

Dobram licenças para prédio de uso misto

Entre julho de 2014 e junho deste ano, foram liberados pela Prefeitura de SP 120 edifícios que mesclam moradia, comércio e serviços

Bruno Ribeiro
Edison Veiga

Na contramão da retração do setor imobiliário da capital paulista, fruto das incertezas da economia, a emissão de licenças para prédios de uso misto mais do que dobrou na cidade de São Paulo após a aprovação do novo Plano Diretor Estratégico (PDE), há um ano. Foram liberados 120 edifícios que mesclam moradia, comércios e escritórios entre julho do ano passado e junho deste ano, ante 55 empreendimentos entre julho de 2013 e junho de 2014. É um aumento de 118%. Os dados foram obtidos pela Lei de Acesso à Informação.

O número chama mais a atenção se comparado aos dados do setor como um todo. Nos últimos 12 meses, caiu 25% o número de pedidos de autorização para novos empreendimentos na Prefeitura. A queda é de 9.283 pedidos – entre julho de 2013 e junho do ano passado – para 6.900 entre julho de 2015 e junho deste ano, segundo a Secretaria de Licenciamentos.

Os projetos aprovados foram concebidos seguindo as regras do Plano Diretor antigo, que ainda não previam incentivos a esse tipo de empreendimento que agora existem – como, por exemplo, a elevação por quatro do potencial construtivo dos terrenos que abrigam as obras. Mas, no entender do Sindicato da Habitação (Secovi), já indicam uma disposição do mercado de investir em obras com essas características. “Esses projetos que estão sendo aprovados agora são certamente daqueles que adquiriram os terrenos em 2014, deram entrada com o projeto ainda no ano passado, e es-

tavam aguardando a aprovação”, diz Ricardo Yazbek, vice-presidente da entidade.

Esse crescimento é visto com bons olhos pelo setor. “É muito salutar o que vem acontecendo. O fato de a gente ter lojas no térreo, conversando com a calçada, com as pessoas transitando ali, isso é bom. É bom para a cidade, é bom para o comércio, para os serviços, que são o que normalmente fica no pavimento térreo de edifícios, a exemplo do que temos em alguns trechos de Higienópolis (zona oeste da capital), no Leblon e em Ipanema (Rio) e até em outras cidades, como Buenos Aires”, diz Yazbek.

Mas o vice-presidente do Secovi destaca que, mesmo com o crescimento expressivo, o número de aprovações é “muito baixo para uma cidade com o tamanho de São Paulo”, e um dos motivos é a falta de conhecimento das incorporadoras sobre o tamanho desse mercado. Não há certeza se há demanda, por exemplo, para tantas salas comerciais. “Encomendamos, juntamente com a Associação Comercial, uma pesquisa para tentar dimensionar a demanda por esses espaços”, completa Yazbek. Os resultados devem ser apresentados neste mês.

O PDE foi aprovado em julho na Câmara Municipal e sancionado pelo prefeito Fernando Haddad (PT) em agosto. A regulamentação da nova lei ocorreu em abril. A expectativa é de que as aprovações só se transformem em novos lançamentos imobiliários depois das aprovações da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Código de Obras, ambos em discussão no Legislativo e com previsão de aprovação ainda neste ano.

Repercussão. “A notícia é interessantíssima”, diz o arquiteto e urbanista Lucio Gomes Machado, professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). “Indica o início da mudança de uma mentalidade de mais de 40 anos atrás, que setorizava a cidade em zonas de trabalho, moradia, lazer e circulação. Não se percebia o quanto isso era danoso para a cidade.”

Diretor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, o arquiteto e urbanista Valter Caldana concorda. “Em 1972 a cidade adotou um

modelo de desenvolvimento urbano rodoviário disperso, em lei, o que introduziu uma coisa perversa: a segregação e a estratificação do território. Fi-

nalmente, parece que tal modelo se exauriu.”

Caldana só vê vantagens no uso misto. “Primeiramente, porque aproxima a prestação

de serviços do usuário do serviço. E porque cria emprego e renda perto de onde há moradia, reequilibrando a relação moradia, emprego e renda.”

Nova lei

O Plano Diretor é o conjunto de regras que organizam o crescimento da cidade, com validade de 16 anos

Incentivos

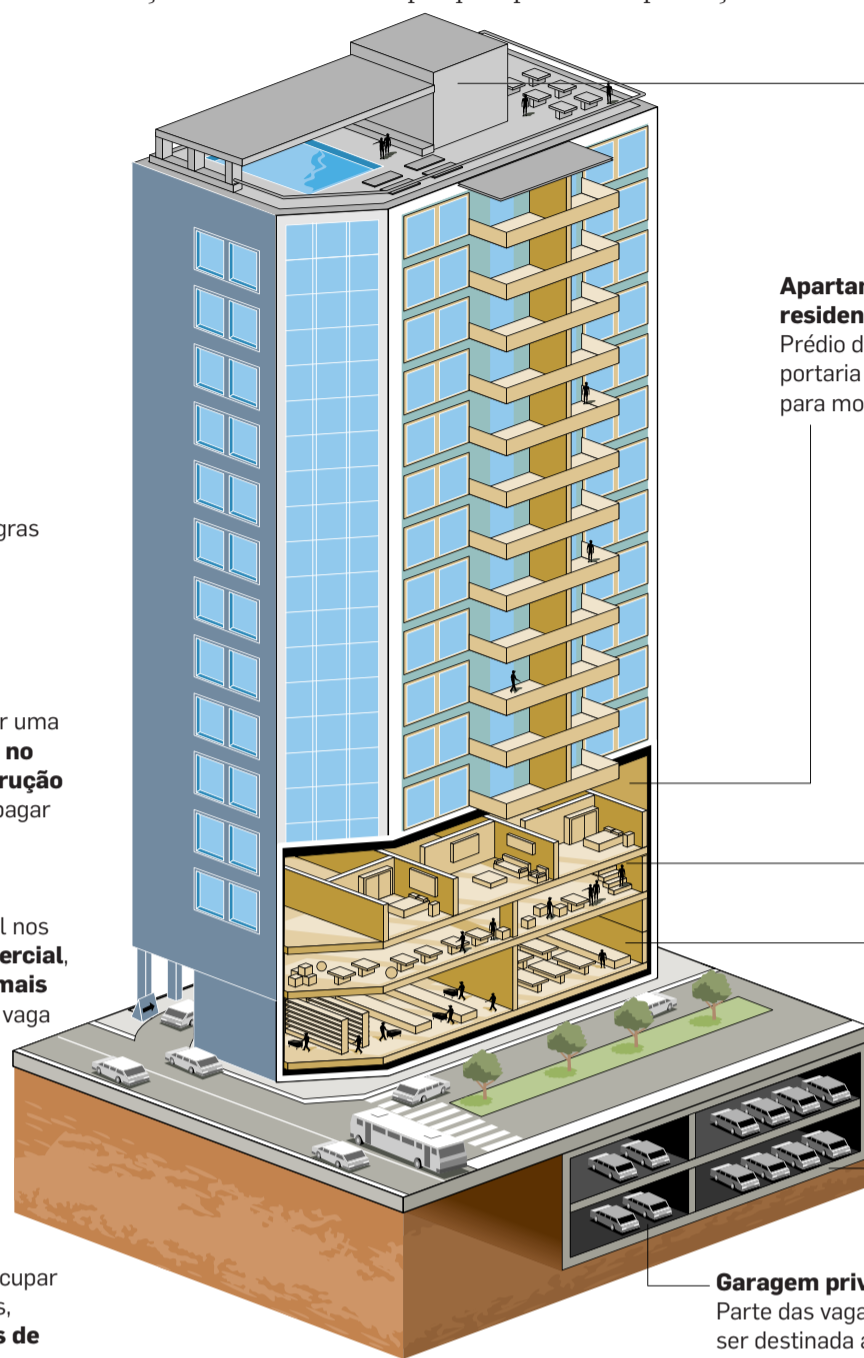
Empreendedor que aceitar projetar uma **torre residencial** com **comércio no térreo** terá o **potencial de construção** da área elevado por **quatro**, sem pagar a mais por isso

Ele ainda poderá fazer uma **garagem** por unidade habitacional nos subsolos e usá-las de **forma comercial**, já que o novo **Plano Diretor não mais obriga** a construir a ofertar uma vaga por apartamento

As regras valem para os **futuros lançamentos** no entorno dos **eixos de transporte** – avenidas dotadas de estações de metrô e corredores de ônibus

Os novos edifícios ainda poderão ocupar o **térreo** com equipamentos sociais, como **creches** e pequenos **postos de saúde e agências dos Correios**

FONTE: PLANO DIRETOR/2014



Cobertura
Espaço também pode abrigar áreas comuns dos moradores, como piscina e academia

Apartamentos residenciais
Prédio deve ter portaria exclusiva para moradores

Área de lazer
Com o comércio no térreo, salões de festas e demais áreas de lazer do prédio vão para o primeiro pavimento

Comércio
Instalado no térreo, deve ter acesso livre aos pedestres. Equipamentos sociais, como creches, podem dividir o espaço com mercados e lojas

Garagem comercial
Terá acesso independente do prédio e cobrança por permanência

Garagem privada
Parte das vagas pode ser destinada aos moradores do prédio

INFOGRAFICO/ESTADÃO

Tempo fechado



Insistentes. Quem foi ao Ibirapuera teve espaço de sobra

CHUVA ESVAZIA PARQUE E ENCHE SHOPPING EM SP

Cafeterias dos centros de compra foram as mais disputadas; no Ibirapuera, marquise foi a opção

O tempo chuvoso de ontem espantou o paulistano dos parques municipais no feriado da Independência. Vagas de sobra nos estacionamento e espaço à vontade para quem decidiu aprender a andar de bicicleta ou colocar a caminhada em dia. Cenário diferente dos shoppings da cidade, onde houve disputa por mesinhas nas cafeterias.

O Parque do Ibirapuera, por exemplo, só estava lotado na marquise, mas mesmo assim com espaço para andar de skate ou patinar no piso liso. “Sabia que estaria chovendo, mas aqui dá para brincar à vontade”, disse o produtor musical Gustavo Dias, de 29 anos, que havia levado o filho para andar de skate com ele no local. “Acho que a gente tem de aproveitar que não está trabalhando e sair, mesmo que não esteja aquele ca-

lorão”, disse.

Dias, que não mora com o filho, um menino de 7 anos, conta que já havia combinado o passeio antes do feriado. “Perguntei ‘na hora H’ se ele queria desistir e ir no cinema, ele disse que não”, contou o rapaz. “Ele puxou a mim”, brincou o pai, sem esconder o orgulho do menino que arriscava algumas manobras na prancha de rodinhas.

Mas o parque também tinha gente que acabou por ir ao lugar porque já não tinha como mudar de planos. “Colocamos as bicicletas no carro de manhã, quando o tempo estava feio, mas sem chuva. Começou a pingar mais forte quando a gente já estava aqui. Então continuamos. Quando chegar em casa, a gente dá um banho quente nas crianças”, afirmou a professora Beatriz dos Campos Souza, de 41 anos, que veio de Osasco para passear de bicicleta com os filhos no parque. “Eles andam

de bicicleta na rua de casa, no bairro. Quem não andava faz tempo era a gente.” Beatriz e o marido trouxeram os três filhos para o parque – que não reclamaram da chuva para a mãe, segundo contou. Estavam entre os poucos que, durante a garoa, permaneceram nas pistas de asfalto.

Shopping. Já o movimento nos shoppings era diferente: com uma sacola de compras ou outra nas mãos, os frequentadores passearam com o andar sem pressa típico de um domingo. No Iguatemi, na zona oeste, lotadas ficaram as cafeterias, embora as lojas também tivessem certo movimento.

“Minha mulher disse que queria um sapato, então viemos para cá. Sinceramente, não tinha nada para fazer em casa. Vamos aproveitar para comer em algum lugar quando sairmos daqui”, disse o gerente de projetos Henrique Guimarães, de 54 anos, enquanto aguardava, olhando uma vitrine de relógios, sua mulher experimentar roupas em uma loja. “Achei até que fosse estar mais cheio”, contou o homem.

As amigas Lucia Azumi, de 26 anos, e Isabela Cotin, de 28, afirmam que tinham outros planos para a cidade ontem. “Ela (Isabela) mora no Rio e veio para minha casa no feriado. A gente tinha pensado em fazer outras coisas, mas acabamos acordando tarde e ficamos sem muitas opções”, contou Lucia. “À noite, a cidade tem mais opções, a chuva não atrapalha muito se a gente vai em um lugar que não tem filas. Mas, à tarde, você ou fica em casa ou acaba indo para o shopping, mesmo”, disse a amiga carioca. /B.R.



#VEMPROCARIBE

AS SUAS FÉRIAS DE VERÃO TÊM DESTINO GARANTIDO E CRIANÇAS GRÁTIS!

ANTILHAS E CARIBE SUL

Uma viagem inesquecível com alegria, diversão e o melhor atendimento a bordo, onde o verdadeiro destino é desfrutar do caminho. Esse é jeito Pullmantur de fazer cruzeiro.

#VEMPROCARIBE

<p>7 NOITES</p> <p>Aruba Curaçao La Guaira Colón</p> <p>Escolha o porto de embarque</p>	<p>EMBARQUE EM CARTAGENA</p> <p>Saídas 5, 12, 19 e 26 de DEZEMBRO</p> <p>A PARTIR DE:</p> <p>R\$1.520,00</p> <p>POR PESSOA + TAXAS</p>	<p>EMBARQUE EM COLÓN</p> <p>Saídas 4, 11, 18 e 25 de DEZEMBRO</p> <p>A PARTIR DE:</p> <p>R\$1.445,00</p> <p>POR PESSOA + TAXAS</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

EMBARQUE SEM VISTO MELHOR ATENDIMENTO DIFERENTES DESTINOS EM ATÉ 12X SEM JUROS

CONSULTE SEU AGENTE DE VIAGEM. Mais informações: 11 3181-5700

www.pullmantur.com.br pullmanturbrasil

*A tarifa acima apresentada inclui o pacote de bebidas "Tudo Incluído Plus" para adultos e "Tudo Incluído Guppy" para crianças. Pacotes de bebidas válidos para todas as reservas realizadas de 20/7/2015 a 30/9/2015, apenas para as saídas acima citadas. Vagas limitadas. **Marítimo: limite de duas crianças até 11 anos, viajando na mesma cabine de dois adultos, pagando unicamente as taxas portuárias e de serviço, consulte saídas participantes. (1) Tarifa e condições promocionais sujeitas a disponibilidade e alteração sem aviso prévio. Tarifa base em reais, válida por pessoa em cabine dupla interna. A tarifa não inclui taxas aéreas, portuárias e/ou de serviços. Tarifa exclusiva para a parte marítima. (2) Parcelamento em 12X válido por tempo determinado sujeito a disponibilidade. Entrada de 20% (dinheiro ou cheque) e parcelamento em 12X sem juros para pagamentos em cheque (sujeito à aprovação pela TCN) ou em 12X sem juros no cartão de crédito das bandeiras Visa, Amex, Diners e Mastercard. Tarifa válida para vendas individuais e para Grupos. Consulte nossas condições gerais no site pullmantur.com.br.