

1. DA MOTIVAÇÃO

Os signatários da presente contribuição possuem um amplo conjunto de propriedades no Jardim Humaitá, que abarca Centro de Convenções e grandes galpões industriais que poderão induzir ou serem objeto de novas vocações como resultado da implantação do PIU ARCO PINHEIROS, bem como das rápidas transformações da cadeia produtiva da região.

Os lotes referidos, que ocupam uma área total de aproximadamente 132.000 m², estão localizados na várzea da margem direita do Rio Pinheiros, no Distrito da Vila Leopoldina, Subprefeitura da Lapa, próximo a infraestrutura rodoviária e equipamentos públicos de relevância nomeadamente, o “Cebolão”/Complexo viário Heróis de 1932; a estação CPTM Imperatriz Leopoldina; o Parque Municipal Orlando Villas-Bôas; e a EMEF Ministro Aníbal Freire, e compõem a lista a seguir:

- Cinco lotes lindeiros à ferrovia da Linha 8 Diamante da CPTM, Avenida Cardeal Santiago Luiz Copello, classificados pela LPUOS como ZPI-1, com área total aproximada de 40.000 m².
- Um lote que perfaz cerca de 45% da quadra definida pela Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, a Avenida Cardeal Santiago Luiz Copello e a Rua Padre Emílio Miotti, classificados pela LPUOS como ZPI-1, com área total aproximada de 1.700m².
- Sete lotes que perfazem cerca de dois terços da quadra localizada entre a Avenida Dr. Gastão Vidigal, a Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo e a Rua Galileo Emedabili, classificados pela LPUOS como ZPI-1, com área total de aproximadamente 27.000 m².
- Um lote que perfaz cerca de 90% da quadra localizada entre a Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, a Avenida Cardeal Santiago Luiz Copello e as Ruas Padre Emílio Miotti e Prudêncio de Jesus, classificado pela LPUOS como ZM, com área total de aproximadamente 34.000 m².
- Sete lotes que perfazem cerca de 60% da quadra localizada entre a Avenida Dr. Gastão Vidigal, a Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, a Avenida Cardeal Santiago Luiz Copello e a Rua Prudêncio de Jesus, classificados pela LPUOS como ZPI-1, com área total de aproximadamente 19.500 m².
- Quatro lotes que perfazem cerca de 40% da quadra localizada entre a Avenida Dr. Gastão Vidigal, a Avenida Cardeal Santiago Luiz Copello e a Rua Major Paladino, classificados pela LPUOS como ZPI-1, com área total de aproximadamente 10.000 m².



Em amarelo, os diversos lotes pertencentes aos signatários no Jardim Humaitá (fonte: URBEM sobre imagem Google Earth)

A existência de tão significativa metragem na região parece abrir espaço para uma proposta de desenvolvimento urbano e imobiliário não convencional, a um só tempo ordenadora porém flexível, que permita não apenas a geração de valor imobiliário, mas que também atue como polo de revitalização da região do Jardim Humaitá, principalmente devido às vantagens de sua localização, próxima a importantes infraestruturas de transporte privado e público coletivo, bem como de equipamentos urbanos de referência existentes e propostos, a saber:

- o eixo do **Rio Pinheiros**, com o maior valor imobiliário potencial de São Paulo;
- Rodovia **Castelo Branco**;
- **Marginal Tietê** e, através dessa, as Rodovias **Anhanguera** e **Bandeirantes**;
- **Marginal Pinheiros** e, através dessa, as Rodovias **Raposo Tavares** e **Regis Bittencourt**;
- a estações Imperatriz Leopoldina **Linha 8 Diamante da CPTM**;
- **CEAGESP** - Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo, cuja enorme área deverá ser futuramente reurbanizada, transformando-se potencialmente na maior, mais valorizada e mais importante área de renovação urbana da cidade.

Em função da ampla metragem dos lotes pertencentes aos signatários desta contribuição, e dado o aprimoramento do marco regulatório em curso por meio do PIU Arco Pinheiros, o desenvolvimento urbano e imobiliário da área poderá configurar oportunidade extraordinária para a implantação de novas tipologias edilícias e novos usos no Jardim Humaitá. Tal desenvolvimento permitiria uma maior integração urbana, funcional e socioeconômica do Jardim Humaitá com o seu entorno imediato, permitindo:

- a **convergência de interesses entre os setores público, privado e cívico**, gerando valor social e econômico, com a promoção de ganhos urbanos coletivos;
- o desenvolvimento de um tecido urbano compacto, de uso misto e convívio plural, onde sejam estimuladas a **diversidade social, econômica e produtiva**; e

- a definição de oportunidades imobiliárias de longo prazo, adequadas às características de transformação de longo prazo no Jardim Humaitá, com o **detalhamento de parâmetros urbanísticos e índices demográficos compatíveis** com as mudanças que se antevêm para o Arco Pinheiros e as grandes transformações a ele associadas.

2. DO RELATÓRIO-DIAGNÓSTICO

No contexto da Consulta Pública em curso, os signatários oferecem em anexo contribuição à SP-Urbanismo, sob a forma de um RELATÓRIO-DIAGNÓSTICO das áreas acima referidas, com vista a subsidiar a SP-Urbanismo com informações adicionais que possam apoiar o processo contínuo de aprimoramento das regras que deverão incidir no território, no âmbito do PIU Arco Pinheiros.

O RELATÓRIO-DIAGNÓSTICO visa demonstrar as bases técnicas sobre as quais os signatários fundamentam a sua aspiração por alternativas de desenvolvimento urbano e imobiliário dessas áreas, cujo uso industrial pesado está em desativação, o que potencialmente impactará suas próprias propriedades e áreas de outros proprietários importantes no perímetro.

Além de contribuir para a consubstanciação dos estudos já promovidos pela SP-Urbanismo no âmbito do PIU Arco Pinheiros, o Relatório-diagnóstico indica outras oportunidades e sinergias para o melhor desenvolvimento urbano no Jardim Humaitá. Nesse sentido, pode-se destacar:

- a visível mudança de vocação das atividades industriais pesadas e atividades logísticas de influência regional, no sentido de implantação de **novas atividades logísticas de influência mais localizada e de menor porte**, com demandas infraestruturais e operativas compatíveis com uso mais diversificados - incluindo residenciais – que poderão gerar valor social, econômico e ambiental, no conceito de uma cidade mais compacta;
- os melhoramentos viários, as requalificações de viário existente, o redesenho seletivo de leitos carroçáveis e o correspondente alargamento de calçadas entre a estação Imperatriz Leopoldina da Linha 8 Diamante da CPTM e o Jardim Humaitá previstos pelo PIU Arco Pinheiros, e que potencializarão a melhoria da rede de mobilidade multimodal na região;
- a crescente demanda por produtos imobiliários mais diversificados na região, demanda esta confirmada por estudos comparativos de **Rental Yield** que demonstram gargalos ao desenvolvimento imobiliário por conta da limitação de usos e da configuração tipológica dos imóveis da região.
- o considerável aumento da capacidade e eficiência do transporte público coletivo, previsto no Plano Municipal de Mobilidade 2015, com a implantação do Corredor de ônibus Gastão Vidigal, que saindo do extremo norte da Avenida Faria Lima, será implantado ao longo das Avenidas Pedro de Moraes, Fonseca Rodrigues, Dr. Gastão Vidigal (onde já existe faixa exclusiva para ônibus), potenciando o adensamento construtivo e demográfico nas áreas de influência destes eixo de transporte;
- a proximidade do Jardim Humaitá ao **Parque Orlando Villas-Bôas** que, apesar de atualmente interditado, poderá favorecer a mistura do uso residencial com os usos não residenciais até

agora predominantes na área, atraindo o convívio social plural, atraindo pessoas de procedências e rendas variadas;

- a implantação da **AEL Humaitá**, proposta no âmbito das discussões públicas do PIU Arco Pinheiros, que prevê a criação de uma nova frente urbana voltada para as áreas verdes na foz do Rio Pinheiros nas propriedades da Empresa Metropolitana de Águas e Energia (EMAE);
- a abertura de uma **nova passagem subterrânea** de veículos e pedestre em desnível na Rua Othão, entre as Avenidas Mofarrej e Engenheiro Roberto Zuccolo, proposta no âmbito das discussões públicas do PIU Arco Pinheiros, que contribuirá para uma maior integração do Jardim Humaitá com a Avenida Mofarrej, importante eixo de desenvolvimento econômico e imobiliário na Vila Leopoldina;
- a abertura das **ciclopassearelas** e a **ponte** prevista sobre o Rio Pinheiros no prolongamento da Avenida José Maria da Silva, proposta no âmbito das discussões públicas do PIU Arco Pinheiros, que aumentarão as conexões entre as margens norte e sul do Rio Pinheiros, permitindo uma maior fluidez territorial.

Os argumentos acima expostos foram antecipados nos seus aspectos mais relevantes no **Diagnóstico Preliminar** apresentado em correspondência anterior, datada de 23 de maio do presente ano, sendo agora complementados e mais bem detalhados no **Anexo I – RELATÓRIO-DIAGNÓSTICO**, abaixo apresentado.

O referido RELATÓRIO-DIAGNÓSTICO corrobora, a partir da sistematização de dados de mercado e de estudos específicos acerca do impacto futuro da rede de transporte sobre a formação do tecido urbano, uma série de argumentos anteriormente apresentados.

Em especial, chamamos a atenção para os resultados preditivos que apontam para uma demanda por produtos imobiliários diversificados, indicando a pertinência de parâmetros de uso e ocupação mais flexíveis do que os constantes da minuta de PL em consulta pública.

Ao mesmo tempo, o aprofundamento do estudo da rede de transportes nos permite inferir que o grau de acessibilidade pretendido poderá induzir fortemente demanda por novos usos do solo no entorno dos nós infraestruturais, a exemplo das situações no mundo em que a rede de transporte passou a induzir novos usos, como nos casos de:

- Hong Kong: empreendimentos associados às linhas do Metrô desenvolvidos pela própria companhia MTR (https://www.mtr.com.hk/en/corporate/properties/prop_dev_index.html);
- Inglaterra: edifícios junto à Liverpool Street Station;
- Espanha: MetroSur de Madrid (reorganização de toda a região sul da capital);
- França: La Défense (desenvolvimento da nova centralidade parisiense); e
- Brasil: Região de Águas Claras (Distrito Federal)

Com efeito, a partir da metodologia de **Transit Oriented Development - TOD (Desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável)** vislumbramos possibilidades para a indução de novos usos ancorados por sistemas de transporte coletivo conjugando elementos de planejamento e

projeto urbanos, que descortinam amplas possibilidades de desenvolvimento urbano que seriam fortemente impulsionados por parâmetros mais flexíveis de uso e ocupação do solo.

3. DA SUGESTÃO

Pelo exposto, desde logo sugerem os signatários, como subsídio ao preparo do Projeto de Lei do Arco Pinheiros:

- a. a incorporação de parâmetros de parcelamento e categorias de uso do solo que permitam qualificar a vida urbana do bairro com usos mistos, tais como Empreendimentos Residenciais Verticais e Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular, e que possibilitem: I) adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo já instalado e planejado; II) intensificar a transformação de áreas subutilizadas em áreas de alta e média densidade construtiva e populacional e ; III) promover o uso misto, a qualidade dos espaços públicos e fortalecer a microacessibilidade urbana.
- b. a classificação das glebas acima identificadas como Área de Transformação do tipo T2, com flexibilização dos Parâmetros Urbanísticos para um Coeficiente de Aproveitamento 4 e sem limite de Gabarito máximo de altura, que permitam um padrão de uso e ocupação do território mais maleável e adaptável à dinâmica cambiante da economia do Arco Pinheiros em geral e do bairro em particular.
- c. a definição da forma de comunicação entre os signatários e a SP Urbanismo e os outros órgãos do poder público competentes, para apresentação, se necessário, do referido do Relatório-diagnóstico e dos estudos ancilares pertinentes.

São Paulo, 01 de outubro de 2022.

ANEXO I – RELATÓRIO-DIAGNÓSTICO

ÍNDICE

SEÇÃO I – PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: MERCADO PRIMÁRIO, MERCADO SECUNDÁRIO E *RENTAL YIELD* (rendimento locativo)

SEÇÃO II – O CONTEXTO DE TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO

Caracterização infraestrutural, transporte público coletivo, logística e as dinâmicas de transformação no Jardim Humaitá no contexto do Arco Pinheiros	pag. 19
Principais características ambientais e urbanas	pag. 27
Limitações do quadro normativo vigente	pag. 30

SEÇÃO III – ESTRATÉGIAS DE TRANSFORMAÇÃO TERRITORIAL VISANDO A MELHOR INTEGRAÇÃO COM OS OBJETIVOS DO PIU ARCO PINHEIROS

Potencial de adensamento construtivo e demográfico	pag. 34
Orientações para o desenho urbano e parcelamento do solo	pag. 36

SEÇÃO IV – VIABILIDADE ECONÔMICA E IMOBILIÁRIA

Identificação e indução de vocações econômicas alternativas e/ou complementares ao uso industrial atual	pag. 38
Análise de oportunidades/riscos imobiliários face à transformação de usos a serem propostos no PIU ACP	pag. 43

SEÇÃO V - MAPAS

SEÇÃO I – PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: MERCADO PRIMÁRIO, MERCADO SECUNDÁRIO E *RENTAL YIELD*

No que tange as área limítrofes aos lotes em análise, a Avenida Mofarrej conforma um bolsão de lançamentos imobiliários, conformando esta como um importante eixo de desenvolvimento econômico e imobiliário na Vila Leopoldina. É importante referir que a barreira física imposta pela infraestrutura ferroviária paralela à Avenida Mofarrej em muito limita o acesso ao Jardim Humaitá, fazendo desta avenida a uma fronteira de desenvolvimento limítrofe na Vila Leopoldina.

Com vistas a superar as limitações impostas por uma análise circunscrita aos lançamentos imobiliários, foi desenvolvido um estudo de *Rental Yield* (rendimento locativo) no território da Vila Leopoldina. O Rental Yield é uma medida de rentabilidade muito utilizada no mercado imobiliário, que resulta da fração entre preço de locação e preço de venda dos imóveis. Quando há uma variação positiva no Rental Yield esta variação é assumida como um indicativo de que o preço dos aluguéis está aumentando acima dos preços de vendas. Tipicamente, os valores de aluguel são mais sensíveis às variações de procura (demanda) e, assim, o Rental Yield constitui um indicador robusto de tendências, utilizado como identificador antecipado de movimentos similares nos preços de venda, que, por sua vez, representam com clareza a tendência de procura (demanda) por novos lançamentos imobiliários.

Para além dos lançamentos no mercado primário a partir de 2006, o estudo de Rental Yield considerou comportamento de preços do mercado secundário. Analisando os imóveis lançados nos últimos 14 anos, é possível observar que o perfil dominante dos lançamentos é familiar, com imóveis de 2 e 3 dormitórios, sendo os lançamentos de 1 dormitório praticamente inexistentes.

A região lançou latos volumes de unidades até 2010, com queda acentuada de lançamentos em 2011, sendo que não foram lançados novos produtos residenciais entre 2012 e 2013.

A partir de 2014 a região volta a realizar lançamentos anualmente, mas com volumes inferiores ao ciclo anterior, com exceção do biênio 2016-2017, período em que foi lançado o primeiro produto voltado para o público Minha Casa Minha Vida (Viva Benx Vila Leopoldina), com excelente performance de vendas.

Na análise de preço de venda foram identificados alguns bolsões de valorização bial localizados a sul da avenida Dr. Gastão Vidigal (região ainda pouco desenvolvida), na Rua Passos da Pátria (a norte da Rua Carlos Weber) e na Rua Belmonte, no limite da Vila Leopoldina com a Lapa. Nesta região foi possível identificar uma maior ocorrência de imóveis com 3 dormitórios, corroborando o perfil familiar da região.

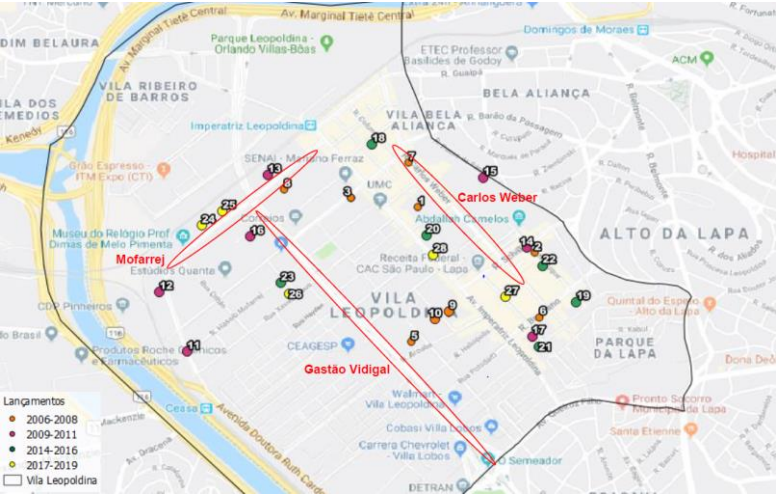
Entre 2006 e 2019 foram lançados na Vila Leopoldina 28 empreendimentos totalizando 4.512 unidades habitacionais. Destas foram lançadas 1.987 unidades acima de 100m², seguidas por 999 unidades de 61-70m² e 632 de até 40m². Estas últimas estão diretamente ligadas aos recentes lançamentos focados no público Minha Casa Minha Vida.

As faixas de preço dos produtos residenciais lançados na região entre 2006 e 2019, foram dominadas pelas unidades vendidas entre R\$501 mil e R\$ 750 mil (1.240 unidades), pelas

unidades acima de R\$ 1 milhão (798 unidades) e pela faixa de preço entre R\$ 201 mil e R\$ 2030 mil.

A análise de Rental Yield permitiu concluir a formação de bolsões de valorização bienal nas ruas Passos da Pátria e Belmonte, emergindo ainda uma nova área de valorização na Rua Carlos Weber. A análise de Rental Yield permitiu ainda identificar uma valorização significativa na Avenida Mofarrej que concentra uma grande variação de produtos imobiliários entre a Avenida Gastão Vidigal e a Estação Imperatriz Leopoldina. Esta diversificação de produtos imobiliários indica uma maior oferta de projetos e consecutivamente uma maior demanda, já que essas duas variáveis são correlacionadas. Deste ponto de vista, os resultados preditivos de Rental Yield indicam a pertinência de parâmetros urbanísticos mais flexíveis dos que os constantes da minuta original de PL em consulta pública.

Ao mesmo tempo, foi identificado que apesar de em São Paulo a demanda por imóveis próximos a equipamentos de transporte público coletivo seja o maior gatilho de demanda hoje na cidade, a demanda potencial em torno da Estação CPTM Imperatriz Leopoldina encontra obstáculos de atendimento por conta da configuração dos imóveis do entorno. Com efeito, os imóveis construídos no entorno desta estação – essencialmente galpões industriais e imóveis residenciais horizontais – vêm limitando a oferta de produtos imobiliários na proximidade da estação contrariando um fenômeno observável em outras regiões da cidade (por exemplo a estação Brás da CPTM) onde, nos últimos anos, inúmeros lançamentos vêm sendo realizados em torno de estações de trem.

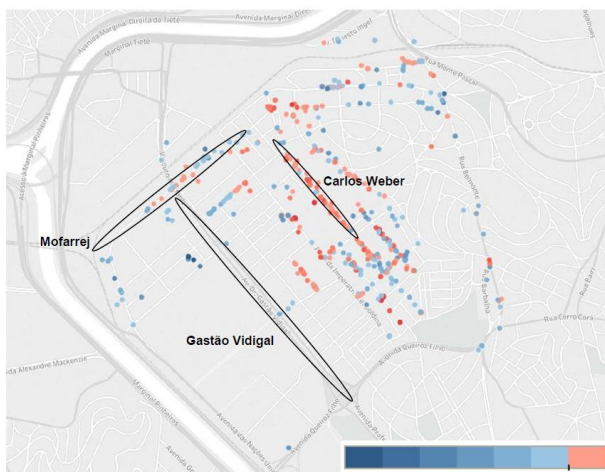


Empreendimento	ID	Ano Lanç
RISERVATO	1	2006
DOPPIO ALTO DA LAPA	2	2006
PLAZA MAYOR ALTO DA LAPA	3	2006
PLAZA MAYOR ALTO DA LAPA	4	2006
ECOLIFE VILA LEOPOLDINA	5	2006
LUMINA ALTO DA LAPA	6	2007
PLATINUM ALTO DA LAPA	7	2007
JARDIM LEOPOLDINA	8	2007
VILA NOVA LEOPOLDINA I	9	2008
VILA NOVA LEOPOLDINA II	10	2008
MAXHAUS VILA LEOPOLDINA	11	2009
MAXHAUS VILA LEOPOLDINA II	12	2009
UPPER LIVING VILA LEOPOLDINA	13	2009
NANUQUE	14	2010
L ORANGE ALTO DA LAPA	15	2010
TRIBECA NOVA LEOPOLDINA	16	2010
L ESPACE VILA LEOPOLDINA	17	2011
UP SIDE VILA LEOPOLDINA	18	2014
UP STYLE ALTO DA LAPA	19	2014
MARTESE	20	2014
PAESAGGIO VILLA LOBOS	21	2015
CASA LEOPOLDINA	22	2016
VIVA BENX VILA LEOPOLDINA	23	2016
LODZ	24	2017
LE HAVRE	25	2017
VIVA BENX VILA LEOPOLDINA II	26	2017
INSIGHT VILA LEOPOLDINA	27	2018
AUDACE VILA LEOPOLDINA	28	2019

Lançamentos residenciais verticais 2006-2019

Fonte: Datazap/URBEM

Tipologias	Ano de Lançamento																Total Acum.	% Total
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019				
Dorms	1			552						28		70					650	14%
	2			72	120				126	28	299	463		72			1.180	26%
	3	190	176	144	176						32	160		60			938	21%
	4 ou mais	496	334	560		16	50		192			32	64				1.744	39%
Área Útil	Até 40m²											299	299		34		632	14%
	41m² a 45m²										28						28	1%
	51m² a 55m²								8	28					36		72	2%
	56m² a 60m²				72												72	2%
	61m² a 70m²	104			528	28			114			157			68		999	22%
	71m² a 80m²	46			144	88									4		283	6%
	81m² a 90m²											160					160	4%
Faixa de Preço	91m² a 100m²	4	96			176							2				279	6%
	Acima de 100m²	532	414	560	24	20	50		185		64	68	60				1.987	44%
	R\$ 176 mil a R\$ 200 mil	104															104	2%
	R\$ 201 mil a R\$ 230 mil	46										299	299				644	14%
	R\$ 231 mil a R\$ 300 mil	4															4	0%
	R\$ 301 mil a R\$ 400 mil	34	80		450										34		598	13%
	R\$ 401 mil a R\$ 500 mil	140	32		294	28				28					36		558	12%
	R\$ 501 mil a R\$ 750 mil	342	396		24	92			122	28					72		1.240	27%
	R\$ 751 mil a R\$ 1 milhão	10	2	216		176						164					566	13%
	Acima de R\$ 1 milhão	6		344		16	50		194		64	64	60				798	18%
Total Unidades		686	510	560	768	312	50	-	318	56	363	687	60	142			4.512	-
Total Empreendimentos		5	3	2	3	3	1	-	3	1	2	3	1	1			28	-



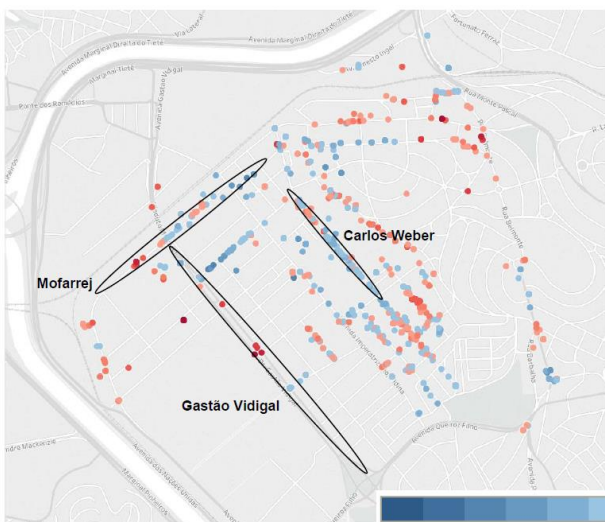
Anúncios únicos – 3.277
 Preço/m² venda – mínimo R\$ 4.968
 mediano R\$ 9.374
 máximo R\$ 12.794

Leads – Total 311
 media 0,7

Lepo – Total 585
 media 1,31

4.968 12.794

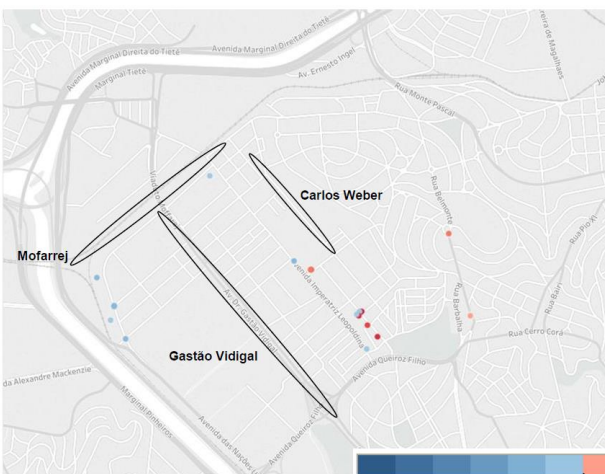
AVM/m² para venda em 12 meses – visão geral. Fonte: Datazap/URBEM



Anúncios únicos – 3.390
 Variação – mínimo -16,21%
 mediano 2,40%
 máximo 29,58%

-16,21 30,41

AVM/m² para venda em 12 meses – variação 2 anos. Fonte: Datazap/URBEM



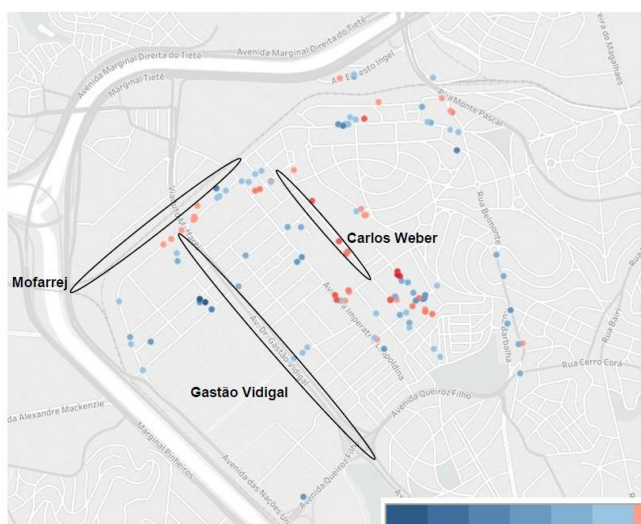
Anúncios únicos – 132
 Preço/m² venda – mínimo R\$ 8.368
 mediano R\$ 9.243
 máximo R\$ 12.751

Leads – Total 11
 media 0,6

Lepo – Total 36
 media 1,9

8.368 12.751

AVM/m² para venda em 12 meses – 1 Dormitório. Fonte: Datazap/URBEM



Anúncios únicos – 756
 Preço/m² venda – mínimo R\$ 4.968
 mediano R\$ 8.897
 máximo R\$ 12.794

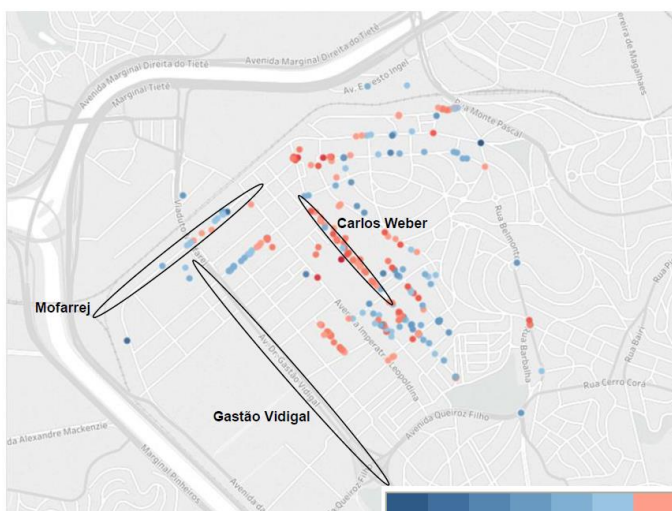
Leads – Total 155
 media 1,33

Lepo – Total 304
 media 2,62

4.968

12.794

AVM/m² para venda em 12 meses – 2 Dormitórios. Fonte: Datazap/URBEM



Anúncios únicos – 1.975
 Preço/m² venda – mínimo R\$ 5.887
 mediano R\$ 9.527
 máximo R\$ 12.110

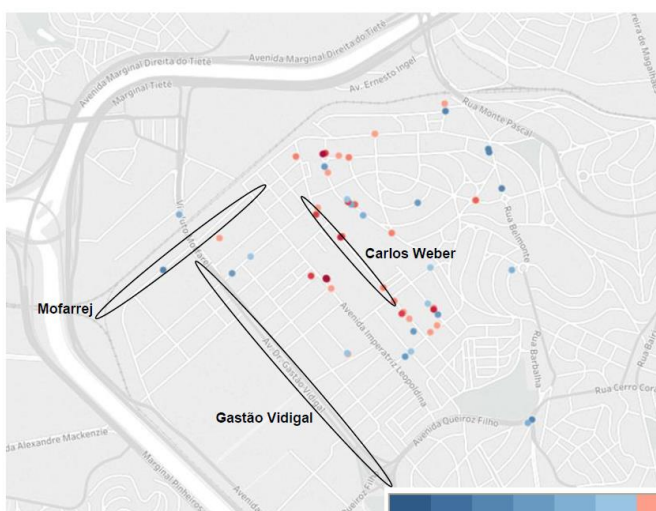
Leads – Total 126
 media 0,52

Lepo – Total 201
 media 0,83

5.887

12.110

AVM/m² para venda em 12 meses – 3 Dormitórios. Fonte: Datazap/URBEM



Anúncios únicos – 358
 Preço/m² venda – mínimo R\$ 4.431
 mediano R\$ 9.638
 máximo R\$ 12.257

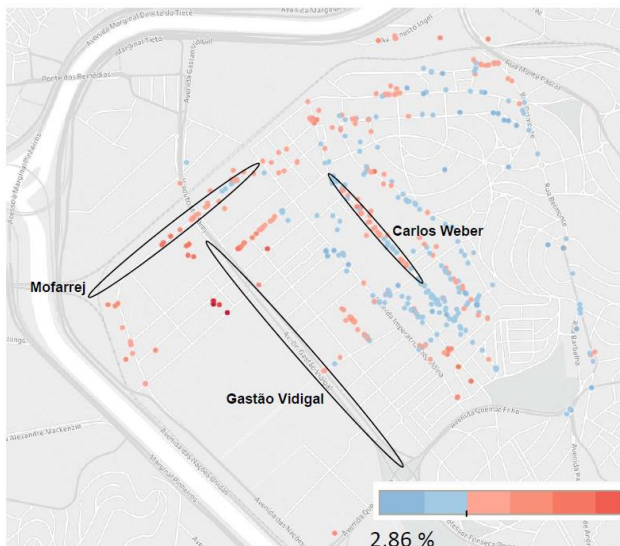
Leads – Total 17
 media 0,3

Lepo – Total 34
 media 0,6

4.431

12.257

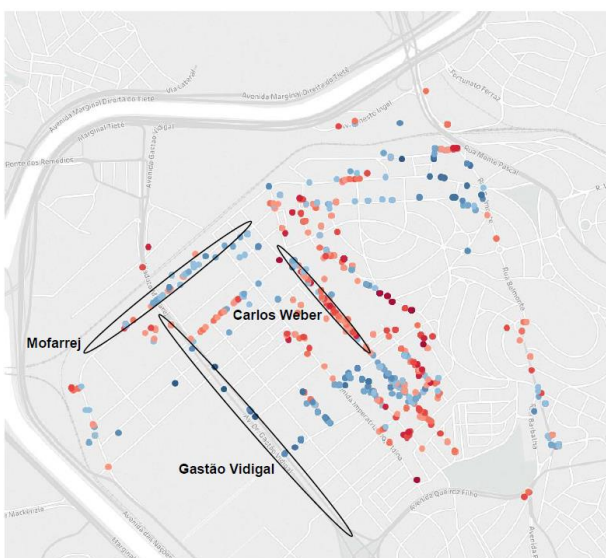
AVM/m² para venda em 12 meses – 4 ou mais Dormitórios. Fonte: Datazap/URBEM



Anúncios únicos – 3.277

R_Y (%) – mínimo 2,86
mediano 4,75
máximo 11,14

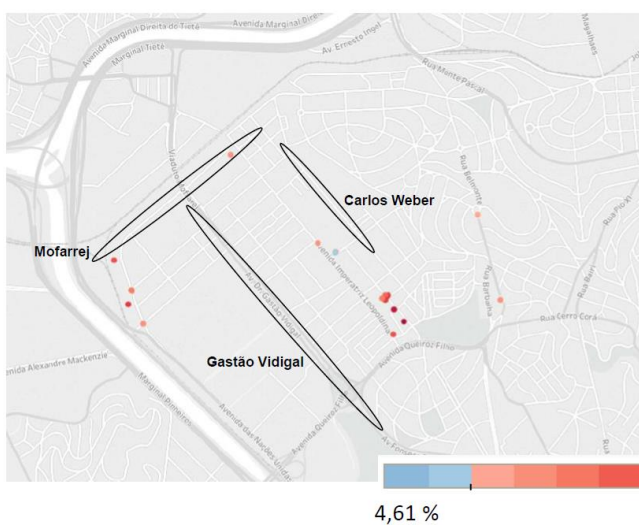
Rental Yield Anual – Visão Geral. Fonte: Datazap/URBEM



Anúncios únicos – 3.296

Variação R_Y (%) – mínimo -28,16%
mediano 2,76%
máximo 29,87%

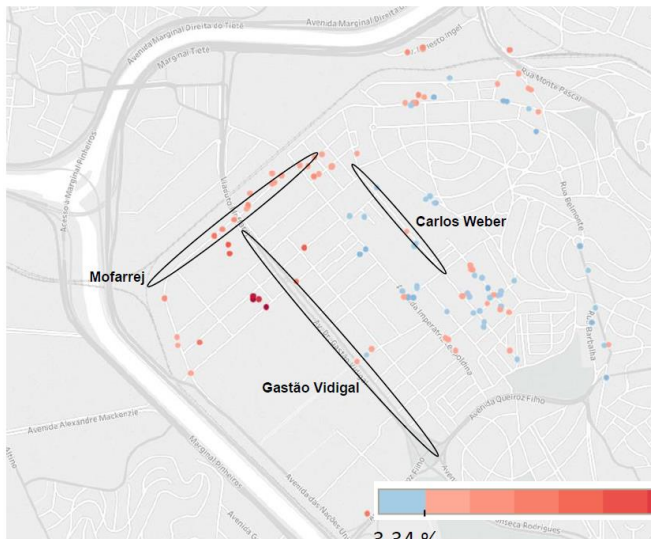
Rental Yield Anual – Variação 2 Anos. Fonte: Datazap/URBEM



Anúncios únicos – 132

R_Y (%) – mínimo 4,61
mediano 5,57
máximo 7,39

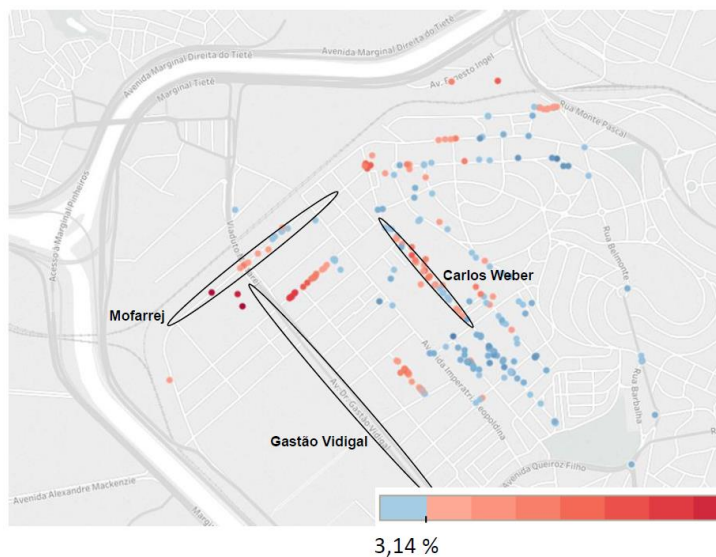
Rental Yield Anual – 1 Dormitório. Fonte: Datazap/URBEM



Anúncios únicos – 756

RY (%) – mínimo 3,34
mediano 5
máximo 11,14

Rental Yield Anual – 2 Dormitórios. Fonte: Datazap/URBEM

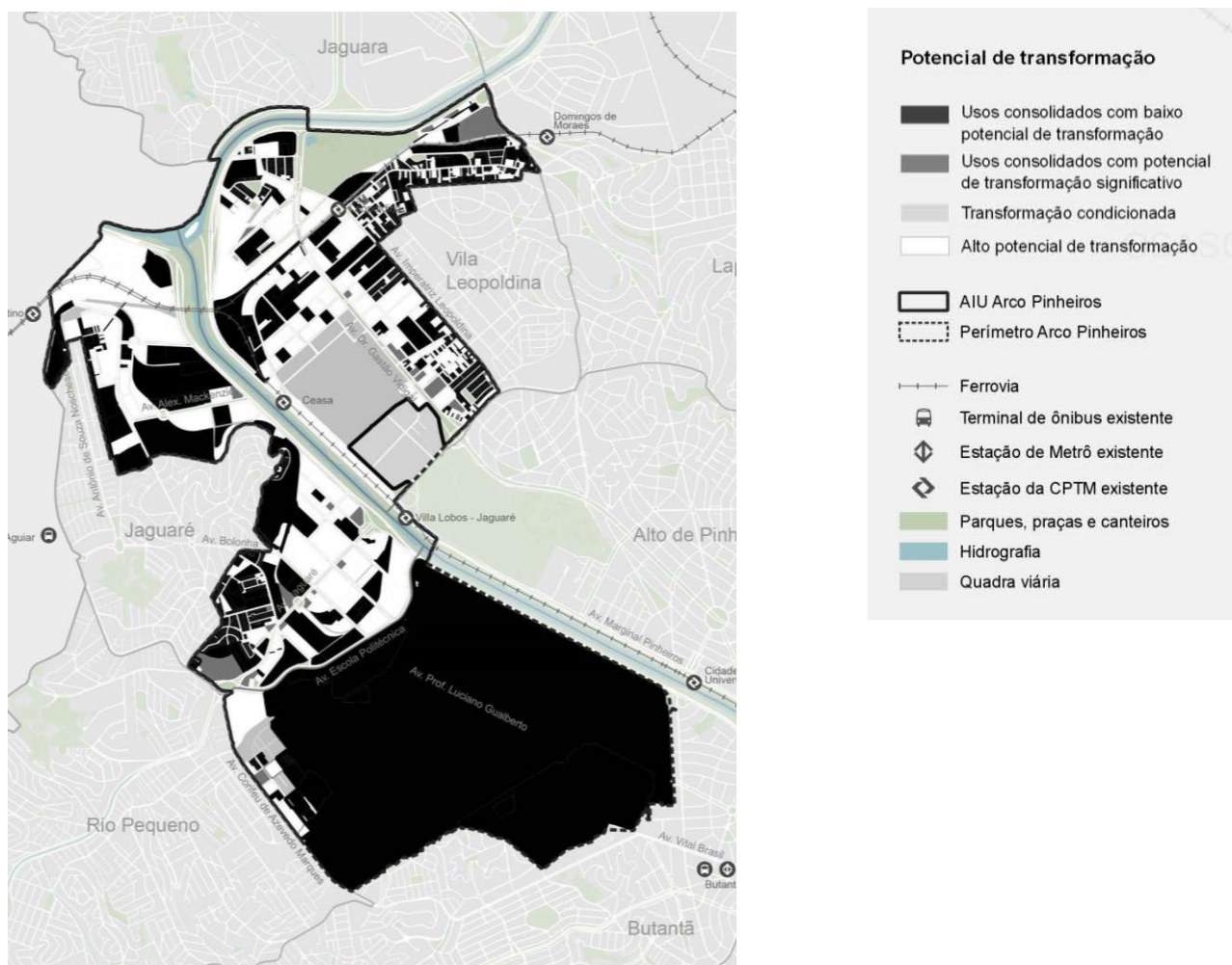


Anúncios únicos – 1.975

RY (%) – mínimo 3,14
mediano 4,64
máximo 7,49

Rental Yield Anual – 3 Dormitórios. Fonte: Datazap/URBEM

Não obstante as atuais restrições ao desenvolvimento imobiliário na região dos lotes em análise, a região do Jardim Humaitá – segundo o material disponibilizado para a 2ª Consulta Pública do PIU Arco Pinheiros – apresenta um Alto Potencial de Transformação, tal como apresentado no mapa abaixo:



Potencial de transformação PIU Arco Pinheiros

Para que este potencial de transformação ganhe máxima fruição, sugere-se aqui que as diferentes oportunidades imobiliárias de médio e longo prazo sejam levadas em conta pelo PIU Arco Pinheiros, com o detalhamento de parâmetros urbanísticos e índices demográficos compatíveis com as mudanças que se anteveem para o Jardim Humaitá e as grandes transformações associadas a este PIU.

Busca-se aqui melhor aproveitamento deste potencial de transformação, voltado não apenas a geração de valor imobiliário, mas também atue à revitalização da região do Jardim Humaitá, principalmente devido às vantagens de sua localização, próxima a importantes infraestruturas de transporte privado e público coletivo, bem como de equipamentos urbanos de referência, que ensejam um futuro de usos mais mistos e o favorecimento de tecidos urbanos de característica compacta.

SEÇÃO II – O CONTEXTO DE TRANSFORMAÇÃO DO TERRITÓRIO

2.1. CARACTERIZAÇÃO INFRAESTRUTURAL, TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO, LOGÍSTICA E AS DINÂMICAS DE TRANSFORMAÇÃO NO JARDIM HUMAITÁ NO CONTEXTO DO ARCO PINHEIROS

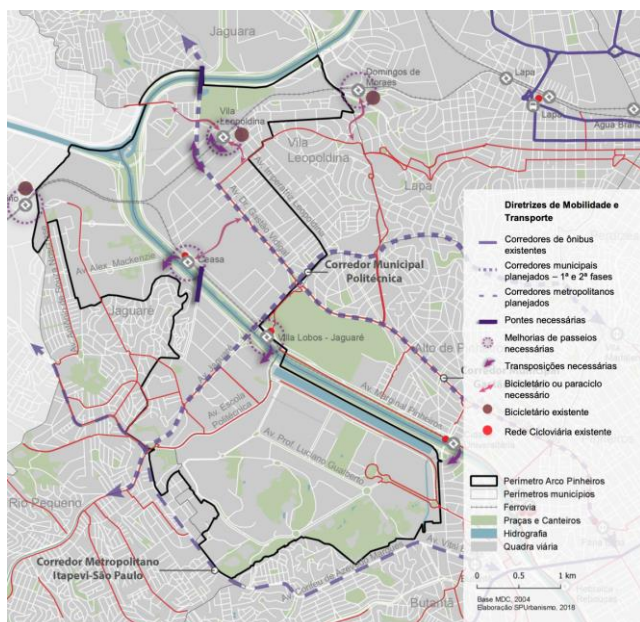
Infraestrutura de mobilidade e transporte coletivo na região no contexto do PIU Arco Pinheiros

A área do Arco Pinheiros conta com importante infraestruturação na escala municipal, metropolitana e macrometropolitana que a destaca do ponto de vista da acessibilidade, sendo constituída pela presença nas imediações dos grandes polos de trabalho e lazer e eixos de transporte de alta capacidade nomeadamente:

- o eixo do **Rio Pinheiros**, com o maior valor imobiliário potencial de São Paulo;
- Rodovia **Castelo Branco**;
- **Marginal Tietê** e, através dessa, as Rodovias **Anhanguera** e **Bandeirantes**;
- **Marginal Pinheiros** e, através dessa, as Rodovias **Raposo Tavares** e **Regis Bittencourt**;
- a **Linha 8 Diamante** e a **Linha 9 Esmeralda da CPTM**;

Com vistas a atingir tais objetivos, o PIU ARCO PINHEIROS propõe a redistribuição das áreas de adensamento populacional e construtivo com incentivo à transformação de áreas subutilizadas no seu perímetro; da promoção de novas áreas de alta e média densidade; bem como da qualificação ambiental do perímetro como um todo. Neste sentido, uma das principais chaves para o desenvolvimento do Arco Pinheiros é não só a otimização da infraestrutura de mobilidade atualmente instalada, mas também a sua ampliação, objetivada no PIU através de:

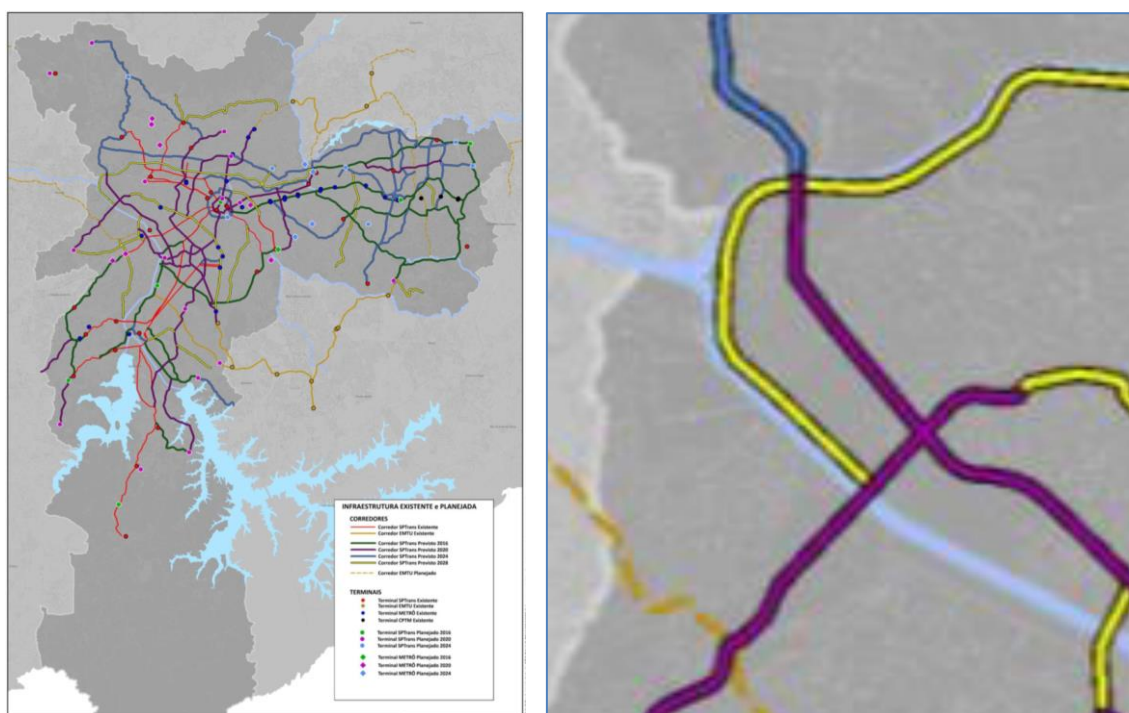
- implantação de novos corredores de ônibus municipais e metropolitanos;
- implantação de ciclopassearelas conectando as estações da CPTM com o seu entorno;
- a abertura de novas vias;
- novas pontes rodoviárias sobre os rios Tietê e Pinheiros.



Estas intervenções previstas no âmbito do PIU Arco Pinheiros articulam-se plenamente com o contexto de planeamento municipal definido pelo PlanMob/SP 2015, tendo impacto direto sobre o Jardim Humaitá e sua relação com o entorno.

De acordo com o PlanMob/SP 2015, o Jardim Humaitá ficará numa posição privilegiada na triangulação de dois corredores de ônibus:

- o Corredor Gastão Vidigal, que sairá do extremo norte da Avenida Faria Lima e será implantado ao longo das avenidas Pedroso de Moraes, Fonseca Rodrigues, Dr. Gastão Vidigal e - com nova ponte e novo viário previsto no PlanMob, atingirá a Vila Jaguará na margem norte do Rio Tietê.
- O Corredor Perimetral Marginais, que bordejará o Rio Tietê partindo da Avenida Morvan Dias de Figueiredo, passando ao longo da Avenida Otaviano Alves de Lima, contornando o Jardim Humaitá e terminando no Corredor da Avenida Jaguaré, por via da Avenida das Nações Unidas.



Adicionalmente à condição estratégica do Jardim Humaitá na implantação confluyente destes dois corredores de ônibus, este perímetro está numa posição privilegiada para a sua integração com o sistema ferroviário de alta capacidade já que, a menos de 400 metros do seu limite, se encontra a estação Imperatriz Leopoldina da Linha 8 Diamante da CPTM.

Apesar da presença da via ferroviária da linha Diamante da CPTM e do viaduto da Avenida Dr. Gastão Vidigal constituírem historicamente barreiras físicas importantes que limitam a integração do bairro do Jardim Humaitá com o seu entorno imediato, o PIU Arco Pinheiros prevê importantes melhorias, nomeadamente:

- qualificação da rede de espaços públicos entre o Jardim Humaitá e a estação Imperatriz Leopoldina, com implantação de caminhos verdes (Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo e Rua Major Paladino);
- melhoria da rede de mobilidade entre o Jardim Humaitá e a estação Imperatriz Leopoldina, com requalificação de viário existente (Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo); alargamento do viário existente (Rua Major Paladino, Avenida Cardeal Santiago Luís Copello); abertura de novo viário (nova passagem de nível para veículos e pedestres no alinhamento da Rua Othão, até à Avenida Cardeal Santiago Luís Copello);
- melhoria da microacessibilidade no entorno da estação Imperatriz Leopoldina, com qualificação das calçadas que lhe dão acesso.

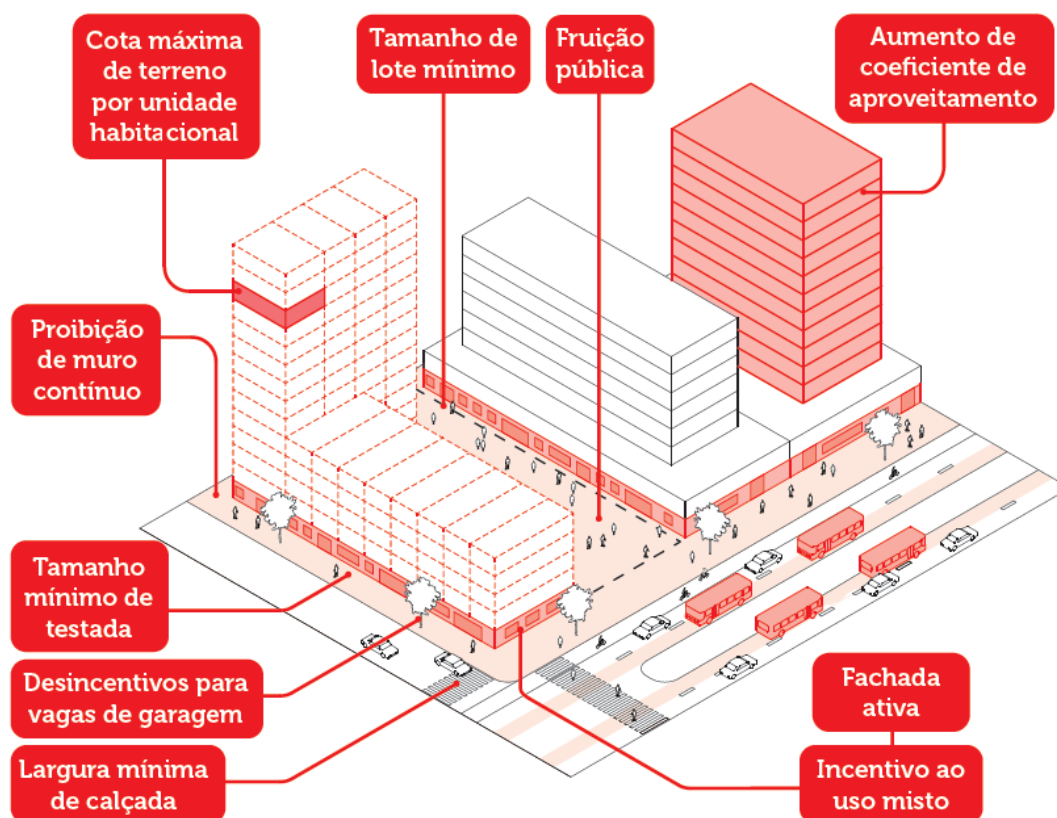
Infraestrutura de mobilidade e transporte coletivo na região no contexto do PDE 2014

Apesar da ampliação da rede de transporte e as intervenções urbanas acima descritas contribuirão para a otimização dos sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade, tal otimização está longe de atingir o seu pleno potencial.

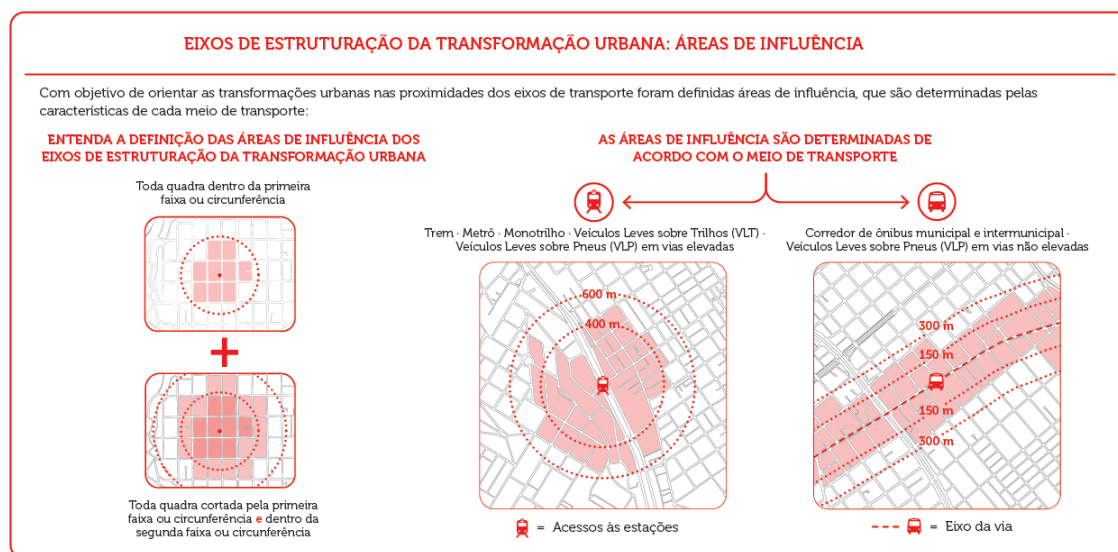
De fato, considerando a posição estratégica do Jardim Humaitá em relação à estação Imperatriz Leopoldina e ao Corredor da Avenida Dr. Gastão Vidigal, os parâmetros urbanísticos hoje previstos no PIU Arco Pinheiros (Área de Qualificação Q2) estão longe de se articularem com os objetivos estipulados pelo Plano Diretor Estratégico 2014 para a cidade.

O PDE 2014 introduziu no planejamento da cidade de São Paulo uma mudança fundamental no sentido de orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público, nomeadamente através dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, otimizando o aproveitamento do solo nas áreas próximas à rede de transporte coletivo de média e alta capacidade (metrô, trem, corredores de ônibus). Aplicáveis em todo o território da Macroárea de Estruturação Metropolitana, o PDE definiu os seguintes instrumentos para organizar os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana existentes e planejados:

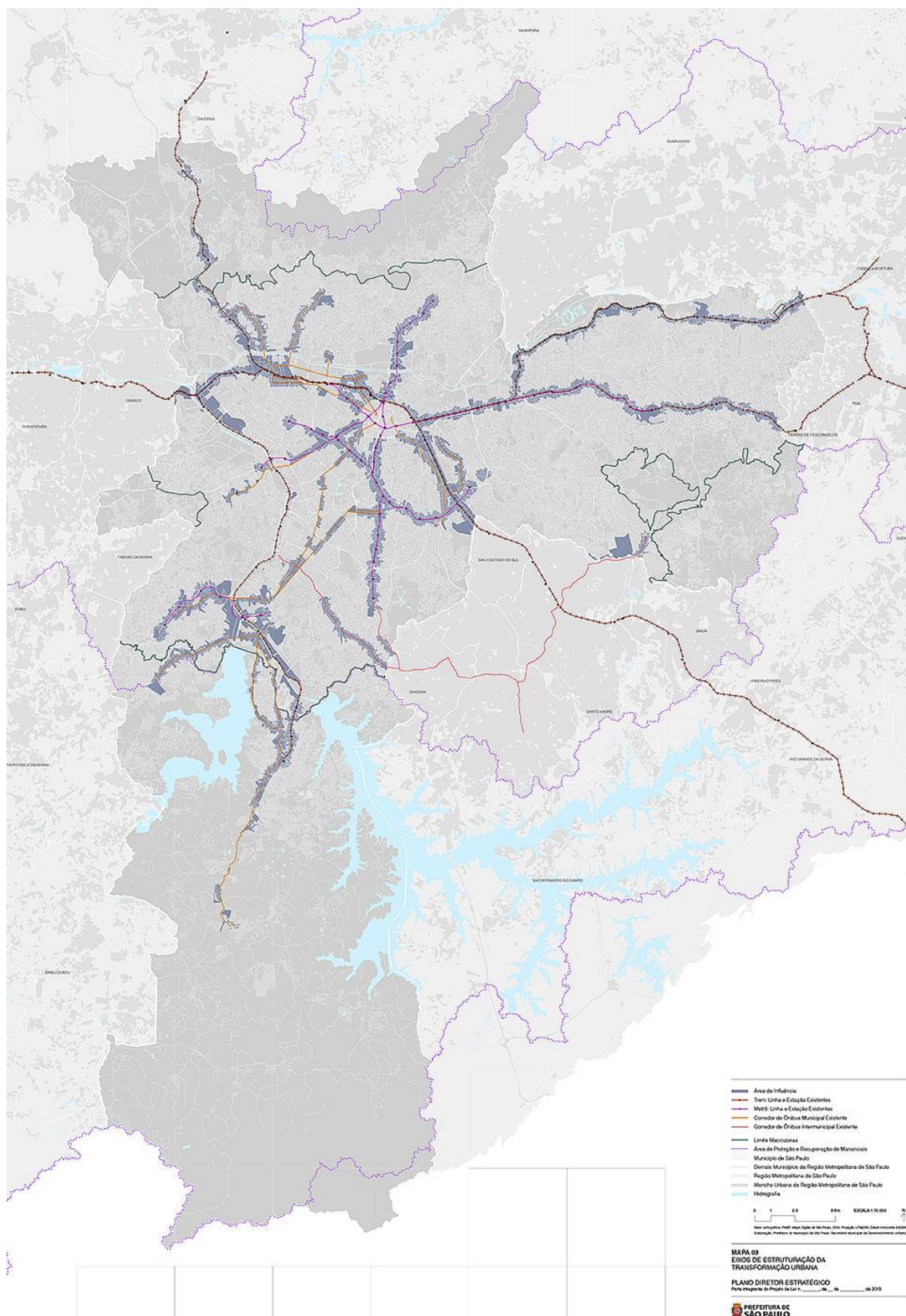
- ampliação do Coeficiente de Aproveitamento até quatro vezes a área do terreno, permitindo o adensamento construtivo que promova melhor aproveitamento da infraestrutura existente;
- Cota Parte, que estabelece o número mínimo de unidades habitacionais;
- incentivo ao uso misto, que permite que o comércio, serviços e equipamentos não sejam computáveis até 20% da área total construída;
- fachada ativa, incentivo urbanístico para edifícios com comércio, serviços e equipamentos no térreo, com acesso aberto à população;
- fruição pública, incentivo urbanístico para empreendimentos que destinarem áreas para uso público;
- largura mínima de 5 metros nos eixos de mobilidade e 3 metros na área de influência dos Eixos.

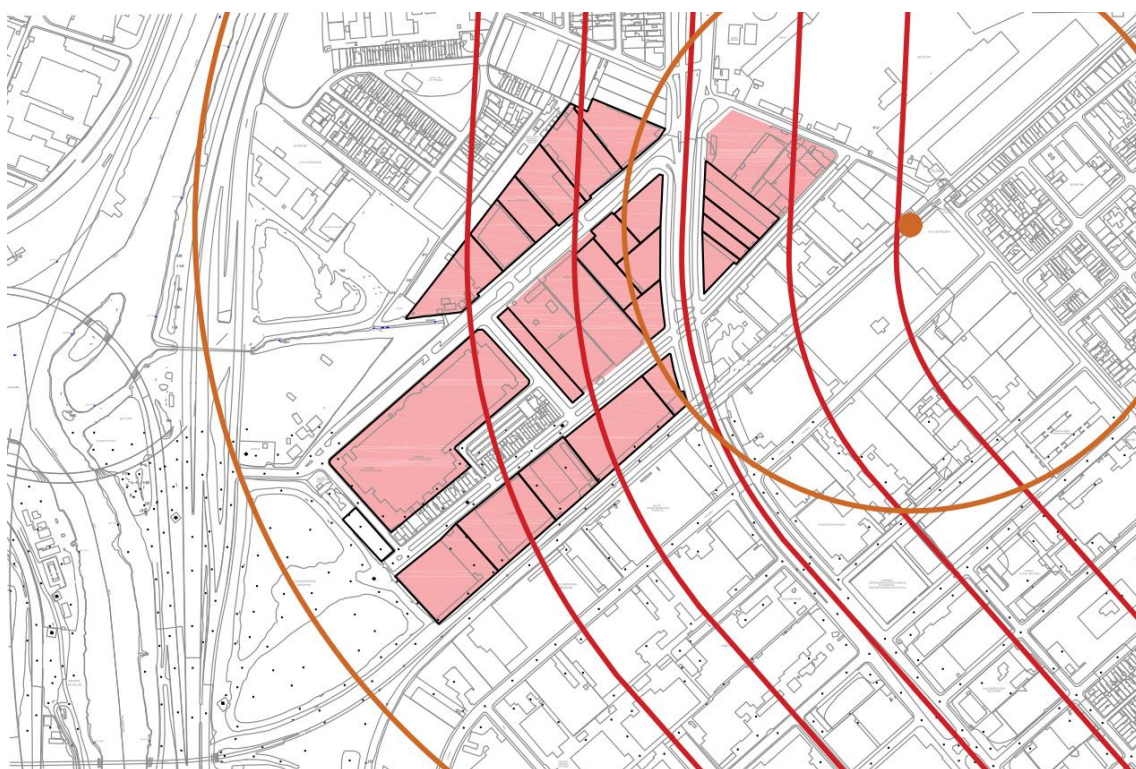


Estes instrumentos são aplicáveis nas Áreas de Influência dos Eixos de Estruturação Transformação Urbana, áreas estas determinadas pelas características de cada meio de transporte, tal como ilustrado na imagem abaixo:



Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana incluem todas as áreas próximas à rede de transporte coletivo de média e alta capacidade (metrô, trem, corredores de ônibus), sendo que as glebas identificadas como estando inteiramente na Área de Influência dos Eixos são indicadas nos seguintes mapas, para o Município e para os terrenos em análise na região do Jardim Humaitá.





Quadras onde se encontram os terrenos em análise (a vermelho) com os lotes pertencentes aos signatários (linha preta) Está indicada a Estação Imperatriz Leopoldina da CPTM (a laranja), com respetivos raios de influência (400m e 600m, a laranja). Está também indicado o eixo do corredor na Avenida Dr. Gastão Vidigal a azul, com respetivas Áreas de Influência (150m e 300m, a vermelho).

Como é possível observar na imagem acima, as quadras que compõem os terrenos pertencentes aos signatários deste relatório estão plenamente inseridas na área de influência da rede de transporte coletivo de média e alta capacidade da Macroárea de Estruturação Metropolitana.

As Áreas de Influência dos Eixos nos subsetores dos Arcos Tietê, Tamanduateí, Jurubatuba e Pinheiros, foram excluídas da versão final do PDE 2014, já que estes subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana deveriam ter parâmetros e incentivos urbanísticos estipulados por PIUs específicos, como o PIU ACP.

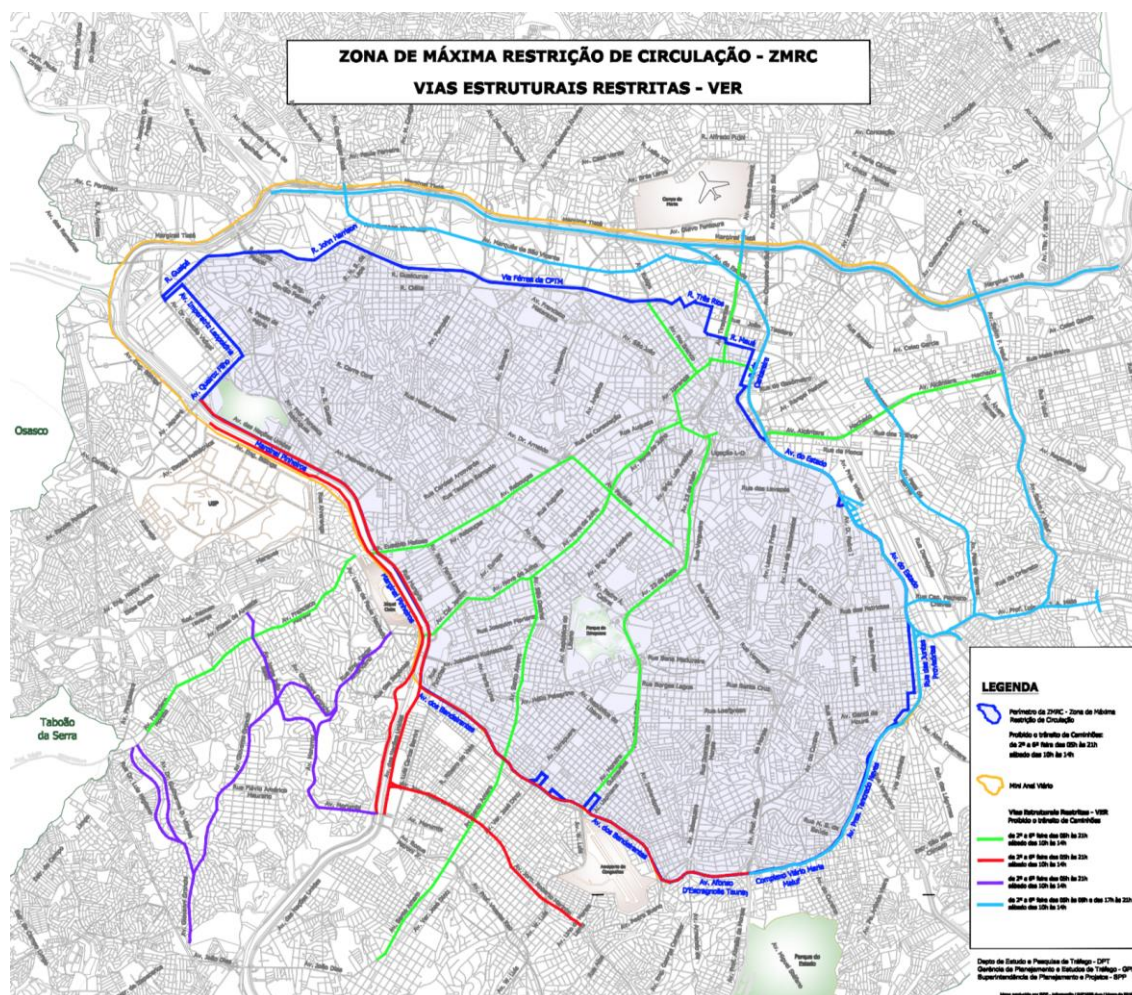
Não obstante, as propostas urbanísticas até agora disponibilizadas no âmbito das Consultas Públicas do PIU ACP para a região do Jardim Humaitá não consideram, na sua plenitude, a importância da rede de transporte coletivo de média e alta capacidade para a concentração do processo de adensamento demográfico e construtivo da região, limitando o seu desenvolvimento urbano o aproveitamento das redes de mobilidade instaladas de previstas de forma sustentável.

Neste sentido, as quadras acima apresentadas encontram-se marcadamente subaproveitadas, contradizendo a centralidade dos Eixos de Estruturação da Transformação Metropolitana e respetivos instrumentos urbanísticos ensejadas pelo PDE 2014 para a Macroárea de Estruturação Metropolitana.

Rede logística no contexto de transformação do PIU ACP

O PDE 2014 prevê – através do artigo 258 – a criação de um Sistema de Logística de Cargas, um conjunto de sistemas, instalações e equipamentos que dão suporte ao transporte, armazenamento e distribuição, associado a iniciativas públicas e privadas de gestão dos fluxos de cargas. Este sistema deverá ser regulado pelo futuro Plano Diretor de Cargas do Município de São Paulo tem como principal objetivo a instalação um modelo de abastecimento que proporcione maior racionalidade e eficiência na distribuição de bens e ao mesmo tempo melhore a mobilidade urbana, compatibilizando atividades logísticas com a qualificação do ambiente urbano.

Adicionalmente, o Decreto Municipal nº 56.920 de 2016 estabeleceu conceitos e normas para o trânsito de caminhões no Município de São Paulo, instituindo as Zonas de Restrição à circulação de caminhões que promovam condições de segurança e/ou qualidade ambiental;



Neste decreto, grande parte o Arco Pinheiros foi excluído da Zona Máxima de Restrição de Circulação de caminhões já que, na margem norte do Rio Pinheiros, para além das grandes glebas industriais, se encontra também a CEAGESP. Contudo, com a potencial desmobilização da CEAGESP e a implantação um grande polo de adensamento urbano de demográfico em seu lugar, resultará num novo modelo de cidade, focado em usos mistos e atividades econômicas

de inovação, o que **induzirá procura por terrenos para usos residenciais, comerciais e logísticos** atrelados à nova imagem, vocação e função da região.

Esta indução de demandas por novos usos do solo no entorno de nós infraestruturais é rica em exemplos de empreendimentos associados aos sistemas de transporte, qualificação do desenho urbano do entorno e planejamento integrado de bairros, tais como:

- Hong Kong: empreendimentos associados às linhas do Metrô desenvolvidos pela própria companhia MTR
(https://www.mtr.com.hk/en/corporate/properties/prop_dev_index.html);
- Inglaterra: edifícios junto à Liverpool Street Station;
- Espanha: MetroSur de Madrid (reorganização de toda a região sul da capital);
- França: La Défense (desenvolvimento da nova centralidade parisiense); e
- Brasil: Região de Águas Claras (Distrito Federal)

Com efeito, a partir da metodologia de **Transit Oriented Development - TOD (Desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável)** vislumbramos possibilidades para a indução de novos usos ancorados por sistemas de transporte coletivo conjugando elementos de planejamento e projeto urbanos, que descortinam amplas possibilidades de desenvolvimento urbano que seriam fortemente impulsionados por parâmetros mais flexíveis de uso e ocupação do solo.

2.2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E URBANAS

O perímetro apresenta um uso e ocupação do solo homogêneo e pouco consolidado.

Os grandes galpões hoje existentes perderam grande parte dos usos industriais pesados, sendo essencialmente utilizados como depósitos e/ou bases logísticas de escala regional e local, de empresas com atividades diversas.

Foi identificada a presença de alguns armazéns varejistas de produtos hortifrutícolas e piscícolas, com relação direta às atividades do CEAGESP. A potencial saída da CEAGESP, atualmente em discussão nas esferas municipal, estadual e federal deverão ter um impacto significativo sobre estas atividades, que poderão perder o seu nexo operacional nesta região.

Foram também identificados depósitos comerciais de autopeças, bicicletas e brinquedos, sem relação com as cadeias produtivas locais presentes na Vila Leopoldina.

Boa parte da área poderá vir a ser desenvolvida do ponto de vista imobiliário, com uma antiga ocupação industrial já desativada ou em processo de desativação em grandes lotes. Porém, as limitações impostas pelos parâmetros urbanísticos atualmente vigentes para ZPI-1 e ZM, poderão resultar em densidades construtivas e demográficas baixas.

Ainda que não significativos do ponto de vista estatístico, nos últimos anos a Vila Leopoldina vem se notabilizando como um importante polo da indústria e dos serviços de mídia, com vários estúdios de filmagem e fotografia localizados em antigos pavilhões industriais, que acabam por atrair serviços correlatos, como produtoras de mídia e agências de publicidade.

Uso residencial

Atualmente, a pressão pelo uso residencial teve como evidência a presença – recentemente removida - de comunidades vulneráveis das favelas Humaitá II (200 domicílios estimados), a favela Jardim Haddad (44 domicílios estimados) e o núcleo habitacional Humaitá I (45 domicílios estimados). Por ação da Defesa Civil e da Prefeitura, o local foi caracterizado como área com perfil de risco R4 (elevado), dada a formação de gás metano pela acumulação de rejeitos, e assim foi determinada a imediata remoção das famílias do local, o que ocorreu em fevereiro do corrente ano.

Adicionalmente existe uma faixa residencial na Avenida Cardeal Santiago Luís Copello com sobrados de pequeno porte que, encrustados entre grandes lotes de galpões e o Centro de Convenções ITM, encontram-se em notável estado de degradação.

A presença recente de centenas de famílias, de um lado, e, de outro, a sua remoção em caráter de urgência, atestam, simultaneamente, a demanda e a necessidade de se acomodar, nesse perímetro, tipologias habitacionais que possam atender as demandas crescentes e diversificadas deste polo de geração de emprego.

Usos emergentes

A vocação para novos usos mistos já é uma realidade no Jardim Humaitá e seu entorno - especialmente pelo tipo de parcelamento do solo em grandes lotes. Além dos diversos lotes ocupados por residências na Av. Cardeal Luís Copello, os usos comerciais e serviços existentes no Jardim Humaitá indicam atividades variadas e independentes dos equipamentos logísticos da região, como por exemplo:

- Centro de Tecnologia e Inovação Humaitá para Pessoas com Deficiência Visual (Rua Galileo Emendabili, 99) - iniciativa da Associação Paulista para o Desenvolvimento da Medicina, desde 2016 oferece no local programas de inclusão social;
- Realibras - incorporadora com sede à Avenida Dra. Ruth Cardoso, 345;
- Academia Paulistana de Tênis - desde 2013 na Vila Leopoldina (Rua Major Paladino, 611), com quatro quadras com piso de saibro cobertas.
- ITM Expo - empreendimento multiuso, com espaço de eventos (11.000m²), grande área ocupada por Centro Administrativo do Itaú (1.200 funcionários desde 2016), cerca de 10 lojas (farmácia, vestuário, eletroeletrônicos), praça de alimentação (cerca de 15 estabelecimentos como restaurantes, lanchonetes e cafés) e uma produtora de vídeo.

A grande quantidade de imóveis destinados à armazenagem ociosos e disponíveis para venda ou aluguel na porção entre a linha da CPTM e a Marginal também chama a atenção. Este fenômeno indica a instalação de atividades logísticas de maior valor agregado, com os operadores logísticos de menor valor agregado já estejam buscando localizações mais distantes e mais baratas. Exemplos de estabelecimentos de logística de alto valor agregado já instalados incluem, entre outros:

- o CEADIS - Centro Estadual de Armazenamento e Distribuição de Insumos de Saúde do Estado de São Paulo: tem a função de receber, armazenar e distribuir insumos de saúde médico-hospitalares para as Unidades Assistenciais subordinados à Secretaria da Saúde (no local desde 2010);
- o Empresarial Park Vila Leopoldina (junto à estação da CPTM): condomínio de galpões reúne empresas de distribuição de bens como Fast Lube (distribuição de autopeças para o mercado de reposição), Grancoffee (atendimento para vending machines), Mobly (móveis), Souk Import (importação e distribuição de equipamentos eletrônicos pessoais), Kan Tai e Yong Decor (distribuidores de papeis de parede); De Rigo (importadora de óculos), RL Higiene (produtos para limpeza e higiene profissional), Via Italia (importação de veículos), Preçolândia (utilidades domésticas) e Onofre Agora (delivery de produtos farmacêuticos).
- centros de distribuição de vegetais e hortaliças embalados e pré-higienizados, como das empresas HortMix e Benassi, produtos com maior valor que os vendidos a granel.

Hidrografia e drenagem

De acordo com os dados constantes do portal cartográfico da Prefeitura GeoSampa, o Jardim Humaitá conta apenas com um corpo d'água permanente, sendo este um córrego canalizado nas imediações da Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, em terrenos privados da EMAE. Faz parte de uma área de contribuição direta de escoamento difuso do Rio Pinheiros. A área não inclui nenhuma grande estrutura artificial de macrodrenagem, contando apenas com a rede de microdrenagem que conduz as águas pluviais diretamente para o rio.

Geomorfologia

Conforme se verifica na Carta Geotécnica apresentada na Seção II do presente anexo, o perímetro encontra-se inteiramente na planície fluvial do Rio Pinheiros, sobre solos sedimentares típicos de várzea (Depósitos aluviais – Qa), compostos de argilas e terra mole compressíveis, onde, de acordo com o Atlas Ambiental do Município de São Paulo, os principais aspectos são:

- recalques devido ao adensamento de solos moles; e
- lençol freático raso.

Topografia

A topografia do perímetro é totalmente plana, com declividade nula, muito favorável ao transporte ativo – de pedestres e ciclistas – cujo maior problema, consequentemente, é falta de inclinação para o escoamento natural das águas pluviais.

As características Hidrográficas, Geomorfológicas e Topográficas observadas na região atestam compatibilidade com usos urbanos.

2.3. LIMITAÇÕES DO QUADRO NORMATIVO VIGENTE

PDE 2014

No Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, os lotes pertencentes aos MANIFESTANTES encontram-se na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, no subsetor Arco Pinheiros do Setor Orla Ferroviária e Fluvial. De acordo com essa lei, os subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana deverão ter seu planejamento e regulação urbana detalhados por estudos específicos, através do PIU Arco Pinheiros ora em desenvolvimento, visando, entre outros objetivos, “transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento nas densidades construtiva e demográfica e implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana, atendendo a critérios de sustentabilidade e garantindo a proteção do patrimônio arquitetônico e cultural, em especial o ferroviário e o industrial.”

O PDE 2014 define ainda que a capacidade infraestrutural e a implantação de um novo padrão de mobilidade devem ser promovidas, estimulando o adensamento urbano em áreas da cidade já contempladas com boa infraestrutura, concentrando assim o crescimento urbano, otimizando o uso de terrenos em torno de corredores de ônibus, estações de metrô e trem, e estimulando a qualificação ambiental e urbana nas regiões da cidade mais propícias a um adensamento urbano equilibrado.

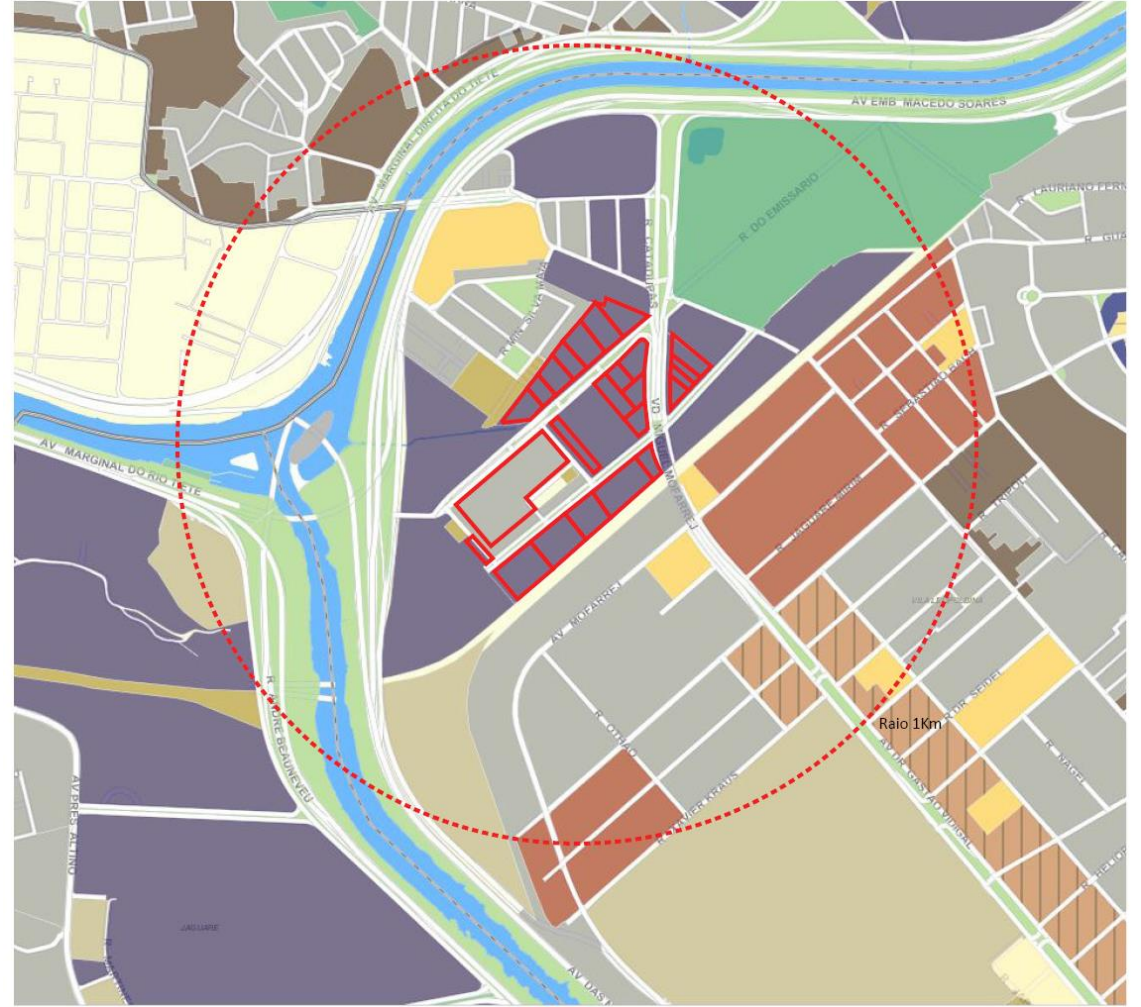
Adicionalmente, o Plano Diretor estabelece como prioridade o reequilíbrio na relação entre emprego e moradia nas áreas da cidade melhor servidas por infraestrutura de mobilidade, prevendo, nomeadamente, o incentivo à transformação de áreas industriais subutilizadas e com usos extensivos. Tais áreas poderão ser estimuladas com vistas a promover novas áreas de alta e média densidade, acompanhadas e intervenções de qualificação ambiental e o fortalecimento da microacessibilidade, conectando áreas isoladas e rompendo as barreiras formadas pelos grandes lotes e pelas infraestruturas existentes.

Zoneamento

A Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, em complementação ao Plano Diretor estratégico, estabeleceu, para os lotes em análise, foram estabelecidas duas zonas com os coeficientes de aproveitamento, gabaritos máximos de altura das edificações e categorias de uso abaixo indicadas:

ZM – Zona Mista, destinada a promover usos residenciais e não residenciais com predominância do uso residencial e com densidades construtivas e demográficas médias e baixas. Seu coeficiente máximo de aproveitamento é de 2 e o gabarito máximo de altura das edificações é 28 m. Todas as categorias de uso são permitidas com a exceção de: I) categoria Residencial do tipo R2v-4, e II) categorias Não Residenciais dos tipos nRa-6 e Ind-2.

ZPI-1 – Zona Predominantemente Industrial do Tipo 1, destinadas à implantação e manutenção de usos não residenciais diversificados, em especial usos industriais, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. Seu coeficiente máximo de



Zoneamento no Jardim Humaitá com indicação dos lotes em análise
(extraído do Mapa 1, Subprefeitura Lapa, mapa auxiliar da Lei 16.402/2016, lei de parcelamento, uso e ocupação do solo)



Restrições do DECEA

As restrições do DECEA – Departamento de Controle do Espaço Aéreo para a área dos lotes em análise correspondem à altitude da Superfície Horizontal Externa do Aeródromo de Congonhas, definida por um plano horizontal localizado 150 m acima da elevação da pista desse, em semicírculos de 20 km de raio com centros nas cabeceiras, unidos por tangentes.

Os lotes em análise não se encontram em qualquer área de restrição do Plano Básico de Zona de Proteção do Aeródromo de Campo de Marte.

Em função do distanciamento da área dos referidos aeródromos, as demais limitações não se aplicam. A área está fora das respectivas Superfícies Horizontal Interna, das Superfícies Cônicas e das rampas das Superfícies Limitadoras de decolagem e de aproximação desses aeródromos.

SEÇÃO III – ESTRATÉGIAS DE TRANSFORMAÇÃO TERRITORIAL VISANDO A MELHOR INTEGRAÇÃO COM OS OBJETIVOS DO PIU ARCO PINHEIROS

3.1. POTENCIAL DE ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E DEMOGRÁFICO

As análises expostas na Seção I do presente relatório e a incorporação das orientações da política urbana e do marco regulatório sugerem que o Jardim Humaitá reúne condições de demanda por produtos imobiliários diversificados e novas formas de otimização das redes de logística e de mobilidade por transporte coletivo, com consequente adensamento construtivo e demográfico.

Quando observado à luz dos conceitos estruturantes do PDE 2014, o PIU Arco Pinheiros poderá induzir mais contundentemente este processo de adensamento, flexibilizando os parâmetros de uso e ocupação nas quadras envoltórias aos nós infraestruturais existentes e planejados no Jardim Humaitá.

A pertinência de tal flexibilização de forma mais incisiva do que a atualmente proposta na minuta de PL em consulta pública estaria em linha com os parâmetros urbanísticos preconizados para os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana da Macroárea de Transformação Metropolitana.

Tal cenário de adensamento é sumariamente exposto abaixo. Os dados apresentados não representam uma proposta específica de urbanização nos lotes dos signatários desta contribuição, mas ilustram os enormes ganhos de eficiência que o adensamento de tais lotes provocaria sobre a infraestrutura de mobilidade já instalada ou prevista no âmbito do PIU Arco Pinheiros para a região do Jardim Humaitá.

A forma mais pragmática para estimar os efeitos de adensamento sobre um território é através do cálculo de população máxima, avaliando o número de futuros moradores e trabalhadores a partir da área construída computável máxima permitida, metodologia aqui aplicada aos lotes em análise.

Aplicando-se os percentuais prováveis de usos residencial e não residenciais sobre essa, é possível calcular o número de moradores e de trabalhadores a partir da divisão das áreas construídas computáveis resultantes por índices específicos por tipo de usos de área computável por emprego e por unidade residencial.

Conforme mencionado anteriormente, a área total dos lotes em análise é de aproximadamente será de 132.000 m², ao qual, aplicado um cenário de coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4, resultaria numa área construída computável máxima de cerca de 528.000 m². Para efeitos deste cenário, foi considerado 60% do uso da área construída computável com uso não residencial e 40% com uso residencial.

TIPOS DE USO	REPRESENTATIVIDADE (%)		ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL	EMPREGOS ESTIMADOS POR TIPO DE USO			POPULAÇÃO RESIDENTE		POPULAÇÃO TOTAL
	R/NR	TOTAL		15m ² área computável/ emprego	40m ² área computável/ emprego	250m ² área computável/ emprego	Unidades Residenciais (80m ² de área média computável por UH)	3,15 hab. por UH	
Usos Residenciais	100,0	40,0	211.200				2.640	8.316	8.316
Usos Não-Residenciais	100,0	60,0	316.800						
Serviços	38,0	22,8	120.384	8.026					8.026
Comércio	12,0	7,2	38.016		950				950
Logística de alto valor agregado	50,0	30	158.400			634			634
TOTAL			528.000						
Total Empregos									9.610
Total Moradores									8.316

Considerando estas áreas gerais o cenário adotou: I) 40% da área construída computável total para Usos Residenciais; II) 22.8% da área construída computável total para usos relacionados a Serviços; III) 7,2% da área construída computável total para usos relacionados a Comércio e; IV) 30% da área construída computável total para Usos Logísticos de Alto Valor Agregado.

Estimou-se assim que os lotes em análise poderiam - ao longo de todo o seu desenvolvimento - cerca de 9.600 novos empregos e 8.300 novos moradores, representando uma densidade demográfica líquida (considerados apenas os lotes) de 630 hab/ha, à qual corresponderia uma Cota-Parte de 50m². A densidade de empregos foi estimada em 728 empregos/ha, representando 1,16 empregos por habitante.

As estimativas acima apresentadas estão plenamente em linha com os objetivos do PIU Arco Pinheiros, direcionando o adensamento construtivo e populacional associado à infraestrutura de transporte público e à transformação dos terrenos ociosos e subutilizados.

3.2. ORIENTAÇÕES PARA O DESENHO URBANO E PARCELAMENTO DO SOLO

O potencial de adensamento construtivo e populacional acima exposto, quando associado à mudança de usos e à implantação de novas tipologias arquitetônicas que combinem usos residenciais e logística de alto valor agregado, conformariam o Jardim Humaitá com um novo setor de desenvolvimento no Arco Pinheiros.

Tal transformação urbana dinamizaria uma região de grande simbolismo para toda a metrópole, a “rótula” de articulação dos dois principais rios da cidade, bem como um importante elemento paisagístico e urbano na entrada da cidade.

Por forma a que o processo de desenvolvimento urbano do bairro seja acompanhado de um desenho urbano qualificado, é necessário que o parcelamento do solo seja revisto, criando novas vias que diminuam a longa extensão das quadras industriais, tecendo uma rede viárias mais humanizada e que qualifique a microacessibilidade dos percursos urbanos.

Os processos de parcelamento do solo e o desenho urbano adotados para o bairro devem ainda estimular, entre outros:

- viabilizar o parcelamento do solo de forma integrada, com melhor aproveitamento para abertura de novas ruas, destinação de áreas verdes e instalação de equipamentos institucionais;
- promover o desenvolvimento de tecido urbano misto, plural, denso e equilibrado, que diminui a demanda por viagens e por transporte, com o estímulo à produção de habitação para distintos segmentos, combinada com usos não residenciais de interesse público como o comércio de rua (fachada ativa);
- estimular formas urbanas e arquitetônicas que privilegiem os usos mistos, conciliando usos residenciais, logística de alto valor agregado e indústrias leves compatíveis com o contexto urbano;
- melhorar a rede de espaços públicos e a infraestrutura urbana, em especial de drenagem, ampliando a oferta de áreas verdes e de lazer e sua conectividade com as redes de transportes e de equipamentos públicos, priorizando as áreas de fruição pública;
- organizar a rede de espaços públicos e a infraestrutura verde de modo a potencializar e valorizar as conexões entre o transporte público coletivo e a marginal do Rio Pinheiros, cuja qualificação ambiental está prevista na AEL Humaitá;
- aumentar as áreas verdes permeáveis;
- prever alargamentos de calçadas e acessos cicloviários aos lotes de modo a garantir a segurança dos pedestres e ciclistas.

SEÇÃO IV – VIABILIDADE ECONÔMICA E IMOBILIÁRIA

4.

4.1. IDENTIFICAÇÃO E INDUÇÃO DE VOCAÇÕES ECONÔMICAS ALTERNATIVAS E/OU COMPLEMENTARES AO USO INDUSTRIAL ATUAL

A visível mudança de vocação das atividades industriais pesadas e das atividades logísticas de influência regional no distrito da Vila Leopoldina deverá ser acentuada no médio-longo prazo. Este fator não se deve apenas à potencial desmobilização da CEAGESP, mas também pelas transformações já observáveis na cadeia produtiva da região ao longo da última década.

Nas áreas da Vila Leopoldina a Sudeste do Jardim Humaitá, os usos industriais vêm sendo gradualmente substituídos por empreendimentos imobiliários de maior valor agregado, com usos residenciais, serviços e usos relacionados ao setor de logística de alto valor agregado. Exemplos disso são os condomínios de salas comerciais na Avenida Queiroz Filho ou as torres residenciais construídas nos últimos anos ao longo da Avenida Dr. Gastão Vidigal.

Nas áreas a Sudeste próximas da CEAGESP, o PIU Vila Leopoldina Villa-Lobos propõe a desmobilização total dos usos industriais progressos, que já foram em parte substituídos por empreendimentos voltados para o setor corporativo e o setor de eventos, como o condomínio Atlas Office Park ou o Hub Votorantim instalado nos antigos galpões industriais desta empresa na Avenida Manuel Bandeira.

Ao mesmo tempo que os usos industriais são desmobilizados em todo o distrito, a Vila Leopoldina vem se notabilizando como um importante polo da indústria criativa, constituída por serviços de mídia, com vários estúdios de filmagem e fotografia localizados nos antigos pavilhões industriais, que acabam por atrair serviços correlatos, como produtoras de mídia e agências de publicidade. Outro setor específico que se destaca no âmbito das atividades da indústria criativa é alta gastronomia representada pela rede de restaurantes da região que aproveitam a proximidade da CEAGESP.

Todas estas transformações representam um indício consistente no sentido de uma redefinição da vocação econômica de todo o distrito da Vila Leopoldina e, num sentido territorial mais amplo, de todo o Arco Pinheiros. Este fenômeno foi identificado nas análises que embasam a 2ª Consulta Pública ao PIU ACP, onde se afirma: “(...) os estímulos à Economia Criativa e à atração de agentes inovativos promovidos na continuidade do processo de implantação do parque tecnológico – também vislumbrados na conversão da gleba da Ceagesp – bem como a presença de áreas passíveis de transformação definem parte importante dos atributos para que o Arco Pinheiros seja compreendido como território propício a recepcionar atividades de inovação.”

Territorialmente, o PIU ACP associa estas transformações a um conjunto de condicionantes específicas para o sucesso de seu desenvolvimento, nomeadamente: I) a urbanidade como característica fundamental do território, garantida pela diversidade espacial, social e econômica e, II) a mobilidade como sistema de suporte essencial à qualidade urbana, garantindo transporte público de média e alta capacidade, bem como a caminhabilidade do território. Com vistas a garantir estas condicionantes, o texto apresentado indicou a necessidade de estimular a oferta

diversificada de habitação e garantir o emprego com a implantação de novas atividades econômicas, como indústrias de alto valor agregado e serviços de âmbito local.

Considerando todos estes processos de renovação das vocações econômicas no Arco Pinheiros – tanto aquelas já em curso como as que deverão ser estimuladas– os signatários da presente contribuição vêem no Projeto de Intervenção Urbana do Arco Pinheiros uma oportunidade única para a revitalização da região do Jardim Humaitá. Esta oportunidade está intrinsecamente ligada ao processo de redefinição das vocações econômicas do bairro e a sua integração com o entorno imediato, fazendo do Jardim Humaitá uma parte integrada do modelo de cidade mais compacta e com usos mais diversificados que se antevê nas propostas já elaboradas no âmbito da discussão pública do PIU Arco Pinheiros.

Tais mudanças resultarão numa profunda mudança das necessidades logísticas e de mobilidade no Arco Pinheiros, sobretudo na região da Vila Leopoldina e do Jardim Humaitá. Por um lado, a vocação logística dos terrenos próximos à CEAGESP será alterada, já que estes deixarão de servir de **apoio a um entreposto de âmbito nacional e regional** para serem **equipamentos de importância local** (suporte ao abastecimento de residências e estabelecimentos comerciais do entorno imediato. Tais alteração levarão a novas formas arquitetônicas dos equipamentos logísticos locais, que podem ser conciliados aos novos usos previstos no entorno.

Por outro lado, a ampliação da acessibilidade por transporte coletivo e a resolução de gargalos para o transporte individual aumentará a atratividade de grandes glebas para empreendimentos imobiliários residenciais e terciários, facilitando a ação dos agentes particulares de desenvolvimento imobiliário, como já verificado em outras porções do Distrito Vila Leopoldina. Tais alteração levarão a novas formas arquitetônicas dos equipamentos logísticos locais, que podem ser conciliados aos novos usos previstos no entorno.

Ao mesmo tempo, a potencial desativação da CEAGESP e as propostas de qualificação territorial ensejadas pelo PIU ACP, estimularão a procura de oportunidades imobiliárias no seu entorno, orientando grande parte do desenvolvimento urbano em torno de duas grandes vocações: a vocação residencial e a vocação terciária.

Assim, o território envoltório à CEAGESP - incluindo o Jardim Humaitá – terá a sua vocação residencial fortemente estimulada, ampliando a acessibilidade local que conectará a região aos polos metropolitanos de emprego, através de:

- implantação de **corredores de ônibus** na Av. Dr. Gastão Vidigal (acesso direto por transporte coletivo à região da Av. Faria Lima);
- melhoria da **microacessibilidade às estações da CPTM** (com superação de barreiras urbanas e descontinuidades do sistema viário) qualificará a acessibilidade metropolitana do bairro;
- **novos serviços da CPTM** - Expresso Oeste-Sul (Barueri / Pinheiros) e Grajaú / Água Branca representarão acesso direto aos pontos de atração de viagens das concentrações de emprego do Vetor Sudoeste (junto à Marginal Pinheiros);

- ações pontuais para **ampliação da acessibilidade por transporte individual** (ponte sobre o Tietê, passagens sob a ferrovia, melhorias na conectividade do sistema viário) que facilitarão a circulação interna para acesso aos sistemas rodoviários metropolitanos.

Da mesma forma, o território envoltório à CEAGESP - incluindo o Jardim Humaitá – terá a sua vocação terciária fortemente estimulada, criando uma nova centralidade terciária ancorada por projetos de acessibilidade por transporte coletivo e individual, através de:

- A gleba da CEAGESP será destinada a usos mistos, com foco em atividades econômicas de inovação que, diferentemente de outras centralidades municipais, será **desenvolvida amparada por sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade**;
- A resolução de gargalos para o transporte individual facilitará a circulação interna do perímetro do PIU, tornando-o **atraente também para usuários de automóveis** (mas sem basear o desenvolvimento local na acessibilidade rodoviária);
- A disponibilidade de **grandes glebas e a imagem de região inovadora** fomentarão a ação dos agentes particulares de desenvolvimento imobiliário, como já verificado em outras porções do Distrito, mas à luz dos novos preceitos do PDE para áreas servidas por transporte coletivo

Tais mudanças favorecerão necessidades logísticas eminentemente urbanas, com usos novos como gráficas, galpões para aluguel e guarda de materiais para eventos, serviços de jardinagem e paisagismo - que exigem **espaços amplos** de armazenagem para suas atividades- fortalecendo sua presença no bairro.

Neste sentido, a competição por novos usos residenciais e comerciais - atraídos pela nova imagem de bairro e a ampliação da acessibilidade local - poderá ser compatibilizada funcional, tipológica e arquitetonicamente sob um novo modelo de cidade compacta, com intensa mistura de usos residenciais e comerciais com atividades de logística um alto valor agregado, tais como, por exemplo:

- o manuseio e montagem de kits (como cestas de presentes);
- empresas de importação de eletrônicos e/ou assistência técnica que exigem áreas para estoque e avaliação/reparo de equipamentos;
- entregas que exigem pontualidade, agilidade e precisão nos processamentos de pedidos;
- entrega de suprimentos para empresas;
- entrega fracionada porta a porta;
- logística reversa (especialmente de eletroeletrônicos)
- *Cross-docking* (sistema de distribuição no qual o produto que foi comprado pelo cliente é despachado para um centro de distribuição no qual a mercadoria é expedida para o consumidor final de forma imediata

Tal compatibilização de usos é perfeitamente compatível com o Jardim Humaitá, cujas vocações econômicas e territoriais que poderão ser desde já induzidas por este PIU, nomeadamente:

I) O processo de desativação das atividades industriais pesadas e atividades logísticas de influência regional no bairro já está em curso. Os usos atualmente instalados indicam uma gradual desvinculação das atividades econômicas ligadas à CEAGESP, com a implantação de novas atividades logísticas de influência mais localizada e de menor porte.

Estas novas atividades têm demandas infraestruturais e operativas de menor impacto na vizinhança, sendo compatíveis com uso mais diversificados, incluindo usos residenciais. Tal compatibilização de usos é comum em polos de inovação em cidades por todo o mundo, onde conjuntos residenciais coexistem com manufaturas de pequeno porte - com baixos níveis de incomodidade - integradas a redes de armazenamento, parcelamento e distribuição de mercadorias em veículos ligeiros.

A diversificação de usos no Jardim Humaitá poderia, em tese, ampliar a oferta de atividades instaladas, podendo gerar valor social, econômico e ambiental, a uma área hoje bastante desqualificada em termos urbanos.

II) A implantação do Corredor de ônibus Gastão Vidigal, previsto no Plano Municipal de Mobilidade 2015, resultará no aumento significativo da capacidade e eficiência do transporte público coletivo na região. De facto, parte considerável das glebas do Jardim Humaitá – e especificamente nas áreas onde os signatários da presente contribuição têm propriedades – se encontram na área de influência deste futuro corredor.

Ao mesmo tempo, os melhoramentos viários, as requalificações de viário existente, o redesenho seletivo de leitos carroçáveis e o correspondente alargamento de calçadas entre a estação Imperatriz Leopoldina da Linha 8 Diamante da CPTM e o Jardim Humaitá previstos pelo PIU Arco Pinheiros, potencializarão a melhoria da rede de mobilidade multimodal na região. Ao mesmo tempo, estas melhorias estimularão novos usos alternativos hoje inexistentes, com comércio, serviços e equipamentos urbanos e sociais voltados para a rua, induzindo o ambiente urbano a se tornar mais diverso e qualificado.

O adensamento construtivo e demográfico nas áreas de influência destes eixos de transporte multimodal é altamente desejável para o estímulo a novas vocações econômicas e urbanas para o bairro. Por um lado, tal adensamento otimizará o aproveitamento do solo nas áreas próximas ao transporte coletivo de média e alta capacidade e, por outro lado, desestimulará o uso intensivo do automóvel como principal modo de transporte. Esta forma de desenvolvimento urbano sustentável é preconizada pelo PDE 2014, que busca otimizar o aproveitamento do solo nas áreas próximas à rede de transporte coletivo de média e alta capacidade, já presentes no território.

Ambos os pontos mencionados acima revelam que o Jardim Humaitá tem potencial econômicos e infraestrutural latente que poderia consolidar o bairro em uma subcentralidade no Arco Pinheiros.

A realização deste potencial depende diretamente de uma revisão dos parâmetros urbanísticos e da aplicação dos instrumentos de incentivo mais flexíveis e que permitam um desenvolvimento pleno e orgânico do Jardim Humaitá e toda a área do Arco Pinheiros. Tais parâmetros poderiam ser em tudo similares aos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - tal como previstos no PDE para a Macroárea de Estruturação Metropolitana - permitindo o efetivo aproveitamento do solo urbano com densidades construtivas e demográficas mais substanciais, compatíveis com a posição estratégica que o Jardim Humaitá tem na cadeia produtiva e no sistema de mobilidade do Arco Pinheiros.

4.2. ANÁLISE DE OPORTUNIDADES/RISCOS IMOBILIÁRIOS FACE À TRANSFORMAÇÃO DE USOS A SEREM PROPOSTOS NO PIU ACP

Se a implantação de novos usos e parâmetros urbanísticos para o Jardim Humaitá apresenta uma enorme oportunidade para a qualificação urbana do bairro, esta depende de um conjunto de oportunidades que necessitam ser garantidas no âmbito do PIU Arco Pinheiros.

Para o sucesso de tal qualificação é absolutamente essencial a transposição da barreira conformada pela ferrovia que define o limite sudeste do Jardim Humaitá.

A abertura de uma nova passagem subterrânea de veículos e pedestre em desnível na Rua Othão, entre as Avenidas Mofarrej e Engenheiro Roberto Zuccolo, garantiria não só a integração infraestrutural do Jardim Humaitá com a Avenida Mofarrej - um importante eixo de desenvolvimento econômico e imobiliário na Vila Leopoldina – mas garantiria também a fluidez da rede ambiental e de mobilidade prevista para no PIU Arco Pinheiros.

Sem a garantia da abertura de tal passagem, qualquer mudança de uso ou pretensão de adensamento no perímetro deste bairro será inócuo do ponto de vista econômico/imobiliário.

Ao mesmo tempo, torna-se absolutamente vital para a qualificação do bairro que o PIU Arco Pinheiros garanta que o Jardim Humaitá possa atrair grupos sociais e de renda diversos.

No que pese a inegável necessidade da construção de conjuntos habitacionais que permitam resolver a precária condição dos moradores das favelas hoje instaladas no bairro, o sucesso de tais intervenções de interesse social só poderá ser atingido com a diversificação de produtos imobiliários. Assim, e com vistas a que o adensamento residencial e de empregos se torne uma oportunidade para atrair investimentos que qualifiquem o Jardim Humaitá como um bairro plural e diverso, é necessário que o PIU ACP garanta as condições que estimulem usos residenciais e não-residenciais com grande heterogeneidade tipológica e imobiliária, tal como sugerida para os outros setores do Arco Pinheiros.

Finalmente, é impreterível que o PIU Arco Pinheiros considere o impacto positivo que novas oportunidades imobiliárias no Jardim Humaitá poderão gerar no recolhimento de outorga e outras receitas associadas. A alteração de parâmetros urbanísticos e a consequente captação de maiores recursos financeiros públicos provenientes do desenvolvimento imobiliário da área gerará novas oportunidades que subsidiem o amplo programa de intervenções do PIU ACP. Esta convergência de interesses entre os setores público, privado e cívico, inevitavelmente promove valor social e econômico agregado, com ganhos urbanos coletivos significativos.

SEÇÃO V - MAPAS



A.1 Inserção no Arco Pinheiros.

escala 1:10000

100m 500m





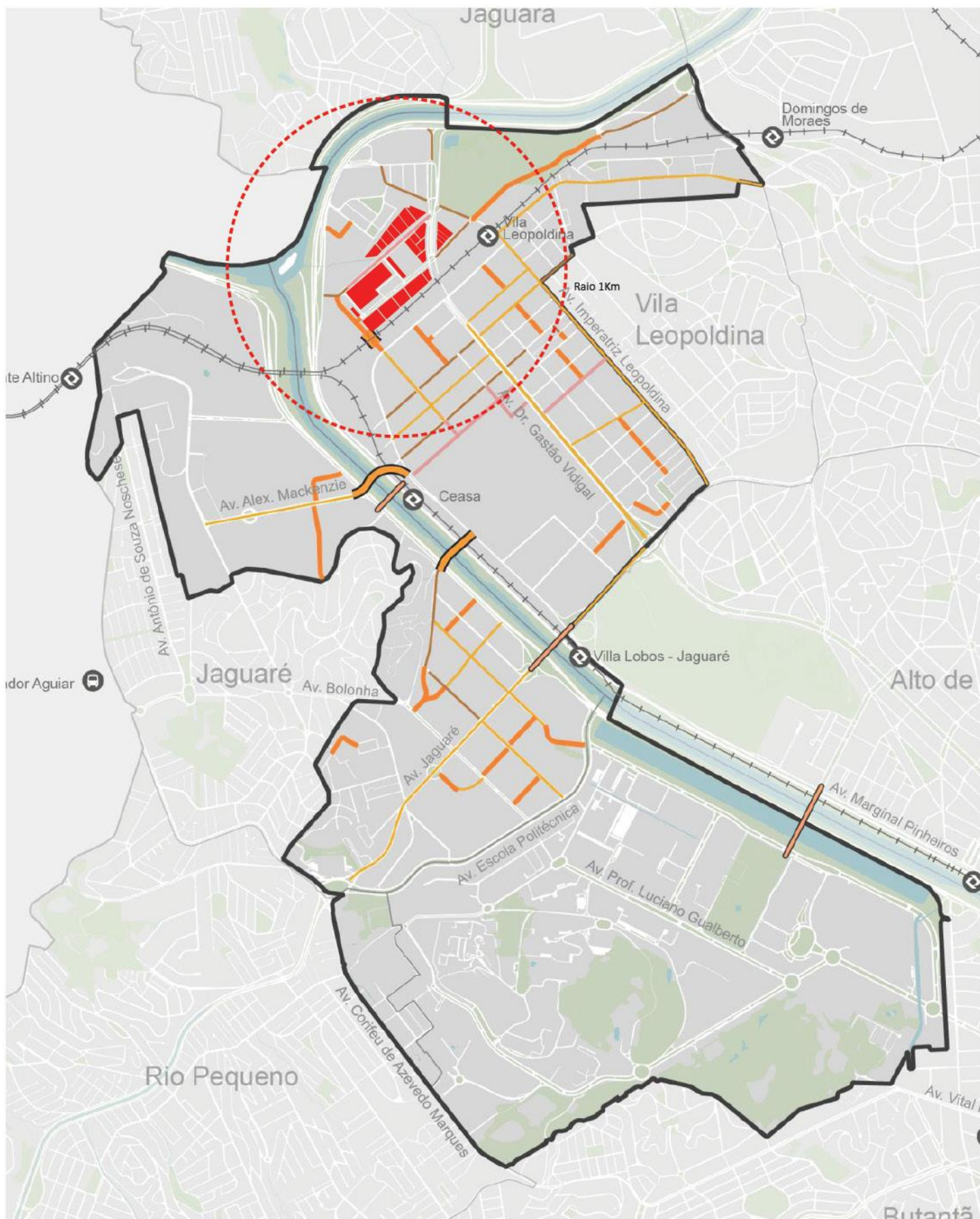
A.2 Eixos e referências urbanas no Arco Pinheiros.

1. Parque Orlando Villas-Bôas
2. Estação CPTM Imperatriz Leopoldina
3. CEAGESP
4. Futuro Parque Tecnológico do Jaguaré
5. Cidade Universitária

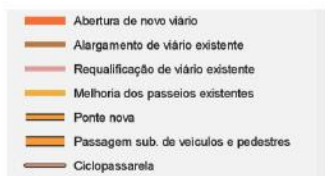
escala 1:10000

100m 500m





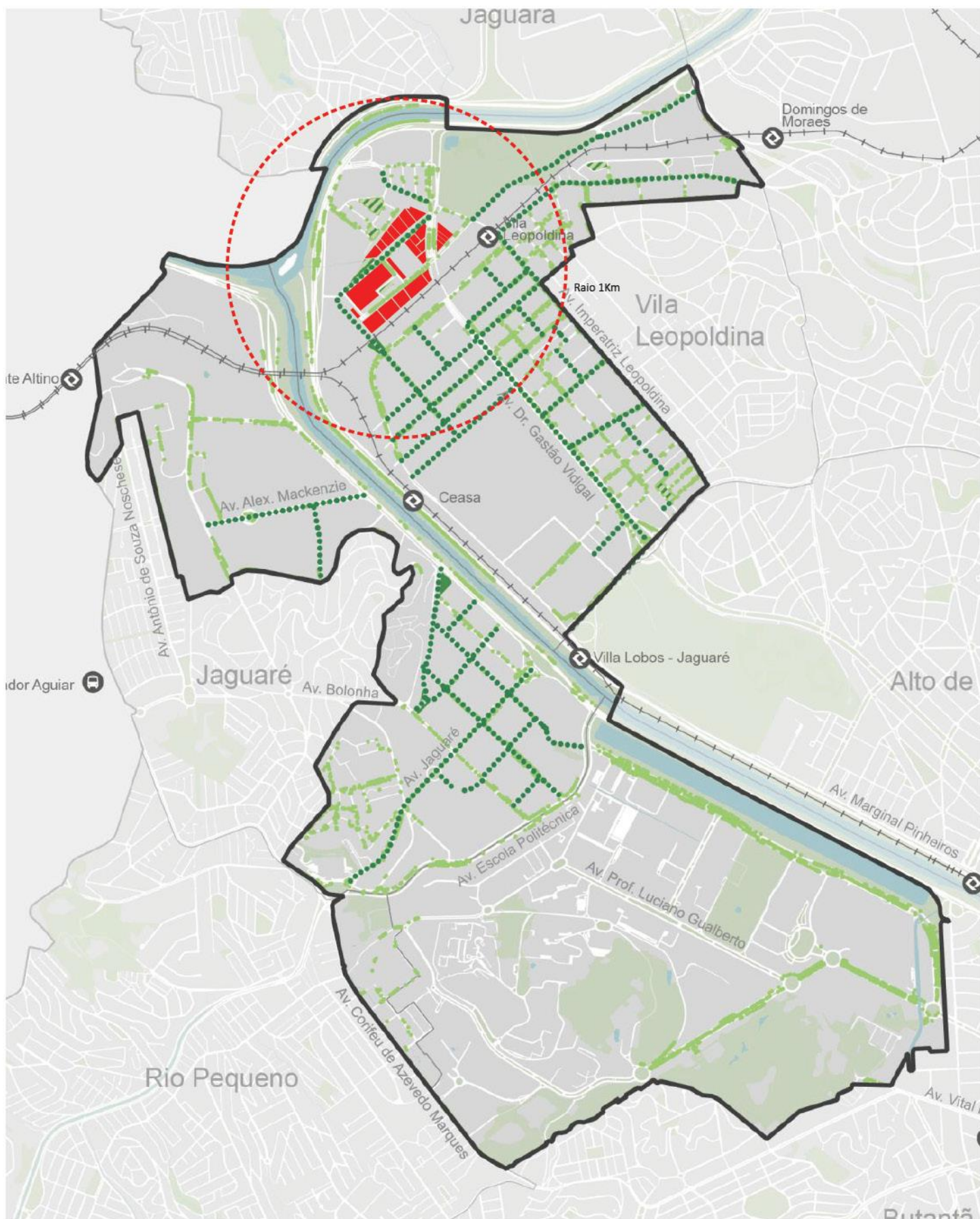
B.1 Programa de Intervenções da 2a Consulta Pública do PIU Arco Pinheiros. Rede de mobilidade.
Fonte: SP Urbanismo



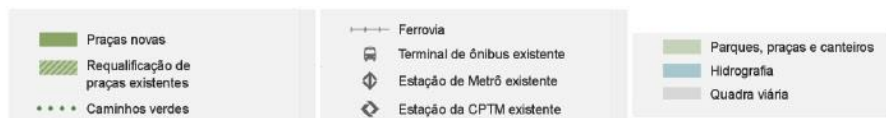
escala 1:10000

500m





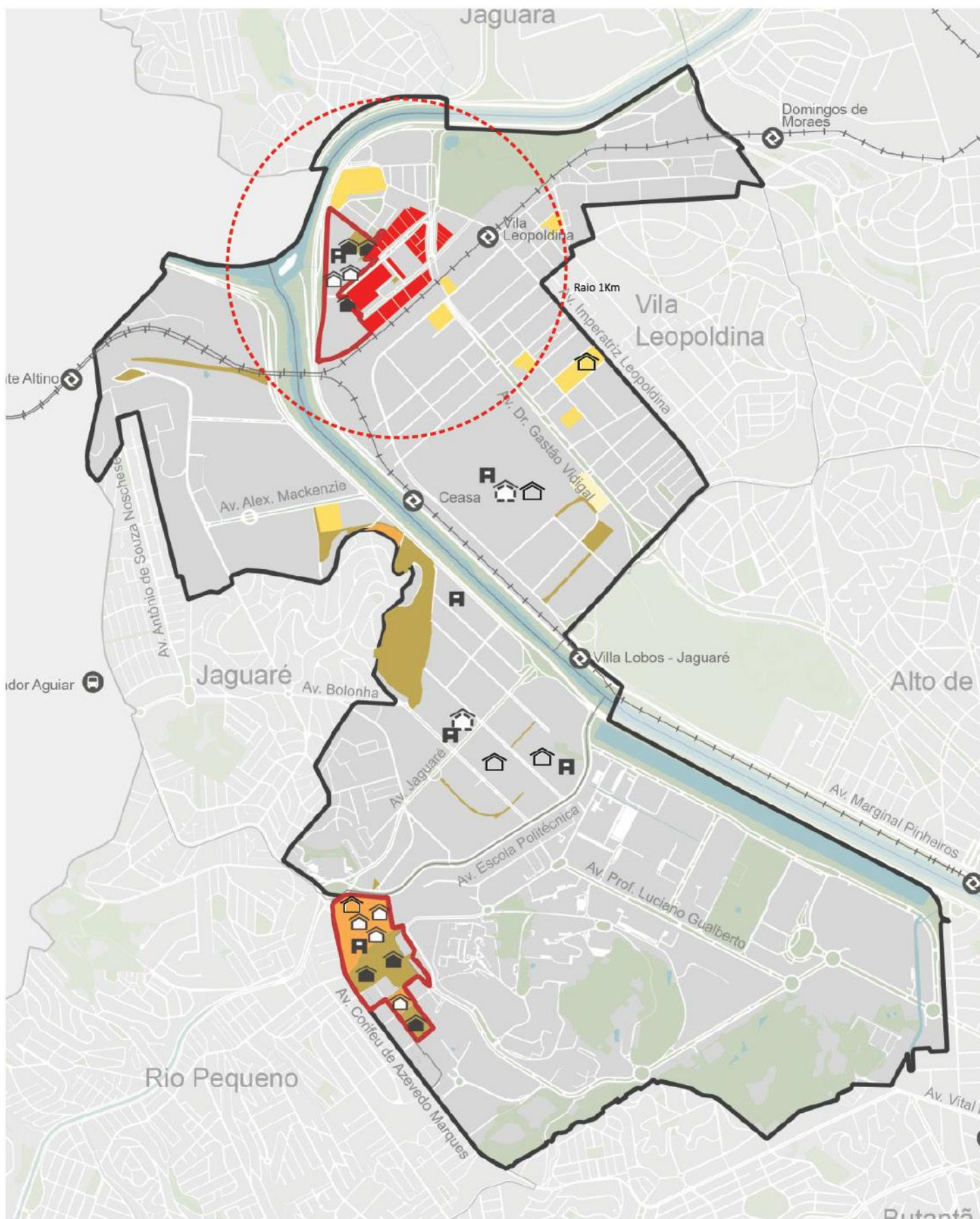
B.2 Programa de Intervenções da 2a Consulta Pública do PIU Arco Pinheiros. Rede de espaços públicos.
 Fonte: SP Urbanismo



escala 1:10000

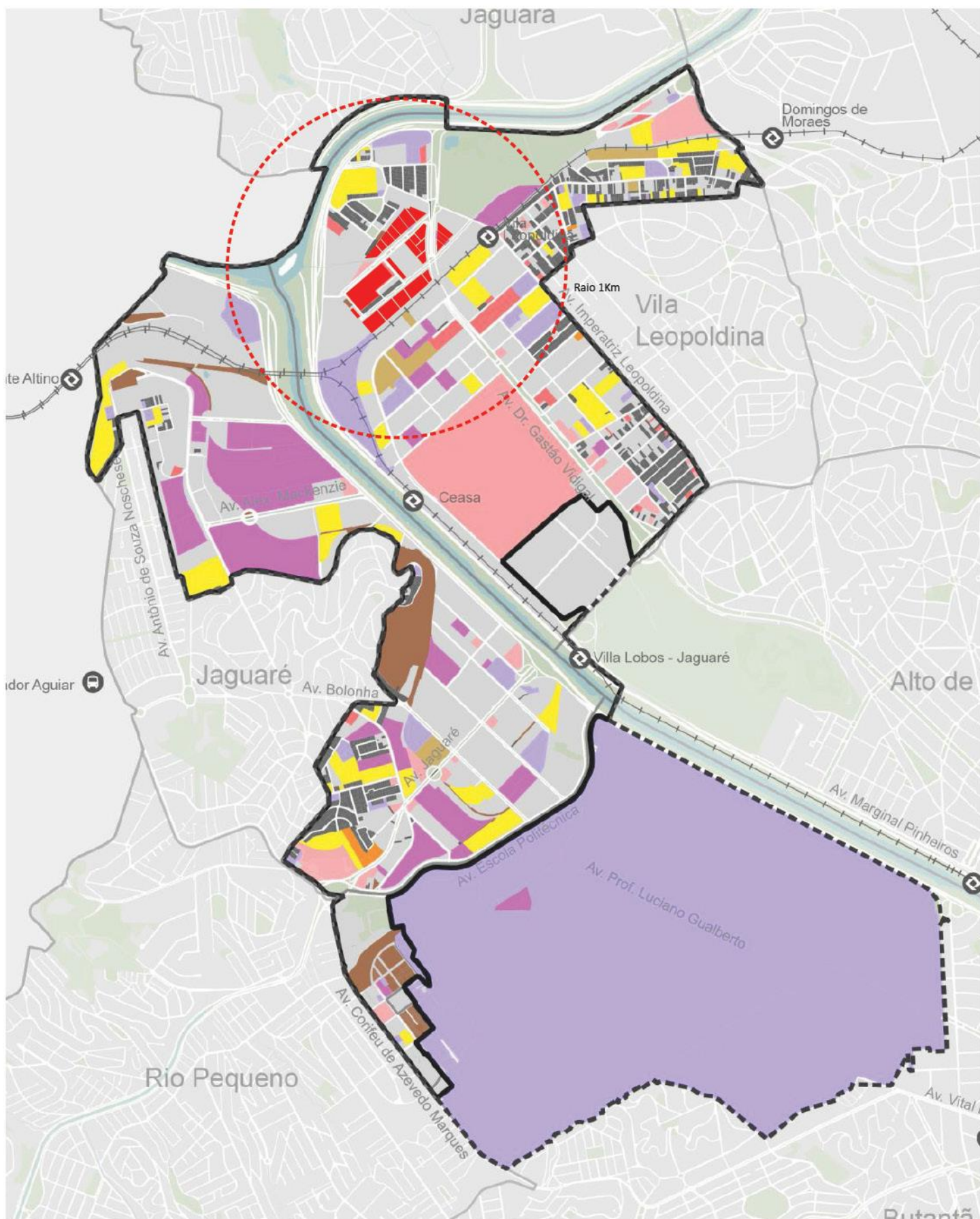
500m





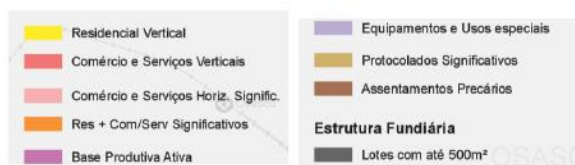
B.3 Programa de Intervenções da 2a Consulta Pública do PIU Arco Pinheiros. Habitação e equipamentos.
 Fonte: SP Urbanismo





B.4 Programa de Intervenções da 2a Consulta Pública do PIU Arco Pinheiros. Uso do solo.

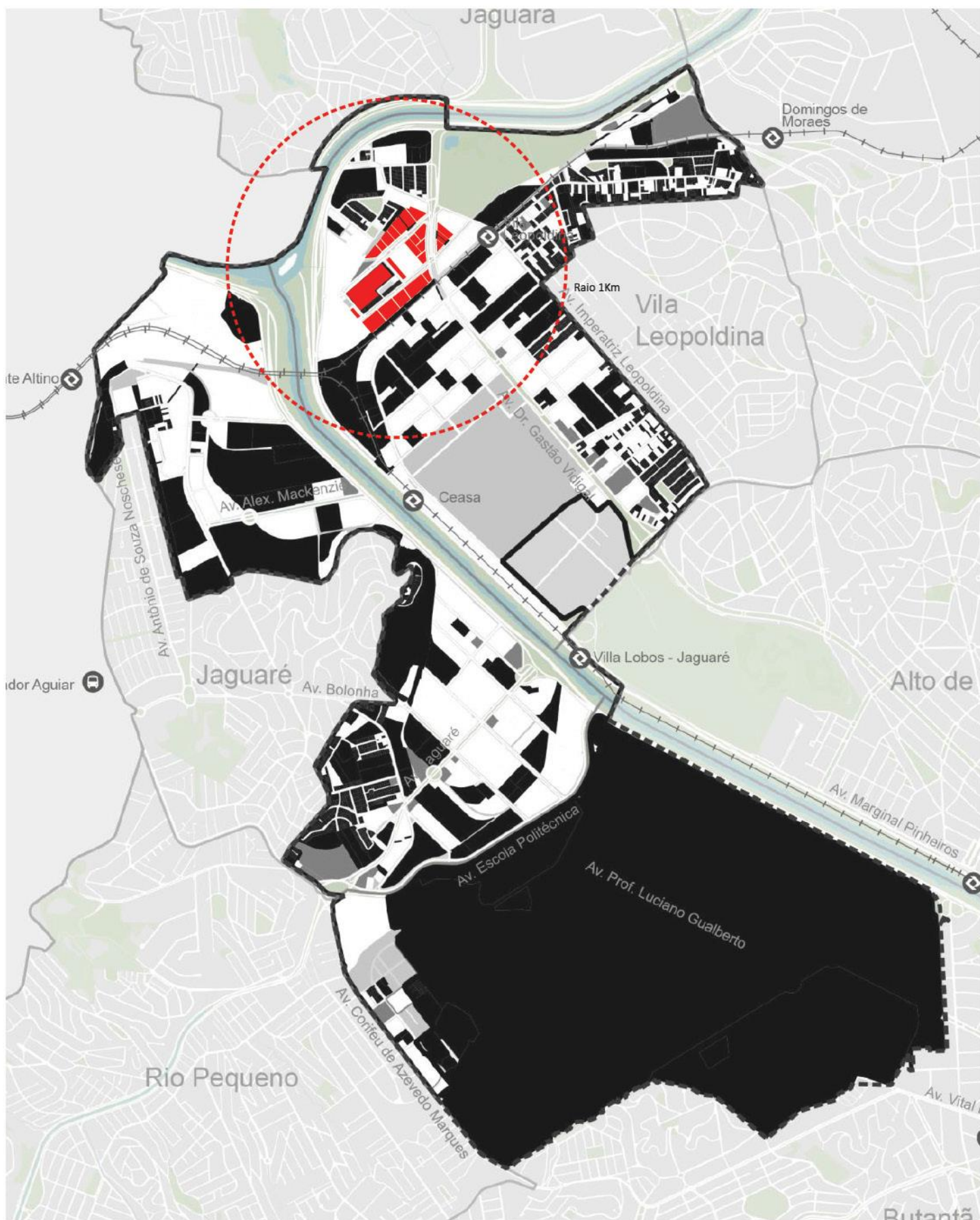
Fonte: SP Urbanismo



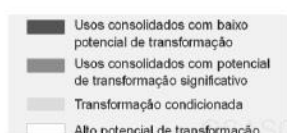
escala 1:10000

500m





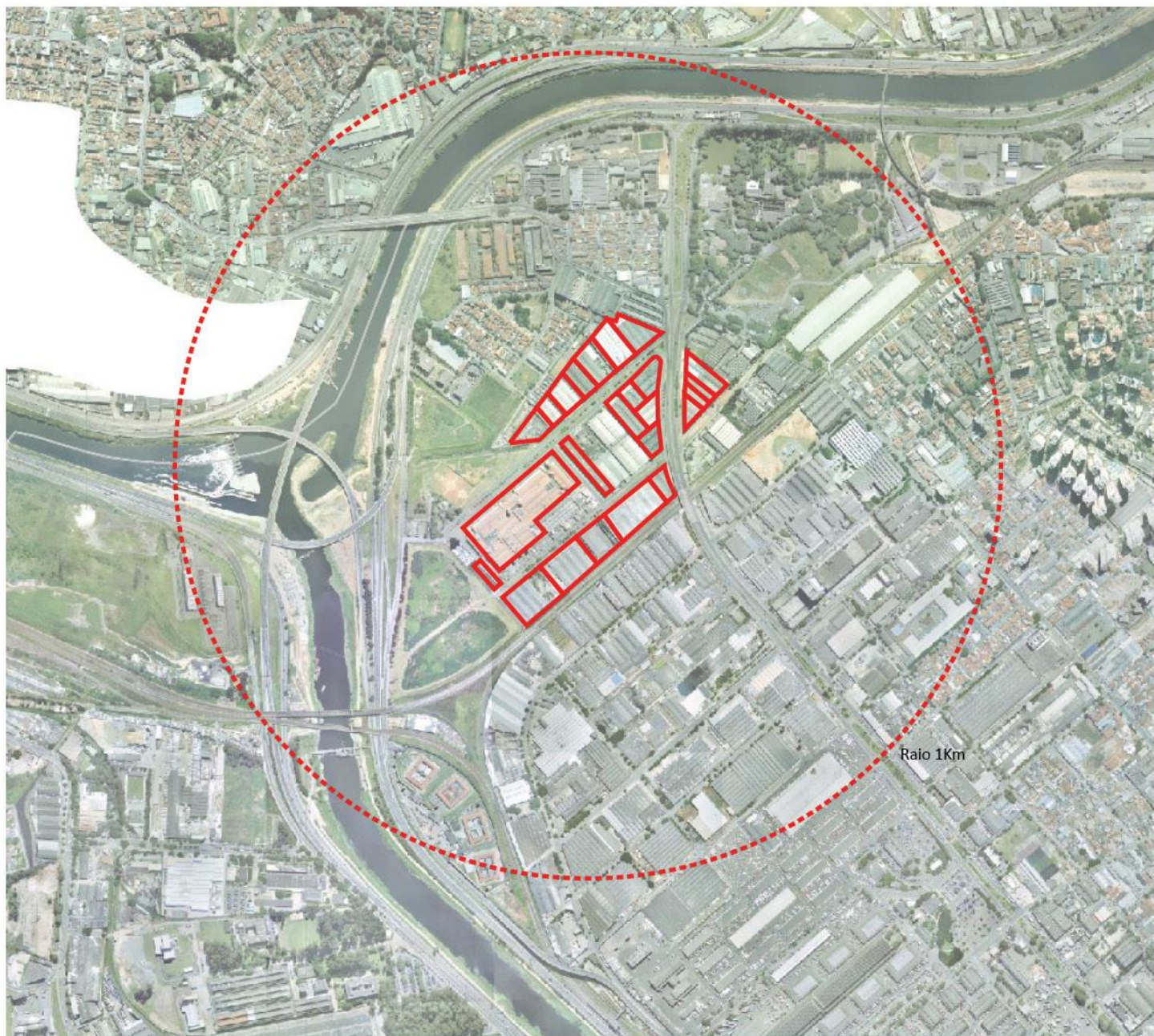
B.5 Programa de Intervenções da 2a Consulta Pública do PIU Arco Pinheiros. Áreas de transformação.
 Fonte: SP Urbanismo



escala 1:10000

500m





C.1 Ortofoto MDC GeoSampa, 2004

escala 1:5000

100m 500m 1Km





C.2 Aerofoto Google Earth, 2019

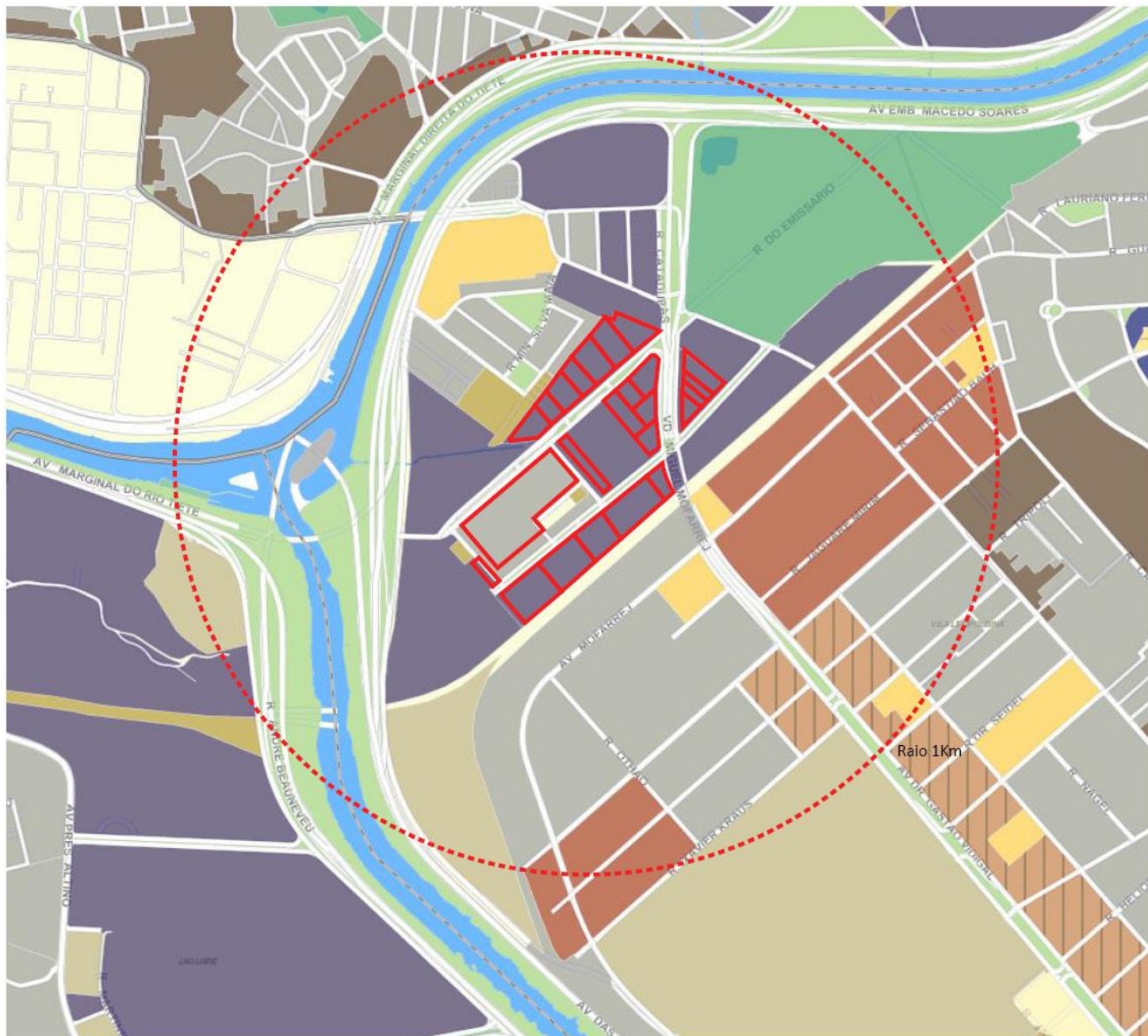
escala 1:5000

100m

500m

1Km



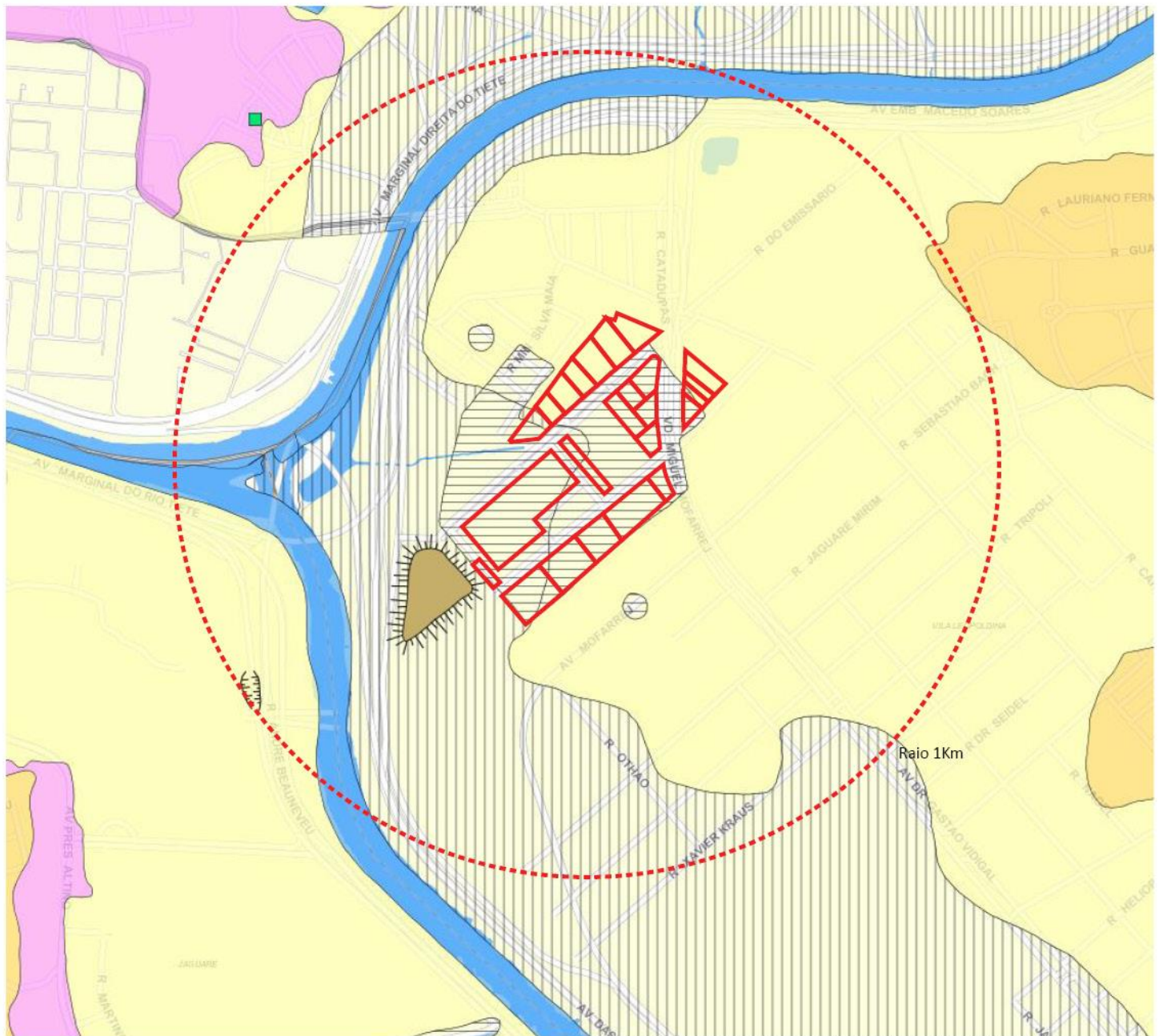


C.3 Zoneamento. Fonte: Geosampa.



escala 1:5000





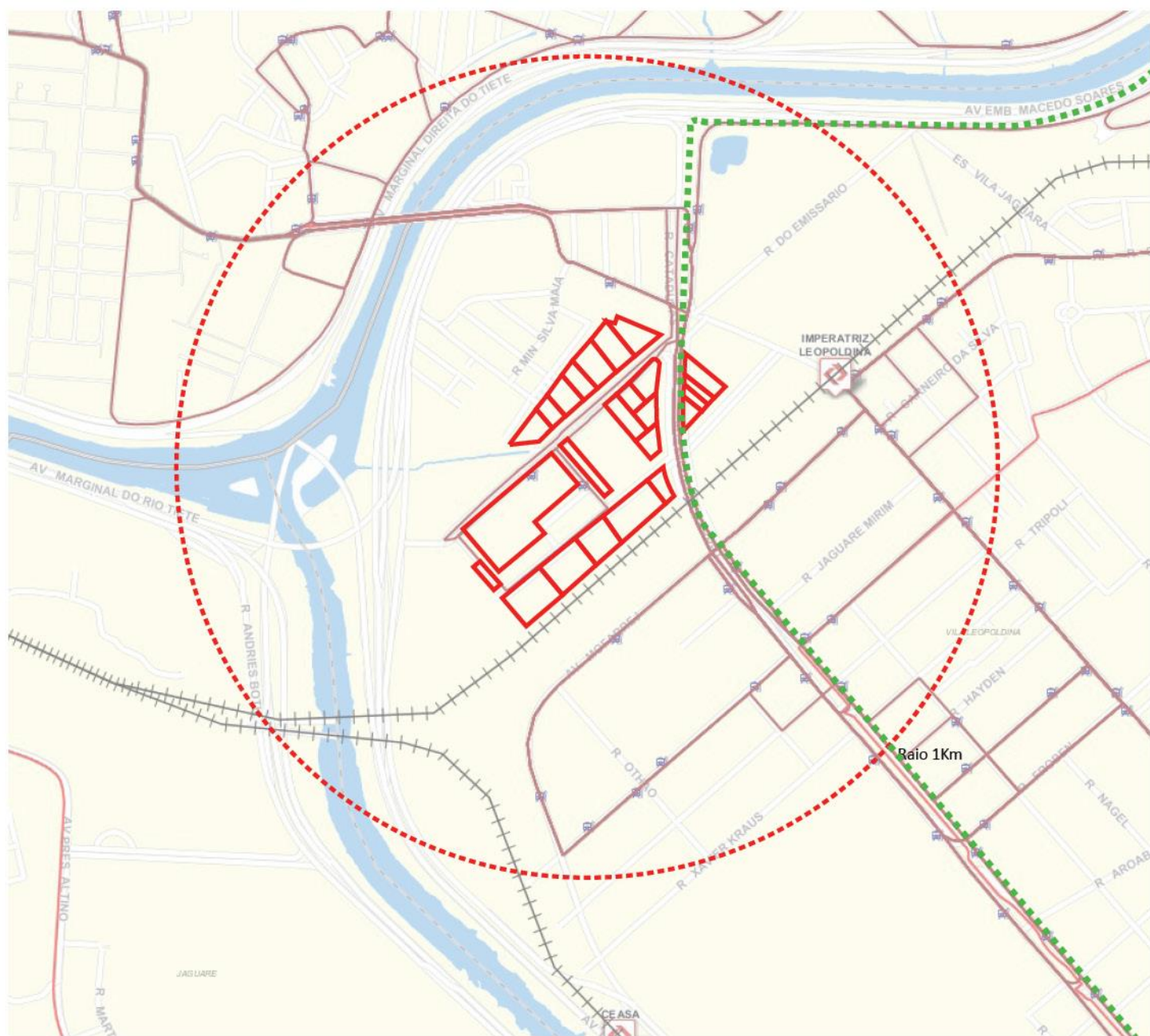
C.4 Carta Geotécnica. Fonte: Geosampa



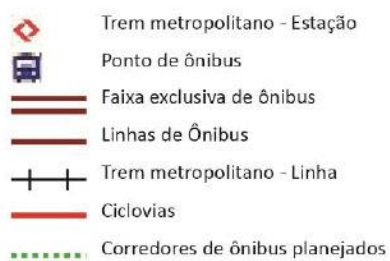
escala 1:5000



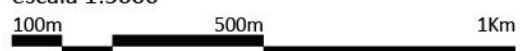


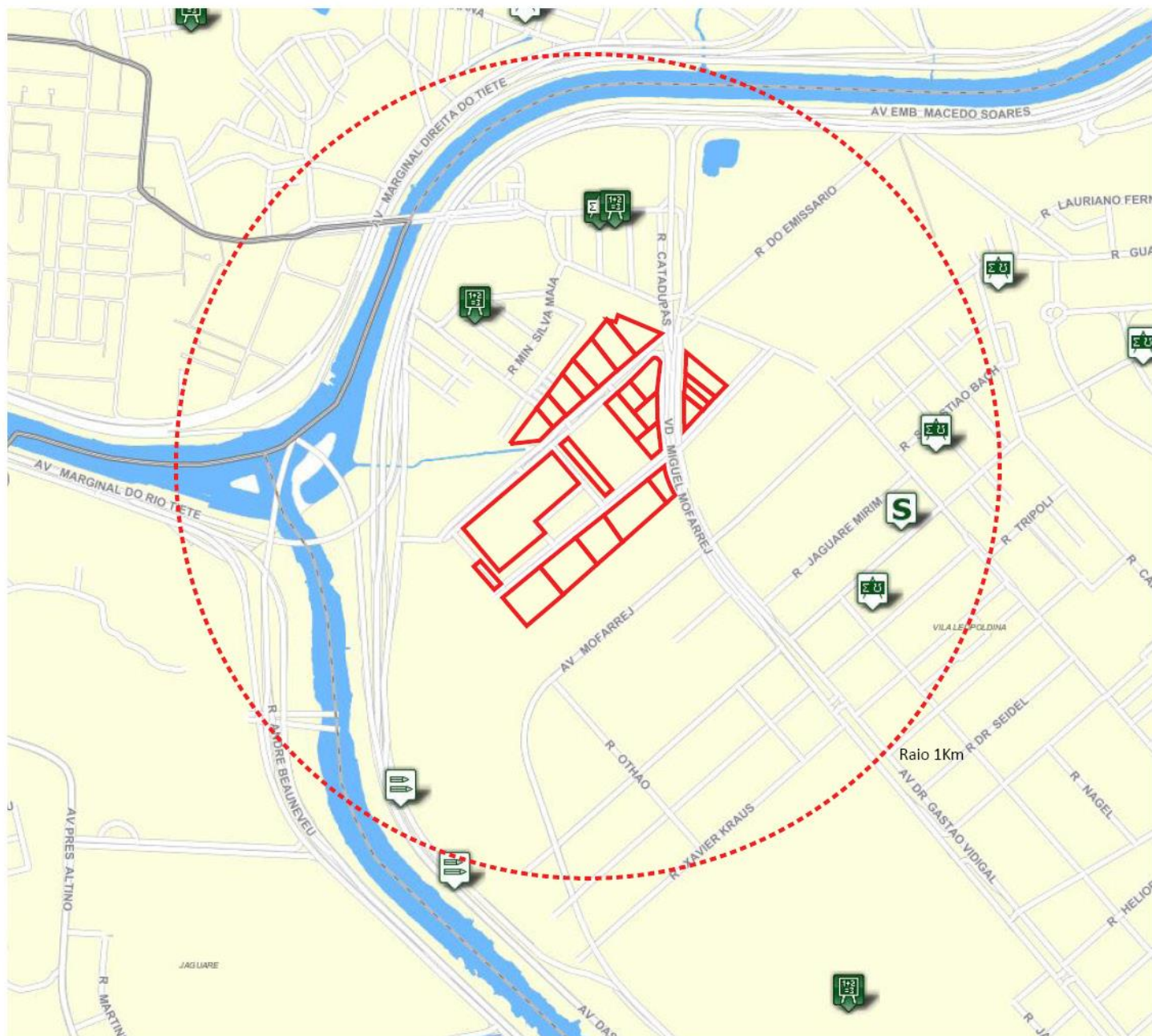


C.6 Rede de transporte. Fonte: Geosampa e Plano Municipal de Mobilidade 2005

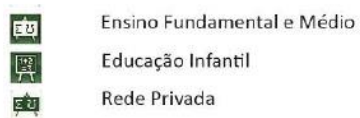


escala 1:5000

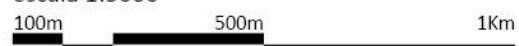


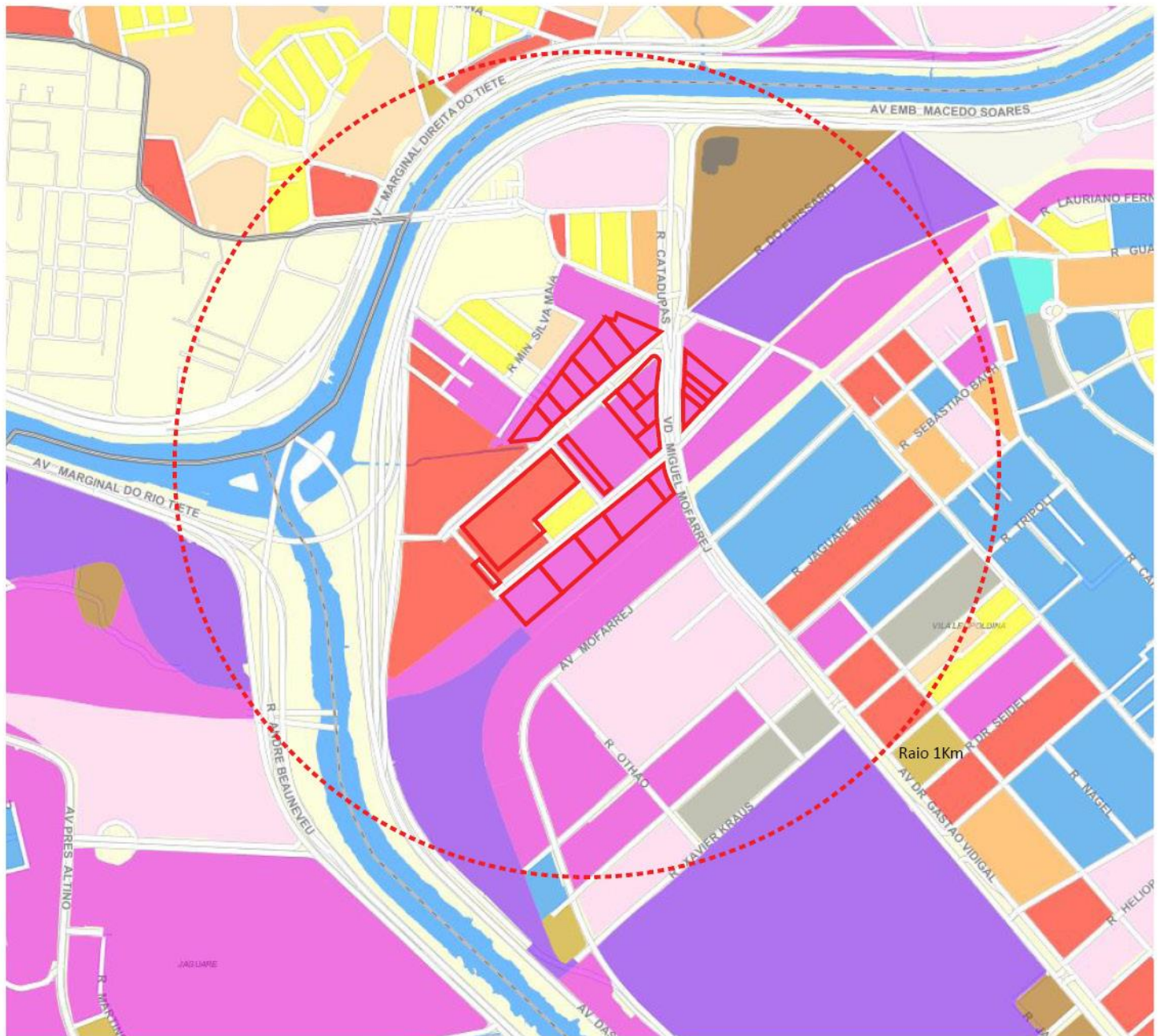


C.7 Rede de equipamentos de ensino. Fonte: Geosampa



escala 1:5000



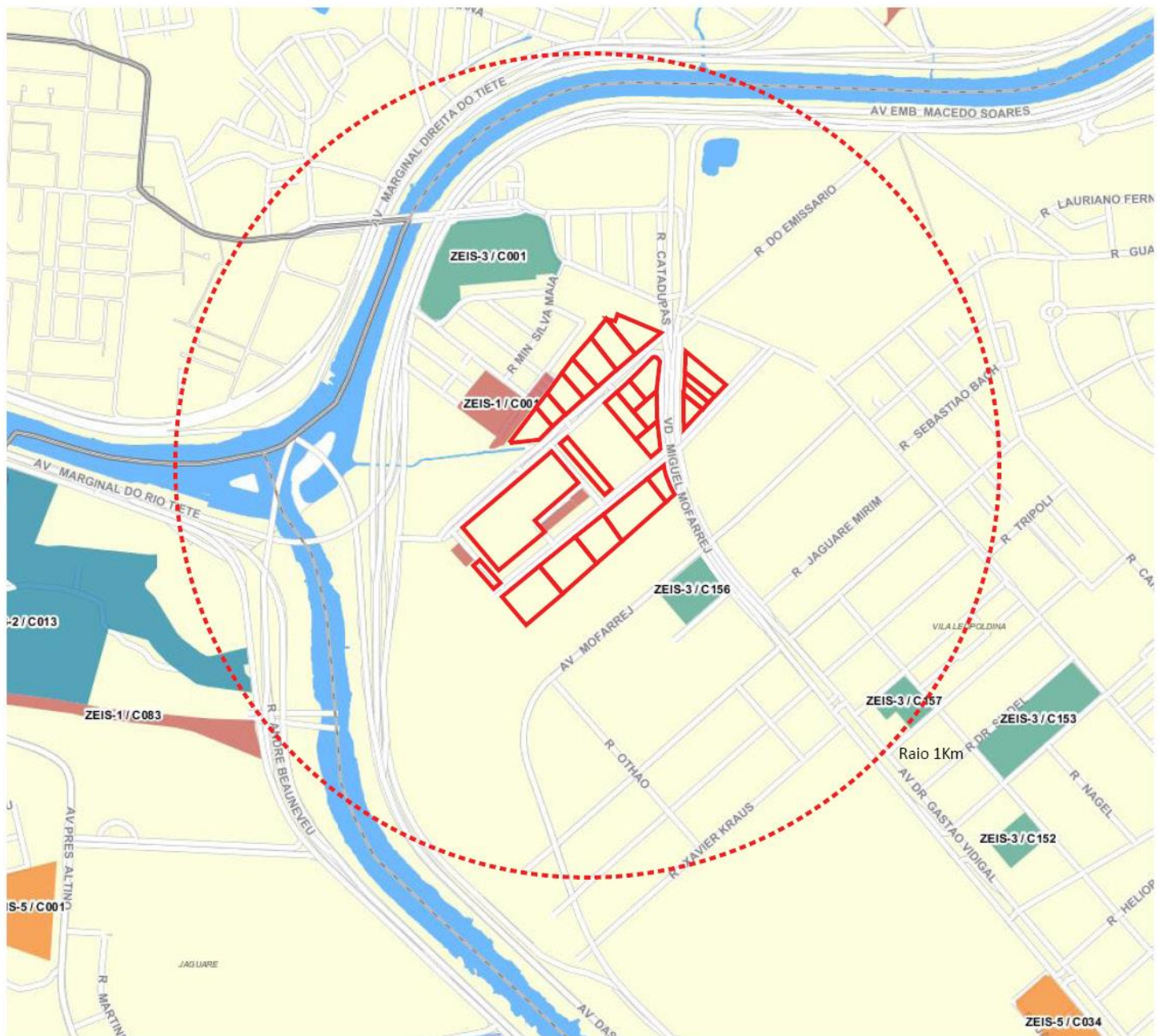


C.8 Uso Predominante do Solo. Fonte: Geosampa



escala 1:5000

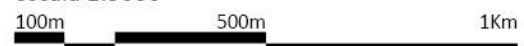


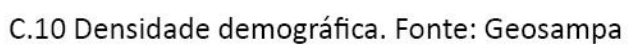


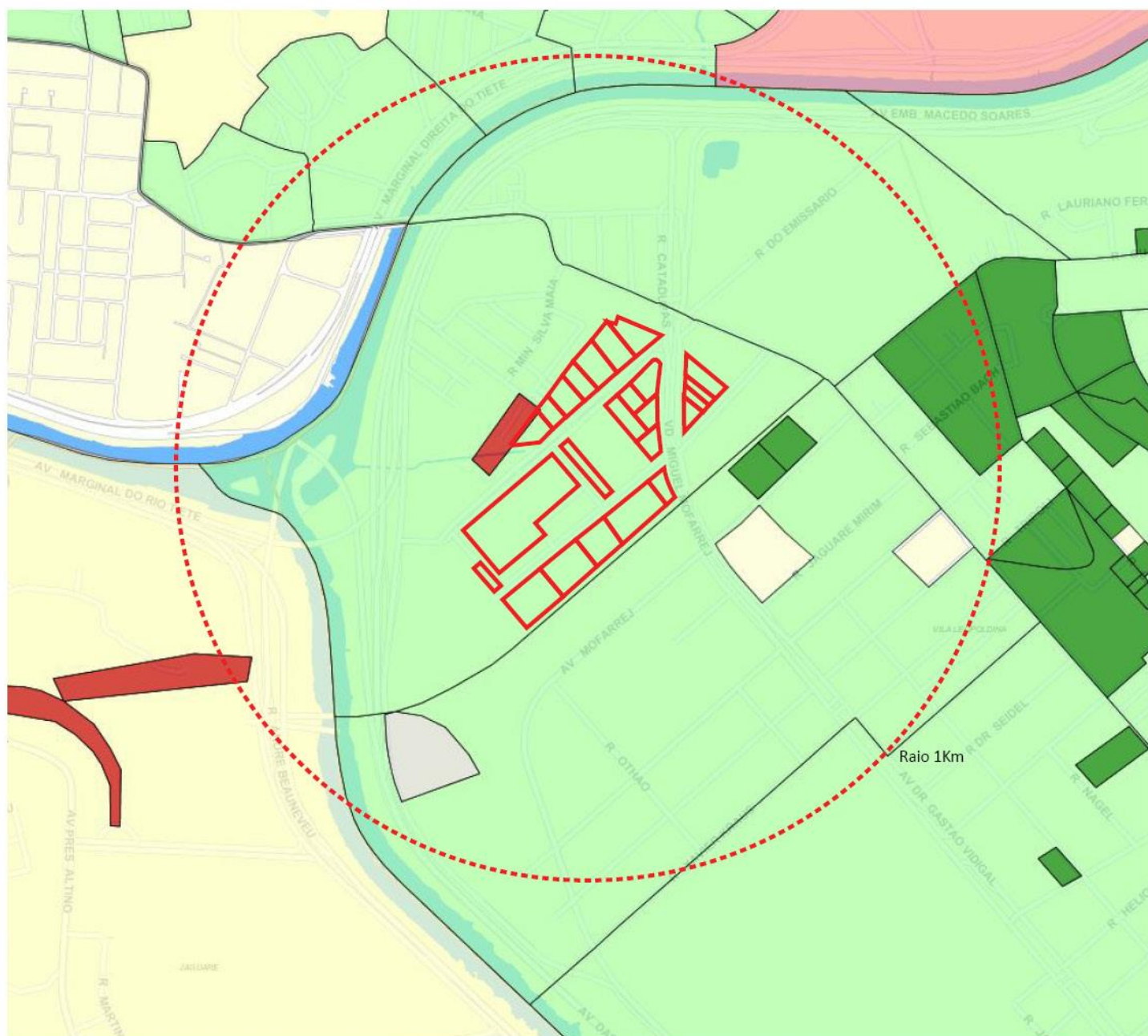
C.9 Zonas Especiais de Interesse Social. Fonte: Geosampa



escala 1:5000

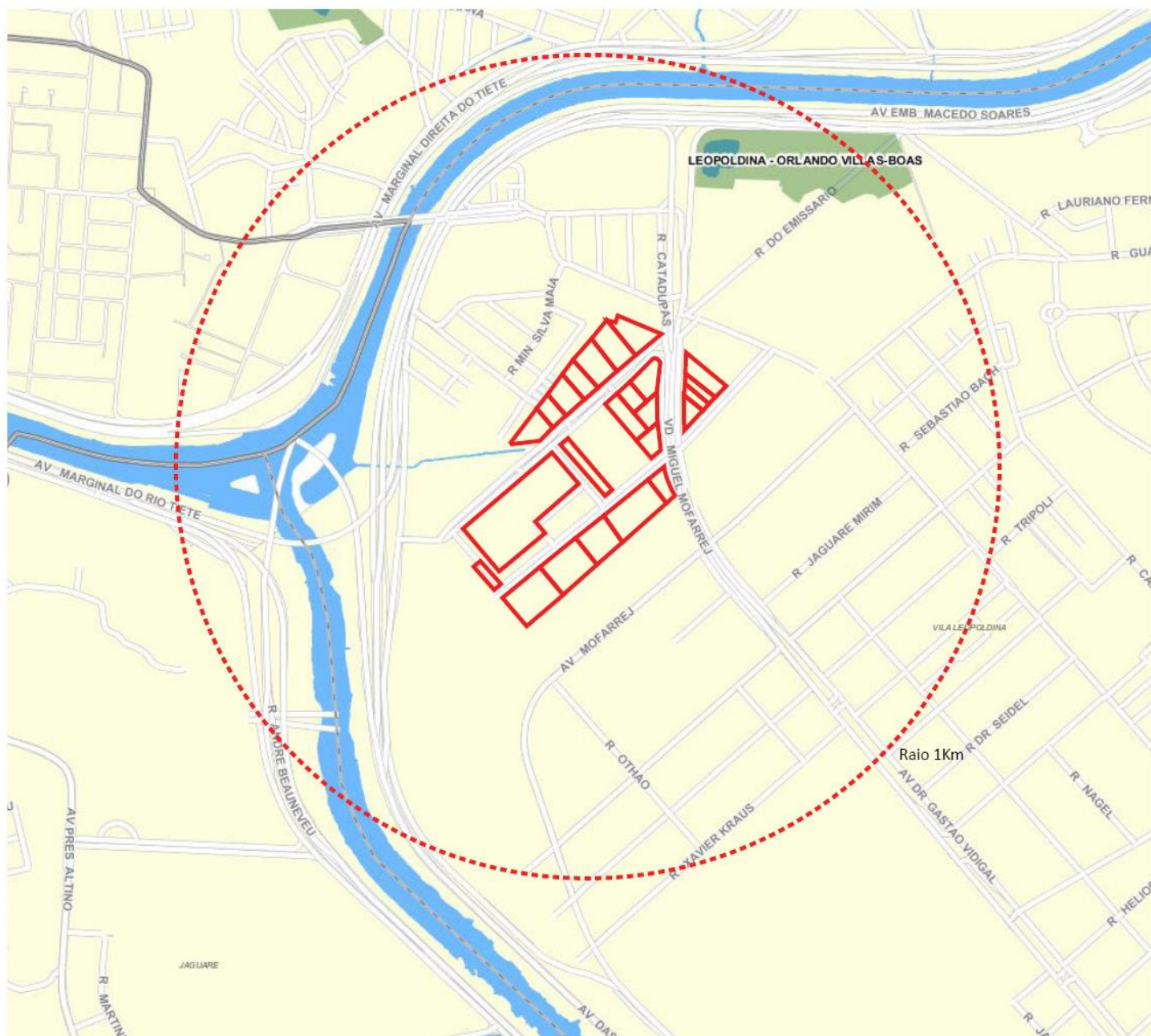






C.11 Índice Paulista de Vulnerabilidade Social. Fonte: Geosampa





C.12.1 Rede Ambiental: parques municipais. Fonte: Geosampa

escala 1:5000

100m 500m 1Km



