

Aula 2

Plano Diretor Estratégico de São Paulo

AUP 278
Junho 2020

**Instrumentos que têm como
base os direitos de construir**

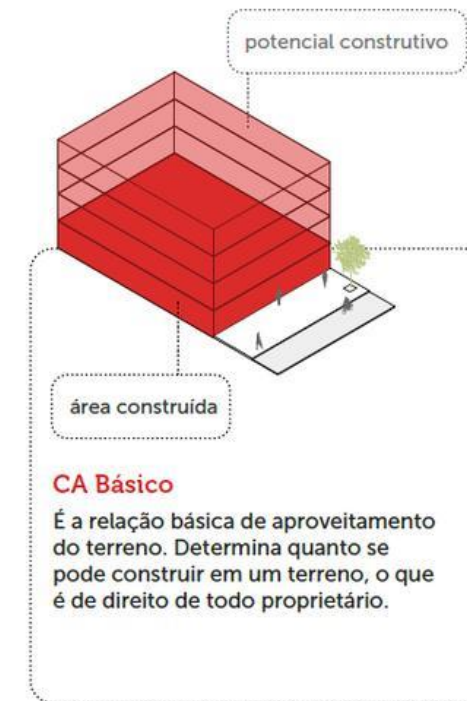
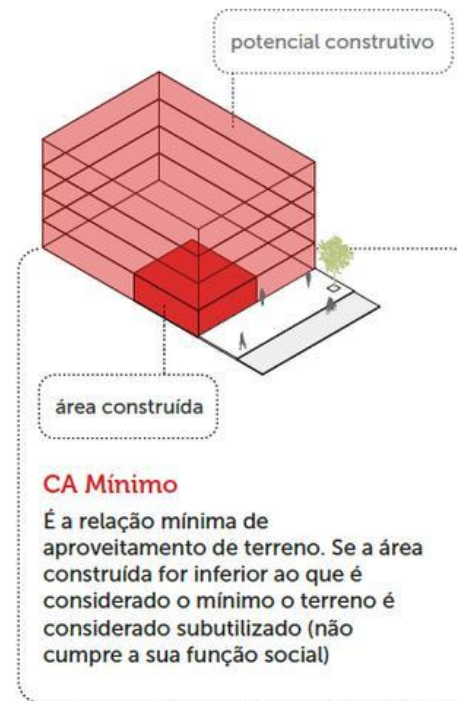
Coefficiente de aproveitamento

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO é um índice que determina o quanto se pode construir em um terreno. O Plano estabeleceu um coeficiente de aproveitamento básico, que determina o quanto se pode construir no terreno sem pagar por isso, e o máximo, que é o limite do quanto se pode construir no terreno. A diferença entre o básico e o máximo utilizado será paga.

Por exemplo, o Plano estabeleceu que o coeficiente de aproveitamento básico é igual a 1, este permite construir uma vez a área do terreno sem pagamento. Neste exemplo, se a área do terreno é igual a 1 mil metros quadrados, é possível construir 1 mil metros quadrados sem pagamento.

Se no mesmo terreno, o coeficiente máximo é igual a 4 vezes a área do terreno, é possível construir 4 mil metros quadrados, no máximo. Mas há que se pagar a diferença entre o básico e o coeficiente utilizado pelo empreendimento, ou seja, pagar **Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional** ou **Outorga Onerosa do Direito de Construir**.

Como se define:

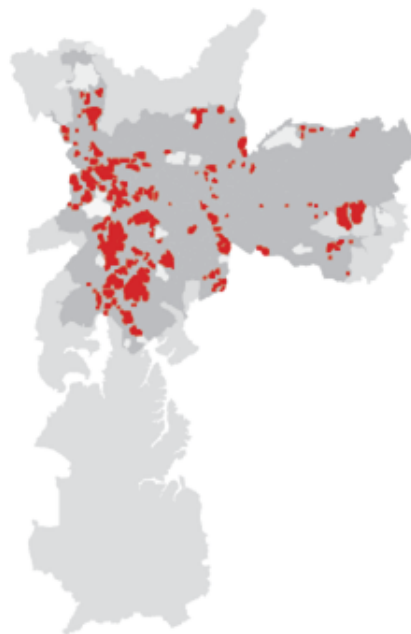


Coeficiente básico

- ✓ Igual a 1 vez a área do terreno;
- ✓ Para toda a cidade.

Macrozonas	Coeficiente de aproveitamento		
	Mínimo	Básico	Máximo (a) (b)
	Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	0,5	1
Fora da área de proteção aos mananciais	NA	1	2
Área de proteção aos mananciais			

COEFICIENTE BÁSICO = 1 PARA TODA CIDADE



2004

ANTES DO PDE



2014

DEPOIS DO PDE

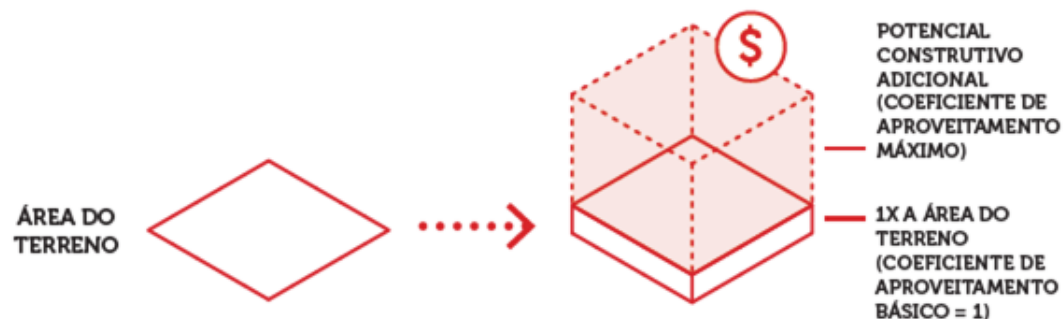
Para reequilibrar os ganhos relativos à produção construtiva realizada na cidade, o PDE estabeleceu o Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) Básico = 1 para toda a cidade

PERMITIDA A CONSTRUÇÃO DE **1 X** A ÁREA DO LOTE EM TODA A CIDADE

- C.A. Básico > 1
- C.A. Básico = 1
- C.A. Básico < 1

Observação: os parâmetros construtivos nas Operações Urbanas Consorciadas são definidos por legislação específica vigente.

ENTENDA O QUE SIGNIFICA O C.A. BÁSICO = 1:

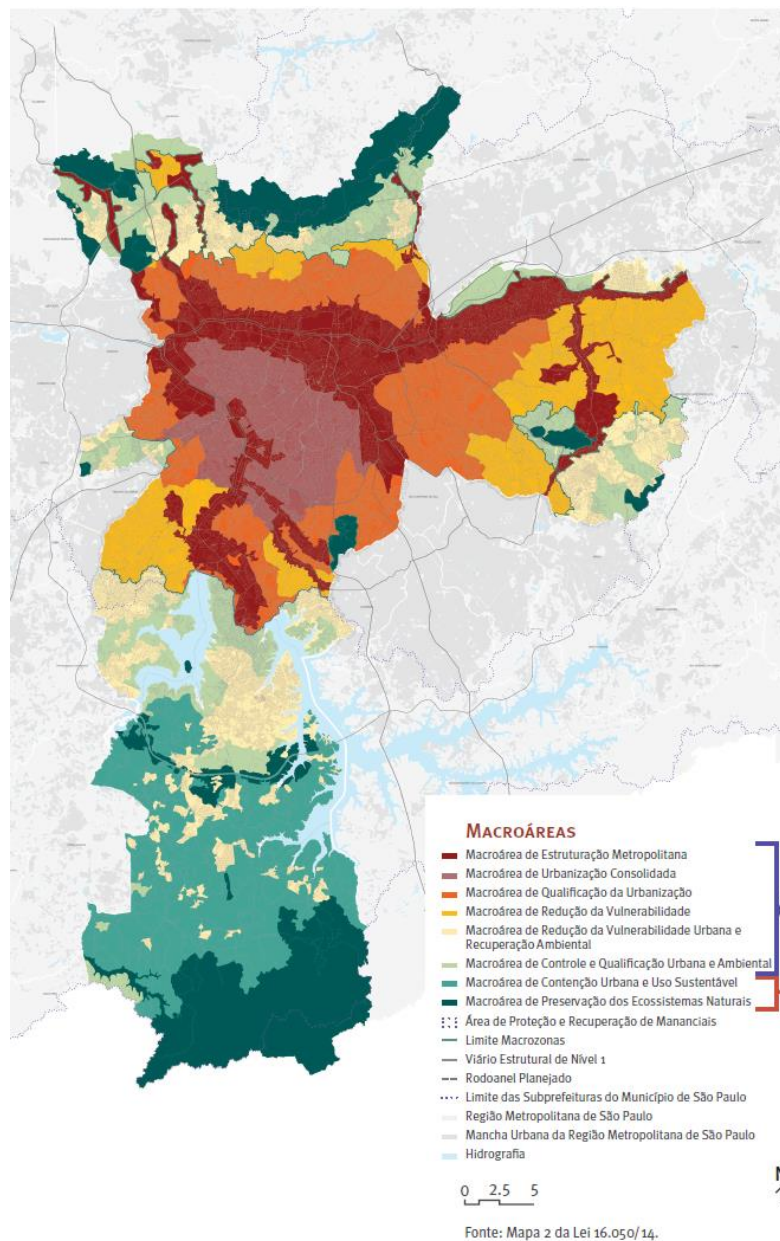


2 MACROZONAS E MACROÁREAS

✓ **Instrumentos** estão associados às macrozonas. Ex. Recurso para HIS do Fundurb apenas na MEM, MUC e MQU;

✓ **Projetos urbanos** seriam feitos na de Estruturação Metropolitana;

✓ **Envolvem noção de cumprimento da função social da propriedade.** Ex. coeficiente de aproveitamento mínimo = 0,5 na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.



MACROZONA	MACROÁREA	CARACTERÍSTICAS	OBJETIVO
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA	Planície dos Rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí; Estruturada no entorno de eixos de mobilidade e de ligações metropolitanas; Necessidade de equilíbrio na relação entre emprego e moradia.	Estimular o adensamento construtivo e a ocupação de áreas subutilizadas; Organizar processos de mudanças de uso e ocupação do solo e conversão econômica de áreas industriais e polos de atividades terciárias; Concentrar oportunidades de trabalho e emprego.
	URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA	Área mais rica e infraestruturada, com vias saturadas e concentração de empregos.	Controlar o adensamento construtivo e das vias, mudando o padrão atual de verticalização e mantendo áreas residenciais e verdes significativas; Estimular o adensamento populacional, nos lugares viáveis, aproveitando-se da infraestrutura instalada e oferta de empregos; Incentivar a utilização dos espaços públicos e vida nas ruas com estímulo a usos mistos no térreo dos edifícios.
	QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO	Área com padrão médio de urbanização e oferta de equipamentos; Mais residencial, com mistura de edificações horizontais e verticais.	Evitar sobrecarga no sistema viário e estimular modos de transporte coletivos (ônibus, metrô, trem, monotrilho) e não-motorizados (bicicleta e à pé); Aumentar a oferta de empregos nas áreas do entorno dos transportes de massa (Eixos de Estruturação da Transformação Urbana); Estimular a produção de habitação de interesse social.
	REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA	Concentração de áreas precárias, irregulares e sem infraestrutura e equipamentos ocupadas pelos mais pobres.	Promover a urbanização e a regularização fundiária dos assentamentos precários e a construção de novas unidades de habitação de interesse social; Intervir nas áreas de risco à vida, prevenindo reassentamento dos moradores e recuperação ambiental das áreas; Incentivar usos não residenciais no entorno dos transportes de massa (Eixos de Estruturação da Transformação Urbana) para estimular a geração de empregos próximos às áreas de moradia;
MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	Concentração de áreas precárias, irregulares e sem infraestrutura em áreas de proteção de mananciais de água e outras que, como essas, prestam serviços ambientais que não podem ser perdidos.	Melhorar as condições urbanas e sociais, com recuperação ambiental, dos assentamentos precários; Universalizar o saneamento ambiental.
	CONTROLE E QUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL	Região que contém áreas consideradas "vazias ou subutilizadas", sem cobertura vegetal e áreas com reflorestamento; Ocupação predominantemente horizontal, residencial (sem edifícios), com áreas de exploração mineral e industrial.	Qualificar a urbanização e o meio ambiente permitindo a ocupação com habitação, equipamentos e serviços, com controle e cuidados ambientais; Conter a expansão horizontal e o adensamento dos assentamentos precários e irregulares existentes; Universalizar o saneamento ambiental; Recuperar as áreas mineradas; Apoiar e incentivar a agricultura urbana e periurbana.
	CONTENÇÃO URBANA E USO SUSTENTÁVEL	Contém áreas com vegetação natural preservada entremeadas com regiões de atividade agrícolas que protegem e, ao mesmo tempo, impactam a qualidade dos recursos hídricos e da biodiversidade; Integralmente em área de proteção dos mananciais preservados para garantir o abastecimento de água da região; Não inclui nenhum território atualmente ocupado por assentamentos urbanos.	Conservar a paisagem e o meio ambiente, permitindo usos compatíveis com a proteção; Conter a urbanização; Promover o desenvolvimento da zona rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social; Proteger as áreas indígenas; Conservar os fragmentos florestais, corredores ecológicos e as áreas de preservação permanente.
MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	PRESERVAÇÃO DOS ECOSISTEMAS NATURAIS	Área com meio ambiente muito preservado que ainda conserva suas características naturais; Área rica em biodiversidade e feita em relação a águas, porque contém as cabeceiras de rios, nascentes e cursos d'água ainda pouco impactados pelo homem; Não inclui nenhum território atualmente ocupado por assentamentos urbanos.	Manutenção das condições naturais; Garantia da preservação das espécies; Pesquisa, ecoturismo e educação ambiental.

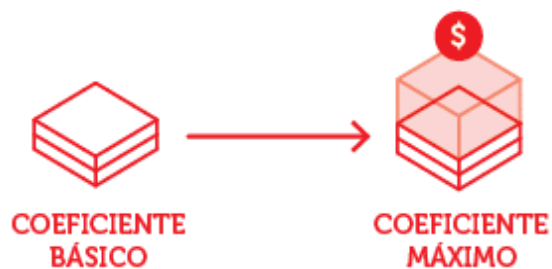
Estas compõem a Zona Urbana

Estas compõem a Zona Rural

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

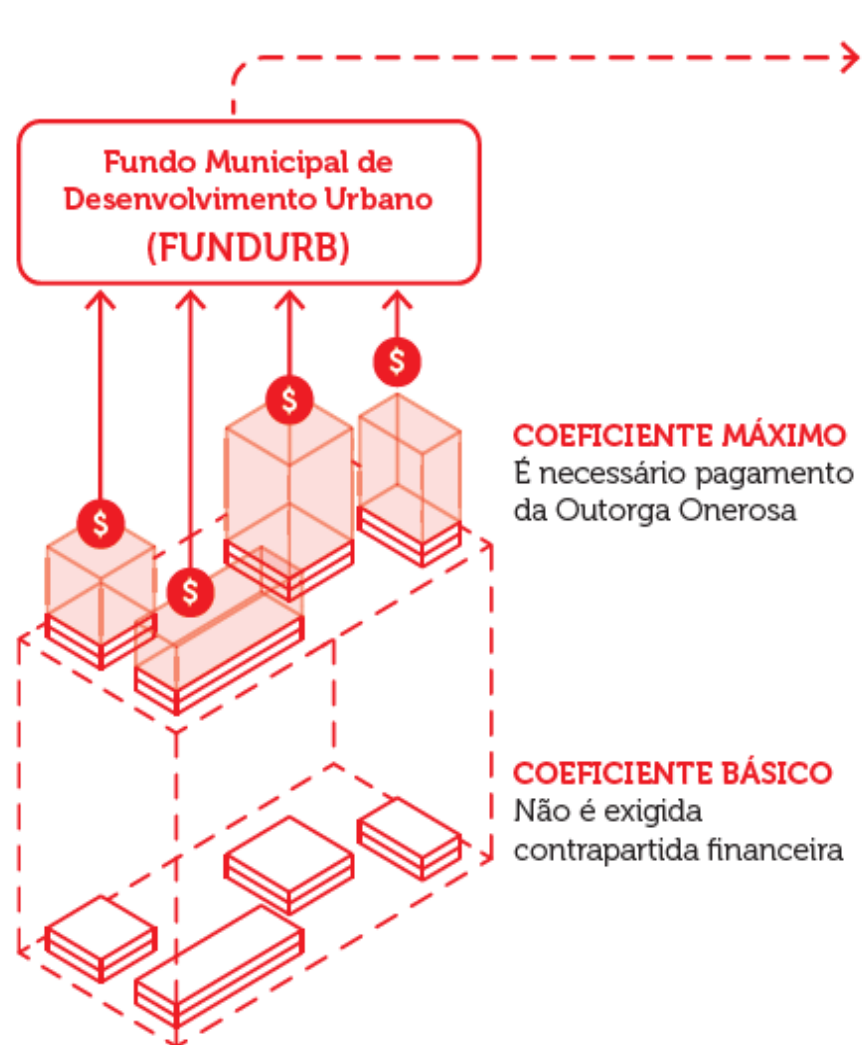
O QUE É?

Todo terreno tem definido quanto poderá ser construído em sua área. Existe o **potencial construtivo básico** e o **máximo**. O potencial construtivo básico na zona urbana é **igual a 1**, o que significa que é permitida a construção equivalente à **1x** a área do terreno. O empreendimento que quiser construir mais, poderá construir até atingir o **potencial construtivo máximo** definido para seu terreno. No entanto, para construir além do potencial construtivo básico, o empreendedor terá que pagar uma contrapartida financeira, chamada **OUTORGA ONEROSA**.



Os recursos obtidos com a Outorga Onerosa são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (**FUNDURB**), que os aplica em melhorias urbanísticas.

COMO SE APLICA?



Investimento em melhorias urbanas com caráter distributivo:

- Habitação de Interesse Social ao menos 30% dos recursos
- Equipamentos Sociais
- Patrimônio Cultural
- Espaços Públicos
- Planos de Bairro
- Áreas Verdes
- Transporte Público Coletivo, Sistema Cicloviário, Sistema de circulação de Pedestres ao menos 30% dos recursos
- Unidades de Conservação Ambiental

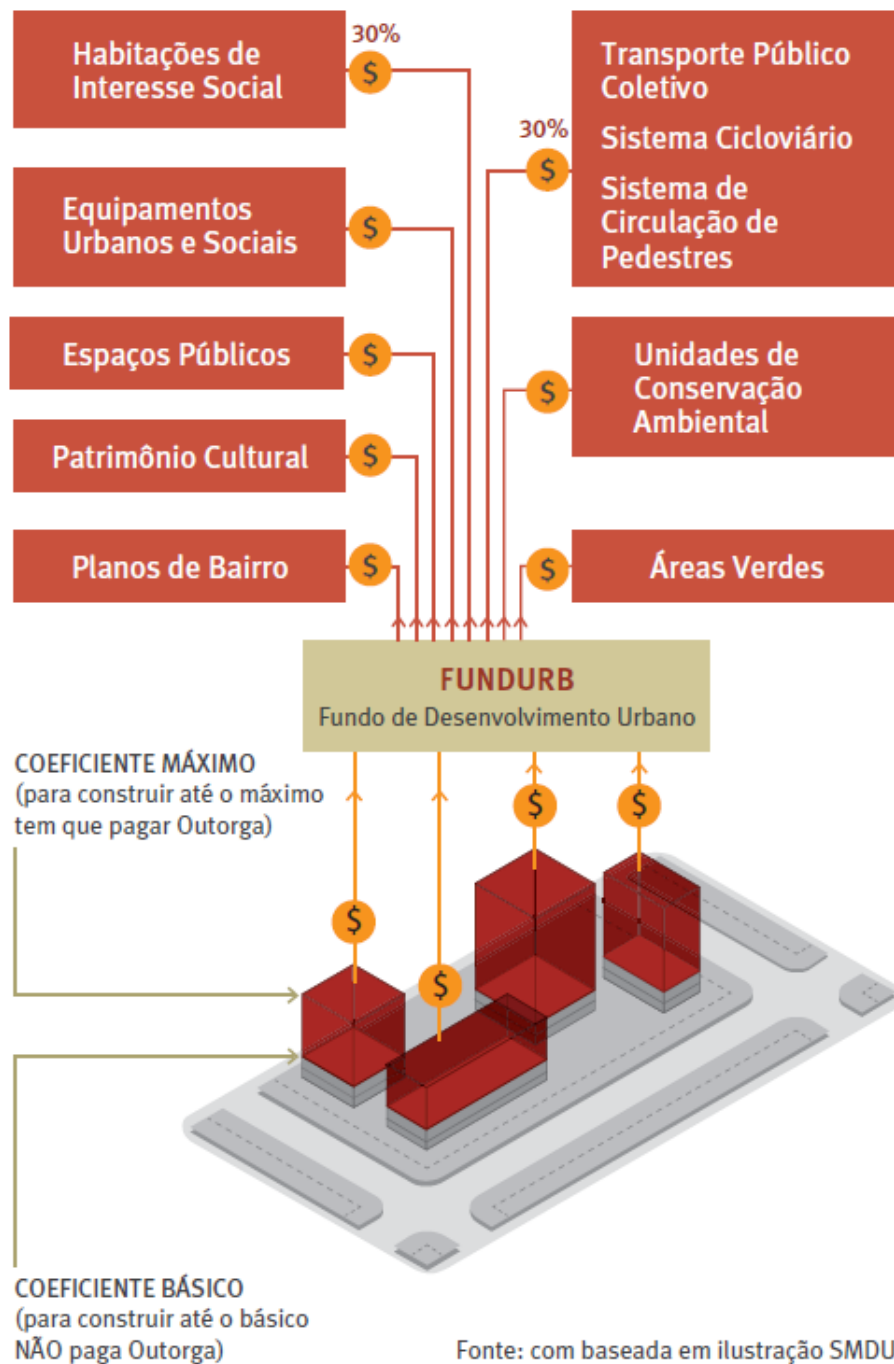
DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DOS RECURSOS DO FUNDURB PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E PARA MOBILIDADE

Além disso, o Plano reorganizou a destinação dos recursos do Fundo, estabelecendo prioridades (art. 339) e vinculando percentuais para algumas finalidades:

- ▶ No mínimo 30% para aquisição de terrenos destinados à produção de Habitação de Interesse Social, preferencialmente em ZEIS 3, localizados na Macroárea de Estruturação Metropolitana, de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização (art. 340, I);
- ▶ No mínimo 30% para implantação dos sistemas de transporte público coletivo, cicloviário e de circulação de pedestres (art. 340, II).

CONTROLE SOCIAL DOS RECURSOS OBTIDOS COM A OUTORGA ONEROSA

Os recursos obtidos com o pagamento da Outorga Onerosa vão para o **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB**. Este fundo já existia, e o PDE ampliou o **controle social**, alterando a composição do **Conselho Gestor** com participação da sociedade civil e do poder público de forma equilibrada (paritário). O **Conselho Municipal de Política Urbana** também tem como missão monitorar os gastos do FUNDURB.



Fonte: com baseada em ilustração SMDU.

DETERMINADOS USOS QUE SE QUER ESTIMULAR NÃO PAGAM OU PAGAM MENOS OUTORGA

- ▶ Fator de planejamento
- ▶ Fator de interesse social

Como calcular a OUTORGA ONEROSA

Para que os incentivos sociais e para que determinados usos sejam aplicados, foi criada uma fórmula para calcular o quanto será pago de outorga onerosa para um empreendimento.

Quanto será pago a cada m² de potencial construtivo adicional

Valor do m² de terreno no Cadastro de Valor de Terreno (Quadro 2 anexo à lei)

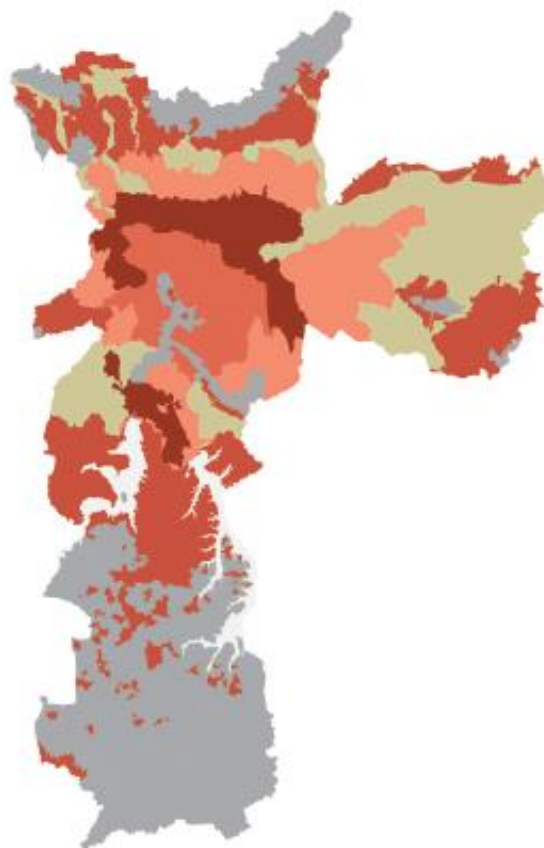
Fator de planejamento

$$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$$

Área do terreno (m²)

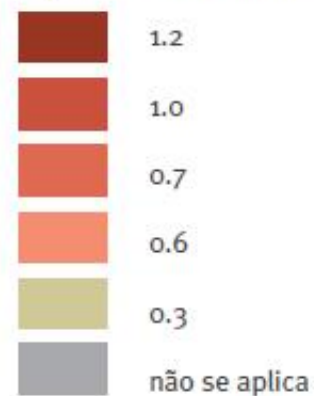
Área a ser construída (m²)

Fator de interesse social



FATOR DE PLANEJAMENTO PARA EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS

O Fator de planejamento compõe a fórmula da Outorga Onerosa e pode reduzir o valor a ser pago se houver interesse urbanístico para que determinados usos se implantem em uma Macroárea.



Fonte: PMSP, SMDU.



Cadastro de Valor de Terreno é um shape, feito por uma IC da FAU. Link dados abertos LabCidade FAUUSP.

Disponível em < <http://www.labcidade.fau.usp.br/labcidade-abre-bases-de-dados-para-baixar/> >, acesso 10/06/2020.

OU < <http://www.labcidade.fau.usp.br/dadosabertos/> >

Fonte: BORRELLI, J.; SANTORO, P. F. Pesquisa mapeia valores de terreno em São Paulo. *ObservaSP*, 07 out. 2015. Disponível em <<https://observasp.wordpress.com/2015/10/07/pesquisa-mapeia-valores-de-terreno-em-sao-paulo/>>, acesso 10/06/2020.

BORRELLI, J.; SANTORO, P. F. A terra é mais barata em ZEIS em São Paulo? Depende... *ObservaSP*, 02 dez. 2015. Disponível em <<https://observasp.wordpress.com/2015/12/02/a-terra-e-mais-barata-em-zeis-em-sao-paulo-depender/>>, acesso 10/06/2020.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Todo imóvel possui um potencial construtivo, calculado a partir de sua área e de seu coeficiente de aproveitamento máximo. A Transferência do Direito de Construir permite que este **potencial construtivo** seja utilizado em **outro local**, em imóveis urbanos privados ou públicos, para viabilizar:



Preservação de bens culturais



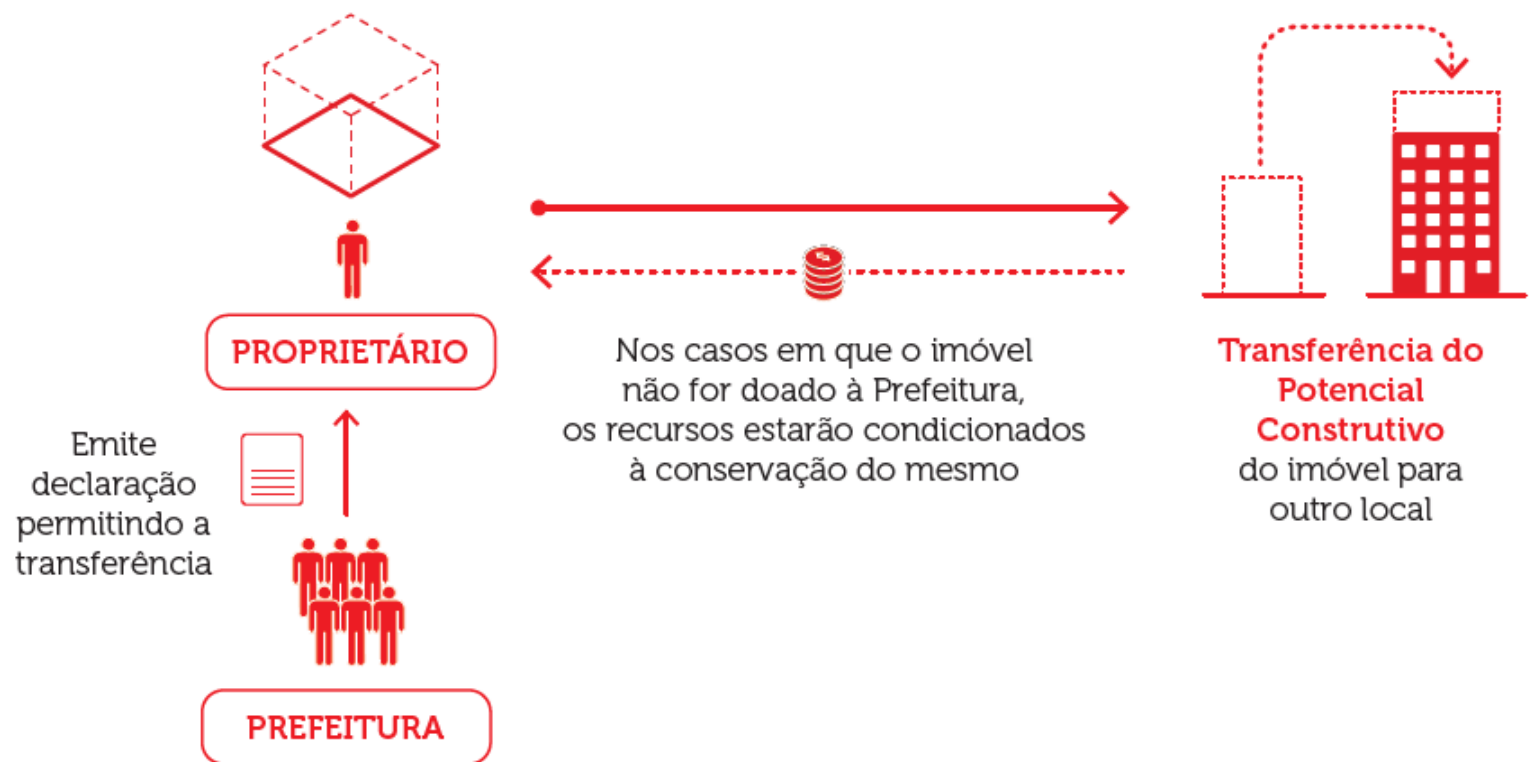
Implantação de corredores de ônibus



Habitação de Interesse Social e regularização fundiária

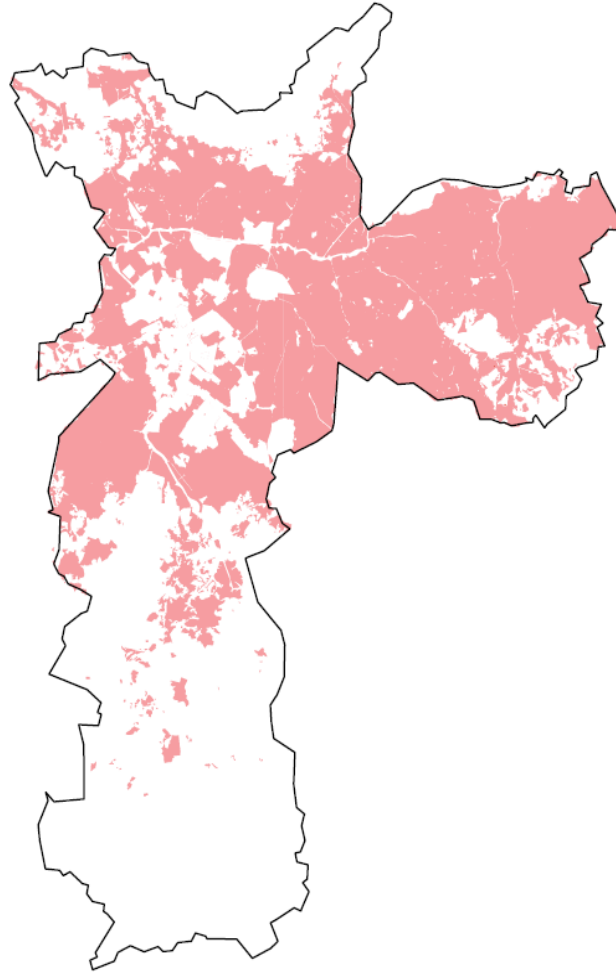


Implantação de parques e preservação de áreas de interesse ambiental

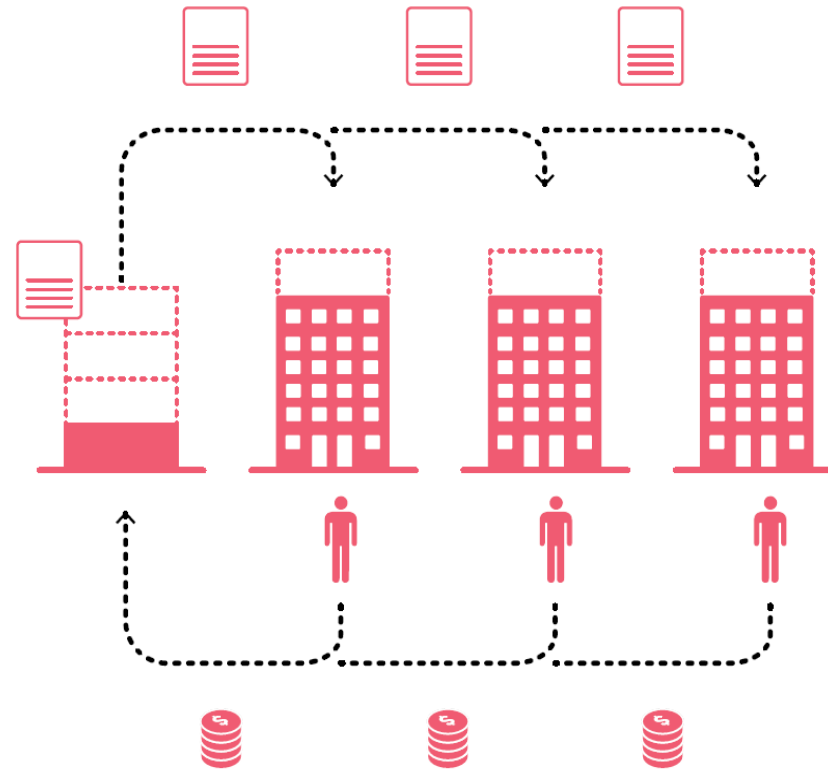


Transferência do direito de construir

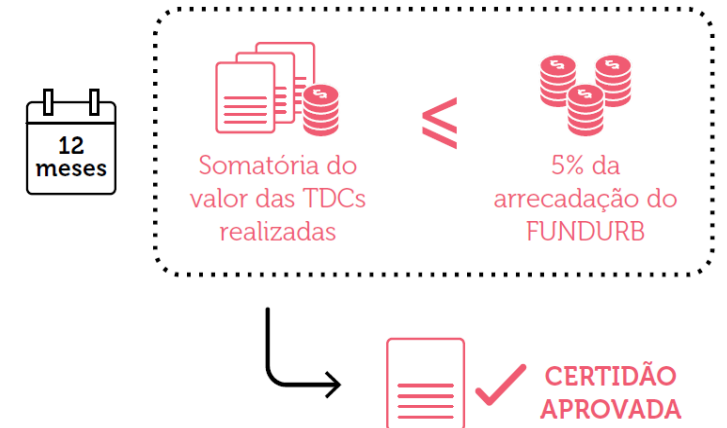
O **potencial construtivo** transferível de um imóvel tombado é calculado com base na área do seu terreno. A Transferência do Direito de Construir permite que esse potencial seja utilizado em **outro local** da cidade.



Uma **Declaração** pode gerar mais de uma **Certidão** até que se esgote todo o potencial construtivo transferível do imóvel tombado.



Para que um pedido de transferência de potencial construtivo seja efetuado, a somatória do valor pecuniário das transferências realizadas nos **12 meses anteriores** não pode ter ultrapassado o valor correspondente a **5% da arrecadação do FUNDURB** no mesmo período.



Área receptora de potencial construtivo

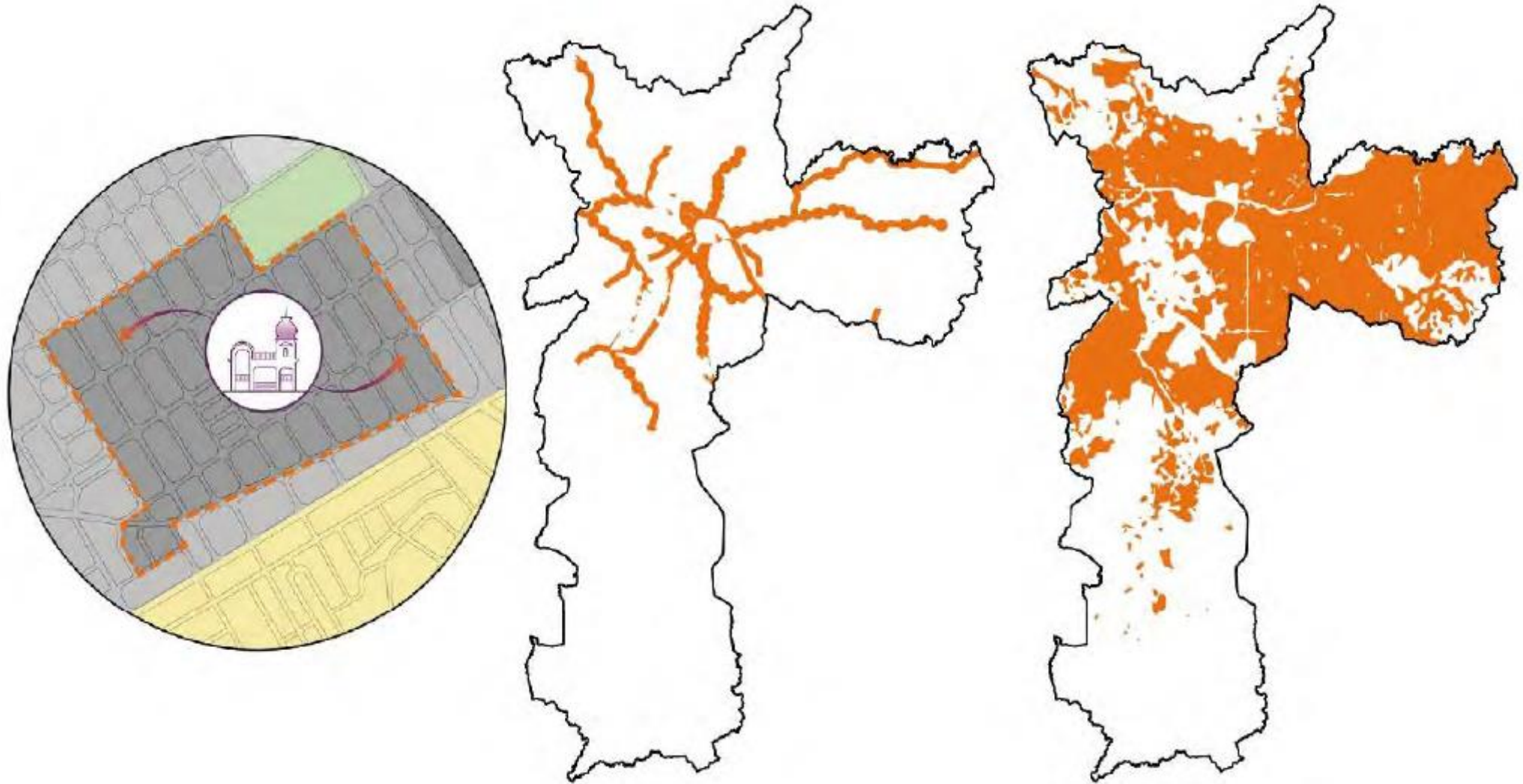


Figura 15 Aumento no território receptor de potencial construtivo transferido ao longo das legislações municipais: Lei nº 9.725/84, Plano Diretor de 2002 e Plano Diretor Estratégico de 2014.

Fonte: Elaborado pela autora, 2019.

Fontes: PERETTO, F. T., 2020, p. 153

12 PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO E DOS USOS CULTURAIS

- ▶ **BENS IMÓVEIS REPRESENTATIVOS (ZEPEC-BIR)** – elementos construídos ou edifícios com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e cultural para toda a comunidade. Enquadra-se nesta categoria os bens tombados, entre eles as casas bandeiristas, várias igrejas, Teatro Municipal entre outros edifícios significativos na cidade;
- ▶ **ÁREAS DE URBANIZAÇÃO ESPECIAL (ZEPEC-AUE)** – conjuntos urbanos históricos com características homogêneas de traçado viário, vegetação e ocupação urbana. Aqui estão, por exemplo, os bairros jardins, cujo conjunto urbano é preservado por órgão do patrimônio histórico;
- ▶ **ÁREAS DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA (ZEPEC-APPa)** – lugares com características ambientais, naturais, como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, áreas indígenas, entre outras;
- ▶ **ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL (ZEPEC-APC)** – porções do território de interesse público relacionado ao seu uso ou às atividades desenvolvidas, de valor afetivo, simbólico, histórico, memorial, paisagístico e artístico. Esta é uma novidade que dialoga com um debate que há tempos vem acontecendo na cidade, sobre como preservar atividades e espaços que possuem um valor afetivo importante para os cidadãos e que são alvo do interesse imobiliário. Para estes casos, o instrumento do tombamento da edificação nunca foi suficiente, por isso criou-se a ZEPEC-APC.

Transferência pode ser usada

- ✓ Imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR e ZEPEC-APC

É efetuada através de dois documentos

- ✓ Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência
- ✓ Certidão de Transferência de Potencial Construtivo (PDE 2014, art. 123)

Este último deve ser registrado em cartório

Para saber mais, ver: SANTORO, P. F. As novas siglas da cultura no PDE. *LabCidade*, 19 nov. 2014. Disponível em <http://www.labcidade.fau.usp.br/as-novas-siglas-da-cultura-no-recem-aprovado-plano-diretor/>, acesso 10/06/2020.

TERRITÓRIOS DE INTERESSE DA CULTURA E DA PAISAGEM – TICP

O Território de Interesse da Cultura e da Paisagem identifica áreas que concentram grande número de espaços, atividades ou instituições culturais e que formam polos especiais de atratividade cultural e turística. São territórios simbólicos para a memória da cidade e para a cidadania cultural (art. 314)

O TICP traz como objetivos valorizar a memória e a identidade local, encontrando mecanismos para o desenvolvimento de coletivos culturais autônomos com a articulação de iniciativas educacionais e culturais na região. Pretende também incentivar e fomentar espaços e atividades relevantes voltados à economia criativa, negócios sustentáveis e iniciativas econômicas de caráter solidário e cooperativo (art. 315 e 316).

Esse mecanismo deverá ser regulamentado por lei específica que estabeleça formas de gestão democrática e participativa, e os incentivos fiscais e urbanísticos, para a instalação e funcionamento de atividades culturais e de atividades produtivas voltadas à economia criativa. Novos TICP poderão ser elimitados nos Planos regionais ou por lei específica (art. 317).

Mas o Plano já institui dois deles:



Fonte: SMDU.



Fonte: baseada em ilustração SMDU.

A transferência do PDE 2014 tem duas contas..

- ✓ Uma que calcula o potencial a ser transferido
- ✓ Outra que contém uma fórmula de equivalência entre a área retirada do imóvel cedente para a área do imóvel receptor:

- Área a ser transferida de um imóvel cedente cujo preço da terra é mais caro que o receptor, pode aumentar
- Área a ser transferida de um imóvel cedente cujo preço da terra é mais barato do que o receptor, pode diminuir

obtem-se resultados próximos. A seguir, estão apresentadas duas simulações comparativas – uma para o caso de um casarão tombado no bairro da Bela Vista e outra para um edifício tombado em Pinheiros – onde estão expostos os valores que seriam pagos de contrapartida através da OODC na hipótese de edificação nova no próprio terreno do bem tombado e o valor máximo possível de negociação a ser recebido através da TDC:

Casarão Bela Vista 009.020.0026-8			Prédio da Hípica Pinheiros 015.032.0008-6		
PCpt (m ²)	400,32		PCpt (m ²)	1.200,00	
VTcd (Quadro 14)	6.152,00		VTcd (Quadro 14)	6.189,00	
Zona	ZEU		Zona	ZEU	
Macroárea	MUC		Macroárea	MUC	
OODC	Cr (R\$)	Total (R\$)	OODC	Cr (R\$)	Total (R\$)
Hab. até 50m ²	861,28	344.787,61	Hab. até 50m ²	866,46	1.039.752,00
Hab. entre 51-70m ²	968,94	387.886,06	Hab. entre 51-70m ²	974,77	1.169.721,00
Hab. maior que 70m ²	1.076,60	430.984,51	Hab. maior que 70m ²	1.083,08	1.299.690,00
Outras Atividades	1.999,40	800.399,81	Outras Atividades	2.011,43	2.413.710,00
Média OODC (R\$)		491.014,50	Média OODC (R\$)		1.480.718,25
TDC	Total TDC (R\$)	615.692,16	TDC	Total TDC (R\$)	1.856.700,00
	Deságio 30%	430.984,51		Deságio 30%	1.299.690,00

Inclusive, ao considerarmos um deságio de 30% sobre as negociações da TDC – o que

Fontes: PERETTO, F. T. *Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir*. Dissertação FAUUSP, 2020.
PERETTO, F. T.; SANTORO, P. F.; OKSMAN, S. Quando a transferência de potencial construtivo virou mercado: o caso de São Paulo. *XV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, 2018. Disponível em <

https://www.academia.edu/37446081/Quando_a_Transfer%C3%Aancia_de_Potencial_Construtivo_virou_mercado_o_caso_de_S%C3%A3o_Paulo>, acesso 10/06/2020.

A transferência virou mercado!

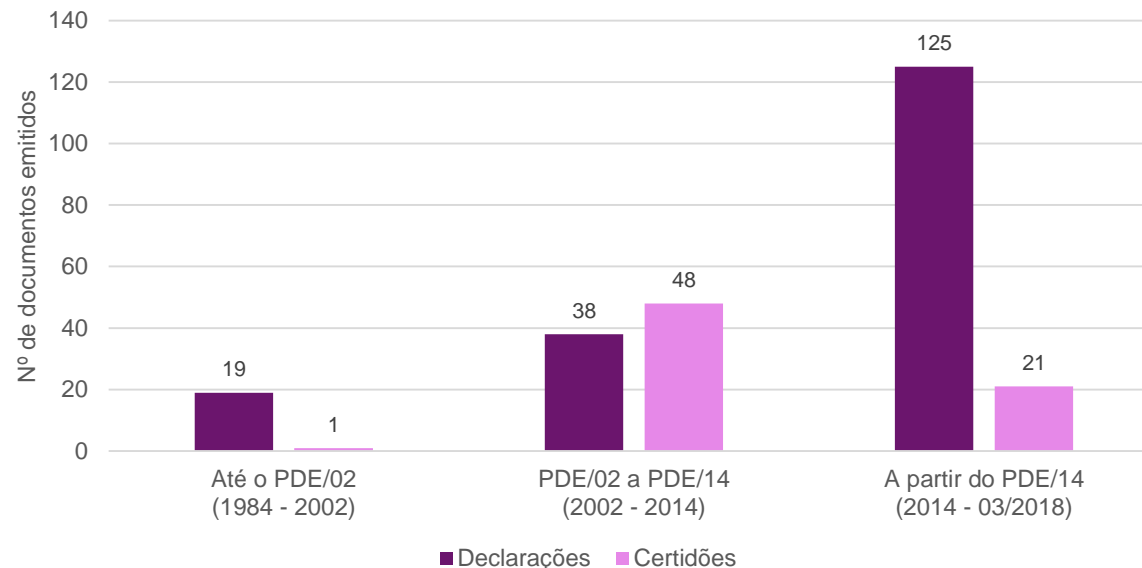
Experiência recente mostra que a TDC

- ✓ Foi pensada como instrumento de financiamento da conservação dos imóveis tombados, mas funciona como uma espécie de “indenização”, paga apenas uma vez, registrada em cartório;
- ✓ Na OU Centro é diferente que no resto da cidade;
- ✓ Se tornou uma opção alternativa mais barata à OODC para a compra de direitos de construir;
- ✓ Pautada pela área do terreno, foi mais utilizada por imóveis com terrenos grandes, que não são maioria nem necessariamente os que mais precisam destes recursos;
- ✓ Vários imóveis na OU Centro possuem Certidões de Potencial Construtivo Transferível, mas ainda não transferiram (estoque? Especulação?)

Fontes: PERETTO, F. T. *Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir*. Dissertação FAUUSP, 2020.

PERETTO, F. T.; SANTORO, P. F.; OKSMAN, S. Quando a transferência de potencial construtivo virou mercado: o caso de São Paulo. *XV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, 2018. Disponível em <

https://www.academia.edu/37446081/Quando_a_Transfer%C3%Aancia_de_Potencial_Construtivo_virou_mercado_o_caso_de_S%C3%A3o_Paulo>, acesso 10/06/2020.



No ano seguinte da aprovação do PDE de 2014 houve um expressivo aumento nos pedidos de Declaração em comparação aos períodos de regulação anteriores, conforme pode ser observado no Gráfico 1 a seguir:

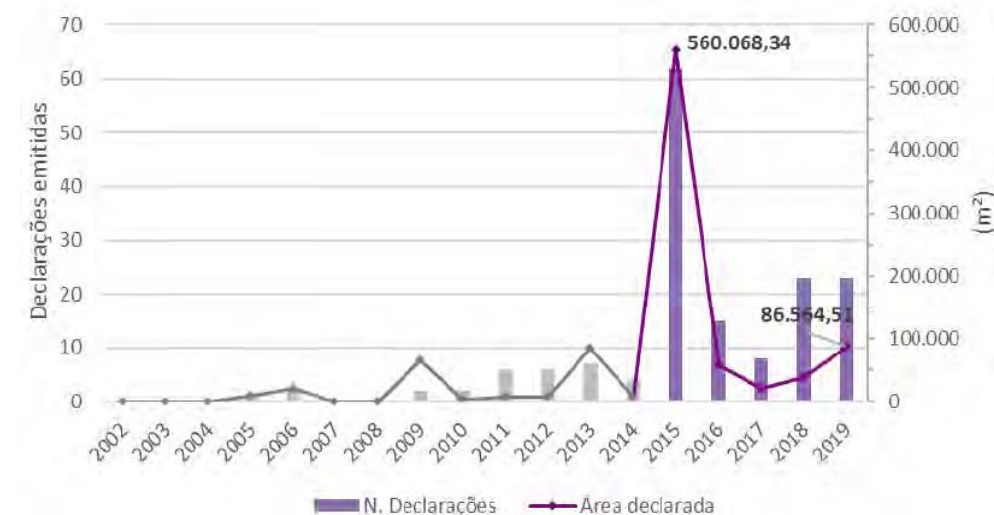
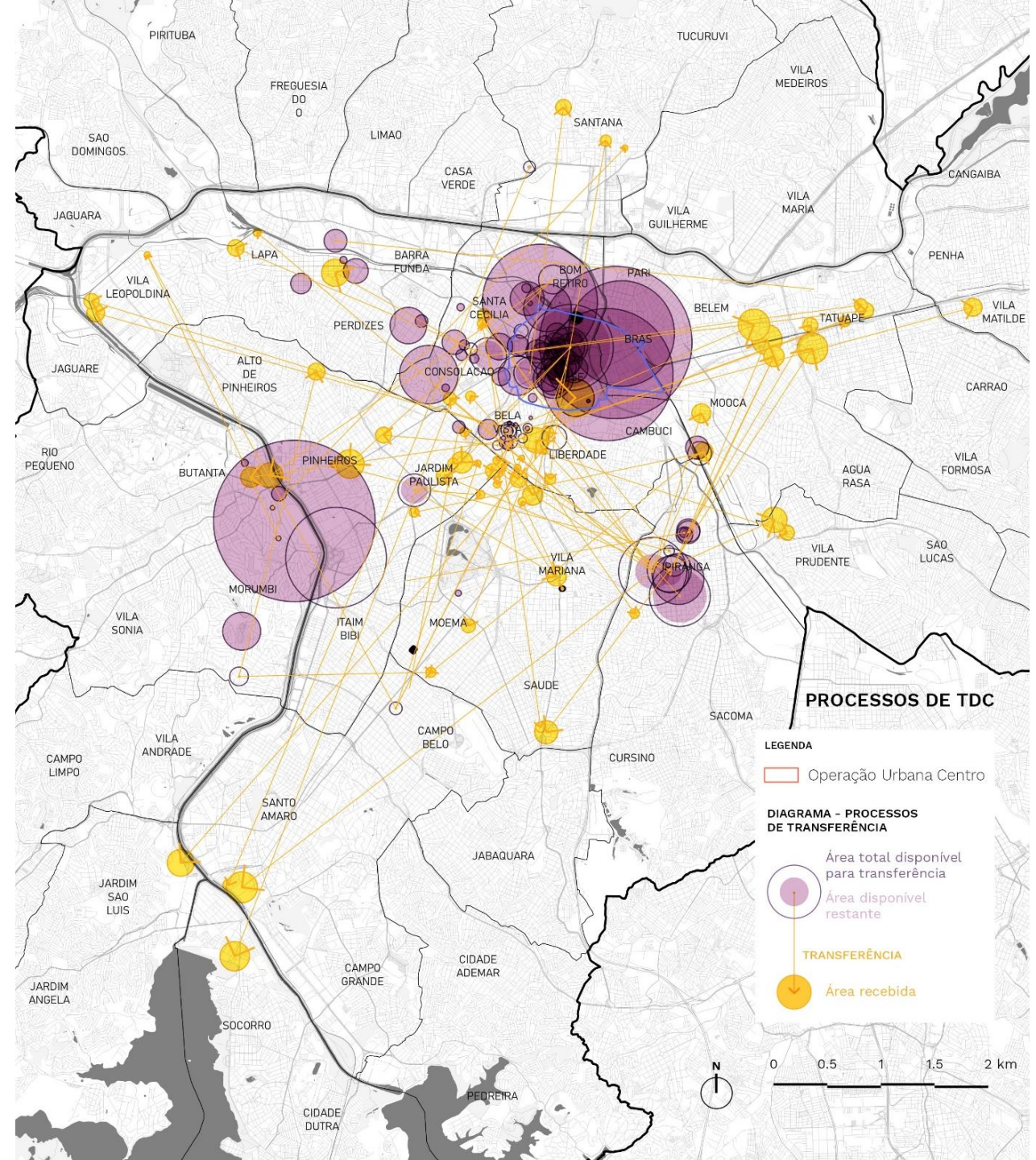


Gráfico 9 Declarações de Potencial Transferível emitidas e somatória da área declarada por ano, PDE/14 e LPUOS/16. Em cinza a situação do PD e LPUOS anteriores.
Fonte: Elaborado pela autora sobre dados de DEUSO/SMDU, 2019.

A transferência virou mercado!

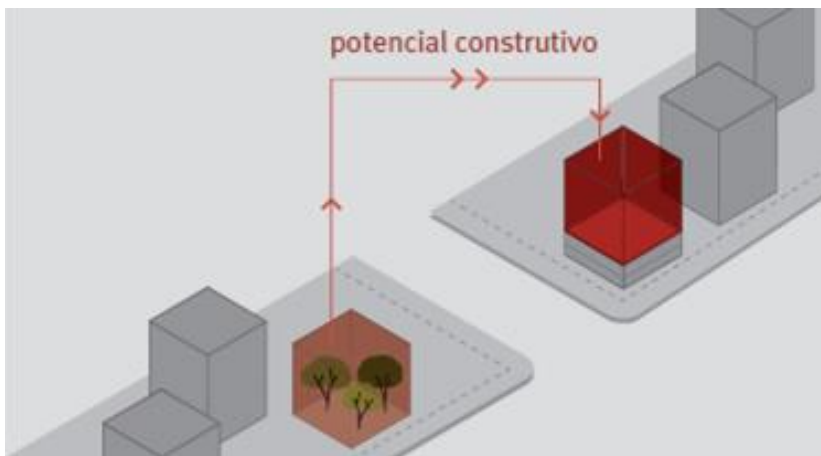
- ✓ Empresas abriram braço para comercialização de TDC
- ✓ Intermediários
- ✓ Está precificada

Fonte: PERETTO, F. T.; SANTORO, P. F.; OKSMAN, S. Quando a transferência de potencial construtivo virou mercado: o caso de São Paulo. *XV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, 2018. Disponível em <
https://www.academia.edu/37446081/Quando_a_Transfer%C3%Aancia_de_Potencial_Construtivo_virou_mercado_o_caso_de_S%C3%A3o_Paulo>, acesso 10/06/2020.



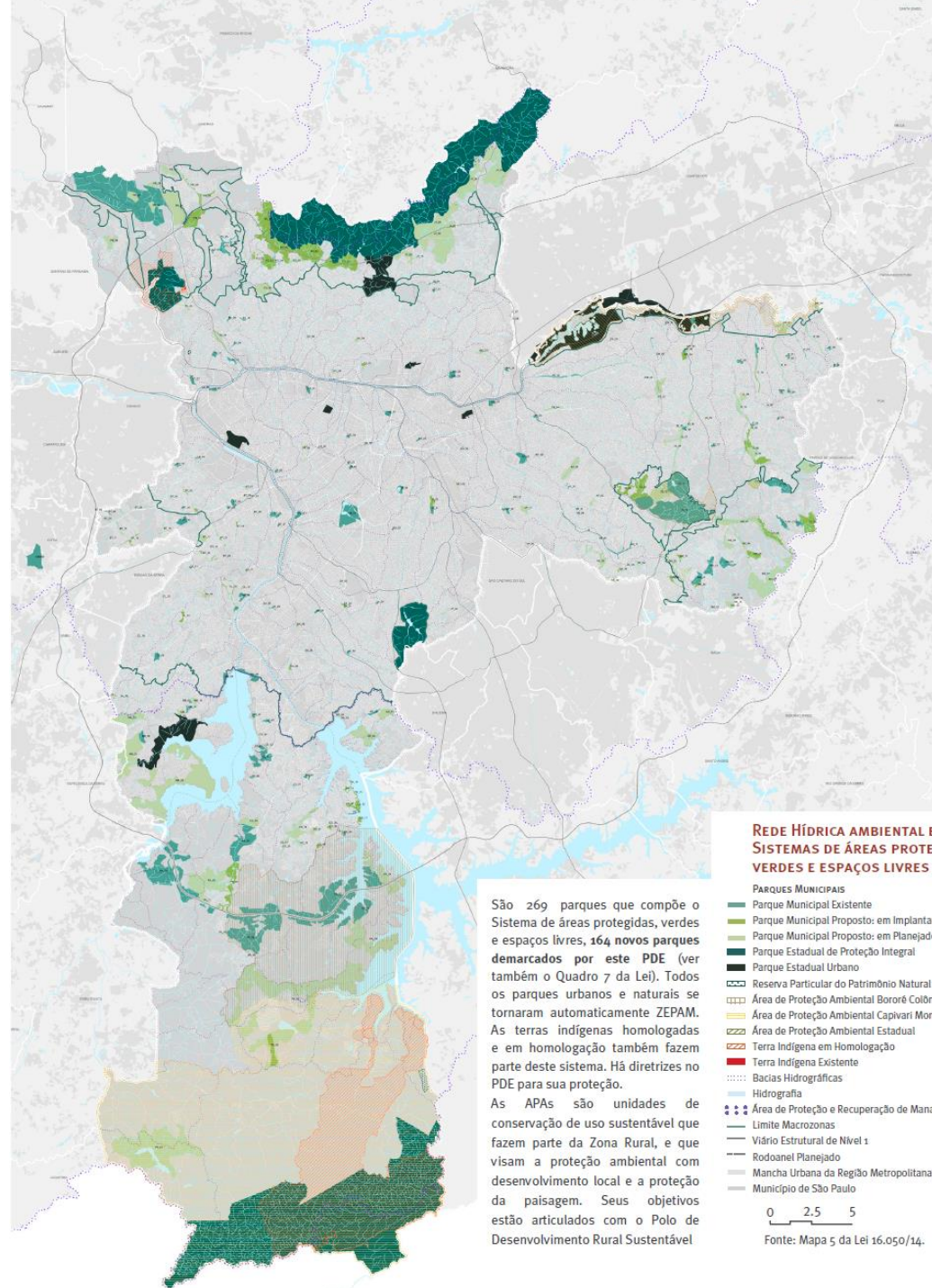
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

... Com doação



Há incentivo para doação ou desapropriação amigável para:

1. Implantação de **corredores de ônibus**, o potencial construtivo da área doada que pode ser transferido é multiplicado por dois;
2. Construção de **habitação de interesse social**, o potencial construtivo da área doada que pode ser transferido é multiplicado por 1,9;
3. Implantação de **parques** planejados, o potencial construtivo que pode ser transferido é multiplicado por 1,4;
4. **Programas de regularização fundiária e urbanização** de áreas ocupadas por população de baixa renda, o potencial construtivo que pode ser transferido é multiplicado por 0,8 (art. 126 e 127).



Parque Augusta



Fig. 1: Situação atual do terreno. Fig. 2: Localização do futuro Parque Augusta e a *Boulevard* de conexão com a Praça Roosevelt. Fonte: Folha de São Paulo, 2018.

Parque Augusta

- ✓ Formado por dois terrenos que somam área de 23.733 m², com maciço arbóreo protegido, além de um conjunto arquitetônico e portaria (portões e muro) preservados;
- ✓ Duas incorporadoras compraram os terrenos (Cyrela e Setin) com a intenção de edificar um empreendimento de uso misto, apresentando direito de protocolo para construir o empreendimento projetado, com alta densidade construtiva;
- ✓ Luta dos movimentos em prol da construção de um parque público + ação do Ministério Público, pensou-se na utilização da **TDC com doação**: o empreendedor doaria o imóvel para a Prefeitura e ganharia “Declarações de Potencial Construtivo Passível de Transferência”

O *fator de equivalência permitirá transferir um potencial construtivo muito baixo, somente 3.431,90 m² (14% da área do seu terreno). Maaasss...

Esta metragem pode se transformar em mais de 200 mil m² a 600 mil m² se a transferência fosse feita para uma Subprefeitura com menos infraestrutura e valores de referência da OODC menores, podendo ser multiplicado até 170 vezes (Peretto et al., 2019).

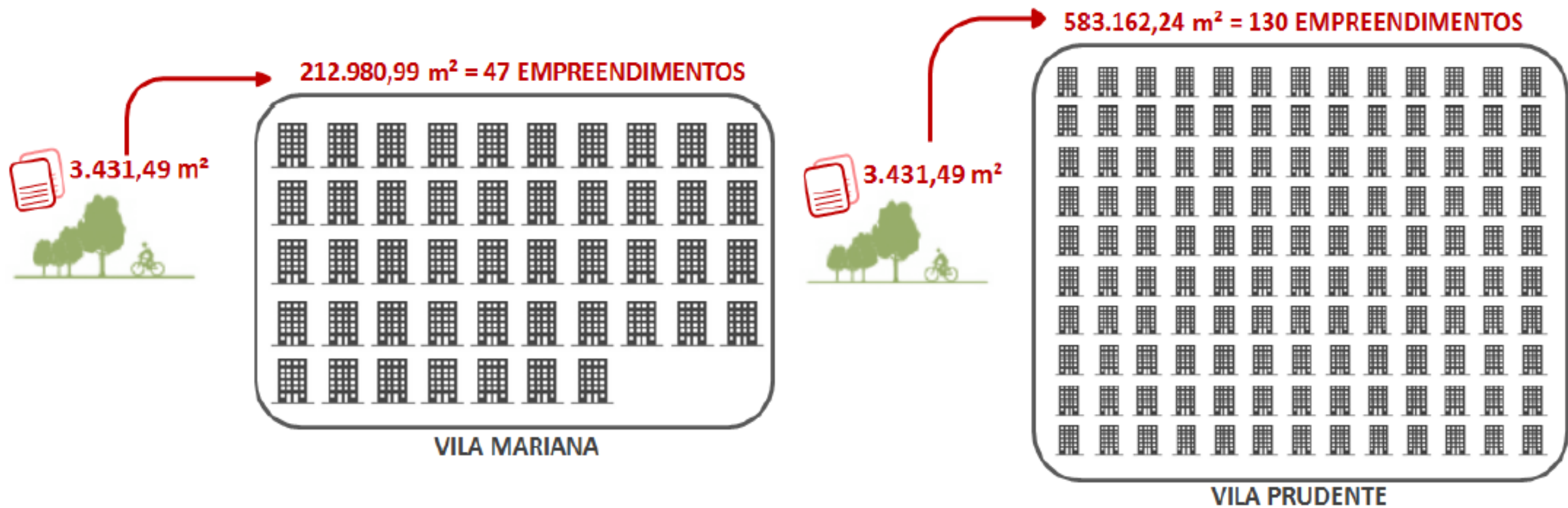


Fig. 4/5: os 3.431,49 m² do imóvel doador equivalem a 212.980,99 m² na Vila Mariana, o que significaria 47 empreendimentos; já na Vila Prudente, os 3.431,49 m² equivalem a 583.162,24 m², o que significa a 130 empreendimentos. Fonte: Autoras, 2018.