

Mudança de Zoneamento na Faria Lima: quem ganha e quem perde?

Paulo Sandroni

1. Introdução

Um grupo autodenominado de “proprietários estratégicos” tomou a iniciativa de propor mudanças no zoneamento em área encravada no interior da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUFL), mas fora de seu contexto conhecida como Vila Olímpia, de agora em diante denominada de “Bolsão”. **Fotos 1 e 2** mostram a área em 2008 e 2017.

FOTO 1

BOLSÃO 2008

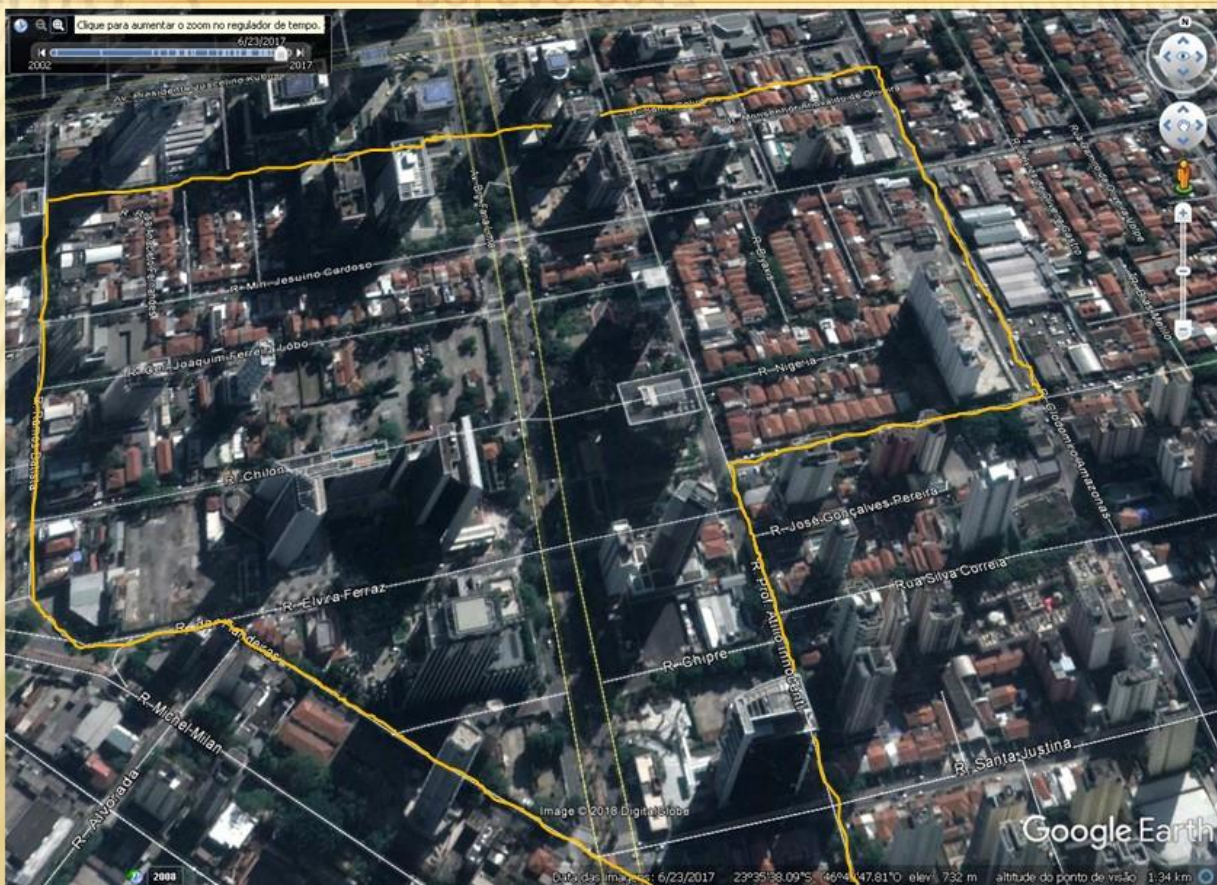


Nelas podemos observar a grande quantidade de edificações de grande porte construídas no decênio.

O governo municipal encampou a proposta e prepara um projeto de lei para envio à Câmara de Vereadores. Na minuta publicada em seu site <http://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-vila-olimpia/> solicita aos munícipes que colaborem, participem da discussão e enviem sugestões.

FOTO 2

BOLSÃO 2017



Abaixo faço uma análise da questão e encaminho alternativas, embora desde logo antecipo minhas conclusões: trata-se de projeto **desnecessário** cujo objetivo é a **valorização** da maioria dos terrenos vacantes e/ou ocupados por pequenas casas **já adquiridas** por grandes empresas imobiliárias as quais hoje controlam quase a totalidade dos lotes mais favoravelmente localizados como veremos mais adiante.

2. Quem são os proprietários dos terrenos vacantes no Bolsão?

A maioria dos terrenos ainda não ocupados por grandes construções e bem situados em relação à Av. Faria Lima já foram adquiridos por empresas imobiliárias que certamente compõem este grupo de proprietários estratégicos proponentes destas mudanças no zoneamento.

A PGV de 2016 apresenta a seguinte estrutura da propriedade fundiária de terrenos vacantes (sem construção) nas 16 ruas e 2 travessas que compõem a área:

Quadro II

Proprietários de Terrenos Vacantes (L lotes), pessoas físicas (PF) e jurídicas (PJ) por ruas no Bolsão da Av. Faria Lima segundo a PGV de 2016.

Rua	N. lotes	Área	PF L	Área	PJ L	Área
Chipre	3	2.400	1	800	2	1.600
Chilon	12	3.400	4	1.223	8	2.177
Elvira Ferraz	3	3.434	0	0	3	3.434
Fiandeiras	8	6.867	1	79	7	6.786
J.F.Lobo	5	6.556	1	64	4	6.492
Jesuíno	20	10.205	1	77	19	10.128
Ariovaldo	1	208	1	208	0	0
Atílio Inocenti	9	2.297	0	0	9	2.297
Portilho	7	1.323	0	0	7	1.323
Total	68	36.690	9	2.431	59	34.239

Nota: as ruas Miguel Calfat, Clodomiro Amazonas, Comandatuba, Bryaxis, Nigéria, Sta. Justina, Ezequiel Antunes, J. Batista, Rosa Fernandes, não registraram terrenos vacantes.

É fácil ver que nas ruas transversais à Av. Faria Lima, como a Min. Jesuíno Cardoso, Joaquim F. Lobo, Chilon, Elvira Ferraz e Fiandeiras formando com ela esquinas são aquelas onde se concentram as propriedades das empresas imobiliárias.

Por exemplo, o quarteirão compreendido entre a Av. Faria Lima, e as ruas Min. Jesuíno Cardoso, Atílio Inocenti e Cel. Joaquim Ferreira Lobo, (Foto 3 e 4) um dos mais valiosos da área (que sintomaticamente aparece em um dos mapas apresentados na minuta como pertencente aos proprietários estratégicos e em outro como “casas vazias”), já se encontra quase totalmente demolido.

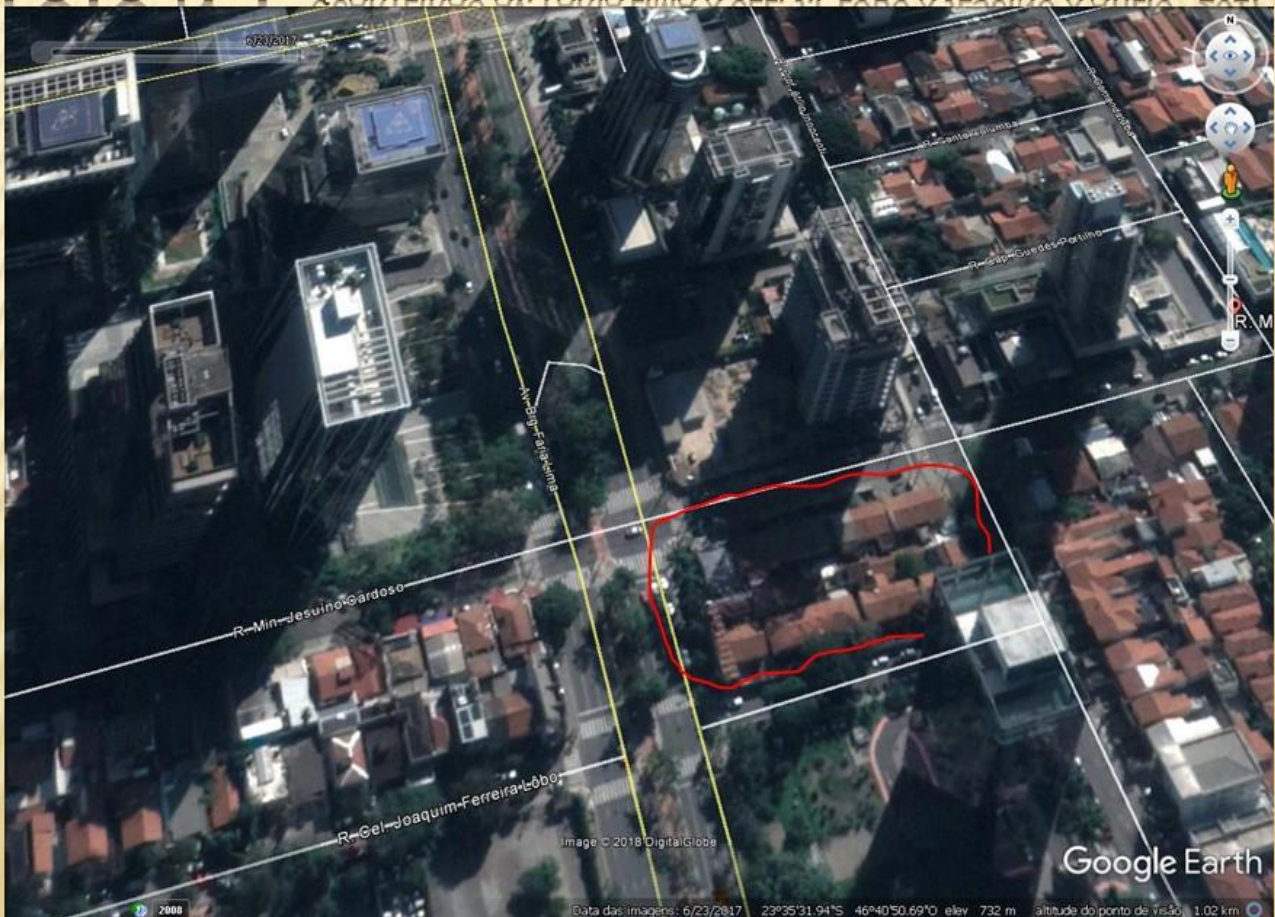
FOTO N 3 QUARTEIRÃO AV. FARIA LIMA X CEL. J.F LOBO X JESUÍNO X ATÍLIO 2008



A empresa imobiliária X adquiriu na Min. Jesuíno Cardoso quatro lotes com casas (números 255, 261, 265 e 277), e áreas dos lotes variando entre 100 e 147 m² num total de 495 m². Completando o quarteirão a mesma Empresa adquiriu 10 lotes na rua paralela Cel. Joaquim Ferreira Lobo (ns. 22 ao 78, o n.74 ainda se encontra no nome de uma pessoa física) constituindo uma área total de 1.235 m². Quase todas as casas construídas nestes lotes que juntos somam cerca de 1.730 m² foram demolidas entre 2017 e o início de 2018.

FOTO N 4

QUARTEIRÃO AV. FARIA LIMA X CEL. J.F LOBO X JESUÍNO X ATÍLIO 2017



Enquanto espera a licença, alvarás etc. para iniciar a construção o terreno é oferecido como estacionamento “para mensalistas”. As **fotos 5, 6 e 7** ilustram esta transformação.

FOTO 5

CASAS A SEREM DEMOLIDAS R. MIN. JESUINO

2016

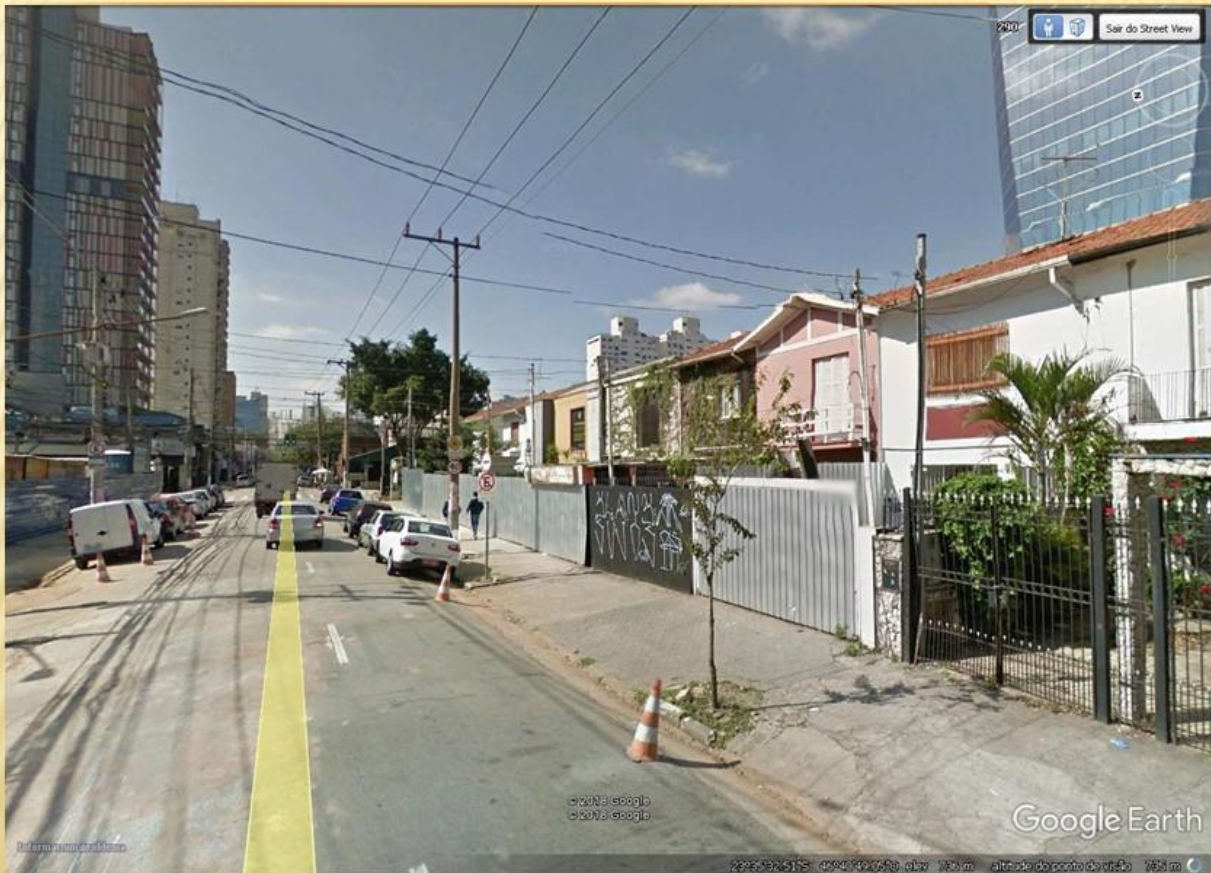
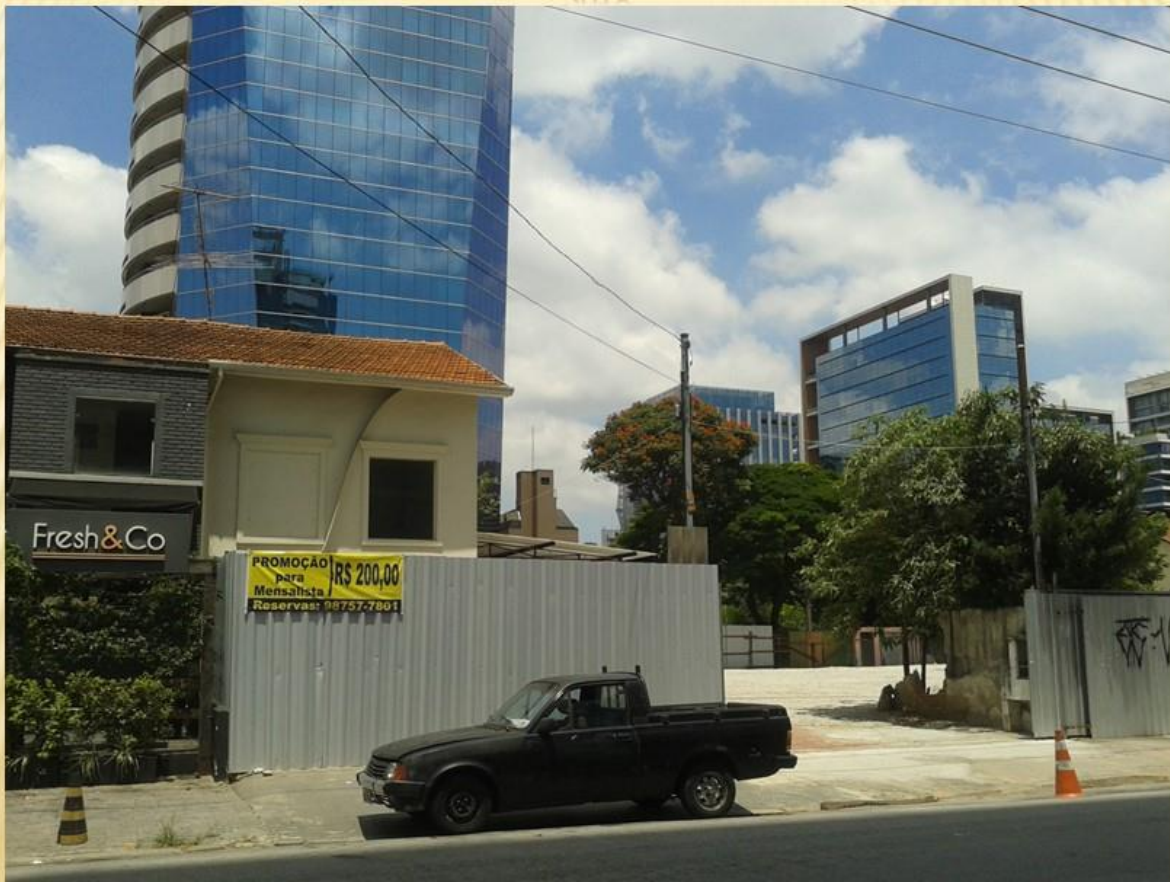


FOTO 6

CASAS DEMOLIDAS R. MIN. JESUINO 2017



FOTO 7 CASAS DEMOLIDAS R. MIN. JESUINO AREA TRANSFORMADA EM ESTACIONAMENTO
OFERECENDO VAGAS PARA MENSALISTAS
2018



Outra imobiliária, a Construtora Y adquiriu 5 lotes da Rua Atílio Inocenti (ns. 496, 500,506, 5014 e 524) e 13 lotes na rua Jesuíno Cardoso (ns. 232 até 296) formando um só terreno ocupando quase todo um quarteirão e ali edificando torre de 16 andares com 16.989,78 m2 de área total que encontra-se hoje (fev. 2018) em fase final de acabamento e cujo endereço passou a ser Av. Faria Lima 4095. Provavelmente o projeto terá também entradas pela Rua Atílio Inocenti e Jesuíno Cardoso, embora sua identidade principal como endereço deverá ser

FOTO N. 8 AV. F. LIMA X MIN. JESUINO X ATÍLIO 2008



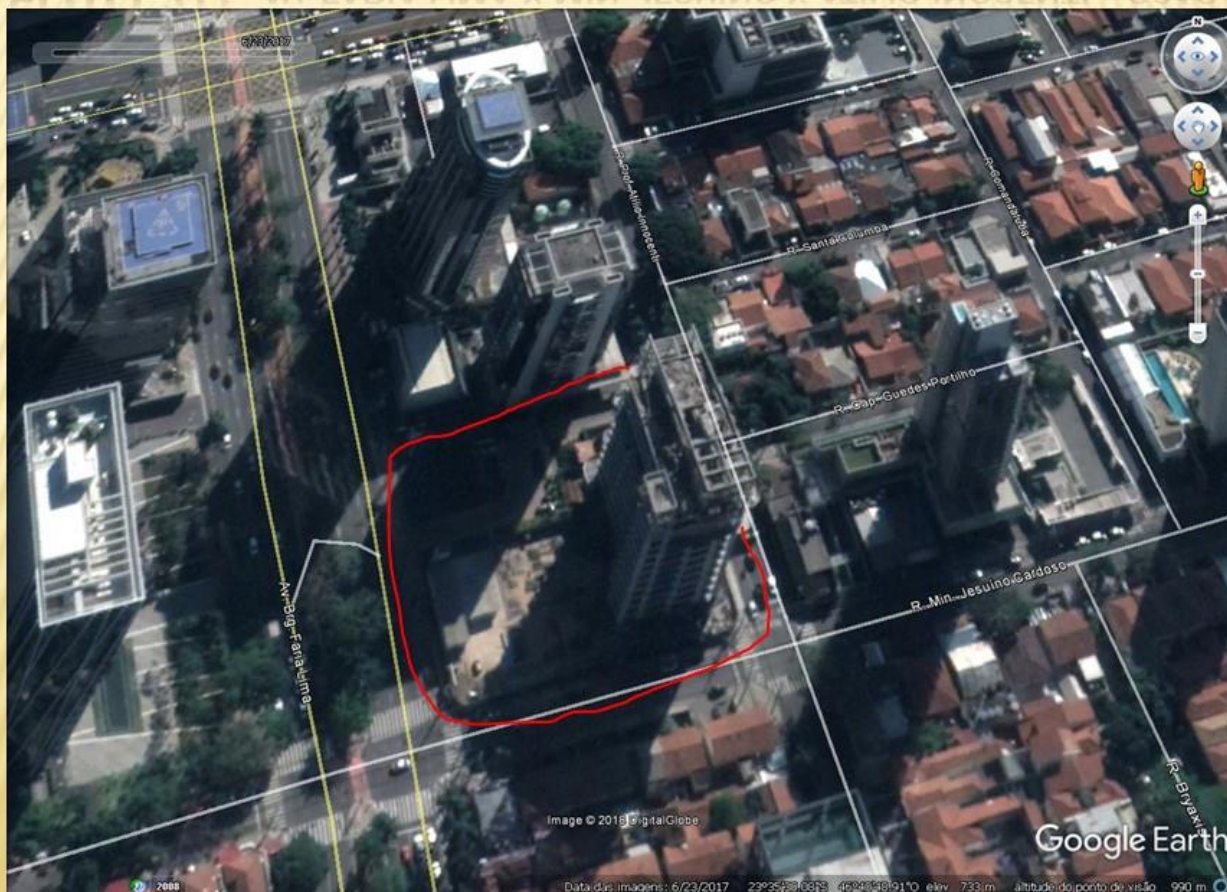
Se examinarmos quanto foi pago de outorga onerosa veremos que por 4.820,57 m² adicionais utilizados a construtora desembolsou R\$ 27.750.366 ou R\$ 5.762,00 m², nível bem inferior ao estabelecido pela PGV para a Faria Lima - entre R\$ 13.400,00 e R\$ 8.700,00 – sendo que a PGV registra preços que oscilam em torno de 60 a 70% dos preços de mercado. Mesmo considerando que o pagamento não se faz em troca de um terreno real e sim por direitos adicionais de construção, na prática o empreendedor venderá este espaço construído adicional pelo mesmo preço que os espaços construídos sem o pagamento da outorga onerosa. Esta é mais uma razão pela qual não devemos utilizar a formula para o cálculo do montante da outorga como detalharemos em seguida, ainda que a nova tabela de preços elaborada de acordo com as diretrizes do Plano Diretor de 2014 aproxime mais estes valores dos valores de mercado.

FOTO 9 AV. F. LIMA X MIN. JESUINO X ATÍLIO 2016



Os dados anteriores significam que muitos lotes registrados como vacantes já não são mais, e outros que aparecem como antigas construções de pequeno porte, podem ter sido comprados com intuítos de demolição e aumento de densidades embora o nome dos novos proprietários ainda não apareça na PGV.

FOTO 10 AV. FARIA LIMA X MIN. JESUINO X ATÍLIO INOCENTI 2018



Além dos terrenos vacantes, empresas imobiliárias são também proprietárias de lotes ocupados por construções de baixa densidade (casas e sobrados) visando o aproveitamento futuro dos respectivos terrenos. O quadro abaixo apresenta as informações relevantes:

Quadro III

Empresas Imobiliárias Proprietárias de Terrenos não Vacantes por ruas no Bolsão da Av. Faria Lima segundo a PGV de 2016.

Rua	N. lotes	Área
Chipre	4	2.000
Chilon	11	6.660
Fiande.	9	3.868
J.F.Lobo	17	2.718
Jesuíno	11	1.787
Atílio	10	2.349
Portilho	2	375
Clodomiro	1	150
Nigéria	1	248
Sta. Justina	7	1794
Calfat	2	257
Total	75	22.206

Nota: as ruas Comandatuba, Bryaxis, Ezequiel Antunes, J. Batista, Rosa Fernandes, não registraram terrenos não vacantes de propriedade de empresas imobiliárias.

Se considerarmos a totalidade dos terrenos vacantes e não vacantes (estes ocupados por construções de baixa densidade como casas e sobrados) e a área por eles ocupada, em mãos de empresas imobiliárias teremos o seguinte resultado:

	N lotes	Área m2
Total Ter. Vac.	59	34.239
Total Ter. N. Vac.	75	22.206
Total geral	134	56.445

Somando estas duas formas (terrenos vacantes e ocupados) as empresas imobiliárias seriam proprietárias de 134 lotes com área de 56.445 m². Em sua proposta os “proprietários estratégicos” estimam em 110.000m² a área dos “lotes privados sujeitos à transformação urbana”. Seria interessante saber como eles chegaram a este resultado. No entanto se ambas estimativas estiverem corretas podemos dizer que empresas imobiliárias já estão de posse de mais da metade dos terrenos disponíveis o que significa que o aumento do Coeficiente de Aproveitamento para 4,0 significará para elas um enorme benefício em termos de valorização.

É possível, no entanto, que existam discrepâncias entre os registros da PGV (que utilizamos) e os terrenos efetivamente em mãos deste grupo de “proprietários estratégicos”. Para avaliar até que ponto as áreas disponíveis (ocupadas ou não) já estão sob controle de empresas imobiliárias seria da mais alta relevância que **fossem revelados os nomes destes proprietários estratégicos, acompanhados dos lotes e áreas possuídas e onde se localizam.**

3. O Aumento do Coeficiente de Aproveitamento Máximo para 4,0.

O argumento central da proposta dos proprietários estratégicos é a conveniência de adoção de um aproveitamento mais intensivo do solo urbano uma vez que existem evidências físicas de “descompassos urbanísticos e da paisagem entre esta área e seu entorno”. Mais adiante comentaremos o “descompasso urbanístico e da paisagem”. Vejamos agora a questão do CA 4,0.

A principal mudança pleiteada para “um aproveitamento mais intensivo do solo” é, na verdade o aumento do coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5 existente no Bolsão, para 4,0 equivalente ao praticado no perímetro onde vigoram as normas da Operação Urbana Faria Lima, ou melhor nos terrenos do entorno ao Bolsão.

Se isto ocorrer os proprietários destes terrenos (que na verdade parecem constituir uma espécie de “cartel” fundiário) terão um duplo ganho: o valor de seus terrenos será incrementado (se quiserem revendê-los, embora isso não pareça provável), e poderão ganhar

mais com projetos que usando maior potencial construtivo proporcionarão lucratividade incrementada.

Além disso, se for utilizada a mesma fórmula de cálculo da outorga onerosa hoje em vigor (a qual, diga-se de passagem, é muito ruim especialmente do ponto de vista da arrecadação) haverá uma vantagem adicional para os proprietários/empresários imobiliários: de acordo com ela quanto **maior** for o potencial construtivo utilizado **menor** será o montante da outorga paga ao poder público. Desta forma se o CA máximo na área que hoje é 2,5 for elevado para 4,0, as contrapartidas decorrentes da outorga onerosa por m2 serão a metade do que se paga atualmente neste tipo de projeto.

A fórmula é

$$C = (AT/AC) * V * F_s * F_p$$

Onde C é a contrapartida financeira, AT a área do terreno, AC a área adicional pretendida pelo projeto, V o valor do m2 (antes este valor era o da PGV, no PD 2014 criou-se uma tabela especial com valores mais próximos aos preços de mercado) F_s um fator social e F_p um fator de planejamento.

Colocando a área adicional pretendida (AC) no denominador resulta que (como destaca o próprio PD de 2014) “quanto mais se constrói, mais barato se torna o custo do m2 de outorga onerosa”.

Um exemplo concreto esclarece esta questão. Em 2013 um projeto na Rua Elvira Ferraz – dentro do Bolsão - em terreno de 2.321m² e com CA básico 1 solicitou a utilização de CA máximo 2,5 utilizando, portanto, área adicional para efeitos de outorga onerosa de 3.482m² (2.321 x 1,5) pagando um total de R\$ 6.267.312,00 ou R\$ 1.799,00 por m² adicional.

Se o coeficiente de aproveitamento máximo fosse 4,0 (supondo que V, F_s e F_p sejam os mesmos) utilizaria 6.964 m² de área adicional e pagaria cerca de R\$ 900,00 o m², isto é, a metade!

4. É urgente mudar a fórmula

Mesmo considerando que as alterações propostas por estes proprietários estratégicos são **desnecessárias** e de claro sentido **especulativo**, e por tanto, contrárias ao interesse público, caso a proposta se concretize recomendo que seja criada uma fórmula especial para capturar as mais valias originadas com a eventual expansão do coeficiente máximo para 4,0.

Proponho que o cálculo da outorga onerosa dos projetos que demandarem potencial construtivo adicional entre 1 e 4 **abandone** o dispositivo do Plano Diretor estratégico de 2014 do “quanto mais se constrói menos se paga”.

A sugestão é que se aplique uma fórmula simples na qual a contrapartida a ser paga seja equivalente a multiplicação do valor do m² registrado numa tabela especial para pagamento da outorga onerosa, pelos m² adicionais pretendidos.

Esta tabela especial seria confeccionada a partir de uma pesquisa de preços de mercado praticados na área estabelecendo-se um gradiente com descontos de 10% a 15% destes preços. Lembro que de acordo com a tabela atual as diferenças de preços entre a Av. F. Lima e aqueles das ruas próximas, paralelas e/ou transversais podem chegar a três ou quatro vezes entre os maiores e os menores o que parece longe de corresponder à realidade do mercado.

Além disso, todo projeto com frente para a avenida, ainda que utilizando lotes de ruas paralelas ou transversais pagaria o preço por m² correspondente aos vigentes na Avenida.

5. A questão do “descompasso urbanístico” e o montante da outorga onerosa

Ao contrário do que estes proprietários estratégicos afirmam sobre a existência de um “descompasso urbanístico e da paisagem” entre a área do Bolsão e o restante da Operação Urbana Faria Lima (OUFL) a meu ver ocorre exatamente o inverso: no Bolsão o desenvolvimento urbanístico (por razões não intencionais dos planejadores) é de superior qualidade como mostraremos mais adiante.

Para “acertar o passo” a proposta além de aumentar a densidade em nome inclusive de maior adensamento populacional (no caso população de alta renda) indica uma série de intervenções configurando um autêntico “banho de boutique” ou qualificação do espaço público na área: iluminação pública, bancos, lixeiras, quiosque multiuso, balizadores sanitário público, floreiras e vasos, abrigo de ônibus e taxi, pintura sobre leito carroçável, enterramento de redes e estimular a cogeração de energia elétrica.

Com a exceção do enterramento de redes todas as demais intervenções (algumas inclusive já vem sendo adotadas pelos novos projetos da área como cogeração de energia e aproveitamento da água de chuva) são de baixo custo e poderiam ser perfeitamente financiadas com pequena parte das contrapartidas da outorga onerosa sendo pagas no interior do perímetro desde 2004.

Para que se tenha uma ideia do montante destas contrapartidas informações da Prefeitura mostram que entre 2004 e 2016 foram lançados 27 projetos de grandes edificações na área pagando outorga onerosa, sendo quase a metade deles de frente para a Av. Faria Lima (Foto 11).

FOTO 11 OS 27 PROJETOS DO BOLSÃO 2004 - 2016



A grande maioria demandava a passagem do CA 1 para 2,5 sendo 8 projetos residenciais e 19 de comércio e serviços; um deles isento de pagamento por tratar-se de templo religioso.

Estes projetos utilizaram área de terrenos de 64.283m² e área adicional de construção de 106.517 m² sendo 19.425 m² de edificações residenciais e 87.092 m² de edifícios de comércio e serviços pagando por eles R\$ 265 milhões (a preços de agosto de 2017).

Embora estes recursos devam ser utilizados em áreas periféricas no atendimento à populações carentes em investimentos de equipamentos públicos e inclusive em moradias sociais, parte destas contrapartidas poderiam empregar-se na construção de creches e postos de saúde para pessoas de ingressos baixos que trabalham nas empresas estabelecidas na área.

Examinemos um destes projetos.

A Construtora W adquiriu 10 lotes na Rua Elvira Ferraz realizou sua fusão resultando em terreno de 4.743 m².

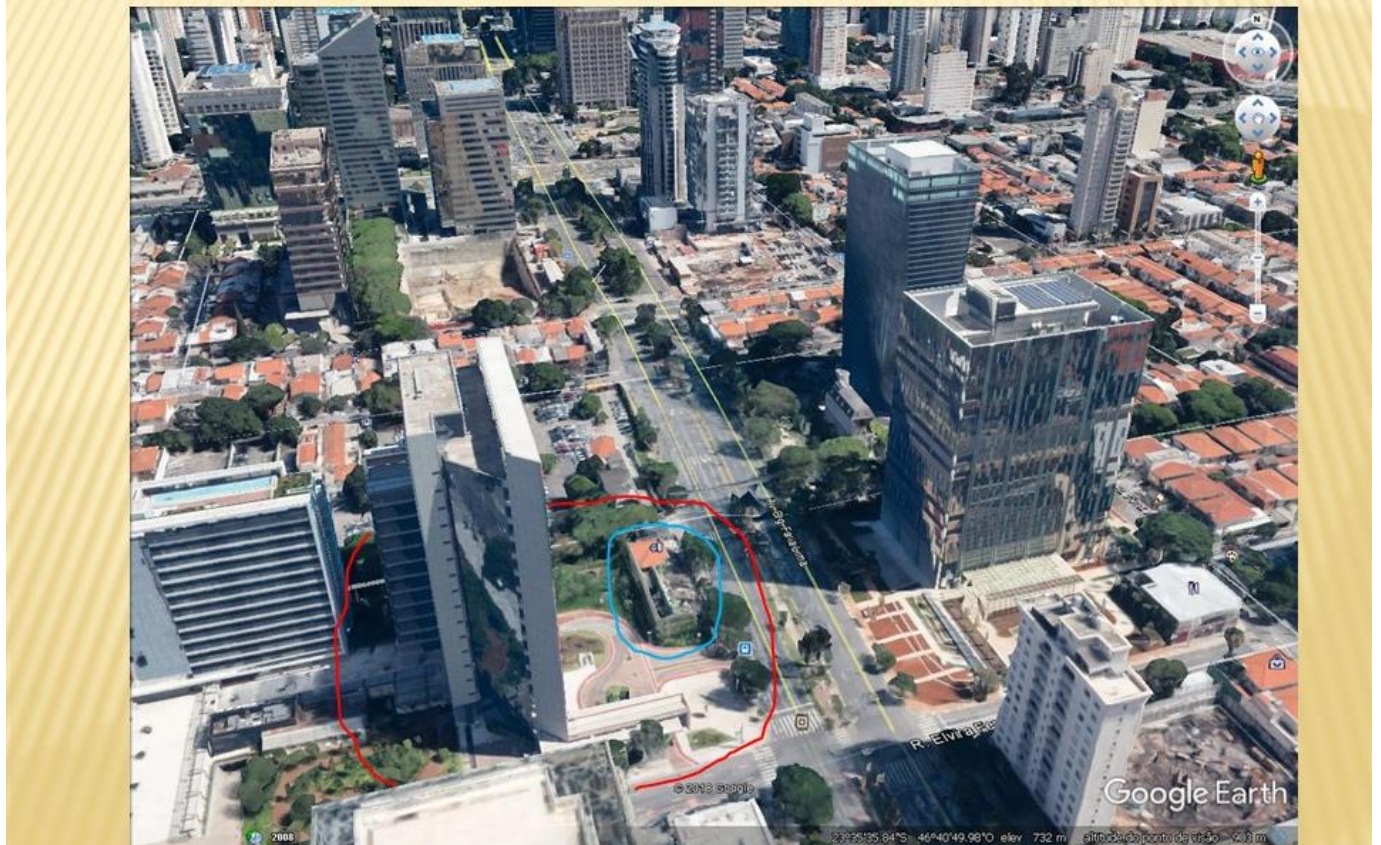
Aprovou um projeto de outorga onerosa em 2010 passando de CA 1 para CA 2,49; pela utilização de 7.174 m² (4.743 x 1,49) adicionais pagou R\$ 6.620.648; em seguida incorporou mais 3 lotes (1.320m²) reformulou o projeto e agora com um terreno de 6.063 com frente para a Faria Lima ocupando quase todo um quarteirão, pagou adicionais R\$ 8.869.860.

Ou seja, pagou cerca de R\$ 922 o m² nos primeiros 7.173 m² e R\$ 4.614 pelos posteriores 1.922m². A edificação se localizou de frente para a av. Faria Lima recebendo o n. 4.300, embora o pagamento da outorga tenha sido feito como se os terrenos se situassem na Rua Elvira Ferraz. **(Foto 12 e 13)**

FOTO 12 R.ELVIRA FERRAZ N.170 2008



FOTO 13 R.ELVIRA FERRAZ N.170 (AGORA F. LIMA 4.300) 2016



É interessante observar que a Construtora W proprietária do terreno e responsável pelo projeto não conseguiu adquirir um dos lotes – apontado em azul na **foto 13** - com construção que tornou-se lindeira à Av. Faria Lima embora isto não tenha impedido que sua entrada principal tenha sido instalada em frente à avenida (**Fotos 14, 15 e 16**).

FOTO 14 LOTE EM FRENTE A AV. F. LIMA N 4.300 2018



FOTO 15 ENTRADA DA AV. F. LIMA N. 4300



FOTO 16 ENTRADA DA AV. F. LIMA N. 4.300



Existem enormes diferenças de preços na tabela da PGV entre os terrenos situados na Av. Faria Lima e aqueles das ruas adjacentes, e abaixo relacionamos estes valores para as ruas Atílio Inocenti, Jesuíno Cardosos e Elvira Ferraz:

	Valor m2	
	PGV 2016	PD 2014 (*)
Rua Atílio Inocenti	R\$ 5.100 – 3.600	6.900 – 4500
Rua Jesuíno Cardoso	R\$ 4.300 – 3.900	6.800 - 4.500
R. Elvira Ferraz	R\$ 3.600 – 3.400	4.800 – 4.400
Av. Faria Lima	R\$ 13.400 – 8.700	22.000 – 10.000

(*) – O Plano Diretor de 2014 estabeleceu uma tabela de preços especial para a cobrança da Outorga Onerosa com níveis mais próximos aos praticados no mercado, embora todos os projetos que mencionamos tenham usado preços da PGV.

É fácil ver como a utilização da fórmula (“quanto mais se constrói menos se paga”) resultou em pagamento da outorga onerosa por m2 cerca de 1/3 do valor estabelecido na PGV está por sua vez registrando preços de 60 a 70% dos preços de mercado!

6. O “Descompasso Urbanístico e da paisagem”.

Não é fácil entender o que os proprietários estratégicos querem dizer quando afirmam que há um “descompasso urbanístico e da paisagem” entre as áreas em discussão. O mesmo esperanto arquitetônico (vidro, aço e alumínio) está presente tanto no Bolsão como fora dele. Inclusive algumas das edificações da área do Bolsão em seus projetos arquitetônicos são assinados por arquitetos de fama internacional e representam sem dúvida maior “modernidade” construtiva do que os edifícios mais antigos dos trechos da Faria Lima no perímetro da OU.

Por exemplo, em um destes edifícios de “griffe” apartamentos de 90 m² estão sendo oferecidos por R\$ 1.852.000 ou o equivalente a R\$ 20.577 m², preços acessíveis somente à famílias de renda muito alta. (Foto 17)

FOTO 17

Itaim - Pronto para morar

Pra quem gosta da liberdade de ir e vir, mas também adora o conforto de ficar.

No Forma Itaim, você mora em uma das áreas mais valorizadas de São Paulo, com toda a sofisticação e conforto de um hotel boutique e a praticidade da sua casa.

Ou, se você preferir investir, pode contar com a gestão da Q Apartments, que oferece rentabilidade e praticidade através do sistema de locação Long Stay.

Saiba mais em formaitaim.com.br

90m²
1 suíte
2 vagas

45m²
Studio mobiliado
1 vaga

Projeto do arquiteto espanhol Fermín Vázquez

A poucos passos da Faria Lima e Juscelino

Prêmio **PINI** 2017
Insulador na categoria Edifícios Residenciais

Jesuino Cardoso, 148
11 3888 3000
formaitaim.com.br

FORMA ITAIM
Design Residences

HUMA EERC

Planejamento & Desenvolvimento
COELHO DA FONSECA

O mais importante, no entanto, é o aspecto urbanístico. Por força de uma avenida que cortou área antes edificada com casas uni familiares, tipo sobrado de classe média construídas em terrenos pequenos (áreas entre 100 e 250m² em sua maioria) surgiram esquinas muito valorizadas nas ruas Ministro Jesuíno Cardoso, Cel. Joaquim Ferreira Lobo, Chilon, Elvira Ferraz, Chipre, das Fiandeiras, e Santa Justina.

Para que se tenha ideia do tipo de ocupação da área antes do avanço dos grandes projetos de construção tomemos o caso da pequena Rua Nigéria que conserva o padrão anterior e talvez por não possuir lotes lindeiros à Avenida F. Lima ainda (?) não se tornou objeto de desejo das grandes incorporadoras da Vila Olímpia.

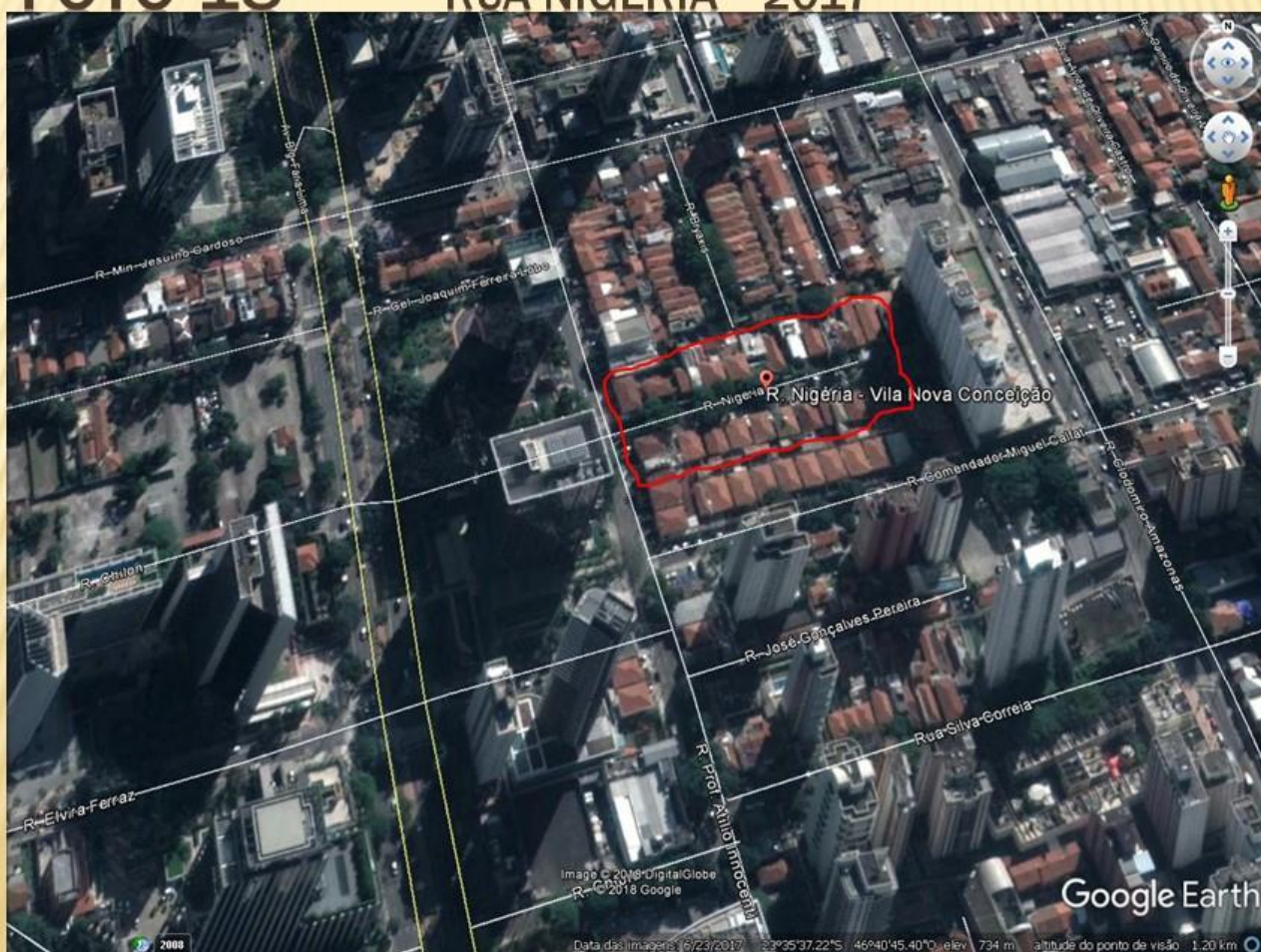
O quadro abaixo mostra esta configuração:

Quadro I
Rua Nigéria número de lotes por área de terreno PGV 2016

N. Lotes	Área m2
2	140
16	142
2	153
1	165
2	166
3	200
1	229
3	235
2	248
1	250
1	257
1	344
3	400
1	427

A foto n 18 ilustra a situação desta rua em 2017.

FOTO 18 RUA NIGÉRIA 2017



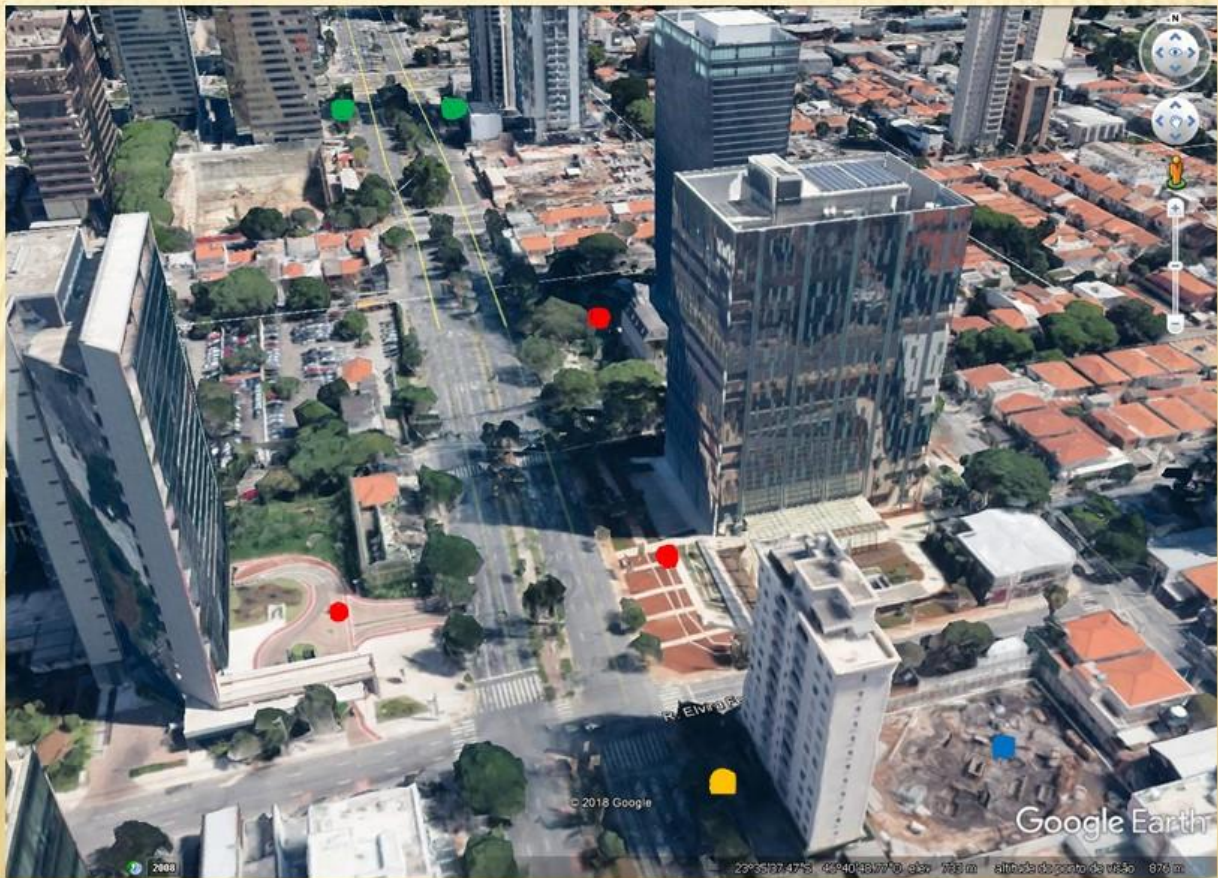
A maior frequência como se observa são lotes de 142 m², e apenas um dos 39 lotes é propriedade de empresa imobiliária.

Ao contrário, os terrenos lindeiros à Avenida se valorizaram muito e foram cobiçados por grandes empresas imobiliárias para construir volumosas edificações especialmente destinadas a comércio e serviços e menos para fins residenciais de alto padrão.

Mas, o coeficiente máximo de 2,5 as obrigou a adquirir áreas adicionais além das ocupadas pelos terrenos lindeiros. Para uma volumetria construtiva maior foi necessário utilizar quarteirões inteiros o que resultou em recuos consideráveis da Av. Faria Lima dando a este trecho largas calçadas e amplas áreas ajardinadas em quadras abertas, fugindo da monotonia do alinhamento ostensivo de outros trechos da mesma avenida.

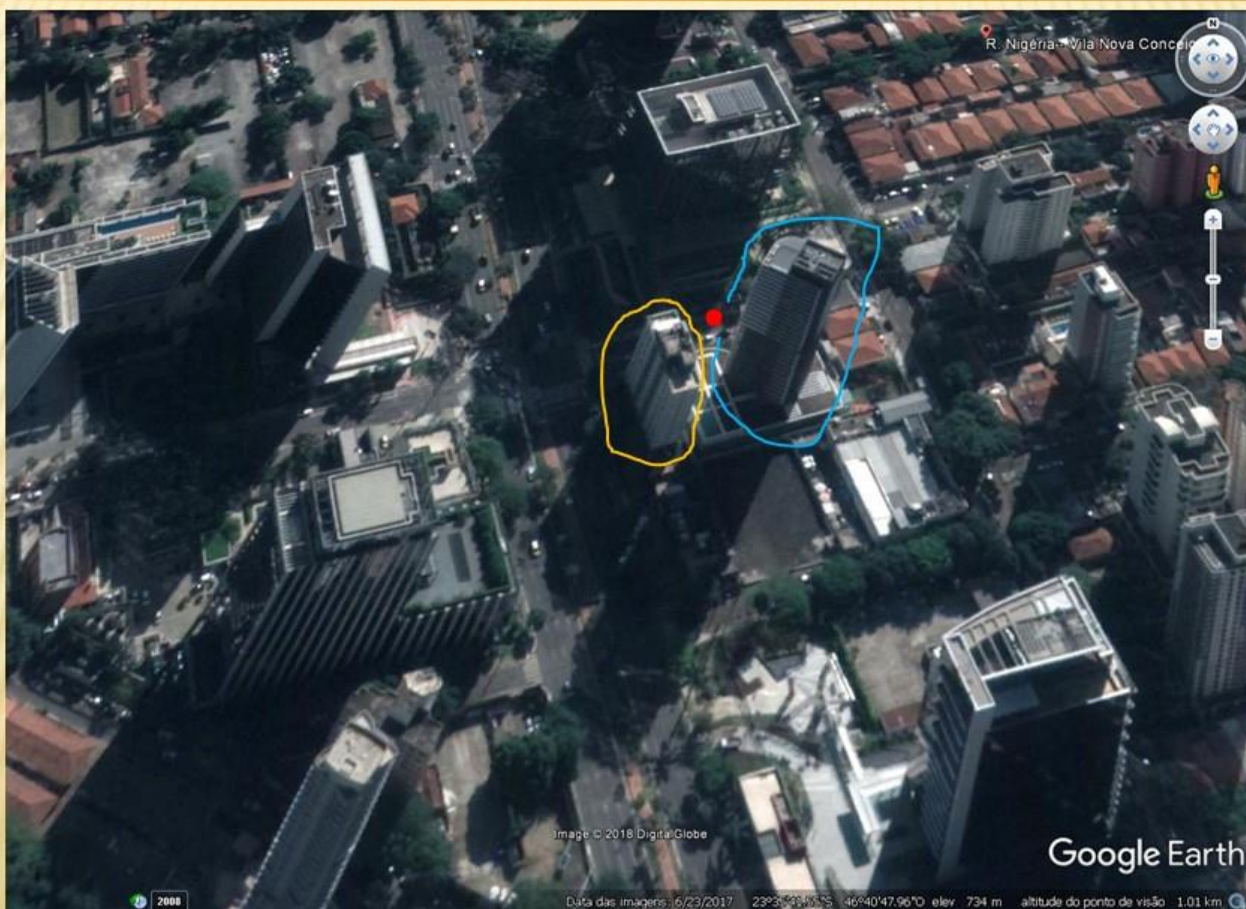
A foto 19 ilustra esta questão. Nela podemos ver marcados em vermelho os grandes recuos não alinhados dos edifícios do Bolsão, em verde os edifícios da OU Faria Lima com recuos muito menores, em amarelo edifício construído na área do bolsão antes da abertura da avenida F. Lima com recuo menor e que pelo traçado da avenida tornou-se frontal a ela. Neste caso, tudo indica que a desvalorização desta construção residencial com idade superior a 40 anos ainda não compensa a valorização do terreno onde está situada de maneira a tornar rentável sua demolição e construção ali de uma moderna torre para fins comerciais e de serviços.

FOTO 19 RECUOS NÃO ALINHADOS DE EDIFÍCIOS EM QUADRAS ABERTAS ■
RECUOS TRADICIONAIS ■ **EDIFÍCIO ANTERIOR A F.LIMA** ■ **TERRENO**
FUTURA EDIFICAÇÃO ■



Em azul terreno sendo preparado para receber nova edificação. Esta aparece concluída na [foto 20](#).

FOTO 20 R. ELVIRA FERRAZ PREDIO ANTIGO ■ E MODERNO EM DIAGONAL ■ ENTRADA ASSINALADA EM VERMELHO



Este projeto – circulado em azul na [foto 20](#)- é mais um exemplo dos descontos que a fórmula de cálculo das contrapartidas financeiras proporcionam aos empreendedores imobiliários: em terreno de 2.321m² o projeto utilizou o coeficiente máximo 2,5 e por tanto pagou por uma área adicional de 3.482 m² em 2013 a quantia de R\$ 6.267.312 ou R\$ 1.799 por m² sendo que a PGV de 2016 estabelece para esta rua um valor de R\$ 3.370 m².

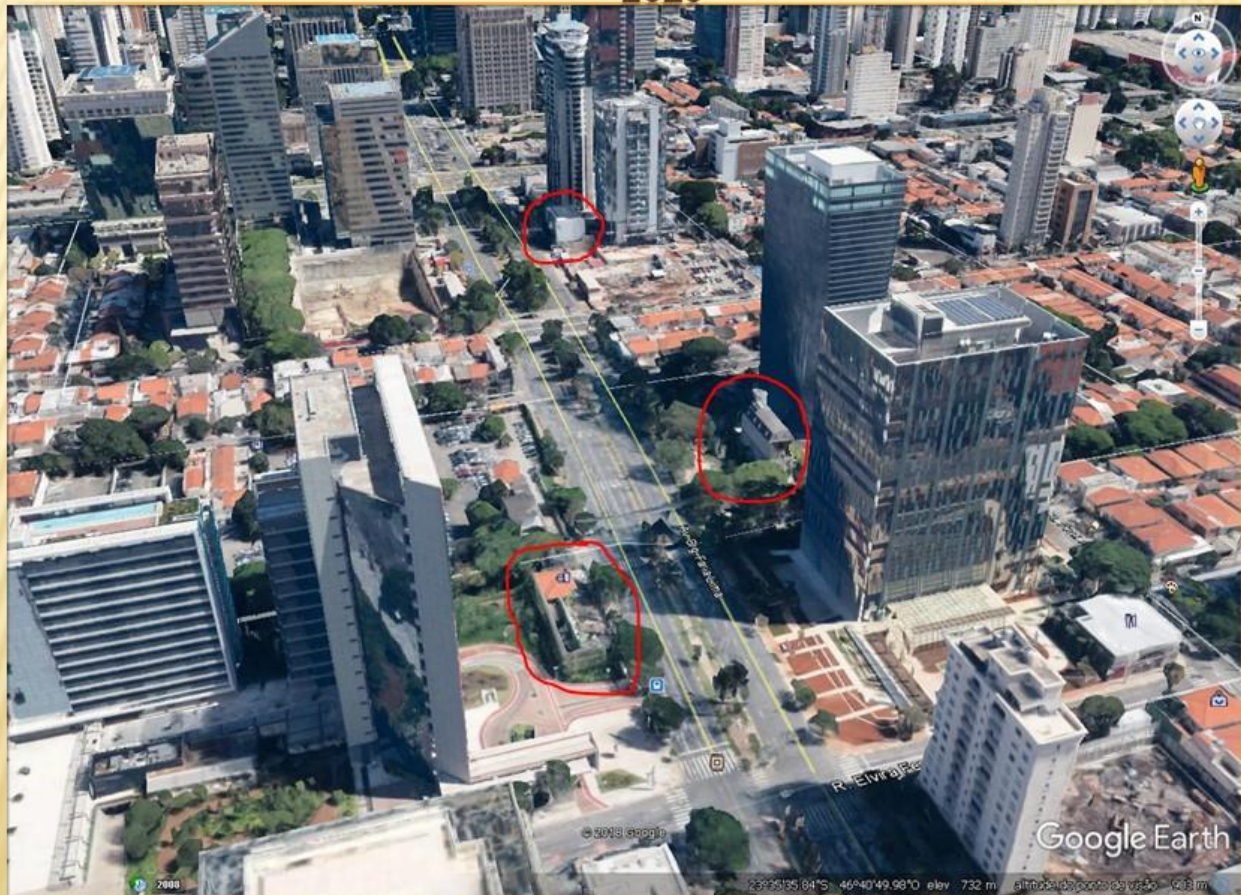
Mesmo processando a correção monetária entre 2013 e 2016 o valor pago por m² é cerca da metade do valor da PGV o qual por sua vez mantém uma defasagem entre 30 e 40% dos preços de mercado. Se o CA fosse 4,0 a empresa imobiliária pagaria R\$ 900,00 isto é a metade do pouco que já pagou calculando a contrapartida pelo CA máximo de 2,5!

A entrada deste novo edifício ocorre, no entanto, pela r. Elvira Ferraz embora esteja muito próximo da F. Lima ([foto 20](#)).

É curioso salientar que, em alguns destes grandes empreendimentos de frente para a Av. Faria Lima alguns proprietários de pequenos lotes lindeiros ou próximos da avenida aparentemente se recusaram a vender, ou não aceitaram os preços oferecidos, ou até mesmo não receberam ofertas. Tais imóveis conservam suas características construtivas anteriores sendo utilizados (alugados?) Para atividades comerciais e financeiras, ou como moradia, como é o caso das

construções em frente dos grandes edifícios da Av. Faria Lima ns. 4045, 4.300, 4509 indicadas na **foto 21**.

FOTO 21 AGENCIA DA CAIXA ECONOMICA EM FRENTE AO EDIFÍCIO N. 4.045 DA AV. F. LIMA E CONSTRUÇÕES EM FRENTE AOS NS. 4.300 E 4.235
2016



Um caso interessante é o da Rua Chilon n. 140. Em reportagem de 16 de fevereiro de 2018 no jornal O Estado de São Paulo assinada por Fábio Leite e Isabela Palhares, somos informados que a senhora Lídia Leite de 80 anos “não resistindo ao assédio do mercado imobiliário” (leia-se empresa imobiliária que já adquiriu os terrenos do entorno) vendeu seu imóvel. Este imóvel construído em 1959 em terreno de 400m² com 180 m² de construção em 2 pavimentos sendo o valor do terreno na PGV de R\$ 3.433 m² e de construção R\$ 1.554 m² representava um verdadeiro estorvo: embora não imediatamente limbeiro à Av. Faria Lima (há uma faixa de 5 metros até a avenida como se observa na **foto 22**) era um obstáculo importante para que os terrenos do entorno tivessem tal acesso como pode ser avaliado pelas **fotos 22, 23 e 24**.

FOTO 22 R. CHILON 140 2008



FOTO 23 R. CHILON 140 CERCADO DE ESTACIONAMENTOS 2017

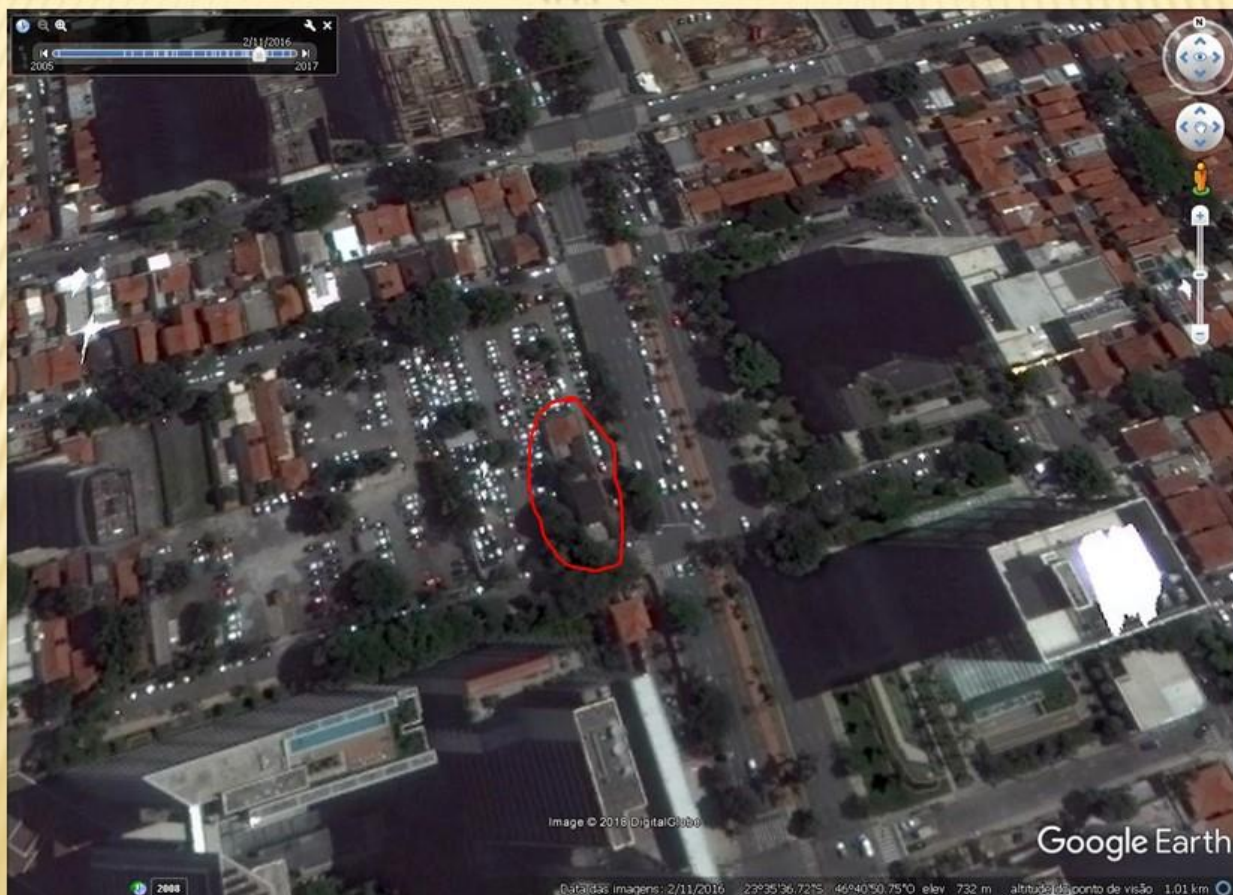


FOTO N.24 R. CHILON 140 2017



A compra permitirá a eliminação do “estorvo” e quase um quarteirão com frente para a Av. Faria Lima poderá ser integrado em um só grande lote. Veremos como serão calculadas as contrapartidas, se um grande projeto construtivo for proposto ali, e se os valores do m2 da contrapartida da outorga onerosa serão aqueles da rua Chilon ou da Av. Faria Lima...

7. Os Recuos e o Novo Alinhamento

O considerável recuo dos novos grandes empreendimentos que conservam frente para a Av. Faria Lima com áreas ajardinadas e amplas calçadas constituem um espaço muito mais agradável para o transeunte do que outros trechos da avenida nos quais prevalecem as normas da OU Faria Lima e o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0.

É interessante observar o recuo de um dos edifícios de frente para a Av. Faria Lima construído a partir da fusão de lotes de rua paralela e transversal ocupando um quarteirão inteiro e possuindo numeração em três ruas diferentes como pode ser observado nas fotos 25 e 26.

FOTO 25 EDIFÍCIO VERA CRUZ COM NUMERO EM 3 RUAS: AV. FARIA LIMA, ELVIRA FERRAZ E ATILIO INOCENTI 2008 / 2017

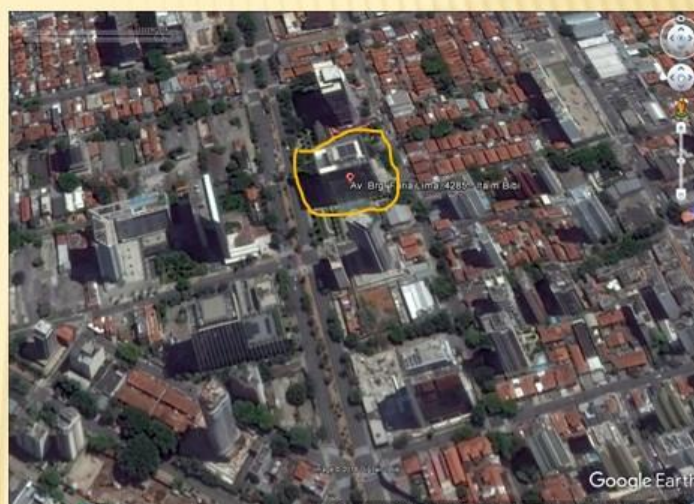
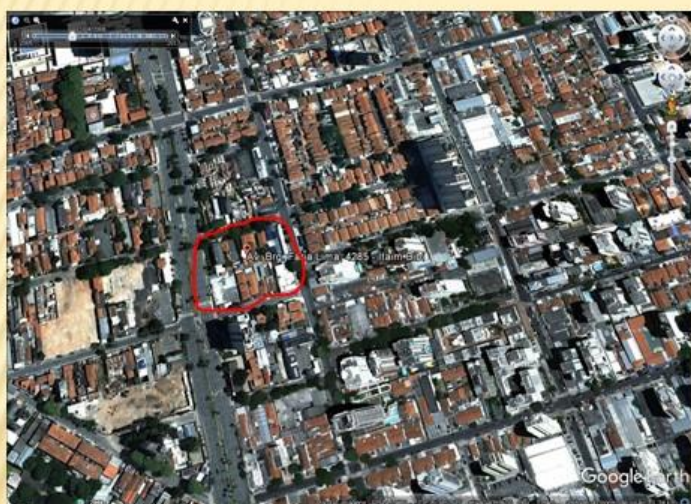


FOTO N.26 FARIA LIMA 4285; ATÍLIO INOCENTI 758; ELVIRA FERRAZ 68



Se compararmos duas edificações de grande porte na Av. Faria Lima, uma no limite onde termina a área da OUFL e outra onde tem início a área do Bolsão esta questão pode ser avaliada com maior clareza.

Os 90 metros contados a partir do cruzamento da av. Faria Lima com a Av. Juscelino Kubitschek no sentido da Av. Hélio Pellegrino pertencem à área da OU. Nesta faixa (que na proposta dos proprietários estratégicos está incluída indevidamente no Bolsão) de frente para a Av. Faria Lima foram construídos 2 edifícios: um que abriga o hotel Blue Tree Tower (circulado e verde nas [fotos 27 e 28](#)) e do outro lado um moderno edifício de negócios circulado em vermelho. O edifício construído imediatamente depois na área do Bolsão na av. Faria Lima esquina com a Min. Jesuíno denominado "Miss Silvia Morizono" (Faria Lima 4.100) oferece um recuo ajardinado muito maior como pode ser visto pela [foto 29](#).

FOTO 27 QUARTEIRÃO ADQUIRIDO PARA CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO 2008

EDIFÍCIOS NA O.U. FARIA LIMA ■ E ■ EM ■ PREDIO DA CAIXA ECONOMICA

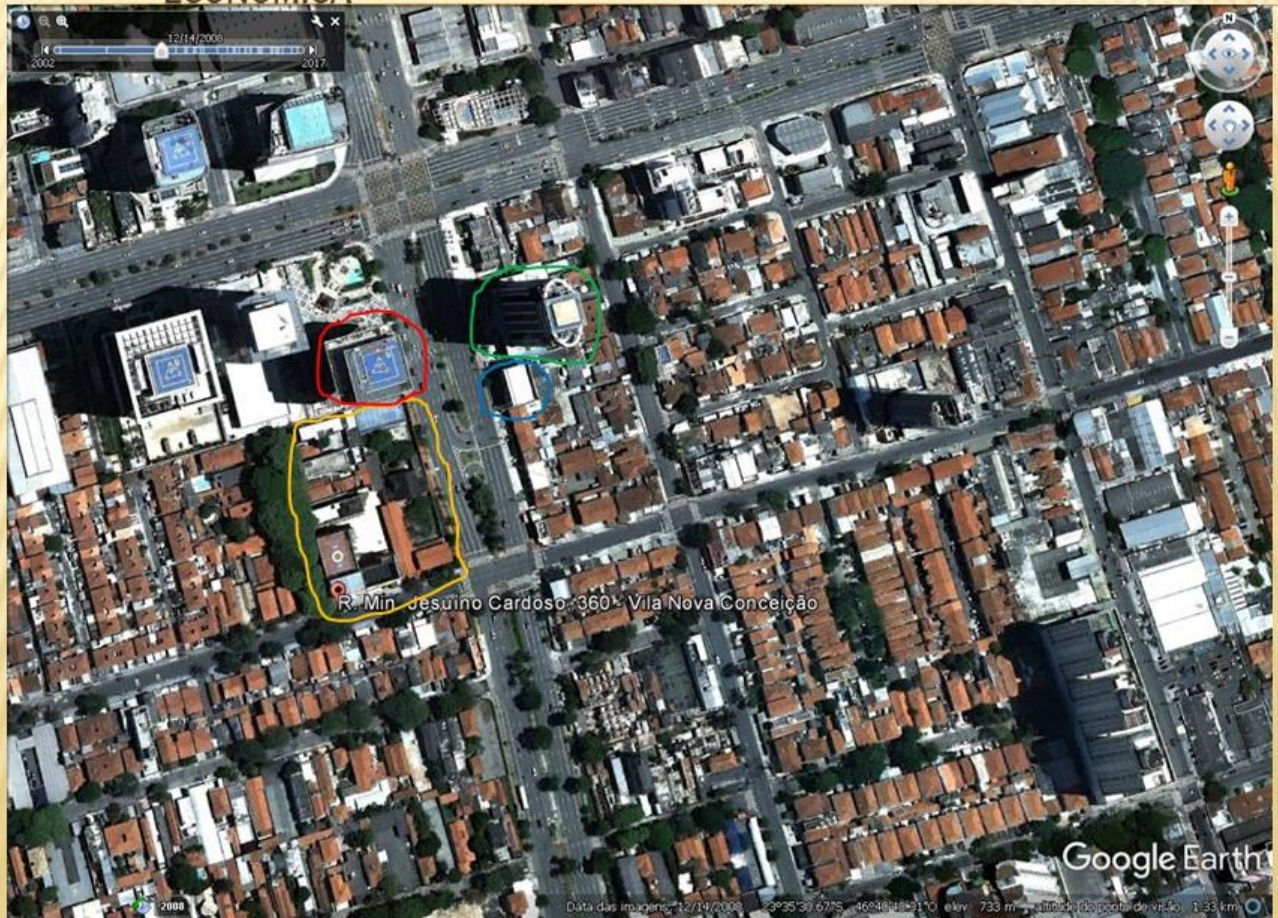


FOTO 28 EDIFÍCIO PRONTO 2017

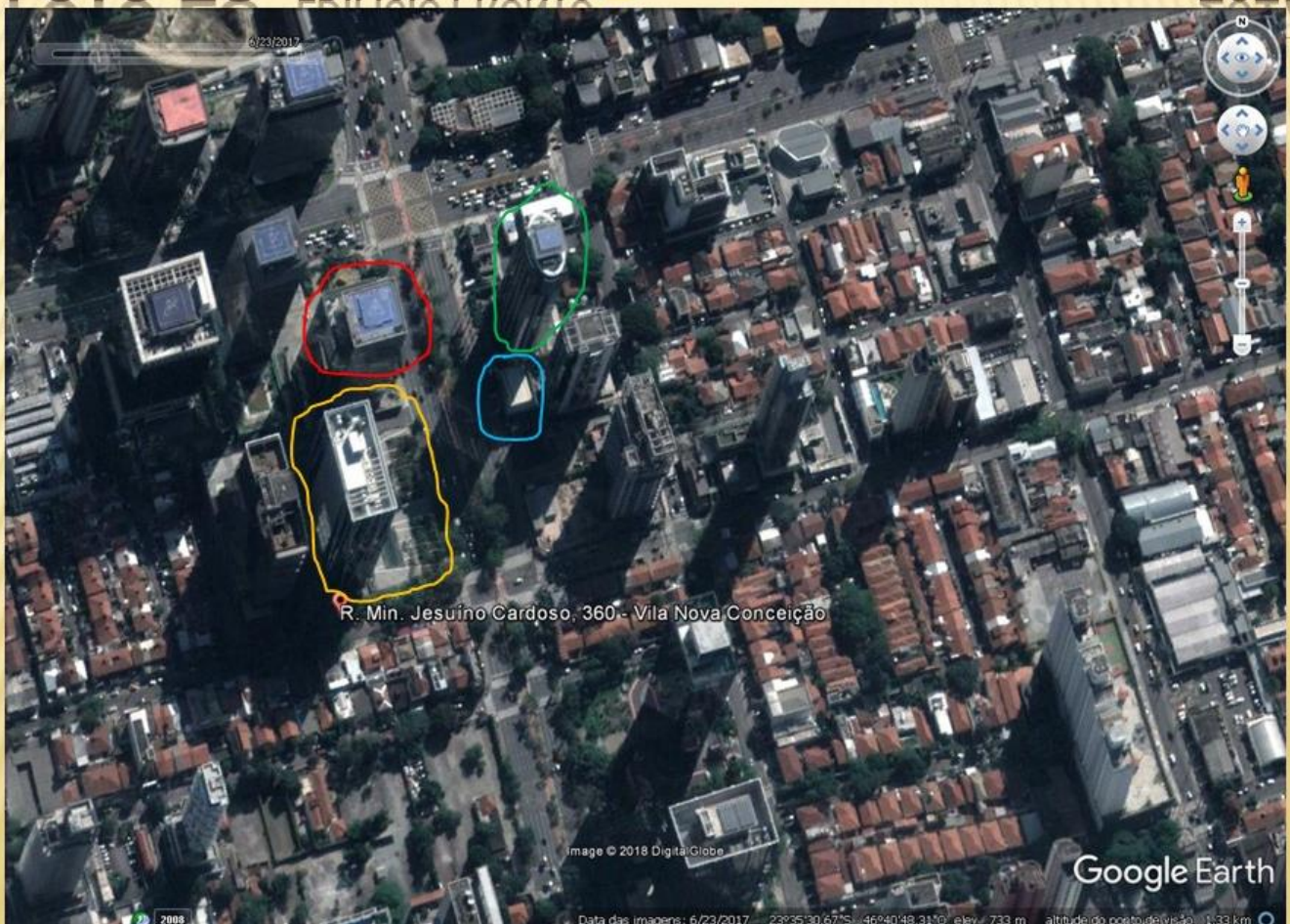


FOTO 29 À DIREITA ED. O.U. FARIA LIMA , À ESQUERDA ED. BOLSÃO 2017



É interessante observar que estes dois edifícios além de nos permitir avaliar a questão dos recuos também nos proporcionam uma oportunidade para comparar as contrapartidas pagas pela aquisição de direitos adicionais de construção.

No primeiro caso o edifício em frente ao Blue Tree Tower foi construído no ano 2.000 em área da O.U. Faria Lima antes da introdução dos Cepacs em 2004. Na ocasião, a fórmula utilizada para o cálculo consistia na verificação da diferença de valor entre um terreno com CA 1 e com CA 4 e a cobrança de 50% desta diferença. O projeto em questão em terreno de 5.172m² resultante da fusão de 17 lotes demandou adicionais 15.518 m² pagando por m², a preços de 2017 R\$ 1.621.

Ao lado, em área do Bolsão em terreno de 7.356 resultante da fusão de vários lotes (vide [foto 27 e 28](#) circulado em amarelo) o projeto demandou em 2013 área adicional de 9.051 passando por tanto de CA 1 para CA 2,23 e pagando contrapartida (outorga onerosa) de R\$ 2.945 m² (preço atualizado para 2017). Se este projeto utilizasse o CA 4 (como seu vizinho) pagaria apenas R\$ 1.207, bem menos do que o seu vizinho pagou 13 anos antes!

8. A possível desvalorização do já existente

Aqueles que compraram espaços edificados no trecho da Av. Faria Lima que corta o Bolsão, isto é, seus atuais proprietários e que não pertençam ao grupo “estratégico” deveriam lutar contra este aumento de potencial construtivo que certamente irá descaracterizar este perfil mais aberto da avenida e, portanto, provocando uma desvalorização dos espaços já construídos.

É claro que este resultado urbanístico, ou melhor, paisagístico, favorável não foi obtido por algum planejador urbano (ou grupo de) iluminado e sim por mero acaso. A rigor a OU Faria Lima não foi planejada a partir de um plano urbanístico, ou de qualquer preocupação urbanística, mas sim para proporcionar o aumento de potencial construtivo no entorno da extensão da Av. Faria Lima que permitisse às empresas imobiliárias a valorização de seus terrenos e respectivos projetos. Mas, estes desatinos cometidos no passado não significam que algo deva ser mudado na área em questão. Ao contrário, nas condições do zoneamento atual ela está melhor contemplada do ponto de vista urbanístico do que o resto da Av. Faria Lima. É bem provável inclusive que este trecho da avenida que atravessa o Bolsão e se liga com a Av. Hélio Pelegrino se o zoneamento não for mudado torne-se no futuro o mais valioso por dispor de quadras abertas, amplas calçadas, grandes espaços entre o leito carroçável da avenida e a entrada dos edifícios.

9. CONCLUSÕES

Como antecipamos no início deste texto as mudanças de zoneamento propostas são desnecessárias, sendo o objetivo deste grupo de proprietários estratégicos o de valorizar a enorme quantidade de imóveis que já se encontra em seu poder. Não há interesse público a ser contemplado pela mudança, e pelo menos este trecho da Faria Lima com quadras abertas (não alinhadas) amplas calçadas e jardins em frente à entrada das edificações se apresenta do ponto de vista urbanístico como superior ao restante da Avenida.

Se, no entanto, o Governo Municipal com a maioria que dispõe na Câmara de Vereadores atender aos interesses destes proprietários estratégicos e aumentar o CA máximo para 4,0 duas providencias deveriam ser tomadas: a) além da Outorga Onerosa caso estes empreendedores queiram utilizar mais direitos de construir entre o CA básico 1,0 e o Máximo 4,0 o governo deveria estabelecer no momento da licença para construir uma cobrança especial de montante adicional decorrente da valorização dos terrenos; b) o cálculo das contrapartidas não deverá ser feito de acordo com a formula estabelecida no PD de 2014, rechaçando-se o sistema de “quanto mais se constrói, menos se paga”. Uma tabela especial de preços do m² nas áreas da região deverá ser confeccionada com base numa pesquisa de preços de mercado praticados na área estabelecendo-se uma redução entre 10 e 15% para efeitos da cobrança da outorga onerosa.

Além disso nenhum desconto deveria ser dado em matéria de contrapartidas financeiras para terrenos resultantes da fusão de lotes, e aqueles lindeiros à Av. F Lima e resultantes destas fusões, mas oriundos de ruas paralelas e/ou transversais deveriam pagar como outorga onerosa preços correspondentes aos da avenida.