

VIII ENCONTRO DE CONSTRUTORES E INCORPORADORES

**REDUÇÃO DE CUSTOS: SOLUÇÕES PARA  
ENFRENTAR ESTE DESAFIO  
COM CRIATIVIDADE**

# O Contexto dos Custos no Cenário Atual

Vladimir Iszlaji

CORREALIZAÇÃO

**SindusCon**  SP

 **SECOVIS**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

  
Atlas Schindler

**NOVA**  
AMBIENTAL

**PROMAFLEX**

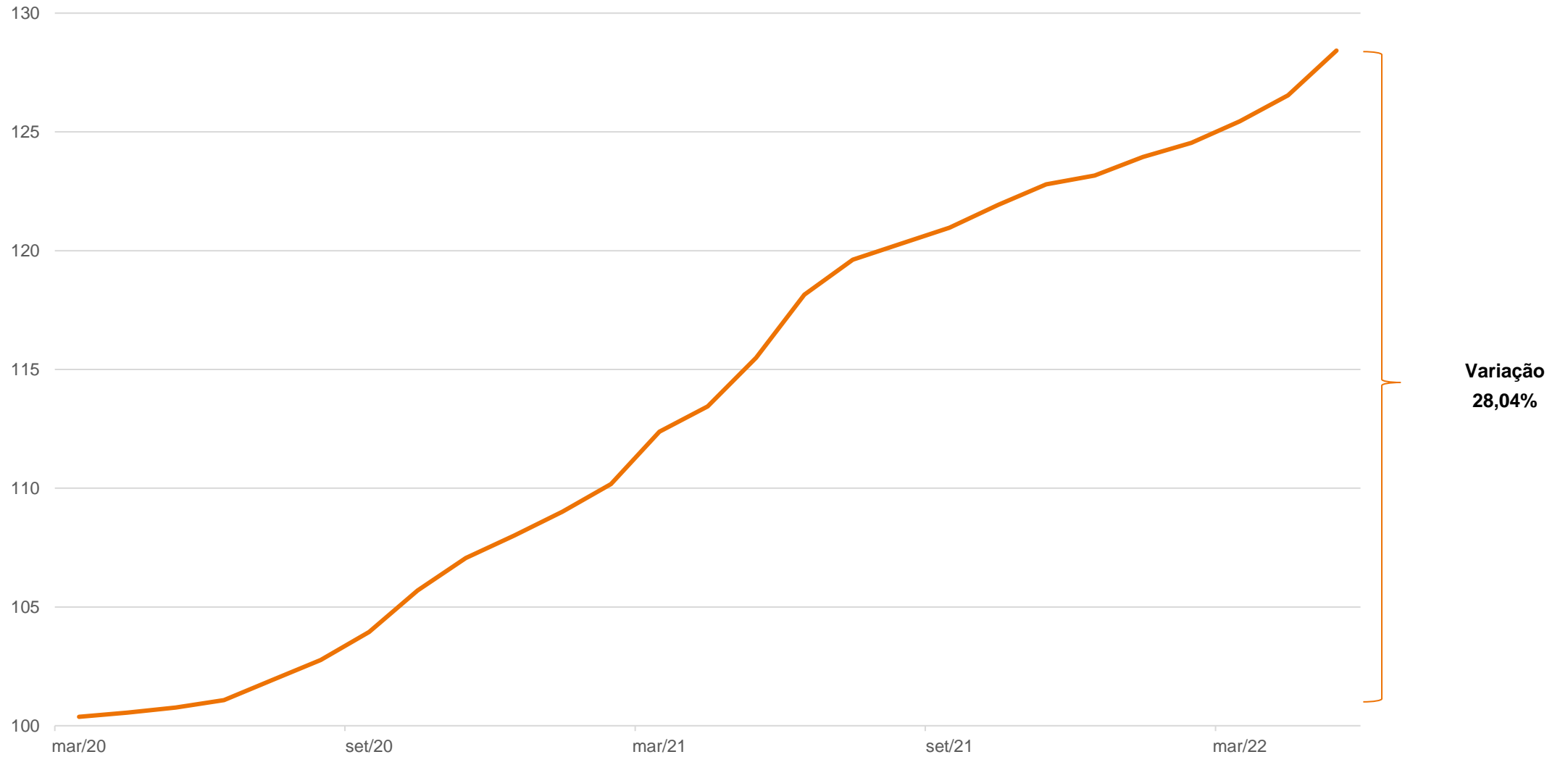
**VIP**

PATROCÍNIO

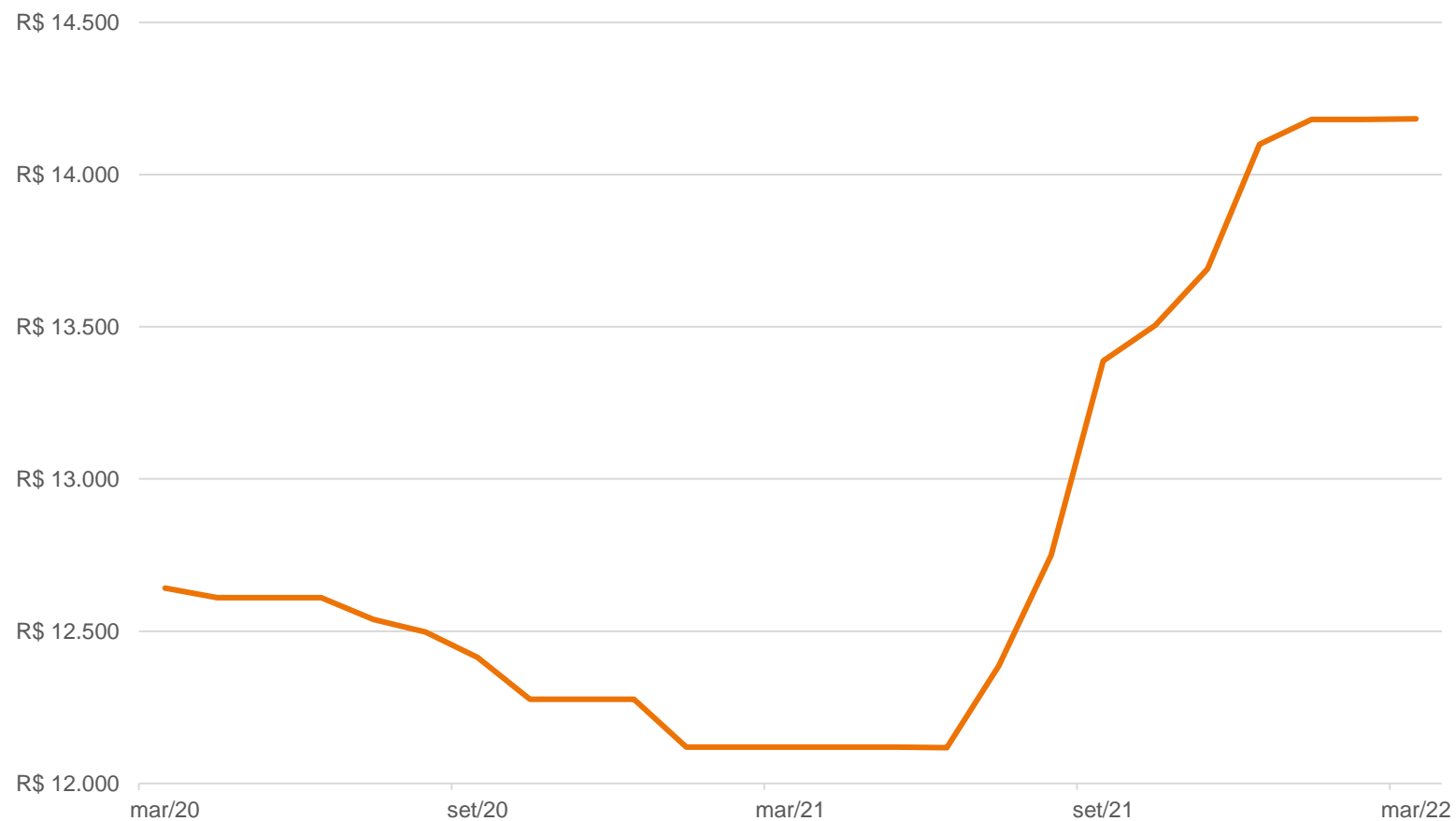
# Cenário do Financiamento de Imóveis atual

- Cenário Brasileiro nos últimos anos:
  - Aumento do custo da construção
  - Diminuição do poder aquisitivo da população

## Evolução INCC-M



## Variação Renda para Financiamento <sup>1</sup>

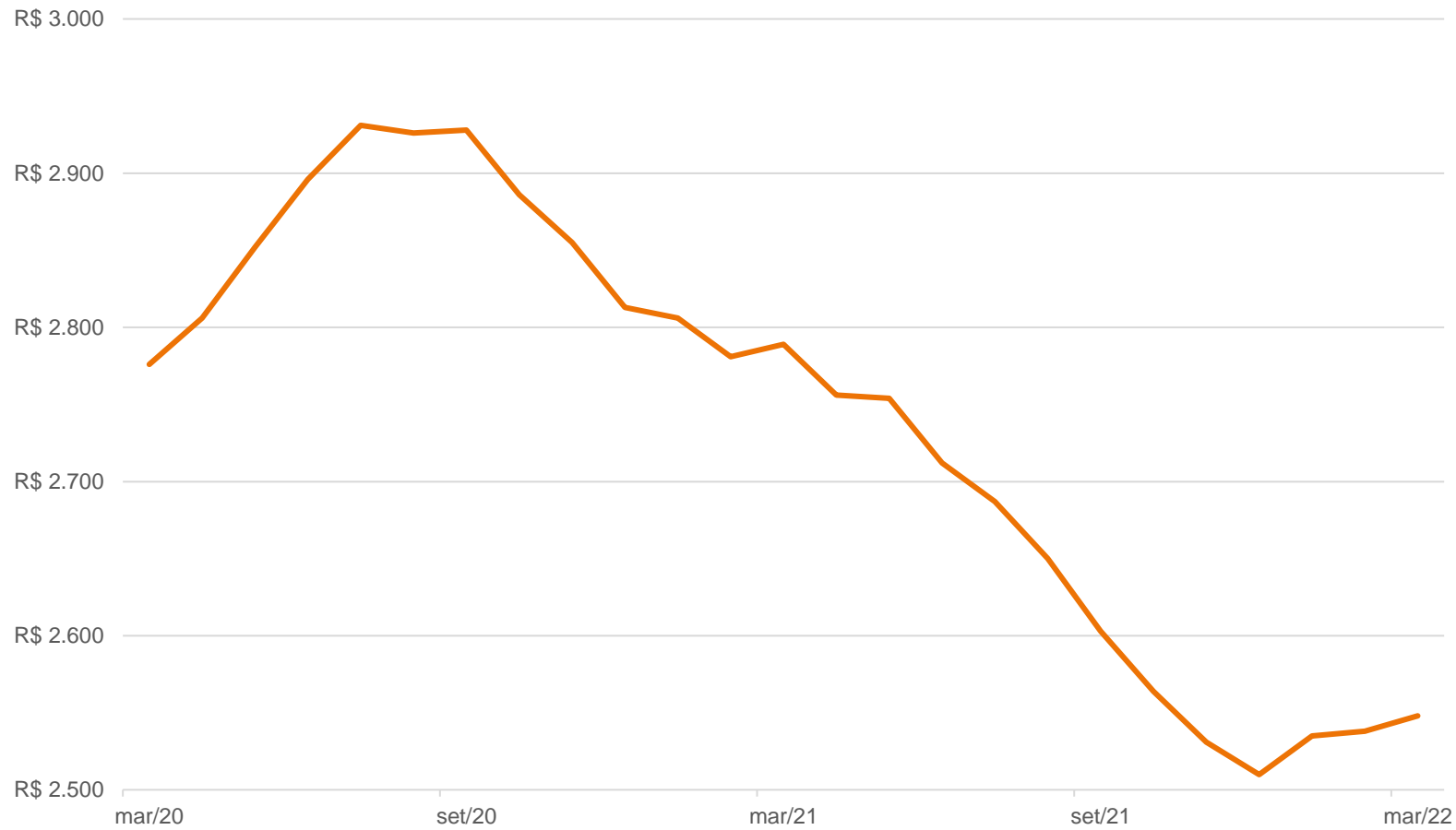


Variação Mar/20 a Mai/22	<b>12,2 %</b>
Valor Máximo no Período	R\$ 14.183 (mai/22)
Valor Mínimo no Período	R\$ 12.117 (jun/21)
Variação Mínimo-Máximo	<b>17,1%</b>

Fonte: BTG

<sup>1</sup> Renda necessária para imóvel de R\$ 500.000, com financiamento de 80% do seu valor e prazo de 360 meses

## Renda Média Brasileira

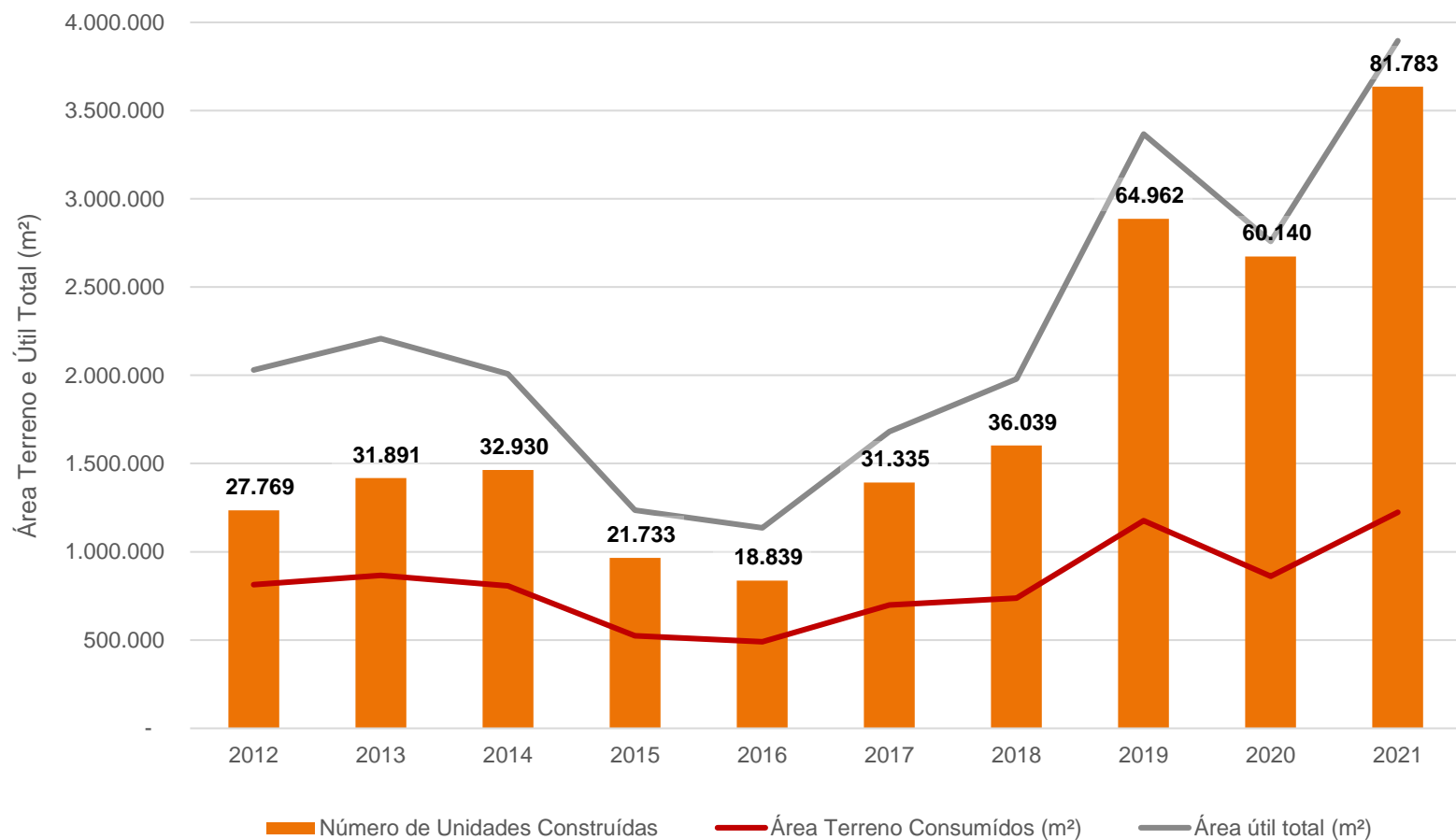


Varição Mar/20 a Mai/22	<b>- 8,2 %</b>
Valor Máximo no Período	R\$ 2.931 (jul/20)
Valor Mínimo no Período	R\$ 2.510 (dez/21)
Varição Mínimo-Máximo	<b>16,8%</b>

# Impacto da Legislação nos Custos de Produção

- **PDE/14** impõe dificuldades de atuação na cidade, **inclusive nas regiões centrais** onde há melhores ofertas de infraestrutura, serviço e emprego
- Aumento do custo da OODC
- Restrições construtivas direcionam a atuação do mercado aos **Eixos**
- **Baixa oferta de solo** para transformação dificulta a produção imobiliária mais acessível

## Produção Imobiliária em São Paulo (2012-2021)

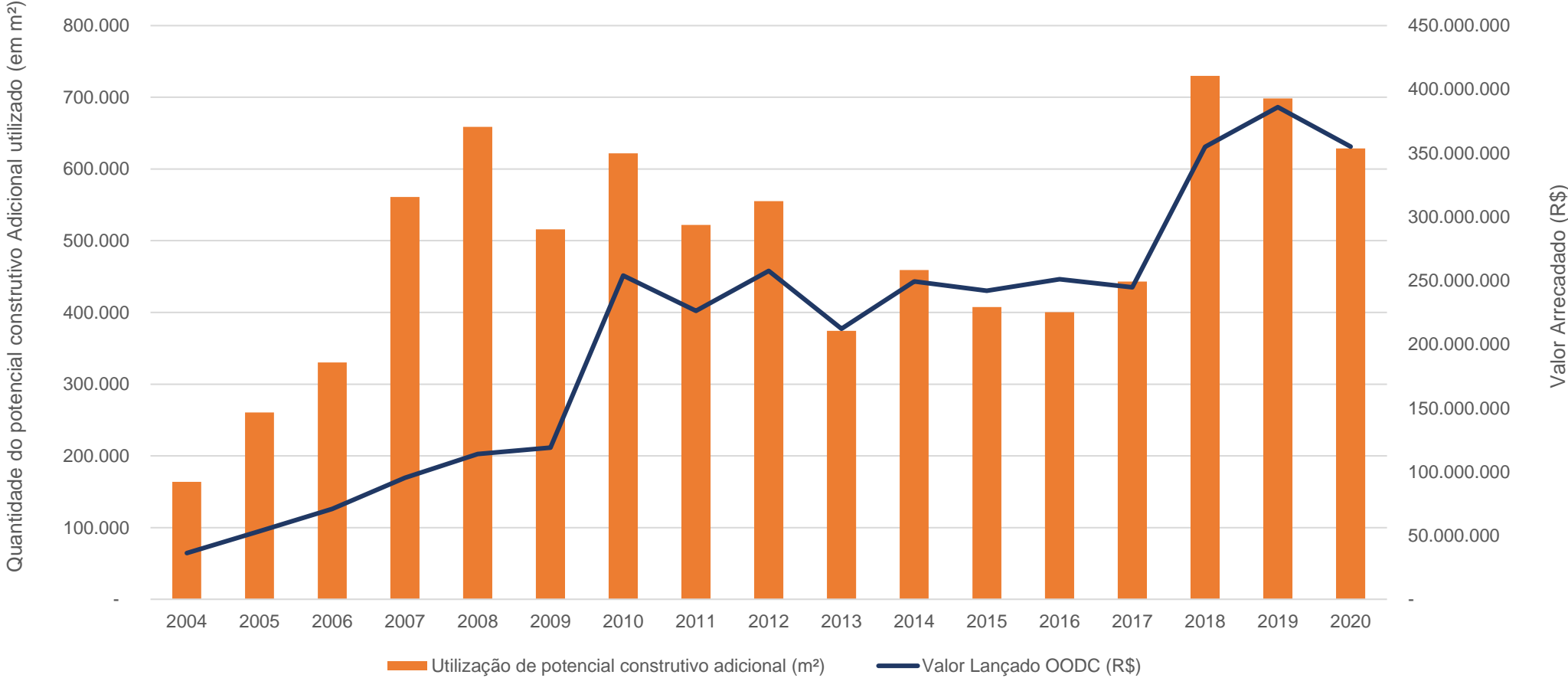


Total Produzido 2012 - 2021	
Unidades Produzidas	407.421 unidades
Área Terreno Consumido	8.198.104 m <sup>2</sup>
Área Útil Construída	22.296.407 m <sup>2</sup>

Fonte: Embraesp

Produção de imóveis residenciais verticais no Município de São Paulo

# OODC - Valor Lançado e Quantidade de Potencial Construtivo Adicional Utilizado 2004-2020

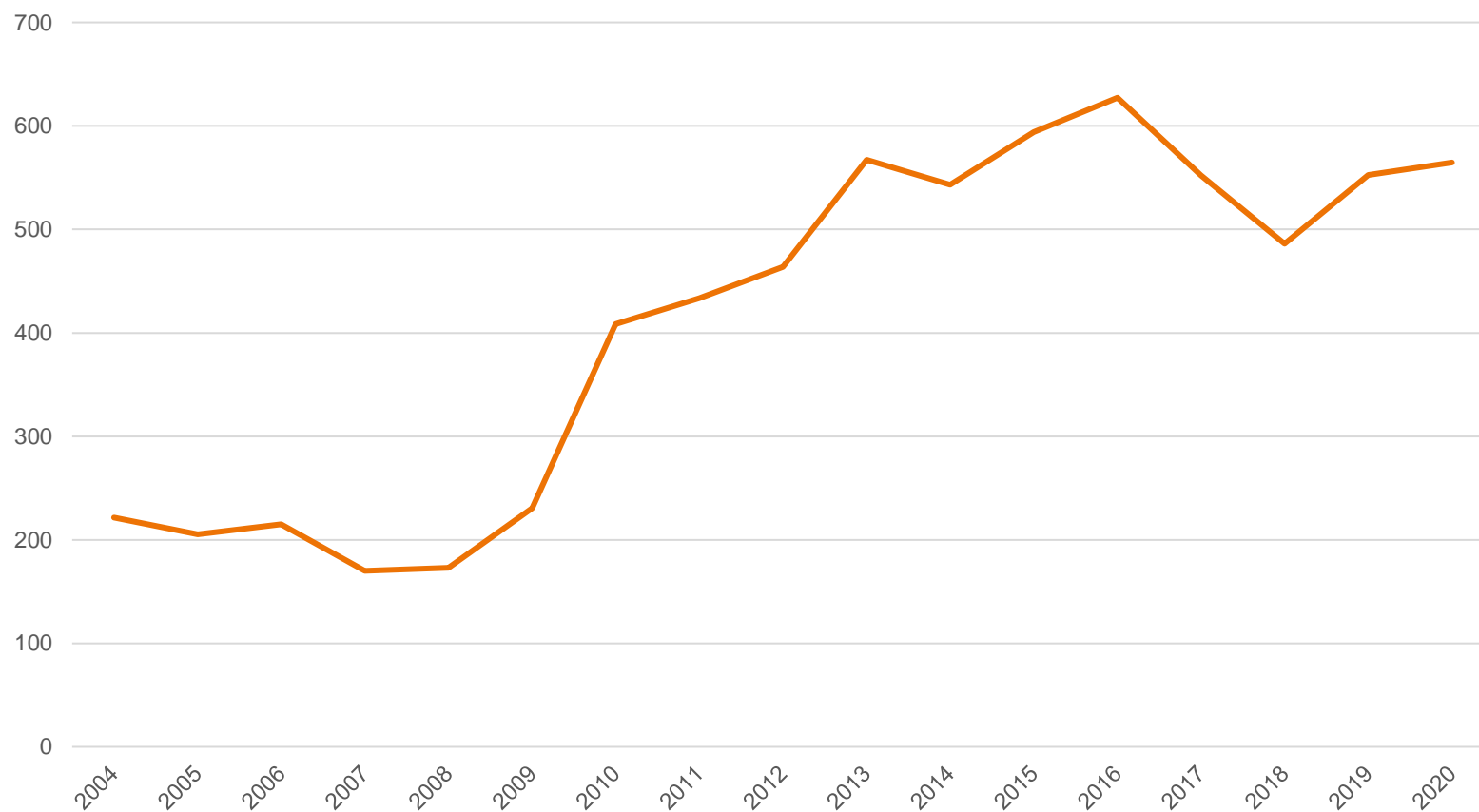


Fonte: Monitoramento PDE, PMSP

Nota: Os valores lançados apresentados neste indicador não estão corrigidos por atualização monetária: referem-se ao valor cobrado pela Prefeitura na data registrada



## Evolução Valor Médio Lançado OODC (R\$/ m<sup>2</sup>)

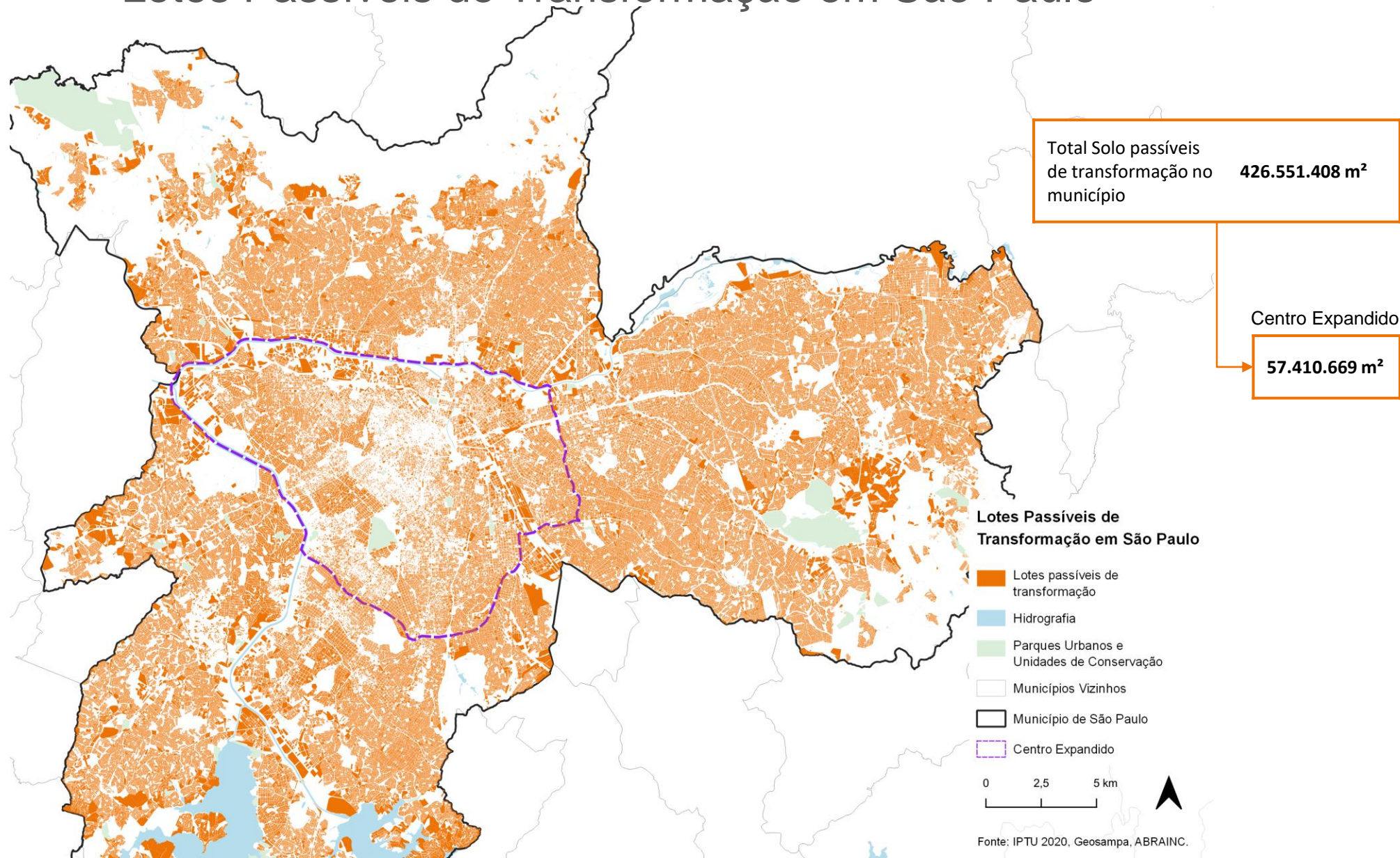


Varição 2004-2020	<b>155 %</b>
Valor Mínimo no Período	170 R\$/m <sup>2</sup> (2007)
Valor Máximo no Período	627 R\$/m <sup>2</sup> (2016)
Varição Mínimo-Máximo	<b>269%</b>

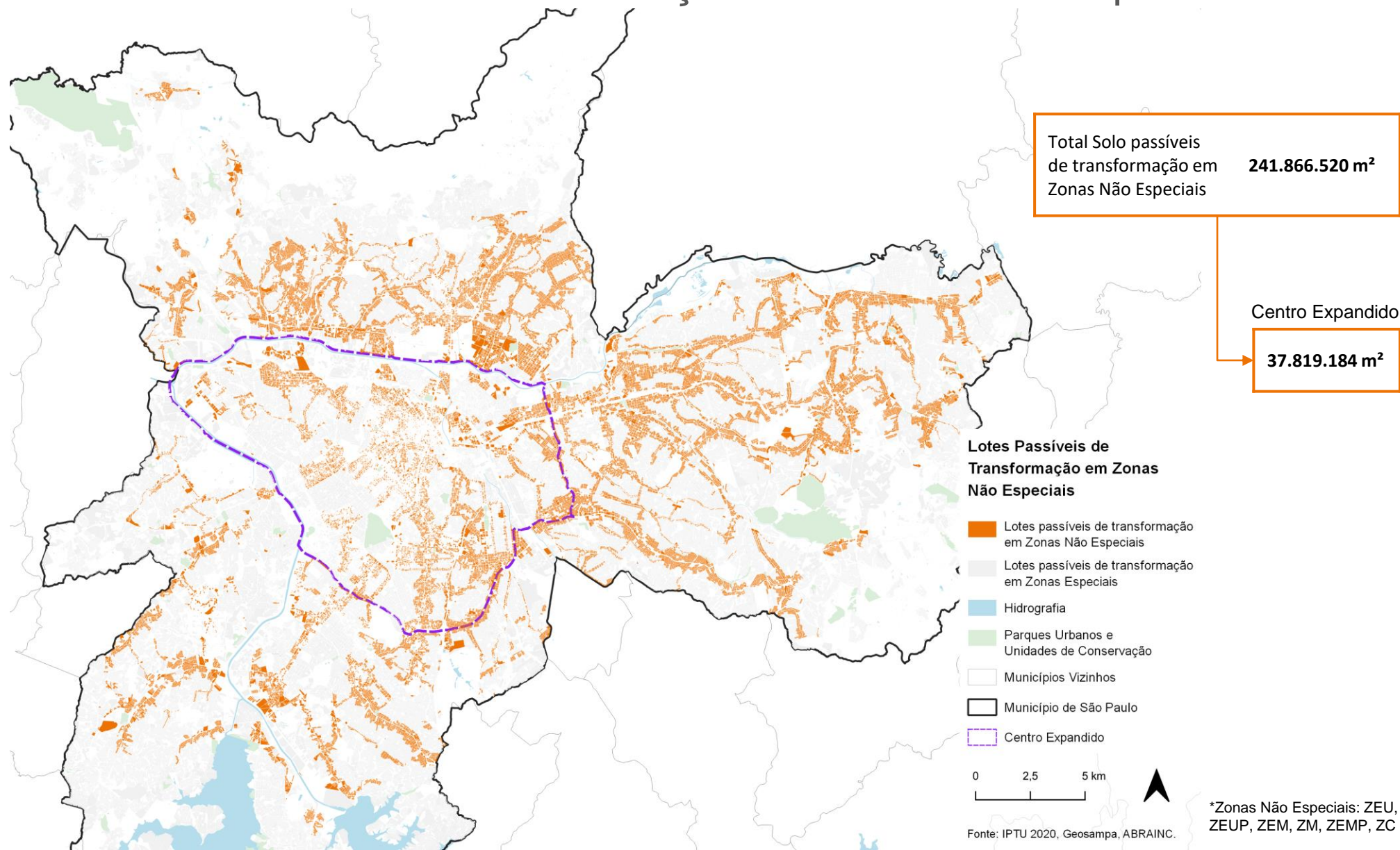
Fonte: Monitoramento PDE, PMSP

Nota: Os valores lançados apresentados neste indicador não estão corrigidos por atualização monetária: referem-se ao valor cobrado pela Prefeitura na data registrada

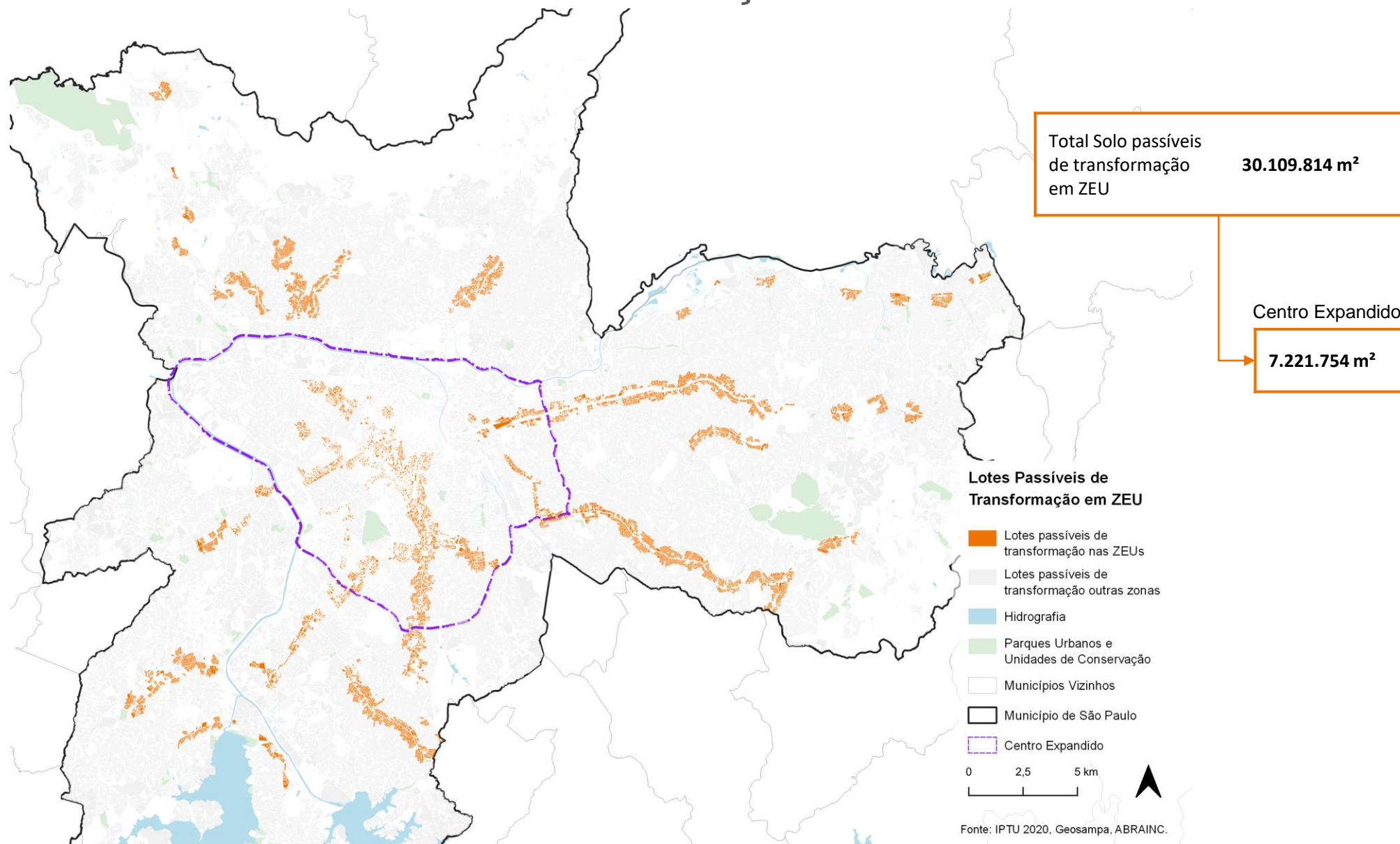
# Lotes Passíveis de Transformação em São Paulo



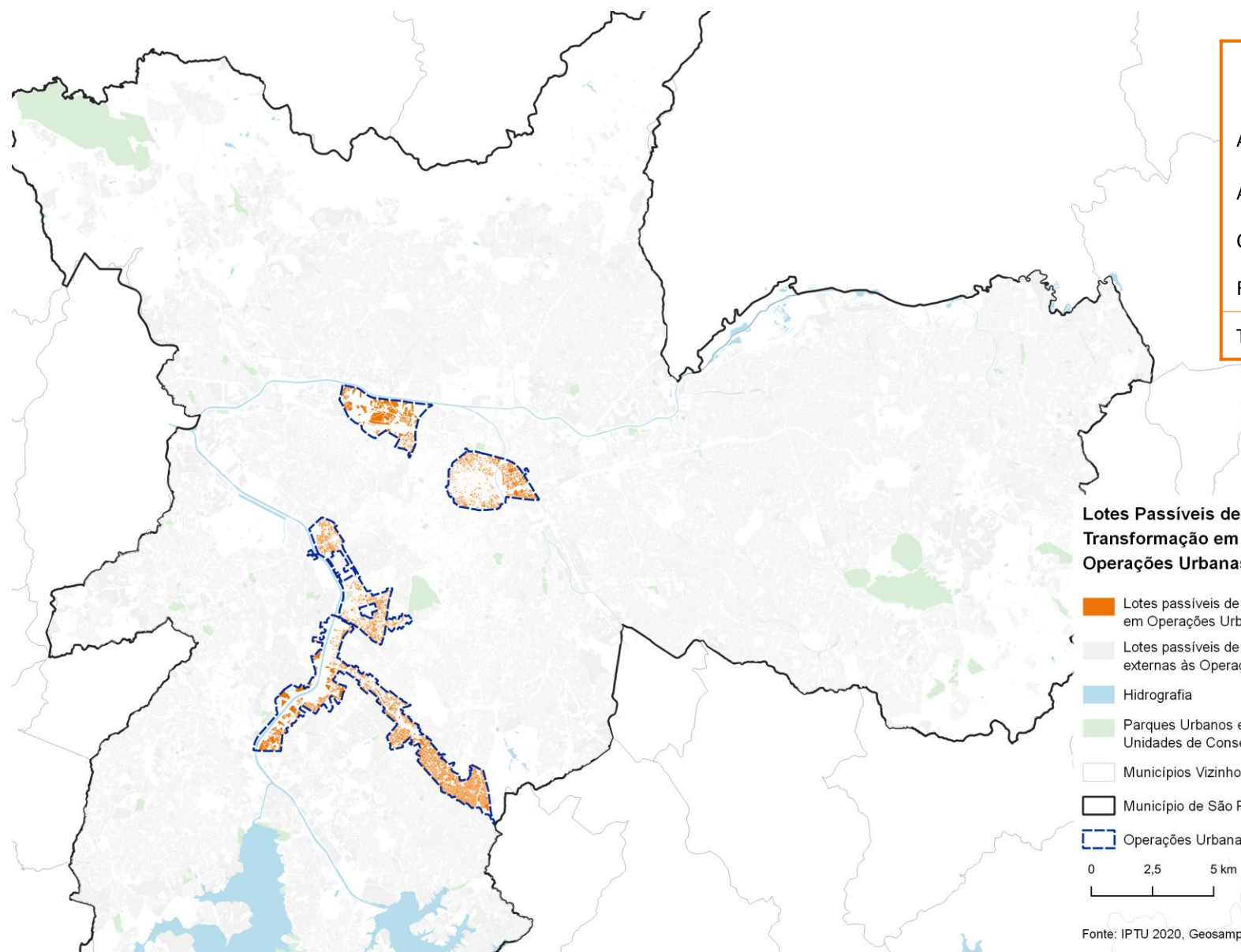
# Lotes Passíveis de Transformação em Zonas Não Especiais\*



# Lotes Passíveis de Transformação em ZEU



# Lotes Passíveis de Transformação em Operações Urbanas\*



## Solo passíveis de transformação em Operações Urbanas (m<sup>2</sup>)

Água Branca	1.429.536
Água Espraiada	5.006.813
Centro	1.348.842
Faria Lima	1.408.317
<b>Total</b>	<b>9.193.508</b>

## Lotes Passíveis de Transformação em Operações Urbanas

- Lotes passíveis de transformação em Operações Urbanas
- Lotes passíveis de transformação externas às Operações Urbanas
- Hidrografia
- Parques Urbanos e Unidades de Conservação
- Municípios Vizinhos
- Município de São Paulo
- Operações Urbanas

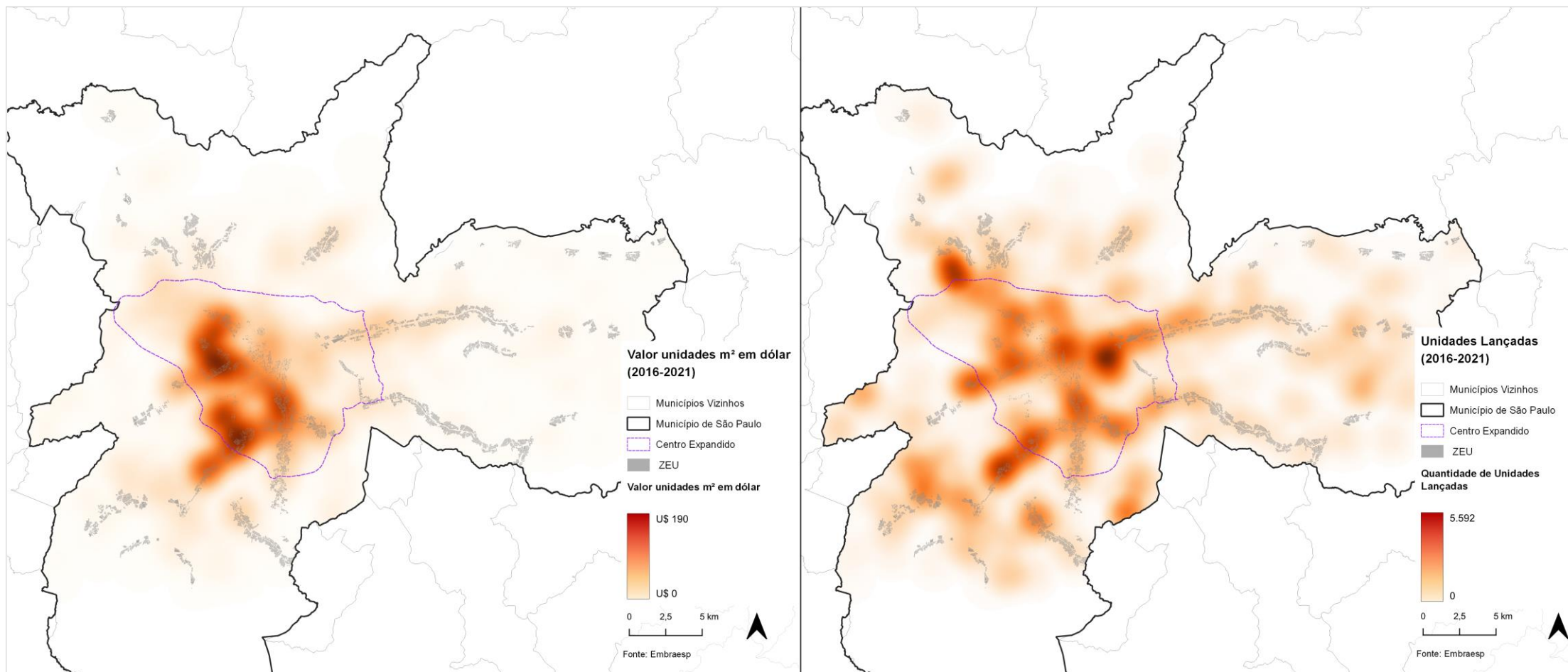
0 2,5 5 km



Fonte: IPTU 2020, Geosampa, ABRAINC.

\*OU Água Branca  
OU Água Espraiada  
OU Centro  
OU Faria Lima

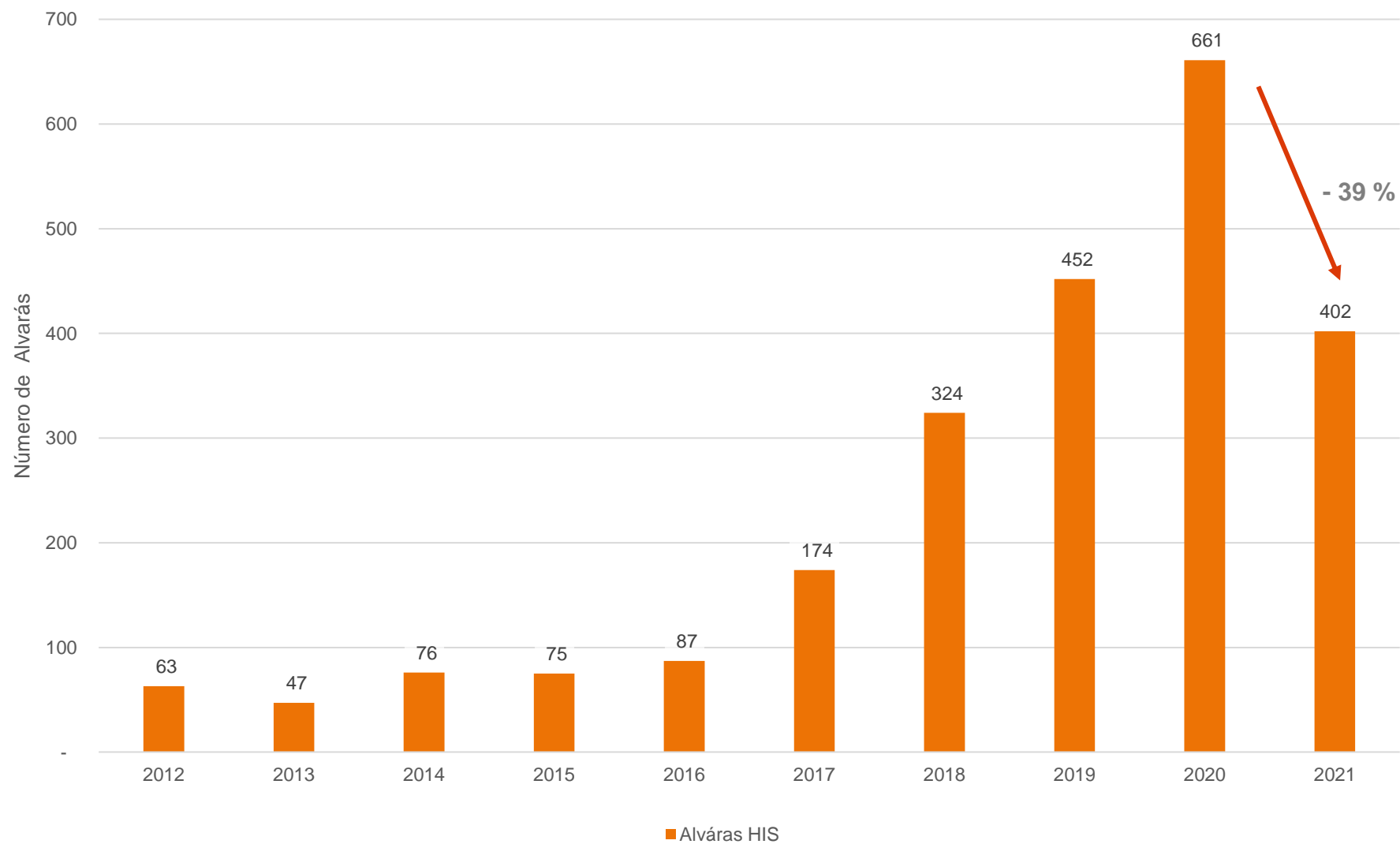
# Valor do m<sup>2</sup> das Unidades x Unidades Lançadas (2016-2021)



# Dificuldades de produção HIS

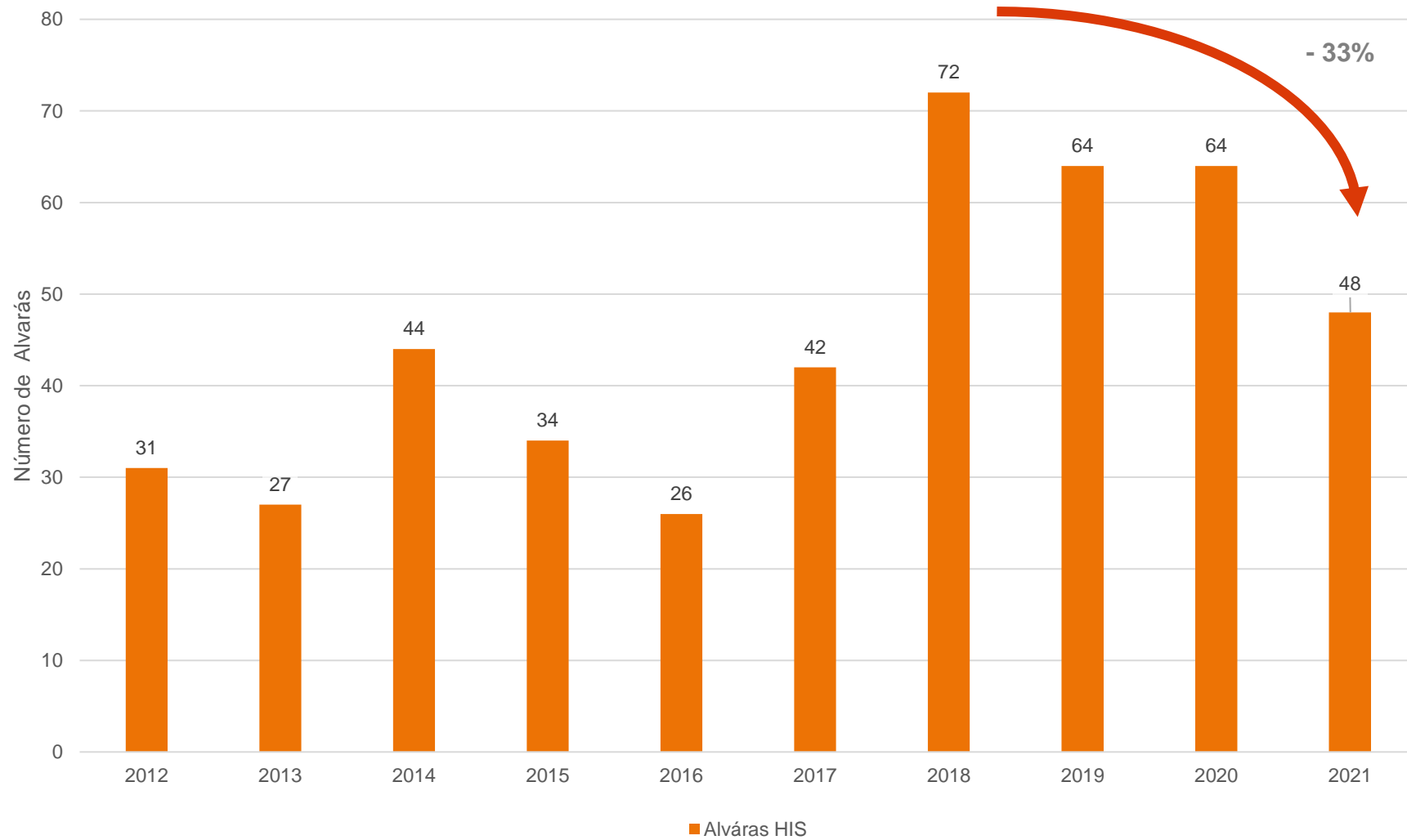
- O custo do terreno, **causado pela sua escassez**, dificulta a localização de empreendimentos HIS em regiões centralizadas
- Queda da produção em ZEIS devido a dificuldade de produção do HIS1

## Alvarás HIS no Município (2012-2021)





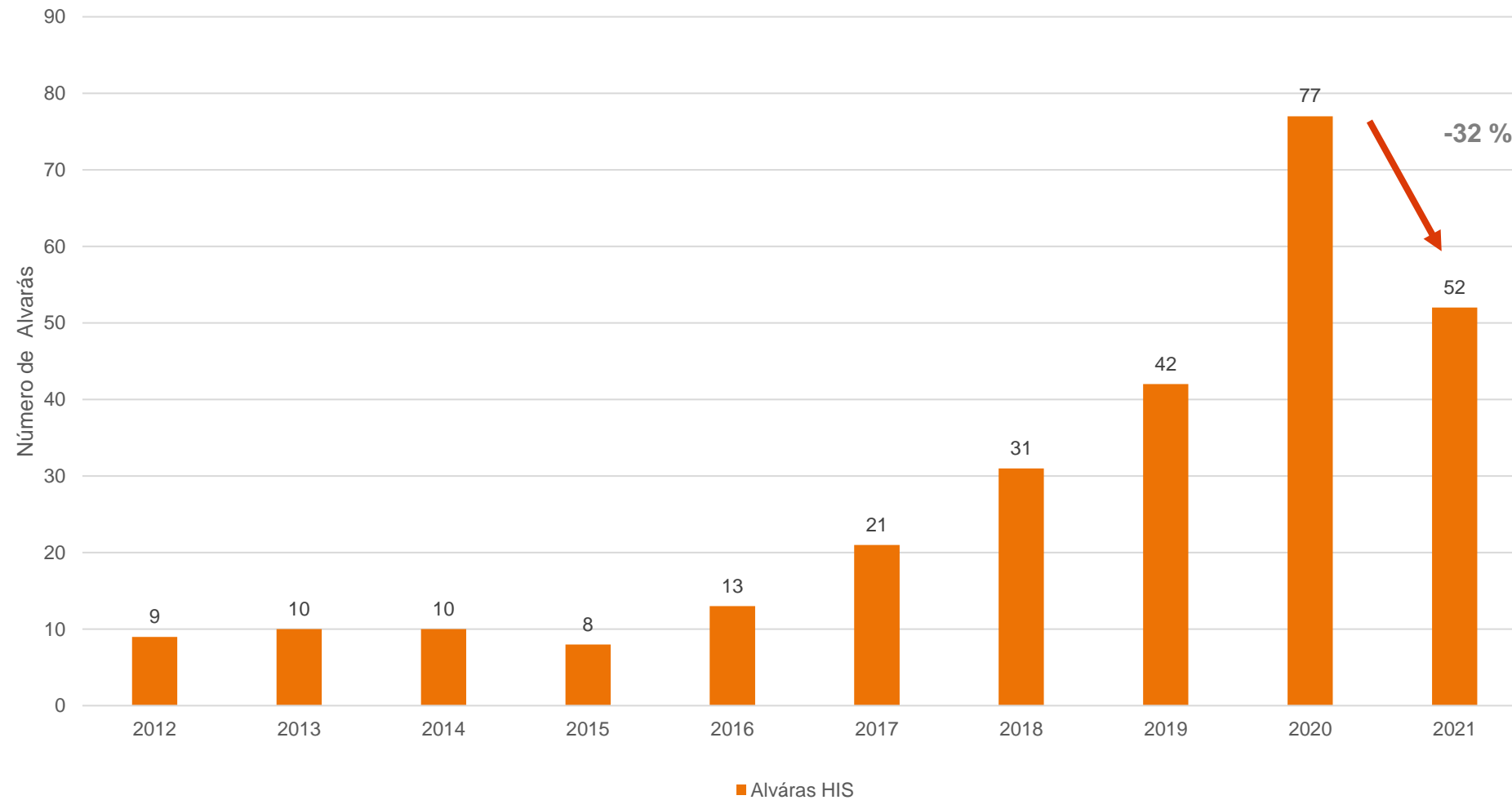
## Alvarás HIS em ZEIS (2012-2021)



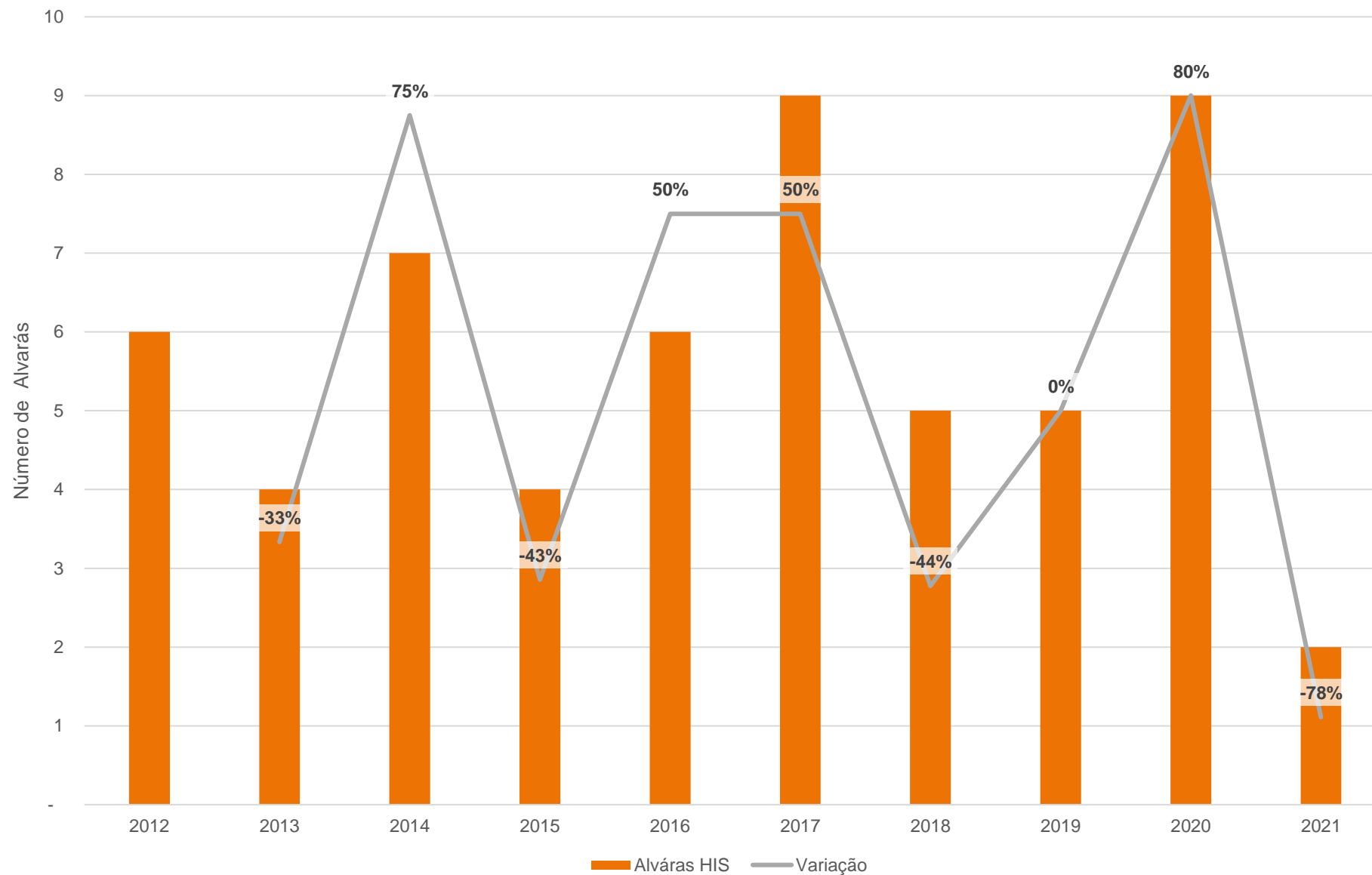
Fonte: SISSEL - PMSP

OBS: Foram incluídos em ZEIS as seguintes zonas: ZEIS-1, ZEIS-2, ZEIS-3, ZEIS-4, ZEIS-5, ZC-ZEIS

## Alvarás HIS Centro Expandido (2012-2021)



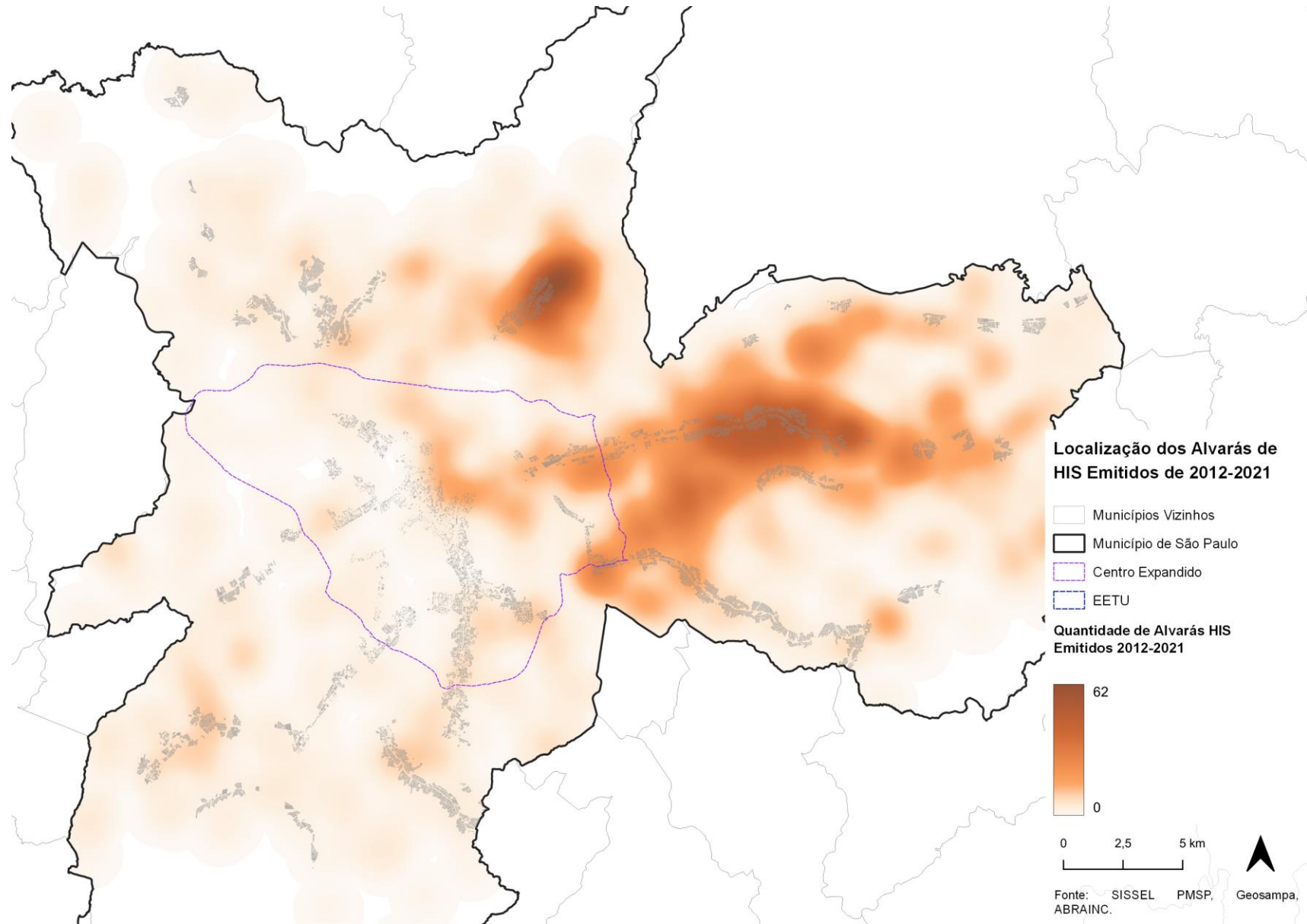
## Alvarás HIS em ZEIS no Centro Expandido (2012-2021)



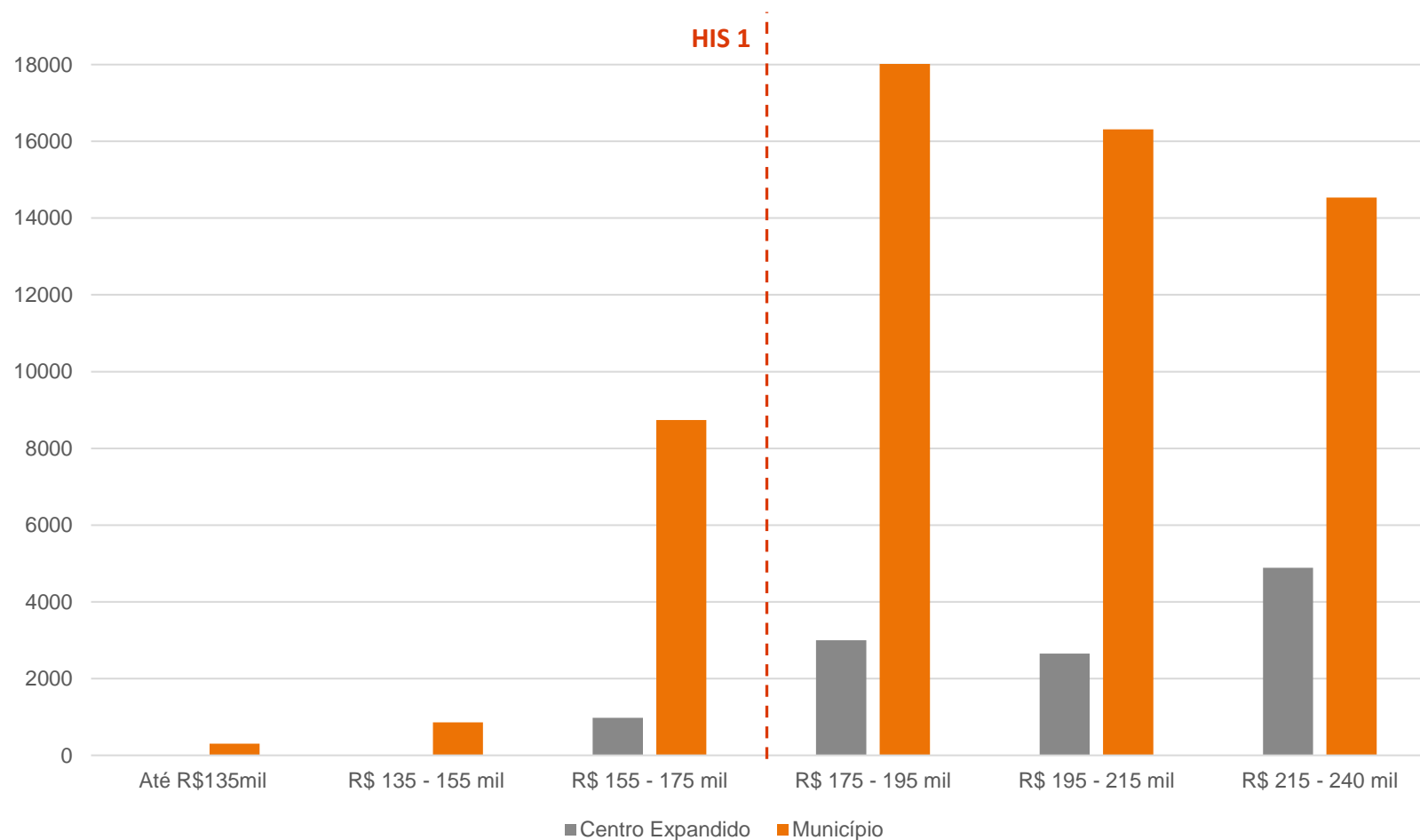
Fonte: SISSEL - PMSP

OBS: Foram incluídos em ZEIS as seguintes zonas: ZEIS-1, ZEIS-2, ZEIS-3, ZEIS-4, ZEIS-5, ZC-ZEIS

# Localização dos Alvarás HIS Emitidos 2012-2021



## Unidades Enquadradas CVA<sup>1</sup> Lançadas entre Maio/21 – Abril/22 em São Paulo



<b>Acessibilidade HIS</b>	
Produção últimos 24 meses (maio/21 – abril/22)	
Capacidade compra HIS 1	R\$ 175.000
Unidades Enquadradas CVA	61.250
Unidades até R\$ 175 mil	9.893 (16,2%)
<b>Centro Expandido</b>	
Unidades Enquadradas CVA	11.512
Unidades até R\$ 175 mil	975 (8,5%)

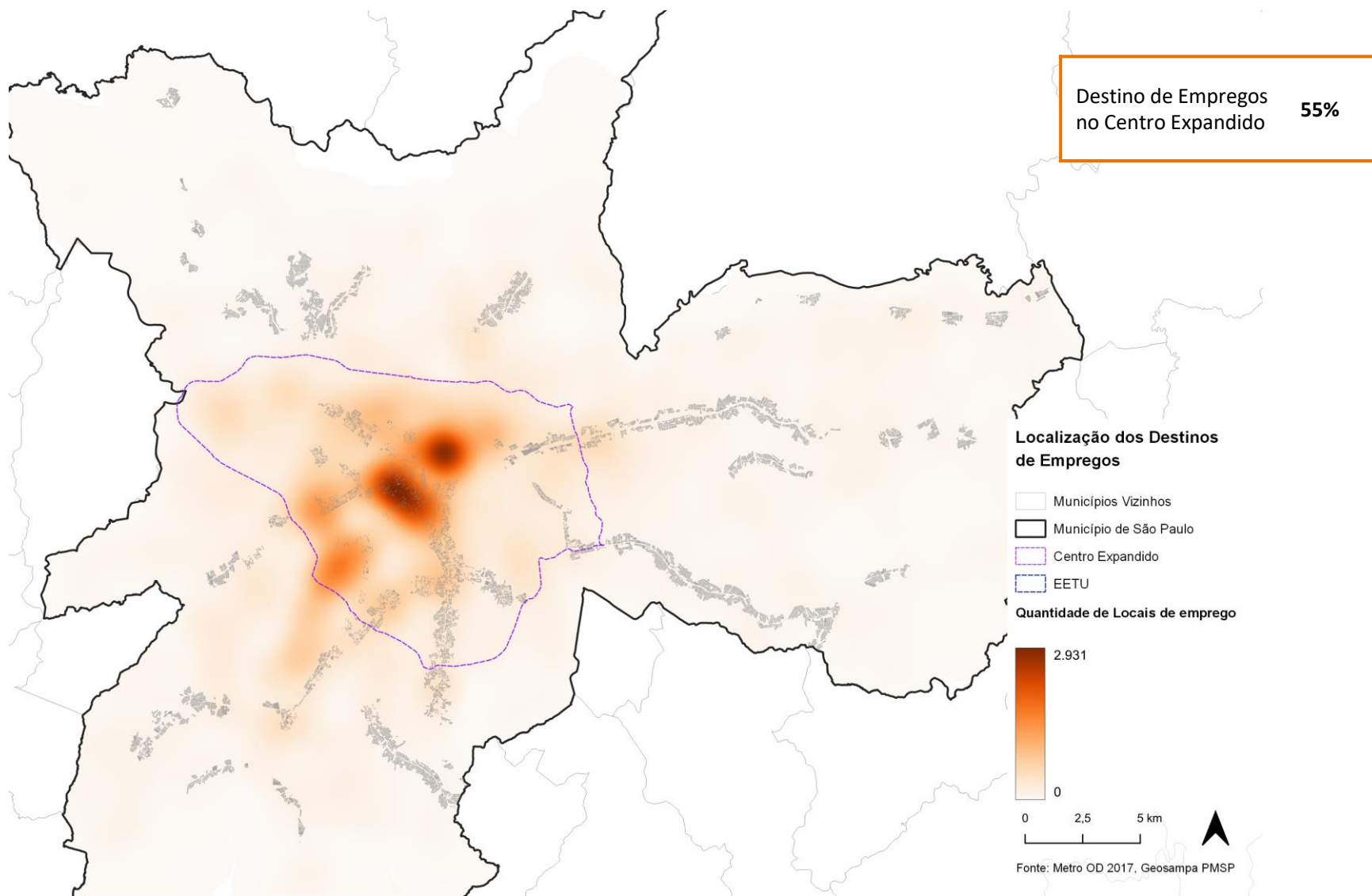
Fonte:Embraesp

<sup>1</sup>Unidades Financiadas pela Caixa em São Paulo entre maio/21 a abril/22 com valor de venda de até R\$ 240 mil

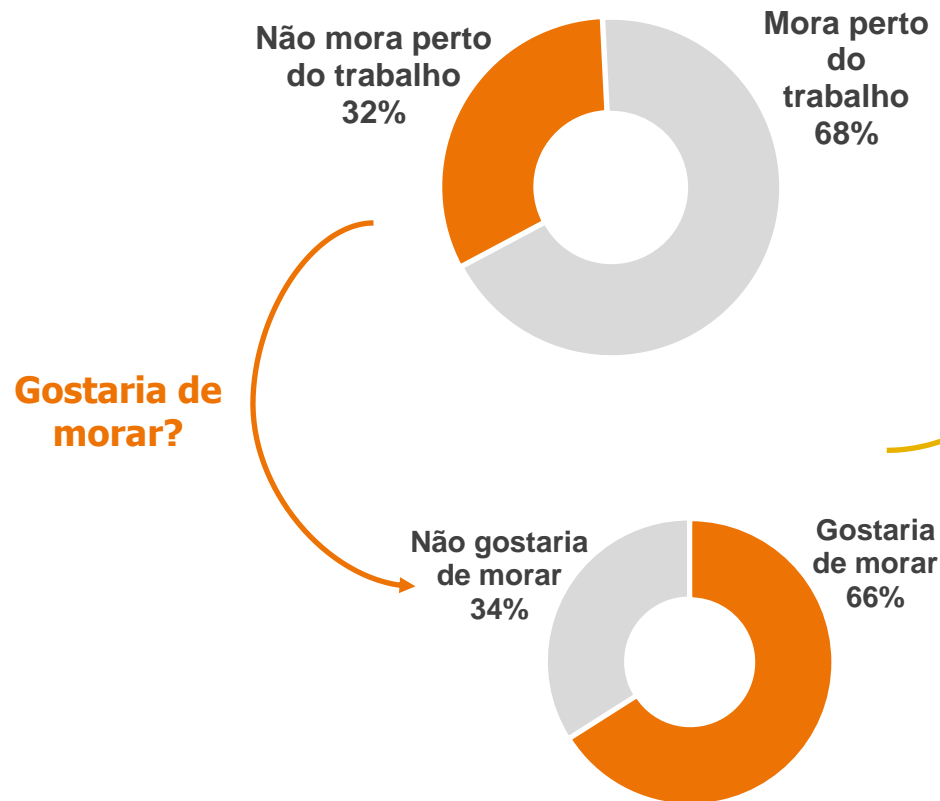
# Desejo do Paulistano x Produção Imobiliária

- Limitações construtivas causam **redução da variedade de produtos** possíveis
- A produção procura atender o desejo dos paulistanos, mas esbarra nas **restrições das legislações**
- Como atender o desejo da população se a legislação não permite?

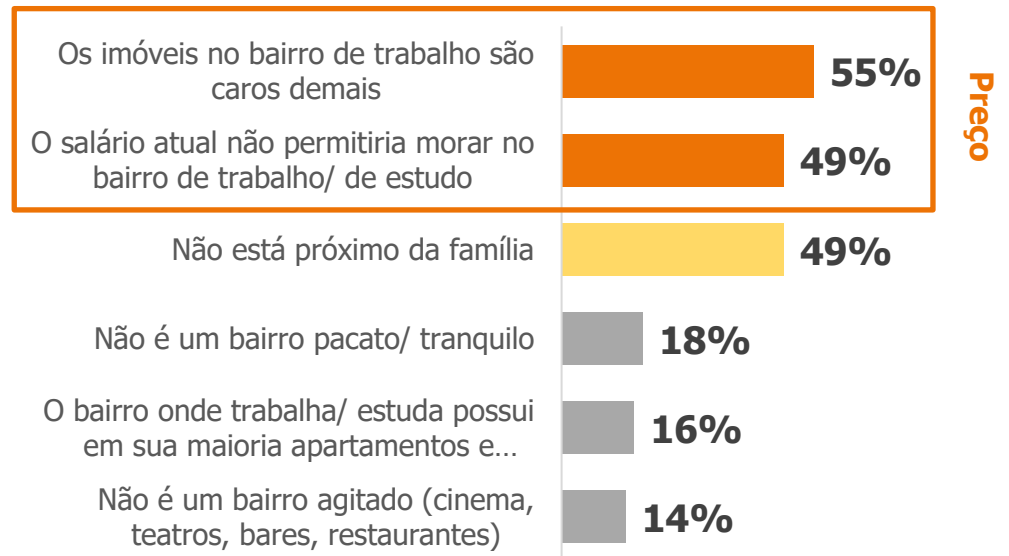
# Localização dos Destinos de Emprego



# Desejo do Paulistano: Proximidade com o local de trabalho



## Principais motivos para NÃO morar mais próximo do trabalho:



Os %'s podem somar + de 100

Apenas os mais citados

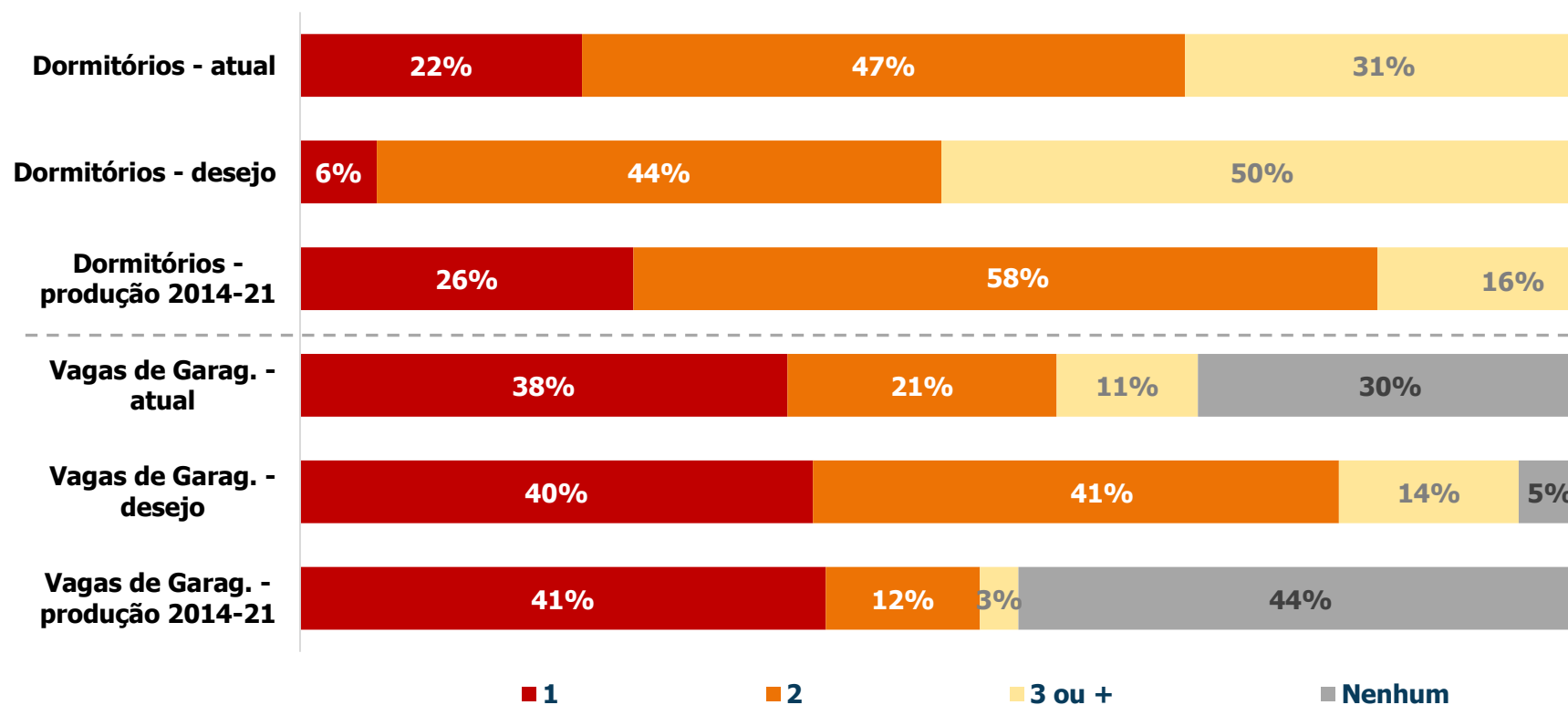
Fonte: BRAIN, 2020

Base: 510 entrevistados(as) que estão exercendo alguma atividade profissional atualmente

Perguntas: Atualmente, o(a) Sr.(a) mora/ estuda perto do seu trabalho/ do seu local de estudo? / O(A) Sr.(a) gostaria de morar mais perto do seu trabalho/ local de estudo? / Poderia me indicar quais os 4 principais motivos, por ordem de importância, o(a) Sr.(a) não mora mais próximo do seu trabalho/ local de estudo? (RM e Estimulada)



## Desejo do Paulistano: Características dos imóveis



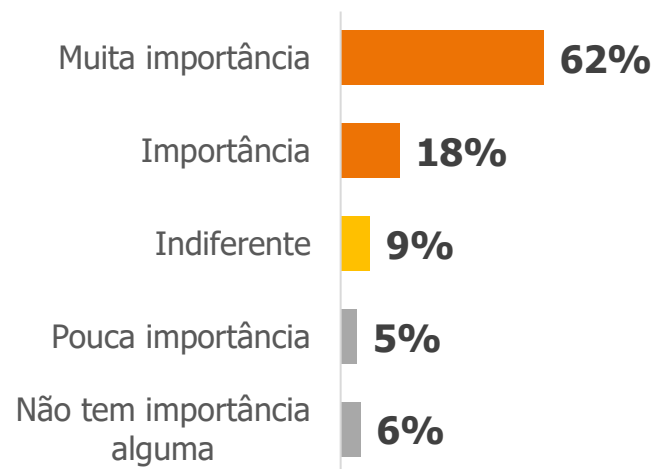
Em média as pessoas desejam um imóvel **46% MAIOR** que o imóvel atual

Fonte: Brain, 2020

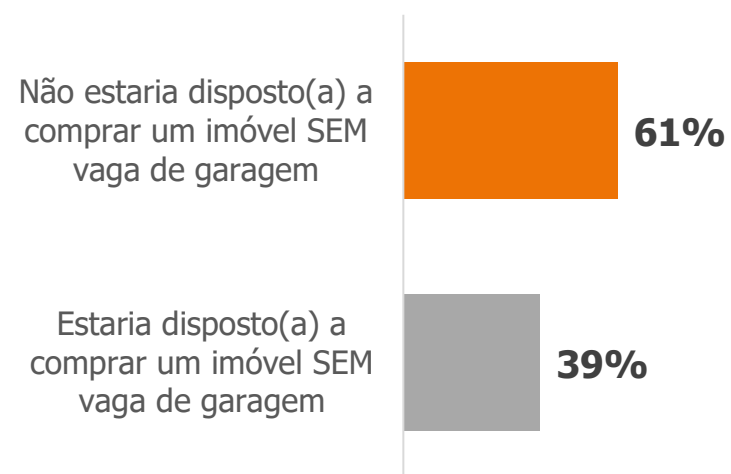
Pergunta: Qual a quantidade de itens possui em sua residência atual? (RU e Estimada) / Qual a quantidade de cômodos gostaria que esse imóvel tivesse? (RU e Estimada)

# Desejo do Paulistano: Importância da vaga de garagem no imóvel

## Importância dada a vaga de garagem na compra de um imóvel



## Disposição para comprar um imóvel SEM vaga de garagem



Vaga de estacionamento é elemento essencial para grande parte da população

Limitação 1 Vaga por U.H nos EETU

(PDE/14 - Título IV – Capítulo I, Art. 62.a )

Fonte: Brain, 2020

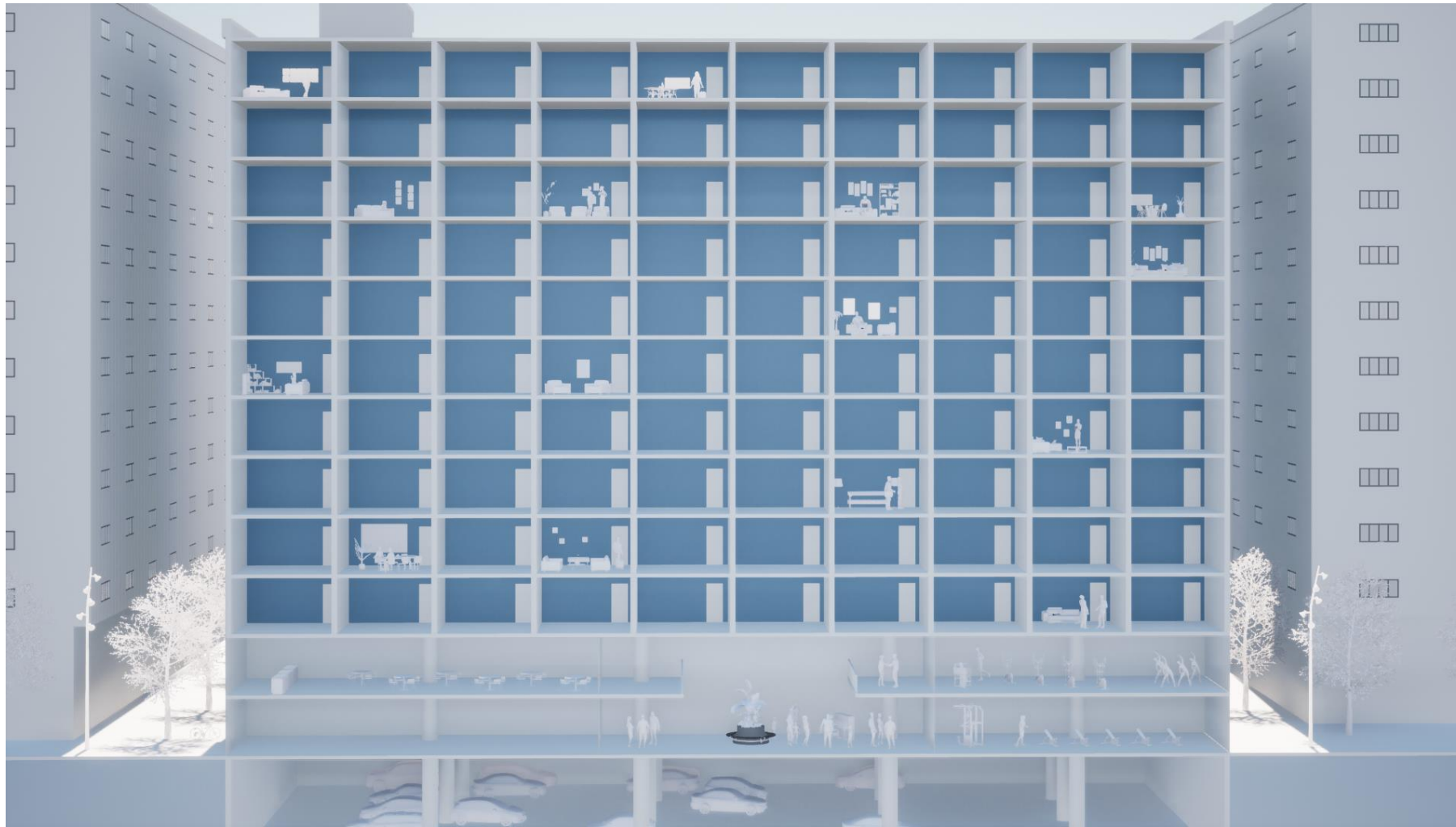
Base: 791 entrevistados(as).

Pergunta: Em uma escala de 1 a 5 onde 1 quer dizer que não tem importância alguma e 5 que tem muita importância, qual a importância que o(a) Sr.(a) dá para a vaga de garagem na compra de um imóvel? (RU e Estimulada) / O(A) Sr.(a) estaria disposto(a) a comprar um imóvel sem vaga de garagem, se isso significasse morar em um bairro de preferência e mais próximo do transporte coletivo?

# Micro unidades como viabilizador de produtos

- Para atender o desejo da população e seguir as regras construtivas do PDE/14 e LPOUS/16, a solução foi a produção de **microunidades**.
- Essas microunidades possuem demanda limitada e acabam **onerando o empreendimento e assim, os compradores**
- Mesmo com maiores áreas construídas, os empreendimentos produzem **menos unidades dentro do desejo do paulistano**

# Estudo de Caso: Baseline



100 unidades  
80m<sup>2</sup>  
Cota 20m<sup>2</sup>/unidade

# Estudo de Caso: Caso 1



100 unidades

T1: 128m<sup>2</sup>

T2: 96m<sup>2</sup>

T3: 55m<sup>2</sup>

*Cota 20m<sup>2</sup>/unidade*

# Estudo de Caso: Caso 2



100 unidades

T1: 192m<sup>2</sup>

T2: 128m<sup>2</sup>

T3: 96m<sup>2</sup>

T4: 28m<sup>2</sup>

*Cota 20m<sup>2</sup>/unidade*

# Revisão do PDE como impulsor da produção

- PDE segue premissas e conceitos contemporâneos para promoção de uma **cidade mais acessível e democrática**, porém **são necessários ajustes e melhorias**
- **Revisão do PDE** é a oportunidade de ajustes
  - Ampliar a disponibilidade de solo
  - Rever as limitações construtivas para que seja possível maior liberdade de variedade de produtos
  - Melhorar a regulamentação dos incentivos (Fachada Ativa, Fruição, nR incentivada, etc)

# OBRIGADO!

- *Vladimir Iszlaji*
- *Diretor de Desenvolvimento Urbano ABRAIN*
- *[vladimir@abrainc.org.br](mailto:vladimir@abrainc.org.br)*
- *Tel: 11 2737-1400*

