

MERCADO E ORDEM URBANA
ATUAÇÃO DO SEGMENTO HABITACIONAL DO SETOR IMOBILIÁRIO
EM SÃO PAULO

Arquiteto Lacir Baldusco
Presidente do Graprohab

Referencia territorial :

- **O Estado de São Paulo,**
- **A Macrometrópole,**
- **Região Metropolitana de Campinas**

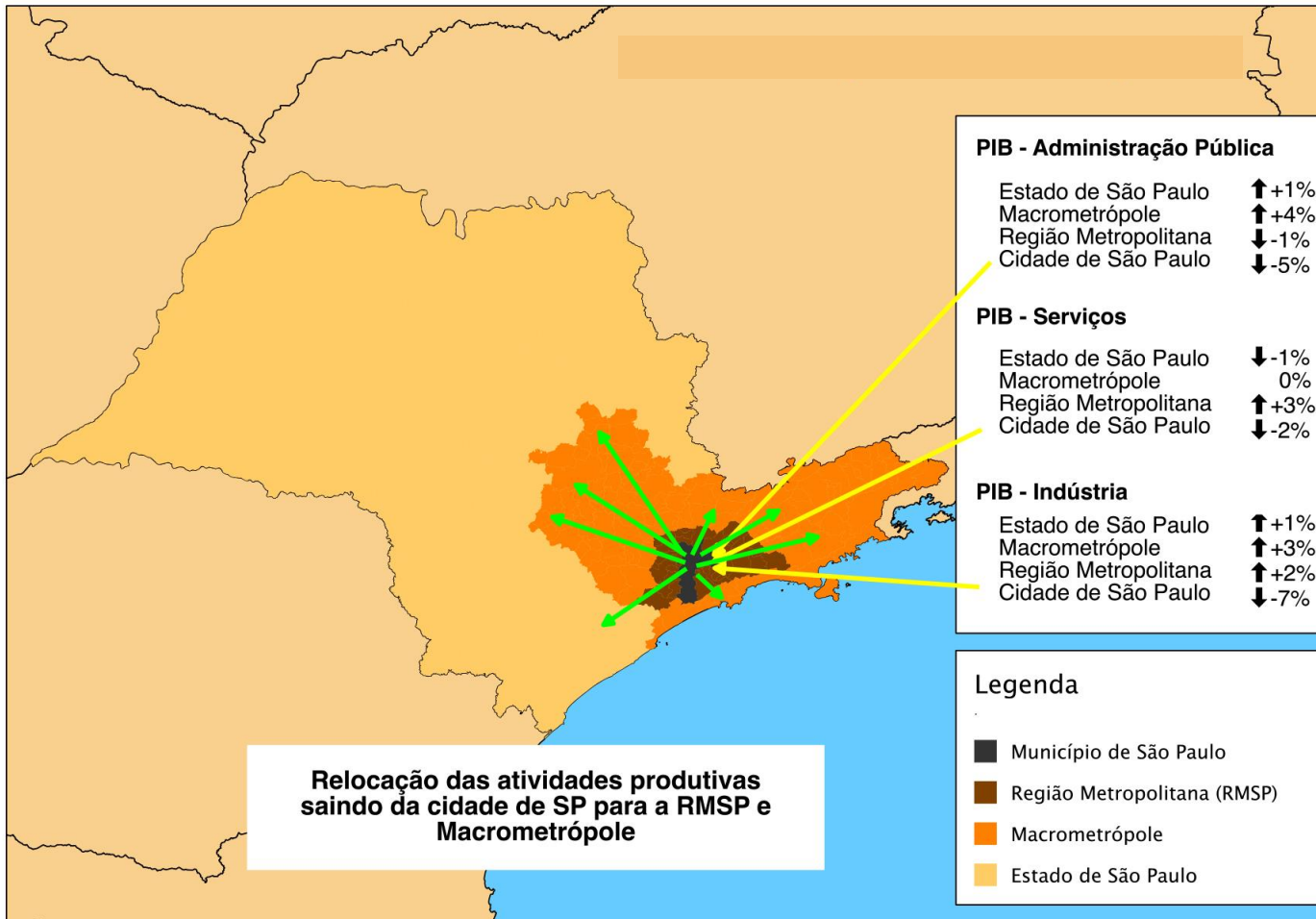
Dados levantados - Janeiro de 2009 a Dezembro 2014.

- A falta de instrumentos para saber se os empreendimentos licenciados foram ou não implantados de fato, nos faz trabalhar com as tendências do segmento habitacional do mercado imobiliário no recorte territorial, objeto deste trabalho.

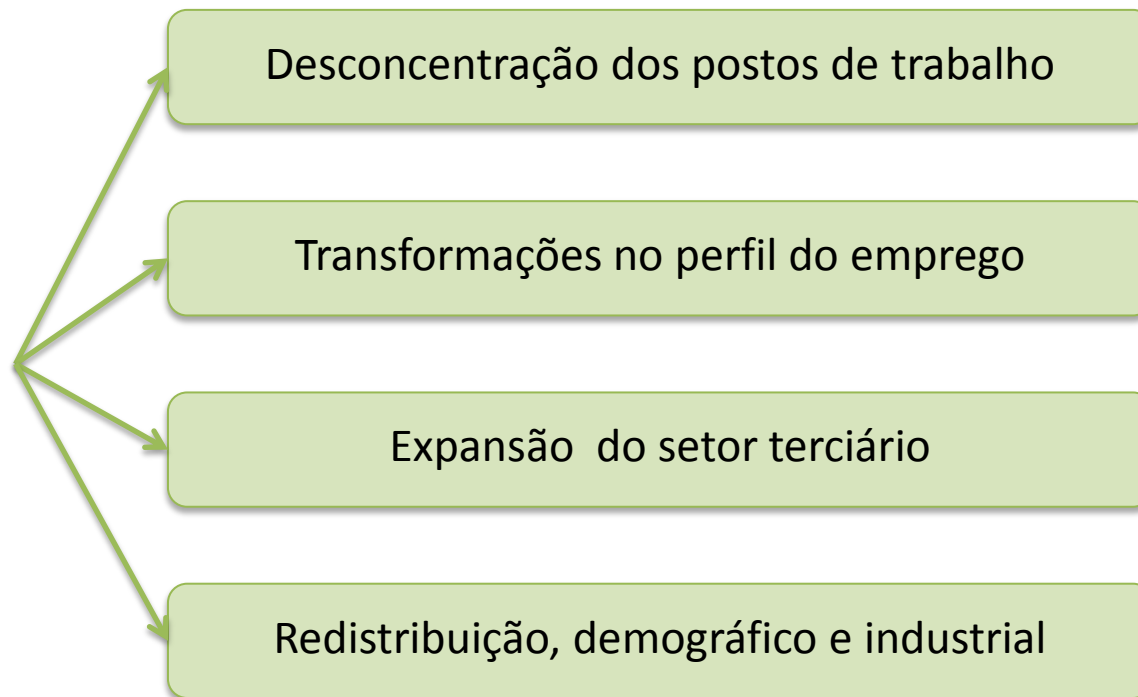
Macrometropole Paulista:

- É o resultado de políticas adotadas a partir da década de 1980 que levou a uma desconcentração industrial da Cidade de São Paulo e sua conseqüente condensação em cidades próximas a metrópole num raio de até 200 km de distância.

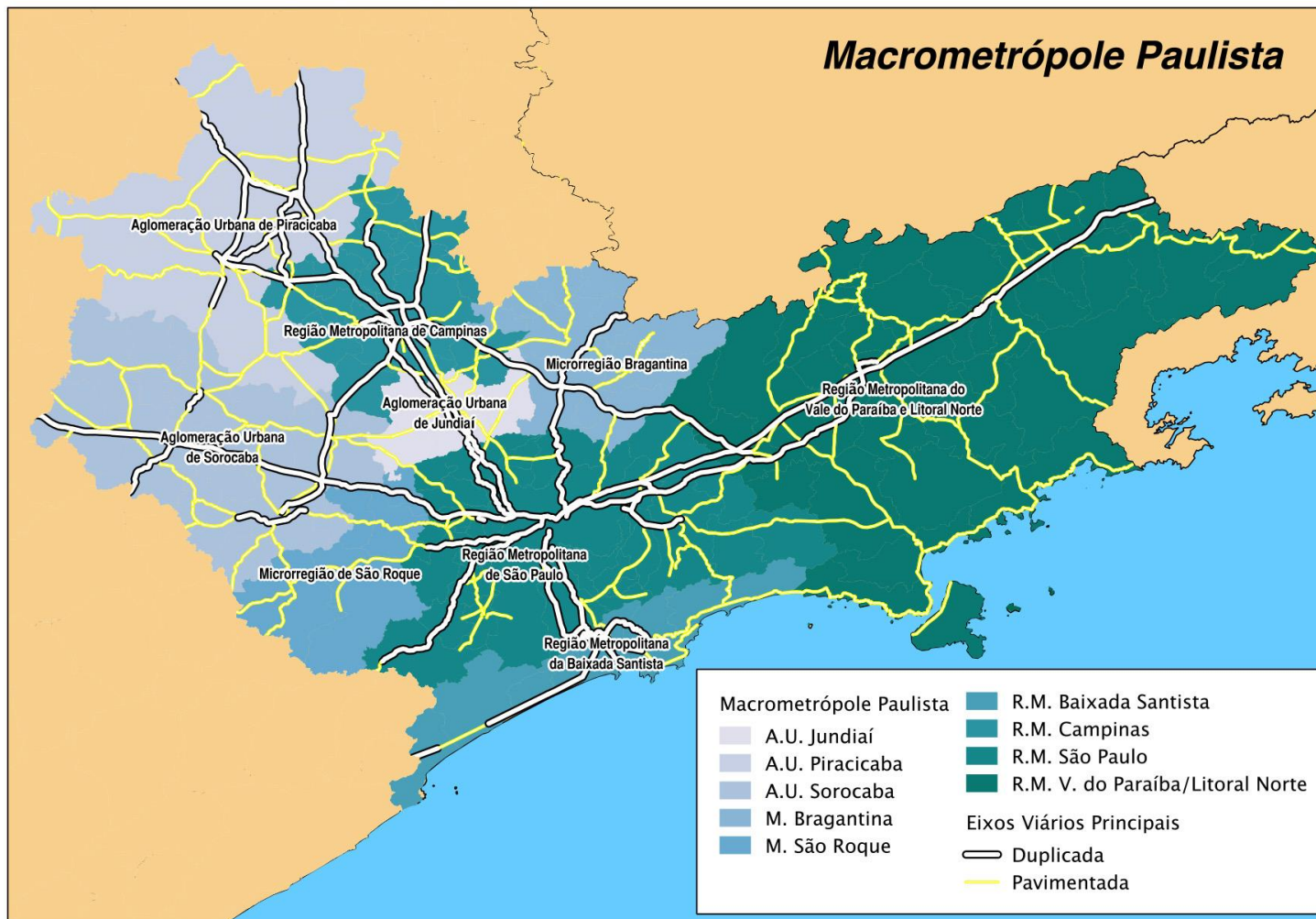
Desconcentração da Economia Paulista - 2010



Consequências



Macrometropole Paulista – Atribuições



Composição da Macrometropole Paulista

Sua população corresponde a de países como o Canadá e possui um PIB próximo ao da Suíça, 18ª economia.

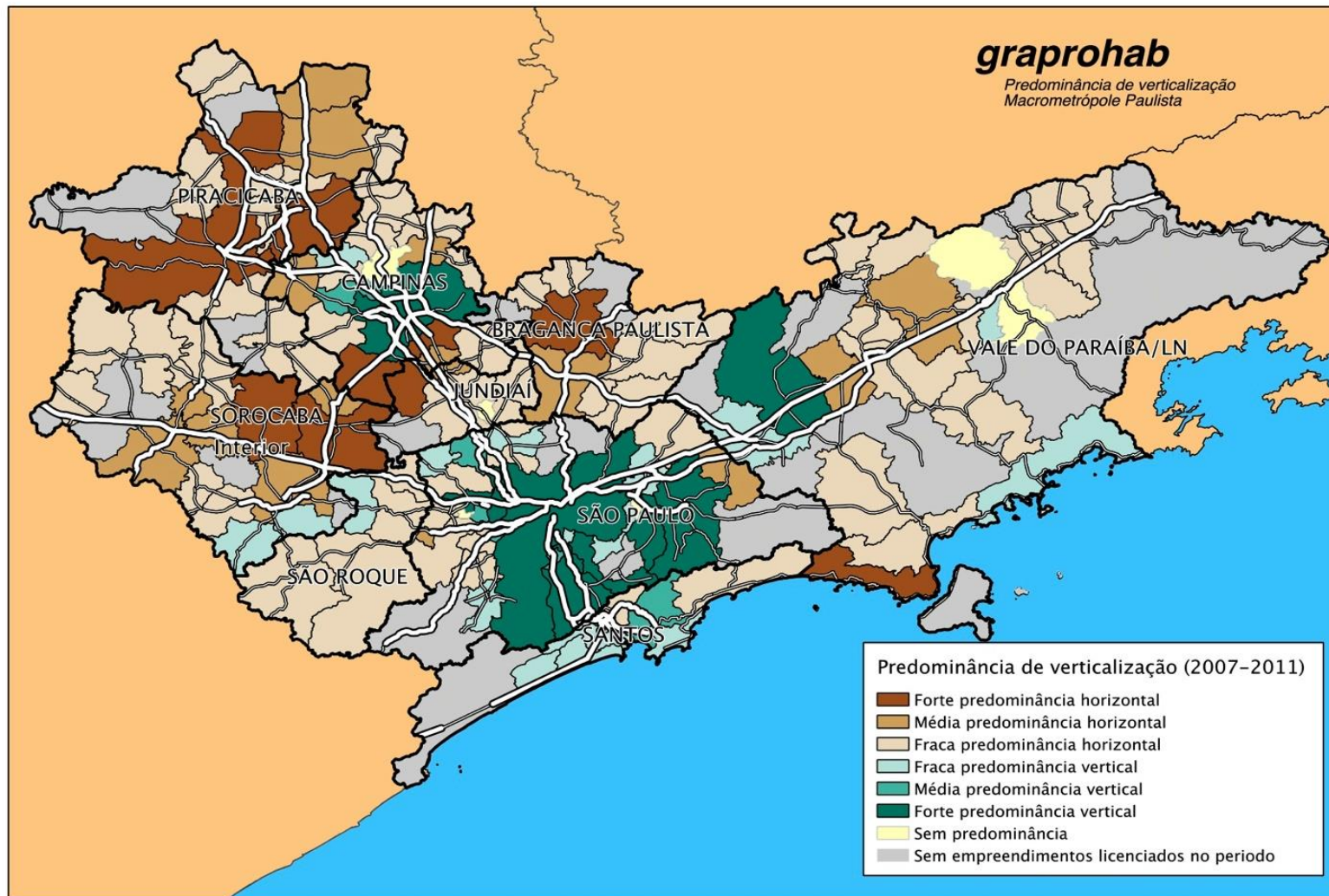
- ✓ 173 municípios;
- ✓ **82% do PIB Estadual;**
- ✓ **27% do PIB Nacional;**
- ✓ 0,59% do território nacional;
- ✓ 30.517.375 habitantes/2010;
- ✓ 74% da população do estado e 16% da Brasil;
 - ✓ 5 regiões metropolitanas;
 - ✓ 2 portos;
 - ✓ 22 aeroportos;
 - ✓ 49.927,83 Km² de área territorial;
 - ✓ crescimento populacional de 1,17% , estado 1,10%;
 - ✓ 897.419.430 PIB (em mil reais)/2009;
 - ✓ 10 melhores estradas do Brasil;

O segmento habitacional acompanha a migração do emprego.

Condicionantes que direcionem os investimentos do setor imobiliário:

- Condicionantes externas oferecidas pelos elementos da cidade, como **infraestrutura, acessibilidade, meios de transportes, segurança e trabalho, entre outros.**
- **Alta mobilidade oferecidas à população,** grande parte das pessoas desenvolve suas vidas em dois ou três municípios, de tal forma que o município central torna-se a referência financeira, de serviços, de comércio especializado, ou seja, o centro das decisões.

Espacialização da Predominância de Empreendimentos Verticais e Horizontais e o Sistema Viário Estrutural da Macrometrópole



Investimento público/capital imobiliário e a legislação estabelece a hierarquização socioeconômica do espaço urbano construído através da sua localização.

A distribuição desigual dessas condicionantes urbanas é o que **determina o valor do solo e estabelece a hierarquização socioeconômica do espaço** e sua segregação.

Os forma de atuação do mercado :

Instrumentos utilizados pelo segmento:

- **Loteamentos** :- é um modelo de parcelamento do solo é extensivo, o que obriga o empreendedor a implantar e doar ao município toda infraestrutura urbana, bem como o seu sistema viário e áreas instrucionais para a construção de equipamentos públicos.
- **Condomínios** :- caracteriza-se por ser um parcelamento de solo feito através da área edificada. Tanto o condomínio horizontal, como o vertical, não têm a obrigatoriedade da cessão de área pública ao município, seus índices de aproveitamento são melhores, conseguem construir mais unidades habitacionais por área de terreno do que nos loteamentos.

Empreendimento licenciados GRAPROHAB – 2009-2014

	Condominio	UH	Loteamento	Lotes	Total Empre.	Total UH/Lotes
Dispensa + Protocolo Macrometropole	1.891	518.529	723	218.049	2.614	736.578
Dispensa + Protocolo Total do Estado	2.341	622.305	2.830	766.196	5.171	1.388.501
% da Macrometrópole no computo geral do Estado	81%	83%	26%	28%	51%	53%

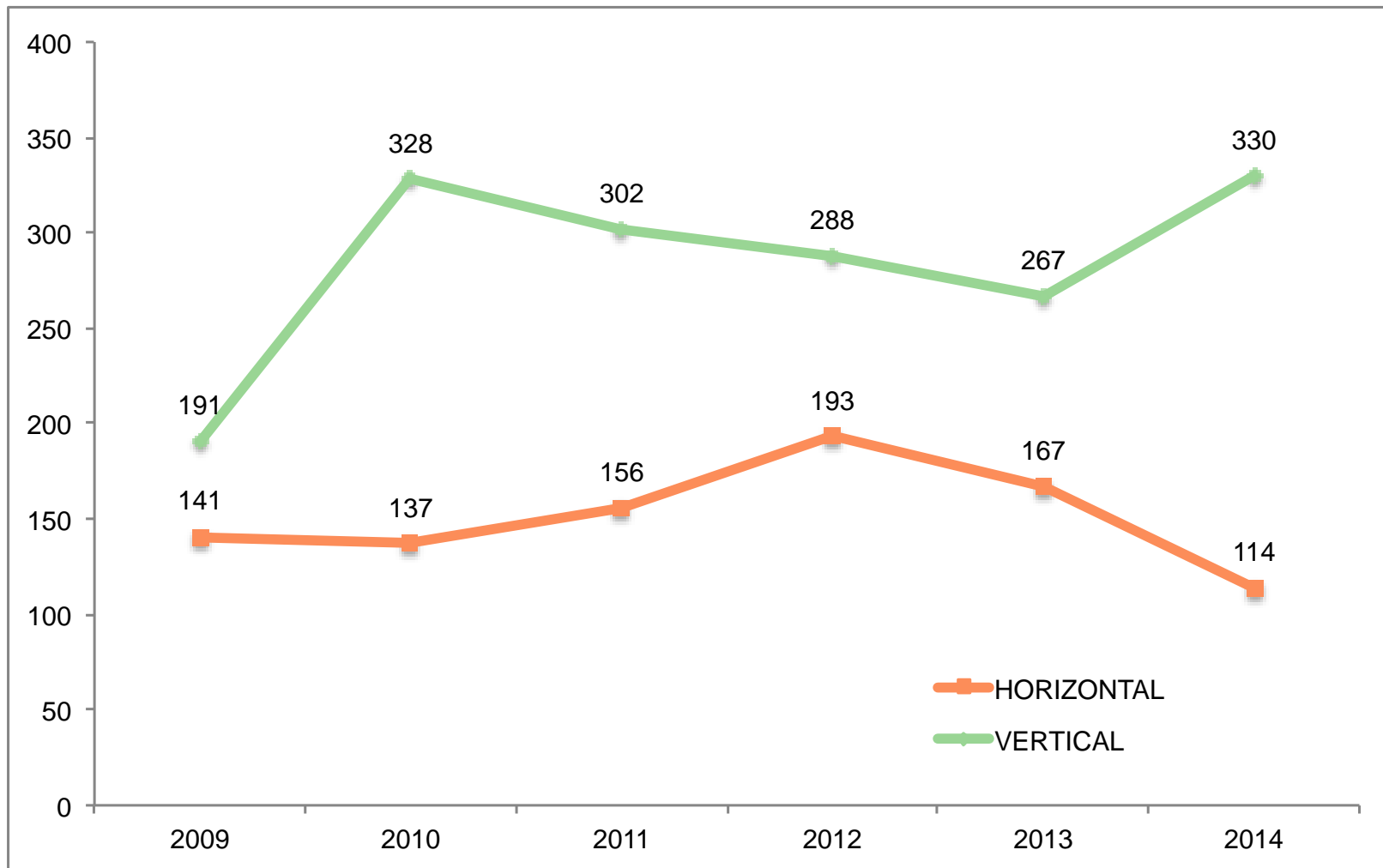
Protocolo e Dispensa

Fonte: Graprohab, 2015

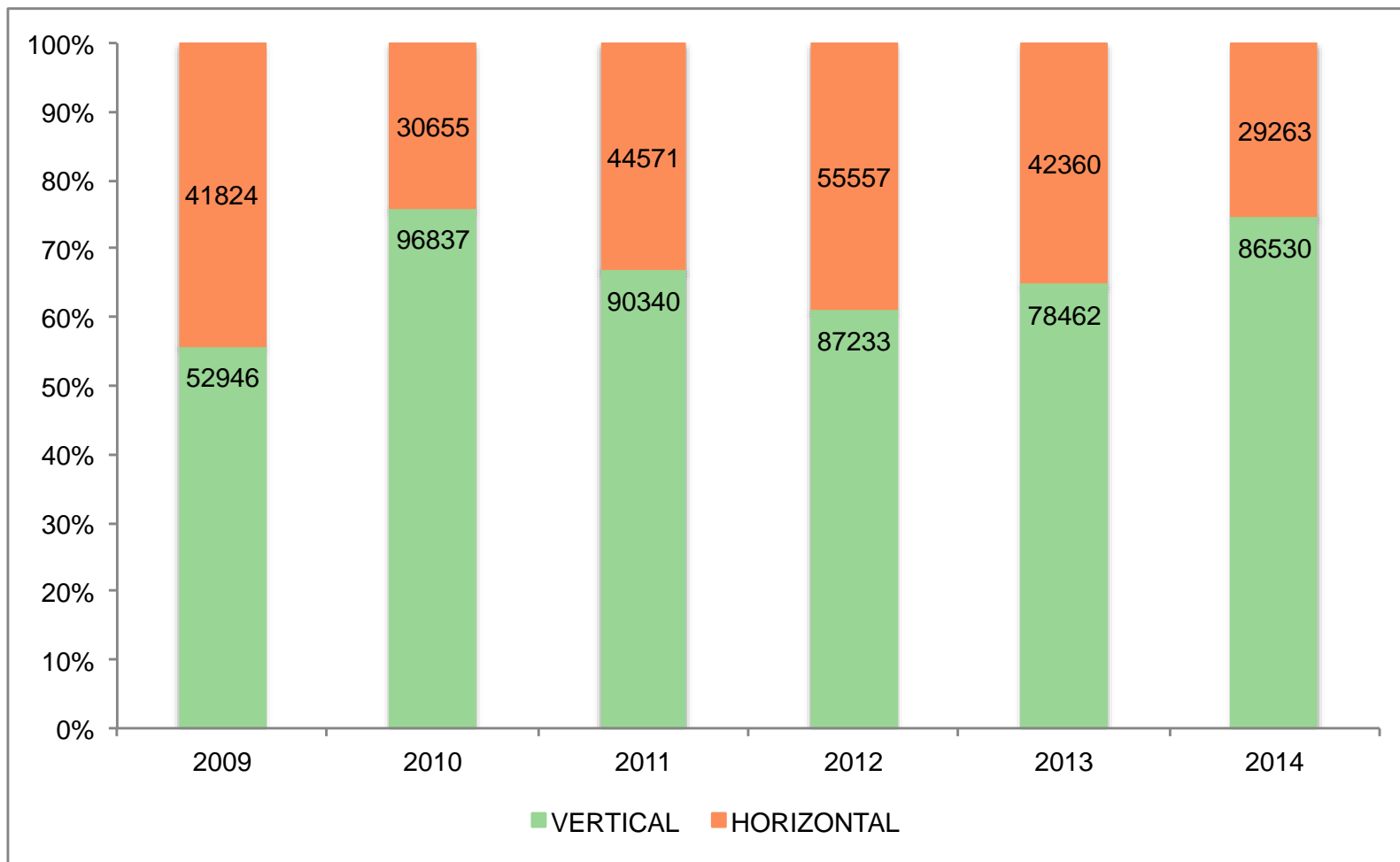
Atuação do mercado no território da Macrometrópole:



Evolução anual do Número de Empreendimentos Licenciados na Macrometrópole



Evolução da quantidade de unidades produzidas vertical/horizontal – nos Municípios da Macrometrópole (2009-2014)



Fonte: Graprohab, 2014

Graprohab Digital

OBJETIVO DO GRAPROHAB

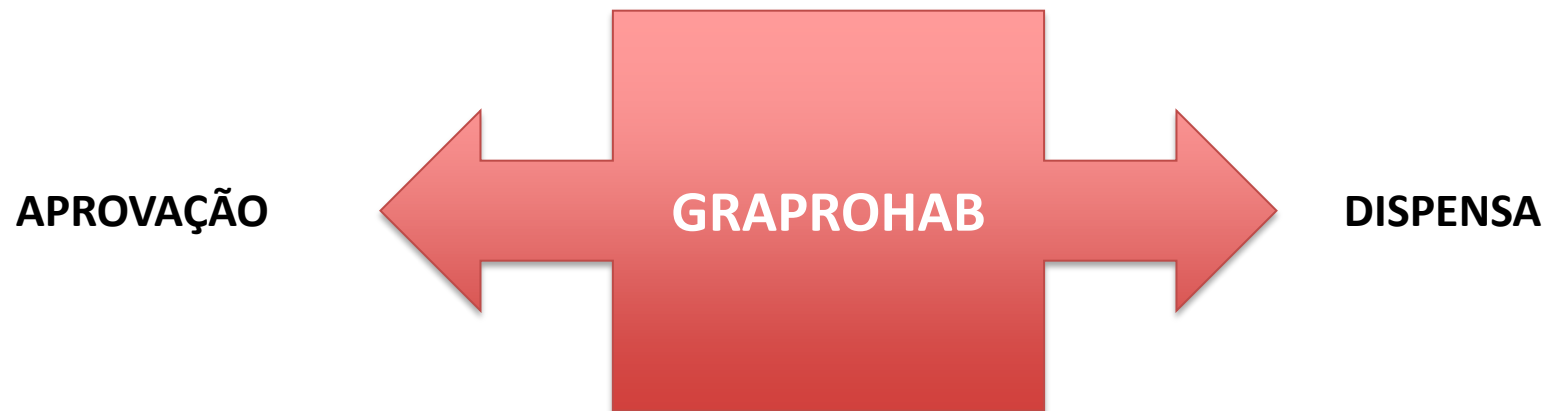
**Centralizar e
Agilizar ...**



... a aprovação do Estado,
para implantação de
empreendimentos de
parcelamentos do solo para
fins residenciais, públicos ou
privados.

Membros





- **Aprovação** – Toda documentação é analisada e após aprovação é emitido o Certificado de aprovação do GRAPROHAB.

Dispensa – O empreendimento recebe o certificado de Dispensa de Análise.

SISTEMA DE DIGITALIZAÇÃO

➤ O QUE É?

É uma solução tecnológica que trata o fluxo de documentos e informações tramitados pelo GRAPROHAB.

Os dados, projetos e informações serão sempre encaminhados para uma infraestrutura que contemplará um banco de dados. Esse banco de dados armazenará todos os dados do GRAPROHAB, projetos, documentos, comunicações, dando segurança quanto à integridade desses dados.

➤ VANTAGENS

Maior agilidade e redução de prazos;

Acessibilidade, fácil acesso do interessado;

Economia de papel;

Tela do usuário



Grupo de Análise e Aprovação
de Projetos Habitacionais

Caixa de Entrada

Fluxo Graprohab

Fluxo Inicial

Fluxo Inicial [Início]

733 - FLUXO INICIAL_733 [BAIXA]

Home

Caro usuário Lacir Ferreira Baldusco
Selecione abaixo o tipo de Processo a seguir na Graprohab.

Dispensa de Análise Expediente Protocolo Solicitação de Informação

OK



Tela para anexar documentos

Nome do Proprietario
Email
Endereço
Telefone

Denominação do Empreendimento:

Localização (Rua/número/bairro/cidade)
Área da Gleba (m²)
Número de Unidades (Total)
Matrícula do Imóvel (nº/CRI)

Documentação:

Requerimento:

Proprietário: Selecionar arquivo...

Procurador: Selecionar arquivo...

Cópia do Projeto de Implantação carimbado pela Prefeitura Municipal: Selecionar arquivo...

Cópia da ART do Profissional responsável pelo projeto: Selecionar arquivo...

Cópia do Título de Propriedade: Selecionar arquivo...

Planta de Localização do empreendimento

Carta Emplasa para cidades das Regiões Metropolitanas: Selecionar arquivo...

Planta Cartográfica do Município ou IGC: Selecionar arquivo...

Diretrizes Água/Esgoto

Carta/Declaração/Certidão: Selecionar arquivo...

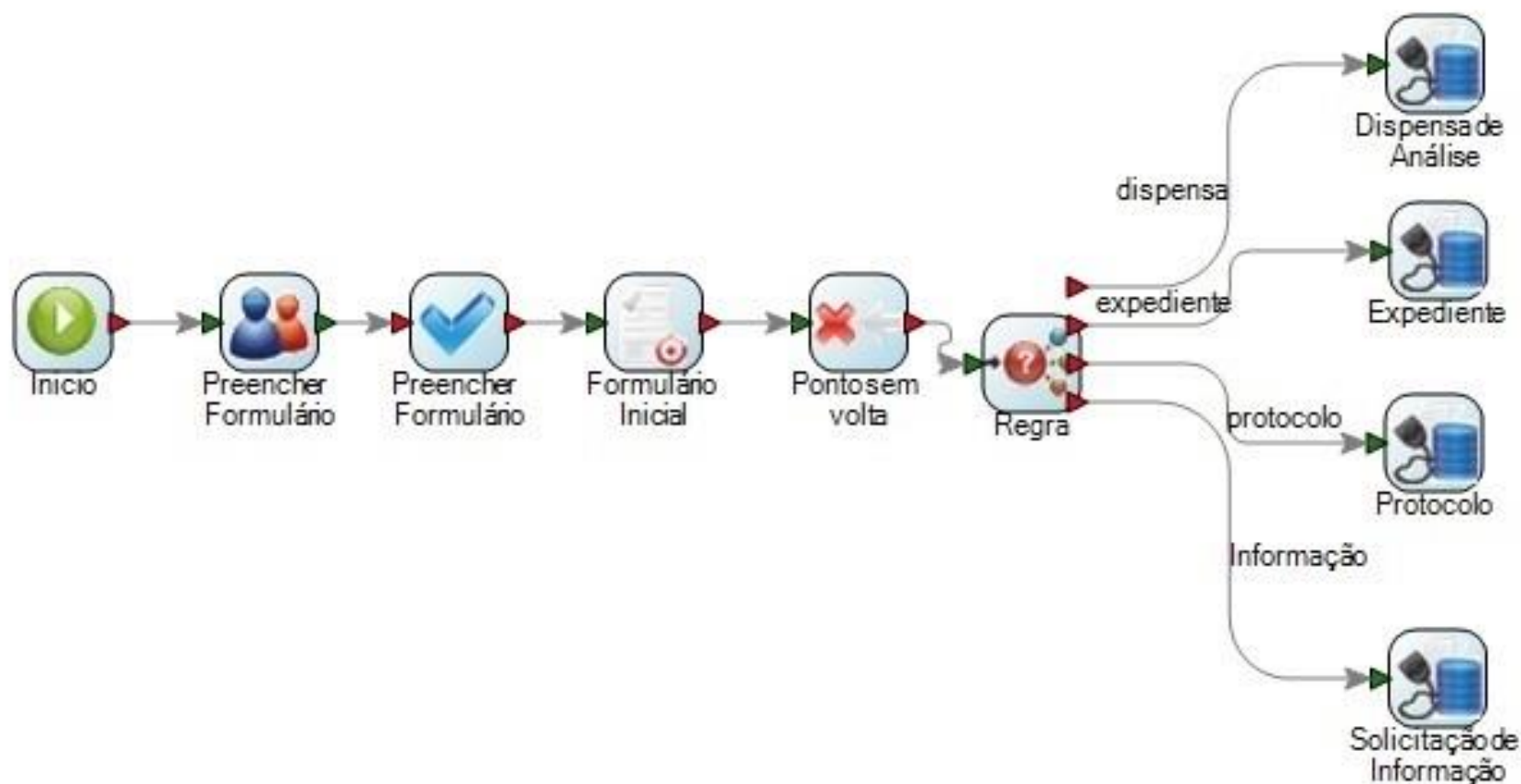
Relatório Fotográfico/Google: Selecionar arquivo...

Declaração GRAPROHAB: Selecionar arquivo...

Para Municípios inseridos em APA

Declaração APA: Selecionar arquivo...

Fluxo Inicial

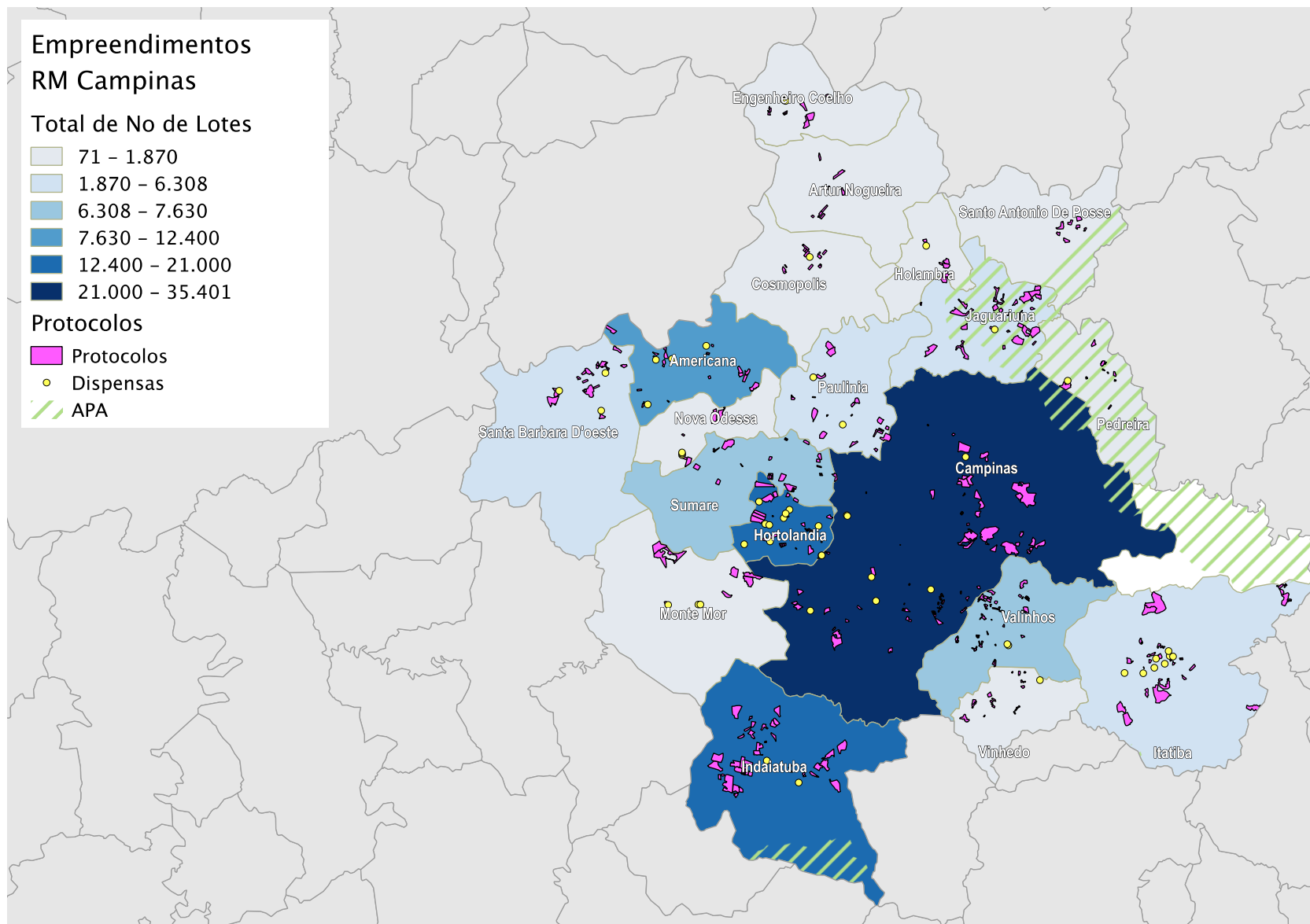


Região Metropolitana de Campinas

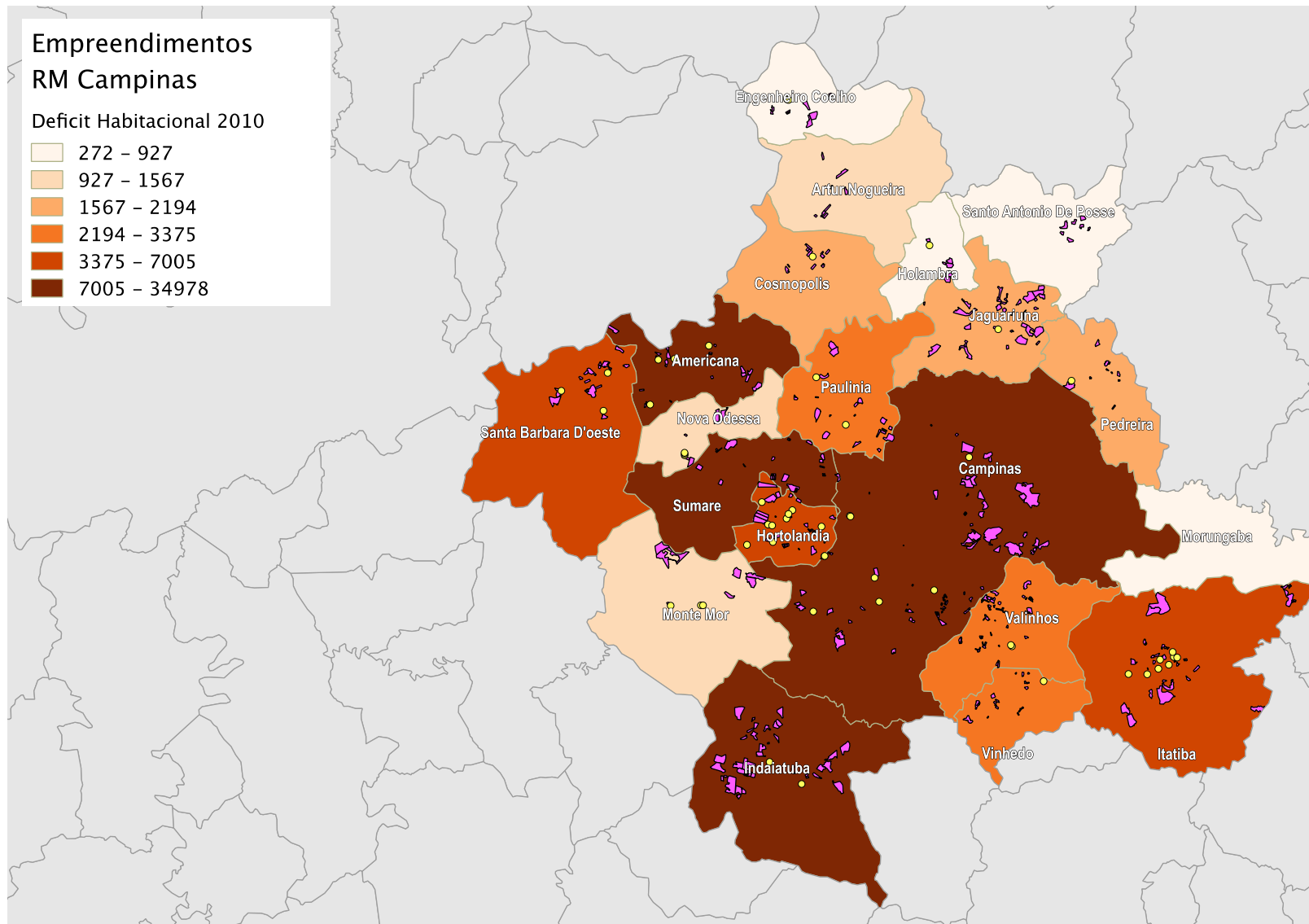
Municípios

- AMERICANA
- ARTUR NOGUEIRA
- CAMPINAS
- COSMOPOLIS
- ENGENHEIRO COELHO
- HOLAMBRA
- HORTOLANDIA
- INDAIATUBA
- ITATIBA
- JAGUARIUNA
- MONTE MOR
- MORUNGABA
- NOVA ODESSA
- PAULINIA
- PEDREIRA
- SANTA BARBARA D'OESTE
- SANTO ANTONIO DE POSSE
- SUMARE
- VALINHOS
- VINHEDO

Empreendimentos Licenciados 2009-2014



Deficit Habitacional e População (2010)



Unidades Habitacionais Licenciadas – 2009-2014

Municípios	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total	% Macrometropole
AMERICANA	125	3.590	3.634	1.594	672	1.838	11.453	1,6%
ARTUR NOGUEIRA		179	55	194	736		1.164	0,2%
CAMPINAS	6.663	13.759	4.409	2.116	3.711	1.612	32.270	4,4%
COSMOPOLIS		415	313	307	500	747	2.282	0,3%
ENGENHEIRO COELHO				270	766		1.036	0,1%
HOLAMBRA		387		320		968	1.675	0,2%
HORTOLANDIA	3.703	3.970	2.341	4.496	1.198	1.496	17.204	2,3%
INDAIATUBA	2.364	568	1.200	5.492	7.573	3.352	20.549	2,8%
ITATIBA	204	312	961	767	696	2.826	5.766	0,8%
JAGUARIUNA	672	1.346		943	624	793	4.378	0,6%
MONTE MOR				628		952	1.580	0,2%
MORUNGABA					70		70	0,0%
NOVA ODESSA		745	192		720		1.657	0,2%
PAULINIA	896	806	888	1.659	262		4.511	0,6%
PEDREIRA		162		756	296		1.214	0,2%
SANTA BARBARA D'OESTE	969	236	864	115	972	3.151	6.307	0,9%
SANTO ANTONIO DE POSSE			182	393	429	425	1.429	0,2%
SUMARE	971	4.026	1.139	5.329	440		11.905	1,6%
VALINHOS	1.020	2.257	487	795	287	1.289	6.135	0,8%
VINHEDO	149	93		453	212		907	0,1%
Região M. de Campinas	17.736	32.851	16.665	26.627	20.164	19.449	133.492	18%
Total da Macrometrópole (inc. M. Campinas)	94.770	127.492	134.911	142.790	120.822	115.793	736.578	100%
Total do Estado	151.822	228.628	245.687	267.715	241.888	252.761	1.388.501	-

Empreendimentos Licenciados – 2009-2014

Municípios	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total	% Macrometropole
AMERICANA	3	7	8	7	2	3	30	1,1%
ARTUR NOGUEIRA		1	1	3	2		7	0,3%
CAMPINAS	37	63	22	13	18	7	160	6,1%
COSMOPOLIS		3	2	1	1	3	10	0,4%
ENGENHEIRO COELHO				2	4		6	0,2%
HOLAMBRA		1		2		4	7	0,3%
HORTOLANDIA	12	17	18	18	9	8	82	3,1%
INDAIATUBA	6	2	3	11	20	7	49	1,9%
ITATIBA	1	1	6	4	3	15	30	1,1%
JAGUARIUNA	1	4		2	2	3	12	0,5%
MONTE MOR				3		4	7	0,3%
MORUNGABA					1		1	0,0%
NOVA ODESSA		1	1		3		5	0,2%
PAULINIA	1	3	3	3	2		12	0,5%
PEDREIRA		2		4	1		7	0,3%
SANTA BARBARA D'OESTE	3	2	2	1	2	17	27	1,0%
SANTO ANTONIO DE POSSE			1	3	2	1	7	0,3%
SUMARE	2	17	6	16	1		42	1,6%
VALINHOS	4	9	1	6	1	7	28	1,1%
VINHEDO	2	1		4	3		10	0,4%
Região M. de Campinas	72	134	74	103	77	79	539	21%
Total da Macrometrópole (inc. M. Campinas)	332	465	458	481	434	444	2614	100%
Total do Estado	560	857	905	1020	919	910	5171	-

REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS

Municípios	Área (Km²)		População 2010		Densidade Demográfica (Hab / Km²)	TGCA 2000/2010 em %	PIB Total ¹		PIB Per Capita ² (2009 em R\$)	IDH 2000
	Abs.	%	Abs.	%			(2009 em R\$)	%		
Americana	133,63	3,67%	210.638	7,53%	1.576,28	1,44	6.126.170.619,00	7,15%	29.850,41	0,840
Artur Nogueira	177,75	4,88%	44.177	1,58%	248,53	2,92	485.116.701,00	0,57%	11.152,36	0,796
Campinas	795,70	21,83%	1.080.113	38,61%	1.357,44	1,09	31.654.719.447,00	36,92%	29.731,98	0,852
Cosmópolis	154,73	4,24%	58.827	2,10%	380,19	2,86	804.188.749,00	0,94%	13.562,05	0,799
Engenheiro Coelho	109,80	3,01%	15.721	0,56%	143,18	4,59	219.832.527,00	0,26%	15.372,90	0,792
Holambra	64,28	1,76%	11.299	0,40%	175,79	4,59	504.277.212,00	0,59%	49.322,89	0,827
Hortolândia	62,22	1,71%	192.692	6,89%	3.096,75	2,37	4.855.737.331,00	5,66%	23.588,03	0,790
Indaiatuba	310,56	8,52%	201.619	7,21%	649,20	3,21	5.156.607.607,00	6,01%	28.055,08	0,829
Itatiba	322,52	8,85%	101.471	3,63%	314,62	2,25	2.928.060.707,00	3,42%	29.562,34	0,828
Jaguariúna	142,44	3,91%	44.311	1,58%	311,09	4,12	2.714.575.684,00	3,17%	66.036,82	0,829
Monte Mor	240,79	6,60%	48.949	1,75%	203,29	2,74	1.123.404.748,00	1,31%	24.086,21	0,783
Nova Odessa	73,30	2,01%	51.242	1,83%	699,09	1,99	1.602.155.196,00	1,87%	32.862,03	0,826
Paulínia	139,33	3,82%	82.146	2,94%	589,57	4,82	7.779.836.628,00	9,07%	91.985,25	0,847
Pedreira	109,71	3,01%	41.558	1,49%	378,80	1,67	608.301.218,00	0,71%	14.926,90	0,810
Santa Bárbara d'Oeste	271,49	7,45%	180.009	6,44%	663,04	0,57	3.115.531.058,00	3,63%	16.434,47	0,819
Santo Antônio de Posse	154,11	4,23%	20.650	0,74%	133,99	1,31	314.125.597,00	0,37%	14.784,47	0,790
Sumaré	153,03	4,20%	241.311	8,63%	1.576,86	2,06	6.901.888.235,00	8,05%	28.629,39	0,800
Valinhos	148,53	4,07%	106.793	3,82%	719,01	2,56	3.042.457.024,00	3,55%	28.306,93	0,842
Vinhedo	81,74	2,24%	63.611	2,27%	778,19	3,03	5.796.769.849,00	6,76%	90.959,69	0,857
RM Campinas	3.645,67	100%	2.797.137	100%	767,25	1,81	85.733.756.137,00	100%	30.941,19	-
Estado de São Paulo	248.197,00	-	41.262.199	-	166,25	1,10	1.084.353.489.626,00	-	26.202,22	-

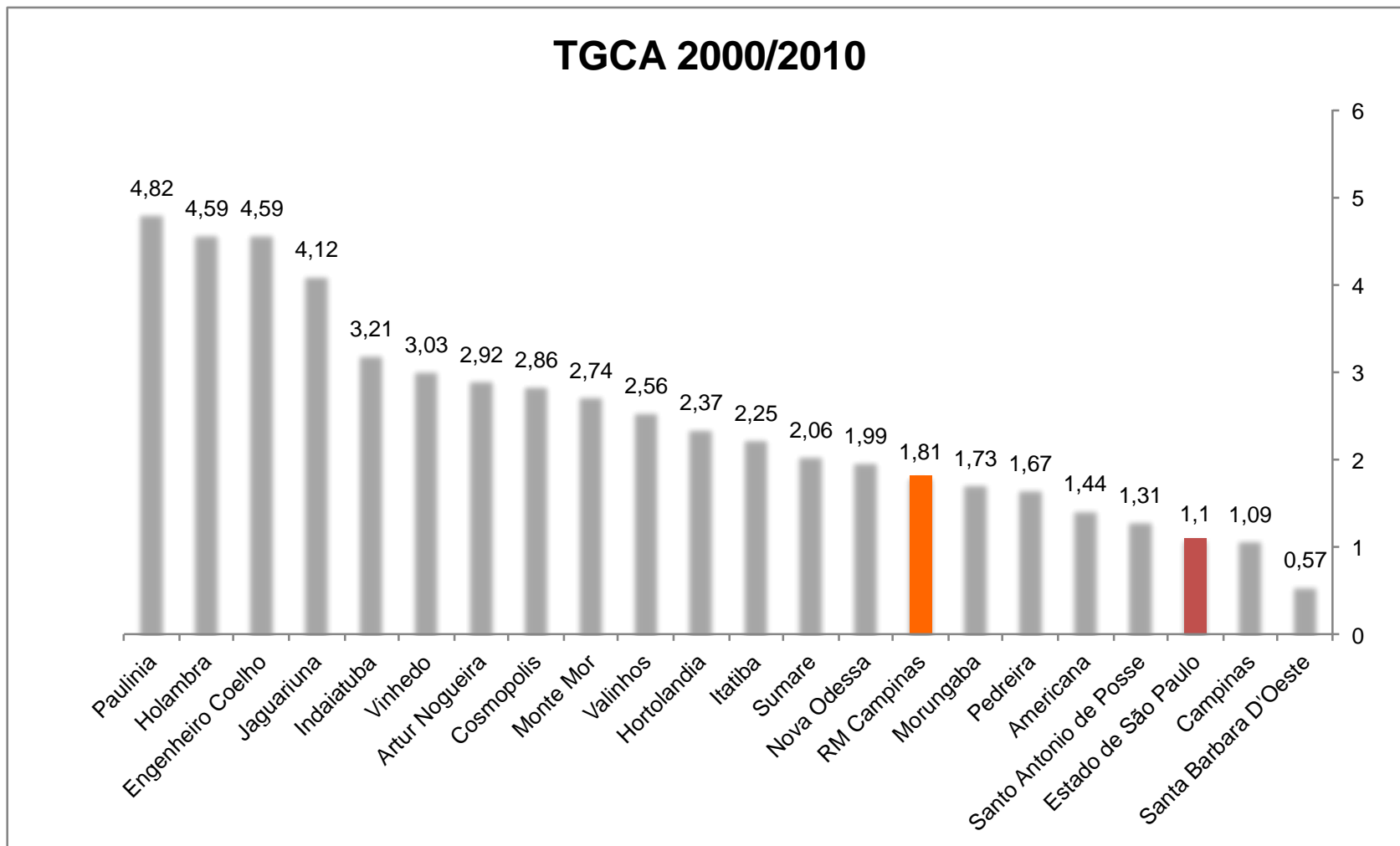
Fonte: IBGE e SEADE.

Elaboração: Emplasa, VCP / UDI, 2012.

(1) Variável = Produto Interno Bruto a preços correntes (em Reais), PIB, IBGE 2009.

(2) Relativo à população estimada Seade para o ano de 2009.

Taxa média geométrica de crescimento anual da população 2000-2010



Déficit Habitacional, População e Produção de Lotes/UH 2009-2014

Município	População em 2010	Estimativa População 2014	No de Lotes/UH Produzidas (09-14)	Pop Atendida Producao Habitacional (UH*3)	Crescimento Populacional 10-14	Deficit Habitacional João Pinheiro 2010
AMERICANA	210.638	226.970	11.453	34.359	16.332	(7.051)
ARTUR NOGUEIRA	44.177	49.346	1.164	3.492	5.169	(1.450)
CAMPINAS	1.080.113	1.154.617	32.270	96.810	74.504	(34.978)
COSMOPOLIS	58.827	65.628	2.282	6.846	6.801	(2.182)
ENGENHEIRO COELHO	15.721	18.153	1.036	3.108	2.432	(634)
HOLAMBRA	11.299	13.046	1.675	5.025	1.747	(272)
HORTOLANDIA	192.692	212.527	17.204	51.612	19.835	(6.777)
INDAIATUBA	201.619	226.602	20.549	61.647	24.983	(7.955)
ITATIBA	101.471	111.620	5.766	17.298	10.149	(3.409)
JAGUARIUNA	44.311	50.719	4.378	13.134	6.408	(2.090)
MONTE MOR	48.949	54.462	1.580	4.740	5.513	(1.543)
MORUNGABA	11.769	12.779	70	210	1.010	(391)
NOVA ODESSA	51.242	56.008	1.657	4.971	4.766	(1.556)
PAULINIA	82.146	95.221	4.511	13.533	13.075	(2.923)
PEDREIRA	41.558	45.052	1.214	3.642	3.494	(1.589)
SANTA BARBARA D'OESTE	180.009	189.233	6.307	18.921	9.224	(6.591)
SANTO ANTONIO DE POSSE	20.650	22.176	1.429	4.287	1.526	(823)
SUMARE	241.311	262.308	11.905	35.715	20.997	(8.097)
VALINHOS	106.793	118.312	6.135	18.405	11.519	(3.307)
VINHEDO	63.611	71.217	907	2.721	7.606	(2.205)

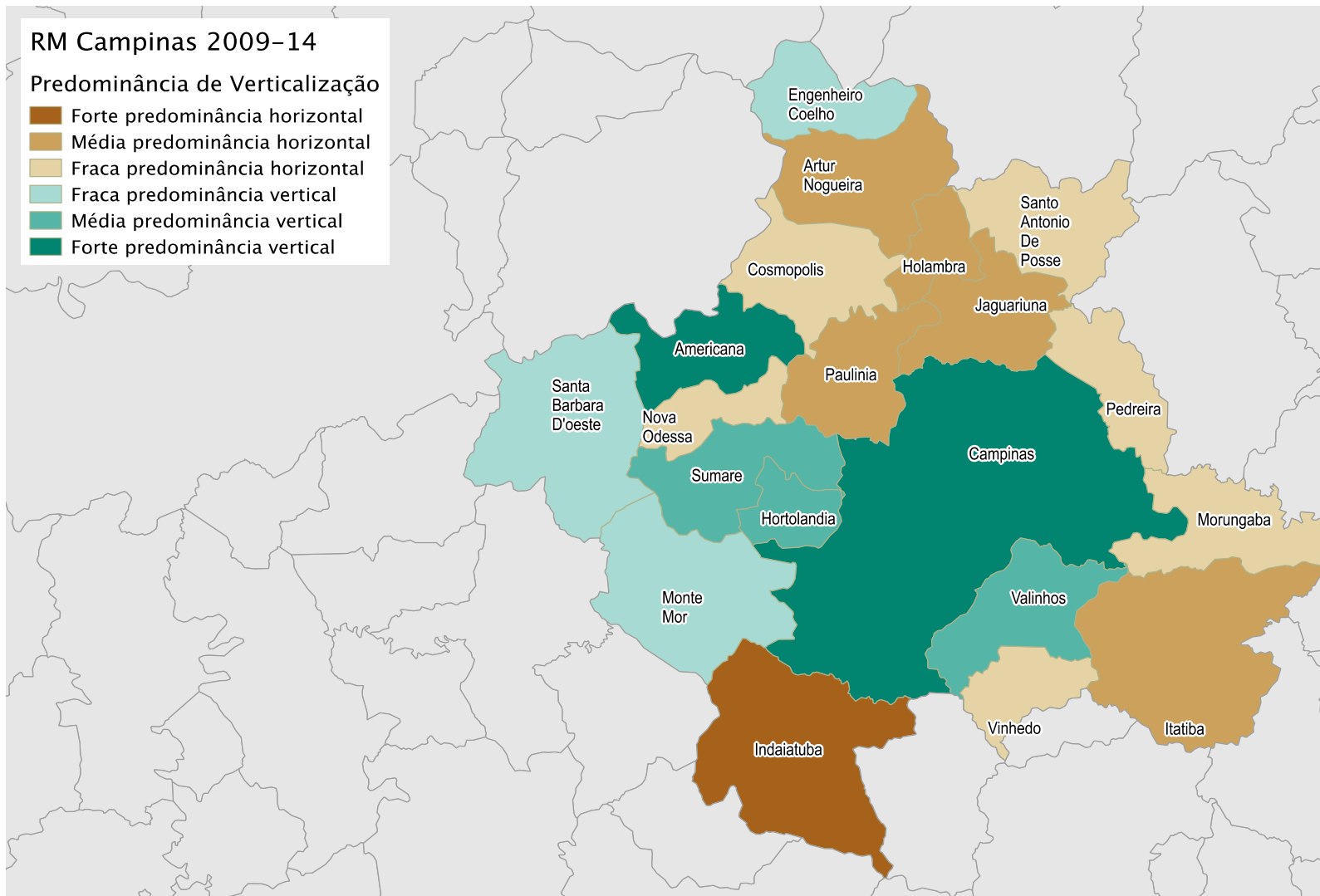
Fontes:

Fundação João Pinheiro 2010

IBGE 2010

Graprohab 2014

Predominância de Verticalização na RM Campinas



Considerações Finais :

As alterações estabelecidas na Região Metropolitana de Campinas, por sua vez, não promoveram rupturas na sua composição socioespacial. Ao contrário, consolidaram tendências expressas na Região Metropolitana de São Paulo, sobressaindo-se pela temporariedade do processo de dispersão, por conta de suas limitações territoriais e do contínuo processo de esgarçamento do tecido urbano, por meio da hierarquização do seu território compreendido por condomínios verticais.

Para o arquiteto espanhol Oriol Borhias a expansão urbana, em razão das transformações produtivas, muda a vida das pessoas, que passam a viver em mais de uma cidade, cujos territórios são fragmentados, não necessariamente contíguos, que têm formas variadas e irregulares, que tanto podem ser mono como policêntricas, com centenas ou mesmo milhões de pessoas.