



# Cidade de Sorocaba

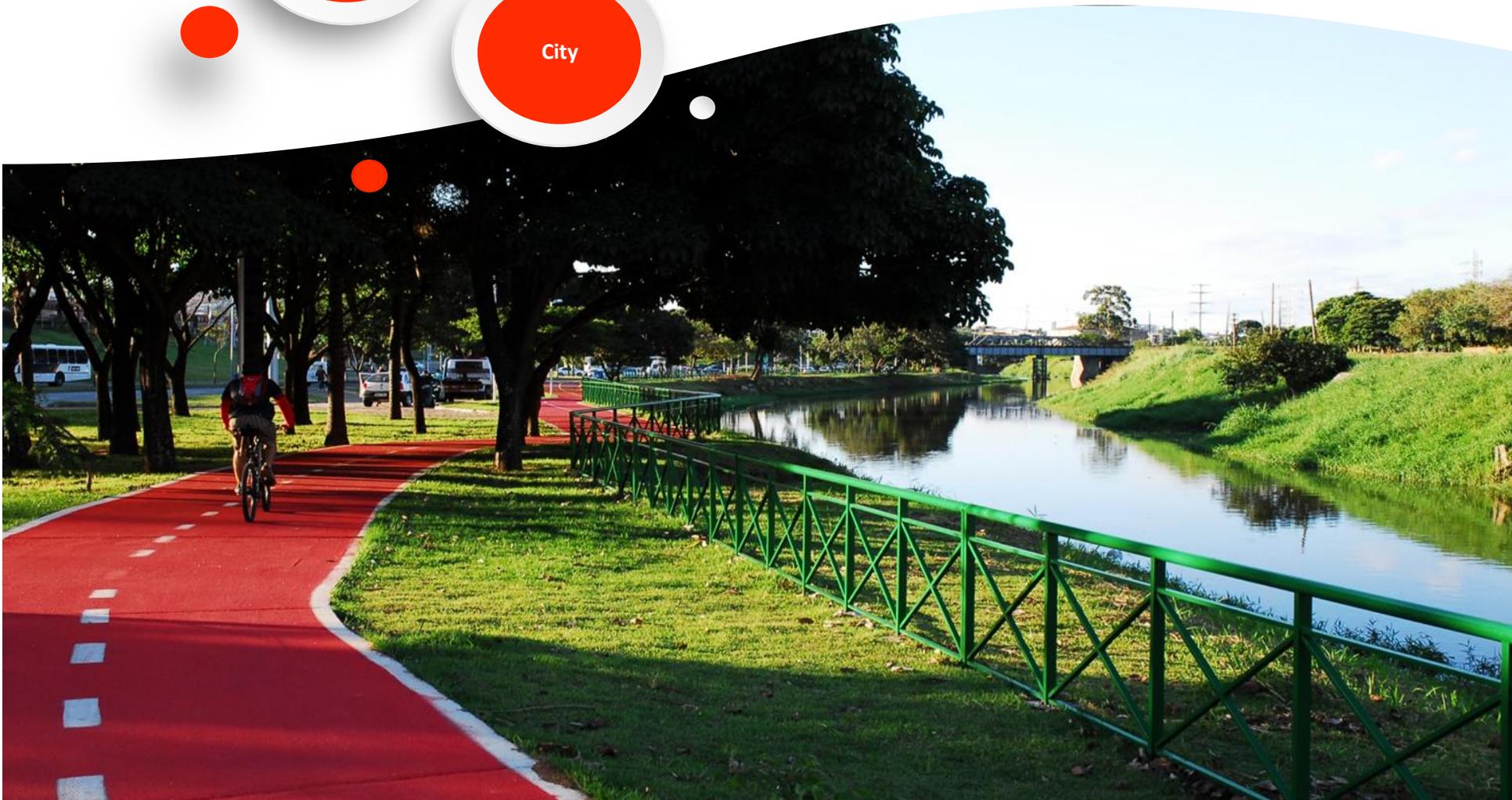
**FATOS RELEVANTES DO CENÁRIO  
IMOBILIÁRIO  
SOROCABA - 2018**

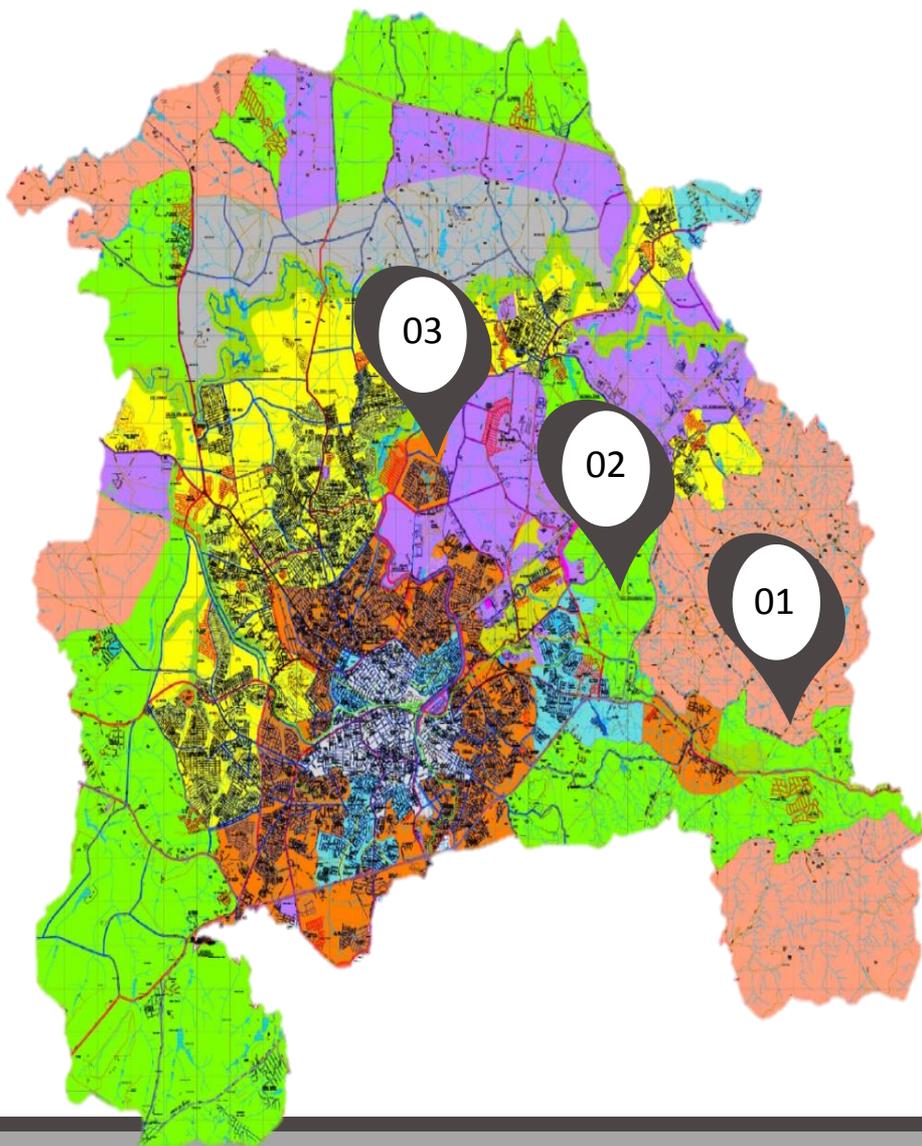


Oportunity

City

# Cidade & Oportunidades





01

**Localização Privilegiada**

Location



02

**Mão de Obra Qualificada**

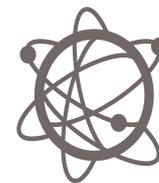
Skilled Worker



03

**Cidade Inovadora**

Innovation City





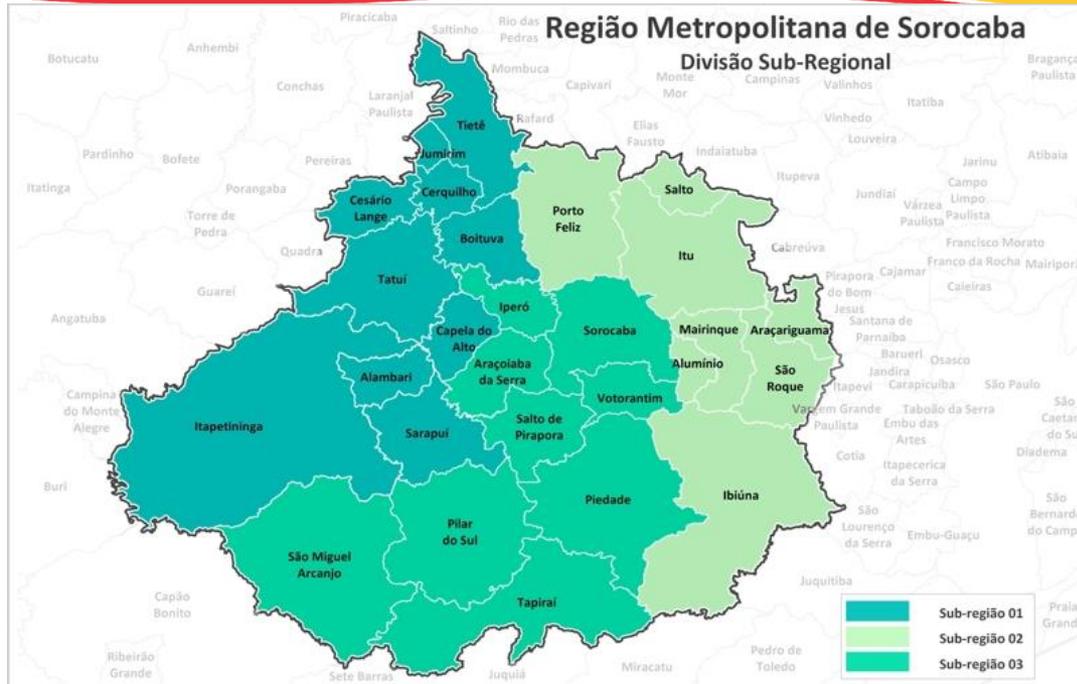
Zoológico referência  
na América Latina

27 Parques



1 Estádio e 1 arena multiuso





Sorocaba é integrada com a Grande São Paulo, a Região Metropolitana de Campinas e a Baixada Santista, megalópole com + de 30 milhões de habitantes

- 75% da população paulista
- 1ª aglomeração urbana do tipo no hemisfério sul.

Região Metropolitana de Sorocaba

- 27 municípios
- 2,06 milhões de habitantes
- 4ª maior do estado de São Paulo

Sorocaba

>>IDHM



## Índice de Desenvolvimento Humano

# 0,798

Longevidade 0,843

Renda 0,792

Educação 0,762



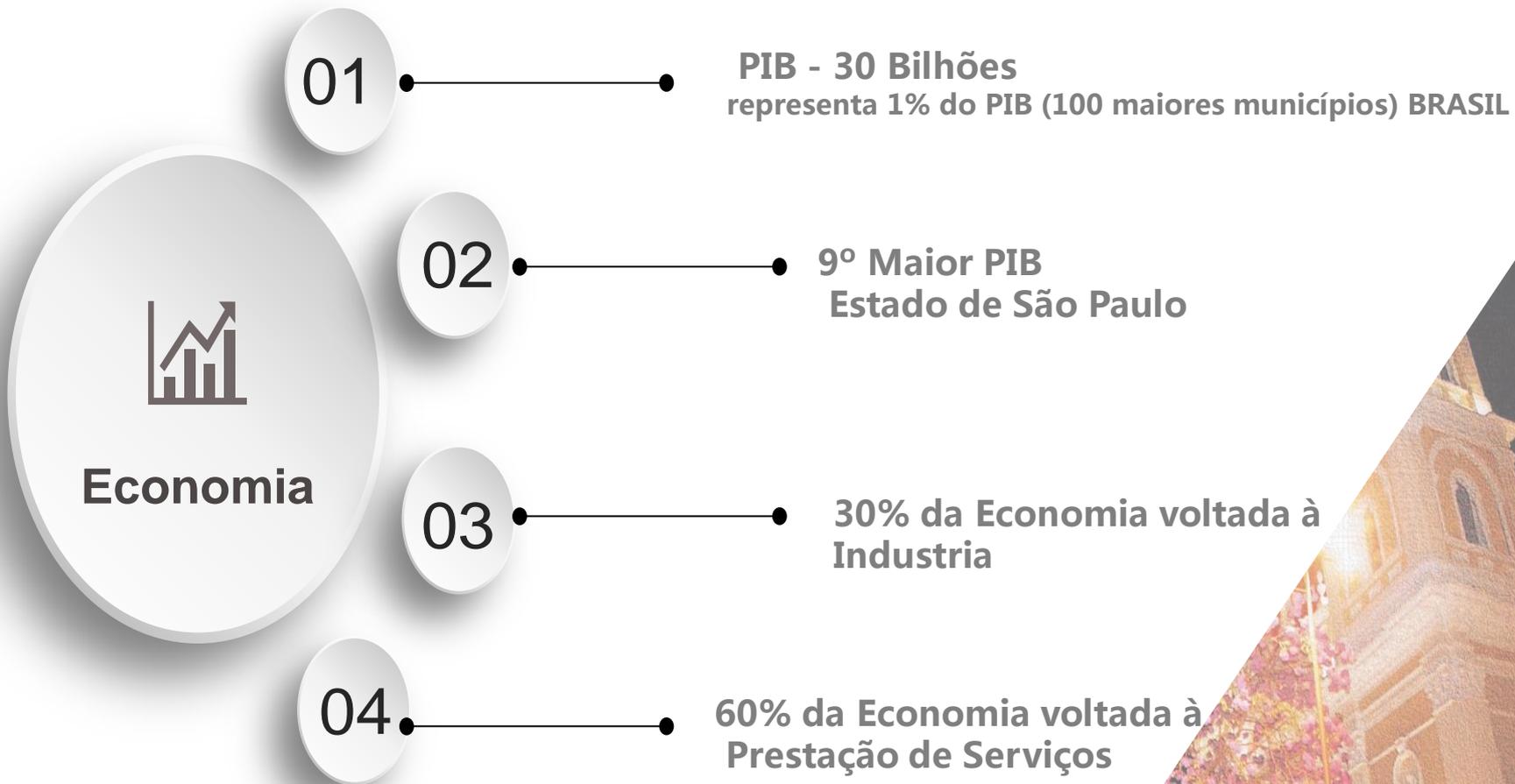
IDHM





## INFRA- ESTRUTURA

1º	São Paulo	8,31	— 0
2º	Sorocaba	7,61	— 0
3º	Rio de Janeiro	6,96	▲ 13
4º	Campinas	6,94	▼ -1
5º	Ribeirão Preto	6,94	▲ 1
6º	Vitória	6,84	▲ 7
7º	Joinville	6,77	— 0
8º	Salvador	6,67	▲ 11
9º	Curitiba	6,64	▼ -1
10º	Florianópolis	6,62	▼ -1
11º	Blumenau	6,56	▼ -6
12º	Londrina	6,52	▼ -1
13º	Brasília	6,27	▲ 7
14º	São José dos Campos	6,22	▼ -10
15º	Maringá	6,18	▼ -5
16º	Natal	6,14	▲ 7
17º	Belo Horizonte	6,10	— 0
18º	Caxias do Sul	6,04	▼ -6
19º	Uberlândia	5,97	▼ -1
20º	Goiânia	5,85	▲ 1
21º	Campo Grande	5,85	▲ 3
22º	Maceió	5,83	▲ 4
23º	Aracaju	5,52	▼ -8
24º	João Pessoa	5,45	▼ -2
25º	Porto Alegre	5,18	▼ -11
26º	Recife	5,05	▼ -1
27º	Cuiabá	5,02	▲ 4
28º	Teresina	4,93	▼ -1
29º	Fortaleza	4,65	— 0
30º	São Luís	4,42	▼ -2





**Número**

01

9<sup>a</sup> cidade mais populosa do Estado

02

659.871 Habitantes

03

449.100 m<sup>2</sup>

04

7<sup>o</sup> mercado consumidor do Estado de São Paulo (IPC 2015)





## Números

Exportações US\$ Bilhões

**1,34**

Jan-Dez

**9º Ranking**

Exportações - Estado  
(Jan - Dez/ 2017)

**33º Ranking**

Exportações - Brasil  
(Jan - Dez/2017)

Argentina – 49%

Importações US\$ Bilhões

**2,17**

Jan-Dez

**6º Ranking**

Importação - Estado  
(Jan - Dez)

**13º Ranking**

Importação - Brasil  
(Jan - Dez)

China – 34%



## Ensino de qualidade

Mão de obra local com excelente qualificação.

**2 universidades públicas**

**3 universidades privadas**

**9 faculdades privadas**

**3 ETECs**

**2 unidades do SENAI**

**FATEC**

**Formação**



# Sorocaba >>Zona Industrial



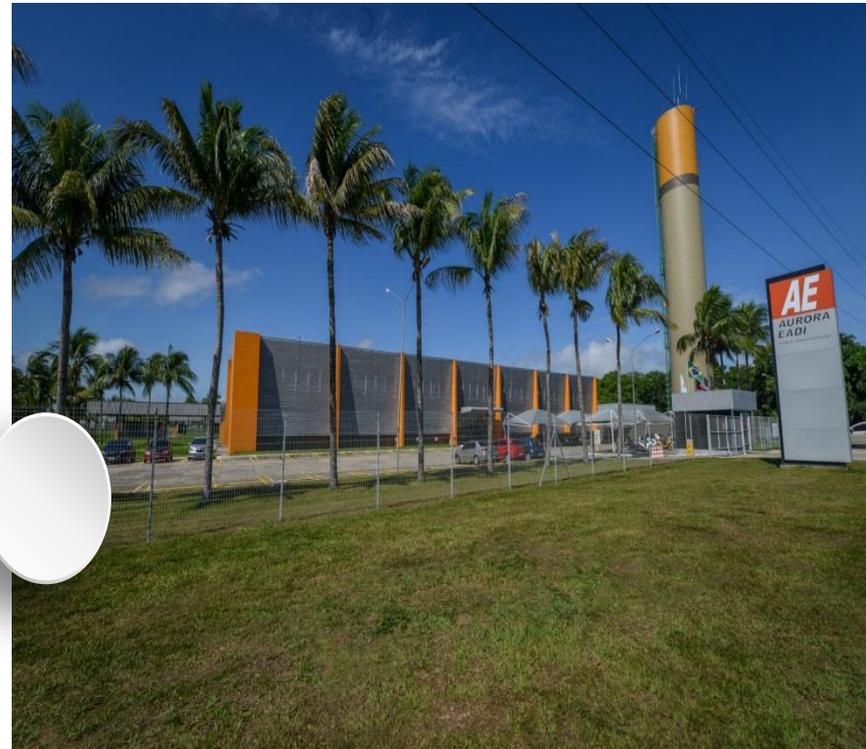
## Zona Industrial Antiga e Atual





● ● **Aeroporto**

**Porto Seco** ● ●  
**EADI AURORA**





## Estação Aduaneira do Interior (EADI)

Terminal alfandegária “porto seco” de uso público destinado à **movimentação e armazenagem** de mercadorias importadas e exportadas.





Prefeitura de

# Sorocaba >>LOGÍSTICA



## Distâncias

Campinas – **85 km**

Aeroporto de Viracopos – **60 km**

São Paulo – **87 km**

Aeroporto de Cumbica – **110km**

Aeroporto de Congonhas – **100 km**

Porto de Santos – **159 km**





# Algumas Empresas



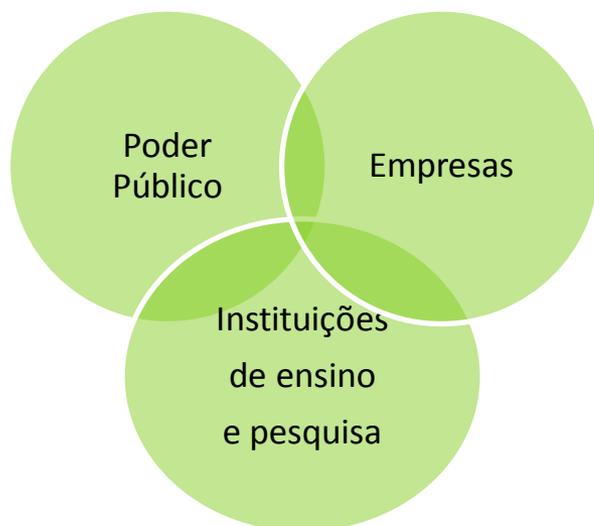


**Inovação e Tecnologia representam as áreas foco de oportunidades de negócio existentes em Sorocaba.**

## **Parque Tecnológico**

Sistema público de incentivo à inovação criado e mantido pela Prefeitura de Sorocaba, baseado no modelo “Triple Helix”:

**Inovação**



**1.8 milhões m<sup>2</sup>**





**Inovação e Tecnologia representam as áreas foco de oportunidades de negócio existentes em Sorocaba.**

## **Parque Tecnológico**

Sistema público de incentivo à inovação criado e mantido pela Prefeitura de Sorocaba, baseado no modelo “Triple Helix”:

**Inovação**



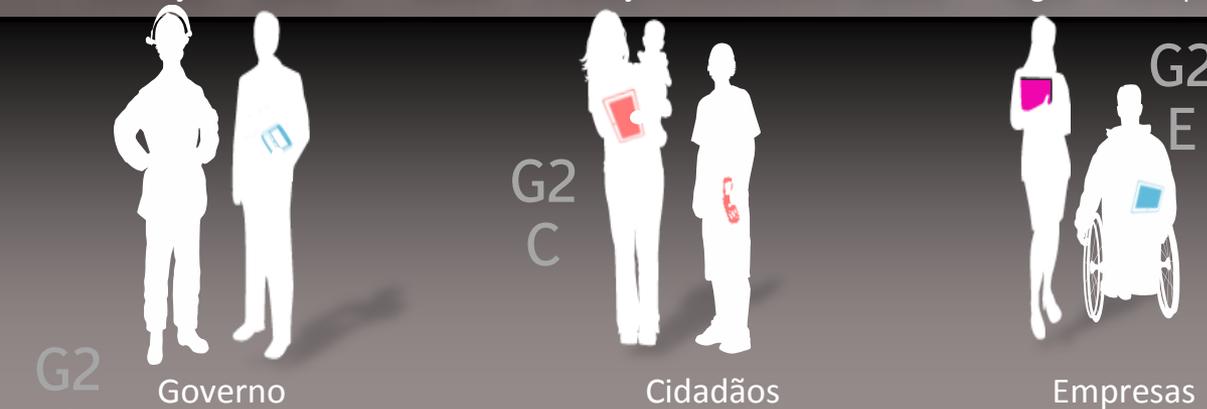
**1.8 milhões m<sup>2</sup>**



- Aumentar a eficiência das operações da Cidade
- Aumentar a qualidade de vida dos cidadãos
- Crescimento da economia local



Serviços Municipais



Relacionamento Sociedade



Infraestrutura Tecnológica



**Prefeitura de**  
**SOROCABA**

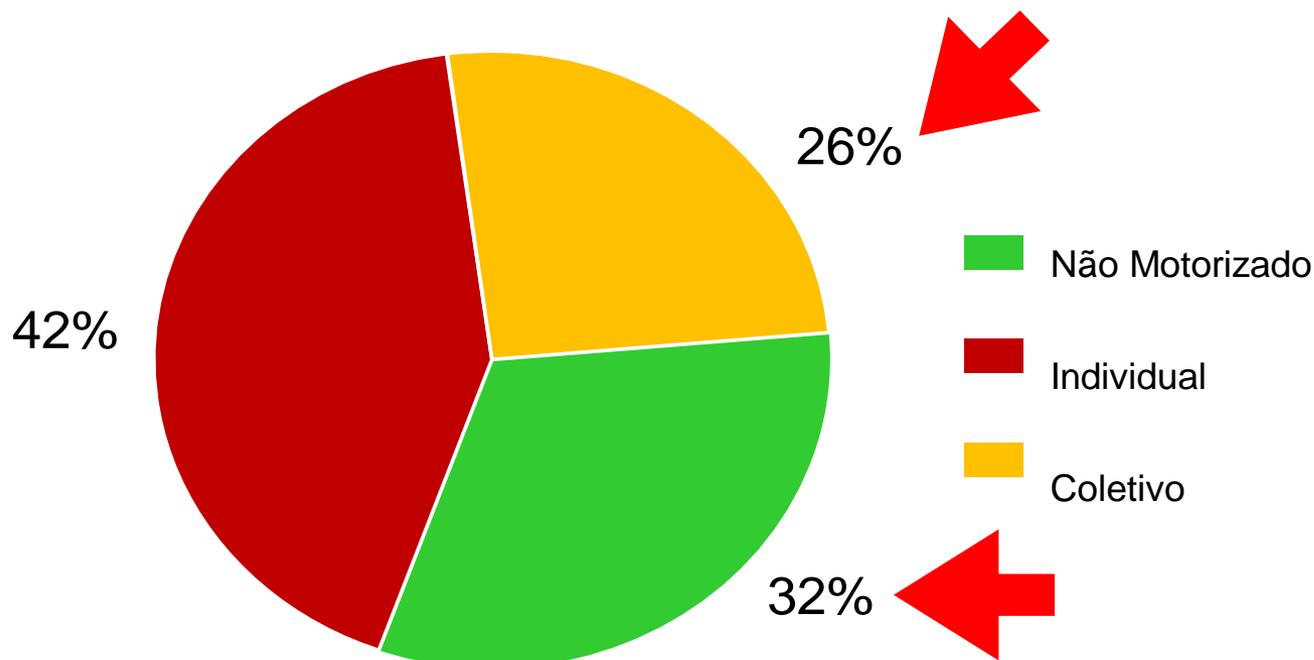


# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018

- 1 – Recuperação de Áreas realizada em Fases  
“OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA”**
- 2 – Uso do Solo integrado com a Mobilidade Urbana**
- 3 – Recuperação das Calçadas e Acessibilidade**
- 4 – Gestão do Estacionamento**
- 5 – Plano de Vias Integrais**

# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018

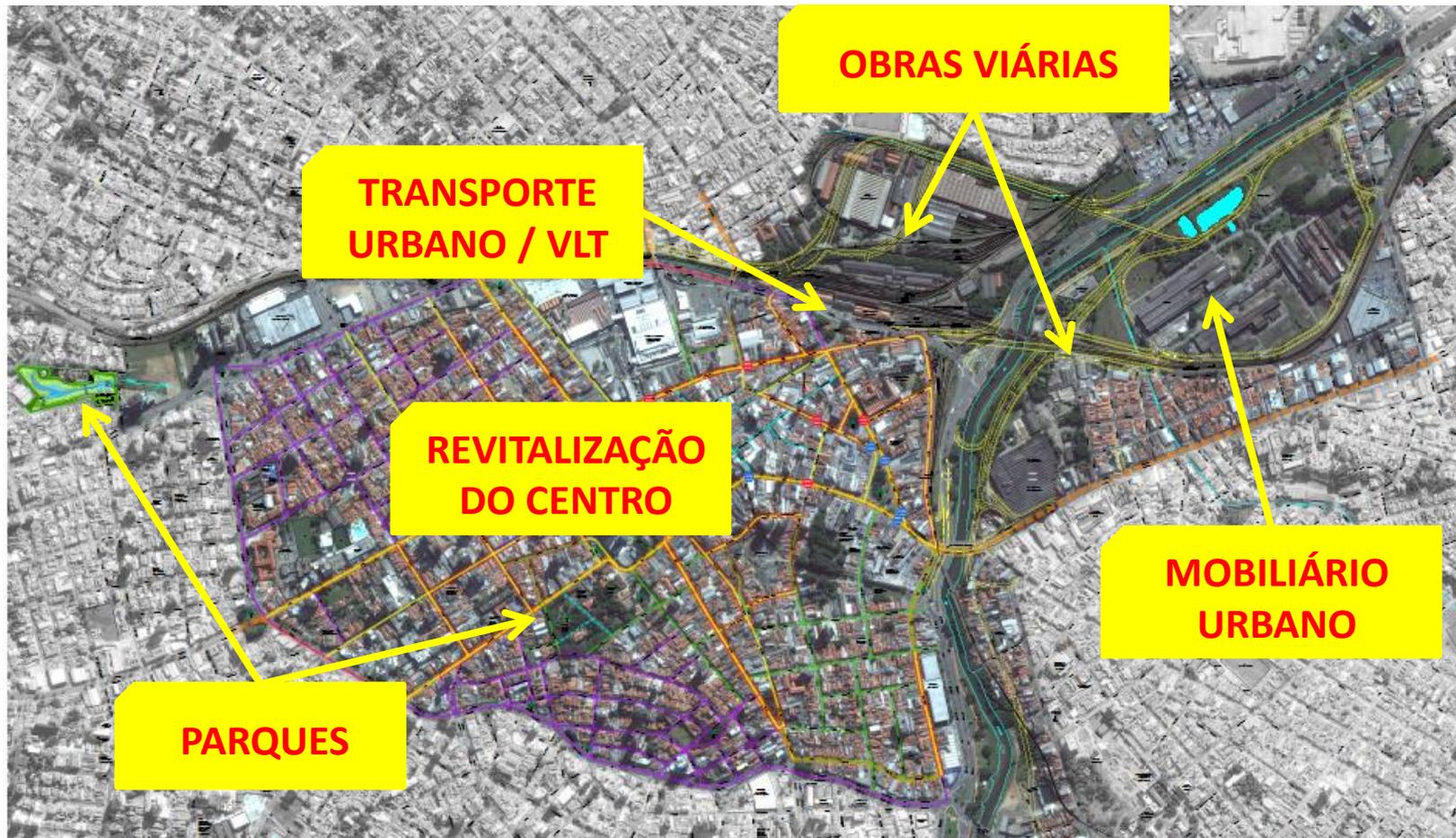
## Divisão Modal – 2013



## Modo Principal : Viagens Motorizadas X Não Motorizadas

58% das viagens realizadas são por meio coletivo e não motorizado  
**32%** das viagens são realizadas a pé ou de bicicleta.

# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018



# Conceituação

## Operação Urbana Consorciada (OUC):

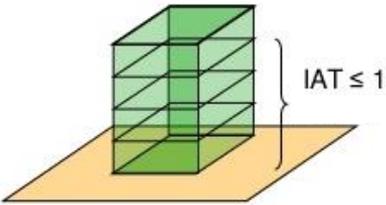
Instrumento Urbanístico (Lei 11.022/2014) com função de recuperar, requalificar, ou reurbanizar áreas da cidade, bem como adequar infraestruturas urbanas ou intensificar dinâmicas imobiliárias e atividades econômicas.

Tal instrumento permite à prefeitura dividir com o mercado imobiliário os ganhos advindos de uma obra pública, que antes era somente absorvida pelo mercado imobiliário.

E como isso é feito? Através da venda de **CEPACs:**

**Certificados de Potencial Adicional de Construção**

# O que é CEPAC?

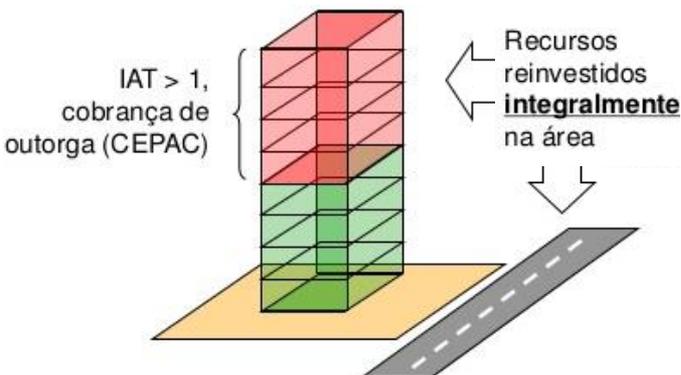


## SITUAÇÃO INICIAL (antes da OUC):

- .Baixo Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT)
- .Pouca infraestrutura no local / abandono: terreno desvalorizado

Com as obras estruturantes de infraestrutura no local, a área se valorizará, gerando ganhos para o proprietário. Além disso, as obras permitirão que ela seja mais adensada.

Essas obras serão feitas com o dinheiro arrecadado com os CEPACs:



## SITUAÇÃO COM A IMPLEMENTAÇÃO DA OUC:

- .Mais infraestrutura = maior adensamento
- .Mais infraestrutura = maior valor do terreno
- .Maior procura por imóveis
- .Aumento do IAT **somente** após comprar CEPACs da prefeitura através de leilões = divisão dos ganhos
- .Justiça tributária e social

# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018



# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018



1

# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018



# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018



1

2

3

# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018



1

2

3

4

# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018

1

**MACRO  
CENTRO**



# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018

MACRO  
CENTRO

An aerial photograph of the central area of Sorocaba, Brazil, overlaid with a yellow grid representing a revitalization plan. The grid consists of main thoroughfares and smaller streets. Red and blue circular markers are placed at various intersections along the grid. The city is densely packed with buildings, and a river is visible on the right side of the image. The text 'MACRO CENTRO' is centered in the lower half of the image.

# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018

2

## INSTALAÇÕES FERROVIÁRIAS



# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018

## INSTALAÇÕES FERROVIÁRIAS



# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018



3

GERDAU

COOP  
COOPERATIVA  
DE CONSUMO

# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018



GERDAU

COOP  
COOPERATIVA  
DE CONSUMO





# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018

PARQUE DOS  
ITALIANOS







LEGENDA GERAL

- EXOS VIÁRIOS E ESTRUTURANTES DO TRANSPORTE COLETIVO (BRT)
- PRACAS

INTERVENÇÃO URBANA

- PASSAGENS REABERTAS E ALARGADAS - 1ª ETAPA
- PASSAGENS REABERTAS E ALARGADAS - 2ª ETAPA
- PASSAGENS REABERTAS E ALARGADAS - 3ª ETAPA
- CALÇADÕES EXISTENTES
- CALÇADÕES A IMPLEMENTAR

RENOVAÇÃO URBANA

- 1ª ETAPA DE MANUTENÇÃO
- 2ª ETAPA DE MANUTENÇÃO
- 3ª ETAPA DE MANUTENÇÃO
- TRAVESSIA URBANA PROPOSTA
- TRAVESSIA URBANA EXECUTADA

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA** SEPLAN  
 SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO

PROJETO	REVISÃO	DATA	FECHA
REVISÃO	REVISÃO	REVISÃO	REVISÃO
REVISÃO	REVISÃO	REVISÃO	REVISÃO
REVISÃO	REVISÃO	REVISÃO	REVISÃO



FEIRAS PERMANENTES

UNIDADE GCM

SECRETARIAS



SECRETARIAS

UNITEN

SECRETARIAS



ESTAÇÃO V.L.T.



FEIRAS PERMANENTES

PRAÇA ALIMENTAÇÃO



CENTRO DE CONVENÇÕES



CASA CIDADÃO/ PROCON

ADMINISTRAÇÃO



COMANDO/ MONITORAMENTO V.L.T.

SECRETARIAS



CLUBE DE JOVENS









Prefeitura de  
**SOROCABA**





Prefeitura de  
**SOROCABA**





## Implantação dos Corredores de BRT Norte/Sul e Leste/Oeste

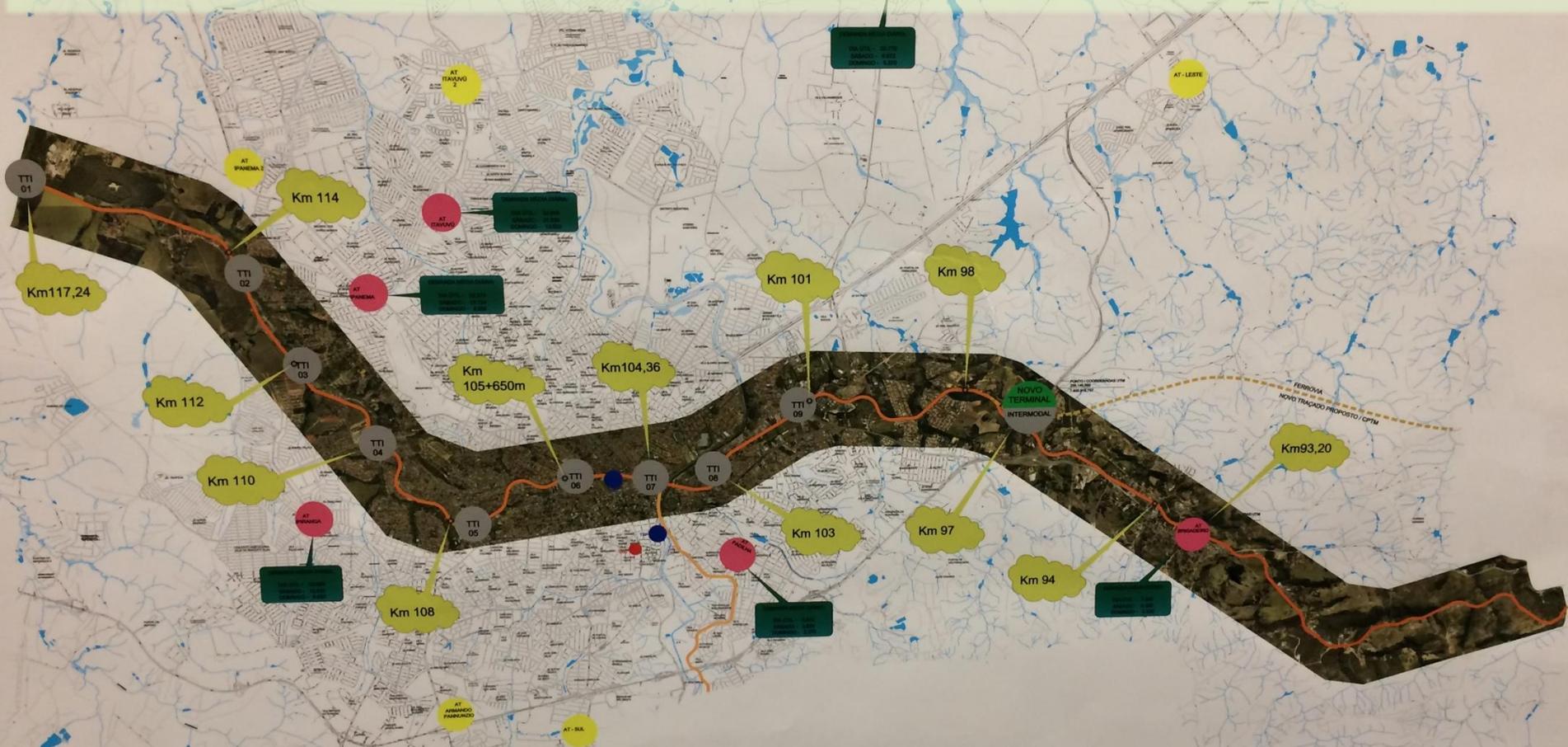


# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018

## VLT - SOROCABA



# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018



VLT : LESTE - OESTE

# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018

**ÁREA CENTRAL**



VLT : LESTE - OESTE



SOROCABANO  
JD LEANDRO  
JD MARCO ANTONIO  
JD STARITA

VILA ADÉLIA

TTI 06

TTI 07

TTI 08

ÁREA CENTRAL  
03 ESTAÇÕES NA ÁREA  
DE INFLUENCIA

TSP

AT PADILH

VILA INDEPENDÊNCIA

FERREIRA LEÃO

VILA YOLANDA

JD VERGUEIRO

JD SOARES

VILA ONDINA

VILA ADONIAS

VILA BADINI

VILA MADINA

VILA ALCOLEÁ

VILA EUFRÁSIO

ALMEIDA JD SÃO BENTO

VILA ALICE

JD ISABEL

VILA HORTÊNCIA

VILA HORT

JD MORIT

VILA BELBINA

TEREZINHA

VILA FLORIDA

VILA

VILA CASA NOVA

MARABALHAES

IPANE

CLUB

ALMEIDAS

JD

MARABALHAES

IPANE

CLUB

RIBEIRO

VILA

MARABALHAES

IPANE

CLUB

VILA PEREIRA

VILA

MARABALHAES

IPANE

CLUB

VILA SANTA ROSÁLIA

JD

MARABALHAES

IPANE

CLUB

JD

MARABALHAES

IPANE

CLUB

JD

MARABALHAES

IPANE

CLUB

JD

MARABALHAES

IPANE

CLUB

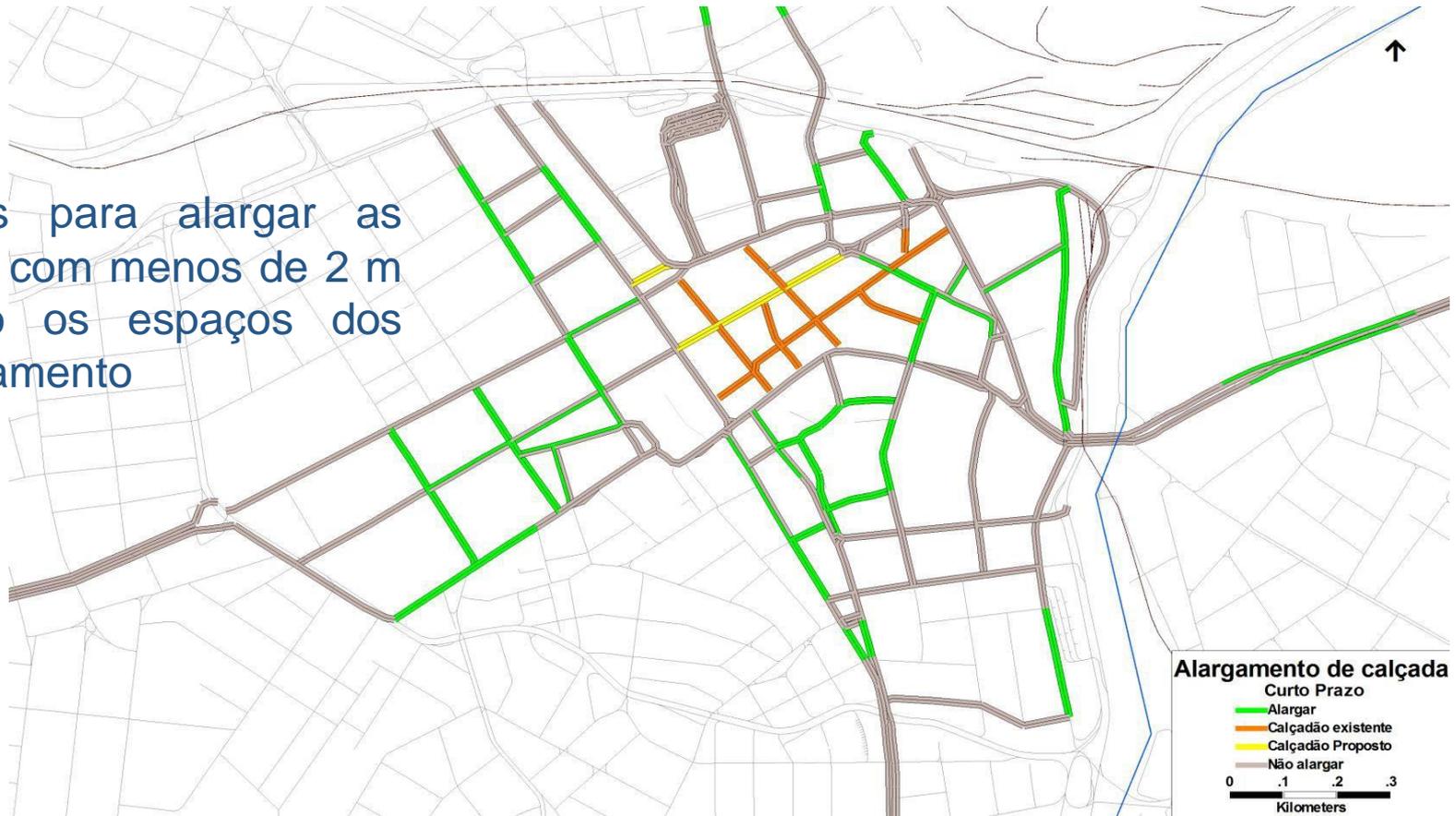
CLUB

VILA

VILA

## ALARGAMENTO DAS CALÇADAS

Propostas para alargar as calçadas com menos de 2 m utilizando os espaços dos estacionamento



Propostas para as Calçadas – Prioridade 1

# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018

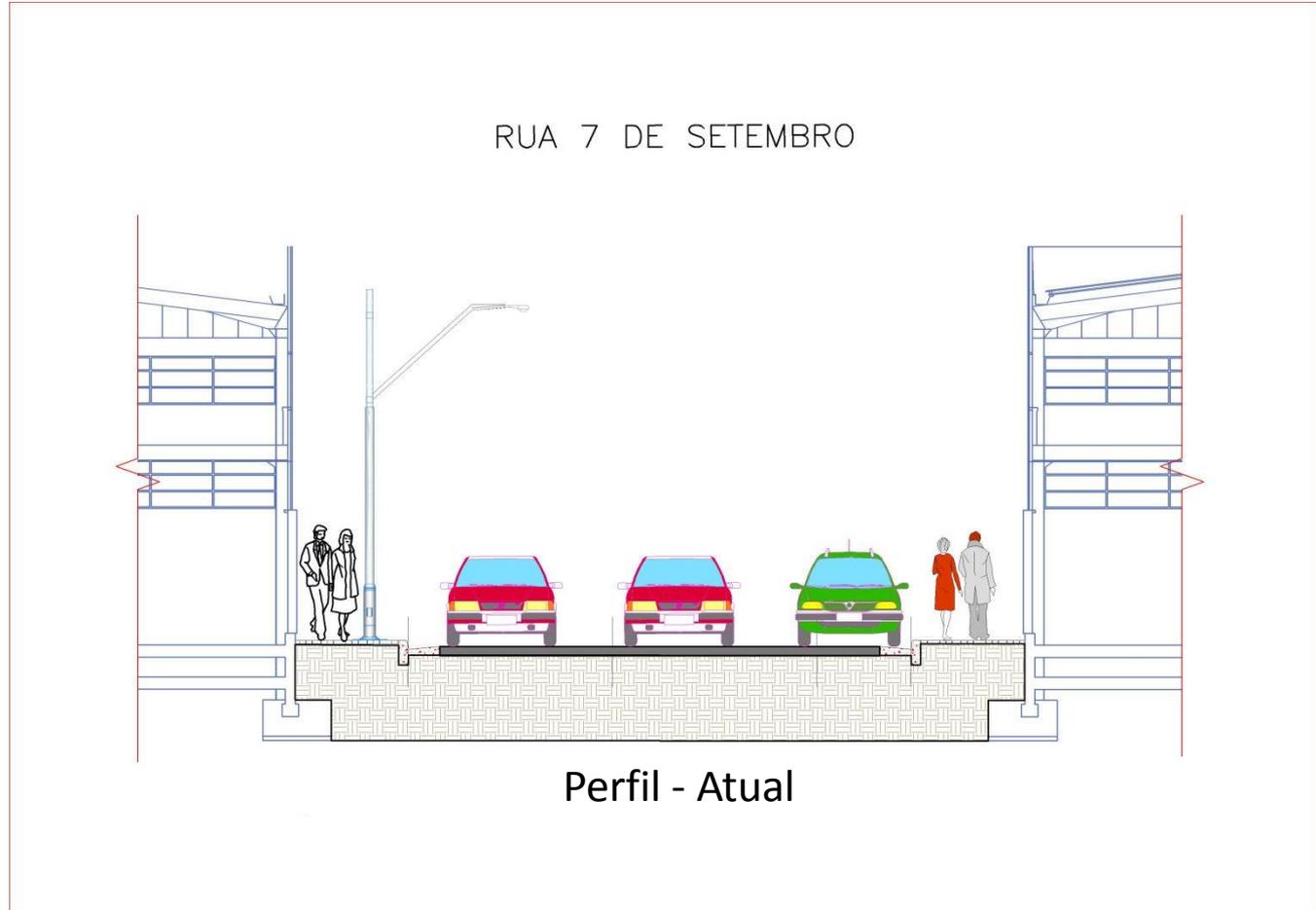
## EXEMPLO: RUA 7 DE SETEMBRO

Trecho onde transitará o BRT e onde será retirado o estacionamento de um lado da rua para alargamento das calçadas nos dois lados



# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018

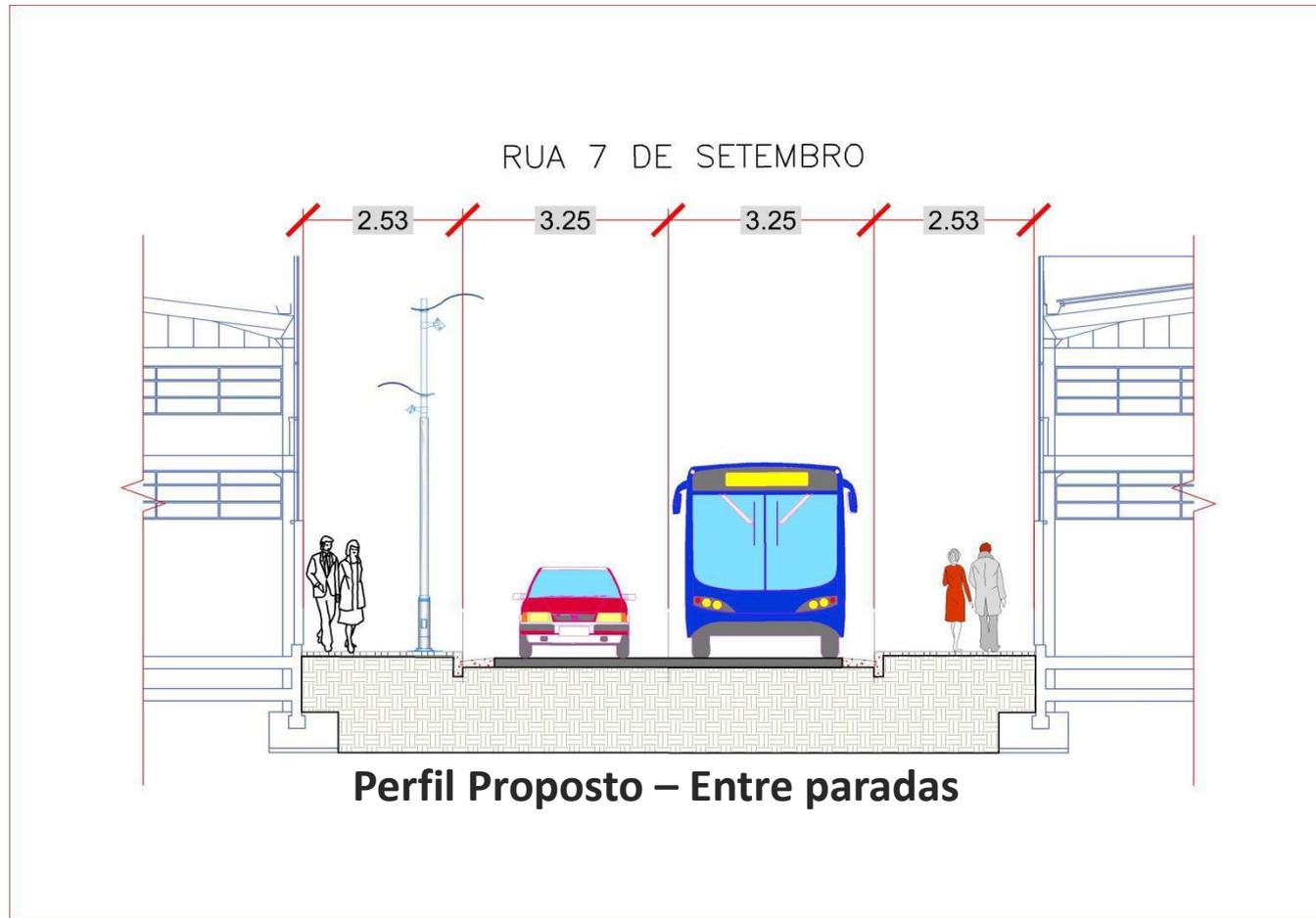
## EXEMPLO: RUA 7 DE SETEMBRO



....**Situação Atual**

# REVITALIZAÇÃO ÁREA CENTRAL SOROCABA - 2018

## EXEMPLO: RUA 7 DE SETEMBRO



....Situação  
Proposta

### VIAS INTEGRAIS



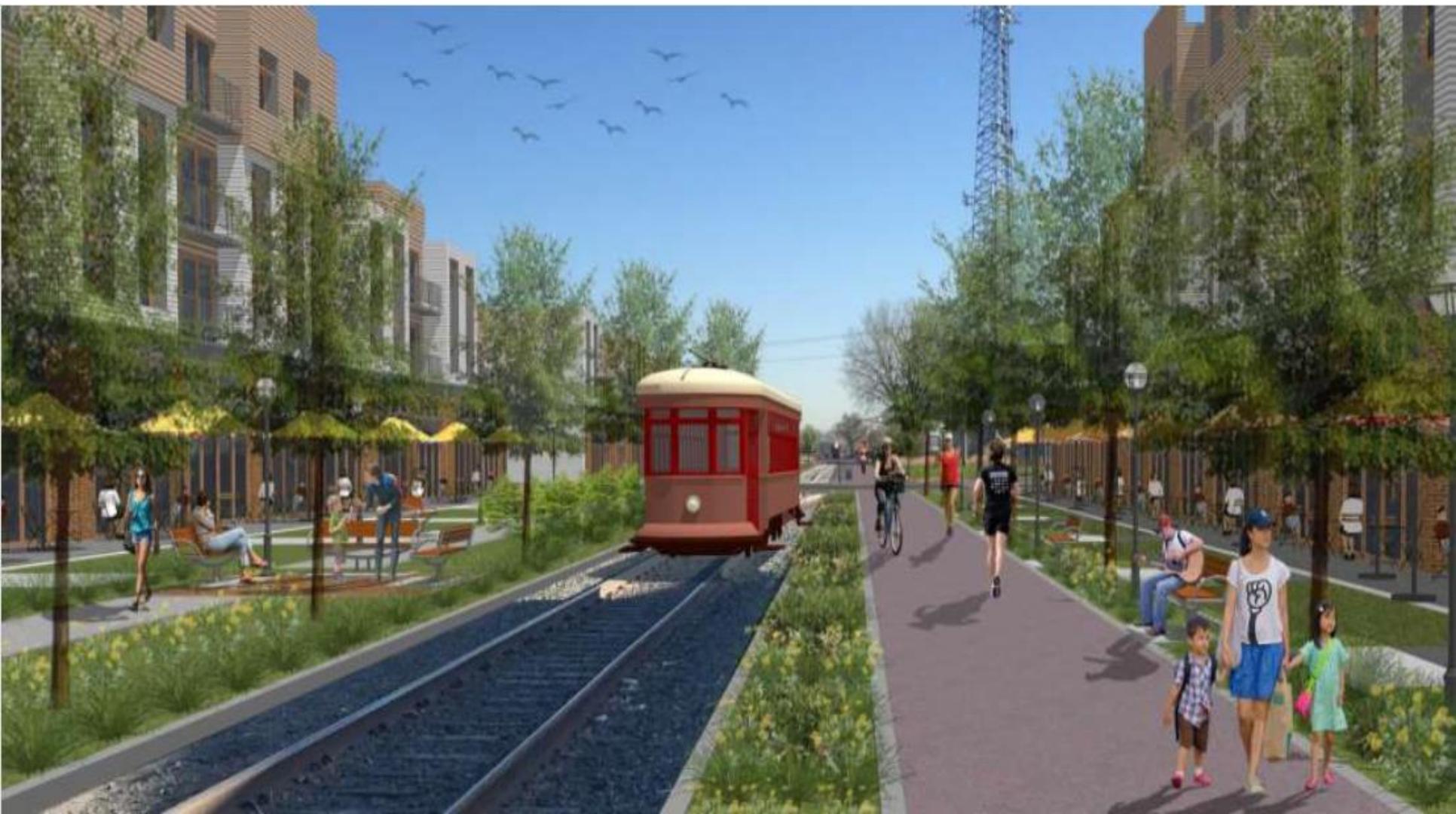
HOLANDA



### VIAS INTEGRAIS



### VIAS INTEGRAIS





**Prefeitura de**  
**SOROCABA**





**Prefeitura de**  
**SOROCABA**



**LUIZ ALBERTO FIORAVANTE**

**seplan@sorocaba.sp.gov.br**

**OBRIGADO**

