

Promoção



Realização



21 a 25 de setembro de 2009
Hotel Maksoud Plaza – São Paulo

Painel: Instrumentos Legais para a Captação da Valorização Imobiliária e seu reinvestimento em Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Prof. Dr. João Meyer

Comunicados

Os conceitos e opiniões apresentados nesta atividade são de responsabilidade exclusiva do palestrante.

O Congresso não se responsabiliza por opiniões ou pareceres emitidos por terceiros, associados ou não, ou pelo emprego indevido das informações aqui contidas.

É proibida a reprodução total ou parcial deste material sem a aprovação prévia e por escrito do XV COBREAP.



Preço da terra - características:

Internas

Físicas

Externas

Potencial de uso

← Lei

Localização

Infra-estrutura

← Obras

Acessibilidade

← Públicas

Lucros extraordinários de localização

Estágios:

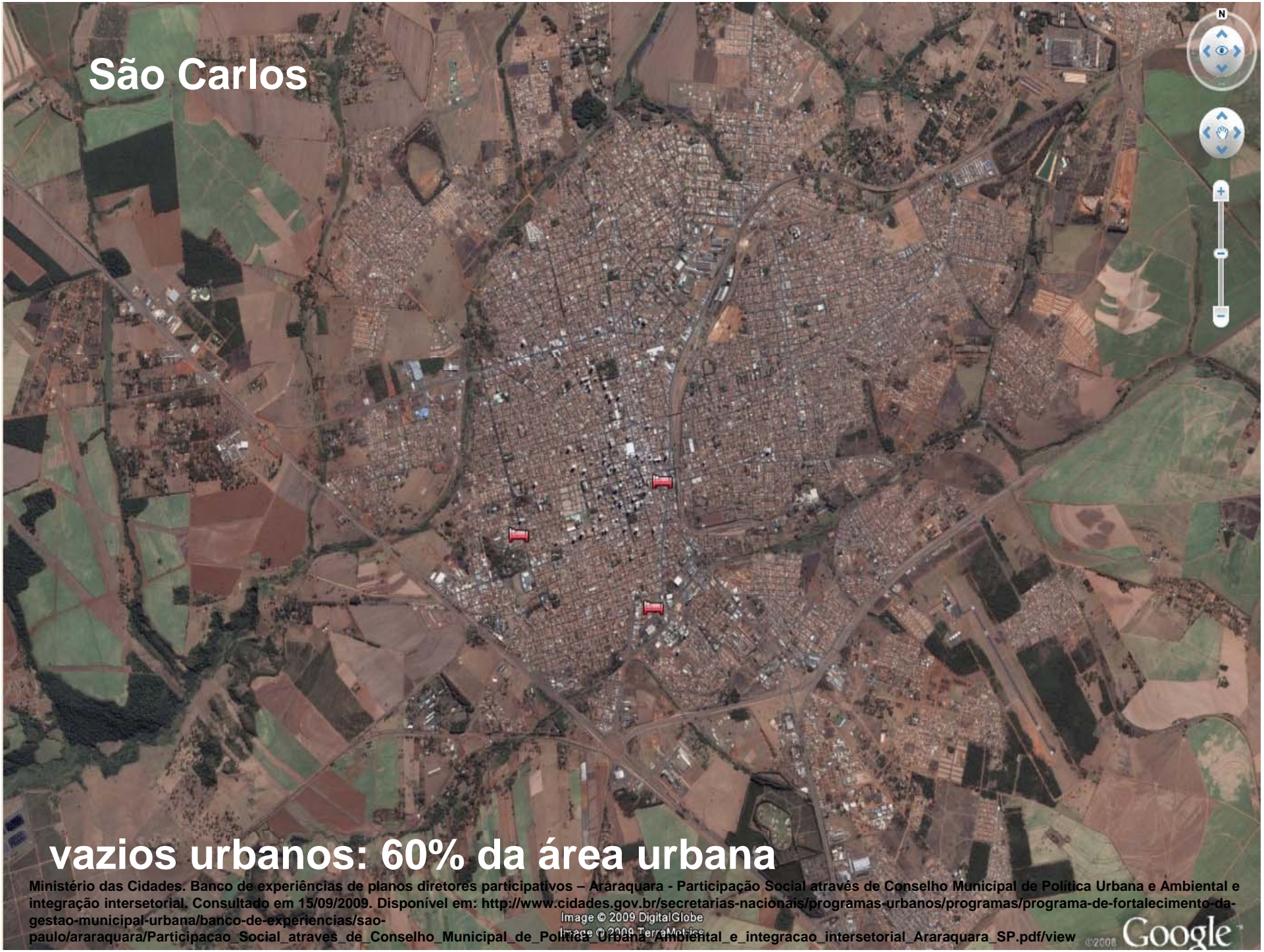
1. Parcelamento do entorno
2. Investimento social no entorno
3. Mudança do zoneamento (verticalização e uso)
4. Verticalização do entorno
5. Investimento social no entorno

Lucros extraordinários de localização

Estágios:

1. Parcelamento do entorno

São Carlos



vazios urbanos: 60% da área urbana

Ministério das Cidades. Banco de experiências de planos diretores participativos – Araraquara - Participação Social através de Conselho Municipal de Política Urbana e Ambiental e integração intersetorial, Consultado em 15/09/2009. Disponível em: http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/programas/programa-de-fortalecimento-da-gestao-municipal-urbana/banco-de-experiencias/sao-paulo/araraquara/Participacao_Social_atraves_de_Conselho_Municipal_de_Politica_Urbana_Ambiental_e_integracao_intersectorial_Araraquara_SP.pdf/view

Image © 2009 DigitalGlobe
Image © 2009 TerraMetrics

©2008 Google

São Carlos



vazios urbanos: 60% da área urbana

Ministério das Cidades. Banco de experiências de planos diretores participativos – Araraquara - Participação Social através de Conselho Municipal de Política Urbana e Ambiental e integração intersetorial, Consultado em 15/09/2009. Disponível em: http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/programas/programa-de-fortalecimento-da-gestao-municipal-urbana/banco-de-experiencias/sao-paulo/araraquara/Participacao_Social_atraves_de_Conselho_Municipal_de_Politica_Urbana_Ambiental_e_integracao_intersectorial_Araraquara_SP.pdf/view

Image © 2009 DigitalGlobe

Image © 2009 TerraMetrics

Google

2. Investimento social no entorno



Image © 2009 DigitalGlobe

2006 Google

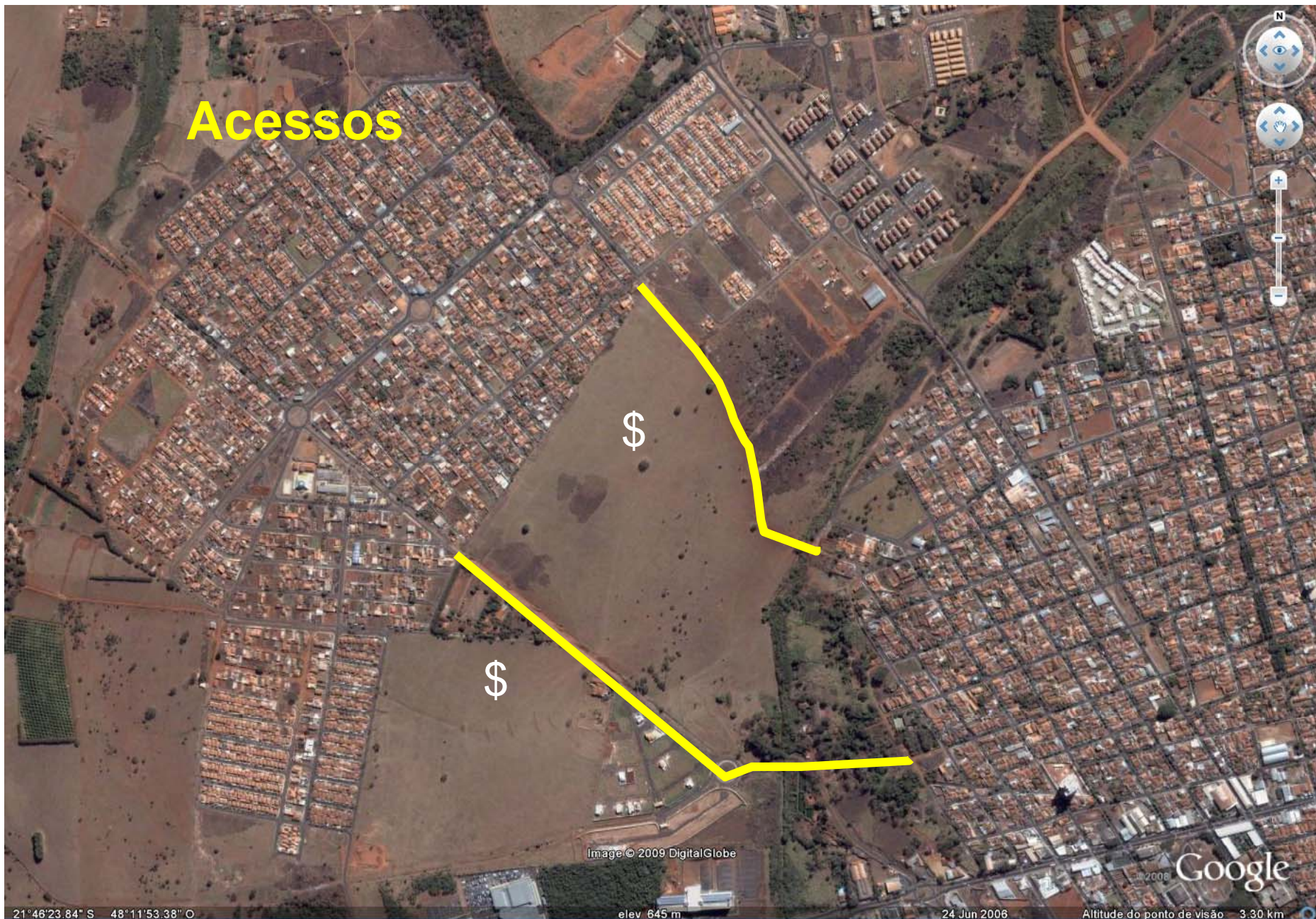
21°46'23.84" S 48°11'53.38" O

elev 645 m

24 Jun 2006

Altitude do ponto de visão 3.30 km

Acessos



Água

\$
\$

\$
\$



Image © 2009 DigitalGlobe

2006 Google

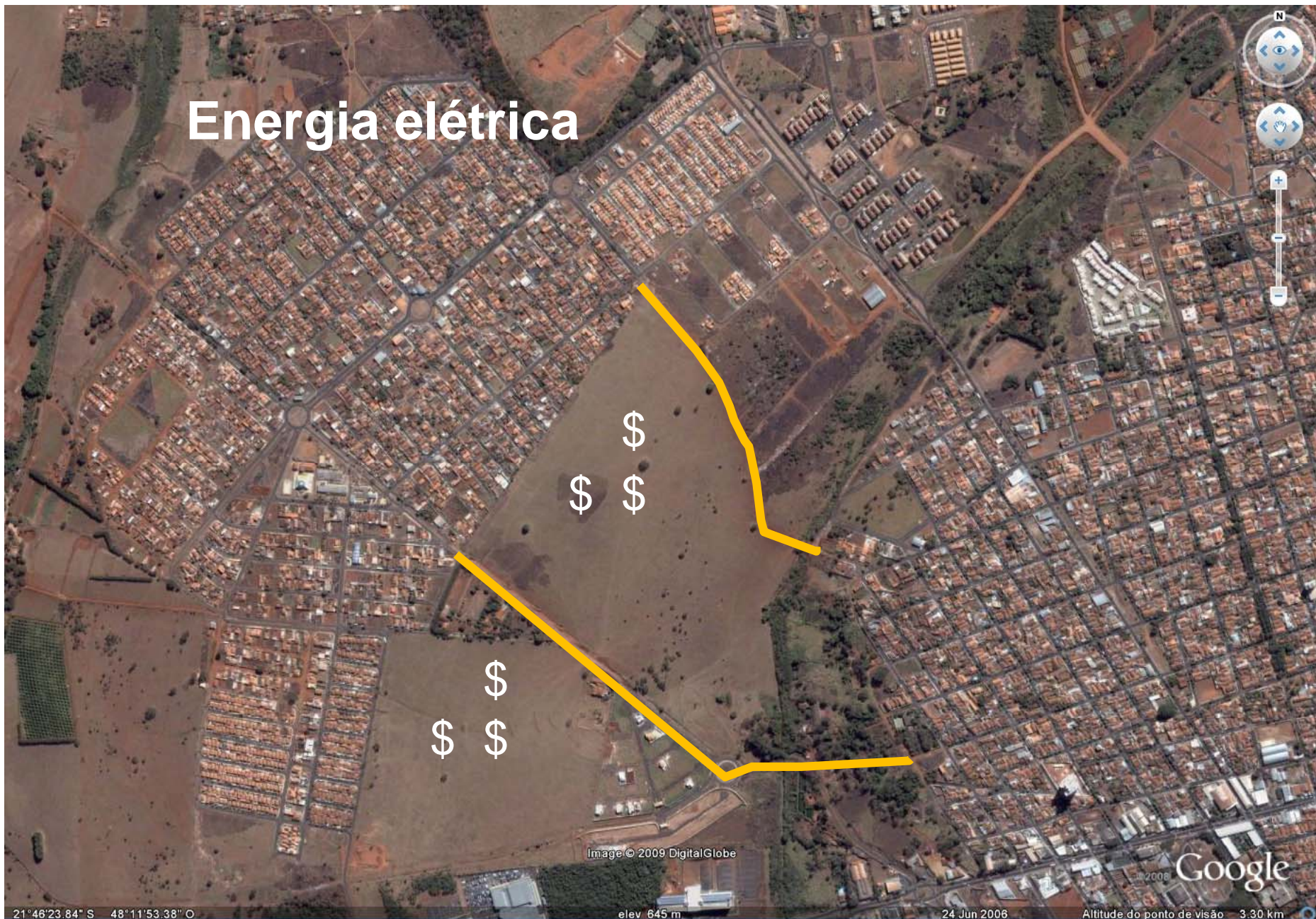
21°46'23.84" S 48°11'53.38" O

elev 645 m

24 Jun 2006

Altitude do ponto de visão 3.30 km

Energia elétrica



Transporte público

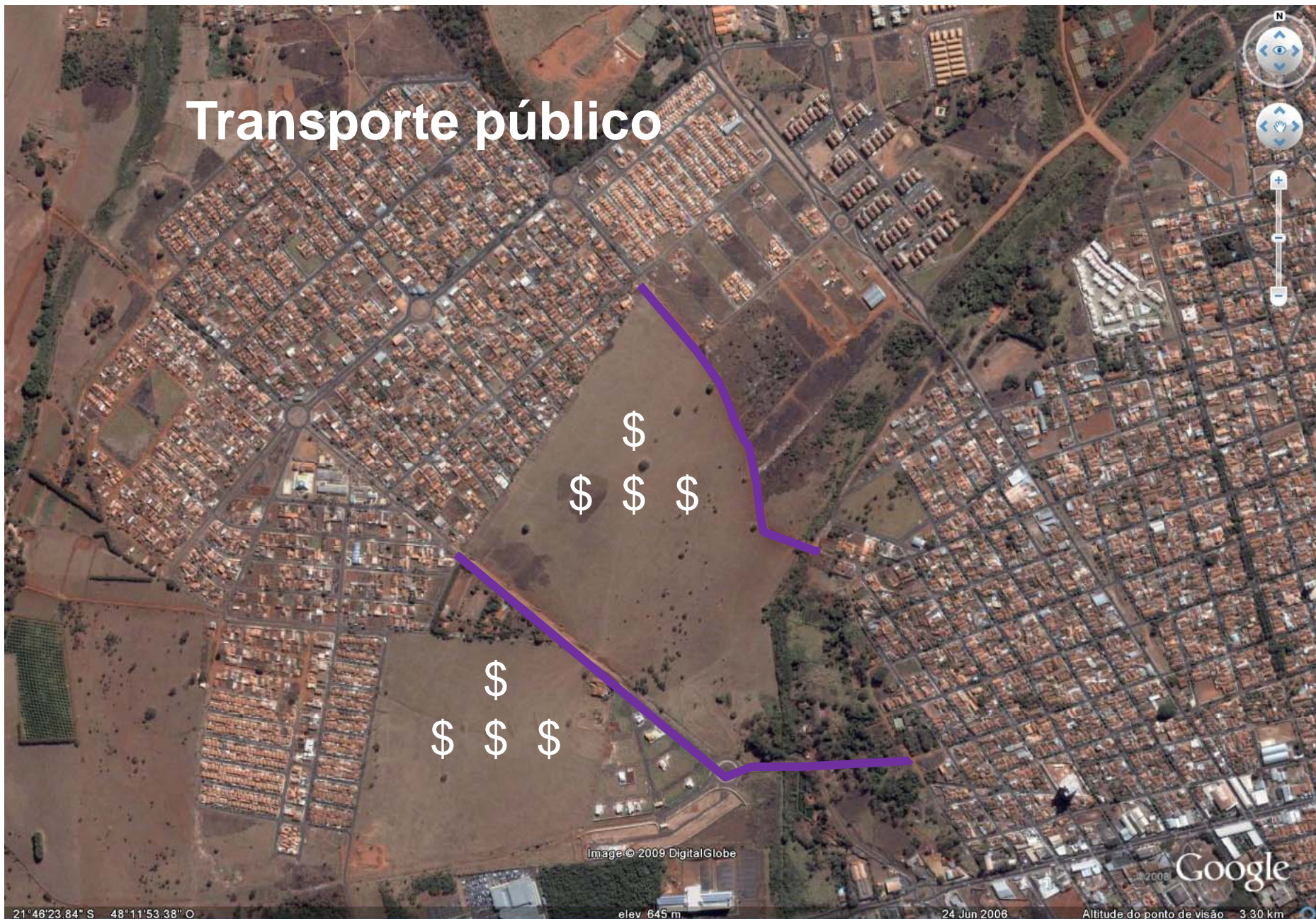


Image © 2009 DigitalGlobe

2006 Google

21°46'23.84" S 48°11'53.38" O

elev 645 m

24 Jun 2006

Altitude do ponto de visão 3.30 km

Esgoto

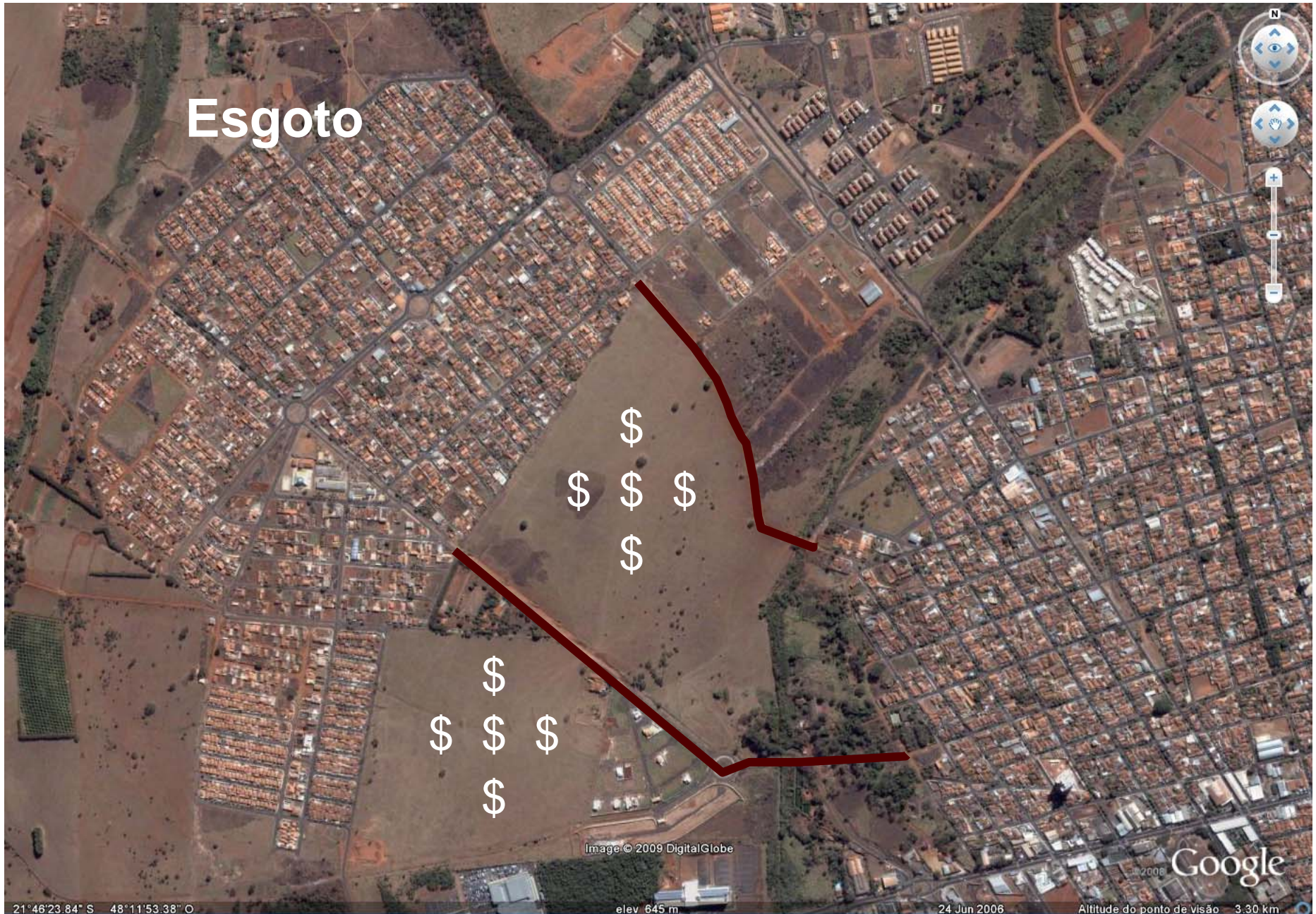


Image © 2009 DigitalGlobe

2006 Google

21°46'23.84" S 48°11'53.38" O

elev 645 m

24 Jun 2006

Altitude do ponto de visão 3.30 km

Iluminação

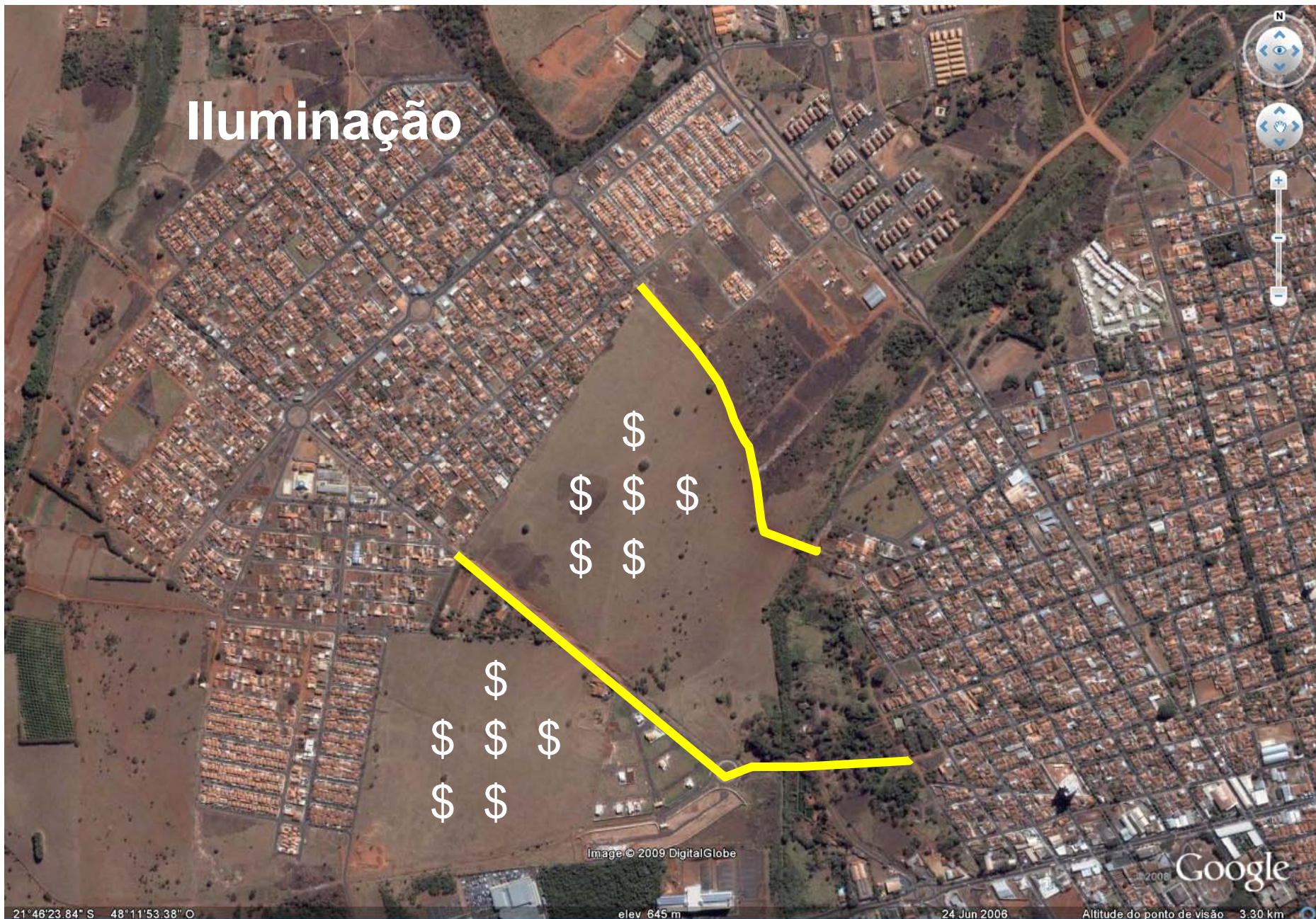


Image © 2009 DigitalGlobe

2006 Google

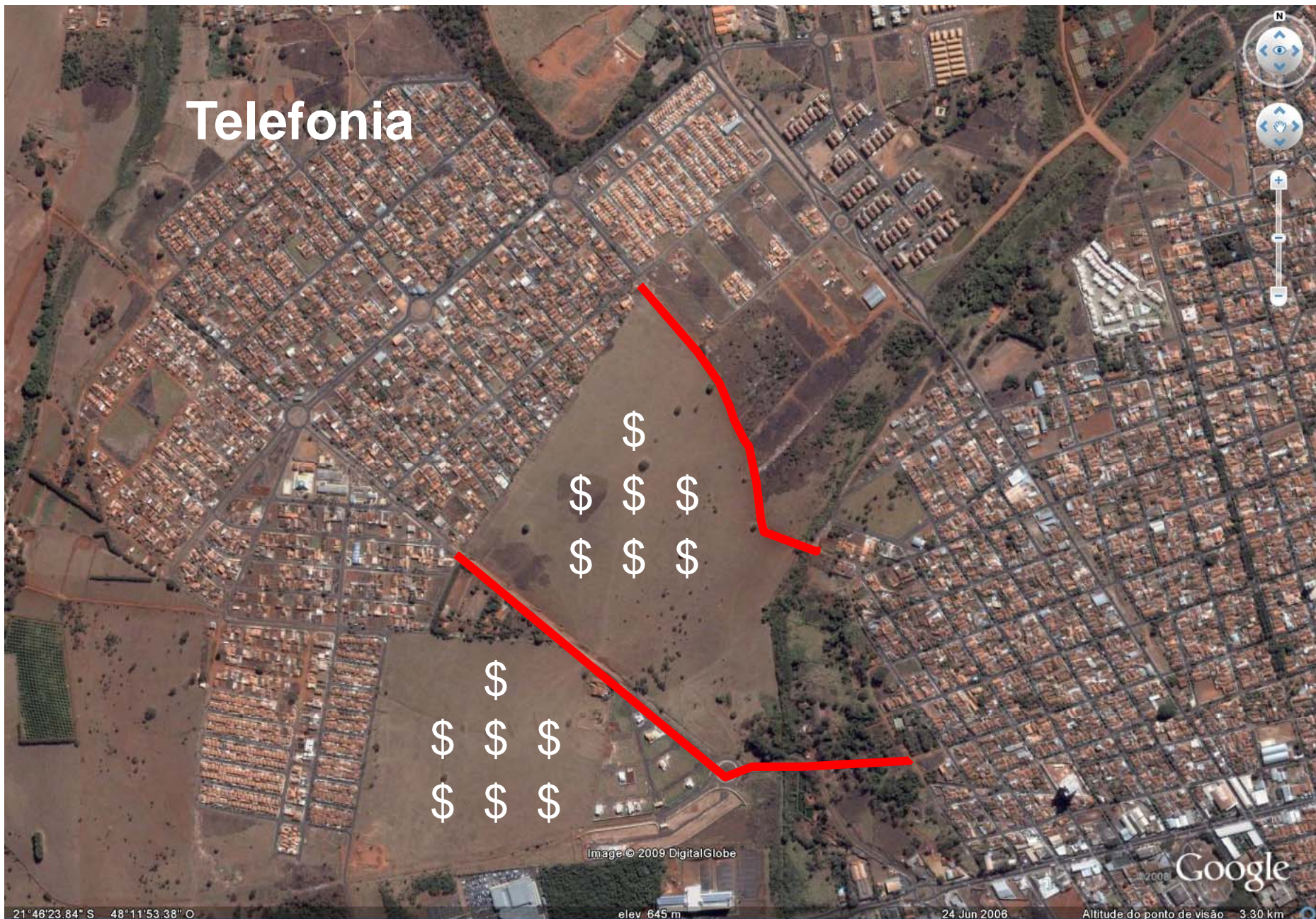
21°46'23.84" S 48°11'53.38" O

elev 645 m

24 Jun 2006

Altitude do ponto de visão 3.30 km

Telefonia



\$
\$ \$ \$
\$ \$ \$

\$
\$ \$ \$
\$ \$ \$

Image © 2009 DigitalGlobe

2006 Google

21°46'23.84" S 48°11'53.38" O elev 645 m 24 Jun 2006 Altitude do ponto de visão 3.30 km

Asfalto

\$ \$
\$ \$ \$
\$ \$ \$

\$ \$
\$ \$ \$
\$ \$ \$

Image © 2009 DigitalGlobe

2006 Google

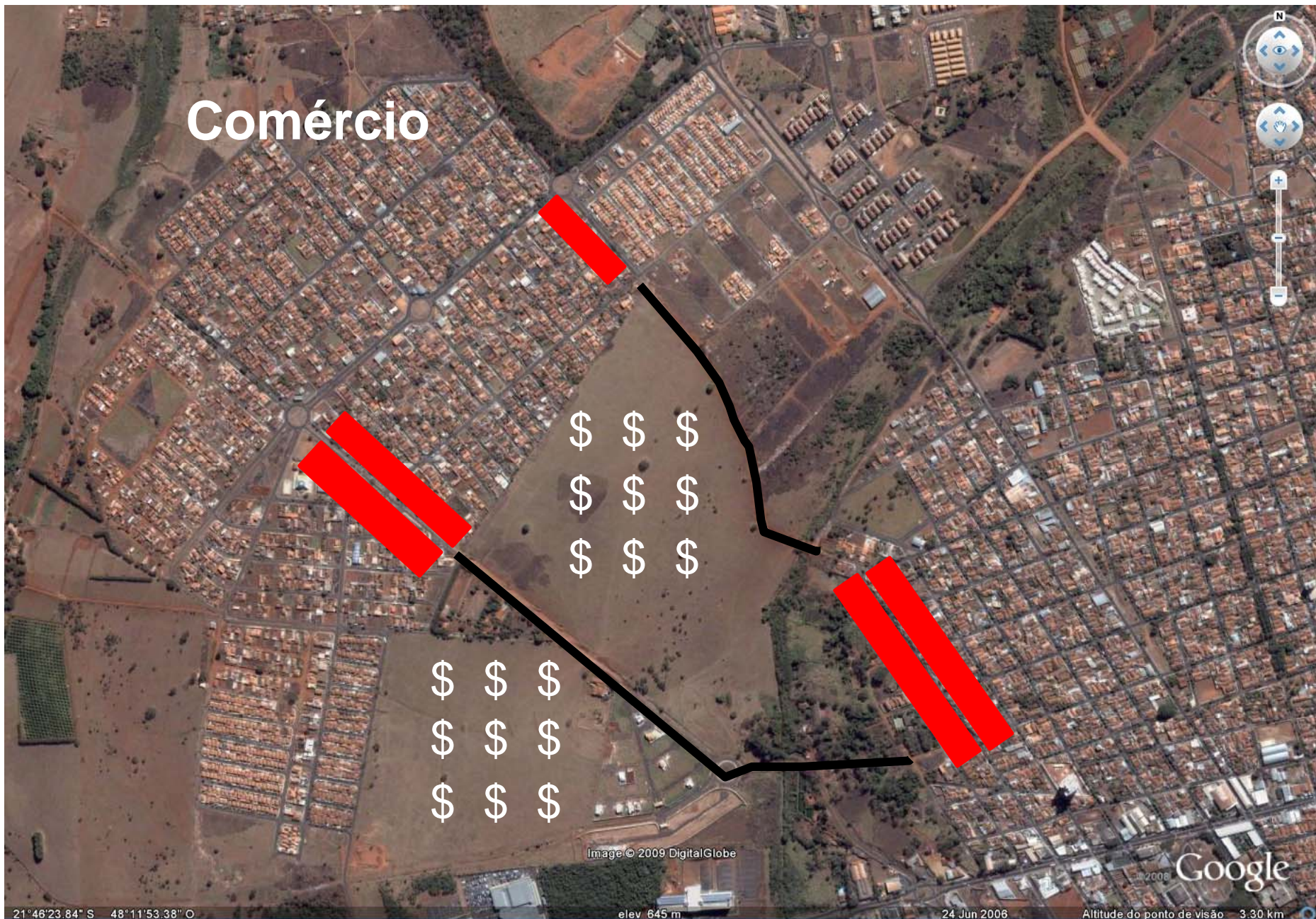
21°46'23.84" S 48°11'53.38" O

elev 645 m

24 Jun 2006

Altitude do ponto de visão 3.30 km

Comércio



21°46'23.84" S 48°11'53.38" O

Image © 2009 DigitalGlobe

elev 645 m

24 Jun 2006

Altitude do ponto de visão 3.30 km

Educação

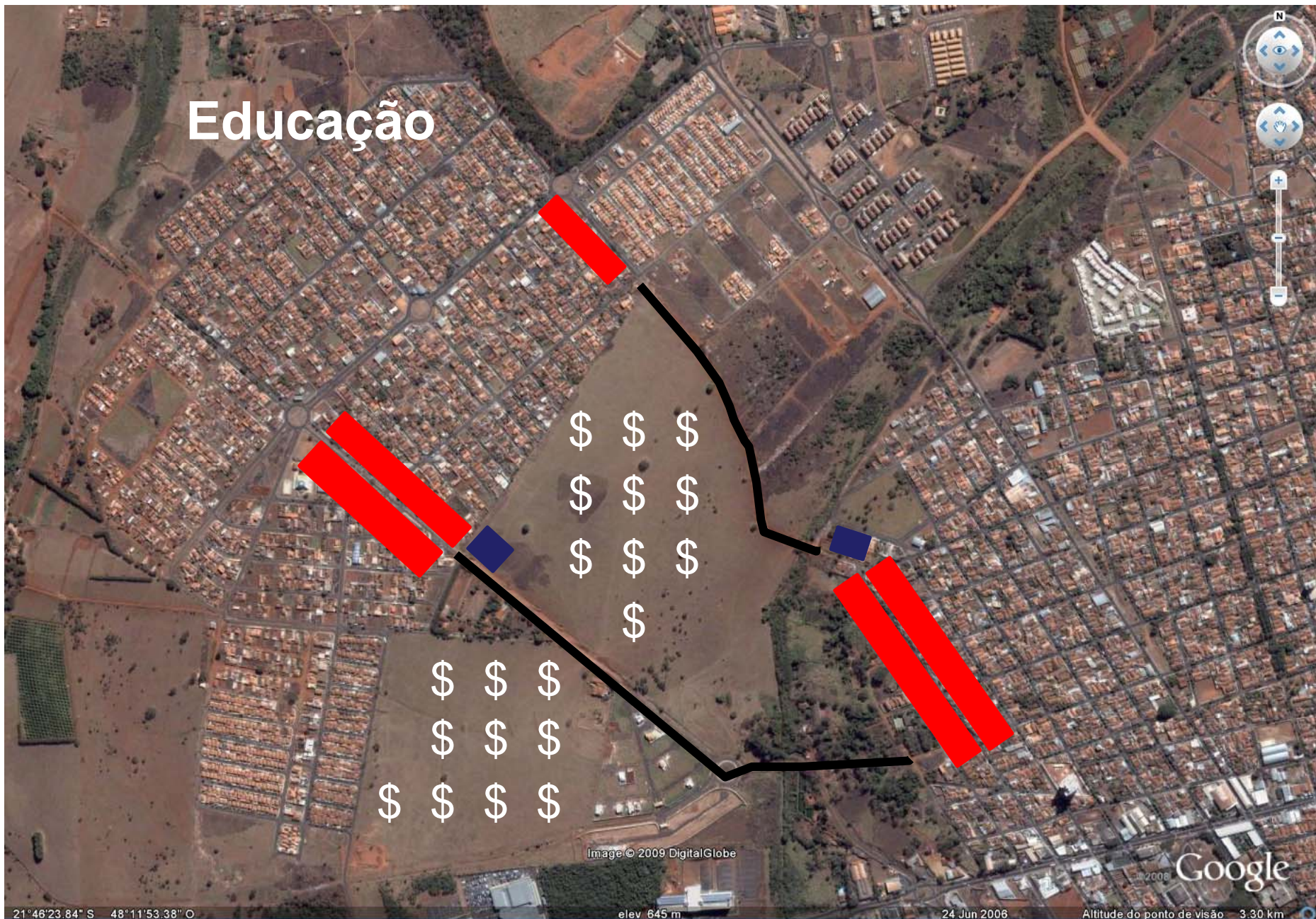


Image © 2009 DigitalGlobe

2006 Google

21°46'23.84" S 48°11'53.38" O

elev 645 m

24 Jun 2006

Altitude do ponto de visão 3.30 km

Saúde

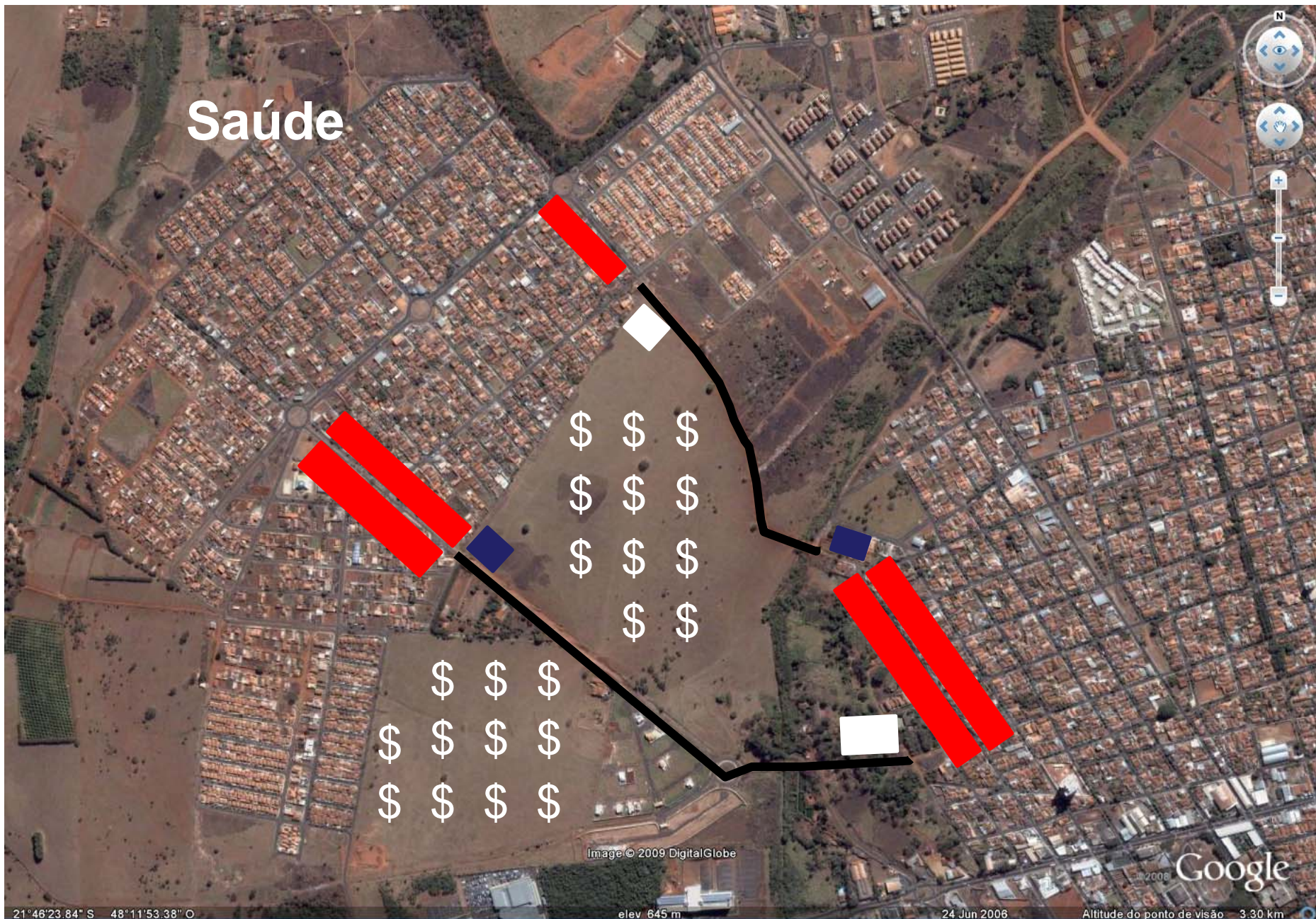


Image © 2009 DigitalGlobe

2006 Google

21°46'23.84" S 48°11'53.38" O

elev 645 m

24 Jun 2006

Altitude do ponto de visão 3.30 km

- 3. Mudança do zoneamento (verticalização e uso)
- 4. Verticalização do entorno

Coeficiente de Aproveitamento* = 4



Coeficiente de Aproveitamento* = 2

*Legislação antiga

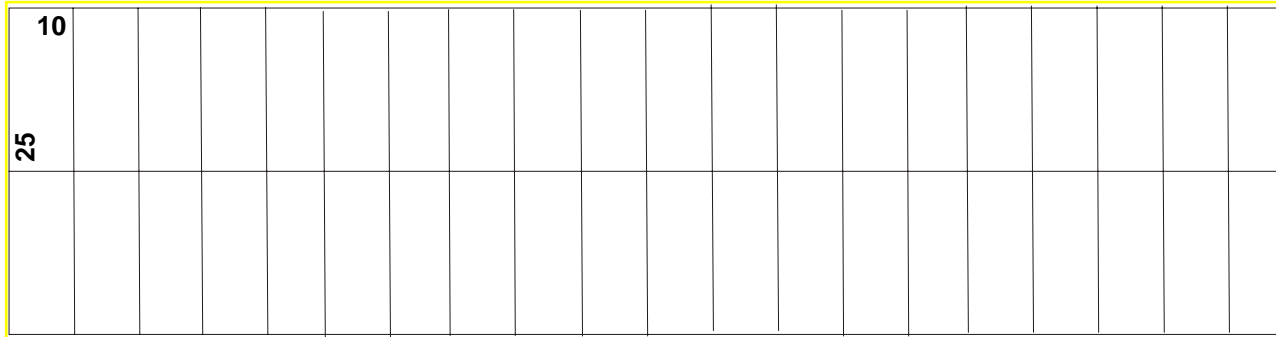


Rua Girassol – Vila Madalena – São Paulo

Lucros extraordinários de localização

Estágios:

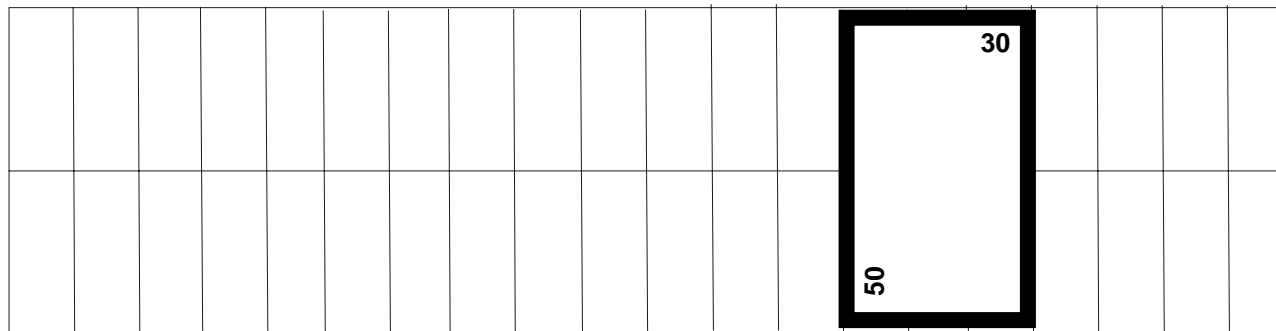
5. Investimento social no entorno



Loteamento original

40 lotes 10 X 25 → 10.000 m²

40 famílias



Primeiro Prédio

Terreno 30 X 50 = 1.500 m²

CA = 4 → 6.000 m² a.c.

4 aptos / andar X 100 m² X 15 andares

60 aptos + 40 casas originais – 6 casas demolidas = **94 famílias**



94 / 40 = **2,4** → **aumento de densidade da quadra**

5. Investimento social no entorno

Adensamento:

Substituição de infra-estrutura

Ampliação de serviços públicos

Atração de comércio e serviços

GESVAT

Gestão Social da Valorização da Terra

Poder público X Proprietários

Ressarcir dos
investimentos
(obras)

X

Captar a valorização
(leis e obras)

Lucros extraordinários
de localização

GESVAT

Gestão Social da Valorização da Terra

Tradição

Ressarcir dos
investimentos
(obras)

X

Captar a valorização
(leis e obras)

Anglo-saxônica
Development Fee

Francesa
Outorga Onerosa do
Direito de Construir

Outorga Onerosa - Problemas

1. Coeficiente de Aproveitamento Básico

É baixo para incorporadores

pressão para CAb de 4 ou 5

(equivale a eliminá-lo)

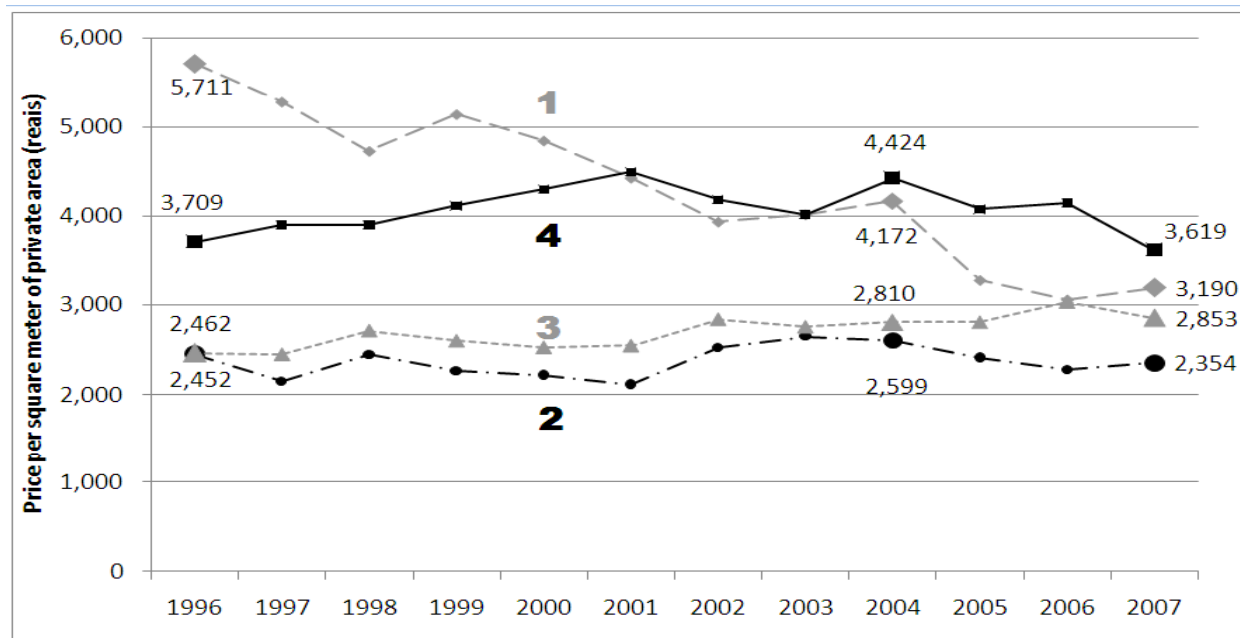
É alto para planejadores

defendem $CAb = 1$



Outorga Onerosa - Problemas

2. Encarece a construção?



Preço real médio por m² dos lançamentos imobiliários, por número de dormitórios – Cidade de São Paulo, 1996–2007



Fonte: EMBRAESP

Preços médios ajustados pelo IPCA/IBGE de julho de cada ano para julho de 2007.

Outorga Onerosa - Problemas

3. Estoques

Vários distritos esgotados

Deveria estar atrelado à capacidade da infra-estrutura (sistema viário)

Outorga Onerosa - Problemas

4. Operações urbanas e AIUs ao longo de transporte coletivo de massa não regulamentadas

Demanda Habitacional anual:

Município de São Paulo: 64.000

Região Metropolitana SP: 180.000

Estamos queimando os terrenos bem localizados restantes com baixo CA

Obrigado

joaomeyer1@yahoo.com.br



Título

Conteúdo

Conteúdo

Conteúdo

Conteúdo

Conteúdo

Conteúdo