



O mercado de imóveis compactos na capital paulista sob o prisma do planejamento urbano e desenvolvimento orientado ao transporte

CARDOSO, Maria Carolinie Cada¹; SILVA, José Donato²; CRUZ, André Montes da³

¹ Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, Av. Prof. Lineu Prestes, 338, São Paulo/SP, Brasil, maria.carolinie.cardoso@alumni.usp.br

² Universidade Federal do ABC, j.donatossilva@gmail.com

³ Urban Systems Brasil, andre.cruz@urbansystems.com.br

RESUMO

São Paulo além de ser a capital financeira do País, abrange 5,9% da população de todo o território nacional – conforme apontam dados da prévia do Censo Demográfico de 2022. Dado esse dinamismo econômico e populacional pujante, o debate sobre a moradia é uma questão central no seio dessa grande metrópole. De acordo com dados da Geoimóvel, foram lançados mais de 626,6 mil apartamentos na cidade entre 2010 e 2022. No período em questão o perfil da moradia mudou significativamente, sendo clara a tendência de crescimento de imóveis compactos. Isto posto, o presente artigo tem como objetivo analisar a expansão deste formato de moradia visando compreender em que medida o advento do Plano Diretor de 2014 foi um catalisador da sua expansão juntamente com a expansão da cobertura de modais de transporte em massa. Assim sendo, muito em sinergia com os preceitos do Desenvolvimento Orientado ao Transporte (DOT), a política de desenvolvimento e expansão adotada resultou em maior adensamento nos eixos de transporte.

Palavras-chave: imóveis compactos, regulação imobiliária, plano diretor, planejamento urbano, desenvolvimento orientado ao transporte.



The compact real estate market in São Paulo under the prism of urban planning and transport-oriented development

ABSTRACT

São Paulo, in addition to being the financial capital of the country, covers 5.9% of the population of the entire national territory – as shown by data from the 2022 Demographic Census. Due to the booming economy and population dynamism, the debate on housing is a central issue within this large metropolis. According to data from Geoimóvel, more than 626,600 apartments were launched in the city between 2010 and 2022. In the period in question, the housing profile changed significantly, with a clear trend toward growth in compact properties. Since the beginning of the historical series listed in this study, the representativeness of compact apartments has shown a growth trend, reaching a peak of 80% in 2020 – the year in which the Covid-19 pandemic was declared. Thereby, this article aims to analyze the expansion of this housing format to understand to what extent the advent of the Master Plan of 2014 was a catalyst for its expansion along with the expansion of coverage of mass transport modes. Therefore, very much in synergy with the precepts of Transport Oriented Development (TOD), the adopted development and expansion policy resulted in greater densification in the transport axes.

Key-words: compact real estate, real estate regulation, municipality's director's plan, urban planning, transport-oriented development.

1. INTRODUÇÃO

O planejamento urbano modernista, fortemente incutido nas cidades dispersas pelo globo, imprimiu características significativas no desenho urbano espraiando o tecido urbano e criando métricas que privilegiam o automóvel particular. No entanto, incorreram deste modo de pensar a cidade diversos problemas sociais como a segregação socioespacial, emissão de gases de efeito estufa, restrição ao acesso de oportunidades urbanas, entre outros. Esta conjuntura se complexifica ainda mais ao transpor para a escala da cidade de São Paulo, um município com mais de 11,42 milhões de habitantes – conforme indicação da prévia do Censo¹– e o Plano Diretor, uma vez sendo o norteador do crescimento urbano, se mostra o principal instrumento do processo de planejamento urbano em escala municipal.

Desse modo, o ponto de partida do presente artigo é avaliar o impacto que o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE), regido sob a Lei Nº 16.050, sobre a dinâmica do mercado imobiliário. Incorporando os conceitos do desenvolvimento orientado ao transporte (DOT), levanta-se a hipótese de que o PDE induziu o aumento da oferta de imóveis compactos nos Eixos da Estruturação da Transformação Urbana (EETU). Assim, para observar este fenômeno, o artigo vai se debruçar na literatura sobre o PDE, desenvolvimento orientado ao transporte e dados secundários do mercado imobiliário.

2. CONTEXTO URBANO

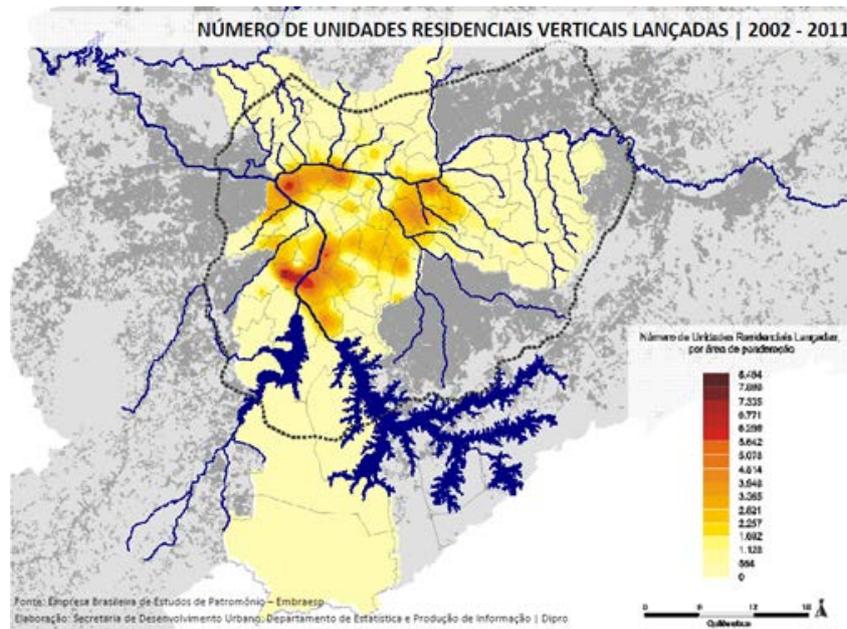
2.1. Plano Diretor de 2014

Conforme estabelece o Estatuto da Cidade, instituído pela lei nº 10.257 de julho de 2001, o Plano Diretor é obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes e é parte integrante do processo de planejamento e desenvolvimento municipal. Conforme ilustra o caderno explicativo elaborado pelo senado federal, trata-se de um instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e tem por premissa estabelecer a função social da cidade e da propriedade urbana.

A Fig. 1, veiculada no documento de Desafios para a Revisão do PDE (2013), integra o material que foi o norteador do desenvolvimento do PDE de 2014. Ainda no início do material emerge como ponto chave o desafio de “aproximar a oferta de empregos dos locais de moradia” e, neste contexto, a produção imobiliária que antecede ao advento do PDE de 2014 (Fig. 1) está dispersa pelo território, com concentrações mais pontuais nos distritos Itaim Bibi, Santo Amaro, Vila Andrade e Vila Leopoldina.

¹ Disponível em: < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-paulo/panorama> >

Figura 1: Número de Unidades Residenciais Verticais Lançadas (2002-2011)



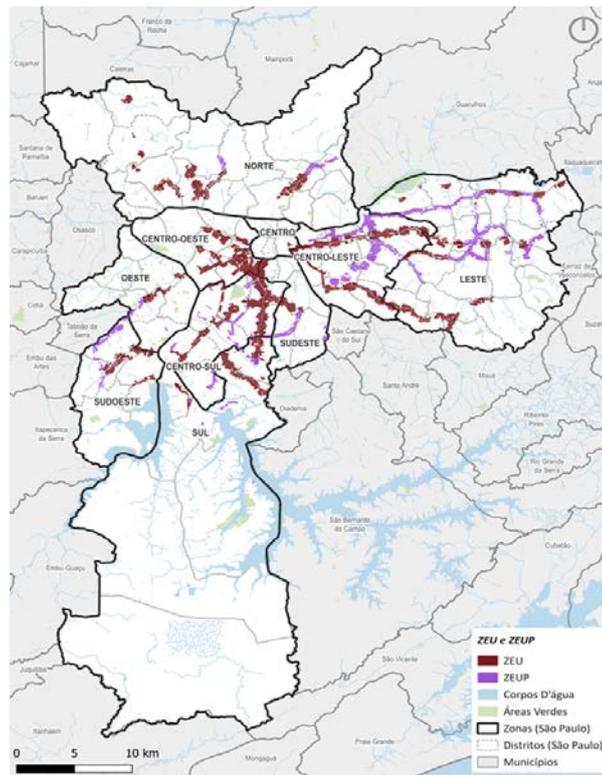
Fonte: Desafios para Revisão do PDE, 2013.

Isto posto, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo de 2014, designado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é considerado por muitos um marco progressista – que inclusive lhe rendeu uma premiação da ONU à época – por lançar luz ao debate acerca do adensamento nos eixos de transporte. Partindo da premissa que o presente estudo visa investigar os desdobramentos suscitados pela revisão do Plano Diretor Estratégico de 2014 no mercado imobiliário, elencamos três instrumentos urbanísticos centrais neste processo: o estabelecimento das Zonas Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (fortemente ancorada nos incentivos construtivos incidentes nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana), mudanças no regramento de vagas de garagem e introdução do parâmetro urbanístico da cota parte máxima.

O regramento em questão, através da Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (ZEU) e Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Prevista (ZEUP), estabeleceu um importante incentivo ao adensamento nos eixos de transporte coletivo (Fig. 2). Nestas localidades tem-se por premissa promover o uso residencial e não residencial com densidade demográfica e construtiva a partir de um coeficiente de aproveitamento mais elevado (Fig. 3). Desse modo, a função destes eixos é orientar a produção imobiliária em áreas dotadas de infraestrutura de transporte viabilizando, assim, a redução dos tempos e distâncias de deslocamento (São Paulo, 2014)².

²Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-eixos-de-estruturação-da-transformação-urbana/>

Figura 2: ZEU e ZEUP no território de São Paulo



Fonte: Urban Systems, elaboração dos autores.

Figura 3: Coeficientes de Aproveitamento (Macrozonas x Eixos de Estruturação da Transformação Urbana)



Fonte: Portal Gestão Urbana de São Paulo.

A se somar com este instrumento urbanístico, também com a finalidade de incentivar o uso ao transporte coletivo, o PDE estabeleceu regras que desincentivavam a produção de vagas de garagem (Fig. 4). Em áreas dotadas de infraestrutura de transporte coletivo, os chamados Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, deixou de ser obrigatório atender à um número mínimo de vagas de garagem, além de passarem a ser computáveis vagas excedentes (limite de uma vaga por unidade residencial) ou que excediam o limite de uma vaga para cada 100m² de área construída (São Paulo, 2014)³.

Figura 4: Vagas de estacionamento nos eixos da estruturação da transformação urbana



Fonte: Portal Gestão Urbana de São Paulo⁴.

A introdução do parâmetro da cota parte, apresentado na Fig. 5, tem como objetivo otimizar o aproveitamento do solo urbano nos eixos de transporte coletivo de média e alta capacidade. O instrumento correlaciona o número mínimo de unidades habitacionais a serem construídas com o tamanho do terreno permitindo, inclusive, uma diversidade nos tamanhos para democratizar o acesso à moradia em diferentes faixas de renda (São Paulo, 2014)⁵.

Figura 5: Cota parte máxima



Fonte: Portal Gestão Urbana de São Paulo⁶.

³ Disponível em: < <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/vagas-de-garagem/>>.

⁴ Idem.

⁵ Disponível em: < <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-cota-parte-maxima/>>.

⁶ Idem.

2.2. O conceito de Desenvolvimento Orientado ao Transporte (DOT)

O DOTS é uma estratégia de planejamento e desenvolvimento com elevado valor social agregado, permitindo que as cidades sejam mais sustentáveis, equitativas, melhores para as pessoas através da integração do uso e ocupação do solo e a infraestrutura de transporte coletivo. Nesta ótica, o DOTS é um instrumento utilizado para significativo catalisador da transformação urbana (WRI Brasil, 2018).

Anteriormente foi apresentado que a revisão do Plano Diretor de São Paulo, realizada em 2014, incutiu uma série de instrumentos em sinergia com os princípios do DOTS. O desenvolvimento orientado ao transporte, conforme ilustra (Fig. 6) do WRI Brasil, é uma política urbana que demanda articulação de diversas escalas e iniciativas. A estratégia tem como ponto chave a oferta de um transporte público de qualidade a partir de pilares como o emprego, o adensamento populacional, uso misto do solo, priorização do transporte ativo, indução da criação de centralidades, oferta de espaços públicos de qualidade, gestão do uso do automóvel particular e democratização a partir da diversidade de renda. Abaixo abordaremos cada um deles em maior nível de detalhamento:

- Estímulo ao adensamento populacional, construtivo e habitacional nos eixos de transporte coletivo favorecem um uso mais eficiente da infraestrutura e do solo urbanizado. A promoção do adensamento deve ser concebida, também, incorporando o uso misto e de um modo que não implique em fragilidade ambiental;
- Uso misto do solo – caracterizado pela ocupação de atividades diversas como moradia, infraestrutura de comércio, serviços, lazer e emprego – é um grande dinamizador da atividade urbana à medida que reduz deslocamento e desincentiva o uso do automóvel particular em detrimento do transporte ativo;
- Estímulo ao uso dos transportes ativos pressupõe além da implantação de infraestruturas que favoreçam a circulação de pedestres e ciclistas, espaços construídos que favoreçam uma relação harmoniosa entre espaço público e privado – a partir da implantação de térreos comerciais e fachadas ativas, por exemplo;
- Construção de centralidades junto às estações além de fomentar a economia, auxilia na promoção de um ambiente urbano mais convidativo à circulação de pessoas;
- Oferta de espaços públicos e infraestrutura verde tem como finalidade criar e/ou qualificar o espaço público tornando-o mais atrativo e democrático;
- Gestão do uso do automóvel abrange uma série de medidas – como diminuição da área de estacionamento, incentivo ao compartilhamento de veículos, estímulo ao uso de carona, por exemplo – com a finalidade de estimular meios de transporte coletivo ou alternativas mais sustentáveis;
- Incentivo à implantação de empreendimentos com diversidade no padrão permite, por conseguinte, a democratização do acesso à moradia em localidades dotadas de mais infraestrutura urbana – com oferta de transporte público, equipamentos de comércio, serviços e lazer. Trata-se, portanto, de uma ferramenta para assegurar a justiça social.

Figura 6: Elemento do DOTS



Fonte: WRI Brasil, 2018.

Apesar da diversidade de elementos que constituem a implantação do DOT na dinâmica urbana, o presente artigo apresentará a seguir como ocorreu o estímulo ao adensamento populacional, construtivo e habitacional nos eixos de transporte coletivo da cidade de São Paulo, sob a ótica do mercado imobiliário.

3. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO - METODOLOGIA

A análise quantitativa, qualitativa e territorial do mercado imobiliário de São Paulo foi realizada a partir da base de dados dos imóveis residenciais verticais mapeados pela Geoimóvel⁷ – que são resultantes de levantamento de informações realizadas junto às principais imobiliárias, construtoras e incorporadoras da capital. A análise, portanto, levou em consideração informações de imóveis ofertados na capital paulista e monitorados pela Geoimóvel, tais informações foram cedidas pela Urban Systems Brasil⁸.

O recorte temporal da amostra corresponde aos empreendimentos lançados a partir de 2010 até o momento em que a base de dados foi extraída, a saber: segunda quinzena de março de 2023. Esse recorte temporal é importante e fundamental para que se possa entender em que momento o PDEMSP de 2014 influenciou na característica imobiliária predominante nos dias de hoje.

⁷ A Geoimóvel detém uma ferramenta de pesquisa imobiliária que monitora os lançamentos nas principais cidades do Brasil.

⁸ Os dados foram originalmente publicados no blog da Urban Systems Brasil no artigo intitulado: “São Paulo e o boom dos imóveis compactos”. O material, desenvolvido pelos autores do presente artigo, está disponível em: <<https://blog.urbansystems.com.br/sao-paulo-e-o-boom-dos-imoveis-compactos/>>.

Cada um dos empreendimentos foi classificado quanto à sua localização geográfica, permitindo compreender em qual das dez zonas que compõem a capital paulista ele está situado⁹ (Fig.7):

Figura 7: Zonas da capital paulista



Fonte: Urban Systems, elaboração dos autores.

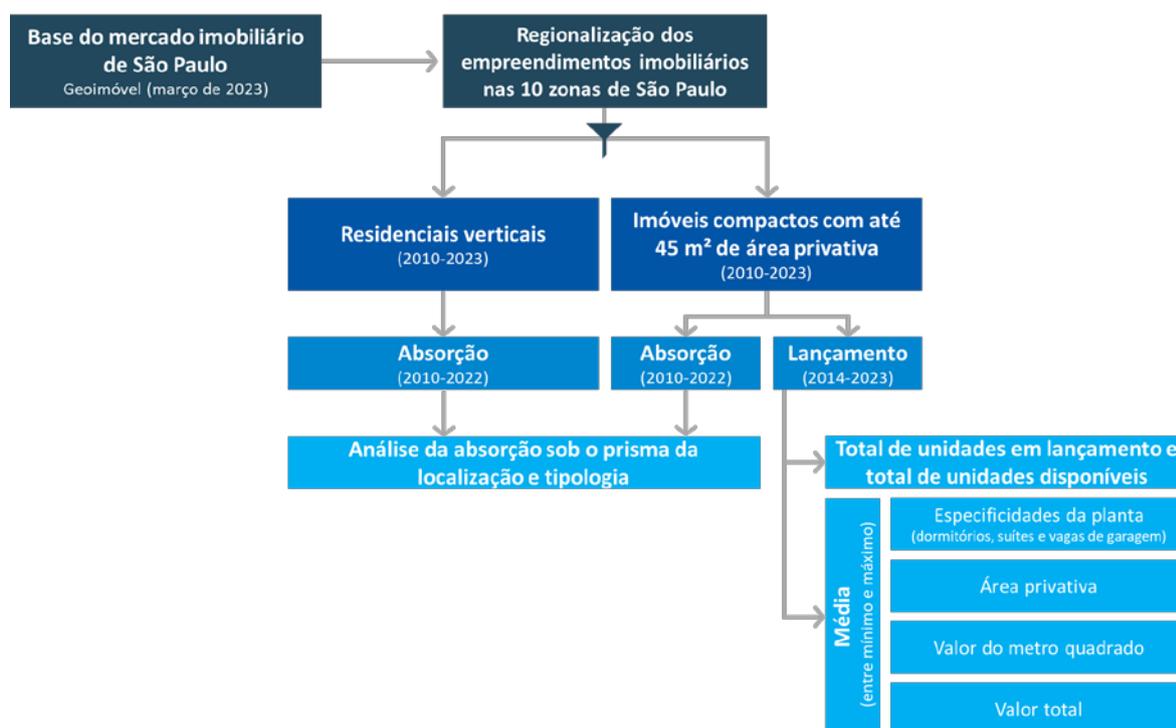
Tendo em vista que aqui estamos trabalhando com a hipótese de que houve um *boom* da tipologia de imóveis compactos, fez-se necessário filtrar a base e construir duas amostras: uma que abrange a totalidade de residenciais verticais e outra com apenas os imóveis compactos – aqui entendidos como apartamentos de até 45 metros quadrados de área privativa. Este crivo incute um viés comparativo e nos permite parametrizar a representatividade das unidades compactas frente ao universo da amostra.

A análise se subdivide em dois vieses: a absorção, que considera o mercado em sua totalidade, e os lançamentos. O critério adotado para classificar um empreendimento como lançamento foi a condição deste ainda possuir unidades à venda em sua incorporadora/construtora ou, ainda, que o empreendimento em questão não tenha sido entregue. À luz de a amostra abrange registros que já foram completamente absorvidos, os preços foram trazidos à valor presente para o ano de 2023 a partir do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

⁹ Partindo do pressuposto que a capital paulista é composta por 96 distritos, o recorte espacial da análise são as zonas resultantes da junção das poligonais dos distritos. Desse modo, a análise do mercado imobiliário contempla as 10 zonas: Centro, Centro Leste, Centro Oeste, Centro Sul, Leste, Norte, Oeste, Sudeste, Sudoeste e Sul.

Como posto anteriormente, a análise da absorção nos permite compreender o mercado em sua totalidade, à medida que nos traz uma apreensão temporal do fenômeno abordado. Para este estudo foi efetuada a análise da absorção frente sua localização geográfica e tipologia¹⁰. Já o recorte do lançamento foi aqui empregado como intuito de compreender como o mercado está no atual momento, nos permitindo observar métricas relevantes sobre valores e tipologias em cada uma das zonas de São Paulo (Fig. 8).

Figura 8: metodologia de análise



3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO – RESULTADOS

Os resultados apresentados a seguir estarão divididos em duas análises, a primeira apresentará a absorção da oferta de unidades imobiliárias de toda amostra disponibilizada para o período de 2010 e 2022, a segunda será a análise com foco no mercado imobiliário de aptos compactos, no período de 2014 a 2023, para que se possa compreender a evolução e a distribuição do mesmo no território.

3.2. Absorção das unidades ofertadas entre 2010 e 2022

Ao se efetuar a análise da absorção, que contempla todos os empreendimentos lançados entre 2010 e 2022, obtém-se uma amostra de respectivamente 3.783 empreendimentos de residenciais verticais e 1.869 de imóveis compactos. Com a finalidade de não distorcer a amostra, este viés considera apenas intervalos de tempo concluídos – razão esta pela qual o ano de 2023 foi descartado. Para poder traçar um comparativo entre as escalas de análise, abaixo estão elencadas a absorção dos residenciais verticais e dos compactos em face a sua localização e tipologia.

¹⁰ A saber: *studio*, *loft*, 1 dormitório, 2 dormitórios, 3 dormitórios, 4 dormitórios e 5 dormitórios.

Ao se observar a Tab. 1, notamos entre 2010 e 2022 foram lançados 626.674 apartamentos na capital paulista, o que representa um incremento médio de 48.206 novos apartamentos por ano. Dentre o montante de unidades totais, 87% foram completamente absorvidas pelo mercado – o que representa uma absorção média de 42.127 unidades por ano. As zonas Centro Sul, Centro Oeste e Centro Leste apresentaram o maior número de apartamentos lançados entre 2010 e 2022. À margem da aparente absorção mais baixa frente a média geral, é importante ressaltar que o percentual é ligeiramente inferior em razão do maior volume de unidades lançadas.

Tendo em vista apenas a absorção das unidades compactas, expressa na Tab. 2, observamos que entre 2010 e 2022 foram lançados 354.347 apartamentos, o que representa um incremento médio de 27.257 apartamentos por ano. Do total de lançamentos supracitado, 84% dos apartamentos foram completamente absorvidos pelo mercado – o que representa uma absorção média de 23.031 apartamentos por ano. A menor absorção desta tipologia frente o mercado de residenciais verticais como um todo nos permite levantar a hipótese de que isso se deve ao constante aumento dos lançamentos com esse perfil no final da série histórica. No que se refere as unidades lançadas, emergem como principais destaques as zonas Centro Sul, Centro Oeste e Leste.

Traçando um comparativo entre a Tab. 1 e Tab. 2 conclui-se que os imóveis compactos representam quase metade das unidades lançadas em todo o período, mas ao se observar o fenômeno em uma escala temporal fica nítido que crescimento se deu expressivamente apenas a partir de 2017. Trata-se, portanto, de um nicho de mercado em expansão e o pico da série histórica se deu em 2021, na conjuntura da pandemia de Covid-19 e da redução da taxa de juros existente no período. É interessante notar, também, que em ambos os casos a maior concentração de unidades está alocada nas zonas Centro Sul e Centro Oeste, sinalizando que estas regiões foram os principais vetores de desenvolvimento da produção imobiliária da capital paulista na última década.

Tabela 1: Absorção dos residenciais verticais de São Paulo por localização

Localização	Unidades Lançadas [mil]													Unidades Vendidas [mil]	Unidades Lançadas ANO [mil]	Unidades Vendidas ANO [mil]	Absorção [%]	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022					TOTAL
Centro	1.143	2.204	1.680	927	2.573	2.531	988	2.974	3.153	1.468	2.629	2.617	1.993	26.880	23.861	2.068	1.835	89%
Centro Leste	6.552	6.811	2.889	6.163	3.457	3.197	3.718	2.601	5.148	9.954	8.619	12.317	11.385	82.811	73.114	6.370	5.624	88%
Centro Oeste	5.916	4.272	2.873	5.311	6.124	2.923	3.828	5.807	5.381	8.826	10.755	16.645	14.300	92.961	79.066	7.151	6.082	85%
Centro Sul	6.966	6.518	4.437	7.156	4.320	3.346	2.092	2.999	5.914	13.696	16.112	21.022	17.192	111.770	94.161	8.598	7.243	84%
Leste	5.677	3.662	3.762	2.592	2.975	4.382	2.920	3.060	6.655	9.196	10.298	10.144	8.645	73.968	67.276	5.690	5.175	91%
Norte	4.340	4.164	4.470	4.105	5.328	3.038	3.540	6.017	5.877	7.913	9.763	11.124	9.815	79.494	71.290	6.115	5.484	90%
Oeste	4.804	4.599	2.604	2.591	2.641	1.268	1.563	4.065	5.053	6.940	4.990	6.473	10.572	58.163	51.105	4.474	3.931	88%
Sudeste	2.607	2.928	1.996	3.198	1.597	1.368	2.399	3.138	2.607	6.585	7.421	11.008	4.654	51.506	45.604	3.962	3.508	89%
Sudoeste	2.147	1.956	1.842	1.015	1.082	1.001	1.420	886	1.268	2.416	4.087	3.572	1.603	24.295	22.056	1.869	1.697	91%
Sul	618	1.238	1.202	1.385	655	504	126	1.365	1.557	4.139	2.671	5.149	4.217	24.826	20.118	1.910	1.548	81%
TOTAL	40.770	38.352	27.755	34.443	30.752	23.558	22.594	32.912	42.613	71.133	77.345	100.071	84.376	626.674	547.651	48.206	42.127	87%

Urban Systems, 2023.

Tabela 2: Absorção dos residenciais verticais compactos de São Paulo por localização

Localização	Unidades Lançadas [mil]													Unidades Vendidas [mil]	Unidades Lançadas ANO [mil]	Unidades Vendidas ANO [mil]	Absorção [%]	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022					TOTAL
Centro	232	445	579	591	1.899	2.318	320	2.266	2.640	1.177	2.288	2.561	1.730	19.046	16.167	1.465	1.244	85%
Centro Leste	576	222	0	855	419	1.401	1.078	1.502	2.484	5.362	6.137	7.690	8.298	36.024	30.093	2.771	2.315	84%
Centro Oeste	1.037	1.007	861	1.135	2.753	1.779	1.550	2.019	2.471	5.430	7.941	12.877	12.047	52.907	43.344	4.070	3.334	82%
Centro Sul	1.018	696	1.137	2.460	1.632	667	183	838	2.821	7.767	11.443	14.690	11.500	56.852	47.270	4.373	3.636	83%
Leste	1.235	545	1.753	797	842	2.228	1.981	2.529	4.584	8.405	9.022	8.766	8.190	50.877	44.538	3.914	3.426	88%
Norte	406	494	508	1.359	1.203	271	962	5.013	4.715	5.996	8.702	8.510	7.531	45.670	39.524	3.513	3.040	87%
Oeste	201	0	134	90	636	352	900	2.888	3.903	5.293	4.039	5.045	7.944	31.425	26.570	2.417	2.044	85%
Sudeste	327	822	204	851	503	376	1.243	1.785	2.299	4.979	5.843	8.645	3.684	31.561	27.630	2.428	2.125	88%
Sudoeste	529	591	424	453	452	476	706	381	1.118	1.884	4.087	3.202	1.386	15.689	13.598	1.207	1.046	87%
Sul	0	144	59	0	80	0	0	106	1.357	2.939	2.125	3.918	3.568	14.296	10.672	1.100	821	75%
TOTAL	5.561	4.966	5.659	8.591	10.419	9.868	8.923	19.327	28.392	49.232	61.627	75.904	65.878	354.347	299.406	27.257	23.031	84%

Urban Systems, 2023.

Tabela 2: Absorção dos residenciais verticais compactos de São Paulo por localização

Localização	Unidades Lançadas [mil]													Unidades Vendidas [mil]	Unidades Lançadas ANO [mil]	Unidades Vendidas ANO [mil]	Absorção [%]	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022					TOTAL
Centro	232	445	579	591	1.899	2.318	320	2.266	2.640	1.177	2.288	2.561	1.730	19.046	16.167	1.465	1.244	85%
Centro Leste	576	222	0	855	419	1.401	1.078	1.502	2.484	5.362	6.137	7.690	8.298	36.024	30.093	2.771	2.315	84%
Centro Oeste	1.037	1.007	861	1.135	2.753	1.779	1.550	2.019	2.471	5.430	7.941	12.877	12.047	52.907	43.344	4.070	3.334	82%
Centro Sul	1.018	696	1.137	2.460	1.632	667	183	838	2.821	7.767	11.443	14.690	11.500	56.852	47.270	4.373	3.636	83%
Leste	1.235	545	1.753	797	842	2.228	1.981	2.529	4.584	8.405	9.022	8.766	8.190	50.877	44.538	3.914	3.426	88%
Norte	406	494	508	1.359	1.203	271	962	5.013	4.715	5.996	8.702	8.510	7.531	45.670	39.524	3.513	3.040	87%
Oeste	201	0	134	90	636	352	900	2.888	3.903	5.293	4.039	5.045	7.944	31.425	26.570	2.417	2.044	85%
Sudeste	327	822	204	851	503	376	1.243	1.785	2.299	4.979	5.843	8.645	3.684	31.561	27.630	2.428	2.125	88%
Sudoeste	529	591	424	453	452	476	706	381	1.118	1.884	4.087	3.202	1.386	15.689	13.598	1.207	1.046	87%
Sul	0	144	59	0	80	0	0	106	1.357	2.939	2.125	3.918	3.568	14.296	10.672	1.100	821	75%
TOTAL	5.561	4.966	5.659	8.591	10.419	9.868	8.923	19.327	28.392	49.232	61.627	75.904	65.878	354.347	299.406	27.257	23.031	84%

Urban Systems, 2023.

Tendo em vista a absorção dos residenciais verticais na capital paulista, ilustrada na Tab. 3, o mercado da capital paulista abrange uma gama diversa de tipologias, mas são mais representativas unidades de 2 dormitórios (55,6% do total), 3 dormitórios (14,5% do total) e 1 dormitório (13,6% do total). Quanto às tipologias dos compactos, expressos na Tab. 4, temos a preponderância de 2 dormitórios (57,4% do total) seguido pelos *studios* (21,6% do total). No que se refere especificamente aos *studios*, cabe ressaltar que essa representatividade varia expressivamente em função da localização, uma vez que se trata de uma tipologia com maior valor agregado.

Tabela 3: Absorção dos residenciais verticais de São Paulo por tipologia

Tipologia	Unidades Lançadas [mil]													Unidades Vendidas [mil]	Unidades Lançadas ANO [mil]	Unidades Vendidas ANO [mil]	Absorção [%]	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022					TOTAL
Loft	366	334	245	253	24	93	71	152	3	24	147	55	9	1.776	1.710	137	132	96%
Studio	476	959	1.250	3.151	4.010	2.307	532	3.487	5.205	8.654	13.790	19.556	14.574	77.951	63.966	5.996	4.920	82%
1 dormitório	3.322	4.127	3.456	5.331	5.228	4.098	2.432	1.886	3.214	13.053	11.303	13.927	13.942	85.319	75.081	6.563	5.775	88%
2 dormitórios	20.297	18.930	13.988	14.773	14.043	13.351	14.789	22.451	28.990	39.649	45.037	55.145	47.024	348.467	305.331	26.805	23.487	88%
3 dormitórios	13.236	11.307	6.707	8.551	6.263	2.932	4.000	3.755	4.093	7.678	5.997	9.002	7.039	90.560	81.393	6.966	6.261	90%
4 dormitórios	3.073	2.680	2.109	2.384	1.184	777	770	1.181	1.108	2.073	1.071	2.382	1.766	22.558	20.141	1.735	1.549	89%
5 dormitórios	0	15	0	0	0	0	0	0	0	2	0	4	22	43	29	3	2	67%
TOTAL	40.770	38.352	27.755	34.443	30.752	23.558	22.594	32.912	42.613	71.133	77.345	100.071	84.376	626.674	547.651	48.206	42.127	87%

Urban Systems, 2023.

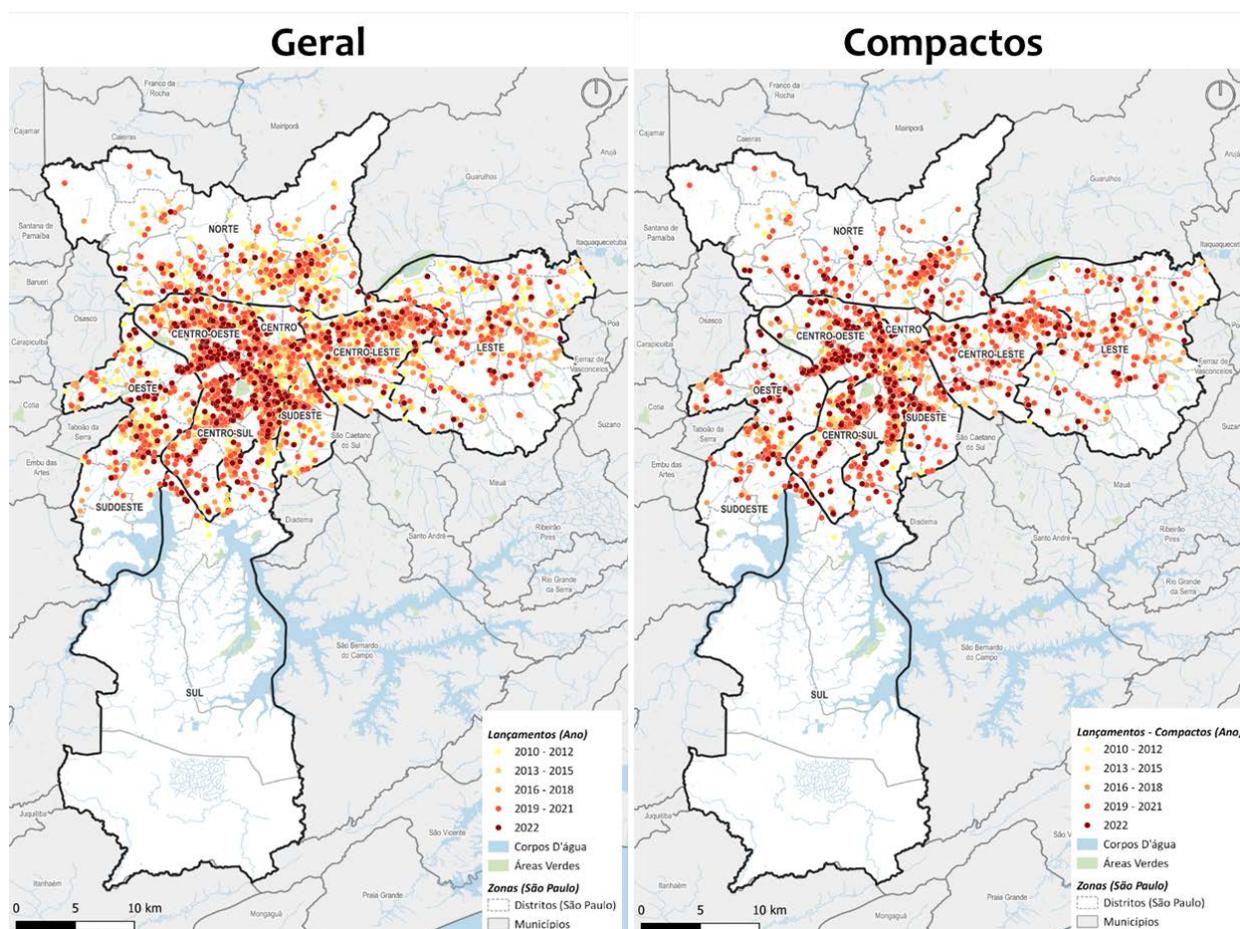
Tabela 4: Absorção dos residenciais verticais compactos de São Paulo por tipologia

Tipologia	Unidades Lançadas [mil]													Unidades Vendidas [mil]	Unidades Lançadas ANO [mil]	Unidades Vendidas ANO [mil]	Absorção [%]	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022					TOTAL
Loft	0	0	116	33	7	0	0	121	0	18	32	55	9	391	368	30	28	94%
Studio	226	781	1.250	2.858	3.807	2.307	532	3.348	5.047	8.529	13.746	19.522	14.432	76.385	62.526	5.876	4.810	82%
1 dormitório	1.683	2.313	2.009	3.535	4.481	3.548	2.115	1.738	2.927	12.316	10.739	13.603	13.127	74.134	64.651	5.703	4.973	87%
2 dormitórios	3.652	1.872	2.284	2.165	2.124	4.013	6.276	14.110	20.418	28.369	37.110	42.724	38.310	203.427	171.851	15.648	13.219	84%
3 dormitórios	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	10	10	1	1	100%
TOTAL	5.561	4.966	5.659	8.591	10.419	9.868	8.923	19.327	28.392	49.232	61.627	75.904	65.878	354.347	299.406	27.257	23.031	84%

Urban Systems, 2023.

Corroborando o que foi posto anteriormente, a (Fig. 9), que ilustra a distribuição territorial dos residenciais verticais em São Paulo entre 2010 e 2022, nos permite observar uma clara concentração de lançamentos nas zonas Centro Sul e Centro Oeste em ambos os recortes avaliados. Especificamente no que tange os compactos, a concentração de pontos mais escuros no mapa sinaliza – e reitera – que a exploração deste produto imobiliário é bem mais recente, posterior à aprovação do Plano Diretor Estratégico de 2014, e em vetores mais delimitados.

Figura 9: Residenciais verticais por ano de lançamento



Fonte: Urban Systems, elaboração dos autores.

3.3. Lançamento de unidades compactas - 2014-2023

À luz de que a representatividade dos imóveis compactos cresceu significativamente a partir de 2017, o que se reflete no fato de que mais de 70% das tipologias em lançamento são consideradas compactas, a análise do lançamento contempla apenas este recorte (Tab. 5).

A amostra de lançamento contempla 940 empreendimentos ao todo, que somam 207,6 mil unidades, entre as quais 27% ainda estão disponíveis no mercado – o que é um valor significativamente baixo se considerarmos, novamente, que se trata de um incremento mais recente.

Pode-se dizer que, em geral, os apartamentos compactos em São Paulo apresentam 2 dormitórios, 33 m² de área privativa e estão sendo comercializados a R\$ 10.199/m². Ao se avaliar este produto imobiliário em escala municipal emerge como destaque o fato de que, em média, estas unidades não apresentam vagas de garagem – fator este que também pode estar correlacionado com o regramento urbano, conforme vimos no tópico anterior.

As três zonas de principal destaque no que se refere o número de unidades são a Centro Sul, Centro Oeste e Leste. Entretanto, cabe ressaltar que as duas primeiras zonas operam com produtos de padrão similar: com menor metragem privativa associada a um elevado valor do metro quadrado; já a zona Leste dispõe do menor valor médio do metro quadrado, valores totais

contemplados pelo teto do MCMV, área privativa acima da média da capital e dois dormitórios.

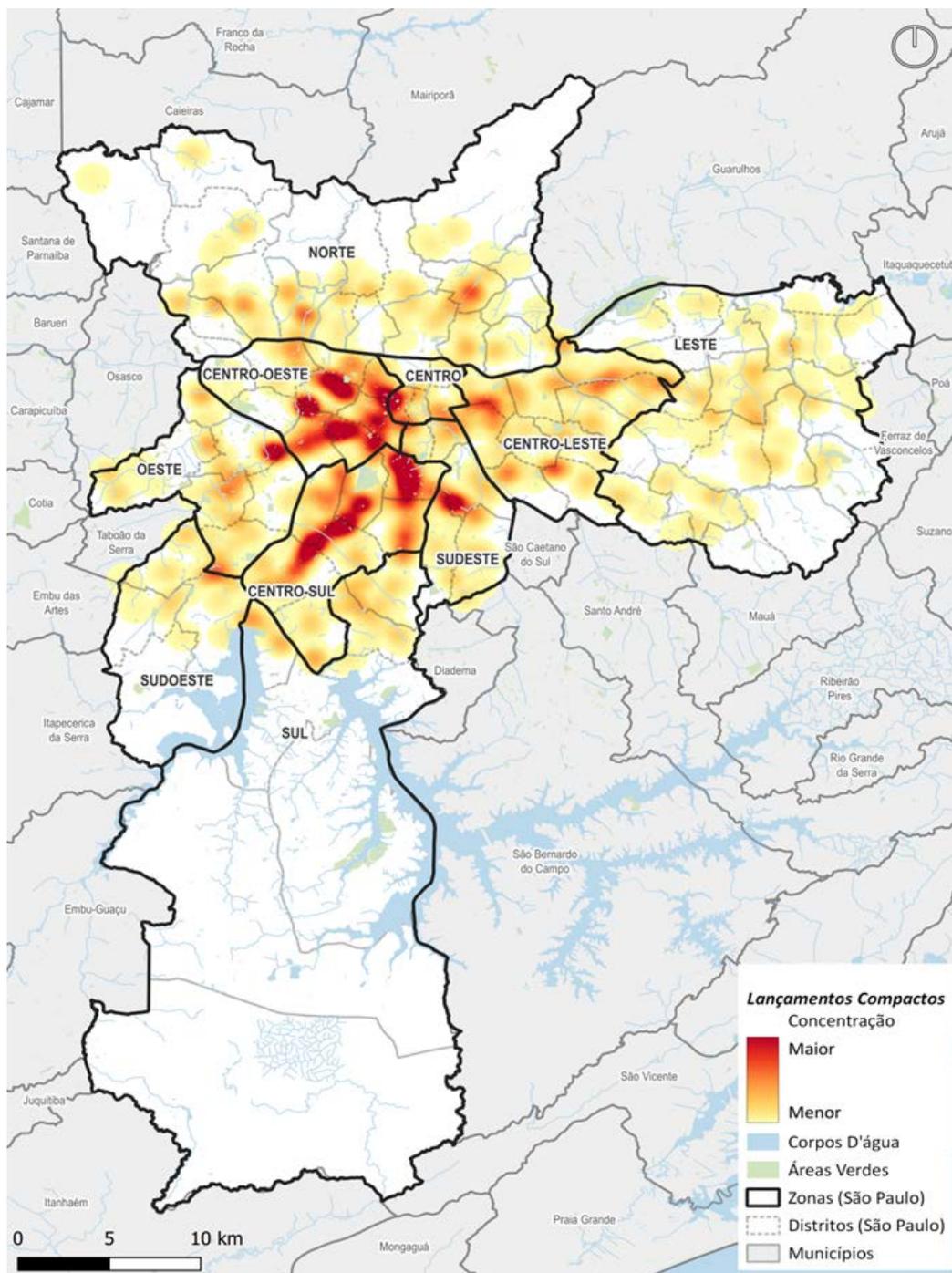
Tabela 5: Lançamento dos imóveis compactos em São Paulo

Zona	Aptos [mil]	Aptos [%]	Disponíveis [mil]	Disponível [%]	Grandeza	Dorms	Suítes	Vagas	Área [m²]	Valor [R\$/m²]	Valor [R\$]
Centro Sul	39.044	19%	9.695	25%	Mínimo	1	-	-	15	R\$ 5.135	R\$ 165.341
					Média	1	-	-	30	R\$ 14.771	R\$ 426.951
					Máximo	2	1	2	45	R\$ 35.365	R\$ 1.457.252
Centro Oeste	33.658	16%	9.685	29%	Mínimo	1	-	-	15	R\$ 6.050	R\$ 192.649
					Média	1	-	-	30	R\$ 14.341	R\$ 413.521
					Máximo	2	1	1	45	R\$ 49.233	R\$ 1.856.196
Leste	25.233	12%	7.159	28%	Mínimo	1	-	-	15	R\$ 3.524	R\$ 150.184
					Média	2	-	-	37	R\$ 6.353	R\$ 229.070
					Máximo	2	-	1	45	R\$ 14.754	R\$ 457.380
Centro Leste	23.127	11%	6.099	26%	Mínimo	1	-	-	15	R\$ 3.665	R\$ 150.252
					Média	2	-	-	34	R\$ 8.226	R\$ 279.822
					Máximo	2	1	2	45	R\$ 17.654	R\$ 794.452
Norte	22.575	11%	6.146	27%	Mínimo	1	-	-	17	R\$ 4.315	R\$ 118.400
					Média	2	-	-	36	R\$ 7.544	R\$ 269.886
					Máximo	2	1	1	45	R\$ 17.796	R\$ 668.041
Oeste	18.621	9%	4.957	27%	Mínimo	1	-	-	15	R\$ 4.428	R\$ 149.600
					Média	2	-	-	36	R\$ 8.590	R\$ 297.853
					Máximo	2	1	1	45	R\$ 32.294	R\$ 667.960
Sudeste	17.821	9%	3.931	22%	Mínimo	1	-	-	17	R\$ 4.409	R\$ 165.000
					Média	2	-	-	34	R\$ 8.373	R\$ 278.865
					Máximo	2	2	1	45	R\$ 18.593	R\$ 746.130
Sul	11.124	5%	3.624	33%	Mínimo	1	-	-	18	R\$ 5.528	R\$ 162.000
					Média	2	-	-	35	R\$ 7.666	R\$ 268.286
					Máximo	2	1	1	45	R\$ 13.400	R\$ 509.136
Centro	8.914	4%	2.879	32%	Mínimo	1	-	-	15	R\$ 5.682	R\$ 180.000
					Média	1	-	-	30	R\$ 10.378	R\$ 305.275
					Máximo	2	1	1	45	R\$ 26.076	R\$ 759.801
Sudoeste	7.559	4%	2.382	32%	Mínimo	1	-	-	15	R\$ 4.306	R\$ 177.450
					Média	2	-	-	37	R\$ 6.740	R\$ 247.816
					Máximo	2	-	1	45	R\$ 12.855	R\$ 332.200
Total geral	207.676	100%	56.557	27%	Mínimo	1	-	-	15	R\$ 3.524	R\$ 118.400
					Média	2	-	-	33	R\$ 10.199	R\$ 322.749
					Máximo	2	2	2	45	R\$ 49.233	R\$ 1.856.196

Fonte: Urban Systems, 2023.

O mapa de calor dos imóveis compactos em lançamento (Fig. 10) expressa, em tons de vermelho, quais são as principais aglomerações de lançamentos compreendendo efetivamente quais são os vetores de desenvolvimento. Desdobrando as análises anteriormente apresentadas (Fig. 1), é interessante notar que o advento do PDE de 2014 expandiu a produção imobiliária na capital paulista para regiões dotadas de infraestrutura de transporte como se pode observar uma clara sobreposição destas manchas mais escuras adjacentes a eixos estratégicos de transporte – notadamente as linhas da CPTM e metrô.

Figura 10: Lançamentos dos imóveis compactos



Fonte: Urban Systems, elaboração dos autores.

3.4. Desenvolvimento Orientado ao Transporte para quem?

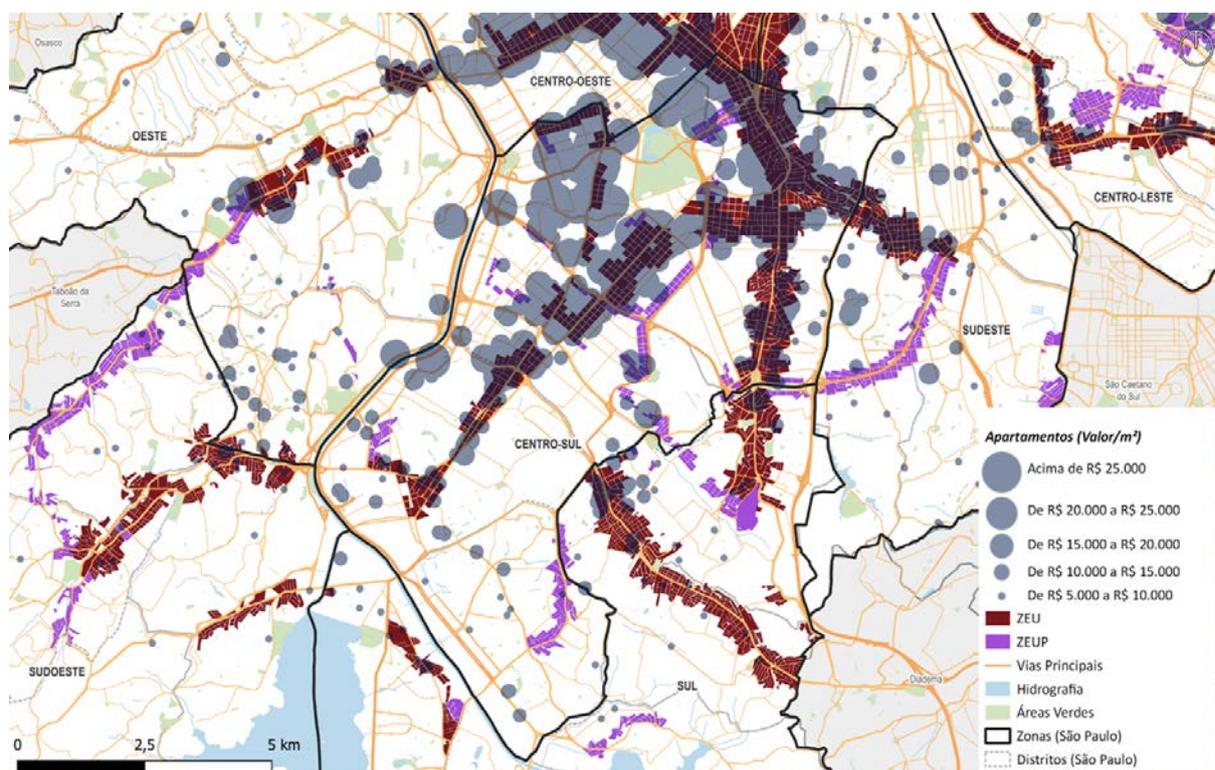
Dado a proeminência dos lançamentos dos imóveis compactos nas zonas Centro Sul e Centro Oeste, que juntas somam 38% das unidades em lançamento, foi possível delimitar um vetor de influência mais claro desta tipologia. Sob esta perspectiva se construiu, portanto, uma análise em escala local para compreender em mais profundidade o fenômeno através do cruzamento das

variáveis valor do metro quadrado e localização das ZEUs e ZEUPs. Posteriormente será apresentada a análise para a zona Leste, com a finalidade de demonstrar as especificidades desta região.

A sobreposição dos lançamentos com os polígonos das ZEUs, ilustrados na Fig. 11, sinaliza uma relação entre as variáveis, sobretudo se considerarmos que os residenciais verticais compactos plotados no mapa foram lançados depois de 2014 e, portanto, derivam diretamente da indução do desenvolvimento dessa tipologia promovida pelo PDE.

Conforme publicação da Urban Systems¹¹, os distritos da Vila Mariana, Itaim Bibi e Santo Amaro somam 58% das unidades lançadas e o principal destaque é o de Moema, cujo valor médio praticado orbita na métrica de R\$ 18.353/m² – valor acima da média da região. Outro aspecto relevante destacado na publicação é o fato de que, nesta zona, 62,3% dos lançamentos são compactos e, entre eles, 58% são *studios*. A preponderância dos *studios* frente as demais tipologias se mostra muito relevante à medida que além de se tratar de um produto de elevado valor agregado, uma vez que associa elevado valor do metro quadrado a uma área privativa restrita, é uma unidade de negócio que atende a um público de maior renda, seja com a finalidade de morar ou de adquirir o imóvel como investimento.

Figura 11: Lançamentos de imóveis compactos na zona Centro Sul



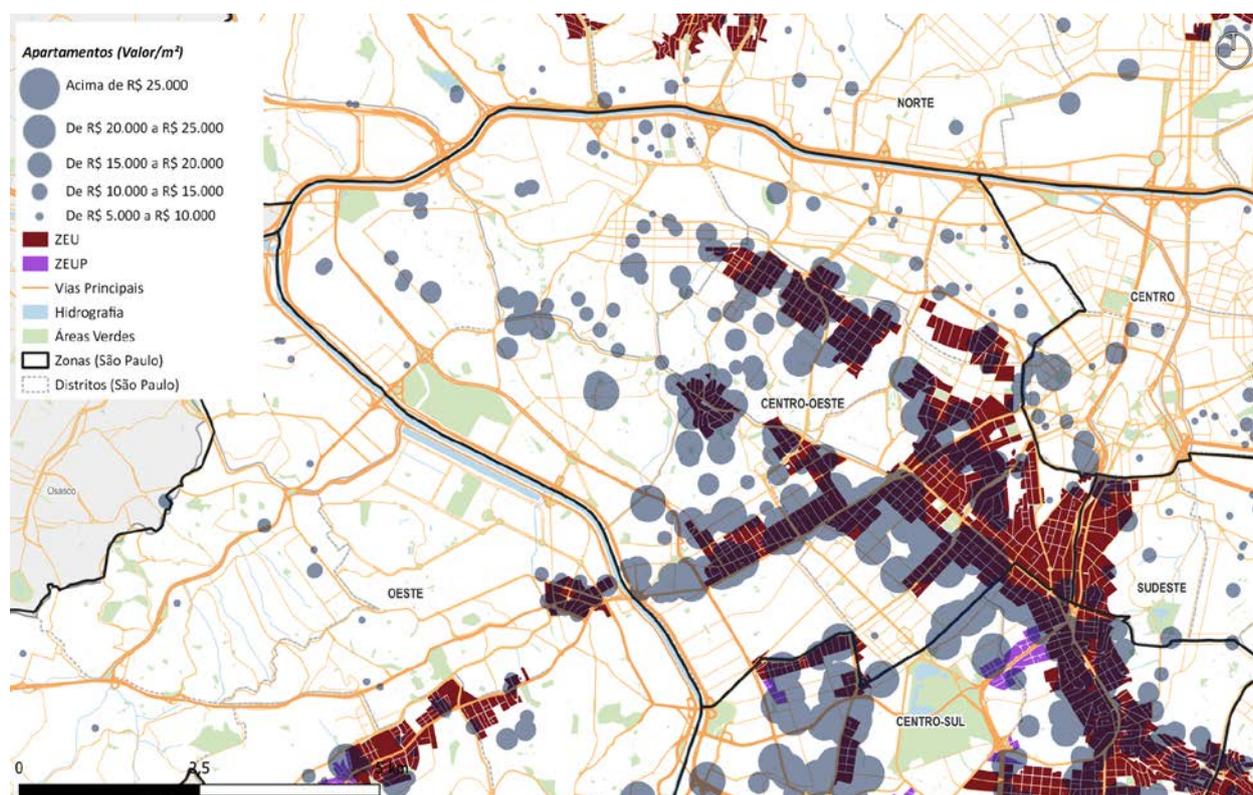
Fonte: Urban Systems, elaboração dos autores.

Diferentemente da zona Centro Sul, na zona Centro Oeste (Fig. 12) os lançamentos são mais dispersos pela zona, ainda que a principal concentração e o maior valor médio do metro quadrado estejam sobrepostos ou adjacentes ao perímetro das ZEUs. Também de acordo com material publicado pela Urban Systems, os distritos de Pinheiros, Perdizes e Lapa somam 50% dos apartamentos na região. A zona Centro Oeste pode ser classificada como uma região de

¹¹ Artigo intitulado: “São Paulo e o boom dos imóveis compactos” originalmente publicado no blog da Urban Systems Brasil. O material, desenvolvido pelos autores do presente artigo, está disponível em: <<https://blog.urbansystems.com.br/sao-paulo-e-o-boom-dos-imoveis-compactos/>>.

contrastes ao passo que o distrito Jardim Paulista possui o maior valor médio praticado com R\$ 24.663/m², enquanto a Lapa, com valor médio de R\$ 8.389/m², é o distrito que detém o menor valor. É interessante notar, também, que nesta localidade a representatividade dos imóveis compactos frente ao total é maior (detendo a margem de 71,6%), mas, ao mesmo tempo, trata-se de um mercado com plantas mais democráticas, contando com plantas do tipo *studio* (44%), 1 dormitório (29%) e 2 dormitórios (27%)¹².

Figura 12: Lançamentos de imóveis compactos na zona Centro Oeste



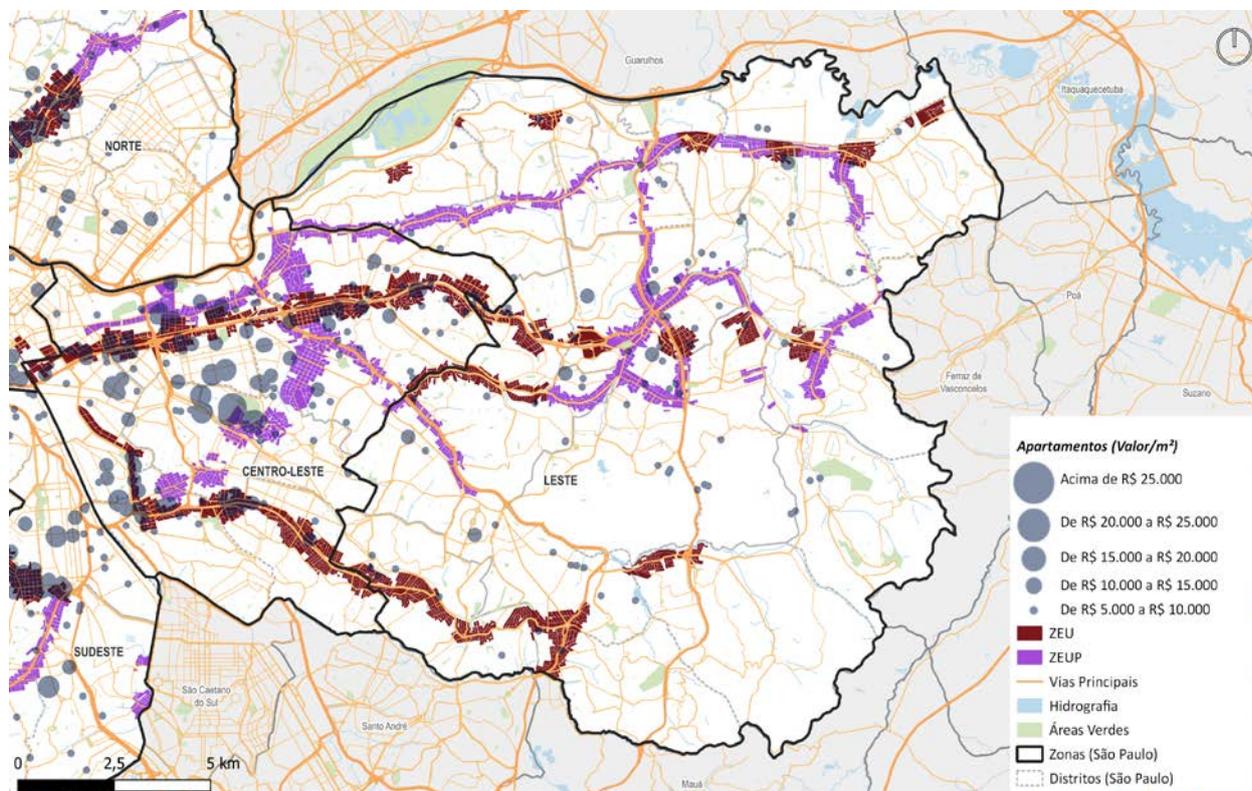
Fonte: Urban Systems, elaboração dos autores.

Em contraposição às duas zonas supracitadas, a zona Leste apresenta uma dinâmica territorial bem distinta. Como podemos vislumbrar na Tab. 5, a zona Leste possui o menor valor médio de toda capital paulista (R\$ 6.353/m²), podendo chegar a R\$ 5.164/m² no distrito de Guaianases. Nesta localidade mais de 85% dos lançamentos são enquadrados no teto do MCMV e 91,6% dos apartamentos compactos são de 2 dormitórios. Estes dois aspectos são Diferentemente das zonas Centro Sul e Centro Oeste é interessante notar, também, que os lançamentos não estão sobrepostos às ZEUs e ZEUPS (Fig. 13)¹³.

¹² Idem.

¹³ Idem.

Figura 13: Lançamentos de imóveis compactos na zona Leste



Fonte: Urban Systems, elaboração dos autores.

4. CONCLUSÃO

Tal qual como os grandes núcleos urbanos distribuídos pelo globo terrestre, São Paulo experienciou um elevado fluxo de adensamento construtivo decorrente do custo de infraestrutura urbana e da terra propriamente dita. Nesta conjuntura, passou a ser cada vez mais difundido o modelo de moradia compacta.

Os conceitos difundidos de DOT, o modo de vida compacto favorece o acesso a benfeitorias urbanas públicas como transporte, comércio e serviços – como saúde e educação, por exemplo – no entanto, conforme também sublinhado nos preceitos do DOT, este adensamento deve ser concebido de maneira sustentável, sem negligenciar a escala humana, aspecto esse que vem sendo foco de preocupação na revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo, e que atualmente está em debate a possibilidade de redução do custo da outorga onerosa do direito de construir de 20% para unidades habitacionais com até 70 m² de área privativa, atualmente a redução da outorga onerosa de 20% é dada apenas para unidades habitacionais com até 50 m² área privativa¹⁴.

Diante do exposto, concluímos que o Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014 foi, de fato, grande responsável por disseminar este produto imobiliário compacto pelo território. Assim

¹⁴ Projeto de Lei da Revisão Intermediária do PDE. disponível em: < <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento//>>.

sendo, ainda que o PDE de 2014 traga conceitos do Desenvolvimento Orientado ao Transporte, essa produção imobiliária beneficiou uma camada restrita da sociedade justamente nas localidades mais revestidas de infraestrutura de transporte e onde o mercado atua com foco na alta renda.

Tendo em vista que um dos pressupostos do DOT é diversidade de renda, o elevado valor do metro quadrado nas zonas Centro Sul e Centro Oeste, que juntas somam quase 40% das unidades lançadas, fez com que essa oferta fosse absorvida por pessoas com maior perfil de renda. Partindo da premissa que os anúncios de venda dos *studios* comumente se dirigem ao público investidor¹⁵, sua predominância no contexto do vetor central sinaliza que os imóveis desenvolvidos nesta região são voltados para população de alta renda e pequenos investidores; já na zona Leste, por outro lado, a preponderância de unidades com dois dormitórios indica que estes imóveis compactos serão ocupados por um público de menor renda, ou seja, ainda prevalece predominantemente na cidade de São Paulo a oferta de imóveis com foco na baixa renda na região leste.

Sem pretensão de esgotar o tema, a discussão aqui erigida tem finalidade de suscitar uma reflexão crítica acerca do planejamento urbano. Há de se destacar, por fim, que decorre da atual revisão do Plano Diretor novos vieses de investigação.

5. REFERÊNCIAS

BRASIL. Ministério das Cidades. *O Estatuto da Cidade: comentado*. São Paulo: Aliança das Cidades, 2010b. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.economia.gov.br/handle/123456789/182>>. Acesso em julho de 2023.

SANTOS, Isabela; PRAZIM, Livia. O tradicional e o novo: agentes imobiliários na produção do espaço nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana. In: RUFINO, Beatriz. *Financeirização e Metropolização do Espaço: Imobiliário e infraestruturas sob domínio de Grandes Grupos Econômicos*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2023. p.330-356.

SÃO PAULO, Prefeitura do Município de São Paulo. *Plano Diretor Estratégico, Lei. 16.050 de Julho de 2014*. Disponível em: <<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>>. Acesso em julho de 2023.

_____. Revisão do Plano Diretor Estratégico Desafios para a Revisão do PDE Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/desafios_revisao_pde-final.pdf> Acesso em julho de 2023.

URBAN SYSTEMS BRASIL (empresa). *São Paulo e o boom dos imóveis compactos*, 2023. Disponível em: <<https://blog.urbansystems.com.br/sao-paulo-e-o-boom-dos-imoveis-compactos>>. Acesso em julho de 2023.

WRI BRASIL. *DOTS nos Planos Diretores: guia para inclusão Guia para inclusão do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável no planejamento urbano*, 2018.

¹⁵ “O CEO, Alexandre Frankel, defende que grande parte das moradias irão pertencer a fundos e investidores e que as residências serão consumidas assim, como um serviço” (SANTOS, Isabela; PRAZIM, Livia).

Disponível em: <
https://www.wribrasil.org.br/sites/default/files/DOTS_nos_Planos_Diretores_abr18.pdf>.
Acesso em julho de 2023.