

## Análise comparativa de aproveitamento em terrenos maiores de 20.000m<sup>2</sup> e/ou mais de 400 unidades após a Lei 13885/04 e o Decreto 45.817/05.

A nova Lei de Zoneamento, Lei 13.885/04, combinada com os parâmetros do Decreto 45.817/05, regulamenta diversos usos e em particular os Conjuntos Residenciais R2V.

A redação do decreto tem encaixado a interpretação para esta categoria de uso, em especial para empreendimentos com mais de 400 unidades, ou terrenos com mais de 20.000 m<sup>2</sup> (antigos R3-02 pela Lei anterior 8.881/79) vem resultando em grandes dificuldades para viabilizar empreendimentos nesta categoria, em especial para os Conjuntos Residenciais com unidades residenciais menores, pois diminuiu significativamente o aproveitamento dos terrenos.

A conquista do setor da construção civil, em obter melhores condições de crédito e financiamento para atender as faixas de população de menor renda, incentivada inclusive pelo governo federal, tem nos critérios adotados uma contradição significativa.

Assim vejamos.

A redação do novo decreto conforme o artigo 8º prevê ***“a reserva de quotas e porcentagens mínimas de terreno... fração mínima da superfície de terreno destinada a usos exclusivos”***.

A lei 8.881/79 embora mencione quotas, exigia apenas a existência de áreas destinadas para as diversas finalidades, mas não estabelecia quota de terreno a não ser para as unidades residenciais e **fisicamente só para as áreas destinadas à Comercio e Institucional**

Para maior clareza vejamos a tabela comparativa a seguir.

USOS	LEI 8.881/79 art.19 (areas/unid)		DECRETO 45.817/05 (cotas/unid)	COMPARATIVO
	cotas	Cotas mínimas destinadas à		
Residencial	40,00 m <sup>2</sup>		40,00 m <sup>2</sup>	Ficou Igual
Verde		16,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>	Diminuiu
Institucional		4,00 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>	Ficou Igual
Áreas Comerciais		4,00 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>	Ficou Igual
Equip Lazer coberto		2,00 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup>	Ficou Igual
Equip Lazer descoberto			1,00 m <sup>2</sup>	Foi destacado da área verde
<b>Índice para calcular número de unidades</b>	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>	<b>66,0 m<sup>2</sup></b>	<b>diminui em 40% aproveitamento</b>
Sistema Viário	10%		10%	% da Área do terreno Ficou Igual

Com a nova interpretação dada pelo novo decreto e pior inclusive para os projetos protocolados anteriormente a publicação da nova Lei do Zoneamento, passou-se a exigir uma quota de terreno de **66,0 m<sup>2</sup>/unidade** contra **40,0 m<sup>2</sup>/unidade** da lei anterior, ou seja, houve uma **diminuição de 40 %** do aproveitamento dos terrenos .

Só para exemplificar para um terreno com 24.000m<sup>2</sup> o número de unidades possíveis é:

- Lei Anterior  $24.000\text{m}^2/40,0 \text{ m}^2 = 600 \text{ unidades}$
- Nova Interpretação  $24.000\text{m}^2/66,0 \text{ m}^2 = 363 \text{ unidades}$

Em termos de aproveitamento para um terreno equivalente a uma antiga Z2 ou similar, pela nova legislação temos o seguinte comparativo:

- Lei Anterior  $24.000\text{m}^2 \times 2,0x = 48.000\text{m}^2/600\text{unid} = 80,0 \text{ m}^2 \text{ A comp. /unid}$
- Nova Interpretação  $24.000\text{m}^2 \times 2,0x = 48.000\text{m}^2/363\text{unid} = 133,0\text{m}^2 \text{ A. comp /unid}$

Para apartamentos menores, por exemplo, de 50 m<sup>2</sup>, o aproveitamento de terreno que já não atingia o aproveitamento máximo, resultava em um aproveitamento de **1,25x** .Com o Decreto 45.817/05 caiu para **0.76x**

#### **Concluindo:**

- Para otimizar o aproveitamento dos terrenos ,em função do custo da terra, só com unidades maiores o que se torna um contra-senso.
- As **áreas dos pavimentos térreos dos edifícios/pilotis** que antes eram aceitas para implantar os **equipamentos de lazer cobertos**, agora tem que ter área destacada fisicamente o que aumenta significativamente os custos das obras.
- As **áreas verdes e de recreação descobertas** eram possíveis ser locadas sobre as áreas de garagens (como nas outras categorias de uso), minimizando os custos de construção. Agora tem que ter área destacada.
- As áreas Institucionais e Comerciais já eram previstas na lei anterior, mas sem diminuir o aproveitamento do terreno em termos de quantidade de unidades, pois o número de unidades era calculado somente pela quota de 40m<sup>2</sup>/unid.

Lembramos que em função do alto custo da terra em São Paulo, a diminuição em muitos casos dos índices de aproveitamento, são os terrenos com áreas superiores à 20.000 m<sup>2</sup> os mais indicados a implantação de habitações de baixo custo, não só pelo valor da terra, como também pela escala, pois possibilitam otimização de infra-estrutura e construções de custos mais baixos.

Para maior clareza, estamos apresentando um quadro comparativo de um exemplo concreto, de um projeto protocolado em dezembro de 2.003 demonstrando que a nova interpretação diminui por um lado o aproveitamento do terreno e por outro diminui significativamente a massa de area verde da cidade de São Paulo, mesmo desmembrando a area.

Assim sendo consideramos fundamental a **revisão do Decreto 45.817/05**, retornando os critérios anteriormente adotados e assim corrigir esta distorção.

**QUADRO COMPARTIVO DE EMPREENDIMENTOS**

DESTINAÇÃO	ÁREA EXIGIDA										
	SITUAÇÃO ANTERIOR - LEI 8.881 / 79			NOVA INTERPRETAÇÃO - DECRETO 45.817 / 05			COM DESMEMBRAMENTO				
	Índice	Área	%	Índice	Área	%	Índice	Doação	Empreend. I = II	%	Total Emp. I + II
Área do Terreno	-	23.581,58 m2	100%	-	23.581,58 m2	100%	20%	4.716,32 m2	9.432,63 m2 (6)	80%	18.865,26 m2
Sistema Viário	10%	2.358,16 m2	10%	10%	2.358,16 m2	10%	-	-	não exigido	-	-
Cota de Terreno / Habitação	40 m2 / un	-	-	40 m2 / un	-	-	-	-	-	-	-
Área Institucional	4 m2 / un	2.356,00 m2	10%	4 m2 / un	1.428,00 m2	6%	5%	1.179,08 m2	não exigido	-	-
Área Comercial	4 m2 / un	2.356,00 m2	10%	4 m2 / un	1.428,00 m2	6%	-	-	não exigido	-	-
Área Verde	16 m2 / un	9.424,00 m2 (1)	40%	15 m2 / un	5.355,00 m2 (2)	23%	15%	3.537,24 m2	3.541,32 m2 (2)	37,5%	7.082,63 m2
Equipamento Lazer Coberto	2 m2 / un	1.178,00 m2 (3)	5%	2 m2 / un	714,00 m2 (4)	3%	-	-	-	-	-
Equipamento Lazer Descoberto (6)	8%	753,92 m2 (5)	3%	1 m2 / un	357,00 m2 (5)	2%	-	-	-	-	-
<b>Cálculo nº Unid. Residenciais</b>	<b>40 m2 / un</b>	<b>589 un (7)</b>	<b>-</b>	<b>66 m2 / un</b>	<b>357 un (7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>304 un</b>	<b>-</b>	<b>608 un</b>
Área computável para Empreend. Baixa Renda (Apto 50 / 70 m2)	-	37.748,36 m2	-	-	22.879,73 m2	-	-	-	18.865,26 m2	-	37.730,53 m2

**NOTAS \* 1 - A ÁREA VERDE NÃO PRECISAVA SER SOBRE TERRA, PODIA SER SOBRE LAJE. SÓ OS 15% DE ÁREA PERMEÁVEL QUE ERA SOBRE TERRA.**

**\* 2 - AGORA ESTÁ SENDO SOLICITADA SOBRE TERRA.**

**\* 3 - PODIA SER NOS PILOTIS DO EDIFÍCIO.**

**\* 4 - AGORA PRECISA SER ÁREA DESTACADA (COTAS DE TERRENO) ENCARECENDO A CONSTRUÇÃO EM CONJUNTO MAIS ECONÔMICOS.**

**\* 5 - PELA LEI ANTERIOR DESTACAVA 8% DA ÁREA VERDE, PELO NOVO DECRETO 1,00 m2/UNIDADE DE COTA DE TERRENO.**

**\* 6 - PODE SER DIVIDIDO EM 2 OU MAIS EMPREENDIMENTOS COM MENOS DE 400 UNIDADES, E ASSIM MUDA A CATEGORIA (NÃO NECESSITA PREVER A COTA DE TERRENO) , POSSIBILITANDO ATÉ MAIS O NÚMERO DE UNIDADES.**

**\* 7 - ESTE É O PONTO MAIS CRÍTICO, POIS ANTES O NÚMERO DE UNIDADES ERA CÁLCULADO CONSIDERANDO 1 UNIDADE / 40 m2 DE COTA DE TERRENO. AGORA 1 UNIDADE / 66 m2.**