

PIU Jockey: Proposta de Regulação Urbanística

Segunda consulta pública

COMUNICADO – PIU JOCKEY

A segunda consulta pública do PIU Jockey que contém a proposta de regulação urbanística foi aberta em 10 de dezembro de 2020 e ficou disponível para contribuições da população por mais de seis meses, até 26 de junho de 2021. A partir de agora, as contribuições serão analisadas para aperfeiçoamento do PIU. Em breve, nova etapa de consulta pública será aberta, e a continuidade do processo participativo se dará em Conselhos Municipais e audiência pública.

Continue acompanhando o projeto!

A Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e da São Paulo Urbanismo (SP Urbanismo) apresenta nesta Consulta Pública a proposta do Projeto de Intervenção Urbana do Hipódromo de Cidade Jardim (PIU Jockey Club), o qual define os parâmetros urbanísticos aplicáveis à Zona de Ocupação Especial onde se localiza este equipamento.

Na Primeira Consulta Pública, foram apresentados os elementos prévios ao desenvolvimento do projeto, os Diagnósticos Socio-territorial e Ambiental e o Programa de Interesse Público, para que o público pudesse contribuir e subsidiar as propostas que estão sendo agora apresentadas.

Esta Segunda Consulta Pública, que se inicia em 10 de dezembro de 2020, com término previsto para o dia 26 de fevereiro de 2021, apresenta a **Proposta de Ordenamento Urbanístico, a Modelagem Econômica, o Modelo de Gestão Democrática e a Minuta do Decreto Regulamentador do PIU Jockey Club**.

O Processo de elaboração do PIU Jockey Club segue os passos definidos no Decreto Municipal nº 56.901/2016, que regulamenta os projetos de intervenção urbana e que prevê a participação da população em todas as etapas de seu desenvolvimento. Desta forma, as contribuições a serem colhidas nesta Consulta Pública irão colaborar para o seu aperfeiçoamento, assim como aquelas advindas de Audiência Pública e dos debates nos conselhos municipais cujas competências estejam associadas à política urbana do município.

Apresentação

O lote onde está situado o Hipódromo de Cidade Jardim foi classificado como uma Zona de Ocupação Especial – ZOE pela Lei de Zoneamento (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS - nº 16.402/2016). As Zonas de

Ocupação Especial são porções do território destinadas a abrigar predominantemente atividades que, por suas características únicas, necessitem de parâmetros especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, como aeroportos, centros de convenção, grandes áreas de lazer, recreação e esportes.

O artigo 15 da Lei de Zoneamento determina que os parâmetros urbanísticos especiais das ZOEs sejam definidos através de Projetos de Intervenção Urbana (PIUs). Os PIUs são estudos técnicos que embasam a proposição de parâmetros urbanísticos em perímetros específicos do território do município e, em determinados casos, de intervenções destinadas a desenvolver e melhorar as condições urbanas, ambientais e sociais no contexto urbano desses projetos.

O artigo 4º do Decreto Municipal nº 56.901/2016, que regulamenta os PIUs, traz a composição referencial do conteúdo desses projetos, englobando a Proposta de Ordenamento Urbanístico, a Modelagem Econômica, o Modelo de Gestão Democrática e demais itens que se façam necessários em cada caso. A partir desta composição básica, o processo específico de desenvolvimento de cada PIU revelará o conteúdo mais apropriado a suas características, apresentando os critérios adotados para a composição definitiva.

O Projeto de Intervenção Urbana do Hipódromo de Cidade Jardim – PIU Jockey Club, a ser apresentado neste volume, tem como objetivo a regulação dos parâmetros urbanísticos especiais aplicáveis na ZOE correspondente ao lote onde se situa este importante equipamento, possibilitando que seu ordenamento e desenvolvimento ocorra em consonância com a política urbana do município. Assim, o PIU Jockey Club não deve ser confundido com o licenciamento de um empreendimento concreto a ser implantado no Hipódromo de Cidade Jardim, mas sim como um processo técnico e participativo que definirá as regras para o desenvolvimento deste equipamento nos próximos anos.

O PIU Jockey Club é uma iniciativa da Prefeitura de São Paulo que incidirá sobre um dos maiores equipamentos privados da cidade, cujas características funcionais, arquitetônicas, históricas e paisagísticas excepcionais são de interesse público, constituindo-se como um patrimônio paulistano e uma importante referência para a região onde se situa.

1. Etapas do PIU Jockey Club

O PIU Jockey Club é desenvolvido conforme a estrutura definida no decreto regulamentador dos Projetos de Intervenção Urbana, estando previstas duas principais fases.

O início do processo se dá antes mesmo do desenvolvimento do PIU. A partir de uma iniciativa da Prefeitura de São Paulo ou de um ente externo, que pode ser

uma organização privada, da sociedade civil organizada ou mesmo de outra esfera de governo e, estando a área objeto da proposta enquadrada dentro das condições previstas na legislação para a realização deste tipo de projeto, é realizada uma fase prévia.

Nesta fase prévia, a Prefeitura ou o proponente externo apresentam um Diagnóstico Socio-territorial e Ambiental e o Programa de Interesse Público, buscando identificar as principais características da área e de seu entorno, as carências, qualidades e potencialidades e, a partir destas características, identificar qual é o programa do projeto, ou seja, qual é o papel daquela área, região ou equipamento para a cidade e quais seriam suas contribuições para o desenvolvimento urbano na escala do município ou do bairro. Esse conteúdo, chamado Elementos Prévios, é então submetido a uma Consulta Pública.

A partir dos elementos prévios e das contribuições recebidas nesta Consulta Pública inicial, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano avalia se o Projeto de Intervenção Urbana proposto é compatível com as diretrizes definidas no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – PDE (Lei nº16.050/2014) e decide se o projeto deverá ser desenvolvido ou arquivado.

Caso seja autorizado, tem-se início a segunda fase por meio da qual o PIU é desenvolvido e submetido a uma nova Consulta Pública, onde os parâmetros e intervenções propostas são apresentados e justificados para que a população possa opinar e contribuir para seu aperfeiçoamento. Esta fase pode ser realizada em uma única etapa ou quantas mais forem necessárias, de modo que, ao final, seja consolidado o documento técnico que apresenta as propostas do PIU, bem como a peça jurídica que possibilitará a aplicação das regras específicas e a implantação do programa de intervenções do projeto. A peça jurídica pode ser um Projeto de Lei ou um Decreto Municipal, ambos de iniciativa exclusiva do Poder Executivo Municipal, que define a modalidade mais adequada a cada PIU, conforme as regras vigentes na legislação e as melhores técnicas jurídicas.

Seguindo esse roteiro, o PIU Jockey Club teve início em outubro de 2019, com a determinação da Prefeitura para a elaboração dos elementos prévios pela equipe técnica da SP Urbanismo. A Consulta Pública Prévia foi realizada entre os dias 18 de outubro e 9 de novembro de 2019, tendo recebido 107 contribuições de 56 cidadãos e pode ser acessada em

Após analisar os elementos prévios e as contribuições recebidas, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU autorizou o desenvolvimento do PIU Jockey Club em janeiro de 2020. No mesmo mês, foi constituído um Grupo Técnico composto por representantes de diversos órgãos municipais, com objetivo de discutir o conteúdo do PIU Jockey. Fazem parte deste grupo as

Secretarias Municipais de Desenvolvimento Urbano, Cultura, Verde e Meio Ambiente, Transportes e Subprefeituras.

Dando sequência ao rito previsto no decreto regulamentador, a SP Urbanismo publicou em abril de 2020 no Diário oficial da Cidade – D.O.C., conforme as disposições do artigo 3º, as informações básicas do projeto a ser desenvolvido: o perímetro de intervenções, as características básicas da proposta e as fases de elaboração do projeto. Estas informações são apresentadas a seguir.

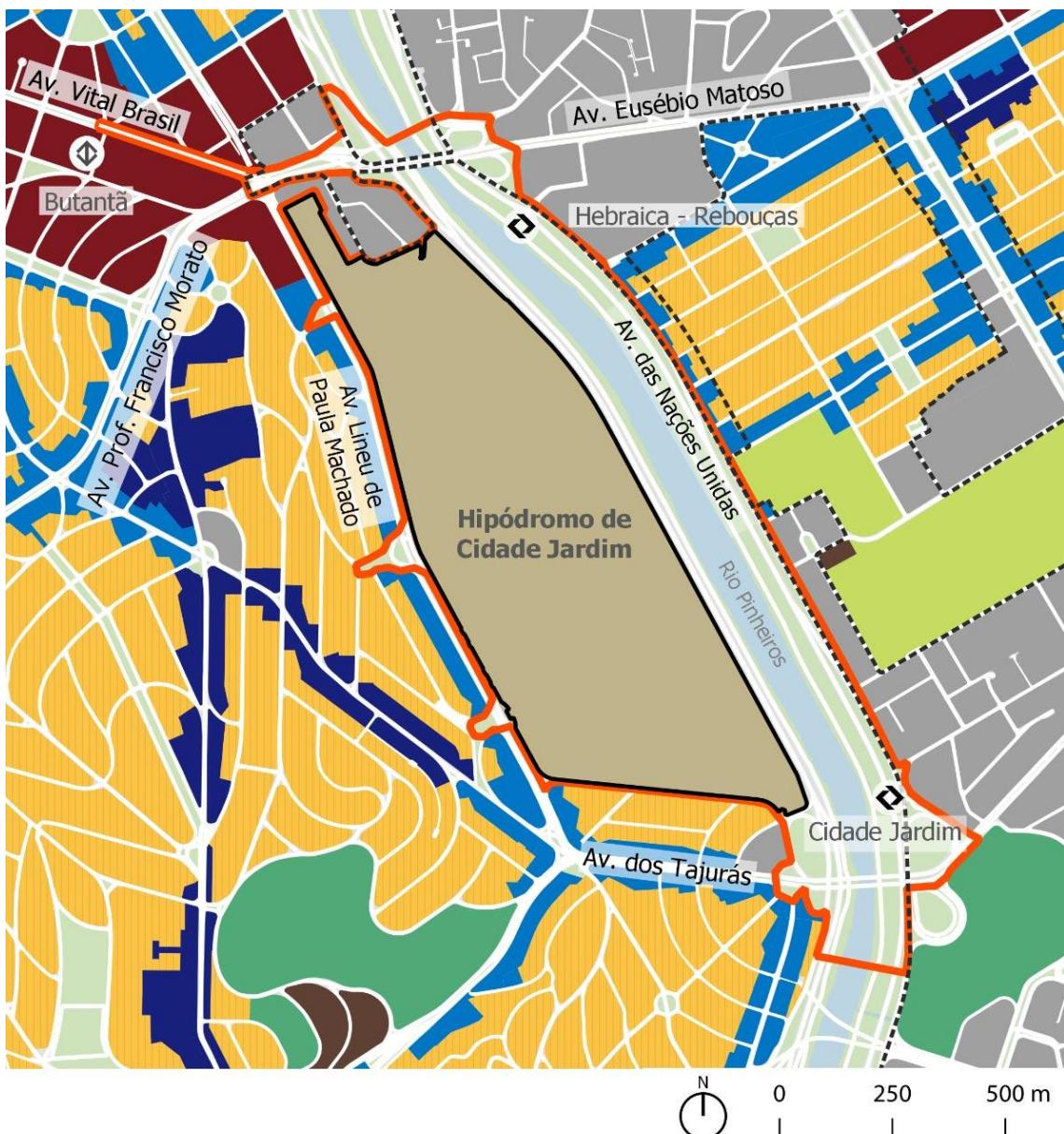
2. Informações básicas do PIU Jockey

Em cumprimento à determinação do artigo 3º do Decreto 56.901/2016, foram publicadas no Diário Oficial da Cidade - DOC de 09 de abril de 2020 as informações contidas nos itens 2.1, 2.2 e 2.3 desta presente Seção. A publicação foi transcrita na íntegra nos itens seguintes, complementados por uma justificativa técnica para a adoção de uma nova estratégia para a disponibilização dos materiais de elaboração do PIU Jockey Club à segunda consulta pública.

2.1 Definição do perímetro de intervenção

A condição para demarcação do Hipódromo de Cidade Jardim como uma ZOE – Zona de Ocupação Especial - pela LPUOS (Lei nº 16.402/2016) é a excepcionalidade que caracteriza o equipamento, considerando aspectos históricos, funcionais, arquitetônicos, paisagísticos e ambientais, demandando, conforme determina o art. 15 desta lei, a instituição deste projeto de intervenção urbana para definição de seus parâmetros urbanísticos. Assim, o PIU Jockey Club terá um perímetro de regulação urbanística excepcional, correspondente ao próprio perímetro da ZOE, onde deverão ser definidos parâmetros urbanísticos adequados às diretrizes de desenvolvimento urbano do projeto e às características do equipamento.

O perímetro de intervenção do PIU Jockey Club deverá abranger as áreas públicas do entorno do hipódromo em ambas as margens do Rio Pinheiros e junto às estações do metrô e da CPTM, possibilitando a implantação de melhoramentos urbanísticos, conforme o Mapa a seguir:



Mapa 1 – Perímetros do PIU Jockey Club

- OUC Faria Lima
- Hidrografia Principal
- Praças e canteiros
- ♦

CPTM estações existentes

- ♦

Metrô estações existentes

- PIU Jockey Club

- PRU - Perímetro de Regulação Urbanística
- Perímetro de Intervenção
- Lei 16.402/2016 - Zoneamento
- AC-1
- ZC
- ZCOR-1
- ZCOR-2
- ZEPAM-1
- 

ZER-1

- ZEU
- ZM
- ZOE
- ZPR

Fonte: GEOSAMPA MAPAS - MDC - MAPA DIGITAL DA CIDADE, 2020. SIRGAS | UTM ZONAS 23S. Elaboração: São Paulo Urbanismo

2.2 Características básicas da proposta

As propostas constituintes do PIU Jockey Club deverão ser compatíveis com a Política Urbana Municipal, buscando contribuir para a utilização mais intensiva e ordenada do Hipódromo de Cidade Jardim pela população, para o desenvolvimento urbano e ambiental da região e para o atendimento mais amplo das demandas da população.

As características básicas do PIU Jockey Club são as seguintes:

1) PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZOE do Hipódromo de Cidade Jardim estarão limitados aos parâmetros definidos pelo Quadro 2A do Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei nº 16.050/2014) para a Macroárea de Estruturação Metropolitana, subsetor Faria Lima/ Águas Espraiadas/ Chucri Zaidan. O PIU Jockey Club poderá definir parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo para diferentes setores inseridos no perímetro da ZOE, fundamentando e justificando suas implicações urbanísticas.

2) DIRETRIZES

Tendo por base o Programa de Interesse Público e as contribuições do Processo participativo, o PIU deverá ser desenvolvido conforme as seguintes diretrizes:

Garantir a preservação do patrimônio histórico e dos atributos paisagísticos do hipódromo;

Preservar o funcionamento do hipódromo, possibilitando a inserção de novos usos que possam conviver com a atividade principal do turfe e dar maior dinamismo ao equipamento e ao entorno, ampliando sua utilização pela população fora dos períodos de treinamentos e corridas;

Possibilitar a transformação de áreas dissociadas do funcionamento do hipódromo, situadas no mesmo lote, preservando a qualidade urbana e ambiental do entorno e impedindo o agravamento dos padrões de incomodidade atuais em decorrência de novas atividades;

Possibilitar a qualificação da micro acessibilidade de pedestres e ciclistas no entorno, nas travessias e nos acessos ao Jockey Club, considerando a necessidade de promover transposições qualificadas sobre o Rio Pinheiros, a partir das estações Hebraica-Rebouças e Cidade Jardim da CPTM, e nos percursos entre o hipódromo, a Estação Butantã do Metrô, o Corredor da Av. Prof. Francisco Morato e os principais equipamentos da região;

Promover maior permeabilidade visual entre o hipódromo e o entorno e a ativação de fachadas na Av. Lineu de Paula Machado e na Rua Dr. José Augusto de Queiroz;

Possibilitar a ampliação dos serviços ambientais prestados pelo hipódromo à cidade, relativos a áreas verdes e soluções de drenagem;

Possibilitar a conexão entre o hipódromo e a margem oeste do Rio Pinheiros, contribuindo para a fruição pública do patrimônio ambiental da cidade.

2.3 Fases de elaboração do projeto

O Projeto de Intervenção Urbana Hipódromo de Cidade Jardim – PIU Jockey Club - será conduzido pela SP URBANISMO em conformidade com as disposições do Decreto nº 56.901/2016, assegurando o processo participativo em todas as fases de elaboração do projeto.

A Etapa Prévia ao desenvolvimento do projeto foi realizada entre outubro e novembro de 2019. Após a autorização de SMDU e a publicação dos elementos constantes no Art. 3º do decreto regulamentador, o PIU Jockey Club será desenvolvido em duas etapas, com o seguinte conteúdo:

Quadro 1 – Fases de Elaboração do PIU Jockey Club

| Fase | Conteúdo | Processo Participativo |
|-------------|---|---|
| 1 | PIU – Proposta Preliminar: Ordenamento urbanístico, programa de intervenções, fases de implantação, parâmetros urbanísticos, instrumentos de gestão ambiental, modelagem econômica e modelo de gestão democrática | Consulta Pública. Diálogos temáticos |
| 2 | PIU – Proposta Final: Minuta de Decreto de regulação do perímetro e ajustes técnicos dos elementos constituintes do PIU | Consulta Pública. Diálogos colegiados. Reunião Devolutiva |

Fonte **Elaboração: SP Urbanismo**

Na Etapa 1 será desenvolvida a proposta preliminar do PIU, conforme o conteúdo referencial presente no art. 4º do decreto regulamentador. Após novo ciclo de submissão à consulta pública, debates públicos e ajustes técnicos, as propostas que constituem o projeto serão revisadas e consolidadas em uma versão final do PIU, correspondente à Etapa 2.

As consultas públicas, realizadas por meios eletrônicos através da disponibilização do conteúdo na rede mundial de computadores – internet - serão divulgadas no portal da Prefeitura de São Paulo (<http://www.capital.sp.gov.br/>), na página da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU (<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/>), e na plataforma Gestão Urbana SP (<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>). O conteúdo a ser publicado constará da integralidade dos estudos e propostas técnicas desenvolvidos para embasar a propositura dos parâmetros urbanísticos incidentes na ZOE do Hipódromo de Cidade Jardim, com linguagem acessível e simplificada, podendo ser apoiada por outros conteúdos que auxiliem na comunicação das propostas à população.

Os diálogos colegiados serão realizados com os conselhos municipais instituídos para a finalidade de discussão e fiscalização da política urbana municipal, o CMPU – Conselho Municipal de Política Urbana, de regulação urbanística, a CTLU – Câmara Técnica de Legislação Urbanística, e das políticas públicas municipais incidentes nos territórios das subprefeituras, o CPM-BT – Conselho Participativo Municipal da Subprefeitura do Butantã, o CADES-BT – Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da

Subprefeitura do Butantã. O desenvolvimento do projeto e o processo participativo poderão ainda demandar a oitiva de outros colegiados competentes.

Os diálogos temáticos serão realizados com:

As secretarias e demais órgãos municipais competentes, cujas atribuições se relacionem ao escopo de desenvolvimento do PIU Jockey Club, subsidiando a propositura conjunta de intervenções no âmbito do projeto ou o planejamento de políticas setoriais complementares ao PIU, incidentes no mesmo território;

Entidades de classe, associações de moradores e demais organizações participantes dos debates do projeto, subsidiando a propositura de intervenções que promovam o desenvolvimento urbano e ambiental sustentável e atendam de forma mais ampla as demandas da sociedade.

Toda a documentação técnica e relativa ao registro das reuniões, debates e contribuições individuais deverão ser publicadas na página do PIU Jockey Club no sítio eletrônico Gestão urbana SP (gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-jockey-club/) e no Sistema de Monitoramento dos PIUs (gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-monitoramento/), garantindo a necessária transparência ao processo.

(Fim da Publicação de 09 de abril de 2020)

2.4 Revisões após a publicação

Na publicação transcrita nos itens 2.1, 2.2 e 2.3 da presente Seção, o PIU Jockey Club seria elaborado em duas fases: Proposta Preliminar e Proposta Final. Nesta estrutura, o debate público abarcaria os parâmetros urbanísticos e o programa de intervenções, sendo este conteúdo revisto e reapresentado em conjunto com o decreto de regulação do perímetro na fase 2. No entanto, com o decorrer do processo de desenvolvimento do PIU, conforme se verá na Proposta de Ordenamento Urbanístico, algumas das premissas iniciais não se confirmaram e o programa de intervenções revelou-se inviável. Com isso, o PIU Jockey Club passou a tratar unicamente das diretrizes e parâmetros urbanísticos aplicáveis na ZOE do hipódromo, possibilitando que o respectivo decreto fosse apresentado à população em conjunto com a Proposta de Ordenamento Urbanístico do PIU, ou seja, mediante uma única fase que abarcasse tanto a formulação quanto a consolidação do PIU, sem prejuízo do procedimento cabível aos PIU nos termos do Decreto nº 56.901/2016.

Em função das mesmas motivações, o Perímetro de Intervenções, que no momento da publicação abarcava as áreas públicas do entorno do hipódromo em ambas as margens do Rio Pinheiros e junto às estações do metrô e da CPTM,

perdeu sua função no projeto, já que não haverá mais um programa de intervenções como previsto nas diretrizes iniciais, e os recursos obtidos através da alienação da outorga do direito de construir serão revertidos em sua integralidade ao FUNDURB. Assim, o PIU Jockey passa a ter como único perímetro o de “Regulação Urbanística Excepcional”, indicado no mesmo mapa da publicação.

Destaca-se que esta alteração não traz prejuízos à discussão pública do projeto, pois a oferta de materiais contendo a íntegra do conteúdo específico deste PIU - conteúdo técnico urbanístico e econômico em conjunto com proposta de regulação mediante Decreto - permitirá maior foco na apresentação dos elementos do PIU para a população, favorecendo a compreensão sobre suas implicações regulatórias para o desenvolvimento do hipódromo e de seu entorno urbano, possibilitando assim que as contribuições do processo participativo sejam mais aprofundadas e assertivas.

3. Síntese das contribuições da etapa prévia

As contribuições da população na Consulta Pública da Etapa Prévia trouxeram sugestões de atividades potenciais que possam funcionar de forma compatível com as atividades do hipódromo, como atividades culturais, educativas, de gastronomia e conveniência e, principalmente, a criação de um parque público. A melhoria das condições de acessibilidade de pedestres e ciclistas ao hipódromo também foi destacada, assim como as questões ambientais, com sugestões relativas à arborização, drenagem e à conexão do hipódromo com as margens do Rio Pinheiros.

Contudo, a maioria das contribuições alertaram para os impactos dos eventos realizados pelo Jockey Club de São Paulo no cotidiano dos moradores de residências vizinhas, com queixas relativas a ruídos, trânsito, insegurança e atividades ilícitas.

Assim, o desafio deste projeto consiste na formulação de propostas equilibradas entre parâmetros e intervenções que possibilitem o uso mais intensivo do hipódromo enquanto equipamento de interesse público para a cidade no contexto contemporâneo, além da compatibilidade com as características do entorno, buscando a diminuição dos conflitos atuais e o desenvolvimento urbano sustentável da região.

Com base nas informações dos diagnósticos, do Programa de Interesse Público e das contribuições da Etapa Prévia, a SP Urbanismo formulou a Proposta de Ordenamento Urbanístico, submetida à análise das secretarias participantes do Grupo Técnico do PIU Jockey.

4. Proposta de ordenamento urbanístico

A proposta de ordenamento urbanístico é o principal componente do Projeto de Intervenção Urbana, definindo as diretrizes e os parâmetros urbanísticos compatíveis com os cenários de transformação do Hipódromo de Cidade Jardim. Esta proposta está formulada a partir dos seguintes condicionantes: Situação Fundiária, Tombamento, Transferência de Potencial Construtivo e o Plano Diretor do Jockey Club de São Paulo.

4.1 Situação fundiária

O atual Jockey Club de São Paulo (JCSP) foi fundado em 14 de março 1875 como Clube de Corridas Paulistano, começando suas atividades no bairro da Mooca. Após a retificação do Rio Pinheiros a partir de 1928, teve início o processo de urbanização dos bairros do Butantã e Jardim Guedala, executados pela Companhia City a partir dos anos 1930. Nesta época, a Companhia doou ao Jockey, com interveniência da Prefeitura de São Paulo, o terreno de cerca de 600 mil m² na margem oeste do rio, com o objetivo de trazer uma opção de lazer atraente à elite paulistana e valorizar os novos bairros. Em 25 de janeiro 1941 foi inaugurado o Hipódromo de Cidade Jardim, concebido por Fábio Prado, prefeito da cidade e presidente do Jockey à época. Ao mesmo tempo, o JCSP doou o terreno na Mooca para o município.

Este histórico é relevante para o projeto porque explica em parte a viabilização da transferência do atual terreno do Hipódromo de Cidade Jardim à titularidade do JCSP, a qual acontecera mediante interveniência da Prefeitura de São Paulo que comprou a porção do terreno de propriedade do JCSP, e suas respectivas benfeitorias, em que estava instalado o antigo Hipódromo da Mooca. Tal condição, como se demonstrará adiante, é fundamental para a formulação de cenários no contexto de desenvolvimento deste projeto urbano. Os registros cartoriais do imóvel, destacados a seguir, trazem aspectos que subsidiam o desenvolvimento das propostas preliminares aqui apresentadas:

Transcrição 15.339 de 11/11/1936 (4º Oficial de Registro de Imóveis): Área do Terreno: **600.000 m²**;

Transmitido da Companhia Cidade Jardim para o Jockey Club de São Paulo, com interveniência da Municipalidade de São Paulo e do Banco do Comércio e Indústria de São Paulo;

Averbação 11/11/1936: Consta do título de que a **transmitente doou ao adquirente** a área de 600.000,00 m² de terrenos acima descrita, para que sobre os mesmos o adquirente pudesse **construir e manter o seu novo hipódromo**, fazendo a construção com o produto da alienação, à Prefeitura, de tudo quanto, em bens e direitos ele possuía no hipódromo da Moóca, alienação essa que por preço correspondente ao custo do novo hipódromo. Em razão de tais condições

de doação e da finalidade de uso da propriedade, consta na mesma averbação que o imóvel do Hipódromo de Cidade Jardim ficou “gravado com as **cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade**, a fim de jamais responder pela solução de qualquer obrigação porventura assumida pelo Clube, a não ser que, **com prévia anuênciam da Municipalidade**, ele adquirente houver de assumir para uma eventual remoção do novo hipódromo para outro mais amplo, que, num futuro remoto, venha a ser exigido pelo desenvolvimento e progresso da cidade e pela necessidade de adoção de novas condições técnicas, porventura então existentes;”. A averbação ainda prevê que, “não obstante a indissolubilidade do Club adquirente expressamente estipulada em seus estatutos, se ainda assim um dia ocorrer a **hipótese de dissolução legal**, a parcela de seu patrimônio, então representada pelo novo hipódromo, com seus terrenos e edificações, **reverterá para o patrimônio da Municipalidade de São Paulo**”. Trata-se de averbação que replica as condições constantes no título de doação do terreno da Companhia City ao JCSP que interferem no exercício do direito de propriedade do Clube sobre a área do atual Hipódromo.

Demais Averbações de 16/10/1937 a 28/03/2001: após sucessivas supressões de área do imóvel para implantação e adequações geométricas do sistema viário da região, **sua área remanescente foi retificada para 586.634,68 m²**.

Matrícula 194.337 de 16/06/2009 (18º CRI):

Área do Terreno: **586.634,68 m²**;

Averbação 21 (24/10/2016): “... **Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência SMDU/DEUSO 0065/15 de 03/06/2015**... com fundamento nos arts. 122 a 132 da Lei 16.050/2014, ... para constar que **o imóvel objeto desta matrícula dispõe de 351.981,00 m² de POTENCIAL CONSTRUTIVO passível de transferência**, originado sem a doação de terreno, visto o mesmo ser enquadrado como ZEPEC...”

4.2 Tombamento

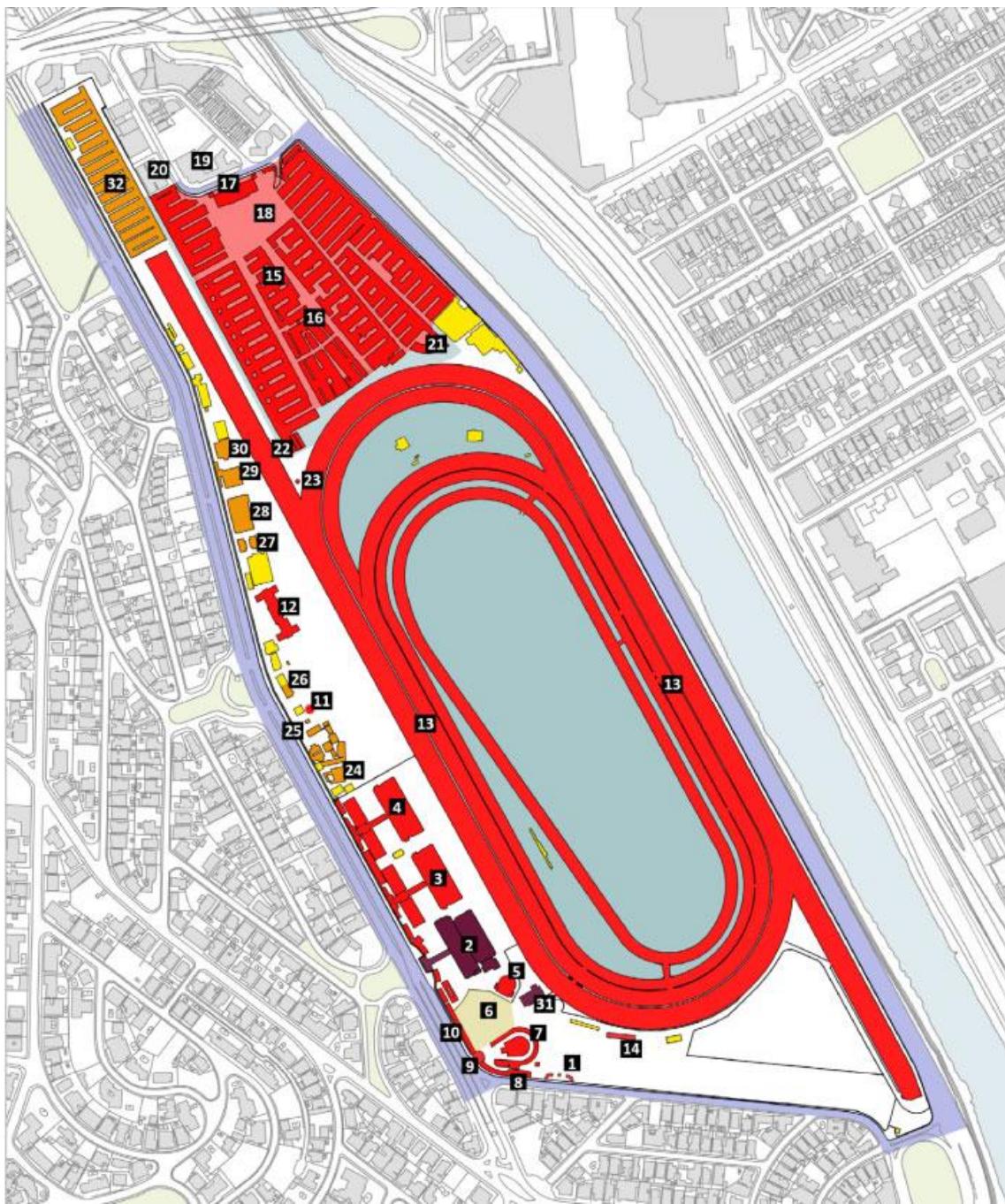
O conjunto arquitetônico do Jockey Club de São Paulo foi tombado pelo CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo) através da Resolução SC97/10, de 19/11/2010 e também pelo CONPRESP (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo), através da Resolução 05/2013. Os dois documentos destacam o papel arquitetônico, histórico e simbólico do Jockey Club para a cidade de São Paulo e descrevem os bens tombados, edificações cadastradas, áreas non aedificandi e área envoltória, conforme Mapa 2. Também são tombados os alto-relevos de autoria de Victor Brecheret incorporados ao prédio da arquibancada social e ao prédio

do antigo vestiário de jockeys, este último não incluído no tombamento. Conforme expresso em ambas as resoluções, qualquer intervenção que se planeje realizar no interior e área envoltória do Jockey Club deve ser aprovada pelos órgãos de preservação.

As resoluções especificam 17 edificações ou conjuntos de edificações tombadas e 9 edificações ou conjuntos de edificações a serem cadastradas, especificando o escopo para tal feito. Todavia, não especificam se as edificações cadastradas devem ser necessariamente preservadas ou se podem ser modificadas ou mesmo demolidas. Há ainda um terceiro conjunto de edificações não mencionadas nas resoluções, sobre as quais este projeto considera que não incidem restrições quanto a eventuais alterações ou mesmo demolições. Para ambas categorias será necessária a realização de consultas aos respectivos órgãos para verificar o entendimento preliminar aqui exposto.

Além do tombamento do traçado da pista do hipódromo, as resoluções destacam a importância da preservação das características das áreas não edificadas situadas no miolo das pistas (denominada Pião do Prado) e na Vila Hípica, para preservar os visuais tomados a partir das arquibancadas e garantir a visibilidade das estruturas protegidas. Nestas áreas, não serão admitidas construções em sobressolo, excetuada a implantação de elementos de sinalização de práticas esportivas.

Como visto, as diretrizes de tombamento do conjunto do Jockey Club são determinantes para a proposta de ordenamento urbanístico do PIU, considerando as áreas que podem ser restauradas para possibilitar a implantação de novos usos, áreas onde não é permitido construir, áreas com significativas restrições a transformações e outras áreas que podem ter uma transformação mais significativa, incorporando novos usos e construções. A síntese das diretrizes de tombamento está expressa no Mapa 2 a seguir:



Mapa 2 - Tombamento do Conjunto arquitetônico do Jockey Club, de acordo com Resolução SC97/10 do CONDEPHAAT

- Área non aedificandi
- Paddock
- Edifícios c/ alto-relevos de Brecheret
- Área envoltória
- Bens tombados
- Edificações registradas

- Edificações não mencionadas na Resolução de tombamento

- 1

Portaria

- 2

Arquibancada social

- 3

Arquibancada especial 1

- 4

Arquibancada especial 2

- 5

Arquibancada de proprietários

- 6

Paddock

- 7

Tatersal

- 8

Antidopping

- 9

Escadaria

- 10

Baias para lavagem dos cavalos

- 11

Caixa dágua

- 12

Hospital - Ambulatório

- 13

Pista

- 14

Antiga ducha para cavalos

- **15**

Vila Hípica

- **16**

Caixa dágua da vila hípica

- **17**

Prédio da administração

- **18**

Praça da vila hípica

- **19**

Escola do Jockey Club (fora da ZOE)

- **20**

Antigo Armazém (fora da ZOE)

- **21**

Prédio da veterinária e Praça

- **22**

Ferraria

- **23**

Chaminé do forno crematório

- **24**

Remanescentes do biotério

- **25**

Conjunto de tratamento de águas

- **26**

Antiga casa do engenheiro

- **27**

Antigas residências dos empregados

- **28**

Antiga garagem

- 29

Oficinas

- 30

Antiga casa do diretor

- 31

Antigo vestiário dos jockeys

- 32

Cochearas

Fonte: Elaboração: SP-Urbanismo, 2020

4.3 Transferência do direito de construir

Com base em sua classificação como Zona Especial de Preservação Cultural – Bens Imóveis Representativos (ZEPEC-BIR), o Jockey Club de São Paulo solicitou à Prefeitura a emissão de uma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, documento este que possibilita ao proprietário de um bem tombado ou de interesse de preservação cultural a transferência, mediante venda, do direito de construir do imóvel para outros imóveis na cidade. Trata-se da efetivação da Transferência do Direito de Construir - TDC, instrumento de política urbana trazido pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e regulamentado pela Prefeitura de São Paulo por meio de seu atual Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014), e legislações municipais correlatas. Este instrumento possibilita que categorias de imóveis específicos, privados do exercício pleno do direito de construir - no caso de imóveis classificados como ZEPEC-BIR isso decorre das restrições construtivas oriundas do tombamento - possam obter recursos a partir da venda do potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel para posterior aplicação do referido recurso no restauro e conservação do bem de interesse histórico. O montante de potencial construtivo passível de transferência, por sua vez, é calculado nos termos do art. 125 do PDE e constará, a pedido do proprietário, em uma Declaração de Potencial Passível de Transferência.

Conforme já exposto no item 4.1, o JCSP obteve a Declaração em junho de 2015, constando um total de 351.981,00 m² de potencial construtivo passível de transferência, originado sem a doação de terreno. A partir deste instrumento, o Jockey efetuou duas operações de transferência de potencial construtivo, cedendo 50.000 m² para diferentes imóveis:

Quadro 2: Operações de transferência de potencial construtivo.

| PROCESSO ADMINISTRATIVO | Declaração de PCpT | Certidão de TPC | Data da Publicação | PCpT (m ²) | Área Cedida (m ²) | Saldo de PCpT (m ²) |
|-------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 2012-0.237.770-6 | 065/15 | - | 10/06/2015 | 351.981,00 | 0 | 351.981,00 |
| 6068.2018/0001994-4 | 065A/18 | 024/18 | 22/12/2018 | 351.981,00 | 8.442,41 | 343.538,59 |
| 6066.2019/0005896-7 | 065B/19 | 023/19 | 14/12/2019 | 343.538,59 | 41.557,59 | 301.981,00 |

Fonte: Fonte: SMDU. Elaboração: SP Urbanismo.

Conforme disposto no art. 124, § 3º do PDE, “quando o potencial construtivo passível de transferência ultrapassar 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados), a transferência do que exceder este limite se dará de forma gradativa em dez parcelas anuais, incluindo as declarações já emitidas anteriormente a publicação desta lei.”

Destaca-se que a Declaração do atual terreno do Hipódromo de Cidade Jardim foi emitida antes da entrada em vigor da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município (Lei nº 16.402/2016) e que, portanto, não recebeu os Fatores de Incentivos definidos pelo art. 24 da referida lei, adotando-se, para fins do cálculo de seu potencial passível de transferência, o Fator de Incentivo igual à 1,0 (um) conforme determinava o art. 125, “caput” do PDE.

4.4 Plano Diretor do Jockey Club de São Paulo 2014-2023

O Plano Diretor do Jockey Club de São Paulo foi desenvolvido como uma das ações necessárias para a obtenção da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, vinculada à assunção de obrigações pelo proprietário quanto ao restauro e preservação de bens imóveis protegidos.

O Plano apresenta um histórico da instituição, do turfe e da criação do Hipódromo de Cidade Jardim, relatando a perda de popularidade do esporte e das receitas de apostas (poules), bem como as ações estratégicas previstas para sua recuperação financeira e o restauro dos edifícios e infraestrutura do hipódromo. O Plano mostra os eventos já realizados no local, como shows, festas e exposições, inseridos em uma visão estratégica de longo prazo que projeta a introdução de novos usos diversificados, simultaneamente à permanência das atividades do turfe, configurando no local um centro de entretenimento multifuncional. Esta visão estratégica, por sua vez, tem como

referência experiências bem sucedidas em países como Austrália e Argentina, onde as corridas de cavalo são o ápice de roteiros de entretenimento que incluem gastronomia, cultura, jogos e compras.

O Plano traz também um levantamento detalhado dos edifícios e outros elementos existentes no hipódromo, seu uso pretérito, atual e futuro, a indicação de fluxos de circulação do público, de logística e bolsões de estacionamento, entre outras informações que possibilitam uma compreensão sobre o funcionamento do hipódromo, e que subsidiaram a proposta de setorização do hipódromo.

4.5 Partido urbanístico

O partido urbanístico pode ser definido como o conjunto de decisões ou escolhas da equipe técnica para responder aos aspectos trazidos pelos diagnósticos e programa de interesse público, tendo como base os condicionantes do projeto, o panorama fundiário e as estratégias de desenvolvimento urbano presentes no Plano Diretor Estratégico - PDE.

O partido para o PIU Jockey Club parte de três pilares: a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), as características do hipódromo e as características do contexto urbano.

A Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM – é uma das oito macroáreas que representam a estratégia de ordenamento territorial do PDE. Em cada uma dessas macroáreas, estão definidos diferentes objetivos que norteiam seu desenvolvimento a longo prazo, considerando seus desafios e papéis dentro de uma estratégia de desenvolvimento urbano sustentável que engloba o conjunto da cidade, buscando a melhoria das condições urbanas, sociais, ambientais, econômicas, de infraestrutura e de mobilidade, entre outras.

A MEM é um território cujo desenvolvimento esteve historicamente ligado às orlas fluviais e ferroviárias da cidade e à formação das principais áreas industriais, concentrando atividades e elementos de infraestrutura de importância metropolitana. Este território, em sua maioria, possui baixas densidades populacionais e passa, há algumas décadas, por processos de transformação das atividades econômicas, constituindo-se como uma das regiões prioritárias para o desenvolvimento da cidade nos próximos anos. Nesta macroárea, os objetivos de desenvolvimento indicam que a infraestrutura existente deve ter um maior aproveitamento, com maior adensamento populacional, buscando equilibrar a relação entre moradias e postos de trabalho e qualificar os espaços públicos e o meio ambiente.

Na região do Hipódromo de Cidade Jardim, onde bairros jardins exclusivamente residenciais se mesclam a centralidades de negócios, comércio e serviços, em

meio a importantes avenidas e à rede estrutural de transportes públicos, esses objetivos se traduzem na possibilidade de ampliar as densidades e as atividades não residenciais e preservar sua qualidade ambiental.

O Hipódromo de Cidade Jardim, a exemplo de seus congêneres, é um equipamento de grande escala, com características volumétricas, funcionais e logísticas muito diversas entre os diversos locais que abriga. A interdependência funcional entre as cocheiras e áreas de apoio, as tribunas e outras áreas de recepção do público e das pistas de corridas determina que este conjunto permaneça coeso para que o hipódromo continue funcionando, mesmo em um contexto de convivência com outras atividades, limitando, por exemplo, as possibilidades de subdivisão da área. Por outro lado, existem áreas atualmente desativadas ou cujo uso atual não possui um vínculo funcional direto com o hipódromo, sendo estas as áreas propícias para recepcionar transformações mais intensivas no conjunto.

Assim, as características do hipódromo determinam a necessidade de definição de diferentes estratégias para seus diferentes locais, coordenadas para que o conjunto deste equipamento possa preservar suas características funcionais e históricas, ao mesmo tempo em que possa se adequar às dinâmicas contemporâneas da cidade.

As características do contexto urbano indicam que as transformações no hipódromo sejam compatíveis com as particularidades do entorno, de modo que, ao mesmo tempo em que permitam que o equipamento se integre mais às dinâmicas urbanas locais e se torne menos hermético, esta integração ocorra de modo controlado, inibindo conflitos potenciais de convivência com as zonas exclusivamente residenciais e considerando as características da paisagem natural e construída local.

Assim, os parâmetros a serem definidos serão particularizados, buscando articular-se tanto com as áreas residenciais situadas a oeste e sul do hipódromo, quanto ao corredor de serviços da Av. Lineu de Paula Machado e ao eixo estrutural do corredor Francisco Morato – Eusébio Matoso.

4.6 Setorização

A partir das diretrizes do partido urbanístico, foram avaliadas as diferentes áreas que compõem o Hipódromo de Cidade Jardim, bem como sua potencial articulação com o entorno e contribuição para os objetivos de desenvolvimento da Macroárea de Estruturação Metropolitana. Tal avaliação resultou na definição de setores e subsetores, apresentados a seguir.

O espaço do Hipódromo é composto por áreas bastante diversas. Há o grande espaço livre formado pelas pistas de grama e areia - onde ocorrem as corridas de

cavalos e atividades de treinamento - e pelo Pião do Prado - o vazio central gramado onde se localiza o placar ou quadro de rateios das apostas. O público em geral circula entre o Estacionamento dos Eucaliptos e o complexo formado pelas tribunas, onde se localizam os acessos principais, as arquibancadas, restaurantes e salões nobres, o Paddock, o Tatersal, e as bilheterias de apostas ou “casas de poules”. Para dar suporte às atividades do turfe, a Vila Hípica possui 86 conjuntos de cocheiras, alojamentos para jockeys e funcionários, escola para jockeys, áreas de manutenção, centro veterinário, selaria, ferraria, crematório, farmácia, armazém e áreas administrativas. As Sedes social e esportiva do Jockey Club também estão instaladas no hipódromo, estando distribuídas em salões das tribunas, em edifícios de menor porte situados na Av. Lineu de Paula Machado, e em áreas livres que abrigam campos gramados, quadras e piscinas. Associações e agremiações diversas ligadas ao turfe ocupam edifícios de menor porte, situados entre a Vila Hípica e as tribunas. Os estacionamentos, todos implantados a céu aberto, são compostos por oito bolsões, totalizando cerca de 2.000 vagas. O maior é o Estacionamento dos Eucaliptos, localizado na Rua José Augusto de Queiroz, com cerca de 800 vagas. Os demais bolsões estão dispersos entre a Vila Hípica e as tribunas, com cerca de 1.200 vagas. Os acessos do público ao hipódromo e aos eventos, bem como dos associados ao clube, acontece pela Av. Lineu de Paula Machado e pela Rua José Augusto de Queiroz. O acesso à Vila Hípica se dá pela Rua Bento Frias e as operações logísticas (transporte de animais, montagem e desmontagem de eventos, manutenção, carga e descarga) se dão pelas ruas José Augusto de Queiroz e Bento Frias.



Mapa 3 – Organização interna do hipódromo (Fonte: PD Jockey 2013-2024.
Elaboração: SP Urbanismo)



Mapa 4 – Organização interna do hipódromo (Fonte: PD Jockey 2013-2024.
Elaboração: SP Urbanismo)

A partir do reconhecimento das áreas internas do hipódromo, foi possível distinguir dois grupos. O primeiro, denominado **Setor de Preservação**,

corresponde a 83% da área do terreno do hipódromo e compreende as áreas funcionalmente ativas e diretamente utilizadas para as atividades do turfe, além de outras atividades do Jockey Club de São Paulo, com presença marcante de edifícios históricos e espaços livres preservados pelas resoluções de tombamento vigentes, que configuram os usos principais do equipamento. O segundo, denominado **Setor de Transformação**, corresponde a 17% da área do terreno do hipódromo e compreende as áreas funcionalmente dissociadas das atividades do turfe, as quais poderão ser transformadas urbanisticamente sem prejuízo do funcionamento do equipamento e das disposições das resoluções de tombamento, contribuindo para o maior aproveitamento do solo urbano na Macroárea de Estruturação Metropolitana e para a diversificação de usos no entorno.

Os objetivos específicos a serem alcançados no Setor de Preservação são:

- possibilitar a requalificação das áreas funcionais do Hipódromo de Cidade Jardim ligadas ao turfe, com atualização tecnológica dos equipamentos e infraestruturas e com ações voltadas ao restauro dos edifícios históricos;
- permitir a introdução de novos usos no interior dos edifícios históricos existentes desde que não inviabilizem as atividades ligadas ao turfe e sejam compatíveis com as particularidades de ambiência do conjunto do hipódromo e dos edifícios históricos preservados, devendo ser observadas as disposições instituídas pelas resoluções de tombamento e as características da vizinhança;
- garantir a preservação dos atributos paisagísticos e ambientais do Hipódromo de Cidade Jardim, valorizando a identificação do conjunto como patrimônio histórico do Município de São Paulo e como espaço livre de fruição da paisagem, admitindo-se a ampliação dos seus serviços ambientais;
- possibilitar o aumento da integração do Hipódromo de Cidade Jardim e das novas atividades com o entorno e com a cidade, contribuindo para uma maior permeabilidade visual do equipamento.

Os objetivos específicos a serem alcançados no Setor de Transformação são:

- possibilitar a transformação urbanística, em conformidade com o ordenamento territorial expresso na Lei nº 16.050 de 2014, com a finalidade de contribuir para o aproveitamento mais intensivo do solo urbano, com parâmetros compatíveis às características do desenho da paisagem no entorno;

- induzir a transformação das áreas do terreno do Hipódromo de Cidade Jardim que estão dissociadas da atividade do turfe, visando a introdução de novos usos que contribuam para o aumento da diversidade e vitalidade do entorno, com a mobilidade e a ampliação das áreas verdes;
- possibilitar a implantação de fachadas ativas ou áreas de fruição pública na Av. Lineu de Paula Machado e na Rua José Augusto de Queiroz, contribuindo para uma maior integração do hipódromo com o entorno e para a ampliação da oferta de serviços de conveniência à vizinhança.



Mapa 5 – Setores de Preservação e Transformação. (Fonte: Elaboração: SP Urbanismo)

A partir da definição dos setores de preservação e transformação, foram avaliados pormenores relativos a barreiras físicas e funcionais, aos edifícios e

espaços livres, aos acessos e relações com o entorno e aos cenários de transformação, redundando na formulação da presente proposta de subdivisão dos setores em sete subsetores: Pistas de Corrida, Pião do Prado, Tribunas, Vila Hípica, Lineu de Paula Machado, José Augusto de Queiroz e Eusébio Matoso.

Como referência geral, a linha divisória entre o Subsetor Pistas de Corrida e os demais subsetores corresponde a uma ampliação em 5m do limite externo da pista de grama, de modo a afastar o limite físico das pistas de eventuais elementos de vedação que venham a ser implantados entre os subsetores. Quando os demais subsetores possuem edificações implantadas a distâncias menores que esta, prevalecem as edificações, como por exemplo nos subsetores Vila Hípica e Tribunas. Outras exceções à regra geral são a extensão do Subsetor Pistas até o limite nordeste do lote, onde se encontra o muro de vedação da Av. Magalhães de Castro (Marginal Pinheiros), e o limite da área de preservação permanente (APP) de 100m a partir da borda do leito regular do Rio Pinheiros, conforme disposições do art. 4º, alínea “c” do Código Florestal (Lei Federal nº12.651/2012), que define um dos limites entre os subsetores Pistas de Corrida e José Augusto de Queiroz. O limite físico entre a Tribuna Especial e o Clube define a divisão entre os subsetores Lineu de Paula Machado e Tribunas. As edificações secundárias que compõem o conjunto tombado do Subsetor Tribunas, como a Portaria do Estacionamento dos Eucaliptos e a Ducha de Cavalos, definem o limite entre os subsetores Tribunas e José Augusto de Queiroz. Por fim, os limites físicos dos conjuntos de cocheiras definem as divisões entre os subsetores Eusébio Matoso, Vila Hípica e Lineu de Paula Machado. As diretrizes para cada subsetor estão descritas a seguir:

1. Subsetor Pistas de Corridas: principal componente de hipódromo, palco das corridas de cavalos e grande espaço vazio estruturador do equipamento. São quatro pistas: uma externa, de grama e três de areia (sendo duas para treino), formando anéis circunscritos um ao outro. Este subsetor não inclui o “miolo” das pistas, que se constitui em outro subsetor, denominado “Pião do Prado”. Mais ao norte, no espaço entre as pistas de areia, há a piscina para fisioterapia dos cavalos e dois picadeiros utilizados para exercício e doma dos potros. Além de indissolúvel em termos de funcionamento, este subsetor condiciona a distribuição de todos os demais no hipódromo. As resoluções de tombamento o definem como área non *aedificandi* em sobressolo, possibilitando um eventual aproveitamento do subsolo, sem prejuízo da funcionalidade principal.



Figura 1 – Vista Aérea com destaque do Subsetor Pistas de Corrida. (Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração: SP Urbanismo)

2. Subsetor Pião do Prado espaço livre que compreende o anel interno da pista de corridas, onde está instalado o Quadro de rateios e equipamentos de infraestrutura do hipódromo. As resoluções de tombamento a classificam como área *non aedificandi* em sobressolo, com o objetivo de preservar a visão completa das pistas pelo público a partir das tribunas durante as corridas. Portanto deve-se manter como área livre, dedicada à preservação da ambição do hipódromo e da paisagem. Há potencial para aproveitamento como área de lazer e prática de esportes de associados e, eventualmente, do público, fora do período de realização de treinos e corridas e sem que o acesso prejudique as pistas. A área também pode continuar prestando relevantes serviços ambientais para detenção e absorção de águas pluviais. A possibilidade de transformações permanentes está limitada a construções em subsolo, sem prejuízo da funcionalidade principal.



Figura 2 – Vista Aérea com destaque do Subsetor Pião do Prado. (Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração: SP Urbanismo)

3. Subsetor Tribunas: compreende os principais edifícios históricos do hipódromo, projetadas por Elisiário Bahiana, como os edifícios das Tribunas, Paddock e Tatersal, entre outros. São ainda hoje utilizados pelo Jockey Club, tanto para as atividades ligadas ao turfe, como para eventos não relacionados, além de abrigar os restaurantes hoje existentes. As edificações devem ser todas preservadas, ainda que seu uso possa ser transformado para se adaptar ao novo perfil multifuncional do conjunto. As áreas livres, situadas entre a Av. Lineu de Paula Machado e a pista do hipódromo também podem ter um aproveitamento mais nobre, substituindo áreas de estacionamento por atividades de cultura, lazer e gastronomia, por exemplo. Considerando sua localização e visuais privilegiadas, são áreas fundamentais para a qualificação e dinamização do conjunto. Neste subsetor também existem oportunidades de demolição de muros em trechos do perímetro, possibilitando maior amplitude visual do marcante conjunto de edifícios.



Figura 3 – Vista Aérea com destaque do Subsetor Tribunas. (Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração: SP Urbanismo)

4. Subsetor Vila Hípica abarca o conjunto de cocheiras, edifício administrativo, clínica veterinária e demais usos de apoio ao turfe, implantados em edificações tombadas. Esse subsetor deve ser inteiramente preservado como patrimônio construído, sendo uma área fundamental para o funcionamento do hipódromo. Conforme indicado no Plano Diretor do Jockey, atualmente possui grande ociosidade pela redução do plantel de animais, o que indica que pode receber outras atividades compatíveis com as características dos edifícios existentes, com configuração pavilhonar de piso único, tais como equipamentos culturais, oficinas, eventos, atividades socioeducativas e de qualificação profissional, além de áreas administrativas e de apoio ao funcionamento do conjunto. Além da preservação e restauração, a adaptação dos edifícios deste subsetor para novas atividades pode demandar a instalação de novas infraestruturas e a reformulação dos espaços interiores.



Figura 4 – Vista Aérea com destaque do Subsetor Vila Hípica. (Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração: SP Urbanismo)

5. Subsetor Lineu de Paula Machado em posição central no conjunto e situado entre a Av. Lineu de Paula Machado e a pista do hipódromo, é um subsetor onde estão implantadas edificações tombadas, como o antigo Ambulatório (que nos últimos anos tem abrigado a exposição Casa Cor) e a Caixa d'Água, juntamente com edificações registradas e edificações não mencionadas nas resoluções de tombamento. É também onde se encontra o clube e suas áreas esportivas, além de pequenos bolsões de estacionamento. Hoje a avenida não possui nenhum atrativo que dinamize sua frequência e crie alguma movimentação de pedestres. Do lado do hipódromo são quase 1.400 metros de muros, com poucos pontos de contato com a avenida. Do outro lado, conformando a borda da ZER (Zona Exclusivamente Residencial) encontram-se imóveis não residenciais classificados como ZCOR2 (Zona Corredor 2). Na maioria dos casos, são antigas residências que tiveram seu uso alterado para atividades relacionadas ao setor de serviços, mas que também não propiciam atratividade e movimento à avenida. Muitos desses imóveis encontram-se subutilizados, à venda ou disponíveis para aluguel. A proposta para esse subsetor é permitir uma transformação controlada no lado do hipódromo, possibilitando a implantação de novos edifícios ou a transformação dos existentes, voltados diretamente para a avenida para criar atratividade e movimento, fazendo com que o conjunto se relacione com maior intensidade com o bairro e contribuindo para trazer mais segurança ao entorno nos períodos em que a maioria dos moradores está ausente. A possibilidade da demolição dos muros, substituindo-os por gradis ou outras barreiras permeáveis visualmente também é importante para aproximar o

conjunto do Jockey do bairro e qualificar a paisagem da Av. Lineu de Paula Machado.



Figura 5 – Vista Aérea com destaque do Subsetor Lineu de Paula Machado. (Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração: SP Urbanismo)

6. Subsetor Eusébio Matoso compreende a área relativa ao conjunto de cocheiras mais ao norte do Jockey, próximo ao encontro das avenidas Lineu de Paula Machado, Eusébio Matoso, Prof. Francisco Morato e Vital Brasil. É o ponto de melhor acessibilidade do Jockey, a 550 metros da estação Butantã do Metrô (Linha 4 – Amarela), próximo à estação Hebraica-Rebouças da CPTM (Linha 9 – Esmeralda) e a poucos metros da Parada Vital Brasil do Corredor Campo Limpo – Rebouças – Centro da SPTrans, situado na Av. Prof. Francisco Morato. Pela proximidade com o corredor de ônibus e pelo fato das edificações constarem apenas como registradas nas resoluções de tombamento – o que possibilita sua transformação –, o Subsetor poderia receber parâmetros similares aos da ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) vizinha, compatibilizando-o ao entorno, com ocupação mais intensa do solo, maior diversidade de usos e buscando promover a qualificação dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.



Figura 6 – Vista Aérea com destaque do Subsetor Eusébio Matoso. (Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração: SP Urbanismo)

7. Subsetor José Augusto de Queiroz localizado na extremidade sul do lote, é composto pelo chamado Estacionamento dos Eucaliptos (800 vagas), que margeia o terreno junto à R. Dr. José Augusto de Queiroz, e pela área livre de formato triangular situada entre o estacionamento e a pista do hipódromo. O subsetor é o mais próximo da Ponte Engenheiro Roberto Rossi Zuccolo (Cidade Jardim), da estação Cidade Jardim da CPTM (Linha 9 – Esmeralda) e do Parque do Povo. Ao mesmo tempo em que se constitui atualmente como o principal acesso de veículos ao conjunto, é um subsetor que demanda intervenções que contribuam para a mitigação do impacto de vizinhança do hipódromo à zona exclusivamente residencial próxima. Nesse subsetor, encontra-se outra área passível de transformação mais intensa, que pode recepcionar empreendimentos que tragam diversidade de usos e maior densidade construtiva, afastados das residências para uma inserção sensível à vizinhança e à ambiência do conjunto do hipódromo, com preservação da vegetação existente.



Figura 7 – Vista Aérea com destaque do Subsetor José Augusto de Queiroz. (Fonte: Google Earth, 2019. Elaboração: SP Urbanismo)

As áreas e distribuição dos setores e subsetores é a seguinte:

Quadro 3 – Setores e Subsetores do PIU Jockey Club

| Setor | Subsetor | Área (m ²) | | Distribuição (%) | |
|---------------|-------------------------|------------------------|------------|------------------|----------|
| | | Setor | Subsetor | Setor | Subsetor |
| Preservação | Pistas de Corrida | 486.906,79 | 252.252,91 | 83 | 43 |
| | Pião do Prado | | 99.727,90 | | 17 |
| | Tribunas | | 52.797,12 | | 9 |
| | Vila Hípica | | 82.128,86 | | 14 |
| Transformação | Lineu de Paula Machado | 99.727,89 | 46.930,77 | 17 | 8 |
| | José Augusto de Queiroz | | 41.064,43 | | 7 |
| | Eusébio Matoso | | 11.732,69 | | 2 |
| | Total | 586.634,68 | | 100 | |

Elaboração: SP Urbanismo.



Mapa 6 – Subsetores do PIU Jockey Club. (Fonte: Elaboração: SP Urbanismo.)

4.7 Síntese das contribuições do grupo técnico

A partir das contribuições da população na Etapa Prévia, a proposta inicial do PIU Jockey Club considerava a hipótese de implantação de um parque público

no Subsetor Pião do Prado, cuja utilização se daria fora dos períodos de realização de treinos e corridas. Além de Pião do Prado, que abrigaria campos, quadras e pistas de corrida, o novo parque demandaria a utilização de áreas situadas nos subsetores Lineu de Paula Machado e José Augusto de Queiroz, para a implantação de edificações (administração, sanitários, vestiários, etc), áreas livres com vegetação arbórea e acessos exclusivos.

Em decorrência do aumento da frequência da população ao conjunto do hipódromo, estavam previstas intervenções urbanísticas associadas à melhoria da acessibilidade por pedestres e ciclistas a partir das estações metro-ferroviárias e da infraestrutura cicloviária existente. Este programa de intervenções seria suportado por receitas provenientes da venda de potencial construtivo adicional (PCA) aos setores de transformação do PIU, alocados em uma conta segregada do Fundurb.

Esta proposta inicial foi a base para as discussões do Grupo Técnico Intersecretarial formado pelas Secretarias de Desenvolvimento Urbano, Verde e Meio Ambiente, Cultura, Transportes e de Subprefeituras, cujas principais contribuições estão sintetizadas a seguir:

O encaminhamento jurídico deste PIU poderá ser realizado via decreto, estando assim limitado ao coeficiente de aproveitamento máximo da MEM (2,0), conforme dispõe o art. 15, § 1º da Lei de Zoneamento. Eventuais intervenções deverão ser custeadas por recursos privados, sem utilização de recursos públicos, considerando que os recursos do Fundurb devem ser empregados prioritariamente em regiões com maior vulnerabilidade social, maiores carências de infraestrutura urbana e fragilidades ambientais.

A Declaração de Potencial Construtivo passível de Transferência do Jockey está vinculada à integralidade do lote original do hipódromo, de modo que, caso haja parcelamento, o documento deverá ser reeditado para os novos lotes desmembrados, tendo em vista a alteração da condição fática que culminou no cálculo do Potencial transferível realizado em 2015.

O Hipódromo de Cidade Jardim não é uma área definida pelo PDE para implantação de parque público e os distritos do Morumbi e Butantã, onde o equipamento está inserido, estão entre as que detém os melhores indicadores ambientais da cidade. Por outro lado, o hipódromo é, reconhecidamente, uma área de interesse ambiental e paisagístico do município, com potencial de utilização pela população através da fruição pública de determinadas áreas. No entanto, em relação à proposta de implantação de um parque público, o Grupo avaliou que os eventos do turfe coincidem com os dias e horários de maior utilização dos parques municipais, diminuindo o alcance de sua frequência por um público mais amplo. Além disso, avaliou que a implantação e gestão de um

parque público no local seria inviável, considerando as condições geológicas da área e as restrições das resoluções de tombamento, que restringem o plantio de vegetação arbórea e a construção de edificações no Pião do Prado.

Em relação às diretrizes de tombamento, destaca-se que o conceito de preservação deve compreender o uso compatível e contemporâneo do equipamento. Outra questão fundamental trazida é que os gabaritos dos edifícios nos setores de transformação não podem causar acanhamento do conjunto histórico do hipódromo.

As transformações previstas no hipódromo podem ser positivas para a região, desde que sejam bem equacionadas as relações de vizinhança e a articulação com os sistemas de transportes.

A partir destas contribuições e considerando as competências finalísticas das secretarias consultadas na matéria em que se manifestaram, a SP Urbanismo revisou as propostas do projeto, abandonando a proposta do parque público e, consequentemente, do programa de intervenções. Assim, no PIU Jockey Club o cerne do interesse público, que por sua vez justifica a continuidade da elaboração do presente PIU, passou a ter com objeto a definição dos parâmetros urbanísticos para a ZOE do Hipódromo de Cidade Jardim e a destinação dos recursos da venda do PCA dos setores de transformação para a conta geral do FUNDURB.

4.8 Cenários

O PIU Jockey Club tem como característica a regulação de uma ZOE (Zona de Ocupação Especial) incidente sobre um relevante equipamento privado, cujo interesse público reside na preservação do hipódromo e de seus atributos históricos, arquitetônicos e paisagísticos. Conforme proposto no Programa de Interesse Público e manifestado nas contribuições recebidas na primeira Consulta Pública, este projeto traz a oportunidade deste equipamento ampliar seu interesse público, intensificando sua utilidade e atratividade para a população através da introdução de novas atividades que possam conviver com as atividades do turfe promovidas pelo Jockey Club de São Paulo, visto que estas ocorrem atualmente com menor intensidade do que no passado. Pelo porte e características da área, as áreas de interesse de preservação histórica e paisagística podem ser combinadas a outras que possam se transformar para intensificar o aproveitamento do conjunto, tornando-o mais diversificado e dinâmico e contribuindo diretamente para a qualificação urbana do entorno.

Considerando que o cumprimento da função social da propriedade desta área se relaciona justamente com essas possibilidades de uso mais intensivo, tanto do solo urbano, quanto em relação à frequência do equipamento, é importante que

tais transformações ocorram mesmo na hipótese de impossibilidade de parcelamento da gleba, desde que atendam às diferentes diretrizes e parâmetros definidos para cada subsetor. Este é o conceito conhecido como “lote virtual”. No entanto, caso o Jockey Club consiga parcelar porções do lote - possibilidade esta que poderá ser melhor viabilizada a depender do afastamento das cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade gravadas na Matrícula do lote - os mesmos parâmetros já definidos por subsetor permanecerão vigentes para os novos lotes frutos do desmembramento, somando-se a outros dispositivos exclusivos desse cenário, com a destinação de áreas

Em relação à alienação de partes da área, também é possível imaginar cenários diversos que considerem a condição fundiária atual. As condições definidas na matrícula do imóvel - notadamente as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade do bem - visam garantir e estão relacionadas à manutenção do equipamento do Hipódromo de Cidade Jardim, de modo a preservar as atividades ali desempenhadas pelo Jockey Club de São Paulo. Outra condição colocada na matrícula se refere à possibilidade de transferência do imóvel no qual se localiza o Hipódromo à Municipalidade, condição esta que se concretizará em caso de dissolução legal do Jockey Club de São Paulo enquanto uma associação civil sem fins lucrativos, ou seja, caso as funções precípuas de funcionamento do Jockey percam sua razão de ser ou deixem de existir.

Neste sentido, é relevante tratar a possibilidade de venda de parcelas do hipódromo sem desconsiderar a preservação das áreas funcionais que originaram o surgimento das cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade e que garantem a manutenção da função social pública do Jockey Club enquanto entidade. Logo, acreditamos ser possível tanto a implantação de novos edifícios no setor de transformação (dissociadas da atividade principal do Hipódromo e sem transferência da propriedade do Jockey Club), cujas unidades serão disponibilizadas ao mercado consumidor mediante locação (empreendimentos de renda). Da mesma forma, seria possível considerar, na hipótese de o Jockey Club conseguir a autorização necessária para alienar o todo ou parcelas de seu imóvel, que as mesmas unidades pudessem ser vendidas livremente ao mercado. Dessa maneira, a proposta urbanística visa garantir a edificação de novos empreendimentos nas áreas dissociadas do setor de preservação independentemente do afastamento do ônus de inalienabilidade constante na matrícula do Hipódromo.

Em relação à transferência de potencial construtivo, como o potencial passível de transferência da declaração atual em posse do Jockey é maior que o potencial a que teria direito pela legislação vigente pós 2016, dada a entrada em vigor de novos Fatores de Incentivo, e pelos parâmetros definidos neste PIU, a

modelagem econômica indica que a maior probabilidade é que o Jockey transfira este potencial por, pelo menos, os próximos dez anos, até que se esgote. Caso opte pelo cenário menos provável de parcelar a área enquanto ainda detém saldo de potencial transferível, terá este potencial recalculado nos termos da legislação vigente, com o desconto do potencial já transferido e já incorporado em outros imóveis localizados no município de São Paulo.

Em relação ao acesso do público a áreas do conjunto do hipódromo, parece haver uma grande compatibilidade entre os objetivos de transformação do conjunto do hipódromo em um centro de entretenimento multifuncional e o dispositivo da fruição pública, ampliando a atratividade da área para a população e possibilitando que o Jockey se beneficie dos incentivos urbanísticos previstos na legislação.

Como o Plano Diretor do Jockey 2013-2024 não indica um cronograma de quando a instituição pretende transformar os diversos espaços que compõem o hipódromo, os cenários descritos neste item demonstram como o PIU foi estruturado para responder a diversas hipóteses de desenvolvimento do conjunto no tempo, com diversas combinações possíveis entre a configuração fundiária, transferência de potencial, usos e produtos imobiliários, entre outras variáveis, possibilitando uma flexibilidade de escolhas à instituição conforme suas prioridades, ao mesmo tempo em que garante que tais transformações ocorram em consonância com as diretrizes de desenvolvimento urbano do PDE e características do entorno.

4.9 Parcelamento

A área do Hipódromo de Cidade Jardim é constituída, atualmente, por um único lote com 586.634,68 m² (área matrícula) ou 617.971 m² (área conforme o Mapa Digital da Cidade - MDC). Com objetivo de compatibilizar os parâmetros aos dados utilizados para os cálculos da transferência do direito de construir (TDC), o PIU Jockey adotou a área da matrícula, definindo as áreas dos setores e subsetores a partir da proporção aferida nos programas de geoprocessamento utilizados para a execução dos mapas deste projeto.

A Lei de Zoneamento ou Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei nº 16.402/2016) prevê o parcelamento de áreas acima de 20.000m², com destinação de 30 a 40% de área pública. No entanto, em uma ZOE (Zona de Ocupação Especial) como o Jockey Club, conforme o art. 42 da LPUOS, este parâmetro de lote máximo não é aplicável, tendo em vista as particularidades do equipamento (hipódromo), do terreno e de seu conjunto construído, não se vislumbrando a possibilidade de um parcelamento tradicional do terreno, com abertura de novas vias e destinação de áreas verdes e institucionais.

A escala e implantação em um lote único são compatíveis com as características do hipódromo, que demanda extensas áreas livres de pistas e treinamento conectadas a áreas edificadas com funções ligadas ao turfe, como abrigo, tratamento e cuidado com os animais, alojamentos e vestiário para os jockeys, tribunas, áreas para apostas, leilões, eventos sociais e restaurantes, entre outras.

O projeto aponta para transformações mais intensivas no Subsetor Eusébio Matoso, combinadas a transformações mais restritas nos subsetores José Augusto de Queiroz e Lineu de Paula Machado e ao restauro e retrofit de edifícios dos subsetores Tribunas e Vila Hípica. Conforme já exposto, tais transformações podem ocorrer mesmo em um lote único, com parâmetros específicos aplicados a cada subsetor, como se cada um destes subsetores estivesse constituído em um lote diferente (lote virtual). Conforme as diretrizes definidas neste PIU, os novos empreendimentos que venham a ser implantados devem, necessariamente, estar implantados em um único subsetor, estando dispensados do atendimento das dimensões máximas de lote estabelecidas ordinariamente nos termos do artigo 42 da LPUOS, recebendo novas dimensões de área máxima de lote ajustáveis à característica desta ZOE

Na hipótese de o Jockey Club conseguir a autorização necessária para parcelar porções do lote, este parcelamento deverá ocorrer, primeiramente, através da modalidade desmembramento, mantendo a subdivisão dos setores e subsetores definidos no PIU, possibilitando a manutenção da coesão interna necessária ao funcionamento das atividades de cada subsetor e necessárias à preservação das atividades associadas ao turfe.

Após o desmembramento, o parcelamento poderá ocorrer em fases, mediante Plano Integrado, de modo que cada subsetor possa se desenvolver a seu tempo, dentro de uma ordem geral. Os subsetores dentro do setor de transformação deverão ser loteados, prevendo a destinação de áreas públicas para implantação de áreas verdes, sistema viário e áreas sem afetação definida, observando os limites máximos relativos à frente e área, conforme o Quadro 4 a seguir.

Quadro 4: Percentuais de destinação de áreas públicas e dimensões máximas do lote.

| Subsetor | Percentual Mínimo de Destinação de área pública (%) | Dimensão Máxima de lote | |
|-------------------------|--|--------------------------------|------------------------------------|
| | | Frente máxima (m) | Área máxima (m²) |
| Eusébio Matoso | 15 | | 10.000 |
| Lineu de Paula Machado | 25 | 200 | |
| José Augusto de Queiroz | 30 | | 20.000 |

Fonte e elaboração: SP Urbanismo.

As áreas públicas a serem destinadas deverão atender às seguintes diretrizes urbanísticas específicas:

- No Subsetor Eusébio Matoso: destinação de área para implantação de via local, conforme os parâmetros do Quadro 2B da Lei nº 16.402 de 2016, a fim de promover a ligação entre a Av. Lineu de Paula Machado até a divisa da ZOE Jockey Club com o Lote 0010 da Quadra 055 do Setor 200, possibilitando futura conexão com a Rua Bento Frias;
- No Subsetor Lineu de Paula Machado: destinação de área para futura implantação de área verde no eixo da Praça Professor Cardim;
- No Subsetor José Augusto de Queiroz: destinação de área para futuro melhoramento da Rua José Augusto de Queiroz, entre as ruas Fonseca Teixeira e Itapê-Açu, correspondente à faixa de 10 m a partir do alinhamento atual do lote, bem como para preservação de parte da significativa da vegetação arbórea existente no Estacionamento dos Eucaliptos.

As áreas públicas não especificadas acima não têm afetação de destinação previamente definida e deverão ser avaliadas no ato do licenciamento para definição de seu aproveitamento como áreas institucionais, verdes ou sistema viário, devendo atender as regras constantes nos artigos 46 e 47 da LPUOS.

No Subsetor Eusébio Matoso, a abertura de uma via local, de uso exclusivo para pedestres e ciclistas, contribuirá para ampliar a permeabilidade da área aos fluxos de mobilidade ativa, sem prejudicar a dinâmica de circulação de veículos da Rua Bento Frias, já muito carregada entre as Avenidas Magalhães de Castro (Marginal Pinheiros) e Eusébio Matoso.

No Subsetor José Augusto de Queiroz, o alargamento em 10 metros no trecho entre as Ruas Fonseca Teixeira e Itapê-Açú possibilitará a separação entre os fluxos de passagem entre as Avenidas Magalhães de Castro e Lineu de Paula Machado, e os fluxos internos do bolsão residencial, contribuindo ainda para uma melhor operação da CET em ocasiões de eventos e para a qualificação urbana local, com o alargamento de calçadas e implantação de um canteiro arborizado para separação dos fluxos.

Neste mesmo Subsetor, a maior parte da destinação prevista possibilitará a implantação de uma praça, com preservação da vegetação arbórea existente e a instalação de áreas de prática esportiva e de lazer. Combinada à área de fruição pública da porção privada deste subsetor, esta área verde formará uma faixa de transição entre o conjunto do Jockey e o entorno residencial, mantendo a qualidade ambiental existente e contribuindo para a diminuição do impacto de vizinhança.

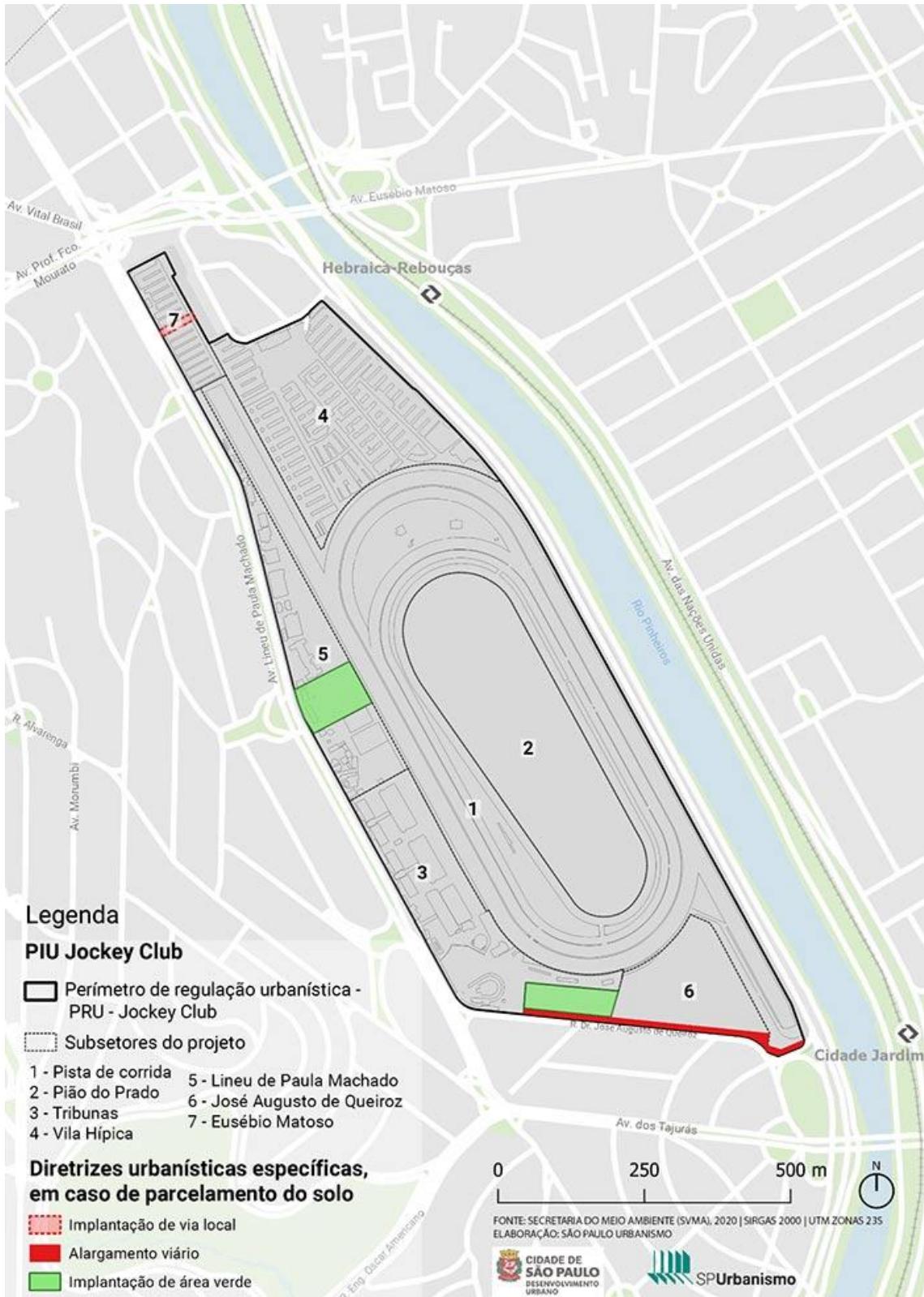


Figura 8 - Ilustração do alargamento viário da Rua Dr. José Augusto de Queiroz (Fonte: Elaboração: SP Urbanismo, 2020.)

No Subsetor Lineu de Paula Machado, a implantação de uma praça, situada no eixo da Praça Professor Cardim, entre as atuais instalações da área esportiva do Jockey Club e o edifício do antigo Ambulatório, contribuirá para a integração física e funcional de duas áreas que já possuem uma integração ambiental, considerando a vegetação arbórea de porte que funciona como um corredor de fauna entre o hipódromo e o bairro de Cidade Jardim.



Figura 9 - Ilustração da implantação de nova praça na Av. Lineu de Paula Machado (Fonte: Elaboração: SP Urbanismo, 2020.)



Mapa 7 - Diretrizes urbanísticas para parcelamento do solo. (Fonte: Secretaria do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, 2020. Elaboração: SP Urbanismo, 2020.)

4.10 Ocupação

Os parâmetros de ocupação do solo previstos consideram a diversidade dos subsetores contidos nos Setores de preservação ou transformação, atribuindo coeficientes de aproveitamento máximo, de modo que o conjunto do Hipódromo de Cidade Jardim tenha um Coeficiente de Aproveitamento global menor que o limite estabelecido para a MEM, conforme estabelecido pelo artigo 15 da LPUOS.

No Setor de Preservação, as características de ocupação devem preservar a funcionalidade das atividades ligadas ao turfe e a ambiência e integridade do conjunto do hipódromo, admitindo-se transformações restritas para qualificar e adaptar cada subsetor às demandas contemporâneas de maior diversidade de usos nos edifícios históricos e espaços livres.

Nos subsetores Pistas de Corrida e Pião do Prado, onde incidem restrições a edificações em sobressolo, é necessário preservar as áreas livres para o uso esportivo, a fruição da paisagem e o cumprimento dos serviços ambientais. Para esses subsetores foram utilizados como referência os parâmetros da Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM, adaptados às características específicas do hipódromo, com definição do coeficiente de aproveitamento máximo igual a 0,1.

Nos subsetores Tribunas e Vila Hípica, onde a ocupação atual é extensiva e concentra as principais referências construídas do hipódromo, as possibilidades de transformação são limitadas, condicionando a adoção de coeficientes de aproveitamento máximo iguais a 1,0.

Já no Setor de Transformação, os critérios para a definição dos parâmetros visam possibilitar as transformações mais intensas e permitir que se crie uma nova ambiência urbana diversificada, na qual o Jockey estabelece uma nova relação com a cidade e com seu entorno imediato, considerando as questões ambientais e as relações entre os novos edifícios e os edifícios existentes preservados para valorizar os atributos históricos e paisagísticos do hipódromo de modo a criar uma coexistência harmoniosa.

Nos subsetores Lineu de Paula Machado e José Augusto de Queiroz, entende-se que esse coeficiente deve ser mais moderado, igual a 2,0, tendo em vista a maior proximidade com os edifícios históricos e com o bairro exclusivamente residencial, bem como o objetivo de possibilitar uma maior integração com o cotidiano do entorno.

Já para o Subsector Eusébio Matoso, por sua proximidade com os modais de transporte e grandes avenidas, propõe-se um coeficiente de aproveitamento mais alto (4,0), aumentando a densidade construtiva na extremidade norte do lote e estimulando um uso mais intenso dessa área.

Em relação aos gabaritos, a estratificação segue as mesmas diretrizes, reconhecendo os contrastes do contexto urbano, ao mesmo tempo em que propõe uma maior diversidade volumétrica na ambiência do conjunto.

Nos subsetores Pistas de Corrida e Pião do Prado, o gabarito de altura é zero, tendo em vista serem áreas non aedificandi em sobressolo. Nos subsetores Tribunas, Vila Hípica e Lineu de Paula Machado, para manter a relação volumétrica mais estreita com os conjuntos edificados existentes, o gabarito de altura definido é de 15 m.

Nos subsetores Eusébio Matoso e José Augusto de Queiroz, buscou-se estabelecer uma relação de contraste com as edificações existentes, reforçando as diretrizes de transformação mais intensa para estes subsetores. No Subsetor Eusébio Matoso, utilizando como referência as restrições do COMAER, tendo em vista os cones de aproximação do Aeroporto de Congonhas, o gabarito de altura definido é de 80m.

No subsetor José Augusto de Queiroz, buscou-se permitir a verticalização no trecho mais próximo do Rio Pinheiros e mais afastado dos edifícios históricos e do entorno, evitando o acanhamento do conjunto e o sombreamento das residências. Neste subsetor, o gabarito definido é de 60 m. A escolha por esse gabarito foi orientada pelos estudos solares realizados (Figura 10), procurando uma altura máxima que não causasse sombreamento nas residências vizinhas, mas que ao mesmo tempo não fosse muito baixa a ponto de exigir que fossem implantadas diversas torres para esgotar o potencial construtivo máximo.

Adicionalmente, para esse subsetor, foi definida uma faixa de transição com a Zona Exclusivamente Residencial – ZER vizinha, onde incidirá o gabarito de altura de 10m no trecho do Estacionamento dos Eucaliptos junto à linha divisória com o Subsubsetor Tribunas e na faixa de 30m a partir da testada da Rua José Augusto de Queiroz no restante do subsetor.

As taxas de ocupação aplicáveis nos subsetores Pistas de Corrida e Pião do Prado são de 10%. No Subsubsetor José Augusto de Queiroz, onde se busca preservar grande parte da área como espaço livre, a taxa de ocupação máxima será de 30%. Em todos os demais, a taxa de ocupação adotada é de 70%.

Os recuos definidos para toda a ZOE Jockey Club correspondem a 5m de frente e 3m nas laterais e fundos dos lotes virtuais dos subsetores ou novos lotes frutos de parcelamento do lote original, com exceção do Subsubsetor Eusébio Matoso, onde os recuos laterais e de fundos são dispensados até 10m de altura e proporcionais à altura do edifício quando este for superior a 10m, sendo o mínimo de 3m, conforme disposições do Código de Obras e Edificações – COE (Lei 16.642/2017).

Adicionalmente, todas as novas edificações deverão observar um afastamento mínimo de 15 metros em relação às edificações tombadas e ao limite físico externo das pistas de grama.

No Subsetor Eusébio Matoso, considerando a referência da Zona de Estruturação Urbana – ZEU e a importância deste subsetor para o adensamento construtivo e populacional da região, em consonância com os objetivos de desenvolvimento urbano da Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, o PIU Jockey definiu a incidência de Cota Parte máxima de terreno por unidade habitacional igual a 20 m².

| Subsetor | Coeficiente de Aproveitamento (a) | | | Taxa de Ocupação Máxima | Gabarito de Altura Máxima (m) | Recuos Mínimos (c) | | | Cota Parte Máxima de Terreno Por Unidade (m ²) | Fator de Planejamento (Fp) | | |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------|-----------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|-----------|-------------|--|----------------------------|--|--|
| | CA Mínimo | CA Básico | CA Máximo | | | Frente (m) | Fundo (m) | Lateral (m) | | | | |
| Pistas de Corrida | NA | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0 | NA | | | NA | 0 | | |
| Plaão do Prado | | | | | | 15 | 3 | 3 | | | | |
| Tribunas | 1,0 | 1,0 | 2,0 | 0,7 | 5 | | | | 2,20 | 2,40 | | |
| Vila Hípica | | | | | | | | | | | | |
| Lineu de Paula Machado | | | | | | | | | | | | |
| José Augusto de Queiroz | 0,5 | 0,4 | 4,0 | 0,7 | 80 | NA (d) | | | 20 | 2,40 | | |
| Eusébio Matoso | | | | | | | | | | | | |

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Aplicam-se os incentivos previstos no Art. 62 da LPUOS para áreas não computáveis relativos às ZEU para o Subsetor Eusébio Matoso e relativos às ZC para os demais subsetores, com exceção do Setor José Augusto de Queiroz.

(b) 10m na faixa de 30m a partir da testada da Rua José Augusto de Queiroz

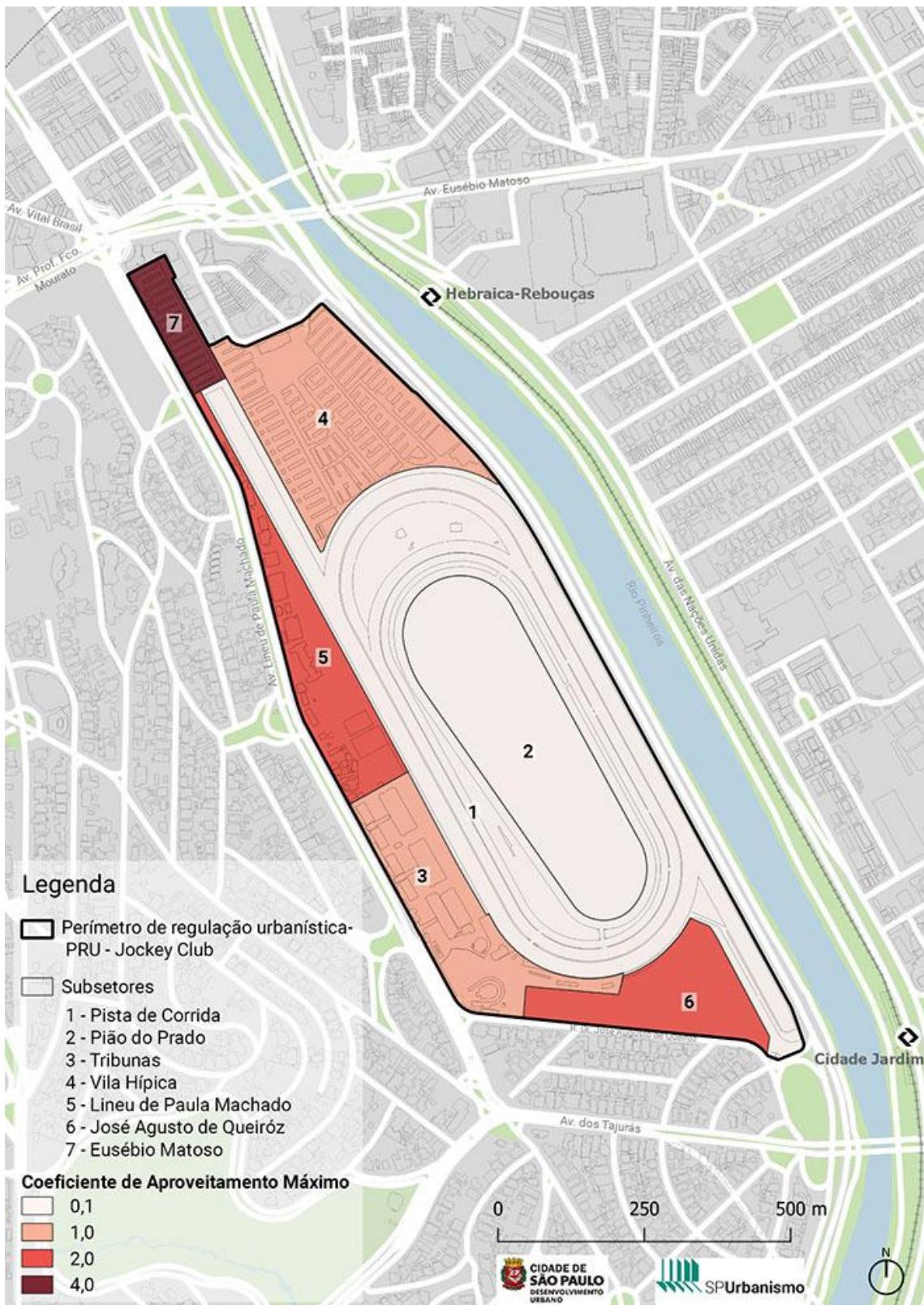
(c) Todos as novas edificações devem observar afastamento mínimo de 15m dos edifícios tombados e do limite físico externo das pistas de grama do hipódromo.

(d) Quando a altura da edificação for superior a 10m, o recuo mínimo será de 3m.

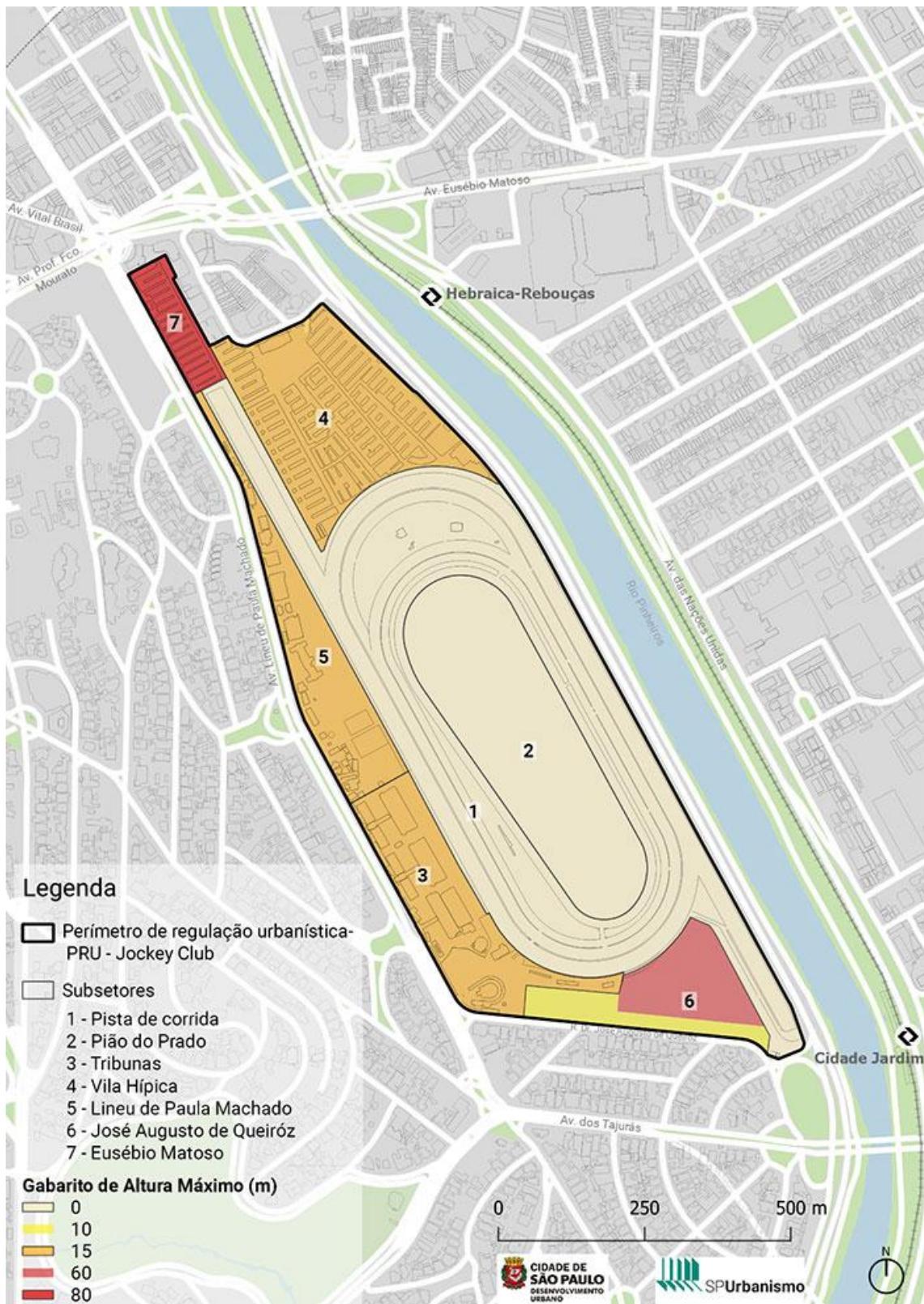
Quadro 5 - Parâmetros de Ocupação, de acordo com o subsetor. (Elaboração: SP Urbanismo, 2019)



Figura 10 - Estudos de Sombreamento para o Subsetor José Augusto de Queiroz com gabarito de 60m (Elaboração: SP Urbanismo, 2019)



Mapa 8 - Coeficientes de Aproveitamento Máximo (Elaboração: SP Urbanismo, 2019)



Mapa 9 - Gabaritos de Altura Máximos (Elaboração: SP Urbanismo, 2019)

Os parâmetros de Quota Ambiental são fundamentais para que o conjunto do Jockey possa ampliar os serviços ambientais prestados à cidade, considerando

que o conjunto já possui atributos relevantes que devem ser preservados. Os parâmetros seguem uma lógica associada à diferenciação entre os setores.

No setor de transformação incidirão os mesmos parâmetros ordinários definidos na LPUOS para o Perímetro de Qualificação Ambiental 4 (PA 4), onde está inserida a ZOE Jockey Club. No cenário de transformação sem parcelamento, deverá ser adotada a pontuação para 10.000 m², igual a 0,78, pois a referência utilizada é a área dos subsetores e todos têm área superior a esta. No cenário de transformação após o parcelamento, o empreendimento deverá adotar a pontuação correspondente ao novo lote. Em qualquer cenário, a Taxa de Permeabilidade – TP definida é de 25%.

No setor de preservação, os subsetores possuem características distintas, mas tem em comum a restrição às possibilidades de alteração dos atributos ambientais atuais. Os subsetores Pistas de Corrida e Pião do Prado, que ocupam 60% do lote e são compostos integralmente por áreas livres permeáveis, são os principais contribuintes para a drenagem da área. Por outro lado, as restrições funcionais e de tombamento impedem a introdução de vegetação arbórea.

Os subsetores Tribunas e Lineu de Paula Machado possuem áreas arborizadas e áreas livres ora permeáveis, ora compostas por pavimentos implantados em conjunto com os edifícios históricos e que, portanto, devem ser em grande parte preservados, limitando as possibilidades de incremento de vegetação arbórea e áreas permeáveis. Nestes subsetores também são limitadas as possibilidades de implantação de reservatórios de retenção de águas pluviais. Os parâmetros de ocupação definidos limitam as possibilidades de transformação com acréscimo de área construída acima de 20%.

Assim, para este setor, a quota ambiental não será aplicável se, mesmo que ocorram transformações que superem os 20% de área construída, os atributos ambientais característicos de cada subsetor sejam mantidos conforme a situação atual, sem supressão de vegetação arbórea e área permeável. No caso de alteração destes atributos, o atendimento à quota ambiental deverá ser relativo ao setor de preservação, considerando o conjunto dos quatro subsetores que o compõem.

| Subsetor | Taxa de Permeabilidade (TP) | Quota Ambiental - Pontuação Mínima (b) | | | | | Fatores | | | |
|-------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------|--------------------------|-----------------|--|--|
| | | Lote > 500 e ≤ 1.000 m ² | Lote > 1.000 e ≤ 2.500 m ² | Lote > 2.500 e ≤ 5.000 m ² | Lote > 5.000 e ≤ 10.000 m ² | Lote > 10.000 m ² | Cobertura Vegetal (alfa) | Drenagem (beta) | | |
| Pistas da Corrida | 0,30 (a) | NA | | | | | 0,5 | 0,5 | | |
| Pião do Prado | | NA | | | | | | | | |
| Tribunas | | NA | | | | | | | | |
| Vila Hípica | | NA | | | | | | | | |
| Lineu de Paula Machado | 0,25 | 0,37 | 0,48 | 0,6 | 0,65 | 0,78 | | | | |
| José Augusto de Queiroz | | | | | | | | | | |
| Eusébio Matoso | | | | | | | | | | |

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Não se aplica a taxa de permeabilidade mínima se não houver alteração dos atributos ambientais dos subsetores do Perímetro de Preservação na data de publicação deste decreto. Se alterado, adotar a TP indicada para o conjunto do Setor de Preservação.

(b) Para empreendimentos implantados sem parcelamento do lote original, considerar a área do subsetor. Para lotes oriundos do parcelamento do lote original, pontuação conforme a área do lote.

(c) Não se aplica a Quota Ambiental mínima se não houver alteração dos atributos ambientais dos subsetores do Setor de Preservação na data de publicação deste decreto. Se alterado, adotar a QA indicada para o conjunto do Setor .

Quadro 6 - Quota Ambiental, Taxa de Permeabilidade e Fatores por subsetores (Fonte: Elaboração: SP Urbanismo, 2019)

Em relação aos parâmetros qualificadores da ocupação, constituídos por fruição pública, fachada ativa, e limites de vedação do lote, são aplicáveis na ZOE Jockey Club os incentivos e obrigações previstos nos artigos 62 e 87 da LPUOS correspondentes a:

- Zona de Centralidade – ZC para os Subsetores Tribunas, Vila Hípica e Lineu de Paula Machado;
- Zona de Estruturação Urbana – ZEU para o Subsetor Eusébio Matoso

Tendo em vista as características dos passeios públicos das vias de acesso ao Hipódromo de Cidade Jardim, com passeios mais largos do que 5m de largura, não serão aplicados à ZOE Jockey Club os incentivos para alargamento das calçadas.

Tendo em vista as características dos Subsetores Pistas de Corrida e Pião do Prado, não são aplicáveis a estes subsetores os incentivos para os parâmetros qualificadores, valendo, entretanto, as regras de Zona Especial de Preservação Ambiental – ZEPAM.

Tendo em vista a necessidade de melhorar a integração do hipódromo com o bairro de Cidade Jardim, os limites de vedação por muros são obrigatórios para o setor de transformação e facultativos para o setor de preservação, já que neste existem trechos de muros integrados aos edifícios implantados junto ao limite do lote, sem recuos, bem como gradis com desenho integrado ao projeto dos edifícios. Neste setor, as alterações das características das vedações deverão ser aprovadas pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico. Em relação ao muro de vedação da Av. Magalhães de Castro (Marginal Pinheiros), eventuais alterações também deverão ser submetidas à aprovação da Companhia de

Engenharia de Tráfego – CET, que deverá avaliar a adequação da solução em relação à segurança viária, a fim de evitar que a iluminação e as atividades do hipódromo não ofusquem a visão ou distraiam os motoristas.



Figura 11 - Ilustração da Av. Lineu de Paula Machado com vedações mais transparentes e fachadas ativas (Elaboração: SP Urbanismo, 2019)

Em relação ao Subsetor José Augusto de Queiroz, a proposta trazida pelo PIU tem o objetivo de possibilitar a introdução de atividades de comércio e serviços que ampliem as opções de conveniência à vizinhança, evitando, por outro lado, que tais atividades tragam impactos negativos aos moradores. Para tanto, a estratégia de definição de obrigações e incentivos para este subsetor prevê a proibição da implantação de fachadas ativas e, ao mesmo tempo, a adoção do percentual mínimos de fruição pública em 50%, de modo que tais atividades possam ser implantadas em posição interna ao lote, afastadas da Rua José Augusto de Queiroz e das residências, porém abertas ao acesso público e integradas à vegetação arbórea da faixa de transição.

Os parâmetros de incomodidade definidos tem como referência a Zona de Centralidade – ZC, cujo mix de usos mais se aproxima da maioria dos subsetores do hipódromo e cujos limites estabelecidos na LPUOS possibilitam a necessária dinamização e diversidade ao conjunto, ao mesmo tempo em que impedem que os eventos que ocorram no hipódromo causem maiores impactos à vizinhança residencial. Estes parâmetros compreendem limites relativos à emissão de ruídos, de odores, de gases, de vapores e material particulado, de vibração associada, e de radiação – faixa de frequência de 0 a 300 GHz. Considerando as especificidades das atividades esportivas do turfe pré-existentes, não se aplicam os parâmetros de incomodidade especificamente a estas atividades.



Figura 12 - Ilustração da Rua José Augusto de Queiroz com melhoramento viário e fruição pública (Elaboração: SP Urbanismo, 2019)



Figura 13 - Ilustração do Subsetor José Augusto de Queiroz visto a partir das Tribunas (Elaboração: SP Urbanismo, 2019)

4.11 Uso

As propostas de parâmetros relativos aos usos também têm como base a setorização. No setor de preservação, além de considerar as atividades inerentes ao hipódromo, o projeto considera uma ampla gama de usos não residenciais, que podem funcionar concomitantemente com as atividades do turfe ou em horários em que não esteja ocorrendo corridas e treinamentos nas pistas. No setor de transformação, o projeto admite a implantação de usos residenciais verticais nos subsetores Eusébio Matoso e José Augusto de Queiroz e usos não residenciais em todos os subsetores, excluindo grupos de atividades que possam causar maior impacto à vizinhança residencial.

Quanto ao uso principal do equipamento, todas as atividades associadas às funcionalidades do turfe devem ser permitidas na ZOE, pois o hipódromo pode continuar funcionando tal como atualmente. Quanto aos usos acessórios, nos subsetores Tribunas e Vila Hípica são permitidos usos não residenciais

compatíveis com o uso principal, como serviços de alimentação, compras, equipamentos culturais e de lazer, feiras e atividades voltadas à economia criativa e ambiental.



Figura 14 - Ilustração da Vila Hípica, com novos usos compatíveis com as particularidades do conjunto (Elaboração: SP Urbanismo, 2019)

É necessário, contudo, considerar a questão da realização de eventos, cujas manifestações da população revelaram diversos conflitos de convivência entre o Jockey e a vizinhança. Pela escala, localização e infraestrutura do equipamento, avalia-se que a permissão para que possam continuar a ocorrer no Hipódromo é positiva para o conjunto, ampliando sua utilização, desde que os parâmetros de incomodidade e condições de instalação possam controlar excessos e regular as condições para que grandes shows e outros eventos de maior impacto não mais ocorram.

Com o objetivo de estimular a diversidade de usos no conjunto e uma maior dinâmica urbana nos espaços públicos do entorno, a proposta de usos para o setor de transformação prevê a presença mais intensa de usos não residenciais. Esses usos surgem como complementares ao uso residencial do bairro Cidade Jardim, provocando efeitos positivos nas dinâmicas de mobilidade da região, na medida em que criam postos de trabalho na própria subprefeitura, trazendo trabalhadores de outras localidades para uma área atualmente vazia na maior parte do dia. Este contingente de trabalhadores ajuda a dinamizar a economia local nas centralidades próximas, trazendo maior movimento às ruas e, consequentemente, maior segurança. Será admitido o uso residencial vertical em empreendimentos de uso misto, com proporção máxima de áreas construídas computáveis de até 80% do empreendimento.

Nos subsetores Pistas de Corrida e Pião do Prado, considerando as restrições do tombamento e as funcionalidades relativas ao hipódromo, serão permitidas as atividades do turfe (Subsetor Pistas) e outras atividades de caráter esportivo, cultural e ambiental (Subsetor Pião do Prado), desde que realizadas ao ar livre e em horários em que não estejam ocorrendo atividades do turfe.

No Subsetor Lineu de Paula Machado, esta avenida é atualmente uma via de passagem, tendo de um lado o hipódromo, com poucos acessos e grande extensão de muros e, do lado oposto, a maior parte dos imóveis vazios na Zona Corredor existente - ZCOR2. Um exemplo bem sucedido das Zonas Corredor (ZCOR) do bairro Cidade Jardim é a Avenida dos Tajurás, onde é possível encontrar bancos, lojas, postos de conveniência, escola e diversos outros serviços que atendem às necessidades mais corriqueiras dos moradores do entorno sem causar incomodidade à vizinhança direta. Entende-se que a Av. Lineu de Paula Machado pode ser como uma extensão da Av. Tajurás no que tange a vitalidade do espaço público, criando um ambiente agradável ao pedestre de uma ponta a outra, chegando até a Av. Francisco Morato. A introdução de novos usos não residenciais similares à ZCOR2, com incentivo à fachada ativa, objetiva possibilitar a implantação de usos que possam impulsionar a transformação nunca vista no outro lado da avenida, fazendo com que o local se torne mais seguro e agradável para os moradores do entorno e para quem passa pela região.

No Subsetor José Augusto de Queiroz prevê-se atividades que possam conviver com a zona exclusivamente residencial no entorno imediato do Jockey – o chamado Bolsão 1 do bairro, situado entre a Rua Dr. José Augusto de Queiroz e a Av. dos Tajurás, com menor impacto na vizinhança. Além de atividades não residenciais de menor nível de incomodidade no térreo dos edifícios, serão

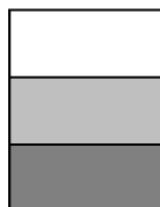
admitidos usos residenciais verticais e de escritórios, com as condições de distanciamento definidas pelos parâmetros de ocupação.

A proposta de usos para o Subsetor Eusébio Matoso é mais permissiva, similar às zonas eixo de estruturação urbana – ZEU que caracterizam o eixo das Avenidas Eusébio Matoso, Vital Brasil e Francisco Morato, de modo a estimular atividades diversificadas. Pelo fácil acesso de pedestres através de metrô ou ônibus, as atividades que ali acontecerem pode estimular uma maior ocupação dos imóveis na Av. Lineu de Paula Machado.

Em todos os subsetores, é admitida a atividade de estacionamento de veículos para dar suporte não só às atividades do hipódromo, mas a eventos e demais atividades que venham a se instalar no conjunto, suprindo a demanda e buscando diminuir o impacto de estacionamento de veículos nas ruas das zonas residenciais próximas. Considerando que atualmente todos os bolsões existentes são em superfície, as possibilidades de preservação, transformação e qualificação do conjunto do hipódromo podem utilizar áreas atualmente reservadas para este uso para um aproveitamento mais nobre, transferindo as vagas existentes para estacionamentos em subsolo. Os usos permitidos para cada subsetor são apresentados no quadro 7, a seguir:

| Subsetor | Subcategorias de Uso (a), (b) | | | | |
|-------------------------|-------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| | R2v | nRa | nR1 | nR2 | nR3 |
| Pistas de corrida | | (c) | | (f) | |
| Pião do Prado | | (c) | | (f) | |
| Tribunas | | (c) | (d) | (g) | (i) |
| Vila Hípica | | (c) | (d) | (h) | (i) |
| Lineu de Paula Machado | | (c) | (e) | (g) | (i) |
| José Augusto de Queiroz | | (c) | (e) | (g) | |
| Eusébio Matoso | | | | | |

Legenda:



Uso permitido

Uso permitido, com exceções/restrições

Uso não permitido

Quadro 7 - Usos permitidos por subsetor (Elaboração: SP Urbanismo, 2019)

- a. A atividade "Hipódromo" se enquadra na subcategoria de uso nR3, grupo de atividade nR3-4 - local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas e é permitida em todos os subsetores.
- b. Atividade "Estacionamentos e garagens de veículos (inclusive garagens subterrâneas)" permitidos em todos os subsetores, sem limite de vagas.
- c. permitidos todos os grupos, exceto nRa-4 e nRa-5.
- d. permitidos todos os grupos, exceto nR1-12, nR1-14 e nR1-15.
- e. permitidos todos os grupos, exceto nR1-14 e nR1-15.
- f. permitidos nR2-10, nR2-11 e nR2-13.
- g. permitidos todos os grupos, exceto nR2-2 a nR2-4, nR2-12 e nR2-15.
- h. permitidos todos os grupos, exceto nR2-2, nR2-3, nR2-12 e nR2-15.
- i. permitidos nR3-1, nR3-3, nR3-4, nR3-5.
- j. aplicam-se aos subsetores da ZOE, complementarmente aos parâmetros previstos neste Quadro, os parâmetros definidos pela Lei 16.402/2016 para a Zona de Estruturação Urbana - ZEU ao Subsubsetor Eusébio Matoso, para a Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM aos Subsetores Pistas de Corridas e Pião do Prado e para a Zona de Centralidade - ZC aos demais subsetores.

Em relação às condições de instalação, a aplicação dos parâmetros deverá considerar a diversidade de usos, a divisão entre os subsetores deste PIU e os cenários de parcelamento previstos neste PIU.

No setor de transformação, para o cenário de implantação de empreendimentos sem parcelamento do lote original, será necessária a análise da CET para definição dos parâmetros gerais e específicos por subcategoria de uso, admitindo-se a adoção de soluções que atendam ao conjunto de usos da ZOE Jockey Club, tais como número de vagas, áreas de embarque e desembarque, áreas e vagas para veículos de carga e fretamento. Para o cenário de parcelamento do solo, deverão ser aplicados em cada lote os parâmetros correspondentes a cada subcategoria de usos definidos no Quadro 4A da LPUOS.

No setor de preservação, em qualquer cenário de parcelamento, admite-se a adoção de soluções que atendam ao conjunto dos subsetores deste setor, sendo também neste caso, necessária a análise da CET para definição dos respectivos parâmetros.

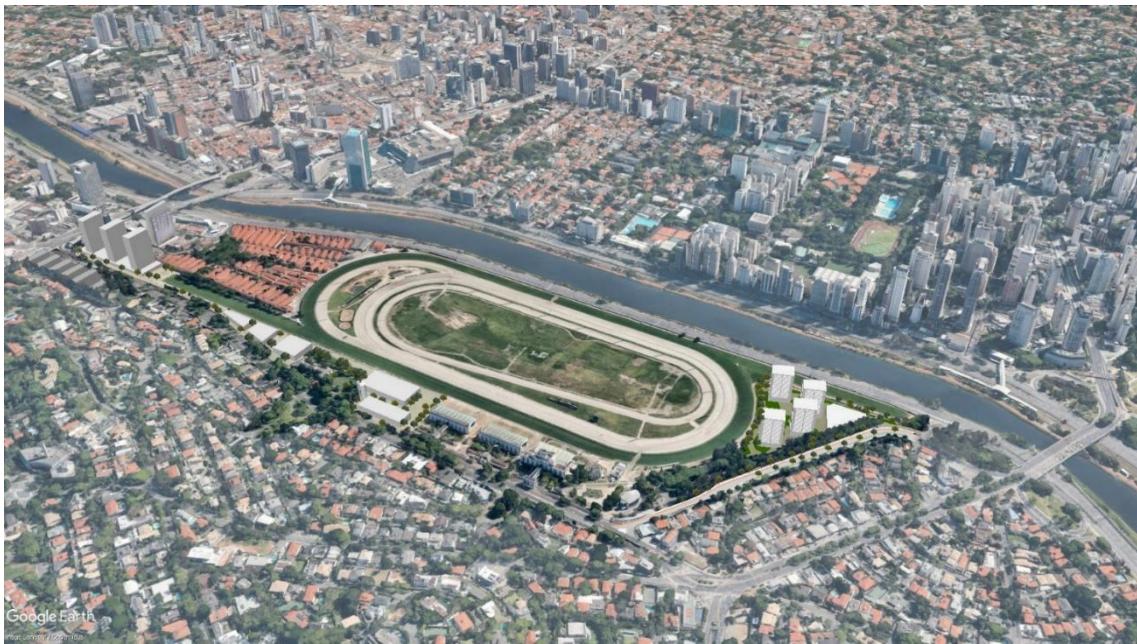


Figura 15 - Ilustração da aplicação dos parâmetros na ZOE Jockey Club (Elaboração: SP Urbanismo, 2019)

5. Modelagem Econômica

Apresentação

Esta modelagem econômica tem dois objetivos fundamentais: o primeiro é especificar o Potencial Construtivo Adicional a ser alienado em eventuais empreendimentos imobiliários no âmbito do PIU Jockey Club e, o segundo, avaliar o potencial máximo de receita a partir da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, que se destinará ao FUNDURB ao longo dos anos.

Para tanto, foram elaboradas simulações de empreendimentos imobiliários nos terrenos assinalados como passíveis de transformação urbanística, de maneira a (i) prever as implantações possíveis de acordo com o ordenamento indicado no PIU (estudo de massas) e (ii) simular seu fluxo de caixa e calcular seus indicadores financeiros (estudo de viabilidade econômica e financeira). Tais procedimentos permitem calibrar a equação da Outorga Onerosa de acordo com a disponibilidade de pagamento dos empreendimentos, adequando os preços do potencial construtivo adicional ao preço de venda e aos demais elementos de composição de custo.

A modelagem está dividida em 6 seções. Na primeira é apresentado resumidamente o potencial construtivo adicional no perímetro PIU, considerando os Setores de Transformação e os parâmetros urbanísticos propostos. Na segunda e terceira partes, foi realizada uma pesquisa lançamentos imobiliários em uma determinada área de influência do PIU, que servirá de apoio tanto à definição das premissas e vocações nos estudos de

viabilidade – seus usos e tipologias mais demandados e preços praticados – quanto à capacidade de absorção do potencial construtivo.

Na quarta seção são demonstrados os resultados dos estudos de viabilidade, a especificação do Potencial Construtivo Adicional e a receita de Outorga Onerosa. Na sequência são demonstradas também fontes alternativas de receita no perímetro, como a venda de Potencial Construtivo mediante Transferência do Direito de Construir (TDC). Ao final, ambas as receitas e estudos são colocados na perspectiva da demanda imobiliária no entorno, demonstrando o tempo possível de captura de recursos para o FUNDURB.

5.1. Potencial construtivo adicional no PIU

Como demonstrado nos estudos urbanísticos do PIU, o perímetro objeto de estudo foi dividido em Setores de Preservação e de Transformação. Os estudos de viabilidade consideram esses últimos para o desenvolvimento de negócios imobiliários, visto que são as áreas com vocação para recepção de novos usos. A produção de imóveis servirá para a geração de renda mediante alienação do chamado Potencial Construtivo Adicional – ou seja, aquele potencial calculado acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico dos terrenos.

A Tabela 1 a seguir resume a quantidade de Potencial Construtivo Adicional considerada na modelagem dos três Setores de Transformação. Para tanto, foram adotadas como base as áreas líquidas de terreno, decorrentes de possíveis destinações de área pública em processos de parcelamento do solo, conforme parâmetros indicados pelo PIU.

Tabela 1: Áreas líquidas de terreno e Potencial Construtivo Adicional dos Setores de Transformação

| Resumo de áreas e projeto | Eusébio Matoso | José Augusto de Queiroz | Lineu de Paula Machado | Total |
|---|----------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Área líquida de terreno (m ²) | 9.973 | 28.745 | 35.198 | 73.916 |
| CA máximo | 4,4 | 2,2 | 2,2 | - |
| Gabarito máximo | Sem limite | 60m | 15m | - |
| Taxa de Ocupação | 70% | 70% | 70% | - |
| Área computável (m ²) | 43.880 | 63.239 | 77.436 | 184.555 |
| Potencial Construtivo Adicional máximo (m²) | 33.907 | 34.494 | 42.238 | 110.639 |

Fonte: SP-Urbanismo, 2020.

Diante do tamanho dos Setores e do aproveitamento concedido, é possível a construção de cerca de **184 mil m² de Área Computável**, o que equivale a **110 mil m² de Potencial Construtivo Adicional** a ser consumido em novos empreendimentos imobiliários. Para os cálculos foram considerados o incremento de 10% do Potencial Construtivo Adicional relativo à Cota de Solidariedade, conforme Art. 112 do PDE.

Como observado, no Setor Eusébio Matoso pretende-se uma utilização mais intensa do solo, com Coeficiente de Aproveitamento alto e sem restrição de gabarito. Já os Setores Lineu de Paula Machado e José Augusto de Queiroz apresentam condições mais restritivas de desenvolvimento, com Coeficiente de Aproveitamento duas vezes menor e gabarito máximo de 15 e 60 metros. Ainda assim, a dimensão dos Setores e suas condições privilegiadas de localização permitem a adoção de tipologias bastante viáveis, como será demonstrando nas seções seguintes.

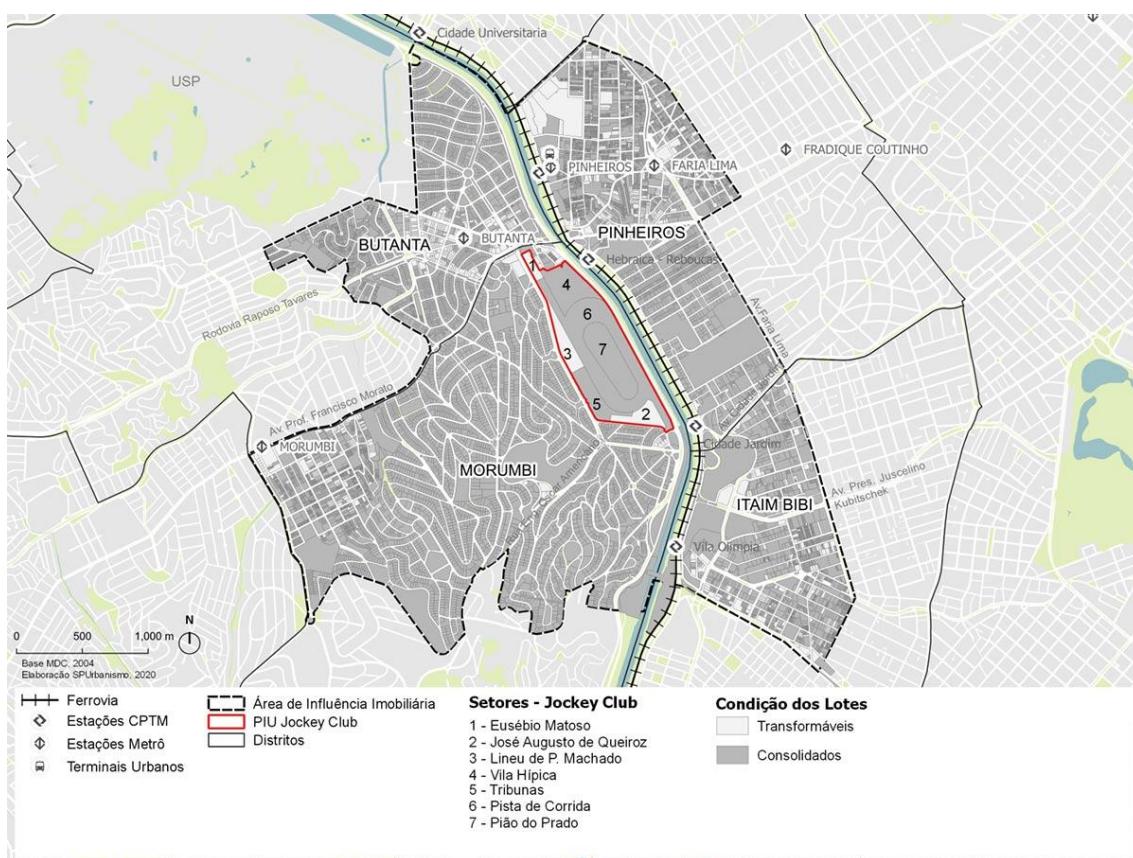
5.2. Oferta e demanda de áreas transformáveis

Considerando o grande volume de Potencial Construtivo Adicional ofertado no âmbito do PIU, coube inicialmente à modelagem econômica mensurar a capacidade dos Setores de Transformação em atrair demanda por terras para produção imobiliária. Essa capacidade de atração será utilizada mais adiante, para alocação no tempo dos recursos provenientes da alienação do Potencial Construtivo Adicional.

Para expressar o comportamento da produção imobiliária no entorno foi definida, primeiramente, uma Área de Influência Imobiliária, um perímetro que alcança as franjas dos principais vetores de transformação do entorno, a saber: a Av. Faria Lima, o entorno das Estações Faria Lima, Butantã e Morumbi da Linha 4-Amarela do Metrô e o baixo Itaim Bibi.

O estudo considerou, então, dois movimentos: (i) a oferta de terrenos transformáveis dentro dessa Área de Influência – dado que comporta os Setores de Transformação do PIU, e (ii) a demanda por produção imobiliária, considerando o histórico de lançamentos nessa mesma Área.

5.2.1. Oferta de áreas transformáveis na área de influência imobiliária



O levantamento das áreas que apresentam maior probabilidade e viabilidade de transformação partiu da identificação de seu inverso, ou seja, das áreas e usos considerados consolidados. A base de dados utilizada foi formada a partir do cruzamento das informações do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de 2018 e da estrutura fundiária disponibilizada na plataforma Geosampa (Julho/2019), contando com informações e geometrias atualizadas pela própria SP-Urbanismo.

Foram considerados como consolidados lotes e glebas com verticalizados (usos residenciais, comerciais, serviços e misto), comércio e serviços horizontais significativos, equipamentos e usos especiais e coletivos; lotes com indicativo de incorporação imobiliária; lotes com área inferior a 500m²; e lotes em Zonas com Coeficiente de Aproveitamento menor ou igual a 1 (ZER, ZPR, ZCOR, ZEPAM). A Zona de Ocupação Especial correspondente à Subprefeitura de Pinheiros foi considerada transformável, uma vez que vem sendo estudada em um PIU específico. O dimensionamento da oferta considera os parâmetros da legislação em vigor para cada lote transformável.

Tabela 2: Áreas Transformáveis na Área de Influência Imobiliária

| Perímetro | | Área dos lotes (m ²) | Área total dos lotes transformáveis (m ²) | Área Computável (m ²) | Potencial Construtivo Adicional (m ²) |
|---|------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|---|
| Área de Influência Imobiliária (excluído PIU) | Butantã | 1.363.254 | 148.548 | 587.436 | 438.888 |
| | Itaim Bibi | 1.375.957 | 136.884 | 515.304 | 378.420 |
| | Morumbi | 3.906.695 | 137.840 | 978.540 | 711.359 |
| | Pinheiros | 2.115.272 | 252.873 | 300.700 | 217.783 |
| | Total | 8.761.178 | 676.145 | 2.381.980 | 1.746.450 |
| PIU Jockey Club | | 586.635 | 73.916 | 184.555 | 110.639 |
| Participação do PIU no total | | 7% | 11% | 8% | 6% |

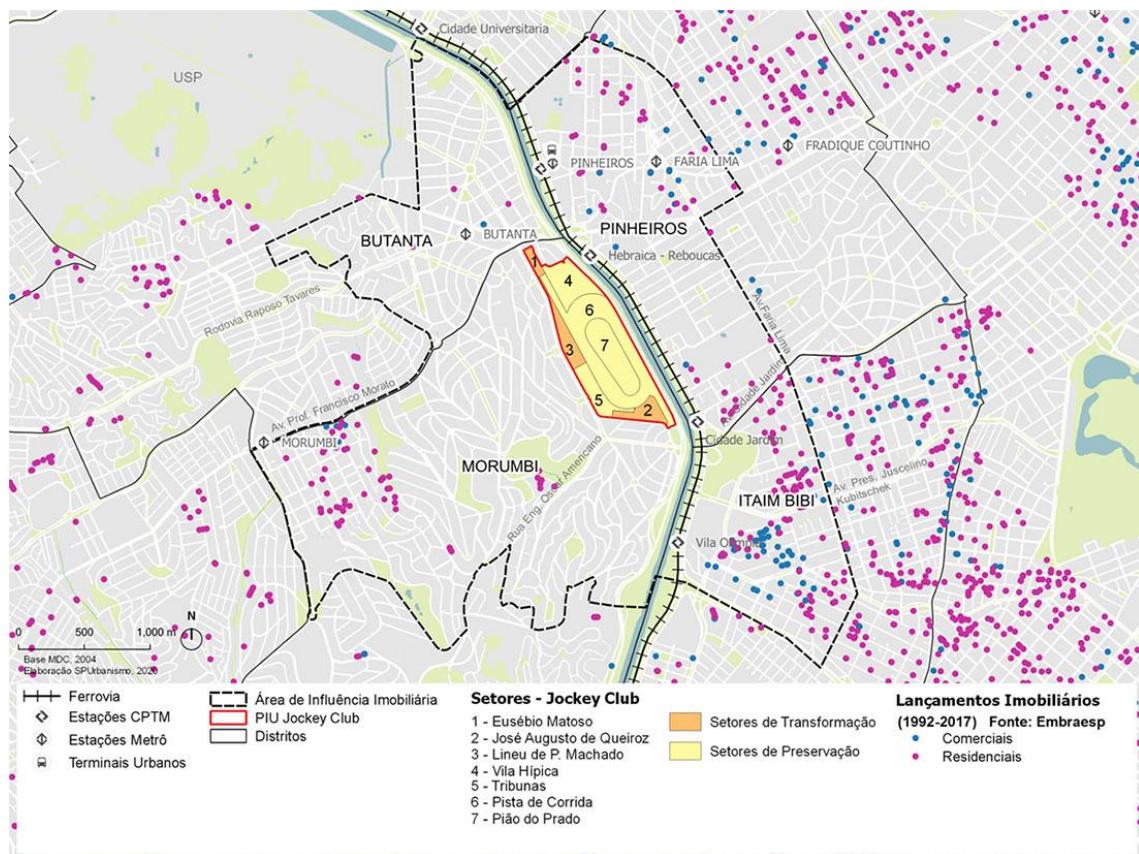
Fonte: SP-Urbanismo, SMDU, 2020.

O levantamento apontou para a escassez de terras disponíveis para desenvolvimento imobiliário no perímetro, somando apenas 7% da área de lotes, concentrados no entorno das estações Butantã e Morumbi do Metrô e, de forma mais esparsa e com lotes menores, no baixo Itaim e no baixo Pinheiros. À exceção da Gleba do Jockey Club, apenas três terrenos na Área de Influência Imobiliária são maiores que 15 mil m², o que aumenta ainda mais a atratividade imobiliária dos Setores de Transformação do PIU, que oferecem 11% dos terrenos transformáveis da área de influência analisada.

5.2.2 Demanda do mercado imobiliário na área de influência imobiliária

A demanda do mercado imobiliário é fundamental para compreendermos sua capacidade de consumo de Potencial Construtivo Adicional ofertado a partir do levantamento das áreas transformáveis.

Os dados de produção imobiliária correspondem ao levantamento dos lançamentos da EMBRAESP, de 1995 a 2017, de forma que seja possível observar o comportamento do consumo histórico nas diversas regiões da Áreas de Influência Imobiliária. Os resultados foram sistematizados no mapa e gráficos a seguir, todos colocados em termos de Área Útil ou Privativa.



Mapa 11 - Área de Influência Imobiliária e áreas transformáveis. (Elaboração: SP Urbanismo, 2020)

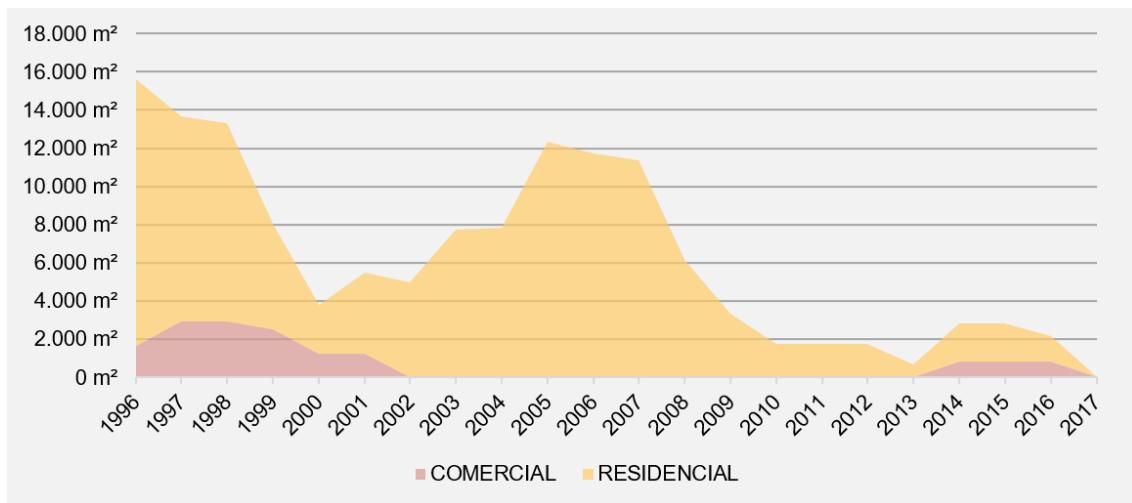


Gráfico 1: Consumo de Área Útil - Morumbi (Fonte: EMBRAESP, Elaboração: SP Urbanismo, 2020)

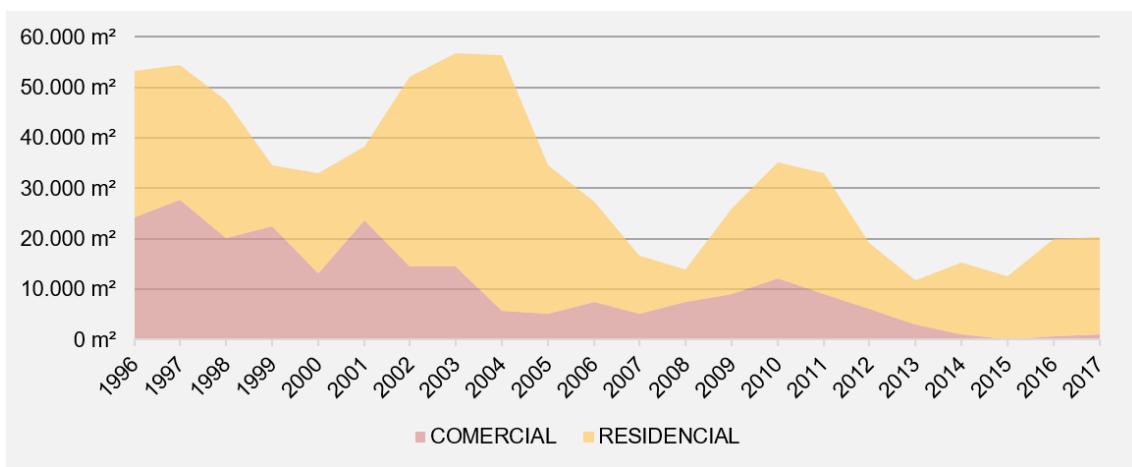


Gráfico 2: Consumo de Área Útil - Itaim Bibi (Fonte: EMBRAESP, Elaboração: SP Urbanismo, 2020)

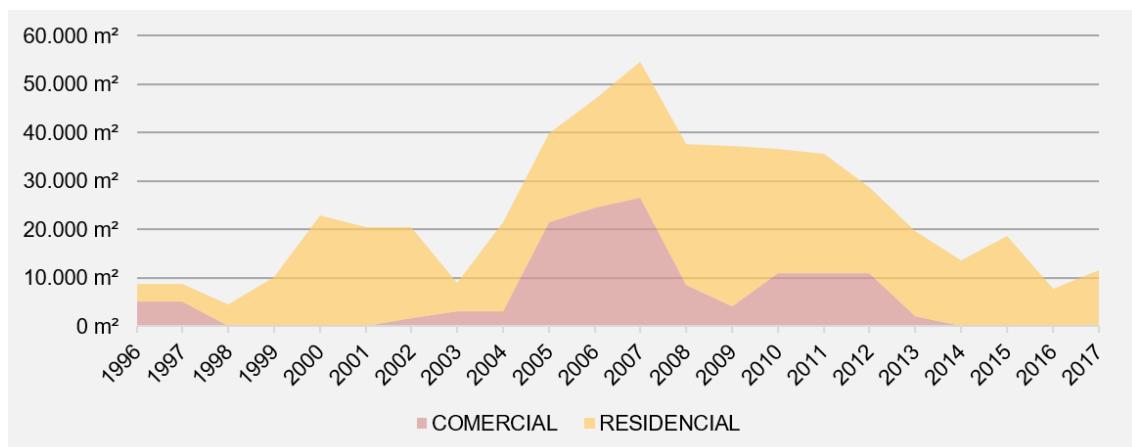


Gráfico 3: Consumo de Área Útil - Pinheiros (Fonte: EMBRAESP, Elaboração: SP Urbanismo, 2020)

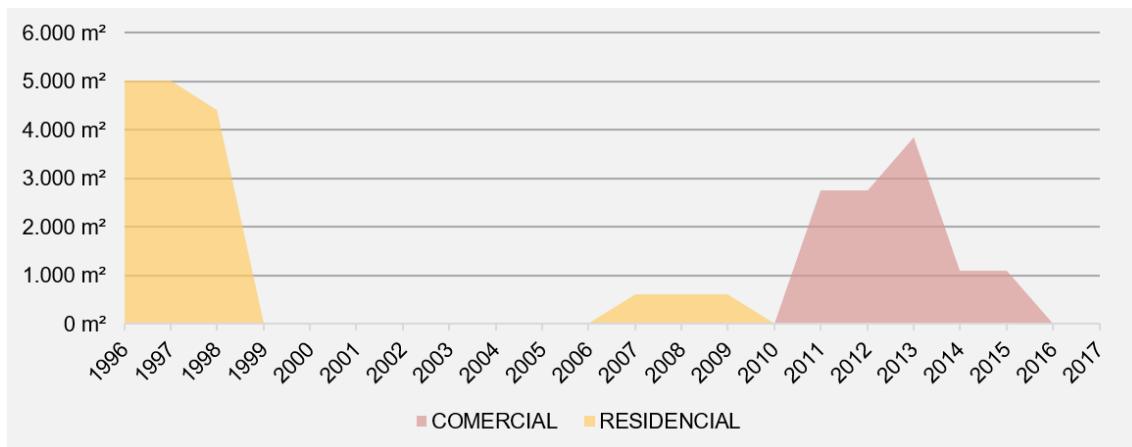


Gráfico 4: Consumo de Área Útil - Butantã (Fonte: EMBRAESP, Elaboração: SP Urbanismo, 2020)

Para projeção anual da demanda foi levado em consideração o ciclo de lançamentos imobiliários, colocando os dados em perspectiva de uma média móvel de 3 anos. A primeira projeção realizada corresponde à média dos últimos 2 ciclos e, na ausência de produção imobiliária, os resultados mais recentes com produção positiva.

Contudo, os dados demonstram movimentos variados do mercado ao longo dos anos, com picos anteriores a 2015, que poderiam também informar a projeção da demanda. Essa variação é influenciada tanto pela disponibilidade de estoque de Potencial Construtivo Adicional, em diferentes marcos regulatórios, quanto pelo comportamento do setor da construção civil na cidade de São Paulo.

Tendo em vista as boas condições locacionais e fundiárias nos Setores de Transformação do PIU, bem como seus parâmetros urbanísticos, foi possível incrementar a projeção da demanda, incluindo no cálculo os últimos picos de produção imobiliária em ciclos anteriores (portanto, antes de 2015). O resultado para a Área de Influência Imobiliária é demonstrado a seguir:

Tabela 3: Estimativa da produção imobiliária anual na Área de Influência

| Região | Área útil Residencial | Área útil Comercial | Total |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Morumbi | 7.477 m ² | 90% 822 m ² | 10% 8.299 m ² |
| Itaim Bibi | 30.945 m ² | 94% 2.148 m ² | 6% 33.093 m ² |
| Pinheiros | 14.666 m ² | 72% 5.602 m ² | 28% 20.268 m ² |
| Butantã | 607 m ² | 36% 1.094 m ² | 64% 1.700 m ² |
| Total | 53.695 m² | 85% 9.666 m² | 15% 63.361 m² |

Fonte: EMBRAESP, SP Urbanismo, 2020

Trata-se, como demonstrado, de uma região com produção imobiliária intensa, muito demandada e bastante sensível às mudanças no regramento urbanístico. Sabendo-se que a produção imobiliária seria absorvida prioritariamente pelos terrenos que apresentem as melhores condições de viabilidade, pode-se dizer que apesar dos Setores de Transformação corresponderem à somente 7% de toda a área computável ofertada no recorte de análise, eles apresentam condições urbanísticas bastante atraentes para absorção dos 63 mil m² anuais de área útil ou privativa projetados.

5.3 Estudo vocacional dos setores de transformação

Para alimentar os estudos de viabilidade, foram prospectados os dados de lançamento de acordo com as regiões da Área de Influência Imobiliária. Cada trecho – Morumbi, Itaim Bibi, Pinheiros e Butantã – corresponde a um possível vetor de produção imobiliária que informa as condições de incorporação a serem utilizadas pelos 3 diferentes Setores de Transformação do PIU. A seguir foram sistematizados os dados em termos de uso, tipologia e preços de lançamento.

5.3.1 Uso e tipologia

No período indicado, foram mapeados 197 lançamentos, com uma oferta de 14.962 unidades imobiliárias, com uma prevalência de dois terços de unidades residenciais. Já em termos de área privativa lançada, os usos residenciais correspondem a cerca de 70% do total.

Tabela 4: Unidades lançadas na Área de Influência Imobiliária, por localização e uso, 1995-2017

| Localização | Total | Comercial | Residencial | | |
|-------------|--------|-----------|-------------|-------|-----|
| Morumbi | 1.399 | 397 | 28% | 1.002 | 72% |
| Itaim Bibi | 7.755 | 2.759 | 36% | 4.996 | 64% |
| Pinheiros | 5.273 | 1.660 | 31% | 3.613 | 69% |
| Butantã | 535 | 274 | 51% | 261 | 49% |
| Total | 14.962 | 5.090 | 34% | 9.872 | 66% |

Fonte: EMBRAESP, 1995-2017

Tabela 5: Metragem lançada na Área de Influência Imobiliária, por localização e uso, 1995-2017

| Localização | Total | Comercial | | Residencial | |
|-------------|--------------------------|------------------------|-----|--------------------------|-----|
| Morumbi | 155.008 m ² | 14.904 m ² | 10% | 140.104 m ² | 90% |
| Itaim Bibi | 749.469 m ² | 253.521 m ² | 34% | 495.948 m ² | 66% |
| Pinheiros | 521.634 m ² | 143.799 m ² | 28% | 377.835 m ² | 72% |
| Butantã | 28.452 m ² | 11.553 m ² | 41% | 16.899 m ² | 59% |
| Total | 1.454.564 m ² | 423.777 m ² | 29% | 1.030.787 m ² | 71% |

Fonte: EMBRAESP, 1995-2017.

Observa-se também nos lançamentos a manutenção da proporção entre o uso residencial e comercial, relação esta que altera-se significativamente apenas no caso do Morumbi, que detêm 28% de suas unidades lançadas como comerciais, mas apenas 10% da área lançada como tal, o que indica que suas unidades comerciais são relativamente menores que as residenciais em comparação às outras regiões. Cabe, portanto, analisar o tamanho médio das unidades lançadas, bem como a suas características tipológicas básicas – a quantidade de dormitórios, no caso residencial, ou se as unidades comerciais correspondem às lajes corporativas (área livre) ou salas comerciais.

Tabela 6: Área útil lançada na Área de Influência Imobiliária, por tipologia e uso, 1995-2017

| Localizaç ão | Residencial | | | | | | Comercial | | |
|-----------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| | Flat | 1 dorm | 2 dorm | 3 dorm | 4+ dorm | Total | Sala | Área Livre | Total |
| Morumbi | 0 | 8.350 | 17.66 3 | 41.64 6 | 72.44 5 | 140.10 4 | 14.90 4 | 0 | 14.90 4 |
| Itaim Bibi | 38.6 20 | 51.85 7 | 64.14 0 | 63.79 0 | 277.5 40 | 495.94 8 | 143.4 36 | 110.0 85 | 253.5 21 |
| Pinheiros | 6.03 8 | 52.86 8 | 81.93 2 | 23.57 8 | 213.4 19 | 377.83 5 | 74.24 4 | 69.55 5 | 143.7 99 |
| Butantã | 0 | 0 | 0 | 15.07 9 | 1.820 | 16.899 | 10.75 5 | 799 | 11.55 3 |

| | | | | | | | | | |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| Total | 44.6 59 | 113.0 75 | 163.7 35 | 144.0 94 | 565.2 24 | 1.030.7 87 | 243.3 38 | 180.4 39 | 423.7 77 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|

Fonte: EMBRAESP, 1995-2017.

Tabela 7: Área útil média das unidades lançadas na Área de Influência Imobiliária, 1995-2017

| Localização | Residencial | | | | | | Comercial | | |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | Flat | 1 dorm | 2 dorm | 3 dorm | 4+ dorm | Geral R | Sala | Área Livre | Geral NR |
| Morumbi | - | 93 m ² | 81 m ² | 102 m ² | 254 m ² | 140 m ² | 38 m ² | - | 38 m ² |
| Itaim Bibi | 31 m ² | 44 m ² | 65 m ² | 100 m ² | 294 m ² | 99 m ² | 58 m ² | 408 m ² | 92 m ² |
| Pinheiros | 23 m ² | 41 m ² | 67 m ² | 100 m ² | 359 m ² | 105 m ² | 47 m ² | 953 m ² | 87 m ² |
| Butantã | - | - | - | 61 m ² | 130 m ² | 65 m ² | 40 m ² | 200 m ² | 42 m ² |
| Média total | 30 m ² | 44 m ² | 67 m ² | 94 m ² | 308 m ² | 104 m ² | 51 m ² | 520 m ² | 83 m ² |

Fonte: EMBRAESP, 1995-2017.

A análise tipológica demonstra que, no uso Residencial, predomina a preferência por apartamentos grandes, com 3 ou mais dormitórios. Cabe ressaltar, por outro lado, novas tendências, como demonstra o volume significativo de oferta de unidades com 2 dormitórios em Pinheiros e movimentos recentes no Butantã, ainda não identificados na base de dados, com o lançamento de tipologias menores, sobretudo após a inauguração da Estação da Linha 4 do Metrô.

Considerando a proximidade dos quatro vetores de análise com os três Setores de Transformação, os estudos de viabilidade desenvolvidos a seguir estabeleceram as seguintes vocações: no Setor Eusébio Matoso, a proximidade com a Linha 4 do Metrô confere ao terreno vocação tanto para construção pequenos apartamentos residenciais, como salas comerciais. No Setor José Augusto de Queiroz, entende-se que, dada a proximidade com a Avenida Cidade Jardim e o Itaim Bibi, o terreno serve tanto ao desenvolvimento de plantas residenciais maiores, como também o investimento em lajes corporativas. Já o Setor Lineu de Paula Machado, considerando os parâmetros dispostos e o

diagnóstico do PIU que apontou a necessidade de dinamização de usos na avenida, apostará exclusivamente nos usos não residenciais.

5.3.2 Análise de preços

Os preços de lançamentos praticados atualmente foram extraídos da mesma base de dados e atualizados pelo INCC, considerando o último lançamento para a tipologia específica e localidade desde 2006.

Tabela 8: Preço médio por metro quadrado de área útil residencial

| Localização | Flat | 1 dorm | 2 dorm | 3 dorm | 4+ dorm | Média |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Morumbi | - | R\$ 14.154 | R\$ 12.788 | R\$ 14.113 | R\$ 7.326 | R\$ 10.964 |
| Itaim Bibi | R\$ 28.009 | R\$ 29.898 | R\$ 25.903 | R\$ 26.687 | R\$ 35.083 | R\$ 31.484 |
| Pinheiros | R\$ 16.175 | R\$ 15.641 | R\$ 13.914 | R\$ 19.619 | R\$ 18.127 | R\$ 16.823 |
| Butantã | - | - | - | - | R\$ 8.416 | R\$ 8.416 |
| Preços médios | R\$ 25.793 | R\$ 16.905 | R\$ 15.119 | R\$ 22.626 | R\$ 21.396 | R\$ 20.094 |

Fonte: EMBRAESP, 1995-2017.

Tabela 9: Preço médio por metro quadrado de área útil não residencial

| Localização | Sala | Área Livre | Média |
|---------------|------------|------------|------------|
| Morumbi | R\$ 15.106 | - | R\$ 15.106 |
| Itaim Bibi | R\$ 28.924 | R\$ 25.238 | R\$ 25.667 |
| Pinheiros | R\$ 26.708 | R\$ 16.149 | R\$ 17.441 |
| Butantã | R\$ 19.015 | R\$ 17.171 | R\$ 17.990 |
| Preços médios | R\$ 23.619 | R\$ 17.277 | R\$ 18.367 |

Fonte: EMBRAESP, 1995-2017.

Como pode se observar, os preços mais elevados são praticados no recorte corresponde ao Itaim Bibi e, em seguida, Pinheiros, ambos com grande influência da Av. Faria Lima.

Os preços dos imóveis residenciais variam conforme a tipologia e determinam um gráfico em forma de “U”, sendo as tipologias de dois dormitórios (demanda

que foi observada principalmente em Pinheiros) as mais baratas. Esse resultado é bastante usual: as plantas menores oferecem ao incorporador a estratégia de elevar o preço por metro quadrado, pois representa pouco impacto no preço total. Já as unidades de três ou mais dormitórios, embora extensivas em metragem, geralmente, localizam-se nos melhores pontos das regiões avaliadas e, assim, o ponto agrega valor ao produto.

Quanto aos aluguéis, foi utilizado como variável o *rental yield* disponível na base de dados da FipeZap, referente a Maio/2020. Em relação aos usos não residenciais, importante destacar que a base não distingue as tipologias entre Área Livre e Sala comercial. Assim, uma vez que a calibragem do dado se ampara principalmente nas maiores áreas – a tipologia Área Livre – considerou-se o dado para estimar o aluguel da primeira tipologia, e um mesmo acréscimo em 40% para a segunda.

Multiplicando-se o *rental yield* pelo preço do metro quadrado considerado anteriormente, obtemos o preço do aluguel mensal de cada metro quadrado, disposto abaixo:

Tabela 10: Aluguel médio por metro quadrado (por mês)

| Localização | Residencial | | | | | | Comercial | | |
|-------------|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|------------|----------|
| | Flat | 1 dorm | 2 dorm | 3 dorm | 4+ dorm | Geral R | Sala | Área Livre | Geral NR |
| Morumbi | - | R\$ 76 | R\$ 59 | R\$ 55 | R\$ 24 | R\$ 50 | R\$ 101 | - | R\$ 98 |
| Itaim Bibi | R\$ 151 | R\$ 161 | R\$ 120 | R\$ 104 | R\$ 116 | R\$ 143 | R\$ 194 | R\$ 121 | R\$ 167 |
| Pinheiros | R\$ 87 | R\$ 84 | R\$ 64 | R\$ 76 | R\$ 60 | R\$ 76 | R\$ 179 | R\$ 77 | R\$ 113 |
| Butantã | - | - | - | - | R\$ 28 | R\$ 38 | R\$ 128 | R\$ 82 | R\$ 117 |
| Média total | R\$ 139 | R\$ 91 | R\$ 70 | R\$ 88 | R\$ 71 | R\$ 91 | R\$ 159 | R\$ 83 | R\$ 119 |

Fonte: EMBRAESP, 1995-2017.

5.4 Estudo de viabilidade

O estudo de viabilidade econômica e financeira de empreendimentos imobiliários é dividido em duas partes. Na primeira, o estudo de massa, são

avaliadas implantações nos terrenos de acordo com o regramento urbanístico, considerando o máximo aproveitamento do lote, resultando no cálculo do quadro de áreas de cada empreendimento. Na segunda parte, a análise financeira, essas áreas são precificadas e dispostas num fluxo de caixa como receitas e despesas, incluindo nos cálculos o fator “tempo da transformação”, obtido pelas estimativas da demanda imobiliária dos próximos anos na região e da capacidade de atração desse mercado pelos Setores de Transformação do PIU.

Esse exercício foi efetuado nos 3 Setores de Transformação – Eusébio Matoso, José Augusto de Queiroz e Lineu de Paula Machado. Seguindo o estudo de vocação dos terrenos, nos dois primeiros Setores considerou-se o desenvolvimento de empreendimentos de uso misto, com fachada ativa: no Setor Eusébio, optou-se por unidades residenciais de 2 dormitórios e salas comerciais, próximo do que se espera para Pinheiros e Butantã; já no Setor José Augusto de Queiroz, foram adotadas unidades residenciais de três dormitórios e andar livre, na mesma perspectiva do Itaim Bibi e Morumbi. Por fim, no Setor Lineu de Paula Machado foi realizada modelagem de desenvolvimento imobiliário exclusivamente comercial, também com fachada ativa, coerente com as expectativas do PIU de atração de novas dinâmicas para a Av. Lineu de Paula Machado.

Tabela 11: Resultado dos Estudos de massa por Setor

| Setor | Ga. b. (m) | Área Com p. (m ²) | Pot. Const. Adicion al (m ²) | CA | Uso | Torre s | Área Útil (m ²) | Plant a (m ²) | Uni d. | Vagas Garage m |
|--|------------------|--|---|---------|-------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------|----------------------|
| Eusébi o Matoso | 67 | 43.88 0 | 33.907 | 4, 4 | Residenc ial | 4 | 45.53 9 | 65 | 704 | |
| | | | | | Salas Comerci ais | 1 | 8.100 | 45 | 180 | 884 |
| | | | | | Fachada ativa | - | 4.986 | - | - | |
| José August o de Queiro z | 59 | 63.23 2 | 34.487 | 2, 2 | Residenc ial | 5 | 57.60 0 | 120 | 480 | 1.216 |
| | | | | | Andar livre | 1 | 14.52 8 | 454 | 32 | |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------|----|--------|--------|-----|--------------------------|---|--------|-------|----|-----|
| | | | | | Fachada ativa | - | 5.749 | - | - | |
| Lineu de Paula Machado | 15 | 77.331 | 42.133 | 2,2 | Andar livre | 4 | 59.520 | 1.240 | 48 | 960 |
| | | | | | Fachada ativa + Serviços | - | 19.141 | - | - | |

Fonte: SP-Urbanismo, 2020

Os resultados da modelagem demonstraram que todos os empreendimentos apresentam viabilidade financeira. O VGV alcança, ao todo, **R\$ 3,76 bilhões** e o ganho com venda ou permuta dos terrenos atinge cerca de **R\$ 828 milhões**.

Importante destacar que todos os Setores têm potencial para atingir Margens Líquidas maiores que 20% e Taxas Internas de Retorno bem expressivas, em torno de 30%, resultado da composição entre as condições de localização - com preços/m² de lançamento elevados - e parâmetros urbanísticos vantajosos do ponto de vista imobiliário.

Tabela 12: Resultado dos Estudos de viabilidade por Setor

| Setores de Transformação: | | Eusébio Matoso | José Augusto de Queiroz | Lineu de Paula Machado |
|---------------------------|--------------------|----------------|-------------------------|------------------------|
| VGV | R\$/m ² | 15.872 | 20.341 | 15.836 |
| | R\$ | 930,5 mi | 1.584 mi | 1.248 mi |
| Terreno | R\$/m ² | 20.527 | 12.124 | 7.801 |
| | %VGV | 22% | 22% | 22% |
| | R\$ | 204,7 mi | 348,5 mi | 274,6 mi |
| Outorga | Fp | 2,4 | 2,4 | 2,2 |
| | R\$/m ² | 984 | 1.969 | 1.807 |
| | %VGV | 3,6% | 4,3% | 6,1% |
| | R\$ | 33,4 mi | 67.9 mi | 76,1 mi |
| Cota de Solidariedade | R\$ | 1,79 mi | 5,18 mi | 6,35 mi |

| | | | | |
|-----|-----|------|------|------|
| ML | (%) | 25,6 | 23,5 | 23,8 |
| TIR | (%) | 33,2 | 31,1 | 29,8 |

Fonte: SP-Urbanismo, 2020

Tabela 13: Resultado geral dos Estudos de viabilidade

| VGV | Terreno | | Outorga Onerosa | | | Cota de Solidariedade |
|-------------|------------|------|--------------------------|--------------|------|-----------------------|
| | Total | %VGV | Preço médio | R\$ | %VGV | |
| R\$ 3,76 bi | R\$ 828 mi | 22% | R\$ 1.584/m ² | R\$ 177,4 mi | 4,7% | R\$ 13,3 mi |

Fonte: SP-Urbanismo, 2020

Os estudos de viabilidade demonstram que existe disponibilidade financeira para que os empreendimentos contribuam com a Outorga Onerosa e para a Cota de Solidariedade, essa última exigida para empreendimentos com mais de 20.000m² de área computável (Art. 111 e 112 do PDE). No caso da Outorga, foram considerados preços médios de Potencial Construtivo Adicional praticados em outras áreas com perfil similar, em termos de valorização imobiliária e parâmetros urbanísticos.

Tal como previsto pelo PDE, os preços decrescem de acordo com o CA máximo, perfazendo uma média de **R\$1.584/m²** (considerando CA=2,2, e 4,4) e uma receita de aproximadamente **R\$ 177,4 milhões**, correspondente a cerca de 4,7% do VGV, em média, para os estudos realizados. Tais valores consideram Fatores de Planejamento (Fp) de 2,4 para os Setores Eusébio Matoso e José Augusto de Queiroz, e 2,2 para o Setor Lineu de Paula Machado, portanto, maiores que aqueles indicados no PDE.

Em relação à Cota de Solidariedade, a estimativa de R\$13,3 milhões deriva de uma das modalidades de pagamento, no caso, a destinação de 10% do valor do terreno para o FUNDURB (inciso III do Art.112 do PDE).

5.5. Potencial Construtivo Passível de Transferência

Por se tratar de um imóvel tombado, o Jockey Club teve acesso ao instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC), tendo emitido em Março de 2015 uma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (PC_{pt}), calculada de acordo com as regras constantes no Art. 125 do PDE.

Como se trata de uma declaração já emitida pelo Município, não convém ao PIU em curso alterar qualquer disposição em relação ao montante de potencial construtivo disponível. Ainda assim, e sobretudo pelo volume de PC_{pt} , trata-se de um importante ativo que, ao longo dos anos, também será observado em relação às decisões de se levar adiante ou não novos empreendimentos imobiliários no perímetro do PIU.

O cálculo do potencial seguiu a fórmula:

$$PC_{pt} = At_c \times CA_{bas} \times F_i$$

onde At_c é área do terreno cedente, CA_{bas} é o coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência e F_i é o fator de incentivo igual a 1.

No cálculo realizado em 2015, foram apresentados os seguintes valores:

$$At_c = 586.635 m^2$$

$$CA_{bas} = 0,6$$

$$\therefore PC_{pt} = 586.635 \times 0,6 \times 1 = 351.981 m^2$$

De acordo com os dados da PMSP, desde a emissão da Declaração, em 2015, foram transferidos 50.000m², resultando em um PC_{pt} disponível atualmente de **301.981m²**.

Ainda que não tenhamos certeza do fluxo futuro de transferência desse potencial, é possível estimarmos com precisão a receita máxima a ser atingida pelo PC_{pt} disponível.

No modelo da TDC, o PC_{pt} é convertido em Potencial Construtivo Equivalente ao imóvel receptor (PC_r), seguindo a fórmula do Art. 128 do PDE:

onde VT_{cd} é valor unitário/m² do terreno cedente ou doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa vigente na data de expedição da Declaração (03/2015), C_r é valor unitário/ m² da contrapartida da Outorga Onerosa no imóvel receptor e CA_{maxcd} é coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente, com valor fixo de 4,0 para as hipóteses de transferência de potencial sem doação.

Sabemos que os preços máximos a serem atingidos por cada m² de PC_{pt} equivale à razão entre a receita de Outorga Onerosa praticada no imóvel receptor (ou seja $PC_r \times C_r$) e o PC_{pt} disponível. Podemos, então, concluir que o teto do preço/m² do PC_{pt} a ser negociado entre o detentor da Declaração e o imóvel receptor será sempre $VT_{cd}/4$.

Na Declaração emitida em Março de 2015, o $VT_{cd} = R\$1.769/m^2$. Como o VT_{cd} deve ser corrigido pelo IPCA (IBGE) acumulado até o mês anterior à data de transferência ao imóvel receptor, atualmente o VT_{cd} seria igual a $R\$2.267,16/m^2$, resultando em **$R\$566,79/m^2$ de PC_{pt}** .

Dessa forma, considerando os **$301.981m^2$** disponíveis, o instrumento de TDC ainda tem potencial para gerar cerca de **$R\$171$ milhões ao Jockey Club**, em valores de Abril/2020, receita que provavelmente não será desprezada.

Vale ressaltar também que, de acordo com as regras vigentes, após os $50.000m^2$ transferidos inicialmente, o saldo só poderá ser transferido gradualmente por meio de 10 parcelas anuais. Ou seja, os $301.981m^2$ disponíveis resultariam, em termos de receita, no máximo, **$R\$17,1$ milhões ao ano ao Jockey Club**, pelos próximos 10 anos.

Uma outra hipótese a ser destacada é a possibilidade da emissão de uma nova Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, que seria possível a partir do parcelamento da gleba. Considerando que essa nova Declaração seria calculada à luz do regramento estabelecido pelo PIU e pelo zoneamento, estima-se que seriam produzidos **$17.151 m^2$ de PC_{pt}** a um preço máximo de **$R\$451/m^2$** , dados os valores constantes na atualização do Quadro 14 do PDE em 2020. Como o potencial já transferido supera consideravelmente o potencial de uma nova Declaração, conclui-se que, apesar da possibilidade dessa nova emissão cumprir exigências do ponto de vista regulatório, ela não será capaz de efetivar novas receitas ao Jockey Club.

5.6. Fluxo de Lançamentos e Outorga Onerosa no tempo

O leque de composição de negócios permitidos pelo PIU Jockey Club é bastante amplo: é possível optar pelo parcelamento dos Setores de Transformação, o que permitiria um possível cenário de alienação de imóveis, ou então trabalhar cenários de rentabilidade baseados exclusivamente em aluguéis dos imóveis não residenciais. Ainda, seria possível pensar em um modelo que combinasse ambos os cenários, de forma a dinamizar os ativos no tempo.

A simulação aqui realizada considera um modelo híbrido, tendo como teto de lançamentos aquele definido pela projeção anual da demanda. Tomamos como base um cenário otimista, no qual os Setores de Transformação, por suas características endógenas, fossem capazes de consumir cerca de 60% da produção imobiliária anual identificada na Área de Influência Imobiliária, ou seja, algo em torno de 38 mil m^2 de área privativa ao ano.

Em relação a proporção de usos residenciais e não residenciais, optou-se por adotar a mesma proporção identificada na demanda, resultando em um consumo anual de, no máximo, 5.800 m^2 de área privativa para usos comerciais

e serviços – o que inclui áreas de fachada ativa, torres com salas comerciais e andares livres – além de uma área privativa residencial anual de pouco mais de 32 mil m².

O cenário adotado considera a possibilidade de empreendimentos para venda nos Setores Eusébio Matoso e José Augusto de Queiroz e empreendimentos comerciais para renda no Setor Lineu de Paula Machado. Além disso, sabe-se que nos próximos 10 anos ainda seria possível usufruir as receitas de TDC, ou seja, qualquer alienação (residencial ou comercial) ocorreria, em tese, após esse período. Dessa forma optou-se pela priorização no lançamento dos imóveis de aluguel no Setor Lineu de Paula Machado na primeira década, seguido dos lançamentos de imóveis para venda no Setor Eusébio Matoso – completando a nova frente da Avenida – e, por fim, José Augusto de Queiroz.

O fluxo de lançamentos considera a possibilidade de faseamento de cada empreendimento, sendo que o volume de área lançada ao ano corresponde sempre a uma ou mais torres (residencial ou não residencial) ofertadas. Caso a oferta ultrapasse a demanda, acumulam-se alguns anos para novos lançamentos, até o esgotamento das áreas privativas estimadas nos estudos de viabilidade. Também foi considerada uma vacância média de 5% para as locações.

Tabela 13: fluxo de lançamentos e financeiro ao longo do tempo

| Ano | Pot. Const. Adic. (m ²) | Área Útil (m ²) | | | OODC recebida (R\$) | Projeção aluguéis nos empreendimentos de renda (R\$) | VGV dos empreendimentos de uso misto (R\$) |
|--------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------|---------------------|--|--|
| | | José Augusto de Queiroz | Lineu de Paula Machado | Eusébio Matoso | | | |
| Total | 110.527 | 77.877 | 78.817 | 58.625 | 177.390.982 | 1.351.240.022 | 2.514.571.501 |
| Ano 1 | 10.533 | 0 | 19.704 | 0 | 19.031.709 | 0 | 0 |
| Ano 2 | 3.511 | 0 | 0 | 0 | 6.343.903 | 18.510.137 | 0 |
| Ano 3 | 3.511 | 0 | 0 | 0 | 6.343.903 | 18.510.137 | 0 |

| | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|------------|------------|-------------|
| Ano 4 | 3.511 | 0 | 19.704 | 0 | 6.343.903 | 37.020.275 | 0 |
| Ano 5 | 3.511 | 0 | 0 | 0 | 6.343.903 | 37.020.275 | 0 |
| Ano 6 | 3.511 | 0 | 0 | 0 | 6.343.903 | 37.020.275 | 0 |
| Ano 7 | 3.511 | 0 | 19.704 | 0 | 6.343.903 | 55.530.412 | 0 |
| Ano 8 | 3.511 | 0 | 0 | 0 | 6.343.903 | 55.530.412 | 0 |
| Ano 9 | 10.096 | 0 | 0 | 0 | 12.824.549 | 55.530.412 | 0 |
| Ano 10 | 10.096 | 0 | 19.704 | 0 | 12.824.549 | 74.040.549 | 0 |
| Ano 11 | 7.306 | 0 | 0 | 0 | 7.190.259 | 74.040.549 | 0 |
| Ano 12 | 7.306 | 0 | 0 | 25.263 | 7.190.259 | 74.040.549 | 145.869.496 |
| Ano 13 | 1.442 | 0 | 0 | 25.263 | 1.419.227 | 74.040.549 | 251.476.124 |
| Ano 14 | 6.273 | 0 | 0 | 0 | 11.195.711 | 74.040.549 | 211.213.256 |
| Ano 15 | 6.273 | 0 | 0 | 4.050 | 11.195.711 | 74.040.549 | 213.775.601 |
| Ano 16 | 8.462 | 0 | 0 | 4.050 | 14.353.193 | 74.040.549 | 108.168.973 |
| Ano 17 | 6.120 | 25.340 | 0 | 0 | 12.047.771 | 74.040.549 | 203.059.694 |
| Ano 18 | 5.611 | 25.340 | 0 | 0 | 11.045.386 | 74.040.549 | 359.731.694 |
| Ano 19 | 1.072 | 12.670 | 0 | 0 | 2.110.890 | 74.040.549 | 414.873.847 |

| | | | | | | | |
|--------|-------|-------|---|---|-----------|------------|-------------|
| Ano 20 | 1.072 | 0 | 0 | 0 | 2.110.890 | 74.040.549 | 235.008.000 |
| Ano 21 | 2.145 | 4.843 | 0 | 0 | 4.221.780 | 74.040.549 | 176.022.272 |
| Ano 22 | 2.145 | 4.843 | 0 | 0 | 4.221.780 | 74.040.549 | 97.686.272 |
| Ano 23 | 0 | 4.843 | 0 | 0 | 0 | 74.040.549 | 97.686.272 |

Fonte: SP-Urbanismo, 2020

De acordo com as projeções, seria possível realizar todos os lançamentos imobiliários nos Setores de Transformação em pouco mais de 20 anos, prazo portanto referencial para o recebimento integral dos 177,4 milhões de Outorga Onerosa. Nesse período, a receita com aluguéis se aproxima do VGV desenhado nos estudos de viabilidade para o Setor Lineu de Paula Machado, demonstrando a pertinência dos preços de potencial construtivo adicional ali praticados.

Os resultados reiteram que a localização do Jockey Club e as disposições do PIU dão margem a grande atratividade de negócios imobiliários. A região tem forte vocação comercial, mas também deve-se considerar o ordenamento para fins residenciais, muito demandado. Dada a atratividade do mercado, a velocidade de vendas não deve prejudicar os resultados financeiros no caso da escolha dos usos e modelos de negócio.

Os estudos demonstram também que, independente do modelo de negócio a ser adotado, os Fatores de Planejamento propostos são sensíveis aos indicadores financeiros correntes. Em consequência, a destinação de parte do perímetro do PIU para transformação urbanística e imobiliária permite a geração de receita considerável ao FUNDURB – recursos que poderão ser utilizados na execução das intervenções públicas em outras regiões da cidade, equalizando-se, portanto, os ganhos privados com os ganhos públicos proporcionados no âmbito do PIU Jockey Club.

6. Modelo de Gestão democrática

Dentre as estratégias do Plano Diretor Estratégico (PDE), tem destaque o fortalecimento da participação popular nas decisões dos rumos da cidade, considerando as diversas instâncias e por meio de diferentes instrumentos de participação e controle social. Tais estratégias garantem a participação de representantes dos diferentes segmentos da população de forma direta ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e

gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

O PDE definiu, no artigo 136, que os PIUs elaborados pelo Poder Público deverão apresentar propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais no perímetro onde for aplicado o instrumento, cabendo ao PIU indicar os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas a aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômico-financeiros e modelo de gestão democrática que contemple mecanismos de participação e controle social e instrumentos para monitoramento e avaliação das ações.

O Modelo de Gestão Democrática, de modo geral, considera informações como as diretrizes de desenvolvimento urbano, os parâmetros urbanísticos e o programa de intervenções previsto para propor os mecanismos de controle social e monitoramento dos resultados do projeto para o equipamento e a região em que está inserido.

Neste projeto em particular, o PIU estabelece diretrizes e parâmetros para uma área privada de propriedade do Jockey Club de São Paulo, que será transformada conforme as prioridades e disponibilidade de recursos desta organização.

Tampouco há neste projeto um programa de intervenções, que demande a definição de prioridades e a fiscalização da implantação de obras relacionadas ao projeto. Em consequência dessas características, o PIU Jockey não define nenhum Instrumento de Ordenamento e Reestruturação Urbana específico para veicular suas disposições, sendo estas diretamente aplicáveis após a edição do decreto. Nestas condições, não há previsão no PIU Jockey para constituição de um Conselho Gestor, pois não existem elementos típicos da natureza e competência deste tipo de colegiado.

Tal característica, no entanto, não impede que a sociedade civil organizada cumpra seu papel de monitoramento dos resultados do projeto em relação ao desenvolvimento urbano e ambiental da região, pois permanecem ativas as demais instâncias da democracia participativa que atuam em nível local e municipal com atribuições associadas à política urbana municipal, sendo estes canais preferenciais para o acompanhamento das transformações pretendidas pelo projeto e, eventualmente, para a proposição de correções e ajustes para que os objetivos do PIU sejam alcançados. Dentre estas instâncias, podemos destacar:

- Conselho Municipal de Política Urbana – CMPU;
- Conselho do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB;

- Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES (constituído em nível municipal e em cada subprefeitura);
- Conselho Participativo Municipal – CPM.

As contribuições da sociedade civil, recebidas durante o processo de desenvolvimento deste PIU através do processo participativo (consultas públicas, apresentações no CPM e CADES Butantã e no CMPU) revelaram diversas organizações atuando na região, que ajudaram a modelar a presente proposta e que certamente continuarão ativas e vigilantes após a edição do decreto regulamentador da ZOE Jockey Club.