

Verticalização da Av. Rebouças

Diego Akira Shimada 11262403

Matheus Soares Gomes 12566859

Tarcisio Mesquita Teixeira Neto 11288555



**PCC3350 - Planejamento
Urbano e Regional**

Introdução

A avenida Rebouças realiza a conexão entre Paulista e Faria Lima, atravessando uma das regiões mais ricas de SP. Por estar em uma posição de destaque econômico, essa área teve um incentivo de verticalização, com enfoque para moradias acessíveis, aproximando essas pessoas do eixo comercial.

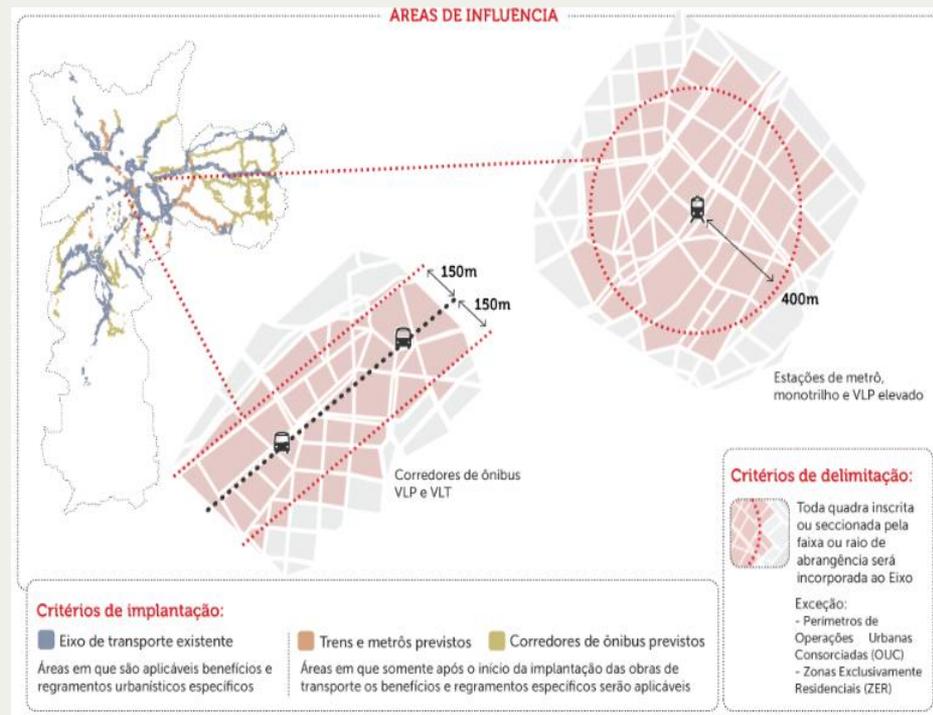
No entanto, a ocupação deste solo se deu massivamente por edifícios comerciais e residenciais de alto padrão, ferindo a concepção original do Plano Diretor.



Aspectos Financeiros

A proposta do Plano Diretor era estabelecer a região da Rebouças como um Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, permitindo moradores de renda mais baixa morarem perto de centros comerciais

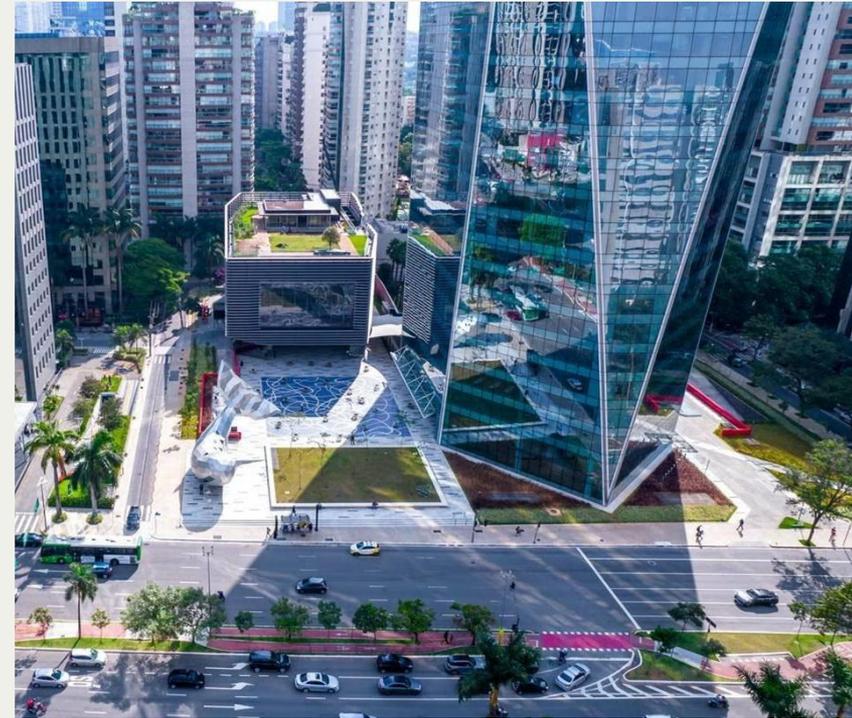
As incorporadoras enxergam essa área como um ponto central com transportes para comércios e para locais turísticos, com alto potencial para serem as unidades serem usadas para aluguéis de temporada



Aspectos Financeiros

A Operação Urbana Faria Lima enfrenta uma escassez de CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção) que praticamente inviabilizou o desenvolvimento de novos escritórios. Por conta da redução na oferta, os aluguéis nessa região subiram acentuadamente, ultrapassando a barreira dos R\$200/m² por mês.

A Região da Rebouças apareceu como uma alternativa para o desenvolvimento de prédios de lajes corporativas (escritórios), por conta da proximidade à Faria Lima e de um zoneamento que viabiliza novas construções. Esse fenômeno encareceu os terrenos na Região, dificultando o desenvolvimento de HIS/HMP.



Aspectos Legais

Mecanismos que incentivam o adensamento populacional de qualidade:

- Benefícios para empreendimentos de uso misto, com unidades HIS ou HMP
- Limite mínimo de fachada ativa, fruição pública e alargamento de calçadas

Problemas:

- Levantamentos bilionários de escritórios
- Casarões do Jardim Paulista
- Burlagem de leis de uso e ocupação de terra
- Uso de empreendimentos para aluguéis de temporada



Conclusão

Possíveis soluções

- Fiscalização adequada do uso dos empreendimentos que receberam os benefícios
- Incentivo mais agressivo aos empreendimentos de uso misto e de HIS/HMP
 - Maiores C.A.
- Negociar a mudança do zoneamento do lado ímpar da Av. Rebouças (Jardim Paulista)

Contudo...

É uma região muito nobre o que dificulta as negociações políticas para alterações relevantes