

An aerial, wide-angle photograph of a densely populated city, likely São Paulo, Brazil. The image shows a vast expanse of high-rise apartment buildings and commercial structures, stretching towards a range of mountains in the distance. The sky is overcast. The text 'PANORAMA DO MERCADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO' is overlaid in large, white, bold, sans-serif capital letters across the center of the image.

PANORAMA DO MERCADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Flavio Amary – Caio Portugal

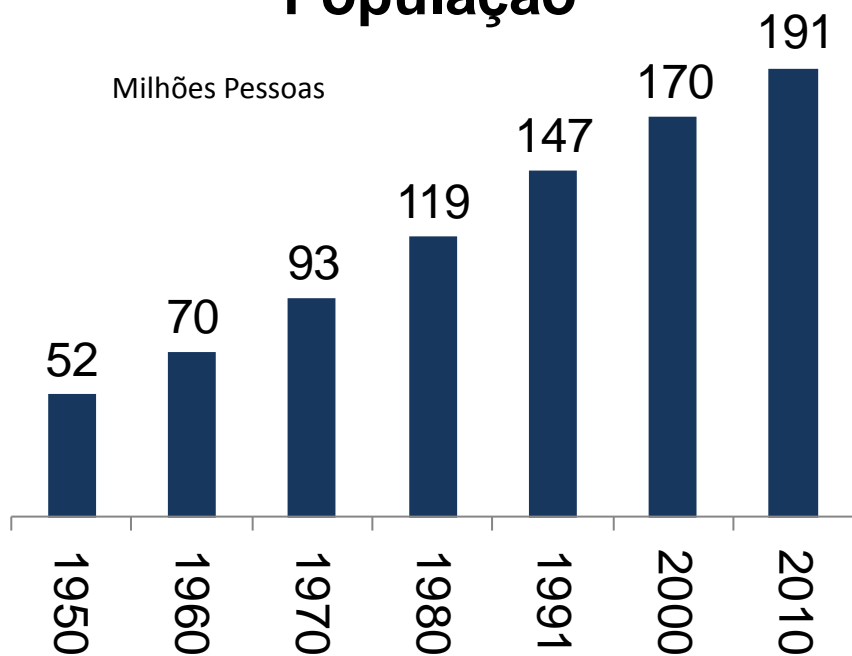
BRASIL



POPULAÇÃO E TAXA DE URBANIZAÇÃO

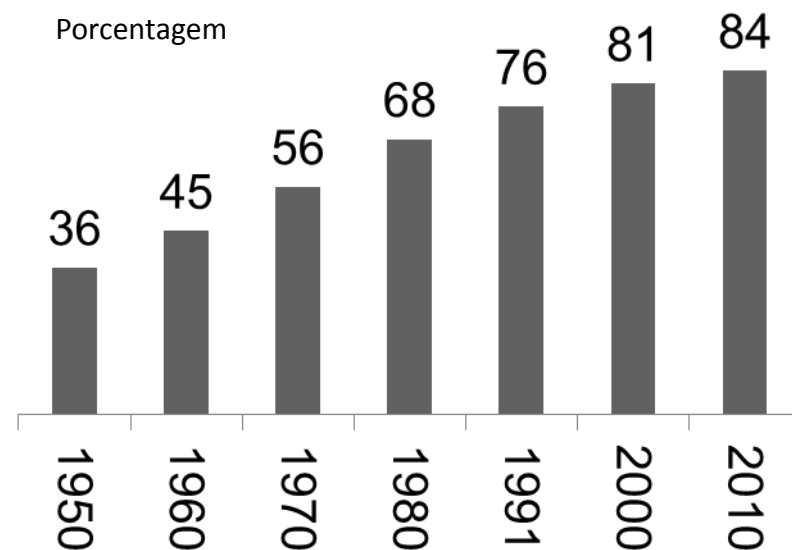
População

Milhões Pessoas



Taxa de urbanização

Porcentagem

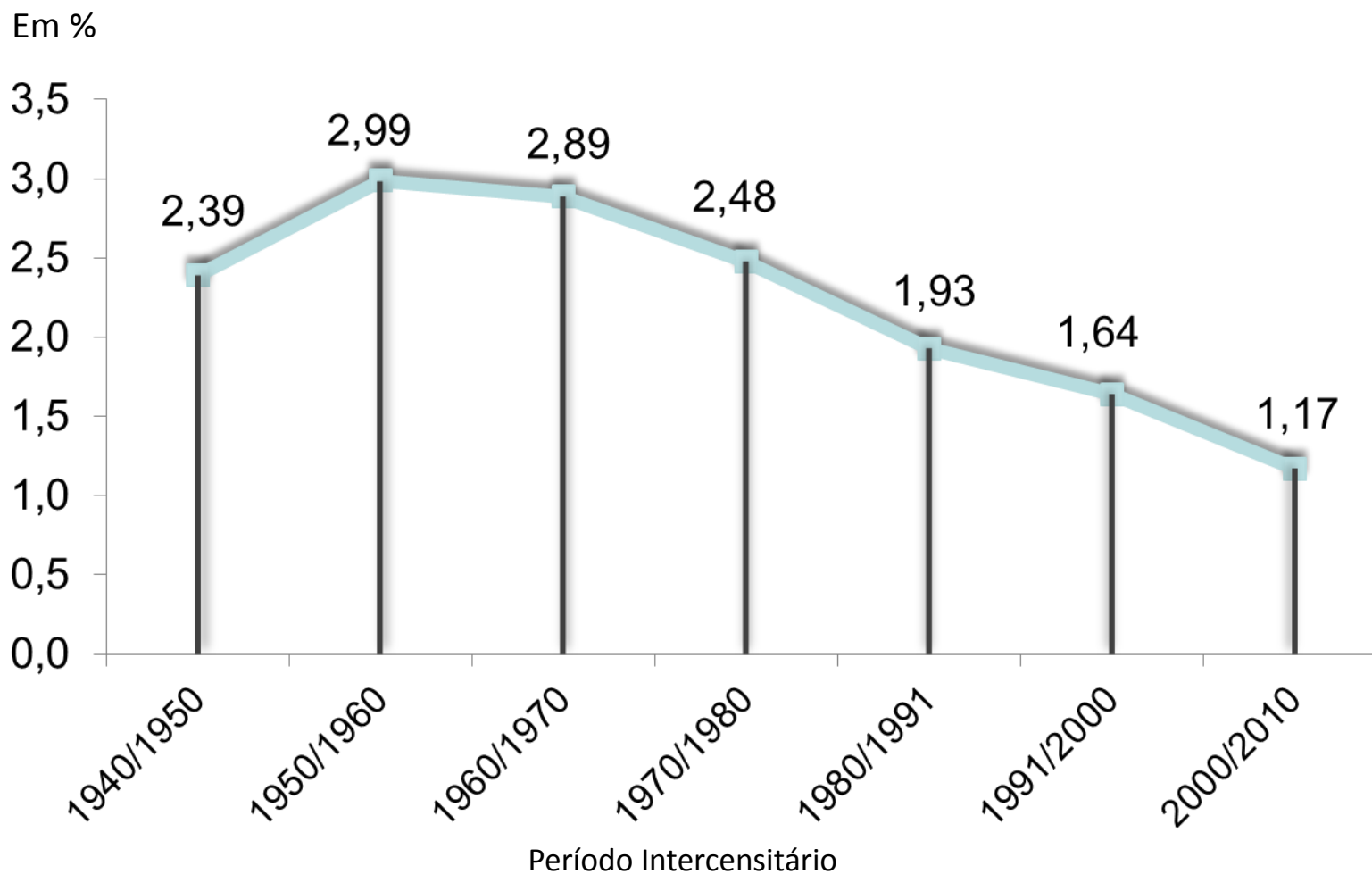


Fonte: IBGE



CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO DO BRASIL - 1940/2010

Taxa Média Geométrica de Crescimento Anual



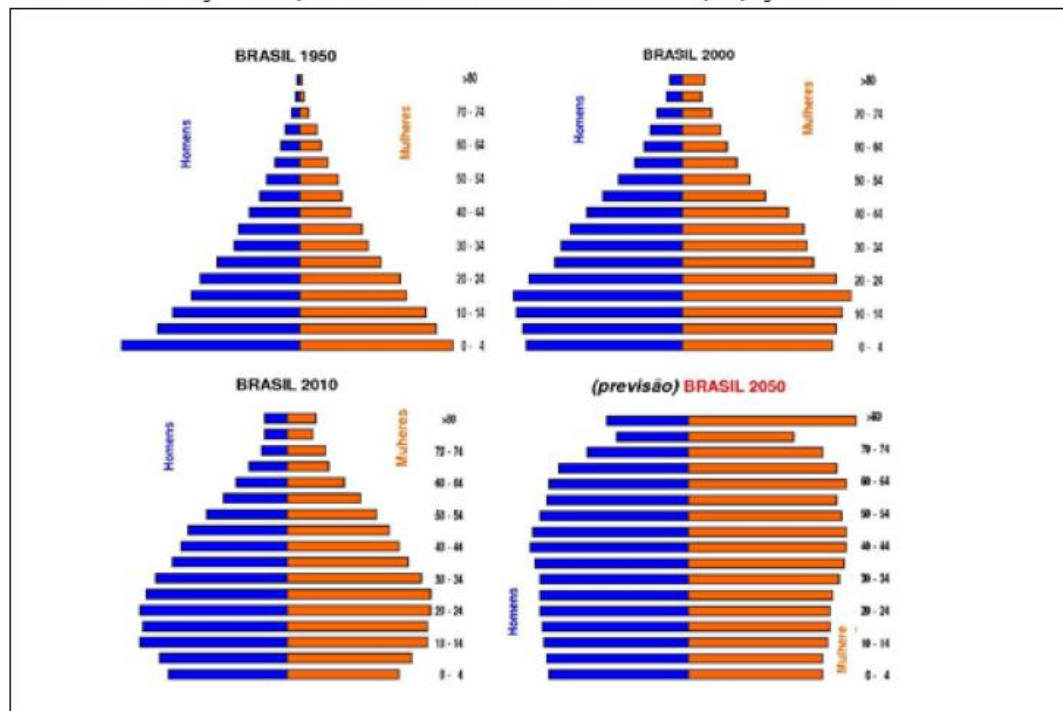
Fonte: IBGE

Transição da adolescência para a vida adulta

A transição do jovem para a vida adulta envolve:

- Saída da escola;
- Ingresso no mercado de trabalho;
- Novo arranjo domiciliar em virtude de casamento ou de independência dos pais.

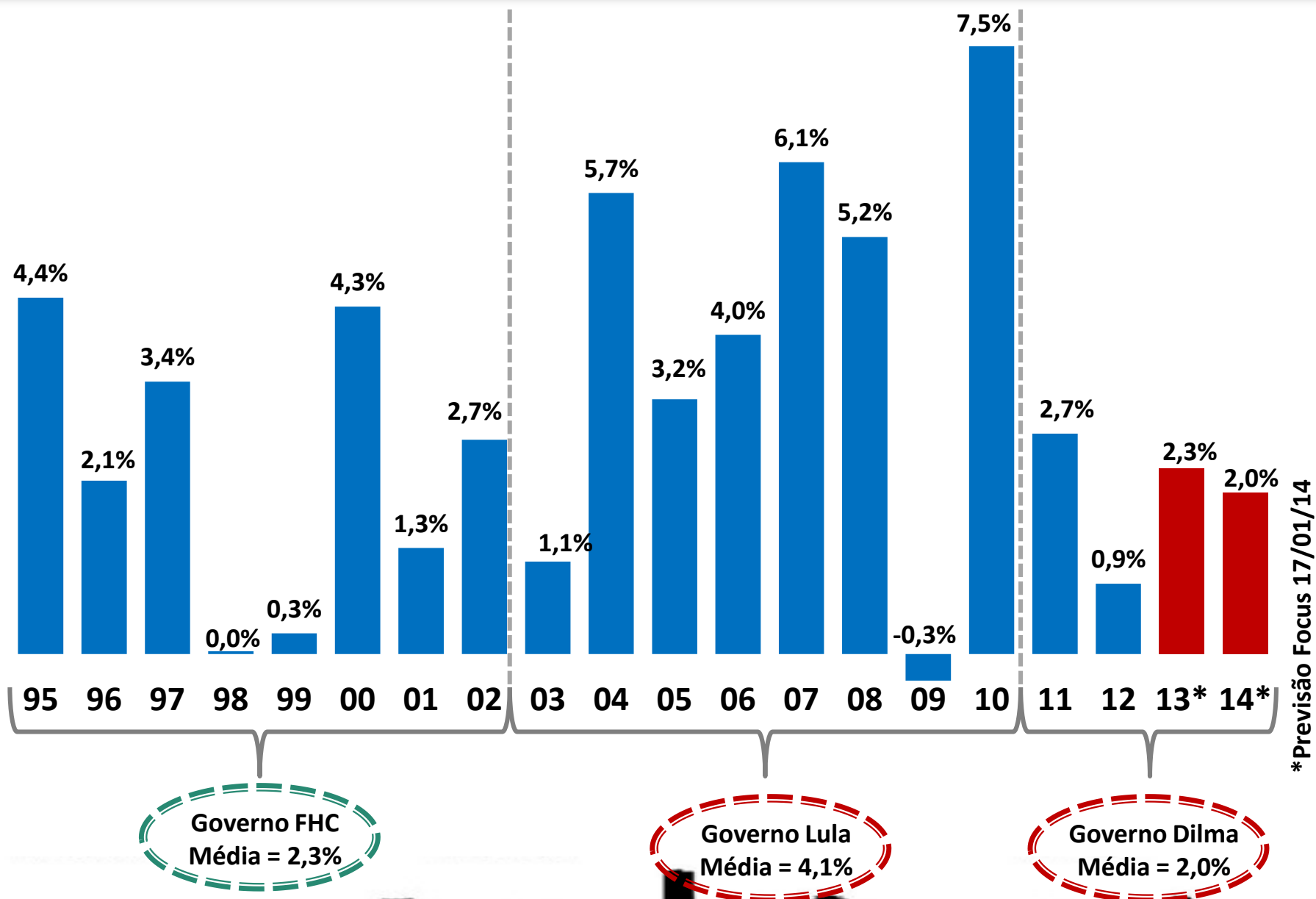
Gráfico 8 – Variação das pirâmides etárias de 1950 a 2000 e projeção de 2050



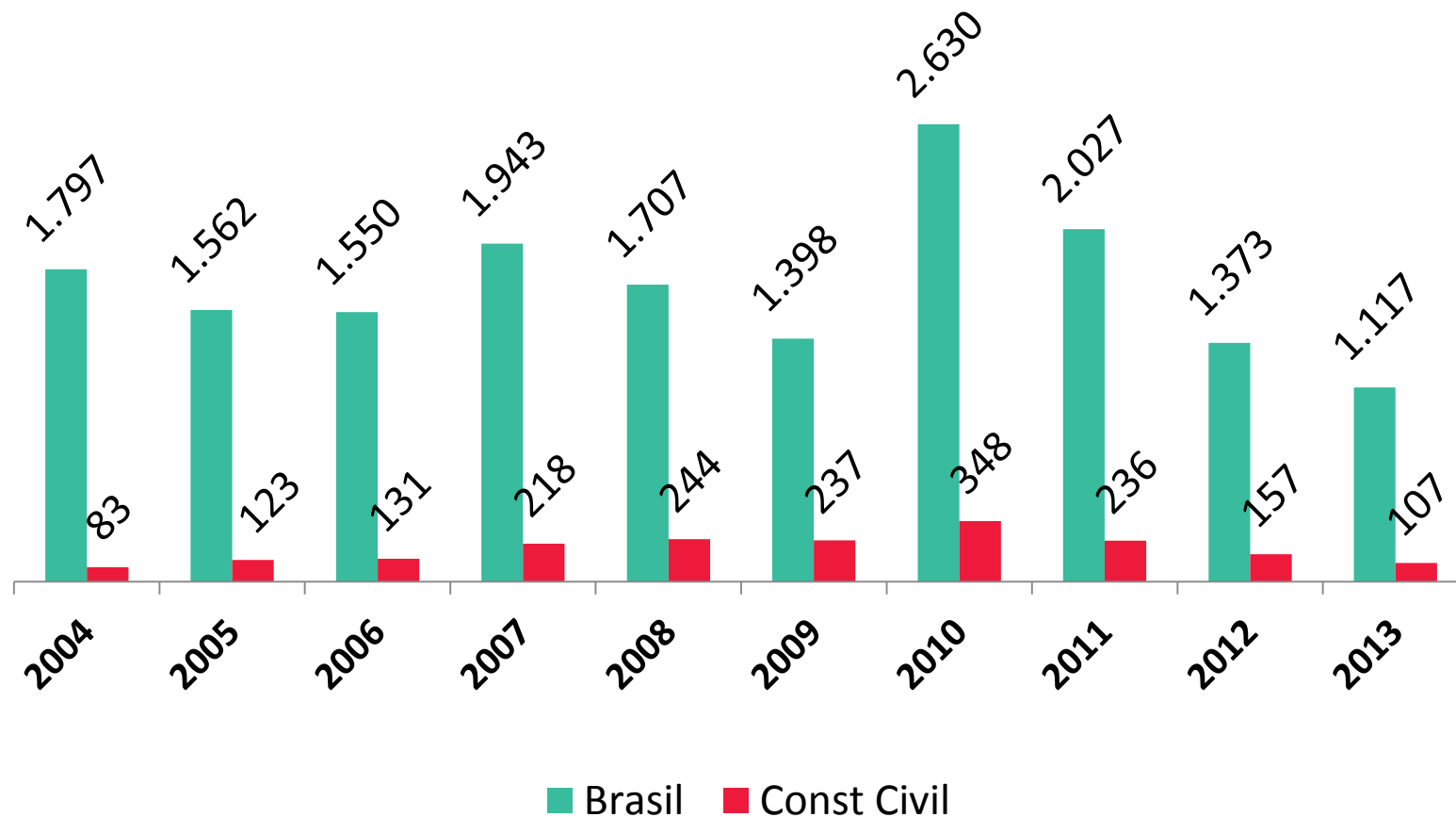
Fonte: ONU (dados da revisão 2006 - visitado em 8/06/2007)

- Demanda habitacional de um país jovem, com alta proporção de crianças, geralmente é inferior à de um país com maior população de adultos.

PIB DO BRASIL (VARIAÇÃO ANUAL)



GERAÇÃO DE EMPREGOS FORMAIS NO BRASIL



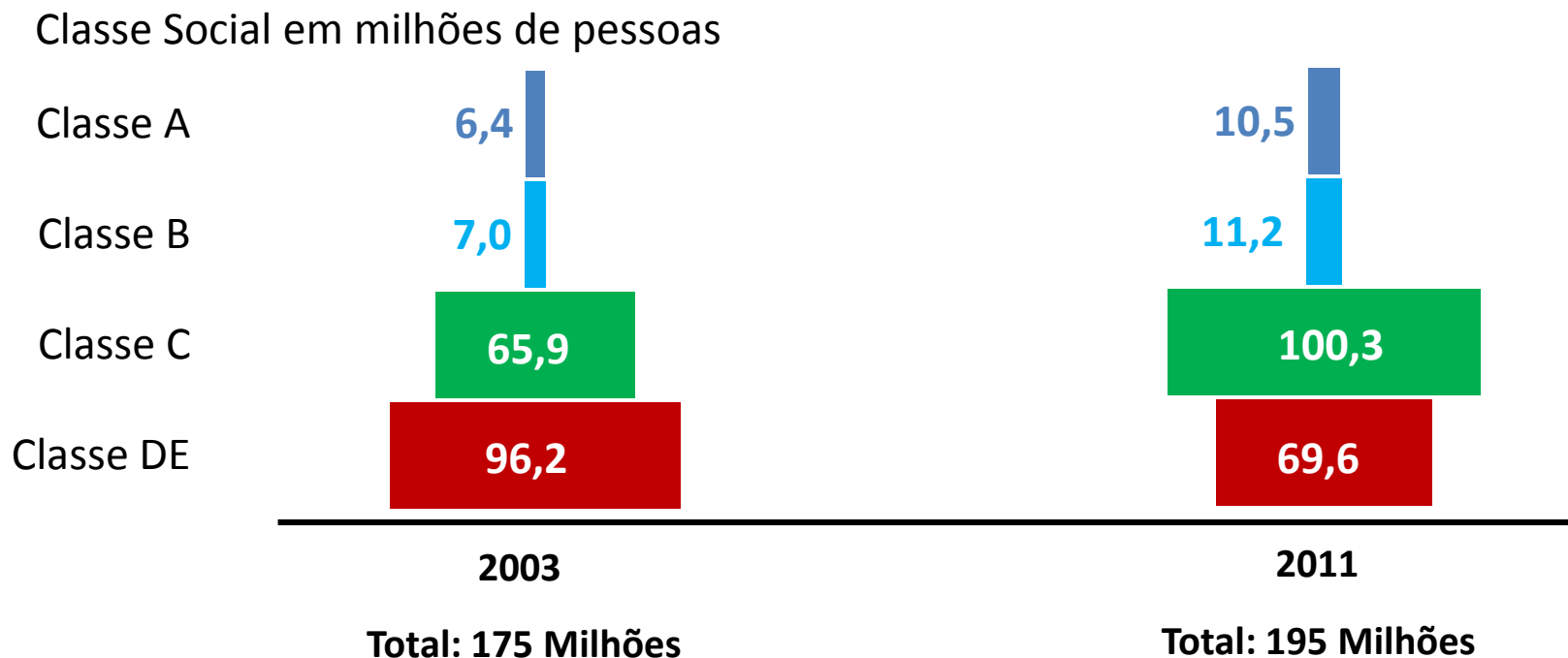
- . No Brasil foram geradas mais de 17 milhões de empregos em 10 anos
- . Aproximadamente 1,9 milhão de empregos foram na construção civil

Fonte: M.T.E.

CRESCIMENTO DA CLASSE MÉDIA

Recentemente o Brasil foi estabelecido como um país de classe média

Mais de 50% da população pertence à classe média, com grande potencial de consumo



As classes mais ricas (A e B) também obtiveram um rápido crescimento

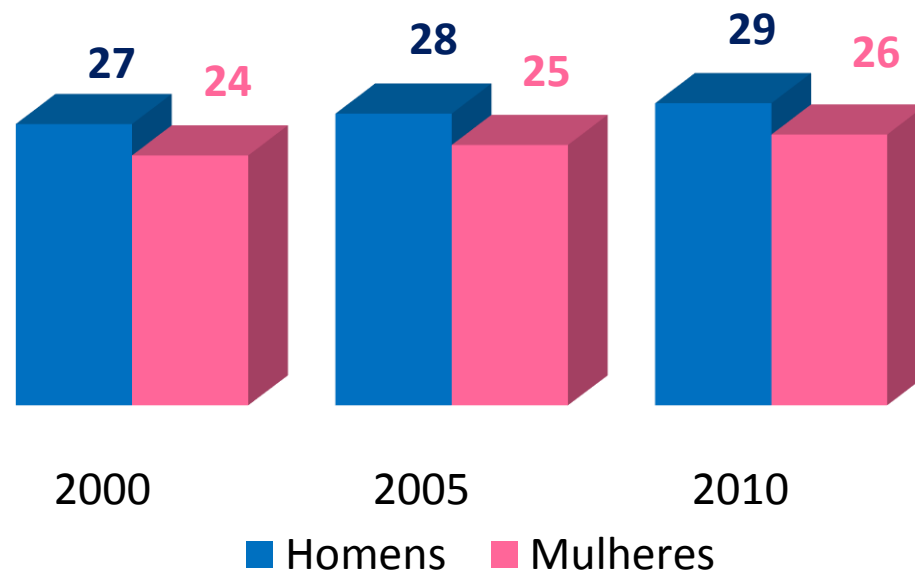
DEMANDA HABITACIONAL



AUMENTO DO NÚMERO DE CASAMENTOS NO BRASIL

- 2010 foram registrados 977 mil casamentos
- Crescimento de 4,5% em relação a 2009

Idade média no primeiro casamento - Brasil



DIVÓRCIOS CRECEM 36,8% - RECORDE NO PAÍS

“Em 2010, foram registrados 243 mil divórcios, entre processos judiciais e escrituras públicas”

FAMÍLIAS SEPARADAS

Proporção de divórcios, segundo o tipo de família

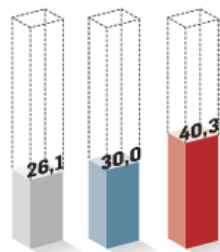
EM PORCENTAGEM

2000

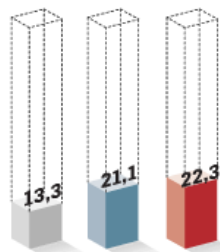
2005

2010

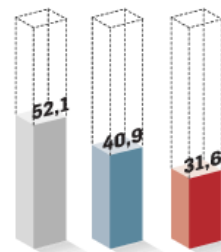
Sem filhos



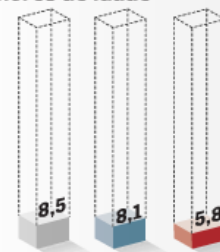
Com filhos maiores de idade



Com filhos menores de idade



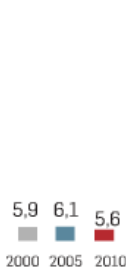
Com filhos maiores e menores de idade



Proporção de divórcios segundo responsáveis pela guarda dos filhos

EM PORCENTAGEM

MARIDO



MULHER

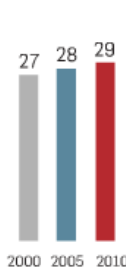


COMPARTILHADA

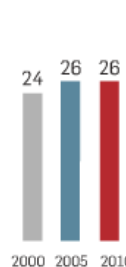


Idade média do primeiro casamento

HOMEM



MULHER



Idade média para se divorciar

HOMEM



MULHER



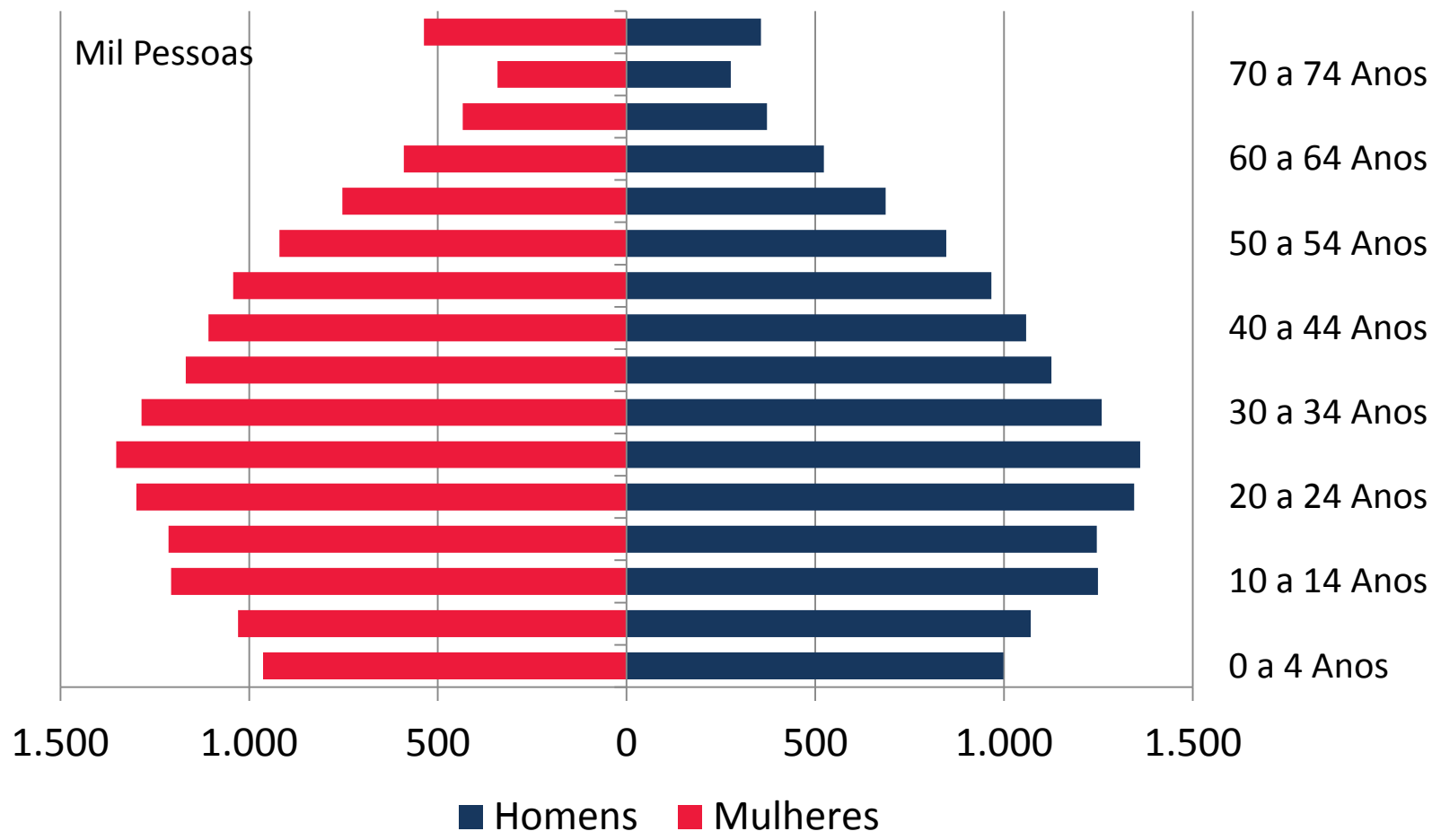
FONTE: IBGE

INFOGRÁFICO/AE

INTERIOR



PIRÂMIDE ETÁRIA – INTERIOR DE SÃO PAULO 2010



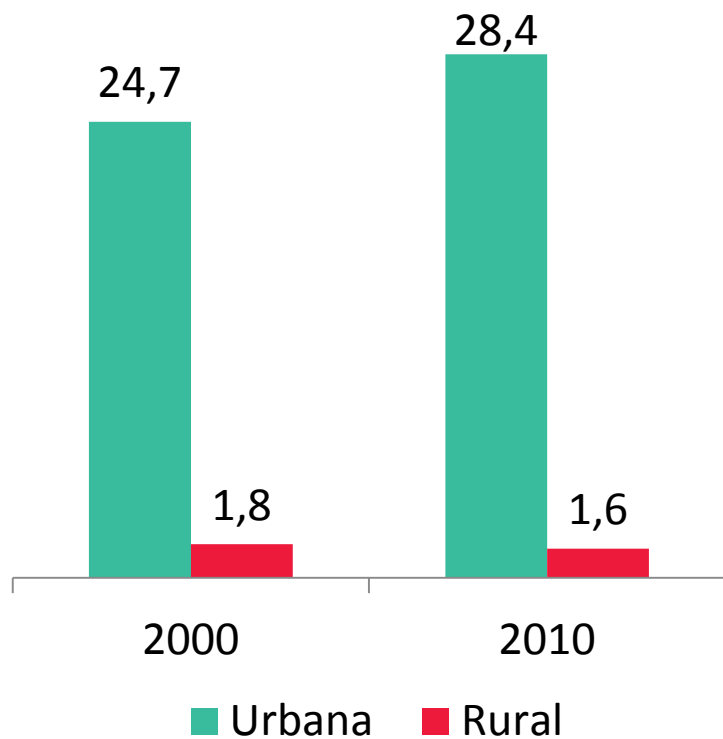
Fonte: SEADE / IBGE



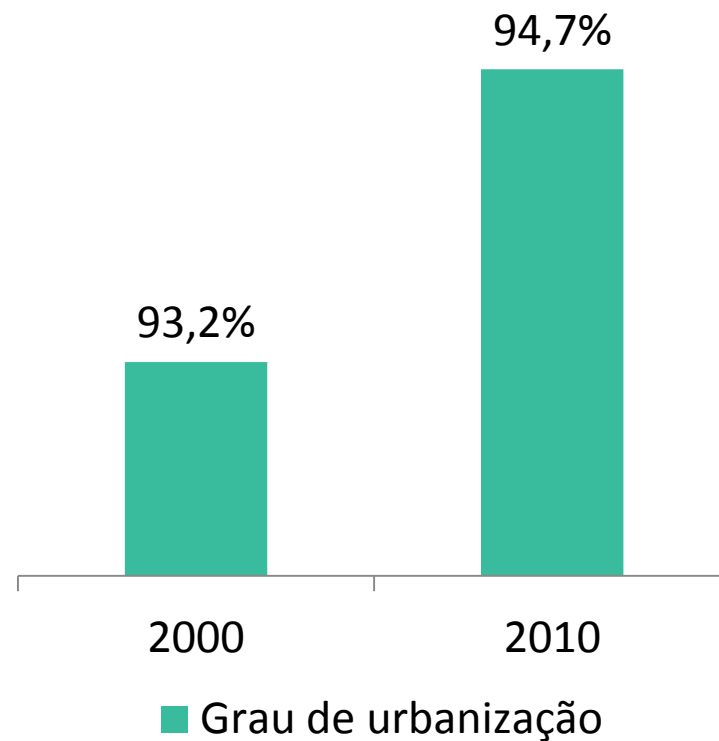
URBANIZAÇÃO DO INTERIOR DO ESTADO

POPULAÇÃO DO INTERIOR

Milhões Pessoas



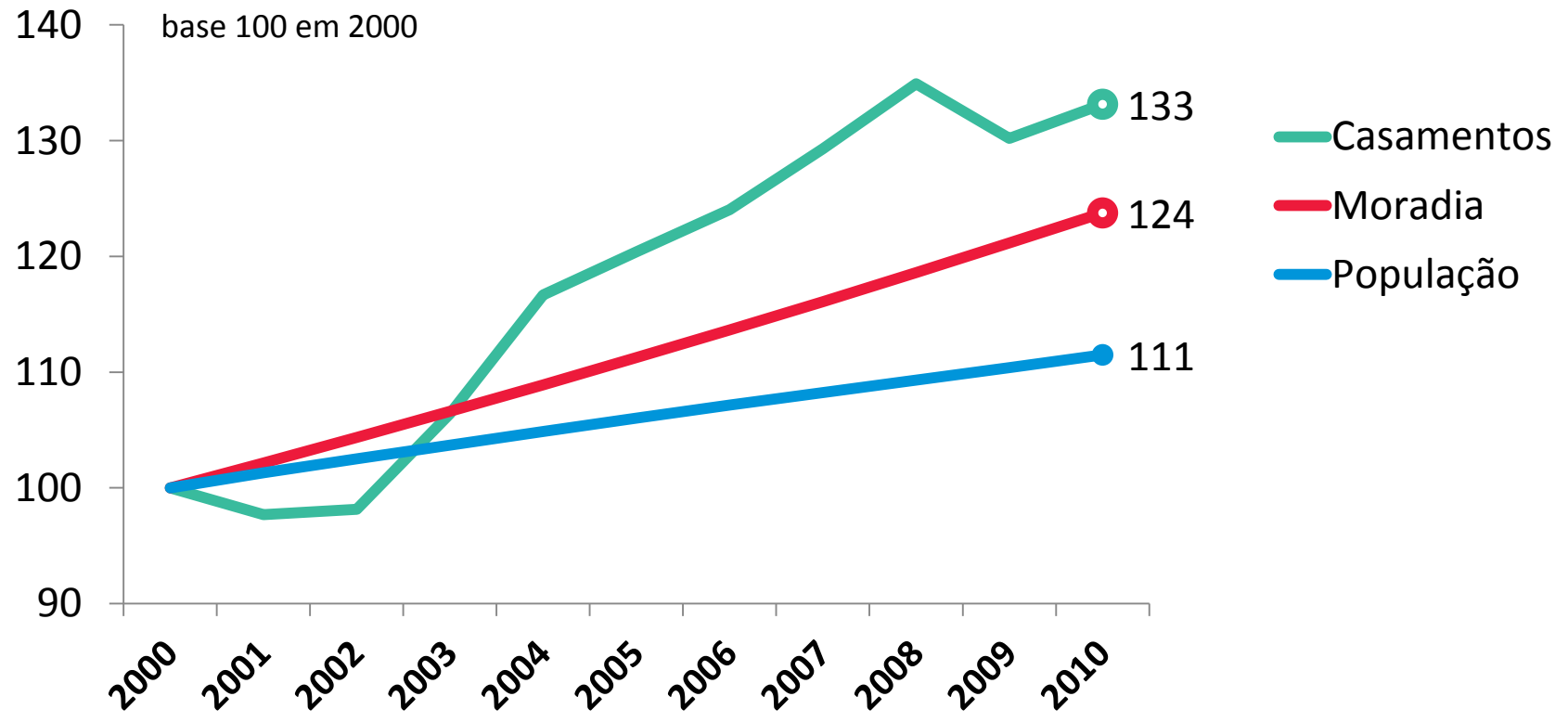
GRAU DE URBANIZAÇÃO DO INTERIOR



Fonte: SEADE / IBGE

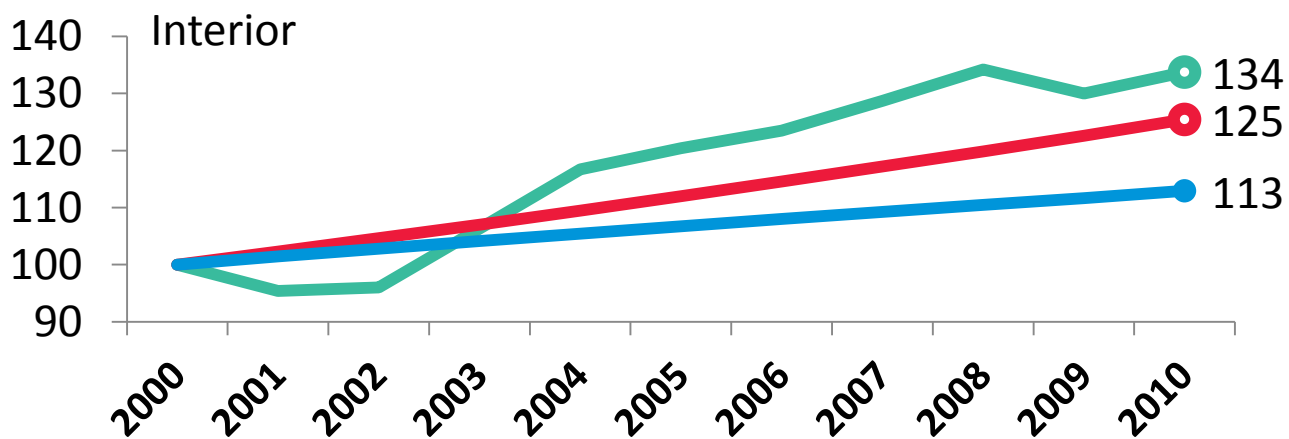
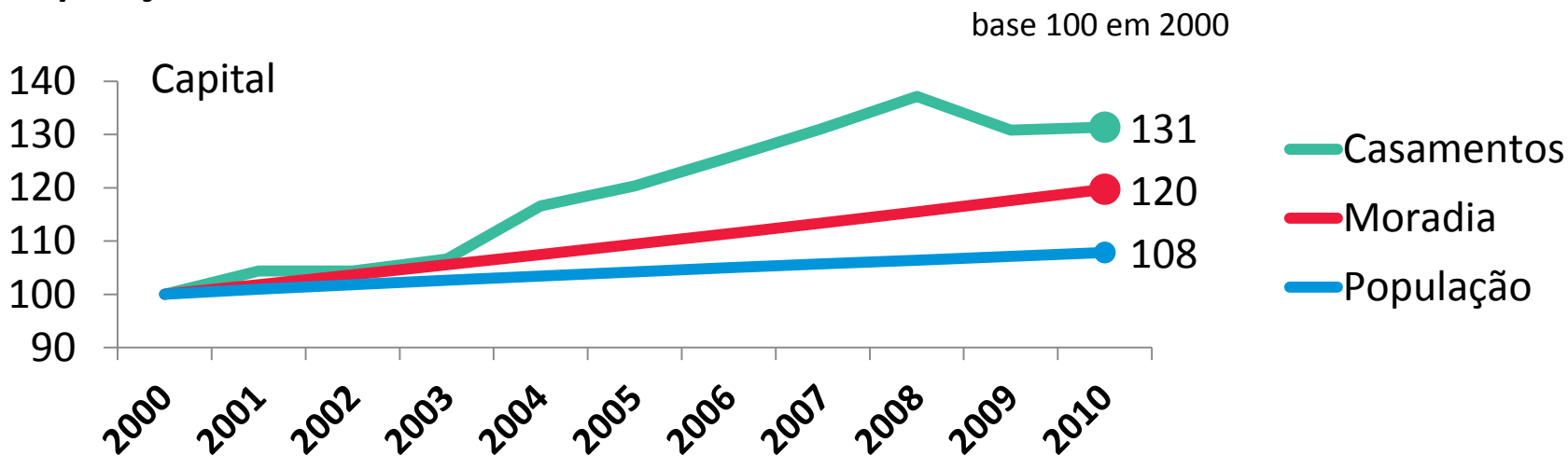
CRESCIMENTO ESTADO DE SÃO PAULO (% ACUMULADO)

População – Moradia - Casamentos

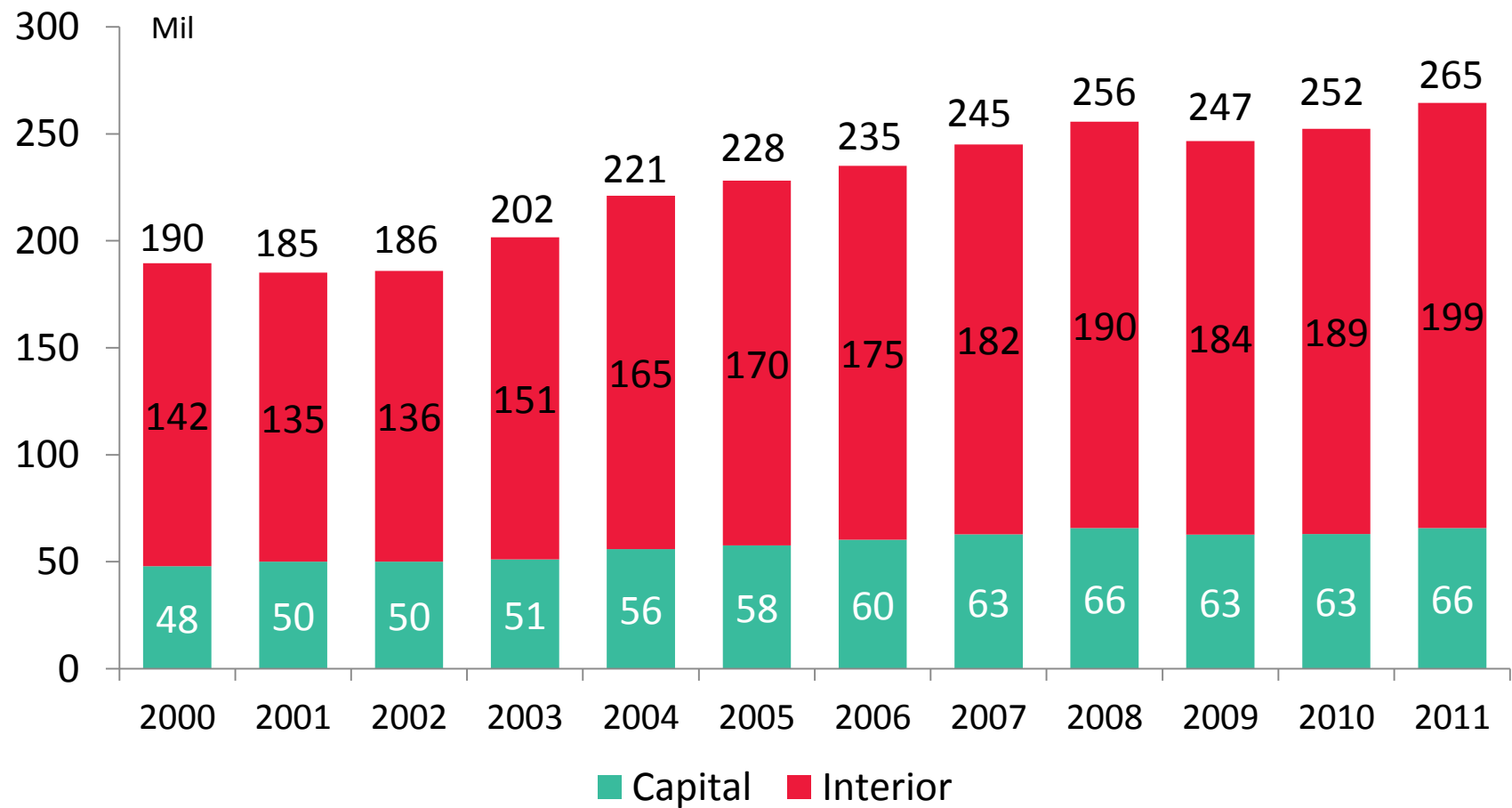


CRESCIMENTO INTERIOR E CAPITAL (% ACUMULADO)

População – Moradia - Casamentos

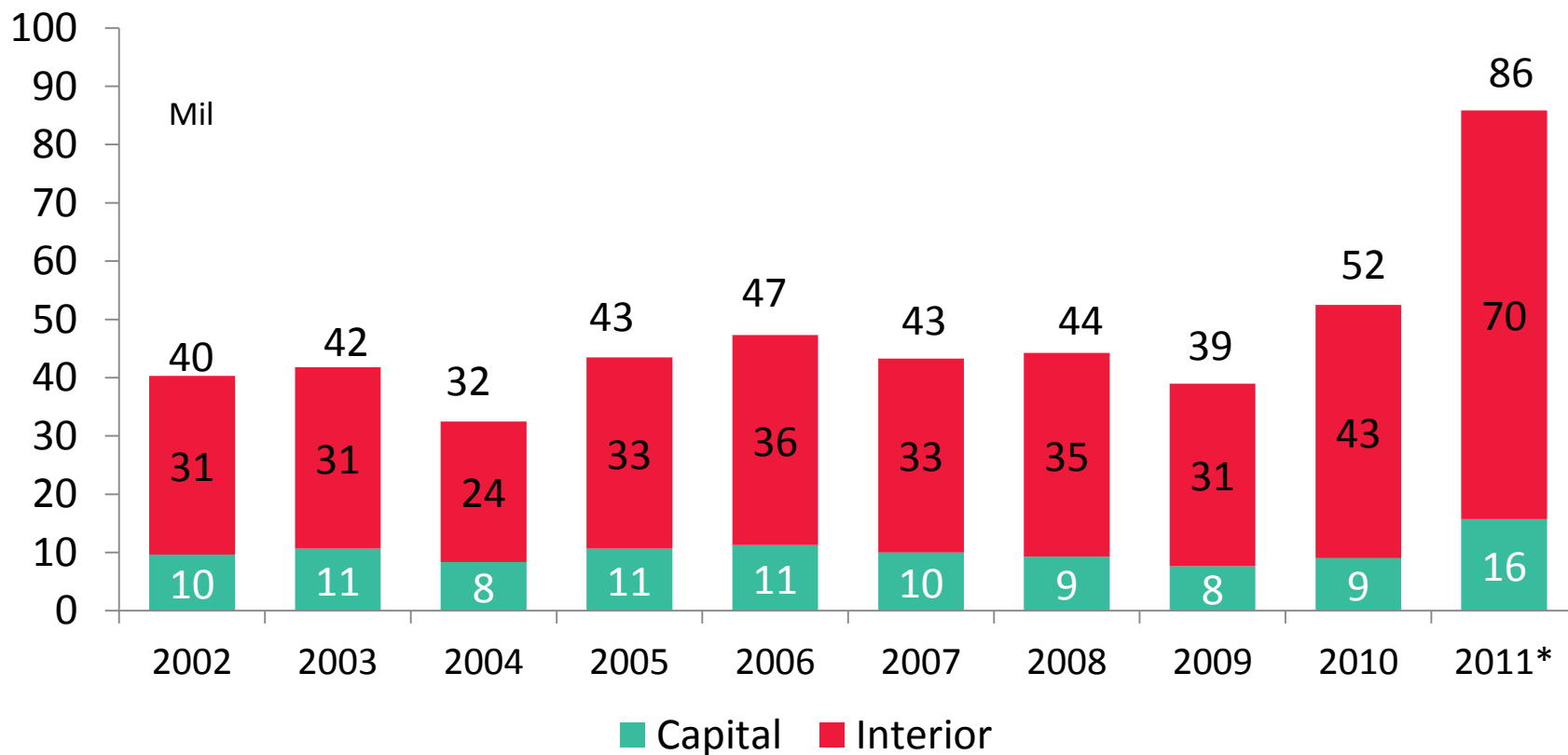


CASAMENTOS – ESTADO DE SÃO PAULO



Fonte: SEADE / IBGE

DIVÓRCIOS – ESTADO DE SÃO PAULO



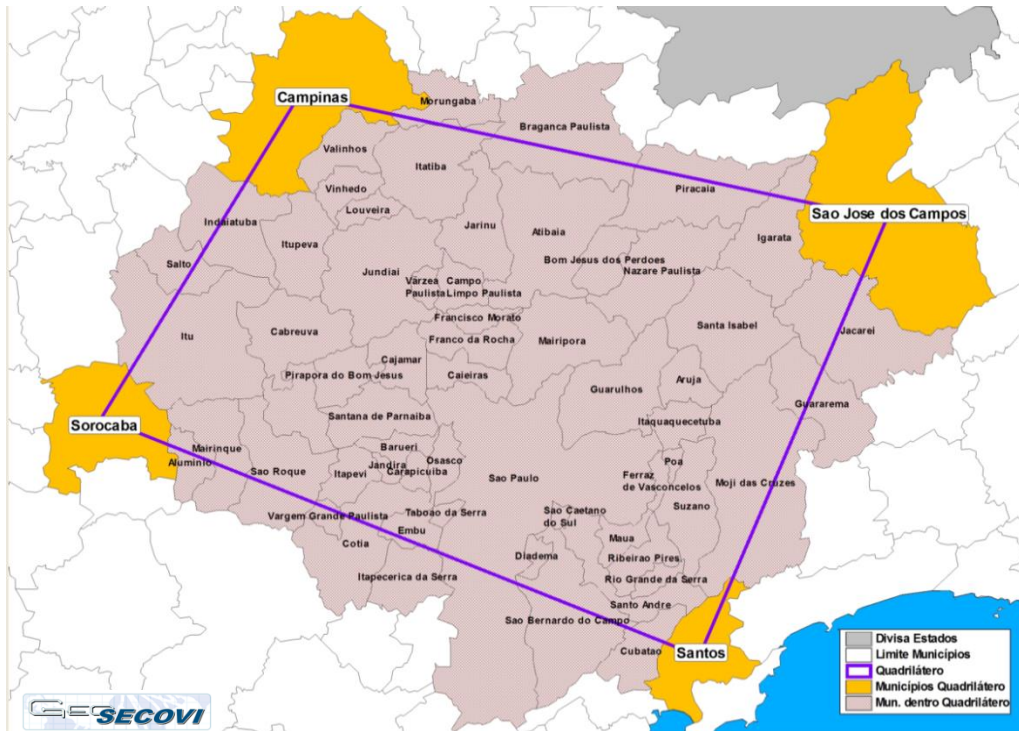
2011* - Mudança na legislação - retirou o requisito de prévia separação judicial por mais de um ano ou de comprovada separação de fato por mais de dois

Fonte: SEADE / IBGE

**PARTE DA SOLUÇÃO
DAS METRÓPOLES
ESTÁ FORA DAS
METRÓPOLES**



EXPANSÃO – MEGAMETRÓPOLE



- Área de 12.847 km²;
- 5,18% da superfície do Estado de São Paulo e 0,15% da do País;
- Abriga 60 municípios;
- Interligados por relações econômicas e sociais.

Quadrilátero formado por Campinas, Sorocaba, Santos e São José dos Campos.

QUADRILÁTERO - MEGAMETRÓPOLE PAULISTA

Municípios do quadrilátero estão até 100 quilômetros da Capital paulista;

Atraem pessoas que buscam locais com boa infraestrutura, mais qualidade de vida e próximos da Capital;

Melhora da qualidade das estradas e crescimento das economias locais contribuíram para alavancar o mercado imobiliário;

Sistema eficiente de transportes conectando às cidades pelo será alavanca do crescimento acelerado destas regiões.

**NECESSÁRIO
PLANEJAMENTO**



MOTIVOS PARA INVESTIR NO INTERIOR

1. Grande potencial de crescimento do mercado imobiliário, em função da demanda habitacional;
2. **Cada vez mais empresas de grande e médio porte estão se deslocando para o interior, a fim de aproveitar oportunidades como espaço, infraestrutura e incentivos governamentais;**
3. Grande quantidade de jovens entrarão no mercado de trabalho nas próximas décadas, impactando o mercado imobiliário;
4. **Redução da taxa de juros e aumento de prazo do financiamento propiciarão a inclusão;**
5. Maior disponibilidade de áreas para incorporação e loteamento;
6. **Maior qualidade de vida (segurança, trânsito etc.);**
7. Megametrópole será uma realidade.



EXPANSÃO URBANA



UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO



POTENCIAL DO INTERIOR DO ESTADO

Crescimento Planejado da Cidade

Indústria
Imobiliária



Administração da
Cidade



DESAFIO PARA AS PRÓXIMAS DÉCADAS

COMO ADAPTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE ?

ÀS NECESSIDADES DO MERCADO ?

A UM MODELO QUE
PROPORCIONE MELHOR
QUALIDADE DE VIDA PARA A
POPULAÇÃO ?



Ranking de Projetos de Loteamentos por Município

Período de 2010 a 2013

ORD.	MUNICÍPIO	2013	2012	2011	2010	Total Geral
1º	SAO JOSE DO RIO PRETO	12	14	16	9	51
2º	PIRACICABA	12	7	11	9	39
3º	RIBEIRAO PRETO	9	10	6	7	32
4º	VOTUPORANGA	9	4	5	12	30
5º	MARILIA	9	8	4	5	26
6º	ARARAQUARA	10	6	5	4	25
7º	CAMPINAS	8	9	3	4	24
8º	FRANCA	7	4	4	9	24
9º	JUNDIAI	3	6	5	8	22
10º	INDAIATUBA	11	8	2	-	21
11º	PRESIDENTE PRUDENTE	10	5	4	2	21
12º	IBITINGA	5	6	2	7	20
13º	SOROCABA	3	8	3	5	19
14º	BRAGANCA PAULISTA	6	6	5	2	19
15º	TAUBATE	5	4	5	5	19

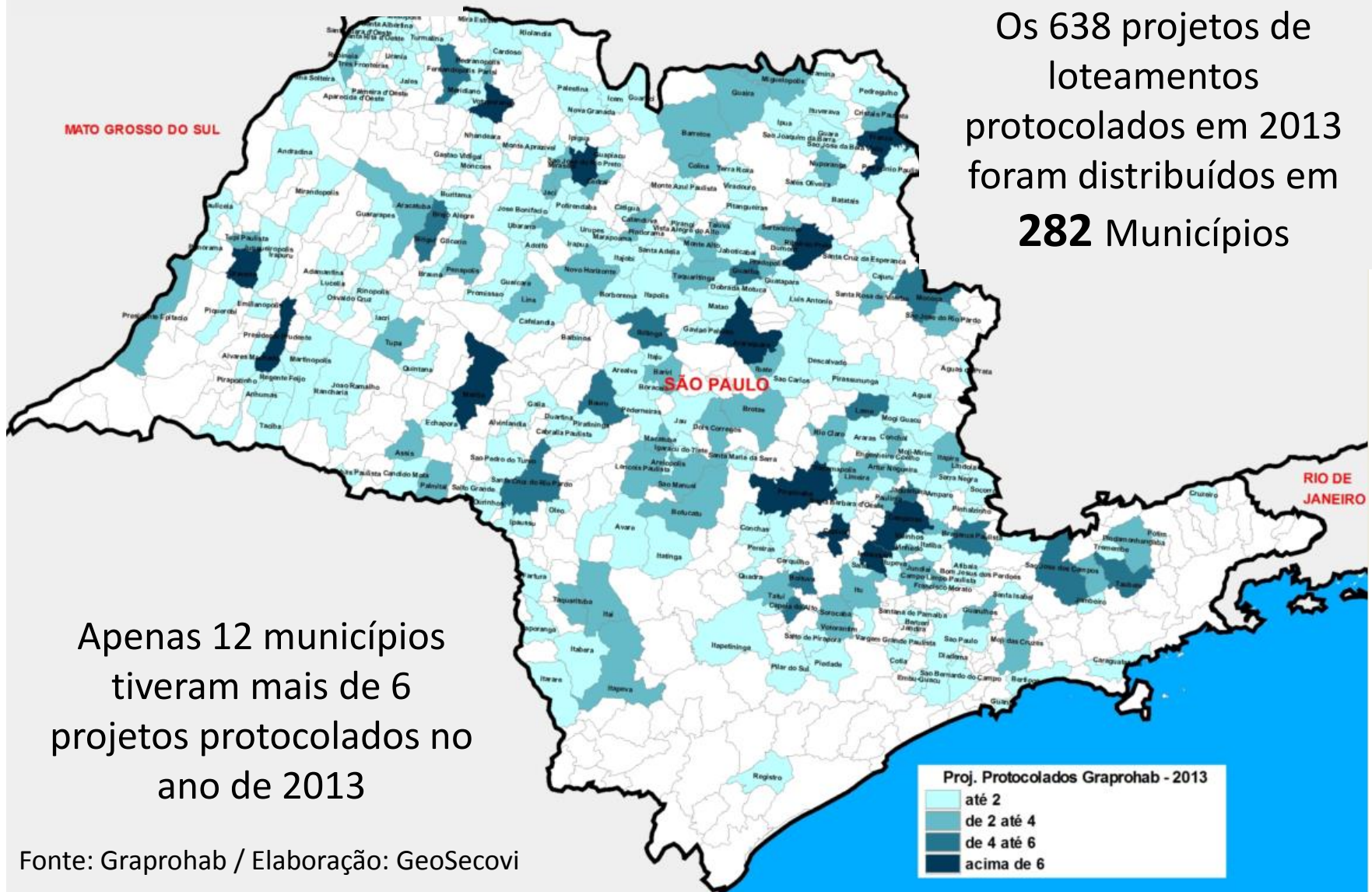
Fonte: Graprohab / Elaboração: Secovi-SP



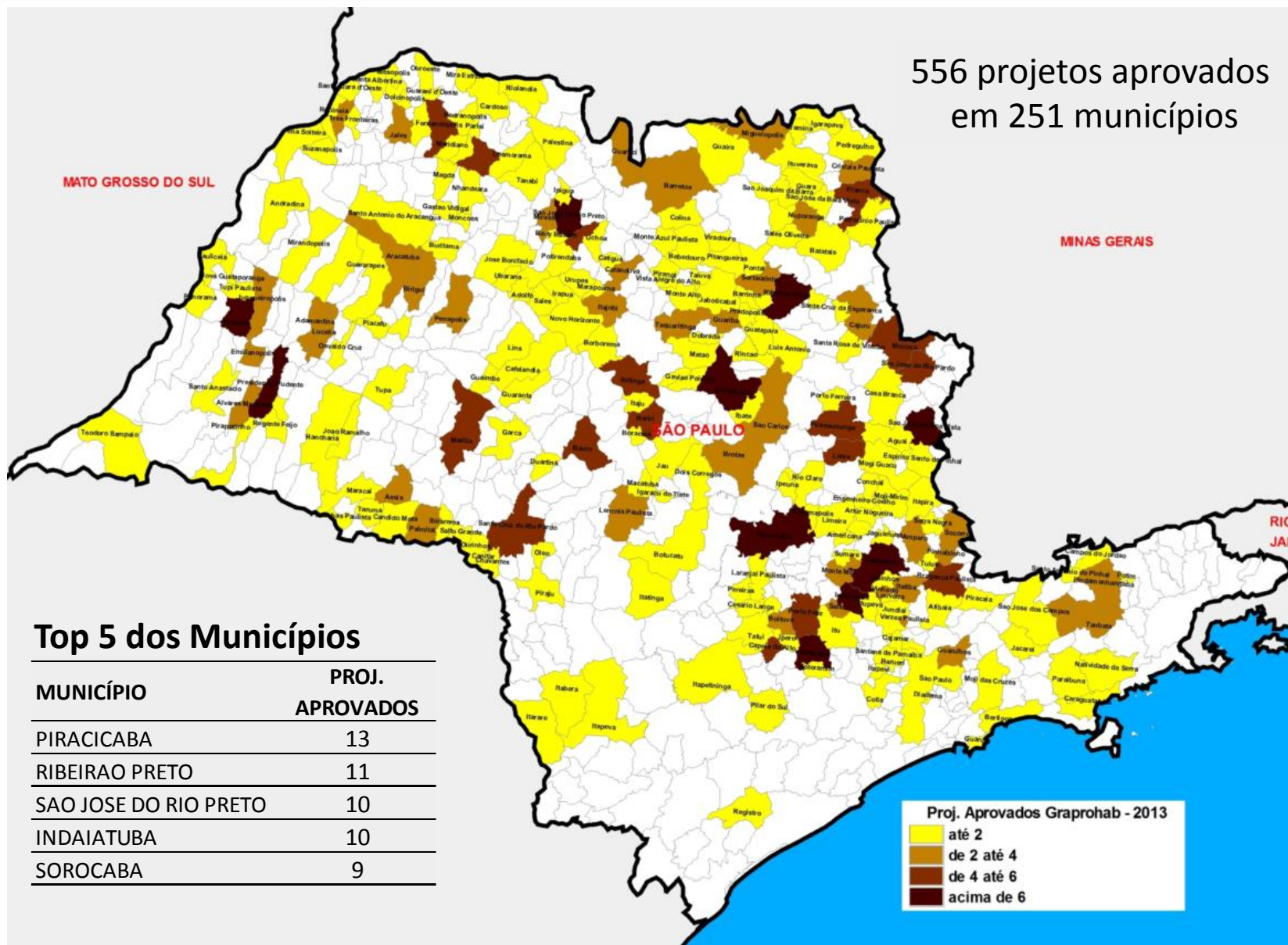
Projetos de Loteamentos por Município - 2013

Estado de São Paulo

Os 638 projetos de loteamentos protocolados em 2013 foram distribuídos em **282** Municípios

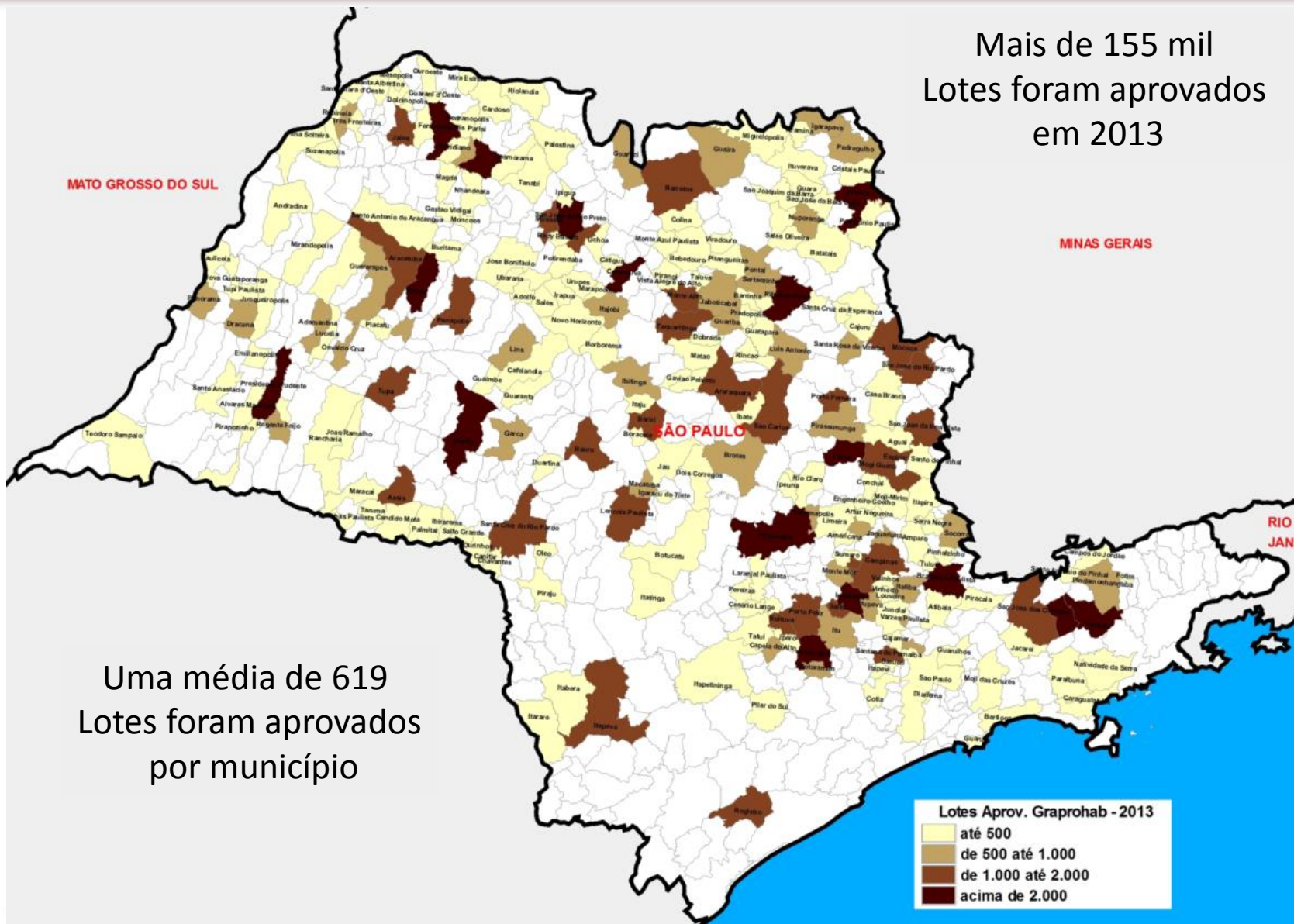


Projetos de Loteamentos Aprovados por Município - 2013



Quantidade de Lotes Aprovados por Município - 2013

Mais de 155 mil
Lotes foram aprovados
em 2013



ASPECTOS GERAIS

DA ATIVIDADE DE PARCELAMENTO DO

SOLO URBANO



EVOLUÇÃO



LOTEAMENTO POPULAR

Vila Brasilândia - Década de 1930



LOTEAMENTO ALTO PADRÃO

JARDIM EUROPA - 1936



➤ INFRA-ESTRUTURA

- **ÁGUA – ESGOTO – LUZ DOMICILIAR**
- **PAVIMENTAÇÃO**
- **ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
- **GALERIAS DE ÁGUAS PLUVIAIS**
- **ARBORIZAÇÃO – PLANTIO DE 12.000 ÁRVORES**



EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

- **LAGO**
- **BOSQUE**
- **TRILHA DE CAMINHADAS**
- **PLAYGROOUND**
- **QUADRA DE AREIA - CAMPO GRAMADO**
- **QUIOSQUES – CHURRASQUEIRAS**
- **FORNO PARA PIZZA**



LOTEAMENTO MÉDIO/ALTO PADRÃO

SÃO PAULO – DÉCADA DE 2000



Cuidados essenciais no exercício da atividade

Responsabilidade civil e criminal

Atividade gratificante

Função social da atividade

Redução do déficit habitacional



PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Legislação

Estudos de Viabilidade

Projetos

Aprovações

Registro Imobiliário

Implantação de obras e serviços

Comercialização

Administração do Empreendimento



FEDERAL

Decreto-Lei nº 58, de 10.12.1937

Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967

**Lei 6766/79 - alterada pelas Leis 9785/99,
10.932/04, 11.445/07, Lei 12.424/2011 e**

Medida Provisória 547/11 :



FEDERAL

**Decreto 3.000, de 26 de março de 1999
(Regulamento do Imposto de Renda)**

Lei 6015/73 (Lei dos registros públicos)

**Lei 12.651, de 25 de maio de 2012 (novo
Código Florestal)**



ESTADO DE SÃO PAULO

APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS

Decreto 52.053/2007 – Reestruturação do GRAPROHAB , criado em 1991

SANEAMENTO BÁSICO

Água, esgoto, contaminação)

MEIO AMBIENTE

Áreas de Preservação Permanente (APPs)
Proteção e Recuperação de Mananciais (APM
APRM) Áreas de Proteção Ambiental (APAs)

Áreas Verdes/Permeáveis – destinação,
manutenção, preservação e recuperação e
de áreas degradadas.



MUNICIPAL – (Específica de cada município)

Plano Diretor

**Leis e Decretos sobre Parcelamento,
Uso e Ocupação do Solo**

**Leis e Decretos sobre Saneamento Básico,
Meio Ambiente,**



FASES DA ATIVIDADE DE LOTEAMENTO

- 1 - 2 - 3 - 4 - 5 -



-1 ESTUDOS DE VIABILIDADE



Viabilidade Legal

Viabilidade Ambiental e de saneamento

Viabilidade Urbanística

Viabilidade Econômico-Financeira

Viabilidade Comercial



-1-2

**DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS
URBANÍSTICO E DE INFRAESTRUTURA**



PROJETO URBANÍSTICO

PROJETOS DE INFRAESTRUTURA ,

TERRAPLENAGEM, DRENAGEM, ÁGUA,

ESGOTO, PAVIMENTAÇÃO

PROJETO AMBIENTAL

ENERGIA ELÉTRICA

PAISAGISMO



-1-2-3 APROVAÇÃO DE PROJETOS E REGISTRO IMOBILIÁRIO



APROVAÇÕES

Pré-aprovação na Prefeitura;

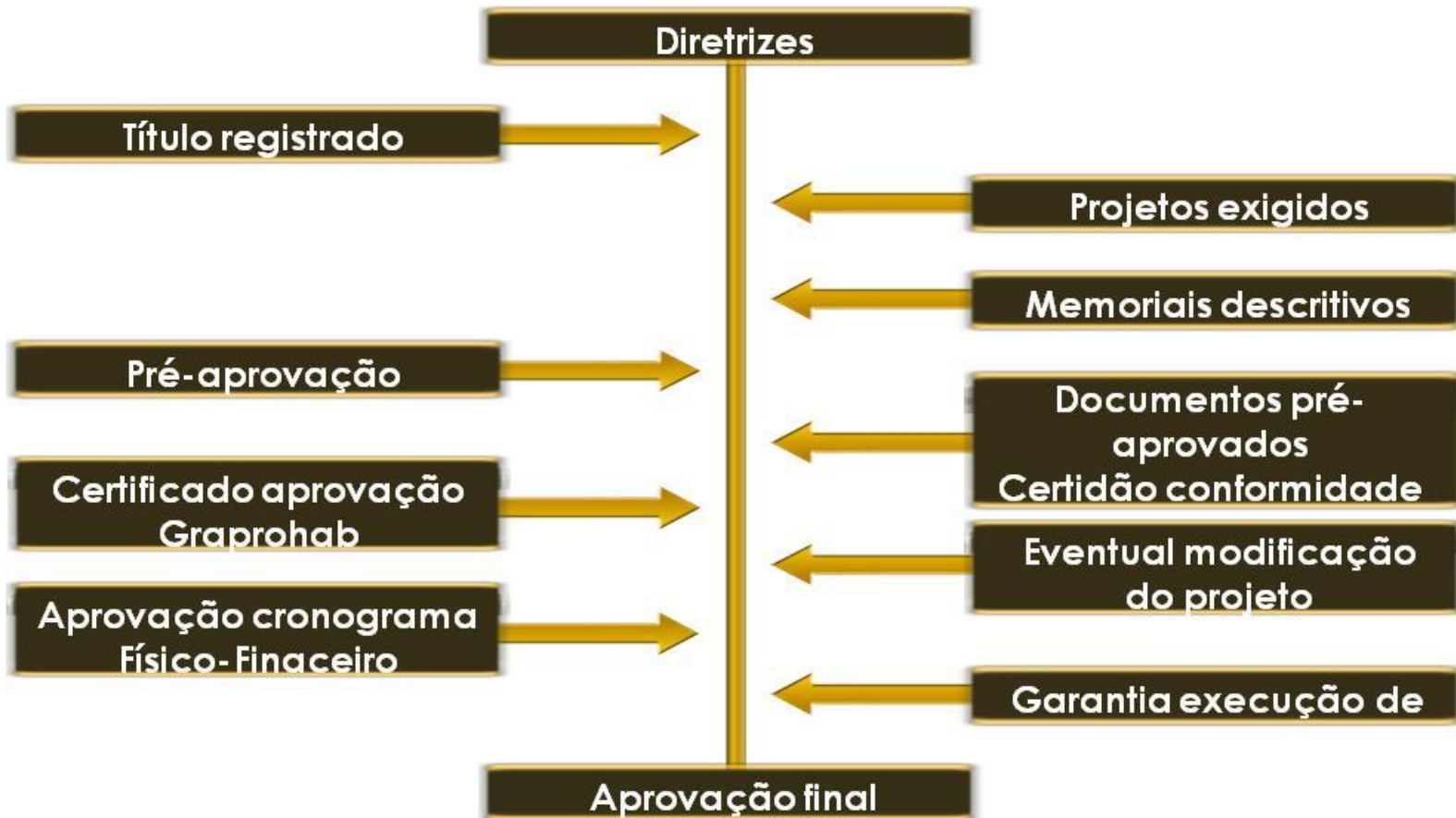
Aprovação no GRAPROHAB (anuência do Estado);

Aprovação definitiva na Prefeitura.

REGISTRO IMOBILIÁRIO

No Serviço de Registro de Imóveis competente





-1-2-3-4 IMPLANTAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS



INÍCIO SÓ APÓS A APROVAÇÃO DEFINITIVA NA PREFEITURA

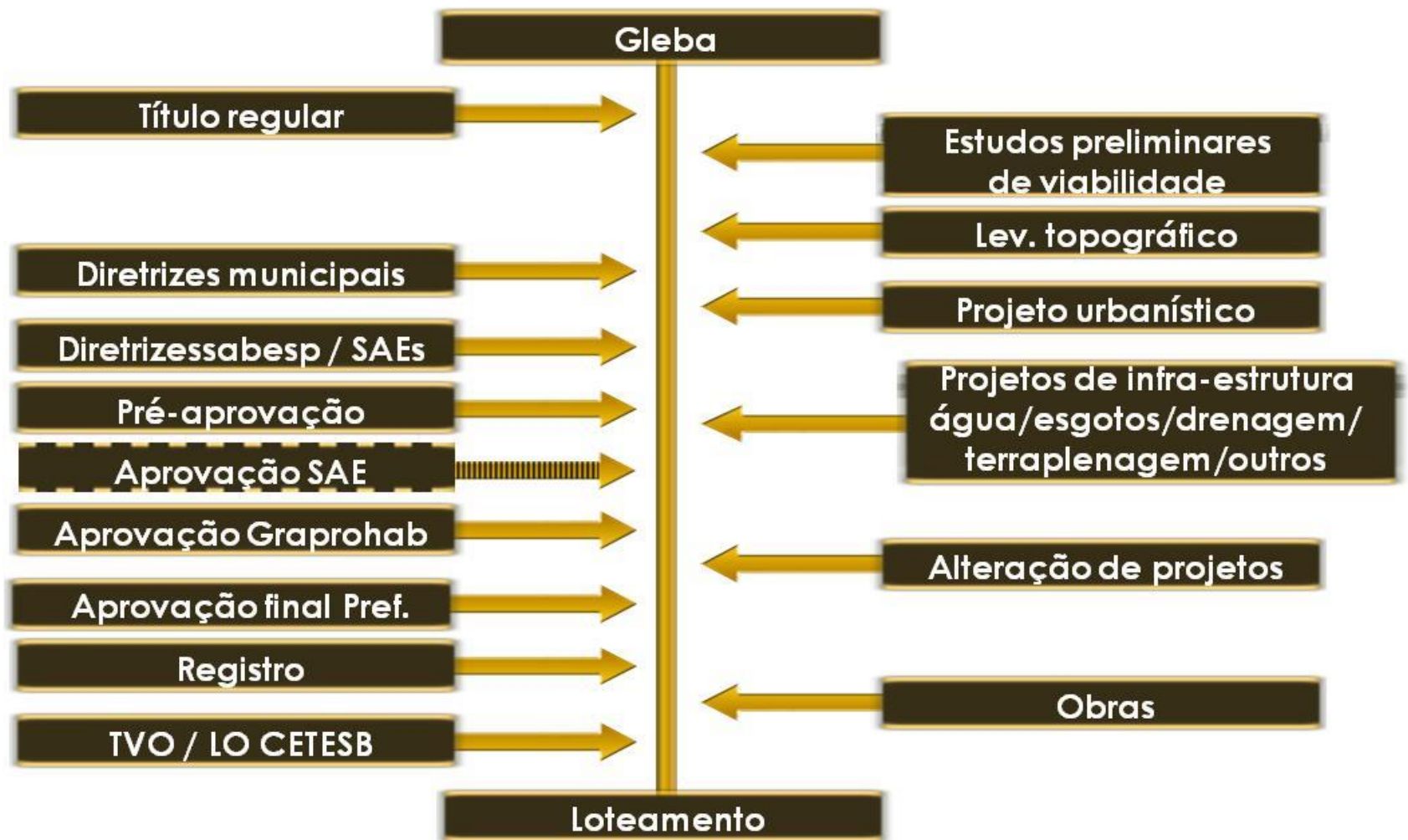
PRAZO DE EXECUÇÃO (ATÉ 4 ANOS – LEI MUNICIPAL)

**VISTORIA E ENTREGA DAS OBRAS EXECUTADAS
À PREFEITURA (TVO)**

LICENÇA DE OPERAÇÃO DA CETESB (LO);

**VISTORIA, ENTREGA E DOAÇÃO DE OBRAS EXECUTADAS,
ÀS CONCESSIONÁRIAS**





-1-2-3-4-5

COMERCIALIZAÇÃO E
ADMINISTRAÇÃO DO
EMPREENDIMENTO



COMERCIALIZAÇÃO

INÍCIO APÓS O REGISTRO DO PARCELAMENTO

PROPAGANDA E PUBLICIDADE (CDC)

- princípios da informação,
- da verdade e
- da identificação;
- Itens para orientação
- Transferência do nome do contribuinte do IPTU

Arquivos:

documentação imobiliária

documentação imobiliária de cada lote

documentação do empreendimento, para
exame de terceiros

Arquivos de originais de plantas

Registro dos contratos de lotes vendidos

Cobrança e controle de prestações

Rescisão de contratos (inadimplência)

Devolução de prestações pagas

Indenização por acessões e benfeitorias

Contabilização dos custos e apuração dos
resultados das vendas

Outorga de escritura definitiva e transferência do IPTU



CERTIDÃO DE NASCIMENTO

O “nascimento” do lote, se dá quando ele vem à luz do mundo jurídico, ao ser registrado o parcelamento no S.R.I. (abertura da matrícula)



BIOGRAFIA DO LOTE

A sua “vida” é contada através de toda documentação assinada pelo vendedor, comprador e eventuais cessionários



CERTIDÃO DE ÓBITO

A “morte” do lote, para o vendedor, é constatada quando é outorgada e registrada a escritura definitiva de venda e compra

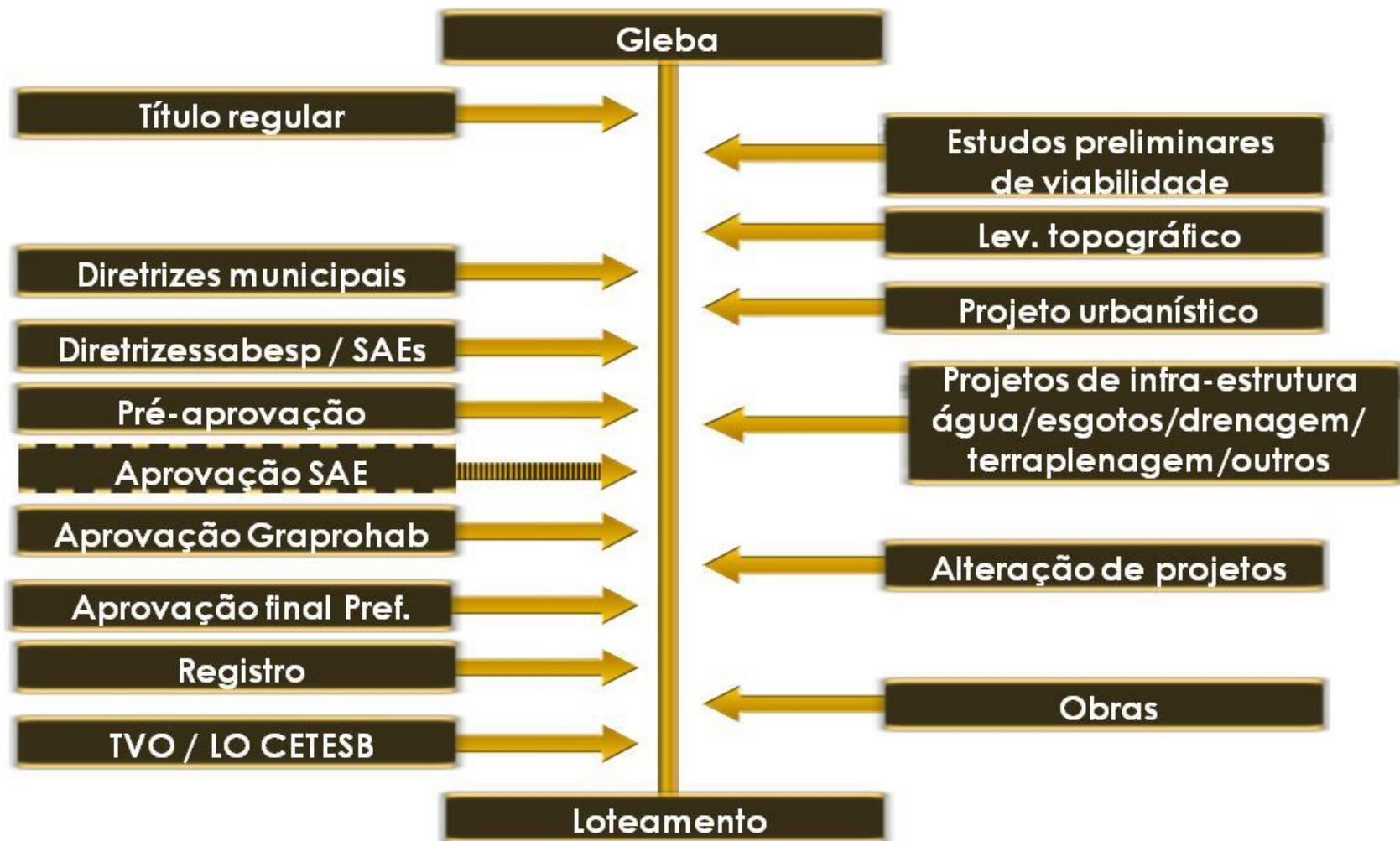


DESCANSE EM PAZ

De posse da “certidão de óbito” do lote, o vendedor tem, ainda, que providenciar o “enterro do lote”, transferindo o contribuinte do IPTU para o nome do seu “herdeiro” – comprador.

Só após esta última providência administrativa, de todos os lotes vendidos, é que o empreendedor poderá “DESCANSAR EM PAZ”, relativamente ao seu empreendimento.

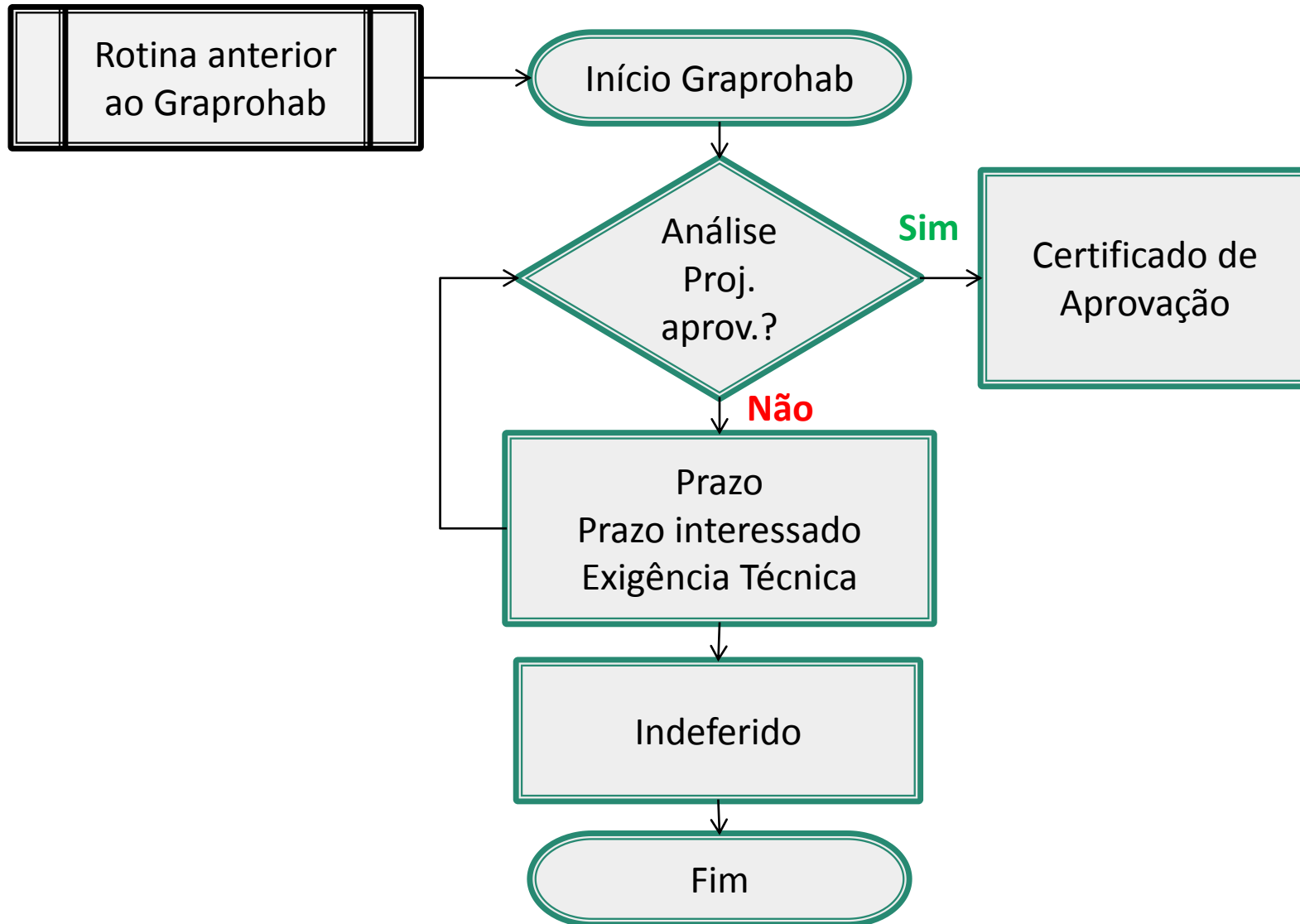




ANÁLISES DOS PROJETOS

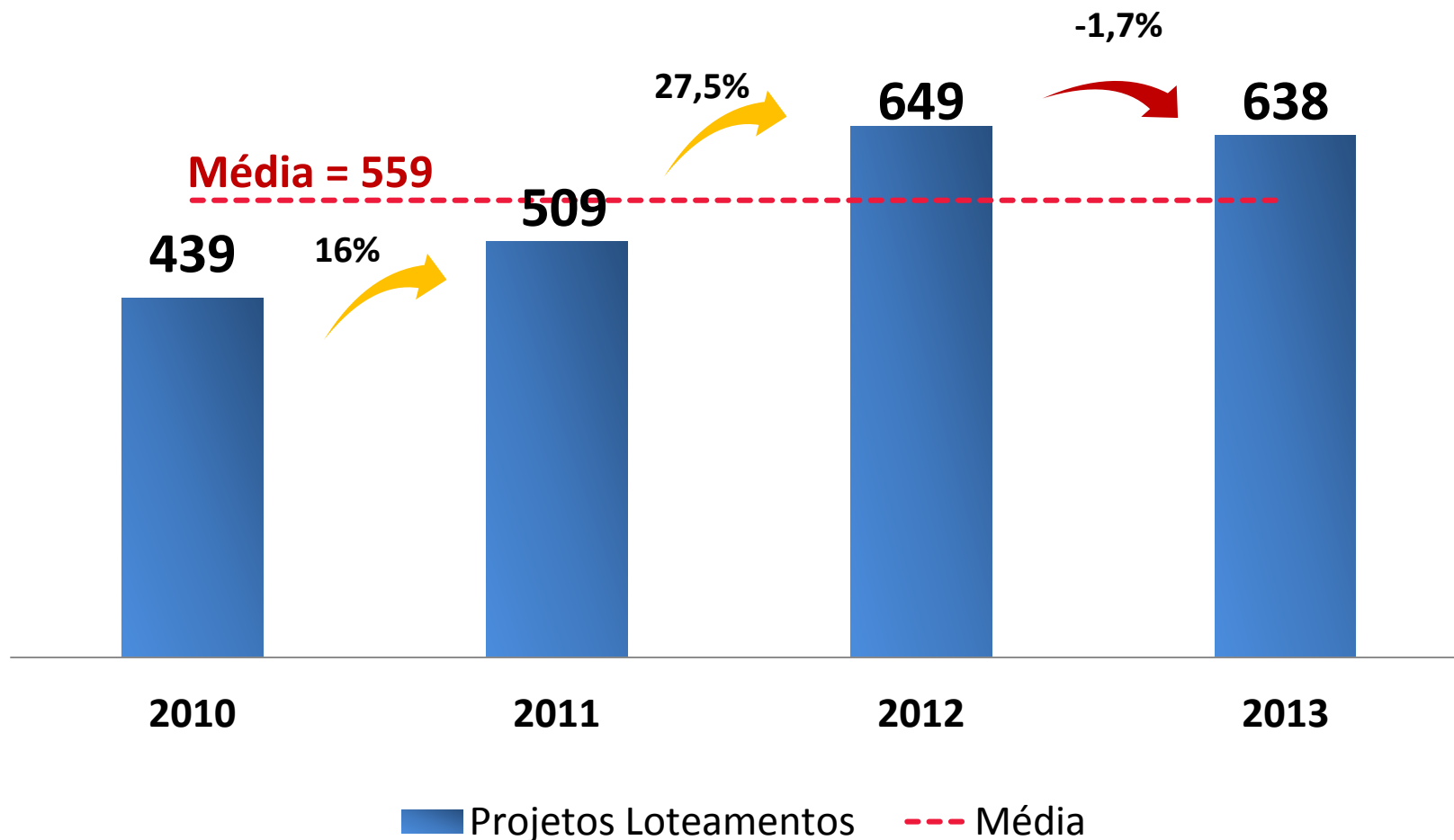


Análise dos projetos de loteamento pelo Graprohab



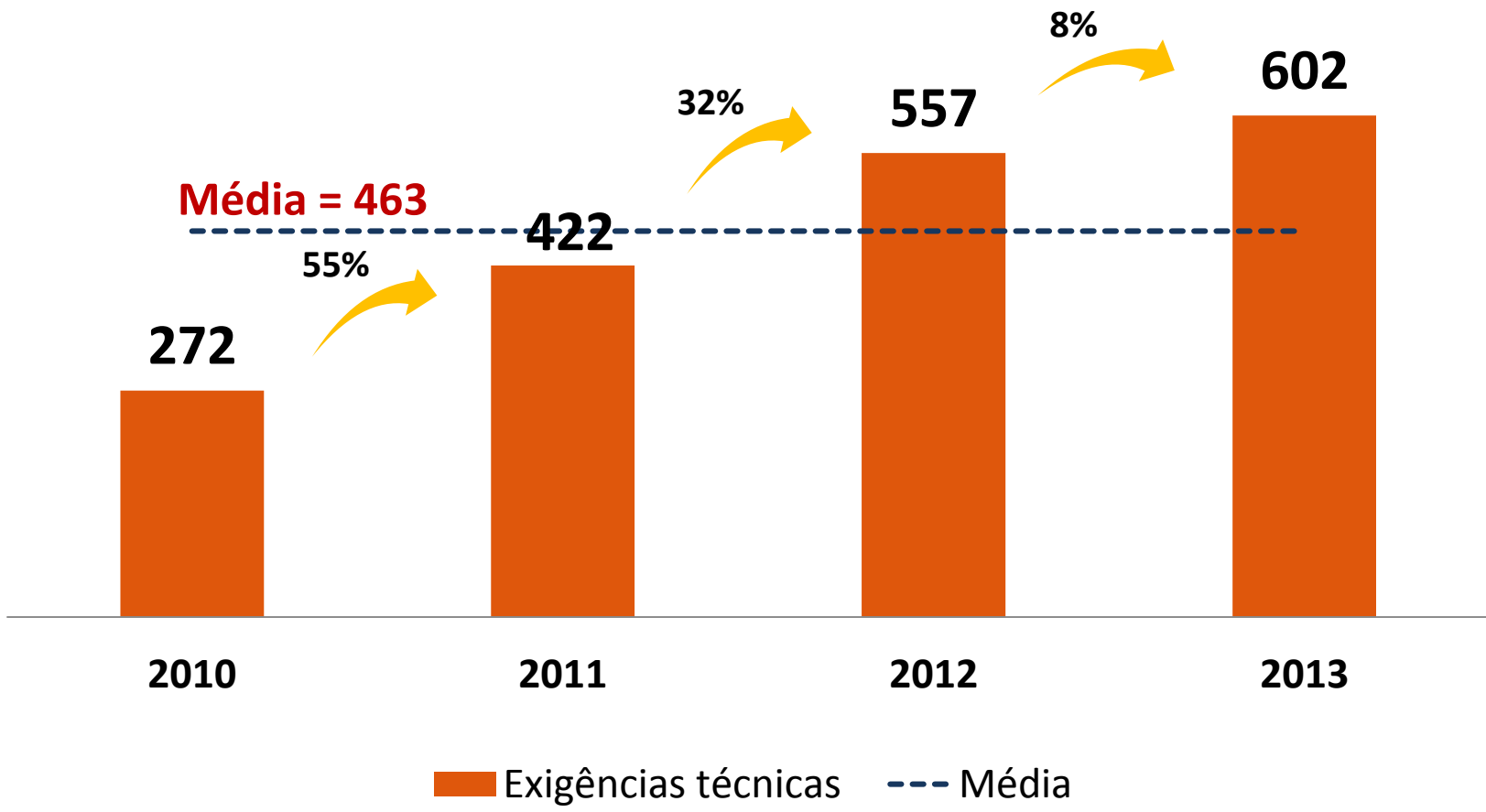
Projetos de Loteamentos Protocolados no Graprohab

Emitidos por Ano no Estado de São Paulo



Fonte: Graprohab / Elaboração: Secovi-SP

Quantidade de exigências técnicas no ano



Fonte: Graprohab / Elaboração: Secovi-SP



Exigências técnicas por órgãos do Graprohab

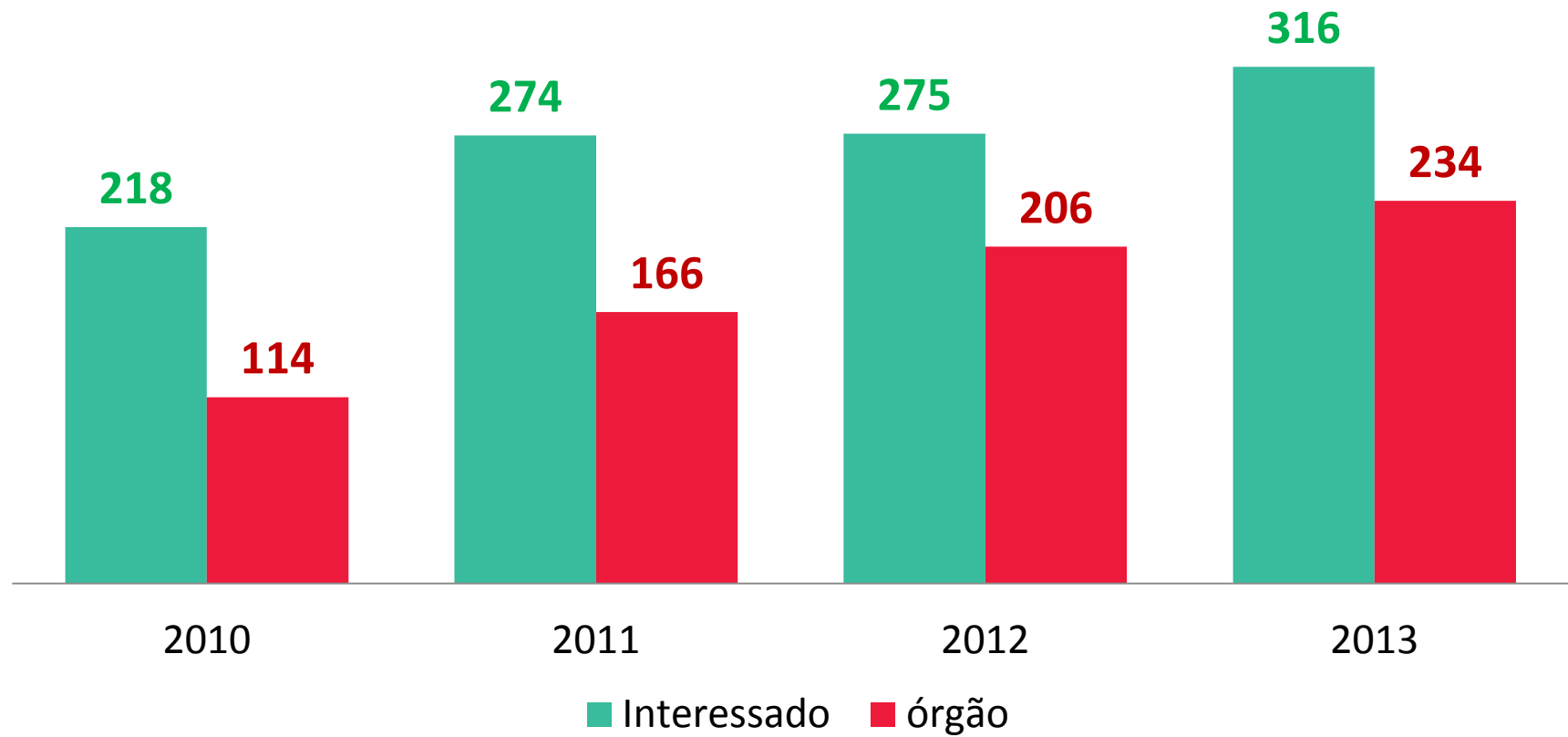
Órgãos	2010	2011	2012	2013
Cia. Ambiental	216	311	392	444
Secretaria da Habitação	156	293	414	442
Sabesp	62	75	88	101
DAEE	11	18	36	43
Emplasa	14	47	19	15

Fonte: Graprohab / Elaboração: Secovi-SP



Quantidade de solicitação de prazos

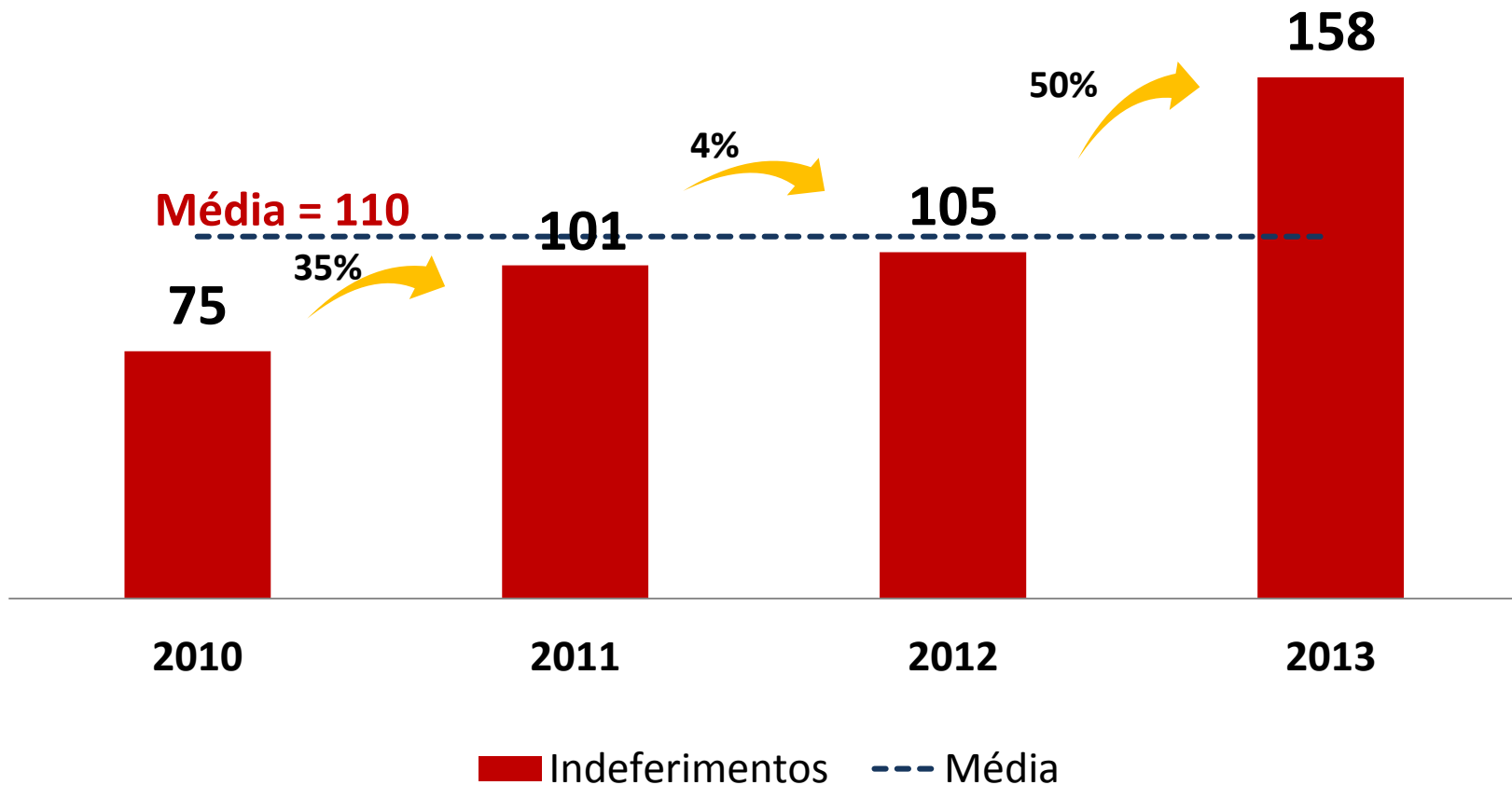
A solicitação de prazo pode ser feito pelo proponente do projeto como pelos órgãos do Graprohab



Fonte: Graprohab / Elaboração: Secovi-SP



Projetos de loteamento indeferidos por ano



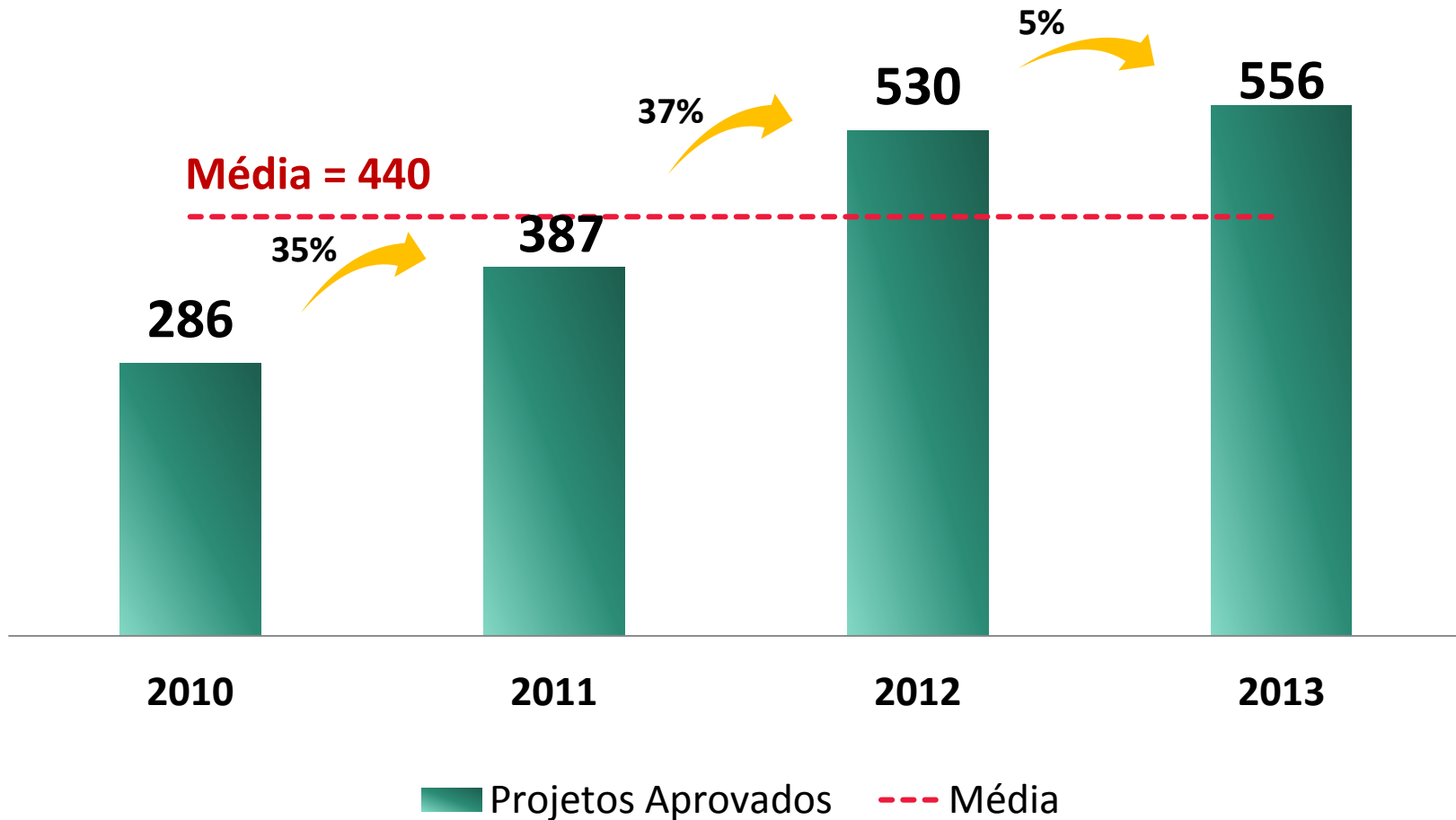
Fonte: Graprohhab / Elaboração: Secovi-SP

PROJETOS APROVADOS



Projetos de loteamento aprovados por ano

Relatório das reuniões do Graprohab



Período de aprovação dos projetos de loteamentos

Período	Qt. de contratos			
	2010	2011	2012	2013
1) Até 30 dias	11	9	31	16
2) De 31 a 60 dias	48	39	67	53
3) De 61 a 90 dias	45	57	70	58
4) De 91 a 120 dias	49	70	101	110
5) De 121 a 180 dias	66	89	105	142
6) De 181 a 360 dias	34	76	113	108
7) Mais de 360 dias	33	47	43	69
Total	286	387	530	556

Fonte: Graprohab / Elaboração: Secovi-SP

MUITO OBRIGADO

The image features a dark blue sky at dusk or dawn. A bright, glowing sun is positioned behind a silhouette of a city skyline. The sun's light creates a lens flare effect. A small airplane is visible in the sky to the right of the sun. The city skyline consists of various building silhouettes, including a prominent skyscraper on the right with a construction crane on top. The bottom of the image is divided into a white horizontal band and a red geometric shape in the bottom-left corner.