



## Incorporações residenciais verticais em São Paulo

João MEYER<sup>1</sup>, Ana Cecília CAMPOS<sup>2</sup>; Eugenio QUEIROGA<sup>3</sup>, Fany  
GALENDER<sup>4</sup>, Helena DEGREAS<sup>5</sup>, Silvio MACEDO<sup>6</sup>, Rogério  
AKAMINE<sup>7</sup>, Vanderli CUSTÓDIO<sup>8</sup>

<sup>1</sup>Prof. Dr. FAUUSP

Rua do Lago 876, 05508900, Brasil

(5511) 30914687, joameyer1@yahoo.com.br (autor correspondente)

<sup>2</sup>Pesquisadora LAB-QUAPÁ/FAUUSP

Rua do Lago 876, 05508900, Brasil

(5511) 30914687, anacecilia@arrudacampos.com

<sup>3</sup>Prof. Dr. FAUUSP

Rua do Lago 876, 05508900, Brasil

(5511) 30914687, queiroga@usp.br

<sup>4</sup>Pesquisadora LAB-QUAPÁ/FAUUSP

Rua do Lago 876, 05508900, Brasil

(5511) 30914687, fgalender@uol.com.br

<sup>5</sup>Prof. Dra. FIAMFAAM

Rua do Lago 876, 05508900, Brasil

(5511) 30914687, hdegreas@uol.com

<sup>6</sup>Coordenador LAB-QUAPÁ/FAUUSP

Rua do Lago 876, 05508900, Brasil

(5511) 30914687, ssmduck@usp.br

<sup>7</sup>Prof. Dr. Universidade Nove de Julho

Av. Dr. Adolpho Pinto, 109, 01156050, Brasil

(5511) 3665-9791, akamine224@gmail.com

<sup>8</sup>Profa. Dra. Instituto de Estudos Brasileiros

Av. Prof. Mello Moraes, trav. 8, no. 14, 05508-030, Brasil

(5511) 30912398, vanderli@usp.br São Paulo

**Palavras-chave:** incorporações, forma urbana, São Paulo, condomínios residenciais, adensamento.

### Resumo

Esta pesquisa integra o projeto do Quapá da FAUUSP que investiga relações entre sistemas de espaços livres e a forma urbana brasileira. O

objetivo da pesquisa apresentada é localizar, quantificar e caracterizar as transformações nos padrões dos lançamentos residenciais verticais, realizados por incorporadores na década de 2000, de modo a fornecer subsídios para o entendimento da constituição da forma urbana paulistana atual e suas implicações no sistema de espaços livres da cidade de São Paulo. Foram estudados os empreendimentos lançados em dois períodos, anteriores e posteriores ao período de transição onde emergiram os principais fatores das mudanças estudadas: o novo Plano Diretor de São Paulo, a retomada dos financiamentos habitacionais, e a capitalização das grandes incorporadoras. São apresentados os fatores destas mudanças e a metodologia usada. Os resultados preliminares da pesquisa indicam terem ocorrido importantes mudanças nas características e distribuição no território dos condomínios verticais residenciais durante a década de 2000. O número de unidades e o porte dos projetos aumentaram substancialmente, bem como a adoção da tipologia condomínio-clubes em lugar das torres isoladas, sendo que paralelamente ocorreu uma desconcentração da localização dos lançamentos.

## **Abstract**

This paper presents a part of a broader Quapá research, from FAUUSP, which investigates the open space systems and urban form relationship in Brazil. The present research aims to locate, characterize and quantify the changes in patterns of vertical residential starts, made by developers in the 2000s, providing contributions to the urban form formation understanding and its implications in the São Paulo city open spaces system. This study focus in two periods, before and after the transition phase, when the main factors of change emerged: the São Paulo new Master Plan, the housing financing recovery and the largest developers capitalization. The change factors and the methodology are presented. Preliminary finds indicate important changes in vertical residential condominiums characteristics and the territory distribution in the 2000s. The housing units number and projects size increased substantially. The adoption of condo club typology lead instead of isolated towers, at same time occurred a decentralization of the new starts location.

## **Introdução**

Esta pesquisa integra o projeto interdisciplinar intitulado “Os sistemas de espaços livres na constituição da forma urbana no Brasil: produção e apropriação” (QUAPÁ-SEL II), coordenado pelo Laboratório QUAPÁ da FAUUSP, que desde 2012 investiga relações entre sistemas de espaços livres e a forma urbana brasileira na atualidade, considerando sua produção a partir dos processos socioeconômicos, seus aspectos comuns e especificidades locais.

O objetivo da presente pesquisa é localizar, quantificar e caracterizar as transformações nos padrões dos lançamentos residenciais verticais, realizados por incorporadores na década de 2000, de modo a fornecer subsídios para o entendimento da constituição da forma urbana paulistana atual e suas implicações no sistema de espaços livres da cidade de São Paulo.

## **Fatores de mudança**

Foram estudados os empreendimentos lançados em dois períodos, anteriores e posteriores ao período de transição onde emergiram os principais fatores das mudanças estudadas:

- (A) - O novo Plano Diretor de São Paulo e correspondente lei ordenadora do uso do solo, promulgado em 2002;
- (B) a retomada dos financiamentos habitacionais, em larga escala, no Brasil;
- (C) a capitalização das grandes incorporadoras pela abertura do capital em bolsa;

A) Plano Diretor Estratégico (PDE) - O novo Plano Diretor Estratégico do município São Paulo identificou como principal problema o crescimento populacional desequilibrado da cidade nas décadas de 1980 e 1990, concentrado nos 46 distritos periféricos e pobres, região distante, ambientalmente sensível e carente de infraestrutura, serviços públicos e empregos. Mais do que a própria precariedade destes assentamentos, este desequilíbrio exigiria vultosos investimentos públicos em infraestrutura e serviços, e seria responsável por disseminada degradação ambiental e saturação do sistema viário e de transporte coletivo, devido ao aumento da distância entre moradia e emprego.

Por contraste, ocorria um esvaziamento populacional dos 54 distritos centrais e intermediários, onde se concentravam os empregos, bem servidos

de infraestrutura e serviços públicos crescentemente ociosos, exceto pelo sistema de transporte, cada vez mais saturado. Consequentemente 4,8 milhões de pessoas viviam em condições de moradia inadequadas: favelas, loteamentos clandestinos, cortiços, ou com carência de infraestrutura básica. O PDE estabeleceu como objetivos reduzir as desigualdades, equilibrar empregos e moradia, criando empregos na periferia e incentivando a produção de moradias nas áreas central e intermediárias e, portanto reduzindo os deslocamentos para viabilizar um programa de melhoria de transportes coletivos. O crescimento populacional seria redirecionado: seria contido na periferia, e o adensamento deveria ser também restringido na rica região sudoeste, onde, apesar de diminuição populacional, concentraram-se, até então, os lançamentos imobiliários, e foi considerada saturada.



Foto 1 - Saturação do rico setor sudoeste de São Paulo.

Fonte: Arquivo Quapá.

A produção habitacional e o correspondente adensamento deveriam ser redirecionados para a área intermediária da cidade, e para as áreas propostas para renovação urbana. A área intermediária já dispunha de boa infraestrutura ociosa. As áreas de renovação urbana compreendiam as antigas áreas industriais degradadas, o Centro Histórico parcialmente deteriorado e as áreas adjacentes a projetos de grandes impactos urbanos,

principalmente as áreas previstas para serem impactadas com grandes intervenções de transporte coletivo de massa.

Com estes objetivos o PDE definiu a política de desenvolvimento urbano do município de São Paulo. Seus efeitos começaram a serem sentidos a partir da entrada em vigor da sua regulamentação, em 2005. Esta política compartimenta a cidade em macroáreas, com o objetivo de controle da intensidade do aproveitamento do solo em função da capacidade de suporte da infraestrutura como mostra o Mapa 1.

A área mais rica, região sudoeste, foi nomeada “Macroárea de Urbanização Consolidada”, considerada saturada, teve o adensamento restringido e os coeficientes de aproveitamento<sup>1</sup>, em geral foram reduzidos para 2.5 no máximo.

A “Macroárea de Urbanização e Qualificação” corresponde à periferia, onde por insuficiência de infraestrutura teve o coeficiente de aproveitamento restringido a no máximo 2,5, de modo a evitar um grande adensamento.

A construção habitacional foi reorientada e incentivada para a zona intermediária da cidade – “Macroárea de Urbanização em Consolidação”, e para as áreas onde estão previstos os projetos estratégicos de renovação urbana - “Macroárea de Reestruturação e Qualificação Urbana”. Nestas áreas foi incentivado o adensamento e os coeficientes de aproveitamento podem chegar a 4. Nesta incluem-se as 13 Operações Urbanas previstas, sendo que quatro delas estão regulamentadas: Centro, Água Branca, Faria Lima e Águas Espraiadas e as demais ainda não foram regulamentadas em 2013.

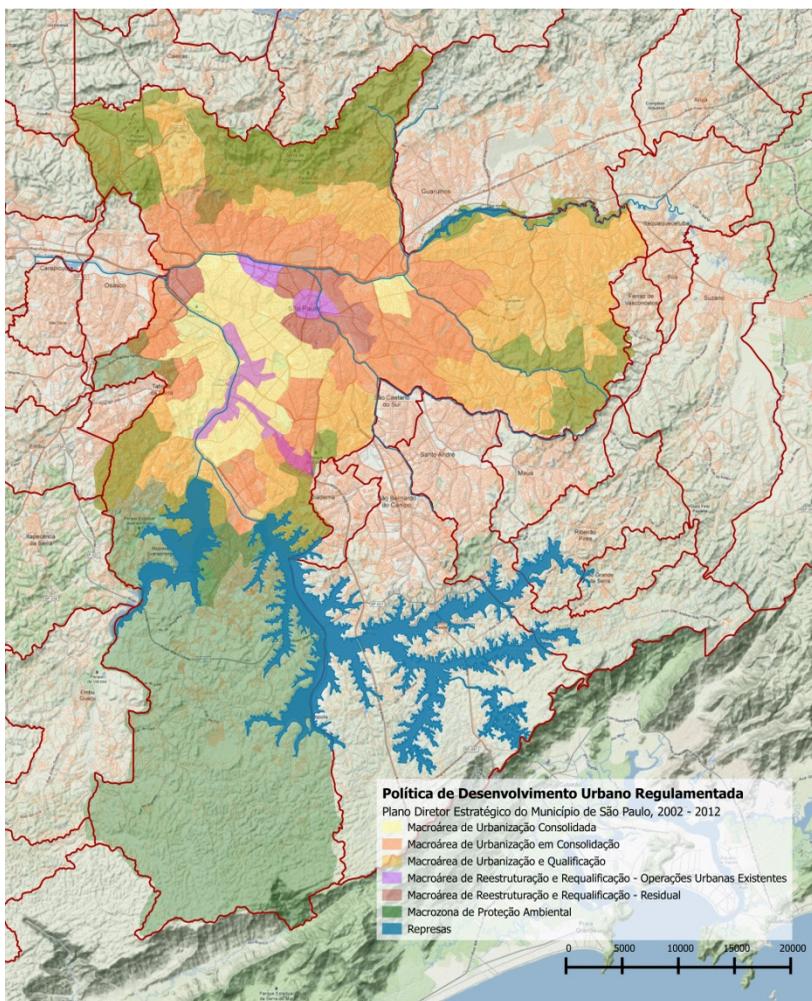
As demais macroáreas pertencem à Macrozona de proteção ambiental, com restrições ao adensamento e a ocupação.

(B) Retomada dos financiamentos habitacionais – A desestruturação do Sistema Financeiro da Habitação, iniciada em 1983, prolongou-se por duas décadas. Entre 1983 e 2005 o SBPE (*Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo*) financiou anualmente 56.949 unidades em média, menos de 5% da formação de domicílios no Brasil nos anos 1990 (Haddad e Meyer, 2012). Em 2002 o Governo Federal obriga os bancos a gradativamente retomarem o financiamento habitacional com recursos captados com cadernetas de poupança até cumprirem a exigência de aplicação de pelo

---

<sup>1</sup> Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

menos 65% destes fundos neste tipo de crédito. O crescimento dos financiamentos foi exponencial e contemplou principalmente famílias de classe média.



Mapa 1 – Política de desenvolvimento urbano regulamentada

Fonte: elaboração dos autores a partir de: Google Maps e Prefeitura do Município de São Paulo 2002 (A e B).

Em 2007 a ampliação das operações de financiamento ganha importante impulso: a competição entre os bancos obriga-os a ampliarem os prazos e baixarem os juros, diminuindo acentuadamente o valor das prestações e consequentemente da renda necessária, ampliando o contingente de famílias com acesso ao mercado e o valor dos imóveis acessíveis às famílias. As incorporadoras aumentaram a oferta para esta classe média e passaram a atuar em novos segmentos de renda.

(C) Capitalização das grandes incorporadoras – Muitas empresas do setor abriram o capital em bolsa entre o segundo semestre de 2005 e o primeiro semestre de 2007, adquirindo capacidade financeira para desenvolver muitos e grandes projetos. A necessidade de investir o capital obtido obrigou-as a diversificarem sua produção para os setores menos rentáveis de classe média, inclusive para o mercado econômico. O novo porte das empresas levou-as a procurar desenvolver empreendimentos maiores, como os condomínios-clube, e a procurarem terrenos maiores fora da região sudoeste, onde eram raros.



Foto 2 - Condomínio Forte do Golf. Divisa do município de São Paulo com Osasco.

Fonte: Google Maps.

## Método

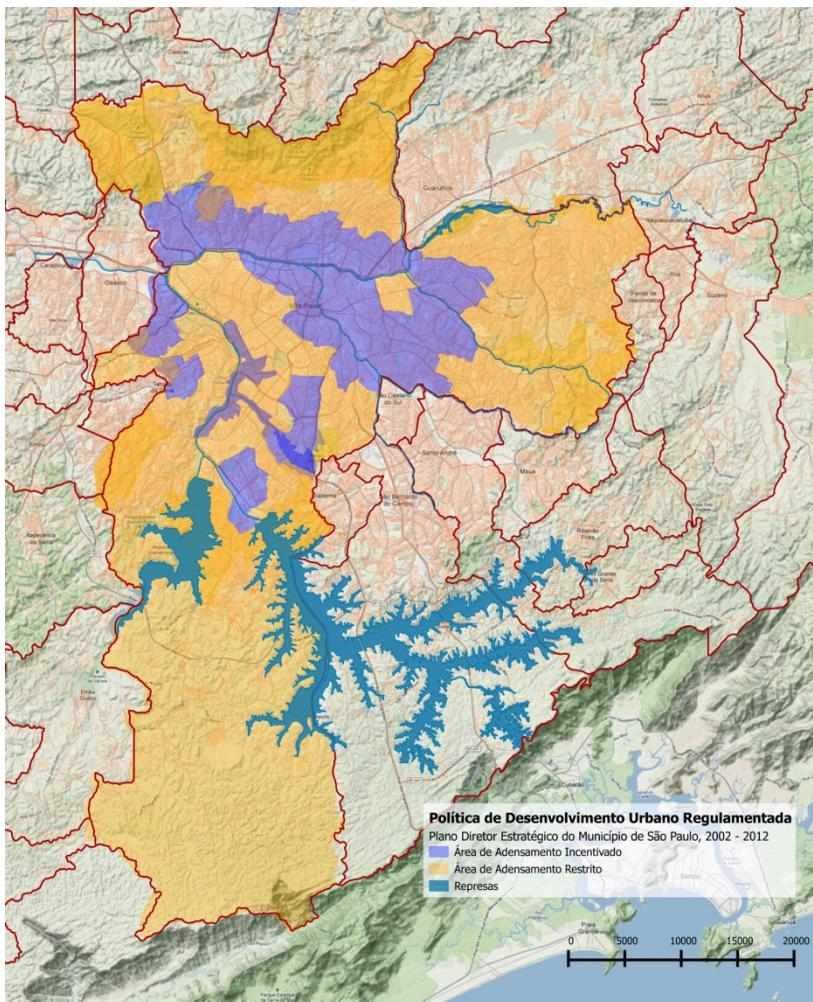
Utilizou-se o banco de dados de lançamentos residenciais verticais privados, cedido pela empresa de consultoria Embraesp, de dois biênios do começo e do fim da década: 2001/2002 e 2008/2009, anteriores e posteriores ao período de transição em que os fatores de transformações descritos emergiram. Os dois períodos foram comparados por meios de mapas e quantificação dos indicadores. Os lançamentos de edifícios residenciais foram localizados em mapas base, previamente elaborados, com a delimitação de critérios geográficos relevantes para a análise:

- 1) diretrizes de incentivo ou restrição ao adensamento do macrozoneamento municipal do São Paulo;
- 2) localização em áreas nobre, intermediária ou periférica; e
- 3) localização no município de São Paulo e outros municípios da Região Metropolitana.

Os empreendimentos foram quantificados segundo estes critérios para cada biênio estudado.

As macrozonas, acima descritas, foram agrupadas em dois conjuntos segundo suas diretrizes de incentivo e restrição ao adensamento. As áreas de adensamento incentivado, onde o aproveitamento pode chegar a 4, foram agrupadas no mapa 2, e correspondem às Macroárea de Urbanização em Consolidação e à parte da Macroárea de Reestruturação e Qualificação Urbana que foi regulamentada por lei como Operação Urbana. As demais áreas, onde o aproveitamento pode chegar no máximo a 2,5, foram classificadas como Área de Adensamento Restrito, no mapa 2. Nesta última categoria também foram incluídas as áreas correspondentes às operações urbanas não regulamentadas, por continuarem com restrições ao adensamento.

Analisou-se também especificamente os condomínios clube (projetos com mais de um bloco de apartamentos e com pelo menos 2.500 m<sup>2</sup> de terreno) muitos com mais de 10.000 m<sup>2</sup>, que se caracterizam pelo cercamento de áreas significativas do tecido urbano com provimento de espaços livres privados. A continuidade da pesquisa irá investigar outras características: padrão, preços, número de andares, bem como indicadores de aproveitamento e ocupação do terreno e de áreas livres. Todas variáveis são avaliadas segundo sua distribuição geográfica e frequência. Quantitativamente, as variáveis e as compartimentações do território são apuradas tanto pelo número de lançamentos quanto pelo número de unidades residenciais.



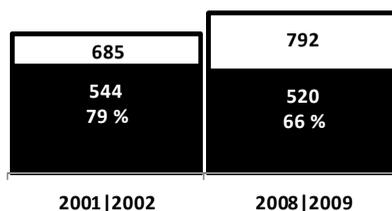
Mapa 2 – Síntese da política de desenvolvimento urbano regulamentada – incentivos e restrições ao adensamento

Fonte: elaboração dos autores a partir de: Google Maps e Prefeitura do Município de São Paulo 2002 (A e B).

## Resultados

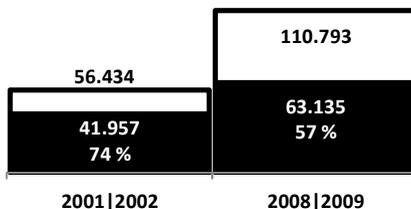
Os resultados preliminares mostram que o total de empreendimentos no município de São Paulo manteve-se quase estável – gráfico 1, porém quase duplicou o volume de unidades lançadas – gráfico 2. O tamanho médio dos empreendimentos aumentou de 77 para 103 unidades residenciais no Município de São Paulo, e de 121 para 175 unidades no restante da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

Gráfico 1 - Número de lançamentos – Participação do Município de São Paulo na RMSP



Fonte: elaboração dos autores a partir de dados da EMBRAESP.

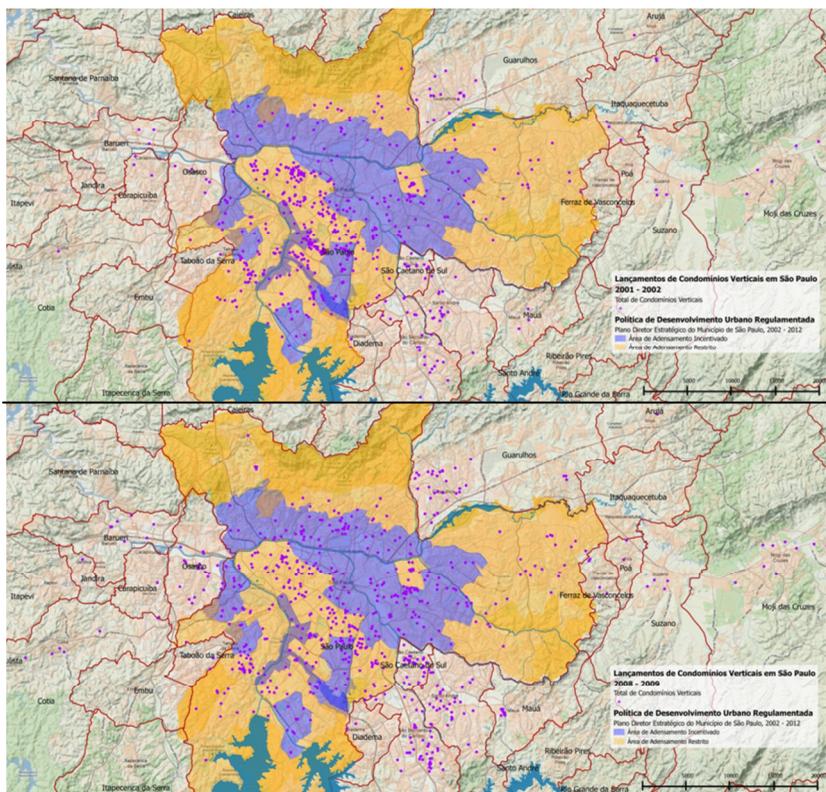
Gráfico 2 - Número de unidades lançadas – Participação do Município de São Paulo na RMSP



Fonte: elaboração dos autores a partir de dados da EMBRAESP.

Os demais municípios da região metropolitana quase dobraram o número de lançamentos e mais que triplicaram o número de unidades lançadas. Eles aumentaram sua participação de 21% para 34% dos lançamentos de toda

região e de 26% para 43% do total de unidades. Os principais vetores desta expansão foram em direção aos municípios industriais (Osasco a oeste, Guarulhos a nordeste e ABC a Sudeste) – mapas 3 e 4. As principais vias de transporte rodo e ferroviários estruturaram os eixos de expansão.



Mapa 3 e Mapa 4 – Comparação dos lançamentos de condomínios residenciais verticais na Região Metropolitana de São Paulo entre os biênios de 2001/2002 e 2008/2009 e diretrizes de adensamento do Município de São Paulo

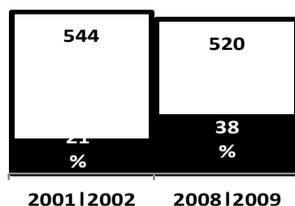
Fontes: elaboração dos autores baseado em: Embrasp; Google Maps e Prefeitura do Município de São Paulo 2002 (A e B)

Ampliou-se significativamente a adoção da tipologia condomínio clube – mapas 5 e 6. Os condomínios clube ampliaram a participação nos lançamentos do Município de São Paulo de 21% para 38% do total de

lançamentos – gráfico 3, e mais que dobrou o número de unidades lançadas, que passaram a dois terços do total – gráfico 5.

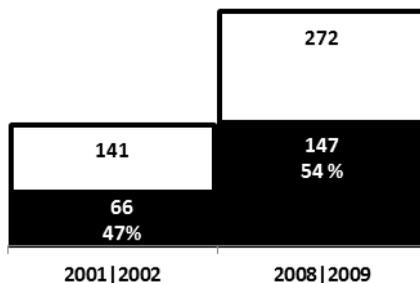
Os condomínios clube tornaram-se a maioria dos lançamentos nos demais municípios da RMSP – gráfico 4, e se consolidaram como dominante no volume de unidades ofertadas, com 80% do total – gráfico 6.

Gráfico 3 - Participação dos condomínios clube no total de lançamentos  
Município de São Paulo



Fonte: elaboração dos autores a partir de dados da EMBRAESP.

Gráfico 4 - Participação dos condomínios clube no total de lançamentos  
Restante da RMSP

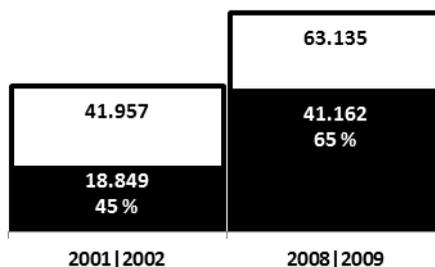


Fonte: elaboração dos autores a partir de dados da EMBRAESP.

Houve uma significativa desconcentração de incorporações da região sudoeste, a de maior concentração de capital da cidade, principalmente para o anel intermediário da cidade e no restante da RMSP, e em menor intensidade nas áreas periféricas do município de São Paulo – mapas 3 e 4.

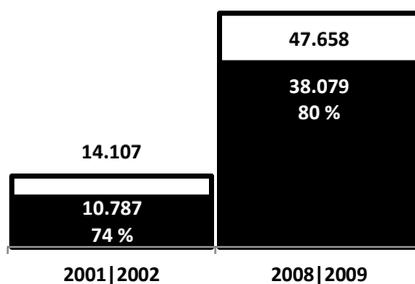
Mesmo com toda expansão do mercado imobiliário na cidade São Paulo, o seu PDE atingiu o objetivo de restringir o adensamento da “Área de Adensamento Consolidado”: o número de lançamentos caiu 33% e o de unidades diminuiu 5%. Esta área recebia metade -51% - dos lançamentos da cidade, e passou a receber um terço – 34%.

Gráfico 5 – Participação dos condomínios clube nas unidades lançadas Município de São Paulo



Fonte: elaboração dos autores a partir de dados da EMBRAESP.

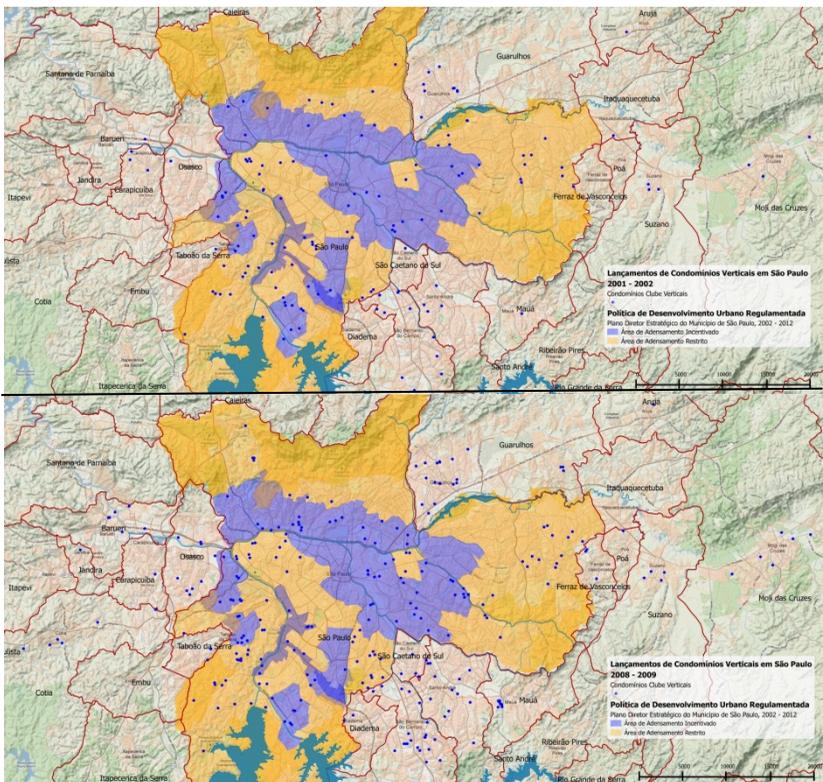
Gráfico 6 - Participação dos condomínios clube nas unidades lançadas restante da RMSP



Fonte: elaboração dos autores a partir de dados da EMBRAESP.

Já o objetivo de redirecionar o adensamento para as áreas incentivadas foi só parcialmente atingido. Estas áreas que já recebiam 42% dos lançamentos,

apesar de todos incentivos, só ampliaram sua participação para 51% dos lançamentos. Mesmo sem as mudanças na legislação urbanística este movimento ocorreria, em parte, auxiliado pela nova escala das incorporadoras, agora capitalizadas, que procuraram estas regiões por disporem de terrenos maiores, mais adequados à nova dimensão dos seus projetos e pela necessidade de diversificarem mercados para padrões intermediários e econômicos. Para isto contribuiu decisivamente a retomada do crédito imobiliário para estes segmentos.



Mapa 5 e Mapa 6 – Comparação dos lançamentos de condomínios clube na Região Metropolitana de São Paulo entre os biênis de 2001/2002 e 2008/2009 e diretrizes de adensamento do Município de São Paulo

Fontes: elaboração dos autores baseado em: Embrasp; Google Maps e Prefeitura do Município de São Paulo 2002 A e (B)

O objetivo de adensar a “Macroárea de Urbanização em Consolidação” e a “Macroárea de reestruturação e Requalificação” perdeu efetividade, por um lado porque as novas Operações Urbanas Consorciadas previstas não foram efetivadas. E por outro lado, porque o estoque de potencial construtivo dos distritos foi dimensionado pelo volume de construções do passado. Assim os distritos que tiveram a produção imobiliária mais ativa anteriormente, receberam maior estoque, que não foi usado por conta das medidas de desincentivo. E as novas fronteiras de adensamento definidas pelo PDE tiveram o estoque esgotado rapidamente. O dimensionamento do estoque de potencial construtivo foi antagônico ao PDE e comprometeu seus objetivos. Ampliou-se significativamente o número de lançamentos voltado para os grupos de renda média. E o volume de lançamentos econômicos, quase desprezados anteriormente, passou a ser significativo frente ao total.



Foto 3 - Condomínio Unico em Guarulhos, 2.360 unidades economicas.

Fonte: <http://cury.net/sp/unicoguarulhos>

## **Conclusão**

Os resultados preliminares da pesquisa indicam terem ocorrido importantes mudanças nas características e distribuição no território dos condomínios verticais residenciais durante a década de 2000.

Apesar de terem dobrado o número de unidades, no período, o número de empreendimentos aumentou somente 16%. Portanto, o porte dos projetos aumentou 50% em média, principalmente pela ampliação da adoção da tipologia condomínio-clubes, cujos lançamentos aumentaram 90%. Esta tipologia alcançou 72% das unidades ofertadas em toda RMSP.

Ocorreu uma significativa desconcentração dos lançamentos principalmente para os demais municípios da RMSP, mas também para o anel intermediário do município de São Paulo, e com menor intensidade nas áreas periféricas do município de São Paulo. Os principais eixos de expansão regionais estão direcionados para municípios industriais (Osasco, Guarulhos e ABC) e as principais vias de transporte rodovias e ferroviárias.

O total de lançamentos no município de São Paulo permaneceu estável. Porém, a região sudoeste diminuiu sua participação de metade para um terço dos lançamentos municipais, atingindo o objetivo do PDE de restringir o adensamento nesta área considerada saturada.

O objetivo de redirecionar o adensamento para as áreas incentivadas foi só parcialmente atingido. Mesmo sem o PDE estas áreas teriam atraído o perfil dos novos empreendimentos porque as incorporadoras, agora capitalizadas, procuraram por terrenos maiores, e diversificaram a produção para mercados de padrão médio e econômico, impulsionadas pela retomada do crédito imobiliário para estes segmentos. O objetivo de adensar estas áreas perdeu efetividade porque as novas Operações Urbanas e projetos estratégicos, previstos para este objetivo, não foram implementados; e porque, contraditoriamente, foram previstos estoques de potencial construtivo baixos para estas áreas onde se pretendia adensar.

## **Agradecimentos**

Os autores agradecem à FAPESP, financiadora do Projeto QUAPA-SEL. Também agradecem a Luis Paulo Pompéia, diretor executivo da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), pela cessão e permissão de uso de informações do seu banco de dados de lançamentos imobiliários, bem como a Sofia Alexandra Maçanita Frois e Larissa Florin pelo geoprocessamento e tratamento e quantificação dos dados.

## Referências

- Campos, A. C. et al. (Orgs.), (2012), Quadro dos sistemas de espaços livres nas cidades brasileiras, FAUUSP, São Paulo
- Haddad, Emílio; Meyer, João F.P. The financial crisis and Brazil's expanding market. In: BARDHAN, A.; EDELSTEIN, R.; KROLL, C. (eds). *Global Housing Markets -Crises, Policies and Institutions*. New Jersey: John Wiley & Sons, 2012. p. 491-510. (Robert W. Kold series in finance).
- \_\_\_\_\_. Notas sobre os lançamentos de condomínios clube verticais em São Paulo. In: VII Colóquio QUAPÁ SEL - Anais, 2012, Campo Grande - MS. VII Colóquio QUAPÁ SEL - Anais, Campo Grande, MS, 29 e 30 de outubro de 2012. São Paulo: QUAPA, 2012. v. 1. p. CD-Rom-CD-Rom.
- Macedo, S. (2012), Paisagismo brasileiro na Virada do Século, EDUSP, Editora Unicamp, São Paulo
- Meyer, João F.P. *Demanda residencial: Adequação da análise de mercado imobiliário —o caso de São Paulo*. São Paulo, 2008. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. Disponível em:  
<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16132/tde-15012010-142012/pt-br.php>
- Pasternak, Suzana; D'Ottaviano, Camila; Meyer, João; et al.* Investigação sobre Moradia de Aluguel no Brasil. Relatório BID, org: Pasternak e D'Ottaviano, São Paulo, 2012.
- Prefeitura do Município de São Paulo (A) – Plano diretor estratégico do município de São Paulo – 2002 – 2012. SEMPLA organização, São Paulo: Ed. SENAC; Prefeitura Municipal de São Paulo, 2004.
- Prefeitura do Município de São Paulo (B) – LEI Nº 13.430/ 2002 - Plano Diretor Estratégico. Consultado em Ago/2012. Disponível em:  
[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/legislacao/plano\\_diretor/index.php?p=1386](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/plano_diretor/index.php?p=1386)
- Prefeitura do Município de São Paulo – LEI Nº 13.885/ 2004 - Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. Consultado em Ago/2012. Disponível em:  
[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/legislacao/planos\\_regionais/index.php?p=822](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/legislacao/planos_regionais/index.php?p=822)