

16° Conferência Internacional LARES

Fórum Latim-Americano com as tendências do setor imobiliário



ANÁLISE DE IMPACTOS DO PLANO DIRETOR EM EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS LOCALIZADOS NA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

AUTORES:

NATHÁLIA OLIVEIRA LOYOLA DE SOUZA

PAOLA TORNARI PORTO

INTRODUÇÃO



- Em 31 de Julho de 2014 foi aprovado e sancionado um novo Plano Diretor Estratégico para o município de São Paulo que determinará diretrizes para orientar o desenvolvimento da cidade pelos próximos 16 anos.
- Foi sancionada em 23 de março de 2016 a nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) que normatiza a ação pública e privada sobre as formas de uso do solo da cidade e estão em processo de revisão os Planos Regionais e o Código de Obras.

INTRODUÇÃO



■ É importante compreender os principais impactos que a mudança do Plano Diretor gera em alguns aspectos dos empreendimentos imobiliários

- Formatação do Produto
- Preço de Venda das Unidades
- Valorização do preço do terreno
- Competitividade de imóveis novos x usados



Para que se tenha um panorama de como se comportará o mercado imobiliário e como serão afetadas as regiões que compõem o município.

INTRODUÇÃO



- Para o entendimento dos impactos gerados na implantação do Novo Plano Diretor nos indicadores da qualidade do investimento para projetos residenciais foram realizadas comparações entre empreendimentos protótipos, situados em **diferentes bairros** da região da **Macroárea de Urbanização Consolidada** e formatados segundo as diretrizes do Antigo e do Novo Plano Diretor.

Aclimação

**Vila
Romana**

**Chácara
Inglesa**

Perdizes

O NOVO PLANO DIRETOR

LEI 16.050/14



Principais Objetivos: Conter o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana.

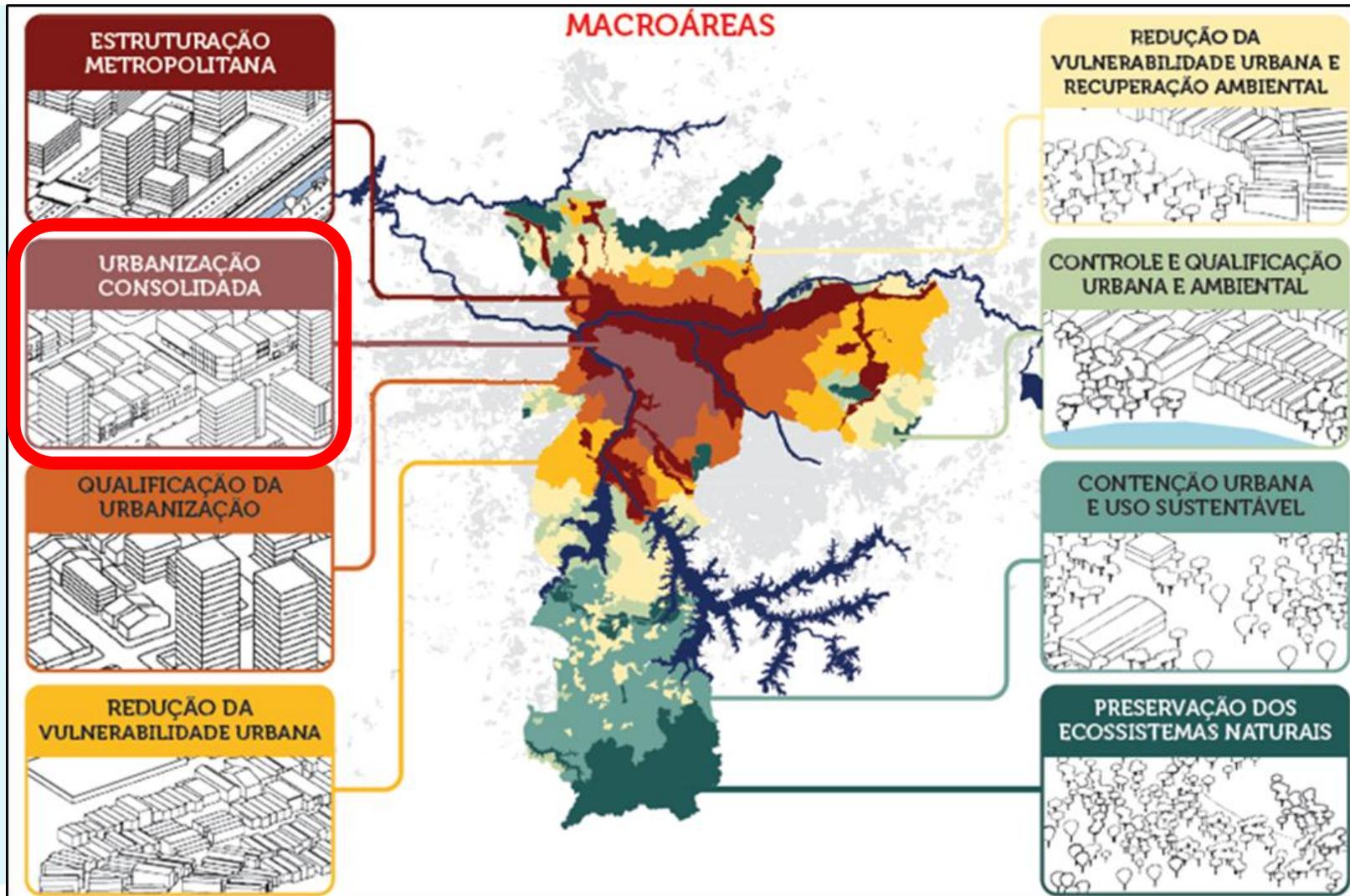
Acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade.

NOVO PDE

Reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia

Uma das mais significativas mudanças foi a adoção do C.A. Básico igual a 1 para todo o território municipal

O NOVO PLANO DIRETOR



O NOVO PLANO DIRETOR

MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA



MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA



Localiza-se na região sudoeste do município.

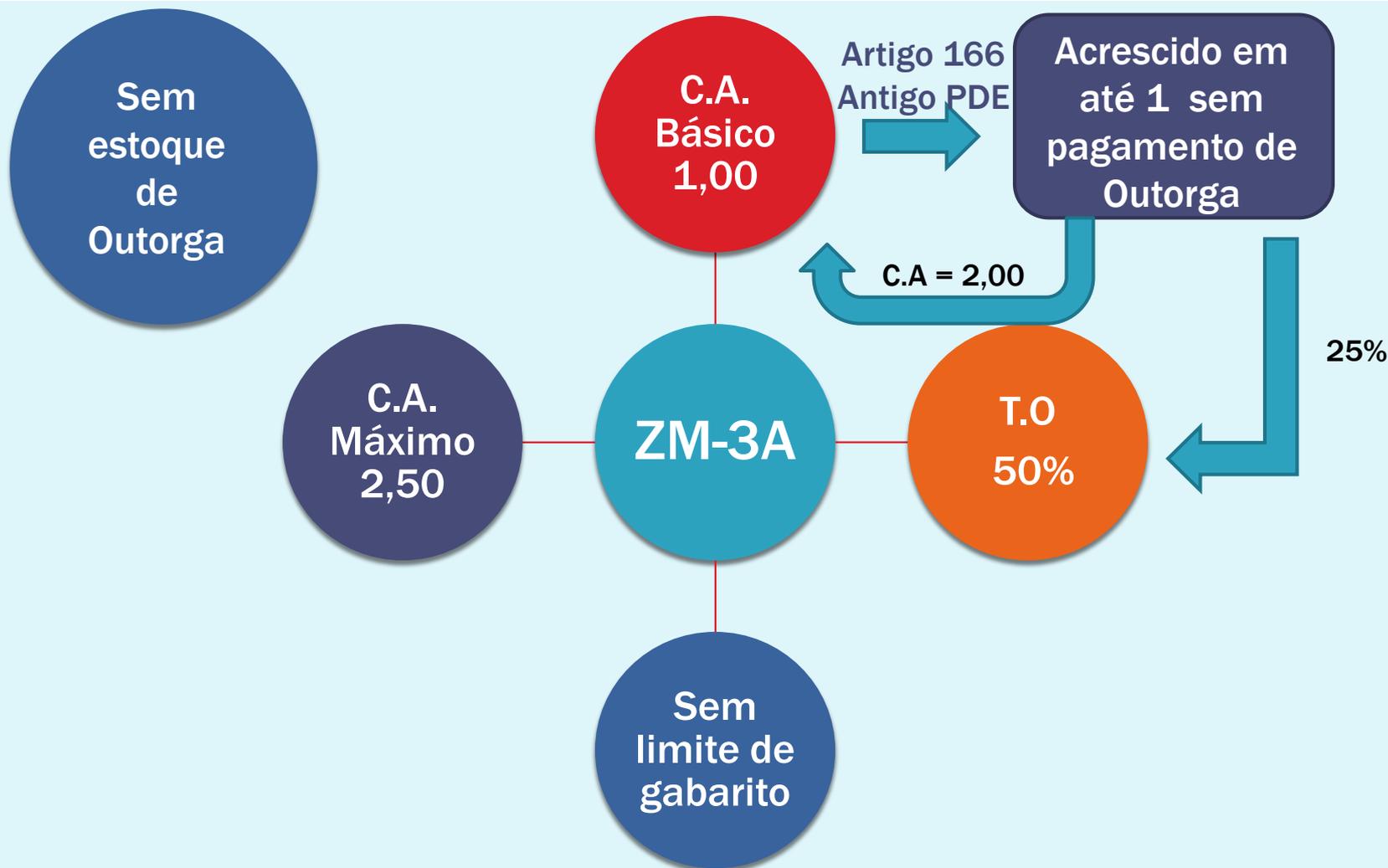
Elevado padrão de urbanização, concentração de empregos e serviços e forte saturação viária.

Formada por bairros predominantemente residenciais

Dentre as propostas para esta área está o controle do processo de adensamento construtivo e da saturação

EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO

ACLIÇÃO - FORMATAÇÃO SEGUNDO O
ANTIGO PLANO DIRETOR



EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO

ACLIAMAÇÃO - FORMATAÇÃO SEGUNDO O ANTIGO PLANO DIRETOR



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

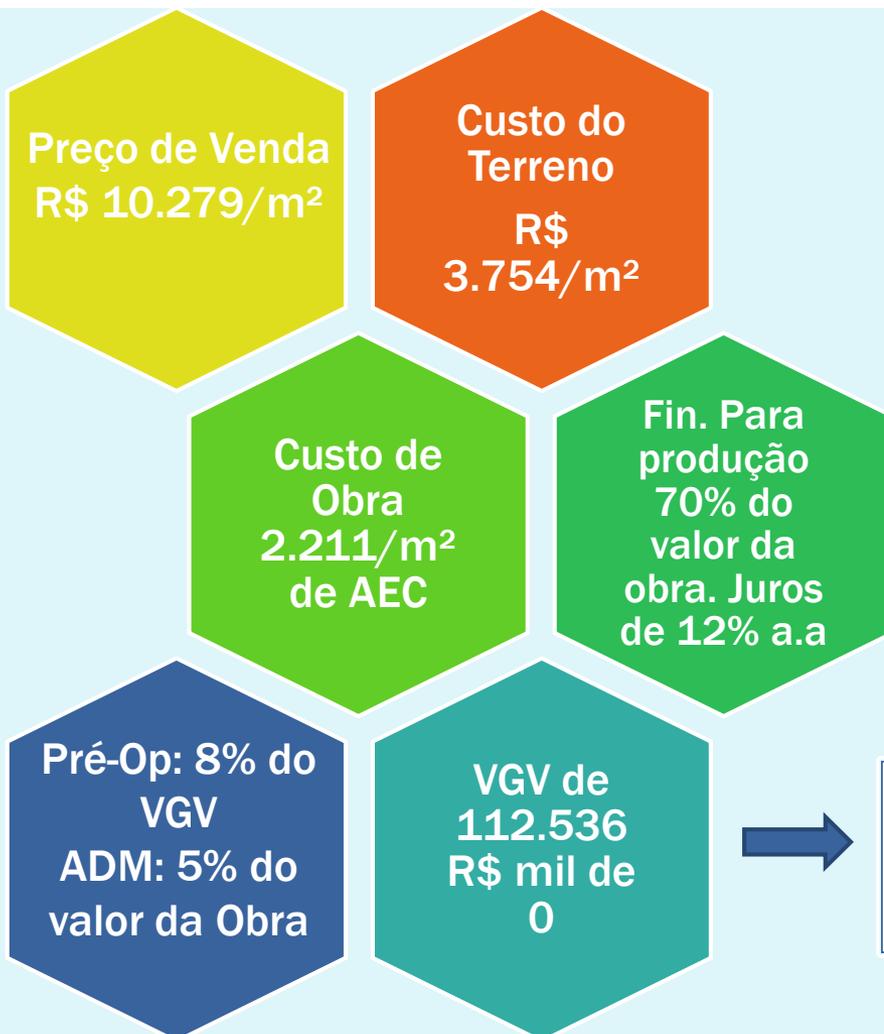
Área do terreno (m ²)	4.500
C.A. Básico	1,00
C.A. utilizado	2,00
Área computável Max. (m ²)	9.000
Taxa de Ocupação	25%
Área de projeção Max (m ²)	1
Número de torres	1
Número de Pavimentos	27
Apartamentos por andar	4
Total de Unidades	108
Área Privativa/unidade (m ²)	101,5
Nº Vagas por unidade	2
Área Privativa Total (m ²)	10.958

ÁREAS PROPOSTAS

	Área Real	F.E	Área equiv.
Área sobressolos (m ²):	5.637	0,7	3.946
Área lazer coberta comum (m ²):	1.125	1,4	1.575
Área lazer descoberta comum sobre laje (m ²):	1.694	0,5	847
Área lazer descoberta comum sobre terra (m ²):	1.682	0,3	504
Área comum hall dos tipos (m ²):	40	-	-
Área ático e cobertura (m ²):	120	0,8	96
Área computável pav. tipo (m ²):	333		
Área computável total (m ²):	9.000	1	9.000
Área não computável pav. tipo (m ²):	113		
Área não computável tipos total (m ²):	3.038	1	3.038
Área não computável total (m ²):	9.920		8.654
Área coberta total construída (m ²):	18.920		17.654
Área descoberta total (m ²):	3.375		1.351
Área TOTAL (m²):	22.295		19.006

EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO

ACLIAMAÇÃO - FORMATAÇÃO SEGUNDO O
ANTIGO PLANO DIRETOR



Índices Macroeconômicos	
IPCA	6,15% a.a.
INCC	7,08% a.a
COP	10,11% a.a
TAT	18,01% a.a. ef

10% no ato
20% durante a obra
70% Repasse

EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO

ACLIAMAÇÃO - FORMATAÇÃO SEGUNDO O
ANTIGO PLANO DIRETOR



Cenário Referencial

TIR eq.ano
ef. Acima
do IPCA
21,70%

Inv. 41.045
R\$ mil de 0

Margem de
resultado
(sobre VGV)
23%

PBP
(em meses)
40

EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO

ACLIAMAÇÃO - FORMATAÇÃO SEGUNDO O
NOVO PLANO DIRETOR



Antigo PDE

ZM3-a

C.A. Máximo 2,50

T.O. - 50%

Sem pagamento de
Outorga

Gabarito de altura
sem limite

Novo PDE

ZM

C.A. Máximo 2,00

T.O. - 70%

Possibilidade de pagamento
de Outorga Onerosa

Gabarito de altura
máximo de 28m

EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO

ACLIAMAÇÃO - FORMATAÇÃO SEGUNDO O NOVO PLANO DIRETOR



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Área do terreno (m ²):	4.500
C.A. básico	1,0
C.A. máximo	2,0
Área computável máxima (m ²):	9.000
Taxa de Ocupação	70%
Área de projeção máxima (m ²):	3.150
Número de Torres:	2
Torre 1	
Número de Pavimentos:	8
Número de Apartamentos por andar:	8
Número de Unidades:	64
Área Privativa por unidade (m ²):	101,5
Torre 2	
Número de Pavimentos:	5
Número de Apartamentos por andar:	8
Número de Unidades:	40
Área Privativa por unidade (m ²):	101,5
Total de Unidades	104
Quantidade de vagas por unidade:	1 ou 2
Área privativa total (m²):	10.560

ÁREAS PROPOSTAS

	Área Real	F.E	Área equiv.
Área subsolos (m ²):	4.050	0,80	3.249
Área de Projeção das torres (m ²)	1.685		
Área lazer coberta comum (m ²):	2.400	1,4	3.360
Área lazer descoberta comum sobre terra (m ²):	2.475	0,3	743
Área comum hall dos tipos (m ²):	60	1,0	60
Área ático e cobertura (m ²):	210	0,8	168
Área computável pav. tipo (m ²):	563		
Área computável total (m ²):	9.000	1	9.000
Área não computável pav. tipo (m ²):	120		
Área não computável tipos total (m ²):	1.560	1	1.560
Área não computável total (m ²):	9.000		9.117
Área coberta total construída (m ²):	18.000		18.117
Área descoberta total (m ²):	2.475		743
Área TOTAL (m²):	20.475		18.860

EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO

ACLIAMAÇÃO - FORMATAÇÃO SEGUNDO O
NOVO PLANO DIRETOR



§2º do inciso XVII, Art. 62 da Lei de Uso e Ocupação do Solo:

“O somatório das áreas construídas não computáveis (...) não poderá ultrapassar o valor correspondente à área construída computável adotada no caso concreto, ressalvados os casos dos edifícios garagem incentivados, conforme art. 105 desta lei”.

EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO

ACLIAMAÇÃO - FORMATAÇÃO SEGUNDO O
NOVO PLANO DIRETOR



Preço de Venda
R\$ 10.279/m²

Custo do
Terreno
R\$
3.754/m²

Outorga
Onerosa 5.950
R\$ mil de 0

Custo de
Obra
2.211/m²
de AEC

Fin. Para
produção
70% do
valor da
obra. Juros
de 12% a.a

Pré-Op: 8% do
VGV
ADM: 5% do
valor da Obra

VGV de
108.369
R\$ mil de
0

Cenário Referencial

TIR eq.ano
ef. Acima
do IPCA
12,32%

Inv. 48.547
R\$ mil de 0

Margem de
resultado
(sobre VGV)
15%

PBP
(em meses)
41

INSERÇÃO DO EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO EM DIFERENTES BAIRROS DA MACROÁREA



PREMISSAS SEGUNDO AS DIRETRIZES DO ANTIGO PLANO DIRETOR

Bairros	Aclimação	Vila Romana	Chácara Inglesa	Perdizes
Zoneamento	Zona Mista de alta densidade - a (ZM-3a)	Zona Mista de alta densidade - a (ZM-3a)	Zona Mista de alta densidade - a (ZM-3a)	Zona Mista de alta densidade - b (ZM-3b)
C.A. básico	1,00	1,00	1,00	2,00
C.A. máximo	2,50*	2,50*	2,50	2,50
Taxa de Ocupação	50%*	50%	50%	50%
Gabarito de Altura Máximo	sem limite	sem limite	sem limite	sem limite
Estoque de Outorga	não	não	sim	sim
Valor da Outorga	-	-	4.203 R\$ mil de 0	2.476 R\$ mil de 0
Preço de Venda da unidades	10.279,00 R\$ de 0 por m ²	9.865 R\$ de 0 por m ²	8.925 R\$ de 0 por m ²	11.547 R\$ de 0 por
VGv	112.536 R\$ mil de 0	108.000 R\$ mil de 0	160.257 R\$ mil de 0	187.596 R\$ mil de 0
Custo do Terreno	3.754 R\$ de 0 por m ²	3.643 R\$ de 0 por m ²	3.463 R\$ de 0 por m ²	5.413 R\$ de 0 por m ²
Custo Total de Obra	42.022 R\$ mil	42.022 R\$ mil	60.275 R\$ mil de 0	60.275 R\$ mil de 0
Gerenciamento da Obra	10% do custo de obra	10% do custo de obra	10% do custo de obra	10% do custo de obra
Financiamento	70% do valor total da obra			
Contas pré-operacionais	8% do valor do VGv			
Conta de administração	5% do valor da			
Corretagem	4% do valor de venda			
Velocidade de Vendas	Lançamento	20%	20%	20%
	Pós Lançamento	15%	15%	15%
	Sustentação	55%	55%	55%
	Pós Chaves	10%	10%	10%
Forma de recebimento de receita	Entrada	10% no ato da compra	10% no ato da compra	10% no ato da compra
	Mensais	20% durante a obra	20% durante a obra	20% durante a obra
	Chaves	70% através de repasse	70% através de repasse	70% através de repasse

INSERÇÃO DO EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO EM DIFERENTES BAIRROS DA MACROÁREA



PREMISSAS SEGUNDO AS DIRETRIZES DO NOVO PLANO DIRETOR

Bairros	Aclimação	Vila Romana	Chácara Inglesa	Perdizes
Zoneamento	Zona Mista (ZM)	Zona Centralidade (ZC)	Zona Mista (ZM)	Zona Mista (ZM)
C.A. básico	1,00	1,00	1,00	1,00
C.A. máximo	2,00	2,00	2,00	2,00
Taxa de Ocupação	70%	70%	70%	70%
Gabarito de Altura Máximo	28m	28m	28m	28m
Valor da Outorga	5.950 R\$ mil de 0	3.565 R\$ mil de 0	3.503 R\$ mil de 0	6.191 R\$ mil de 0
Preço de Venda da unidades	10.279,00 R\$ de 0 por m ²	9.865 R\$ de 0 por m ²	8.925 R\$ de 0 por m ²	11.547 R\$ de 0 por m ²
VGv	108.368 R\$ mil de 0	104.174 R\$ mil de 0	94.248 R\$ mil de 0	121.888 R\$ mil de 0
Custo do Terreno	3.754 R\$ de 0 por m ²	3.643 R\$ de 0 por m ²	3.463 R\$ de 0 por m ²	5.413 R\$ de 0 por m ²
Custo Total de Obra	42.435 R\$ mil de 0	42.435 R\$ mil de 0	42.435 R\$ mil de 0	42.435 R\$ mil de 0
Gerenciamento da Obra	10% do custo de obra	10% do custo de obra	10% do custo de obra	10% do custo de obra
Financiamento	70% do valor total da obra	70% do valor total da obra	70% do valor total da obra	70% do valor total da obra
Contas pré-operacionais	8% do valor do VGv	8% do valor do VGv	8% do valor do VGv	8% do valor do VGv
Conta de administração	5% do valor da obra	5% do valor da obra	5% do valor da obra	5% do valor da obra
Corretagem	4% do valor de venda	4% do valor de venda	4% do valor de venda	4% do valor de venda
Velocidade de Vendas	Lançamento	20%	20%	20%
	Pós Lançamento	15%	15%	15%
	Sustentação	55%	55%	55%
	Pós Chaves	10%	10%	10%
Forma de recebimento de receita	Entrada	10% no ato da compra	10% no ato da compra	10% no ato da compra
	Mensais	20% durante a obra	20% durante a obra	20% durante a obra
	Chaves	70% através de repasse	70% através de repasse	70% através de repasse

INSERÇÃO DO EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO

VILA ROMANA



Cenário Referencial Antigo PDE

TIR eq.ano
ef. Acima
do IPCA
19,38%

Inv. 43.611
R\$ mil de 0

Margem de
resultado
(sobre VGV)
21%

PBP
(em
meses) 40

Cenário Referencial Novo PDE

TIR eq.ano
ef. Acima
do IPCA
12,76%

Inv. 46.692
R\$ mil de 0

Margem de
resultado
(sobre VGV)
15%

PBP
(em meses)
41

INSERÇÃO DO EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO CHÁCARA INGLESA



Cenário Referencial Antigo PDE

TIR eq.ano ef. Acima do IPCA
25,47%

Inv. 57.608
R\$ mil de 0

Margem de resultado (sobre VGV)
25%

PBP (em meses)
40

Cenário Referencial Novo PDE

TIR eq.ano ef. Acima do IPCA
7,13%

Inv. 48.258
R\$ mil de 0

Margem de resultado (sobre VGV)
8%

PBP (em meses)
41

INSERÇÃO DO EMPREENDIMENTO PROTÓTIPO

PERDIZES



Cenário Referencial Antigo PDE

TIR eq.ano
ef. Acima
do IPCA
28,55%

Inv. 58.439
R\$ mil de 0

Margem de
resultado
(sobre VGV)
30%

PBP
(em meses)
39

Cenário Referencial Novo PDE

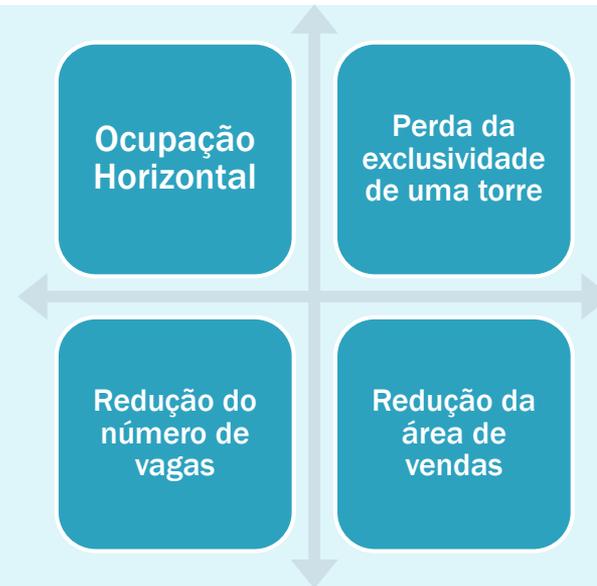
TIR eq.ano
ef. Acima
do IPCA
12,46%

Inv. 52.835
R\$ mil de 0

Margem de
resultado
(sobre VGV)
16%

PBP
(em meses)
40

ANÁLISE DO IMPACTO DO NOVO PDE NA FORMATAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

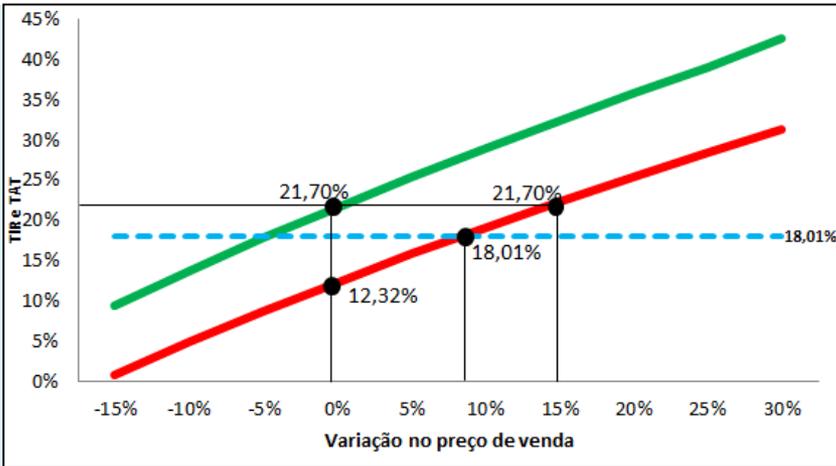


ANÁLISE DO IMPACTO DO NOVO PDE NOS INDICADORES DA QUALIDADE DO INVESTIMENTO

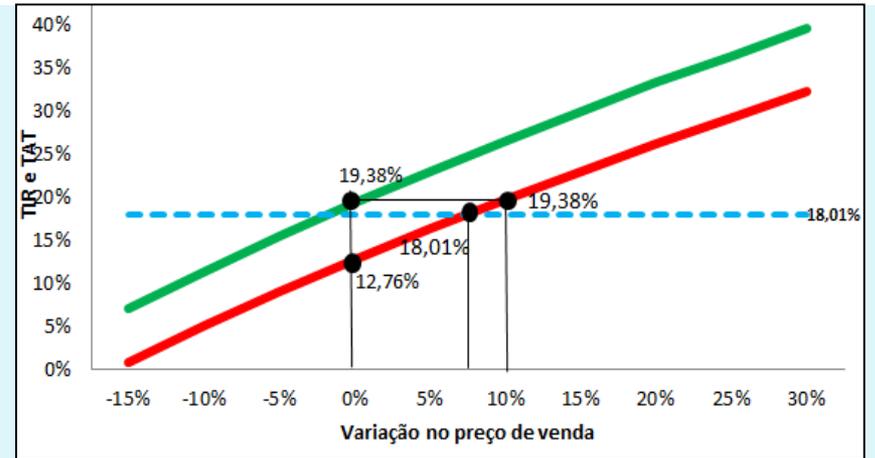


	Empreendimento Acimação		Empreendimento Vila Romana		Empreendimento Chácara Inglesa		Empreendimento Perdizes	
	Antigo PDE	Novo PDE	Antigo PDE	Novo PDE	Antigo PDE	Novo PDE	Antigo PDE	Novo PDE
TIR (eq-ano efetiva acima do IPCA)	21,70%	12,32%	19,38%	12,76%	25,47%	7,13%	28,55%	12,46%
INVESTIMENTO (R\$ mil de 0)	41.045	48.547	43.611	46.692	57.608	48.258	58.439	52.835
MARGEM DE RESULTADO (sobre o VGV)	23%	15%	21%	15%	25%	8%	30%	16%
PBP (em meses)	40	41	40	41	40	41	39	40

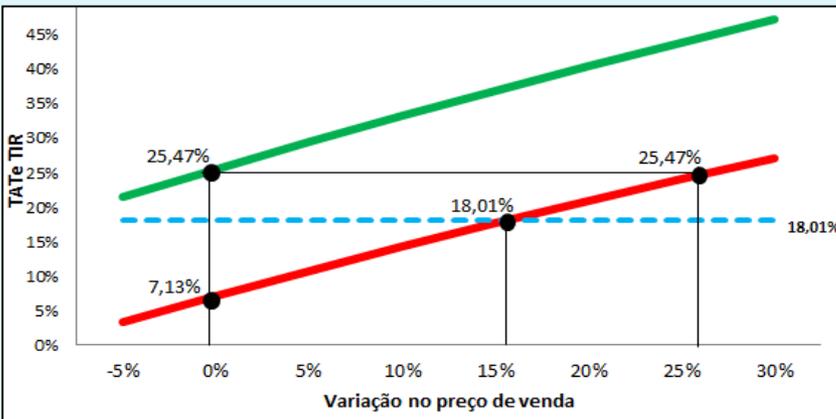
ANÁLISE DO IMPACTO DO NOVO PDE NO PREÇO DO VENDA



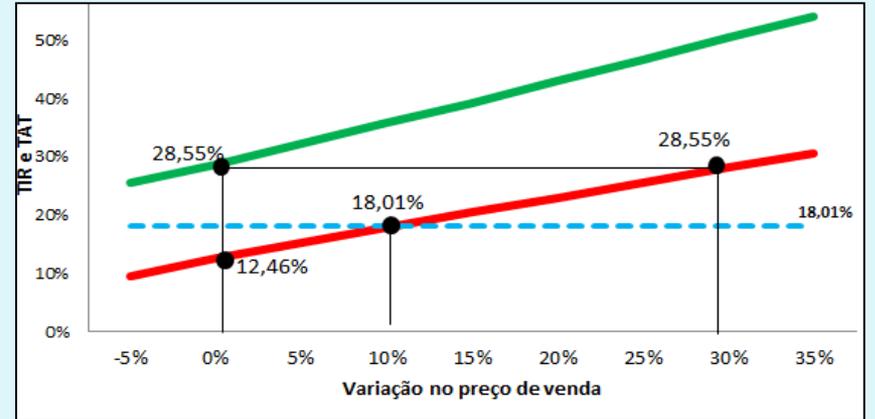
Aclimação



Vila Romana



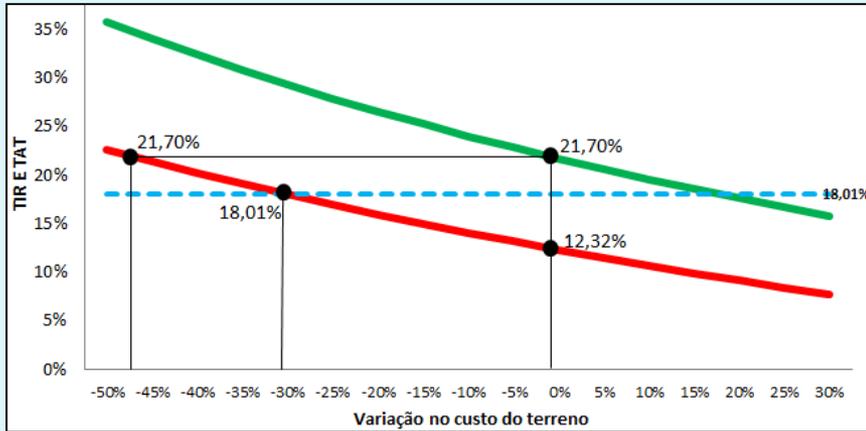
Chácara Inglesa



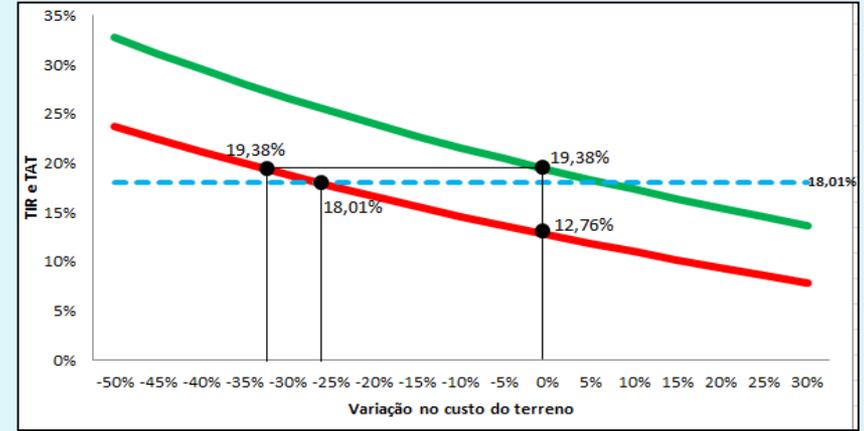
Perdizes

— TIR conforme antigo PDE (eq-ano ef. acima do IPCA)
— TIR conforme novo PDE (eq-ano ef. acima do IPCA)
- - - TAT (eq-ano ef. acima do IPCA)

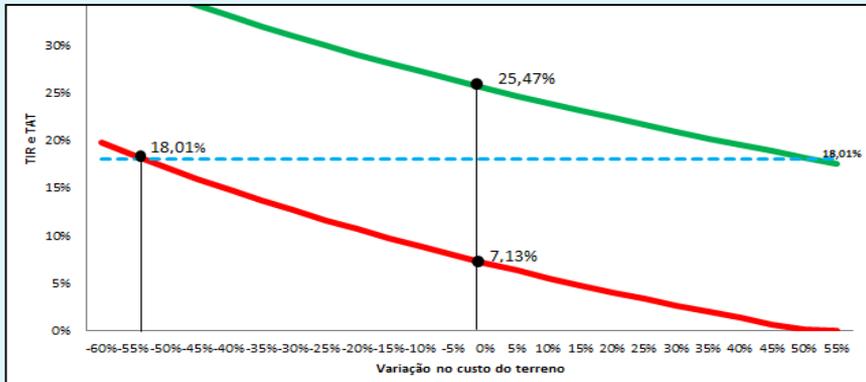
ANÁLISE DO IMPACTO DO NOVO PDE NO PREÇO DO TERRENO



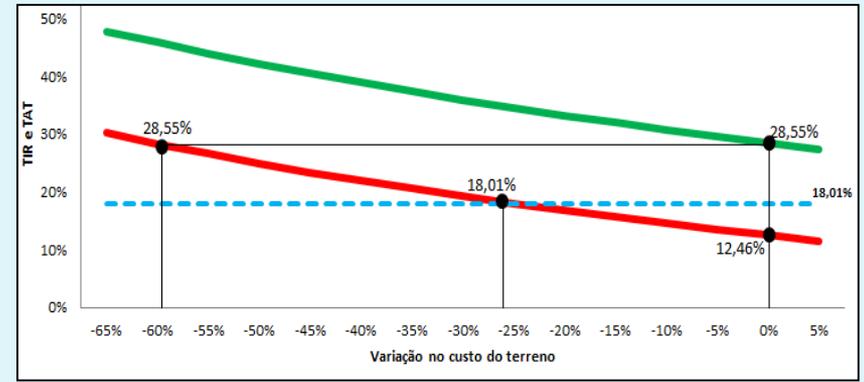
Aclimação



Vila Romana



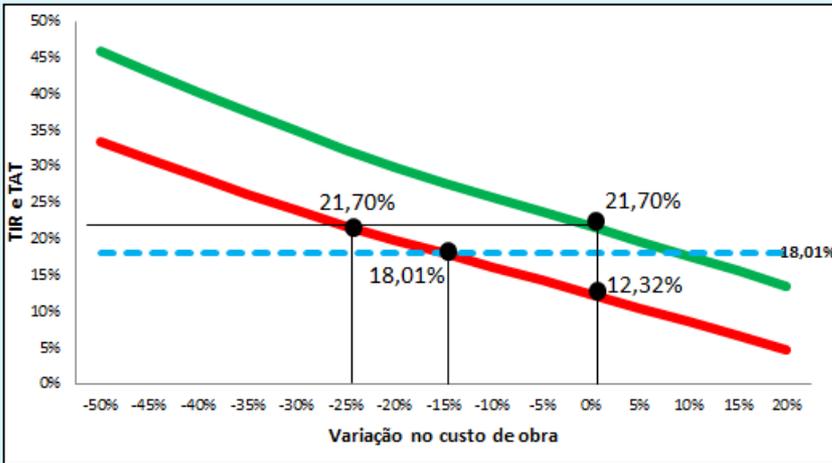
Chácara Inglesa



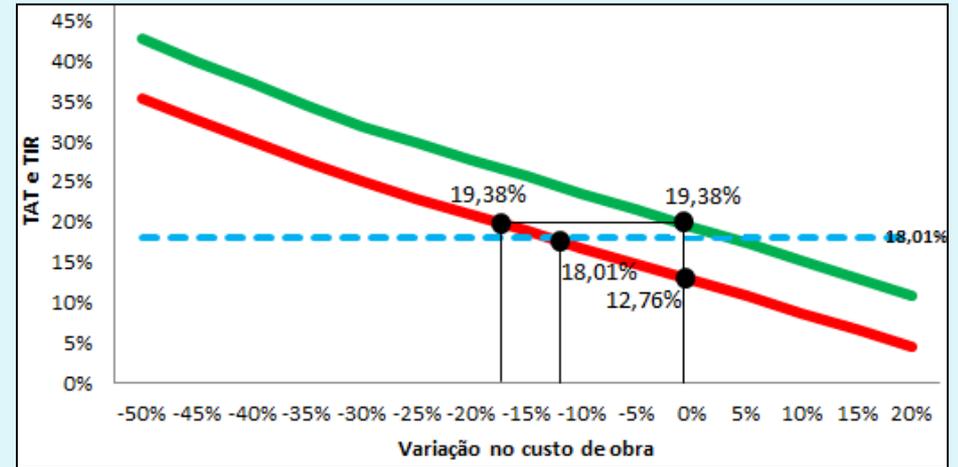
Perdizes

—●— TIR conforme antigo PDE (eq-ano ef. acima do IPCA)
—●— TIR conforme novoPDE (eq-ano ef. acima do IPCA)
- - - - - TAT (eq-ano ef. acima do IPCA)

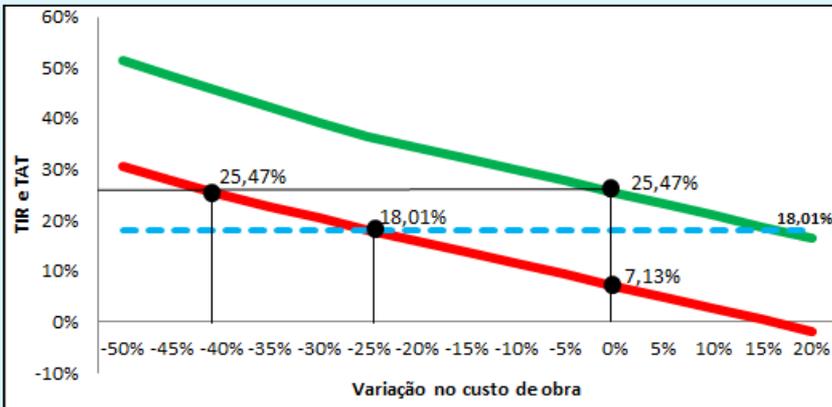
ANÁLISE DO IMPACTO DO NOVO PDE NO CUSTO DE OBRA



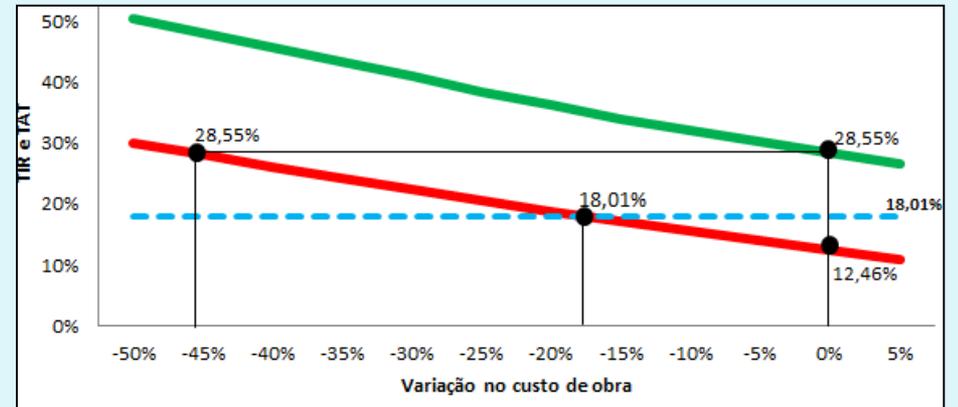
Acimação



Vila Romana



Chácara Inglesa



Perdizes

— TIR conforme antigo PDE (eq-ano ef. acima do IPCA)
— TIR conforme novo PDE (eq-ano ef. acima do IPCA)
- - - TAT (eq-ano ef. acima do IPCA)

CONSIDERAÇÕES E CONCLUSÕES



Nenhum dos empreendimentos formatados segundo o antigo PDE atingiu a TAT, sendo necessário realizar mudanças nas premissas para que se recupere a atratividade antes conseguida.

PREÇO DO TERRENO: na melhor das hipóteses o preço do terreno teria de ser reduzido em 32%.

Terreno está localizado em uma região onde a oferta de serviços e de infraestrutura está consolidada. Com isso, acredita-se que Não acredita-se que os proprietários não estarão dispostos a baixar os preços de venda dos terrenos, dentro dos níveis necessários.

CUSTO DE OBRA: para a recuperação do nível de atratividade do empreendimento o custo de obra teria de ser reduzido em no mínimo 17%. A redução de custos pode ser conseguida através da melhoria dos sistemas de produção , mas esta redução pode demorar muito para gerar impactos no preço de comercialização das unidades, visto que a primeira atitude diante da economia será tentar melhorar as margens.

SOLUÇÃO IMEDIATA para a recuperação da atratividade – **AUMENTAR O PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO.** Tendo em vista que a renda do publico alvo não deve crescer no mesmo patamar, este publico deve se deslocar para bairros menos nobres, sendo os imóveis adquiridos por um público com renda familiar mais elevada. Visto o déficit do novo produto em relação aos anseios do publico alvo constitui grande impacto na competitividade dos imóveis novos, frente aos existentes.

16° Conferência Internacional LARES

Fórum Latim-Americano com as tendências do setor imobiliário



ANÁLISE DE IMPACTOS DO PLANO DIRETOR EM EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS LOCALIZADOS NA MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

AUTORES:

NATHÁLIA OLIVEIRA LOYOLA DE SOUZA

PAOLA TORNARI PORTO