversificação dos padrões de moradia e qualificando os espaços públicos. A WRI Brasil, organização com extenso trabalho sobre o assunto, lista as seguintes ações a serem desenvolvidas nos entornos dos eixos e estações de transporte para “concretizar o DOT no território”: “intensificar o adensamento e o uso do solo ao longo dos eixos e no entorno de estações de transporte coletivo”; “combater a ociosidade do uso do solo com oferta de transporte coletivo”; “diversificar o padrão de moradia”; “integrar o espaço privado ao espaço público em favor do pedestre”; “promover espaços públicos de permanência e áreas verdes estratégicas”; “desestimular a utilização do automóvel junto aos

¹ O adensamento construtivo é regulado pelo estabelecimento de Coeficientes de Aproveitamento (CA). O CA relaciona a área construída permitida e a área do terreno: pode-se aprovar, em um lote de 1000m² com CA=2, uma edificação com área computável de 2000m².

Cada lote da cidade tem um CA básico e um CA máximo. Em alguns casos, os dois índices são iguais. Em outros, no entanto, são diferentes. Pode-se aprovar, em um lote de 1000m² com CA básico = 1 e CA máximo = 4, uma edificação com área computável de 4000m² - no entanto, a diferença entre a área computável máxima e básica (4000m² - 1000m² = 3000m²) corresponde à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), sobre a qual incidirá uma contrapartida financeira a ser paga pelo empreendedor ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

² O adensamento populacional, no caso do PDE-2014 e LPUOS-2016, é traduzido pelo estabelecimento dos Coeficientes de Aproveitamento e a Cota Parte de Terreno, que fornece índices mínimos à fração ideal das unidades.

eixos de transporte coletivo”; “articular e conectar os equipamentos sociais à infraestrutura de transporte coletivo”; “fomentar espaços de suporte ao transporte cicloviário”. (WRI Brasil, 2018, p. 16).

Ao articular uso do solo e transportes e aumentar a densidade populacional em regiões estratégicas, o resultado esperado é que mais pessoas morem perto do transporte coletivo, mais empregos estejam próximos a uma estação e que seja mais fácil para qualquer um chegar a um parque, à escola ou a um hospital. Assim, o maior retorno do DOTS é a garantia de acesso – ao transporte, aos serviços urbanos, aos espaços de lazer e convivência, às oportunidades oferecidas pela cidade. Esse é um passo fundamental para promover mais equidade e dar início à quebra de paradigma no modelo de desenvolvimento urbano que vigora hoje. (WRI Brasil, 2018, p. 8)

Outros autores, no entanto, discutem se cabe ao poder público definir os locais de adensamento prioritário – ou se não é o caso de permitir que os moradores façam suas escolhas mediadas pelo mercado. Bertaud aponta que, na realidade, as diferentes demandas por diferentes localizações intraurbanas são a origem de diferentes densidades demográficas³. O poder público, ainda que possa prover infraestruturas que aumentem a procura por determinada localização urbana (um parque ou uma estação de transporte coletivo, por exemplo), atua, na maior parte das vezes, restringindo densidades demográficas – e reforçando a escassez de espaço urbano.

De todo modo, a estratégia definida pelo conjunto normativo significou ganho de potencial construtivo para a cidade como um todo (acréscimo de 305.127.272m² de área computável), mas redução do potencial construtivo na região do Centro Expandido⁴ (redução de 17.520.738m² de área computável) – justamente aquela mais demandada pelas pessoas e pelo mercado imobiliário. É neste sentido que Della Manna aponta que a nova legislação “produz, de forma artificial, uma escassez de terra urbana edificável e, conseqüentemente, uma supervalorização fundiária, também artificial e deletéria” (Della Manna, 2015).

O conjunto normativo alterou também as regras de cobrança da contrapartida financeira relativa à OODC – em geral, aumentando os valores de referência para o m² computável adicional, ainda que fornecendo descontos para os empreendimentos enquadrados como EHIS e EHMP. Assim,

3 “O debate alta densidade vs. baixa densidade é uma distração. Prefeitos, planejadores, professores e comentaristas não deveriam venerar nem o altar da baixa densidade, nem o da alta densidade. Em economias de mercado, planejadores são incapazes de ‘projetar alta densidade’. A alta densidade só acontece quando os consumidores possuem uma forte preferência por um determinado local. Projetar através de regulamentação pode manter as densidades baixas, por exemplo, com um tamanho mínimo de unidade ou lote, mas o prefeito de Nova York não pode ‘adensar’ a cidade através de um decreto — se a demanda for inexistente, os construtores não irão levantar torres onde ninguém quer viver (a não ser que eles construam para uma clientela garantida, como no caso de habitações públicas).

Não há motivos para planejar nem uma diminuição e nem um aumento da densidade das cidades. Quando tratamos de densidades, o mercado faz um bom trabalho de refletir as preferências das pessoas. A densidade nada mais é do que um indicador de consumo da terra. Terrenos com preços altos tendem a refletir a preferência dos consumidores por uma localização específica (apesar de que em alguns casos o preço alto é reflexo das regulamentações de uso que acabam artificialmente limitando a oferta). Nos lugares onde a terra é cara, o preço por metro quadrado das moradias será maior. Não é nenhuma surpresa então que as pessoas comprem menos terra e espaço onde o preço é alto, o que acaba gerando maiores densidades” (Bertaud, 2015, tradução livre)

4 Considerou-se, como integrantes do Centro Expandido, os seguintes distritos: Alto de Pinheiros, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Moema, Mooca, Pari, Perdizes, Pinheiros, Santa Cecília, Santo Amaro, Saúde, Tatuapé, Vila Leopoldina, Vila Mariana e partes dos distritos do Ipiranga, Cursino e Campo Belo (ilustrado em mapa em anexo). Faz-se a ressalva de que não desconsiderou-se nenhuma zona de uso.

ao mesmo tempo em que estimula o adensamento em regiões já servidas de infraestrutura, o PDE-2014 exige que esses mesmos empreendimentos bem localizados – e, portanto, mais caros – contribuam para a arrecadação dos recursos do FUNDURB.

Assim, o conjunto normativo procurou viabilizar uma estratégia para redistribuir os ônus e bônus da urbanização, exigindo daqueles que se valem da boa localização dos terrenos pagamentos complementares, que por sua vez permitem intervenções em outras áreas da cidade.

Ocorre que, segundo diferentes autores, as novas regras de cálculo e o encarecimento da contrapartida financeira relativa à OODC, somada às restrições à verticalização e adensamento construtivo e seus possíveis impactos no encarecimento dos terrenos com maiores CA, devem levar ao aumento dos custos de produção e, por consequência, dos preços dos produtos imobiliários.

“Considerados os efeitos do plano nos preços de oferta de imóveis residenciais nos eixos de adensamento, ou se construirão unidades cada vez menores para os públicos da faixa de renda referencial atual, ou este público será deslocado para bairros mais periféricos e aí ficará o dilema de entender qual será o produto a ser oferecido nos eixos e para qual público” (Rocha Lima Júnior, 2014, p.2)

O autor explica: as novas regras de cálculo da contrapartida financeira da OODC devem significar novos custos para os empreendedores, gerando alguns cenários possíveis de compensação: terrenos perdendo preço; custos de edificação caindo, por avanço no método de construir; custos de construção caindo, por quebra da qualidade dos imóveis; diminuição das margens dos empreendedores. Do contrário, o autor afirma que a não compensação dos novos custos deve fazer com que, para o mesmo grupo familiar, o mercado produza unidades menores e mais baratas ou unidades semelhantes mas em terrenos mais baratos e, em tese, com piores localizações no espaço urbano.

“Saindo dos números para a dinâmica de mercado, terrenos urbanos em localizações equivalentes às do exemplo são escassos e disputados e, depois do PDE vigendo serão mais escassos, o que não condiz com o raciocínio de que os proprietários estarão dispostos a baixar os preços de venda sob pressão de demanda (lei da avidez da riqueza). Ou seja, não é de se prever que os preços dos terrenos caiam, nem muito menos que qualquer queda venha a ser fator suficiente para manter o equilíbrio do mercado nos padrões atuais” (Rocha Lima Júnior, 2014, p.9)

Como contraponto, retomando a mesma entrevista de Rolnik citada anteriormente, a autora aponta que “A construtora oferece ao proprietário do terreno onde vai construir o empreendimento um valor calculado com base no quanto ela pode ganhar com os apartamentos que vai vender. Portanto, [descontados o valor da outorga e da cota], serão os proprietários do terreno que vão ganhar menos, não os compradores dos apartamentos” (Rolnik, 2014).

Em outras palavras, parte dos autores considera que seria possível repassar os novos custos de produção ao proprietário da terra, pagando menos pelo m² de terreno; outros consideram que a escassez de áreas com altos CA faria com que os preços dos terrenos nestas regiões subissem, inviabilizando os repasses dos custos da OODC, aumentando os custos de produção e, como consequência, de comercialização.

De fato, é difícil precisar os impactos que a “escassez” de terrenos produzida pelo novo conjunto normativo, ainda que, conceitualmente, qualquer restrição de oferta deva representar aumento dos preços. Tem sido possível, como apontava Rolnik, repassar os novos custos aos proprietários dos terrenos? Ou foi necessário, como apontava Della Manna, repassá-los aos compradores, reduzindo as áreas dos apartamentos e/ou promovendo os empreendimentos em áreas menos valorizadas da cidade?

A dissertação de mestrado da qual o seguinte estudo faz parte procura responder estas e outras questões. Neste espaço, serão ilustradas as dinâmicas de indicadores selecionados (número de unidades lançadas, preços/m², preços de venda, número de dormitórios, zona de uso e localização na cidade) dos lançamentos residenciais ocorridos entre 2004 e 2021. Sublinha-se que o estudo a seguir não encerra nenhuma das questões elencadas anteriormente, mas possibilita primeiras aproximações.

2. METODOLOGIA

Os dados de lançamentos residenciais apresentados a seguir foram cedidos à pesquisa pelo SECOVI. Foram obtidos os dados agregados por distrito, agrupados em algumas zonas de uso (ZEU, ZEUP, ZEIS e OUTRAS ZONAS, que inclui todas as outras zonas de uso da LPUOS-2016 com exceção das elencadas anteriormente). Além disto, os dados foram agrupados por ano, cobrindo o período entre 2004 e 2021.

Foram obtidos dados para número de unidades lançadas; áreas privativas médias; preços/m² médios; preços de venda médios; número de unidades com vagas de estacionamento; classificação das unidades lançadas de acordo com o número de quartos (1 DORMITÓRIO, 2 DORMITÓRIOS, 3 DORMITÓRIOS e 4 DORMITÓRIOS).

Uma vez que boa parte da estratégia do conjunto normativo em análise se viabiliza a partir das ZEU, as análises a seguir se debruçam basicamente sobre estes perímetros. Em um primeiro momento, serão apresentados os dados das áreas de ZEU e do restante das zonas de uso. Em seguida, serão analisados o comportamento das mesmas variáveis para as áreas de ZEU das diferentes Regiões Administrativas de São Paulo.

Faz-se a ressalva de que unidades em pequenos empreendimentos não devem integrar a base do SECOVI, mas correspondem a uma parcela das unidades lançadas na cidade. Por conta disto, a dissertação também propõe uma análise dos alvarás de novas edificações emitidos pela Prefeitura de São Paulo, que não será apresentada neste espaço. Vale pontuar que parte das conclusões de ambos os estudos se assemelham.

Em termos de preços, optou-se por apresentar os valores nominais.

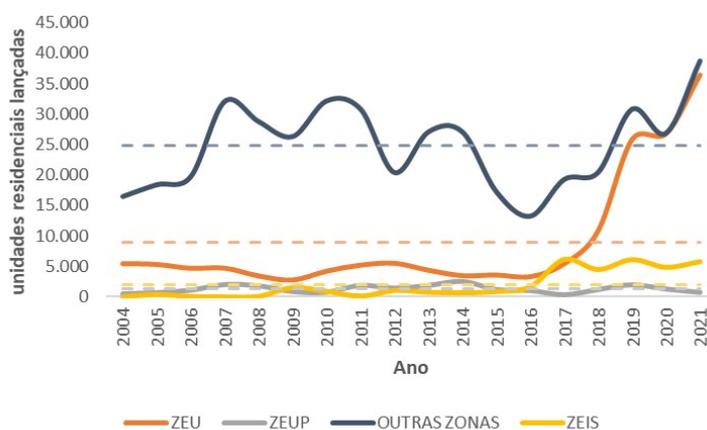
3. RESULTADOS

Em termos de unidades residenciais lançadas, foram obtidos os seguintes resultados a partir da base disponibilizada pelo SECOVI.

Tabela 1 Unidades residenciais lançadas por ano, por zona de uso

Zona	2004	2005	2006	2007	2008	2009
ZEU	5.427	5.296	4.665	4.696	3.404	2.748
ZEUP	542	730	1.137	2.070	1.856	915
OUTRAS ZONAS	16.559	18.489	19.809	32.156	28.851	26.381
ZEIS	22	400	78	0	84	1.540
Zona	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ZEU	4.199	5.179	5.494	4.351	3.458	3.566
ZEUP	800	1.918	1.480	1.915	2.572	1.245
OUTRAS ZONAS	32.235	30.919	20.488	27.153	27.158	17.342
ZEIS	917	133	1.055	769	675	887
Zona	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ZEU	3.287	5.420	10.813	25.819	26.802	36.421
ZEUP	1.072	385	1.248	2.023	1.323	761
OUTRAS ZONAS	13.321	19.354	20.523	30.885	26.943	38.803
ZEIS	1.679	6.220	4.540	6.190	4.910	5.856

Gráfico 1 Unidades residenciais lançadas por ano, por zona de uso

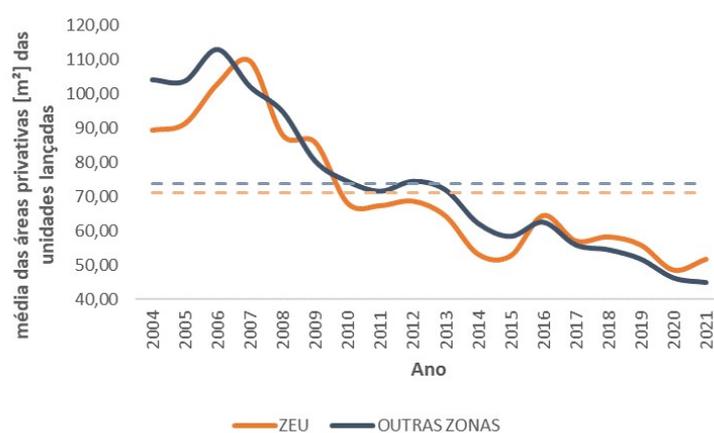


Observa-se crescimento acelerado das unidades residenciais lançadas em ZEU desde 2017. Em 2021, as áreas de ZEU representaram 44,50% do total de unidades lançadas, contra 24,10% na média da amostra. Em termos áreas privativas médias das unidades lançadas, temos o seguinte:

Tabela 2 Área privativa média das unidades residenciais lançadas por ano, por zona de uso

Zona	2004	2005	2006	2007	2008	2009
ZEU	89,26	91,16	102,75	109,33	87,83	85,67
ZEUP	87,44	102,44	92,68	88,95	77,53	80,29
OUTRAS ZONAS	104,14	103,75	112,97	102,09	94,79	80,34
ZEIS	78,09	51,87	54,61	0,00	50,04	57,81
Zona	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ZEU	67,98	67,32	68,65	64,31	53,20	52,74
ZEUP	78,45	71,37	81,87	63,20	72,41	69,40
OUTRAS ZONAS	74,39	71,54	74,43	71,93	62,16	58,36
ZEIS	60,56	63,25	61,92	53,19	49,46	47,54
Zona	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ZEU	64,44	57,08	58,24	55,87	48,60	51,75
ZEUP	57,08	93,64	96,82	40,77	47,75	71,69
OUTRAS ZONAS	62,50	55,84	54,45	51,71	46,21	44,86
ZEIS	44,02	41,84	42,05	42,75	36,35	37,86

Gráfico 2 Área privativa média das unidades residenciais lançadas por ano, por zona de uso

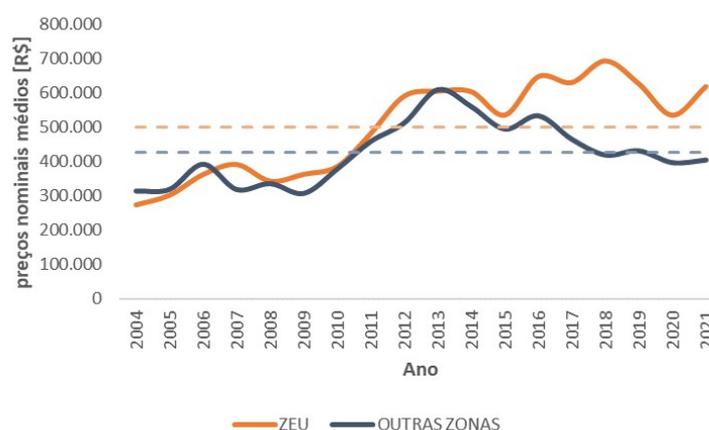


Observa-se que as áreas privativas vêm caindo continuamente desde o início da amostra. Vale observar, contudo, que a área privativa média das unidades lançadas em ZEU foram praticamente estáveis entre 2017 e 2019, caindo em 2020 e tornando a crescer em 2021; diferentemente das unidades lançadas em outras zonas, cuja área privativa média vem caindo desde 2017 sem interrupções. Em termos de preço médio das unidades, temos os seguintes resultados:

Tabela 3 Preços nominais médios das unidades residenciais lançadas por ano, por zona de uso

Zona	2004	2005	2006	2007	2008	2009
ZEU	275.070	303.413	363.696	392.807	344.319	364.222
ZEUP	169.030	317.273	245.440	292.838	259.923	310.092
OUTRAS ZONAS	315.623	320.567	393.484	319.766	337.119	308.598
ZEIS	90.364	77.193	78.715	0	159.076	160.829
Zona	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ZEU	386.965	483.086	592.407	606.472	605.057	536.954
ZEUP	392.984	403.362	583.242	407.621	547.441	497.844
OUTRAS ZONAS	379.451	459.718	513.708	610.708	561.147	495.824
ZEIS	224.087	316.854	323.055	288.946	240.132	264.566
Zona	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ZEU	649.070	632.017	694.821	627.859	536.708	620.017
ZEUP	392.538	1.394.900	810.218	225.738	298.556	1.256.402
OUTRAS ZONAS	534.519	466.064	420.198	432.377	398.054	405.683
ZEIS	274.536	230.945	213.850	235.554	216.731	234.495

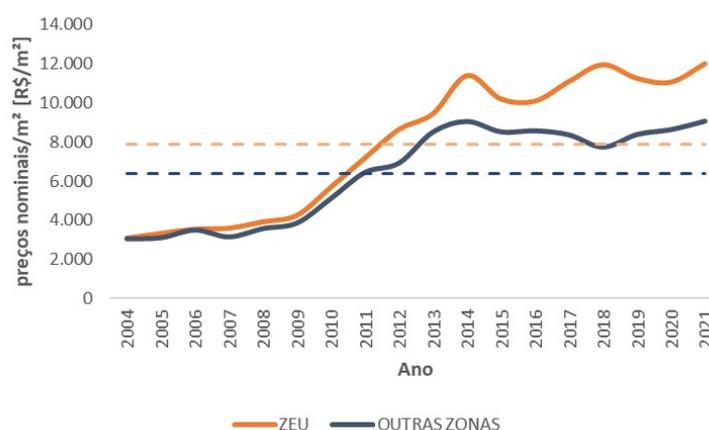
Gráfico 3 Preços nominais médios das unidades residenciais lançadas por ano, por zona de uso



Observa-se que os preços médios de venda, nas áreas de ZEU, têm apresentado comportamento errático desde 2015, intercalando momentos de altas e baixas – com destaque para a queda acentuada dos preços verificada entre 2018 e 2020. Por outro lado, os preços médios de venda nas outras zonas de uso vêm caindo constantemente desde 2016. Vale ressaltar ainda o “descolamento” entre as duas curvas, indicando o encarecimento relativo das unidades localizadas em ZEU em relação ao restante da produção imobiliária. Em termos de preços/m² das unidades lançadas, temos os seguintes resultados:

Tabela 4 Preços nominais/m² médios das unidades residenciais lançadas por ano, por zona de uso

Zona	2004	2005	2006	2007	2008	2009
ZEU	3.082	3.328	3.540	3.593	3.920	4.251
ZEUP	1.933	3.097	2.648	3.292	3.352	3.862
OUTRAS ZONAS	3.031	3.090	3.483	3.132	3.557	3.841
ZEIS	1.157	1.488	1.441	0	3.179	2.782
Zona	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ZEU	5.692	7.176	8.630	9.430	11.373	10.181
ZEUP	5.009	5.652	7.124	6.450	7.560	7.174
OUTRAS ZONAS	5.101	6.426	6.902	8.490	9.028	8.495
ZEIS	3.700	5.010	5.218	5.433	4.855	5.565
Zona	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ZEU	10.073	11.073	11.929	11.237	11.044	11.982
ZEUP	6.877	14.897	8.368	5.537	6.253	17.526
OUTRAS ZONAS	8.552	8.346	7.718	8.362	8.613	9.043
ZEIS	6.237	5.520	5.086	5.510	5.962	6.193

Gráfico 4 Preços nominais/m² médios das unidades residenciais lançadas por ano, por zona de uso

Como se observa, o aumento dos preços verificados nas áreas de ZEU foi maior que o verificado nas demais zonas da cidade. A média dos preços/m² nas áreas de ZEU foi de R\$3.082 em 2004, contra R\$11.982 em 2021 – representando alta de 288,80%; nas outras zonas de uso, foi de R\$3.031 em 2004, contra R\$9.043 – representando alta de 198,37%. Já as altas acumuladas desde 2016, ano de aprovação do zoneamento, foram de 18,95% e 5,74% para áreas de ZEU e outras zonas de uso, respectivamente.

Apesar dos maiores preços/m² no início da amostra (como ilustrado na Tabela 4 e Gráfico 4), as áreas de ZEU, em 2004, tiveram preços médios de venda menores em comparação às outras zonas de uso – ou seja, contavam com áreas privativas menores (como ilustrado na Tabela 3 e Gráfico 3). No entanto, em 2021, os preços médios nas áreas de ZEU foram de R\$620.017 (representando alta de 125,40% em relação ao verificado em 2004), contra R\$ 405.683 nas outras zonas de uso (representando alta de 28,53% em relação ao verificado em 2004). A tabela a seguir resume as dinâmicas de áreas privativas, preços/m² e preços médios para as áreas de ZEU e outras zonas de uso:

Tabela 5 Resumo dos indicadores de área privativa, preços/m² e preços médios em 2004 e 2021, para as diferentes zonas de uso

Zona		área privativa	preços médios [R\$]	preços/m ² [R\$/m ²]
ZEU	2004	89,26	275.070	3.081,70
	2021	51,75	620.017	11.982
	variação	-42,03%	125,40%	288,80%
OUTRAS ZONAS	2004	104,14	315.623	3.030,82
	2021	44,86	534.519	9.043
	variação	-56,92%	69,35%	198,37%

Portanto, os processos de compressão das residências lançadas foram semelhantes nas áreas de ZEU e nas outras zonas de uso (reduções de 42,03% e 56,92%, respectivamente); já os preços/m² tiveram dinâmicas distintas: ambos cresceram consideravelmente, mas com diferença de mais de 100 pontos percentuais entre as áreas de ZEU (288,80%) e as outras zonas de uso (198,37%); por conta disto, as áreas de ZEU observaram aumento dos preços consideravelmente maior (diferença de mais de 50 pontos percentuais). A própria dinâmica dos tipos de unidades lançadas contribui para ilustrar o processo: é verdade que a cidade inteira observou maiores proporções de unidades de 1 dormitório lançadas nos últimos anos; no entanto, a “compensação”, em áreas de ZEU, parece estar ocorrendo às custas da diminuição dos lançamentos de unidades de 2 dormitórios; já nas demais zonas de uso, pela diminuição dos lançamentos de unidades de 3 dormitórios.

Gráfico 6 Percentual de unidades de 1 dormitório em relação ao total de unidades lançadas por ano, por zona de uso

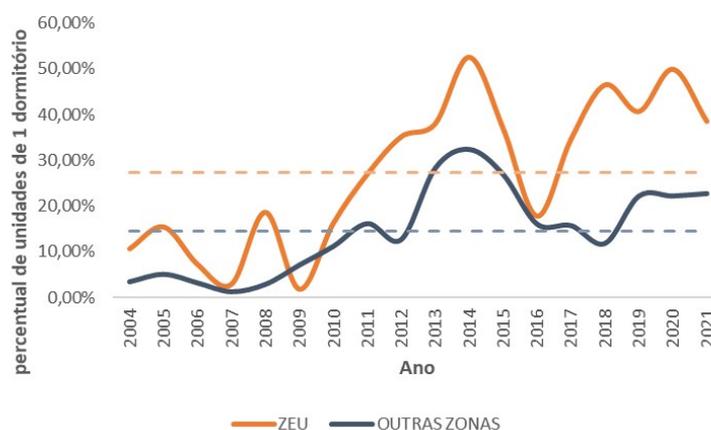


Gráfico 7 Percentual de unidades de 2 dormitórios em relação ao total de unidades lançadas por ano, por zona de uso

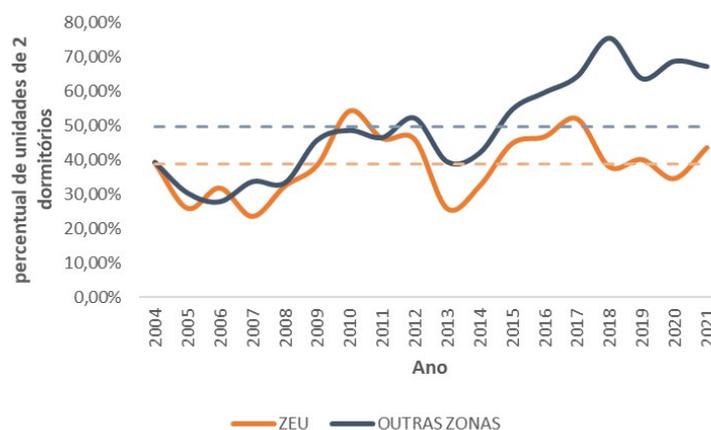
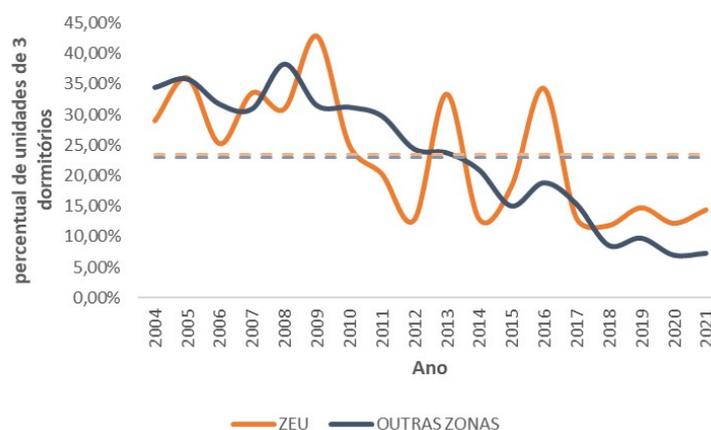


Gráfico 8 Percentual de unidades de 3 dormitórios em relação ao total de unidades lançadas por ano, por zona de uso



Outra chave de análise é a localização dos empreendimentos, verificando se, para além das características dos imóveis lançados, o período registra também alteração das dinâmicas de localização dos empreendimentos. Neste sentido, os dados para os lançamentos em ZEU serão apresentados agrupados em Regiões Administrativas. A seguir, são apresentados os distritos que compõem cada uma das Regiões Administrativas (em anexo, ao final do documento, há o mapa com a delimitação das Regiões Administrativas):

- CENTRO: Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé;
- CENTRO SUL: Campo Belo, Campo Grande, Jabaquara, Moema, Santo Amaro, Saúde, Vila Mariana;
- LESTE 1: Artur Alvim, Cangaíba, Cidade Líder, Ermelino Matarazzo, Iguatemi, Itaquera, José Bonifácio, Parque do Carmo, Penha, Ponte Rasa, São Mateus, São Rafael, Vila Matilde;
- LESTE 2: Cidade Tiradentes, Guaianases, Itaim Paulista, Jardim Helena, Lajeado, São Miguel Paulista, Vila Curuçá, Vila Jacuí;
- NORDESTE: Cachoeirinha, Casa Verde, Jaçanã, Limão, Mandaqui, Santana, Tremembé, Tucuruvi, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Medeiros;
- NOROESTE: Anhanguera, Brasilândia, Freguesia do Ó, Jaraguá, Perus, Pirituba, São Domingos;
- OESTE: Alto de Pinheiros, Barra Funda, Butantã, Itaim Bibi, Jaguará, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Raposo Tavares, Rio Pequeno, Vila Leopoldina, Vila Sônia;
- SUDESTE: Água Rasa, Aricanduva, Belém, Brás, Carrão, Cursino, Ipiranga, Mooca, Pari, Sacomã, São Lucas, Sapopemba, Tatuapé, Vila Formosa, Vila Prudente;
- SUL: Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Grajaú, Jardim Ângela, Jardim São Luís, Parelheiros, Pedreira, Socorro, Vila Andrade.

Em termos de números de unidades lançadas nas áreas de ZEU, por Região Administrativa, temos os seguintes resultados:

Tabela 5 Unidades residenciais lançadas em áreas de ZEU por Região Administrativa, por ano

Zona	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CENTRO	1.409	1.138	689	913	267	122
CENTRO SUL	2.139	2.302	765	1.429	1.083	490
LESTE 1	565	158	113	208	106	254
LESTE 2	0	0	0	0	160	0
NORDESTE	93	224	202	75	420	0
NOROESTE	62	509	304	199	232	151
OESTE	458	965	584	670	447	392
SUDESTE	689	0	1.712	1.128	512	1.016
SUL	12	0	296	74	177	323
Zona	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CENTRO	1.283	864	795	459	584	437
CENTRO SUL	797	1.288	1.576	1.367	1.564	1.437
LESTE 1	72	614	27	116	76	165
LESTE 2	0	0	0	4	0	36
NORDESTE	100	359	186	133	219	106
NOROESTE	164	0	42	0	20	0
OESTE	150	434	697	555	632	570
SUDESTE	981	933	2.049	1.260	170	815
SUL	652	687	122	457	193	0
Zona	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CENTRO	374	328	850	1.302	1.209	1.925
CENTRO SUL	742	1.392	3.691	6.817	8.872	9.898
LESTE 1	445	344	527	1.285	2.512	2.307
LESTE 2	0	0	0	176	161	0
NORDESTE	0	10	347	575	1.309	97
NOROESTE	331	0	0	861	501	4.275
OESTE	1.071	2.040	3.128	6.831	3.811	6.847
SUDESTE	324	927	1.349	4.551	5.640	7.016
SUL	0	379	921	3.421	2.787	4.056

Vale observar, a partir de 2017, redução considerável da participação da Região Administrativa Centro; crescimento considerável da participação da Região Administrativa Oeste; redução da participação da Região Administrativa Sudeste; e crescimento considerável da participação da Região Administrativa Sul.

Tabela 6 Variação da participação das Regiões Administrativas no total de unidades residenciais lançadas

Zona	2004-2016	2017-2021
CENTRO	15,90%	5,75%
CENTRO SUL	30,11%	29,30%
LESTE 1	5,36%	6,38%
LESTE 2	0,45%	0,26%
NORDESTE	3,79%	2,15%
NOROESTE	3,78%	3,39%
OESTE	14,24%	25,21%
SUDESTE	20,82%	17,50%
SUL	5,55%	10,06%

Em termos de áreas privativas médias para as diferentes Regiões Administrativas, temos os seguintes resultados:

Tabela 7 Áreas privativas médias das unidades residenciais lançadas em áreas de ZEU para as diferentes Regiões Administrativas, por ano

Zona	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CENTRO	84,98	58,03	78,80	104,03	56,06	69,77
CENTRO SUL	97,95	102,29	143,42	120,56	108,35	103,94
LESTE 1	64,35	55,60	54,91	54,90	72,60	61,87
LESTE 2	0,00	0,00	0,00	0,00	45,76	0,00
NORDESTE	59,72	67,07	76,48	86,77	72,20	0,00
NOROESTE	74,26	68,55	82,19	81,06	78,11	52,50
OESTE	125,44	127,00	130,21	131,07	120,67	115,47
SUDESTE	73,05	0,00	102,42	105,34	69,84	82,37
SUL	71,00	0,00	58,36	73,86	76,38	72,41
Zona	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CENTRO	56,72	44,37	43,11	35,47	53,18	36,04
CENTRO SUL	76,67	92,48	78,85	70,48	47,67	54,07
LESTE 1	75,31	59,45	72,30	58,68	73,07	70,32
LESTE 2	0,00	0,00	0,00	55,00	0,00	53,33
NORDESTE	79,90	71,58	78,55	51,35	61,92	49,35
NOROESTE	55,05	0,00	104,86	0,00	97,68	0,00
OESTE	120,04	73,83	94,50	58,01	50,20	60,90
SUDESTE	75,63	65,70	60,30	68,32	61,91	50,52
SUL	56,64	51,92	67,41	76,72	77,96	0,00
Zona	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CENTRO	44,44	38,38	38,76	34,73	28,99	34,36
CENTRO SUL	73,98	50,35	63,86	56,74	50,98	58,95
LESTE 1	69,64	78,05	43,21	46,17	38,32	47,72
LESTE 2	0,00	0,00	0,00	41,56	31,00	0,00
NORDESTE	0,00	47,00	62,70	45,58	43,46	55,70
NOROESTE	53,31	0,00	0,00	49,07	49,88	40,77
OESTE	60,95	60,22	61,01	63,39	64,69	58,48
SUDESTE	81,42	56,59	61,45	61,32	51,75	54,41
SUL	0,00	63,49	46,56	47,77	33,58	40,23

Observa-se redução das áreas privativas em todas as Regiões Administrativas, com destaque para a Centro (redução de 59,57% da área privativa média entre 2004 e 2022), Oeste (redução 53,38%), Noroeste (redução de 45,10%) e Sul (redução de 43,34%).

Em termos de preços médios para as diferentes Regiões Administrativas, temos os seguintes resultados:

Tabela 8 Preços médios para unidades residenciais lançadas em áreas de ZEU nas diferentes Regiões Administrativas, por ano

Zona	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CENTRO	279.889	161.522	440.648	410.570	230.691	342.672
CENTRO SUL	308.028	360.803	564.466	448.812	471.759	527.444
LESTE 1	109.644	101.056	89.097	112.841	158.713	172.630
LESTE 2	0	0	0	0	76.000	0
NORDESTE	102.796	146.913	196.136	257.707	197.772	0
NOROESTE	114.903	131.032	223.636	181.093	243.819	96.600
OESTE	549.236	494.221	572.226	581.453	639.605	623.302
SUDESTE	157.259	0	278.587	306.349	210.851	298.383
SUL	86.500	0	109.550	195.221	209.495	293.198
Zona	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CENTRO	407.661	427.660	508.485	525.440	640.484	447.391
CENTRO SUL	583.560	796.111	722.951	743.398	604.479	558.686
LESTE 1	216.722	279.968	269.000	249.235	376.703	417.447
LESTE 2	0	0	0	235.000	0	197.500
NORDESTE	315.500	441.127	493.731	383.953	469.107	391.592
NOROESTE	173.586	0	559.524	0	540.000	0
OESTE	818.927	723.733	1.059.554	755.611	695.227	757.365
SUDESTE	311.031	321.227	391.369	490.526	463.454	450.602
SUL	204.227	237.177	393.836	575.524	582.933	0
Zona	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CENTRO	532.538	442.211	480.155	432.310	345.494	596.584
CENTRO SUL	956.801	615.523	842.781	728.496	683.648	828.913
LESTE 1	465.733	551.343	206.490	288.070	223.015	342.611
LESTE 2	0	0	0	200.000	198.989	0
NORDESTE	0	320.000	538.354	374.323	336.327	521.827
NOROESTE	352.895	0	0	329.651	362.284	259.474
OESTE	640.774	813.057	890.919	960.676	979.589	966.986
SUDESTE	660.643	435.757	463.961	476.244	427.220	495.638
SUL	0	443.899	310.481	306.186	195.580	290.927

Vale sublinhar que a Região Administrativa Oeste, justamente a que mais ampliou sua participação em termos de unidades residenciais lançadas, foi a que apresentou menor variação dos preços médios entre 2004 e 2021 (76,06%). Por outro lado, os maiores aumentos dos preços médios no período foram observados nas Regiões Administrativas Leste 1, Sul e Nordeste (212,48%, 236,33% e 407,64%, respectivamente).

Por fim, em termos de preços/m² médios, temos os seguintes resultados:

Tabela 9 Preços/m² [R\$/m²] médios para unidades residenciais lançadas em áreas de ZEU nas diferentes Regiões Administrativas, por ano

Zona	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CENTRO	3.293	2.783	5.592	3.947	4.115	4.911
CENTRO SUL	3.145	3.527	3.936	3.723	4.354	5.074
LESTE 1	1.704	1.818	1.623	2.055	2.186	2.790
LESTE 2					1.661	
NORDESTE	1.721	2.190	2.565	2.970	2.739	
NOROESTE	1.547	1.911	2.721	2.234	3.121	1.840
OESTE	4.378	3.891	4.395	4.436	5.301	5.398
SUDESTE	2.153		2.720	2.908	3.019	3.623
SUL	1.218		1.877	2.643	2.743	4.049
Zona	2010	2011	2012	2013	2014	2015
CENTRO	7.187	9.639	11.796	14.813	12.044	12.415
CENTRO SUL	7.611	8.609	9.169	10.547	12.681	10.334
LESTE 1	2.878	4.709	3.721	4.247	5.156	5.937
LESTE 2				4.273		3.703
NORDESTE	3.948	6.163	6.285	7.477	7.576	7.935
NOROESTE	3.153		5.336		5.528	
OESTE	6.822	9.803	11.212	13.026	13.850	12.436
SUDESTE	4.113	4.889	6.490	7.179	7.486	8.920
SUL	3.606	4.568	5.842	7.502	7.478	
Zona	2016	2017	2018	2019	2020	2021
CENTRO	11.982	11.521	12.389	12.448	11.918	17.362
CENTRO SUL	12.933	12.225	13.197	12.839	13.410	14.062
LESTE 1	6.688	7.064	4.778	6.239	5.820	7.180
LESTE 2				4.812	6.419	
NORDESTE		6.809	8.586	8.213	7.739	9.368
NOROESTE	6.620			6.718	7.263	6.364
OESTE	10.514	13.502	14.604	15.155	15.142	16.536
SUDESTE	8.114	7.700	7.551	7.767	8.256	9.110
SUL		6.992	6.668	6.410	5.824	7.231

Vale sublinhar as diferentes dinâmicas de preços nas Regiões Administrativas Oeste e Sul, as únicas a apresentarem ganhos consideráveis em termos de participação no total de unidades residenciais lançadas desde 2017: enquanto a RA Oeste teve aumento dos preços/m² médios consideráveis (57,28% entre 2016 e 2021), a RA Sul apresentou os preços/m² praticamente estáveis (alta de 3,42% entre 2017 e 2021). Em que pese o aumento considerável em 2021, os preços/m² médios verificados na RA Centro pareceram estáveis entre 2014 e 2020.

O Quadro abaixo resume as dinâmicas dos indicadores em estudo para os lançamentos residenciais em áreas de ZEU nas diferentes Regiões Administrativas – por conta

Tabela 10 Resumo do comportamento das variáveis em estudo para as áreas de ZEU nas diferentes Regiões Administrativas

Zona		área privativa	preços médios [R\$]	preços/m ² [R\$/m ²]
CENTRO	2004	84,98	279.889	3.293
	2021	34,36	596.584	17.362
	variação	-59,57%	113,15%	427,17%
CENTRO SUL	2004	97,95	308.028	3.145
	2021	58,95	828.913	14.062
	variação	-39,82%	169,10%	347,16%
LESTE 1	2004	64,35	109.644	1.704
	2021	47,72	342.611	7.180
	variação	-25,85%	212,48%	321,44%
LESTE 2	2008	45,76	76.000	1.660,84
	2020	31,00	198.989	6.419
	variação	-32,26%	161,83%	286,49%
NORDESTE	2004	59,72	102.796	1.721
	2021	55,70	521.827	9.368
	variação	-6,72%	407,64%	444,21%
NOROESTE	2004	74,26	114.903	1.547
	2021	40,77	259.474	6.364
	variação	-45,10%	125,82%	311,29%
OESTE	2004	125,44	549.236	4.378
	2021	58,48	966.986	16.536
	variação	-53,38%	76,06%	277,67%
SUDESTE	2004	73,05	157.259	2.153
	2021	54,41	495.638	9.110
	variação	-25,52%	215,17%	323,17%
SUL	2004	71,00	86.500	1.218
	2021	40,23	290.927	7.231
	variação	-43,34%	236,33%	493,56%

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando o exposto, pode-se apontar algumas conclusões preliminares, a serem exploradas pela dissertação:

- Ainda que seja a Região Administrativa com os maiores preços/m², a Oeste foi a que apresentou, comparando-se os dados de 2004 e 2021, menor aumento de seus preços de venda. Ainda que o aumento dos preços/m² tenha sido bem superior ao das outras zonas de uso (277,67% nas ZEU na RA Oeste contra 198,37% nas demais zonas de uso da cidade), foi a menor variação de preços/m² em áreas de ZEU para todas as Regiões Administrativas. Ao mesmo tempo, foi a RA que teve, em conjunto com a Centro, maior compressão das unidades residenciais no período. Assim, foi a RA com menor aumento dos preços de venda médios entre 2021 e 2004 (76,06%) e a que teve maior aumento na participação no total de unidades residenciais lançadas (alta de mais de 10 pontos percentuais entre 2004 e 2021). Vale pontuar que 76,33% das unidades residenciais lançadas em 2021 em áreas de ZEU na RA Oeste são unidades com 1 dormitório;

- A Região Administrativa Sul, outra que vêm aumentando sua participação no número de unidades residenciais lançadas nos últimos anos, é, em conjunto com a RA Noroeste, a única que consegue manter patamares de preços médios de venda em torno de R\$300.000 – indicando que boa parte das unidades comercializadas na região devem contar com incentivos à comercialização pelo Programa Minha Casa Minha Vida / Casa Verde e Amarela, bem como descontos na contrapartida financeira relativa à OODC. Vale sublinhar que 56,15% das unidades lançadas em áreas de ZEU na RA Sul em 2021 foram unidades com 1 dormitório;
- Vale comparar as Regiões Administrativas Leste 1 e Sul: ambas têm preços/m² médios semelhantes (R\$7180 na Leste 1 contra R\$7.231 na Sul). No entanto, a RA Sul oferta unidades consideravelmente menores (40,23m², contra 47,72m²), conseguindo preços de venda mais baixos (R\$290.927, contra R\$342.611). A dissertação compara o desempenho de vendas das duas RA, procurando compreender se há de fato diferenças entre os públicos consumidores nas duas áreas;
- A Região Administrativa Centro, em que pese ter sido onde ocorreu a maior compressão das unidades residenciais (média de 84,98m² em 2004 contra 34,36m² em 2021, redução de 59,57%) e crescimento dos preços médios/m² próximo da RA Oeste (R\$3.293/m² em 2004 contra R\$11.918/m² em 2020 – excluindo-se o ano de 2021, quando os valores estiveram distantes da média recente), foi a que mais perdeu participação em termos de unidades lançadas (queda de mais de 10 pontos percentuais).

Como encaminhamento de continuidade às investigações expostas, a dissertação em desenvolvimento irá realizar cinco estudos de caso em distritos selecionados, procurando compreender com mais profundidade as estratégias de diferentes empresas em diferentes Regiões Administrativas.

5. REFERÊNCIAS

- BERTAUD, A. *Densidade urbana não se desenha* [online]. 2015.
Available from: <https://caosplanejado.com/densidade-nao-se-desenha-2/>
- DELLA MANNA, E. 2015. *Como o Plano Diretor de São Paulo expulsará aqueles que a constroem* [online]. 2015
Available from: <https://caosplanejado.com/como-o-plano-diretor-de-sao-paulo-expulsara-aqueles-que-a-constroem/>
- GLAESER, E. *Os Centros Urbanos: a maior invenção da humanidade: como as cidades nos tornam mais ricos, inteligentes e saudáveis*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.
- LAJUT, J. *Análise do impacto do novo Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo no planejamento de produtos residenciais*. São Paulo: Dissertação (Mestrado em Inovação na Construção Civil). Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 2016
- ROCHA LIMA JÚNIOR, J. *Efeitos imediatos do Plano Diretor nos preços do mercado residencial de São Paulo*. Carta NRE nº 37, 2014.
- ROLNIK, R. *Em São Paulo há meia cidade no subsolo, formada só por garagens* [Entrevista]. Portal El País Brasil, 3 de julho de 2014.
Available from: https://brasil.elpais.com/brasil/2014/07/03/politica/1404388420_186257.html
- WRI BRASIL, 2018. *DOTS nos Planos Diretores. Guia para inclusão do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável no planejamento urbano*. [Online]
Available from:
https://wribrasil.org.br/sites/default/files/DOTS_nos_Planos_Diretores_abr18.pdf

Anexo 1: Regiões Administrativas e Centro Expandido considerados

