

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



 universidade
IBRADIM

Instrumentos Urbanísticos e Negócios Imobiliários: Cidades em Transformação



Progresso



**Em um mundo cada vez
mais complexo...**



Precisamos de...



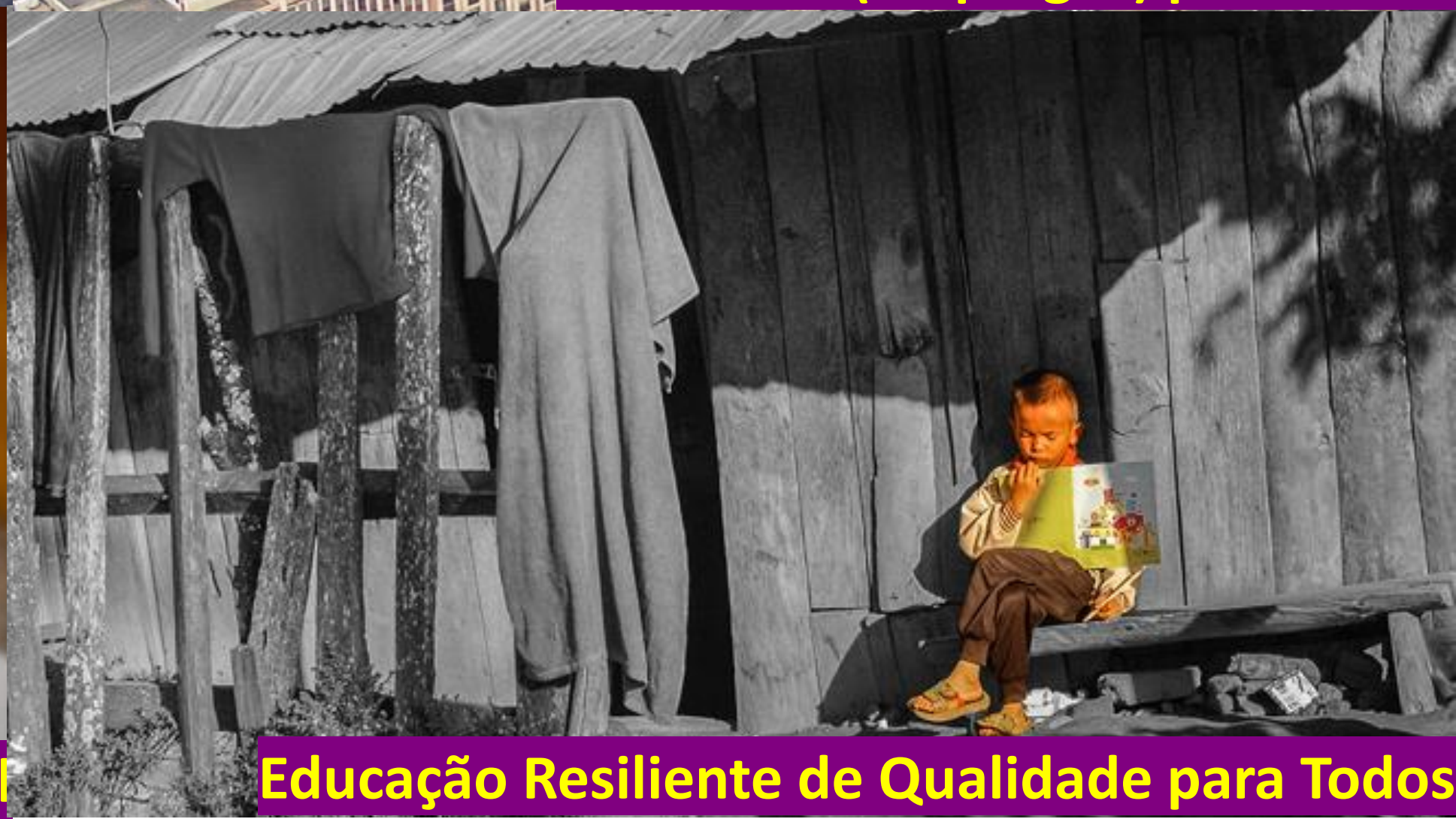
Alimentos Suficientes para Todos



Atividades (Empregos) para Todos



Saúde Universal



Educação Resiliente de Qualidade para Todos

**Com Sustentabilidade, na
Transição Energética**

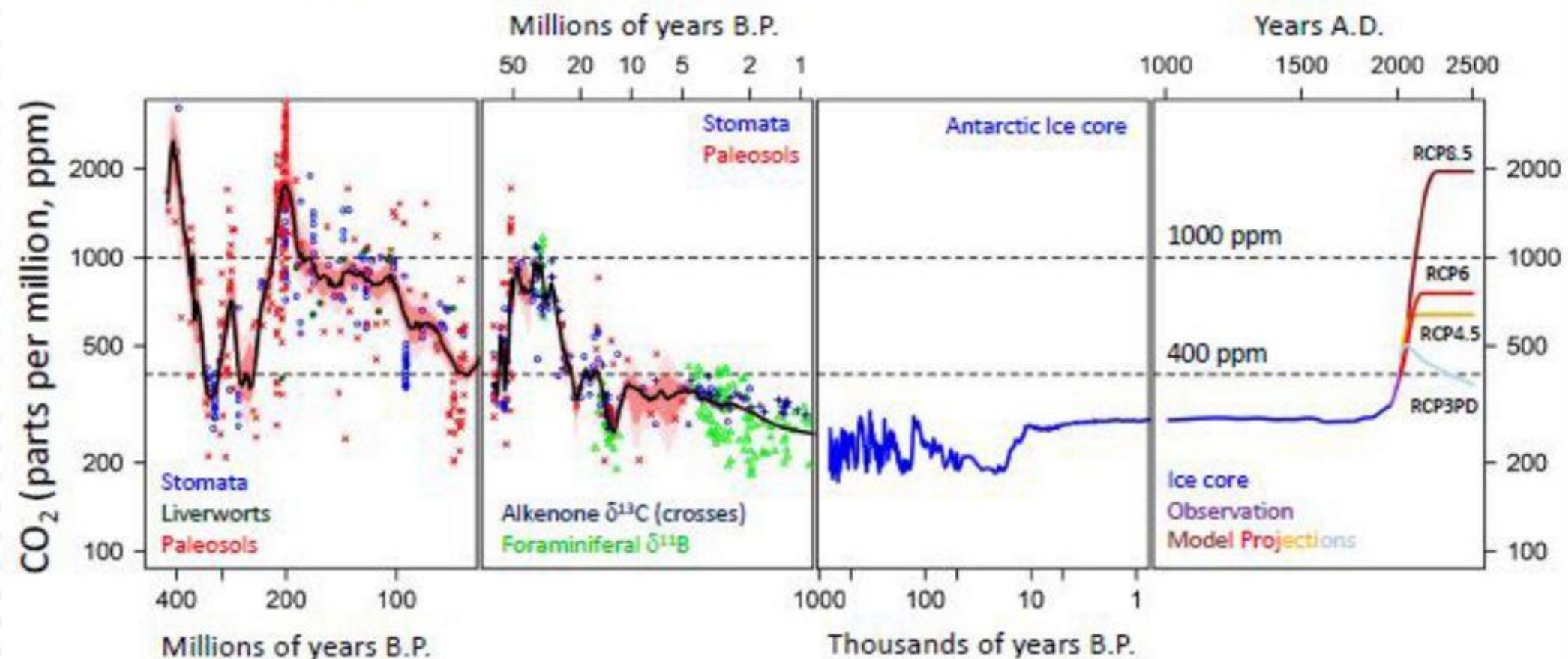




O que realmente importa?

Uma transição energética necessária para a nossa permanência

Concentração de CO₂ na atmosfera, nos últimos 500 milhões de anos



Fonte: <http://e360.yale.edu/features/how-the-world-passed-a-carbon-threshold-400ppm-and-why-it-matters>





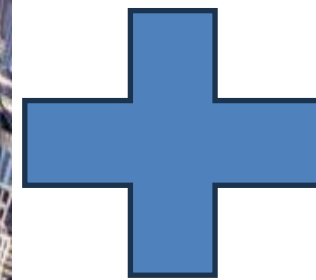
Estamos próximos do limite



○ QUE SÃO “CIDADES”?



CIDADES SÃO



**“A cidade é feita pelas pessoas interagindo, entre elas,
e com os ativos.”**

Caio Vassão

VISÃO SISTÊMICA DA CIDADE CENTRADA NO SER HUMANO

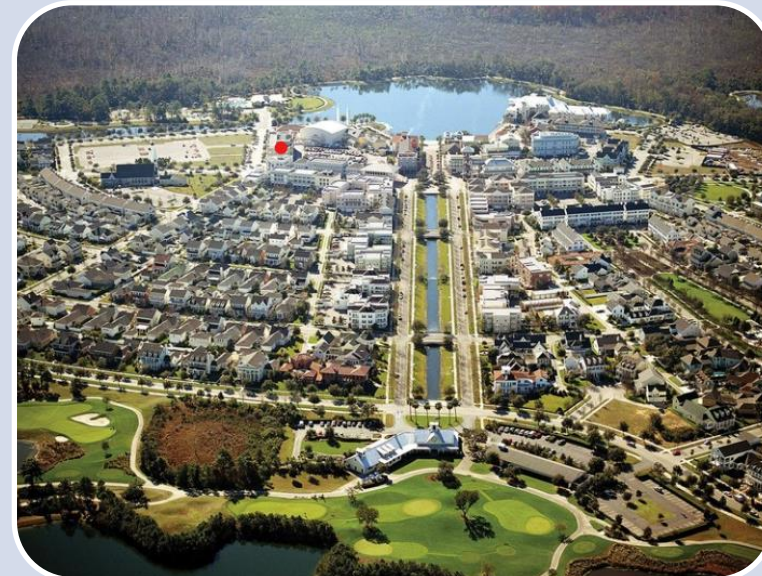


**O espaço da cidade e as pessoas
antes da existência do carro**



**O espaço da cidade e as pessoas
depois da existência do carro**

[Fonte: Caio Vassão]



MODERNISMO

NOVO
URBANISMO

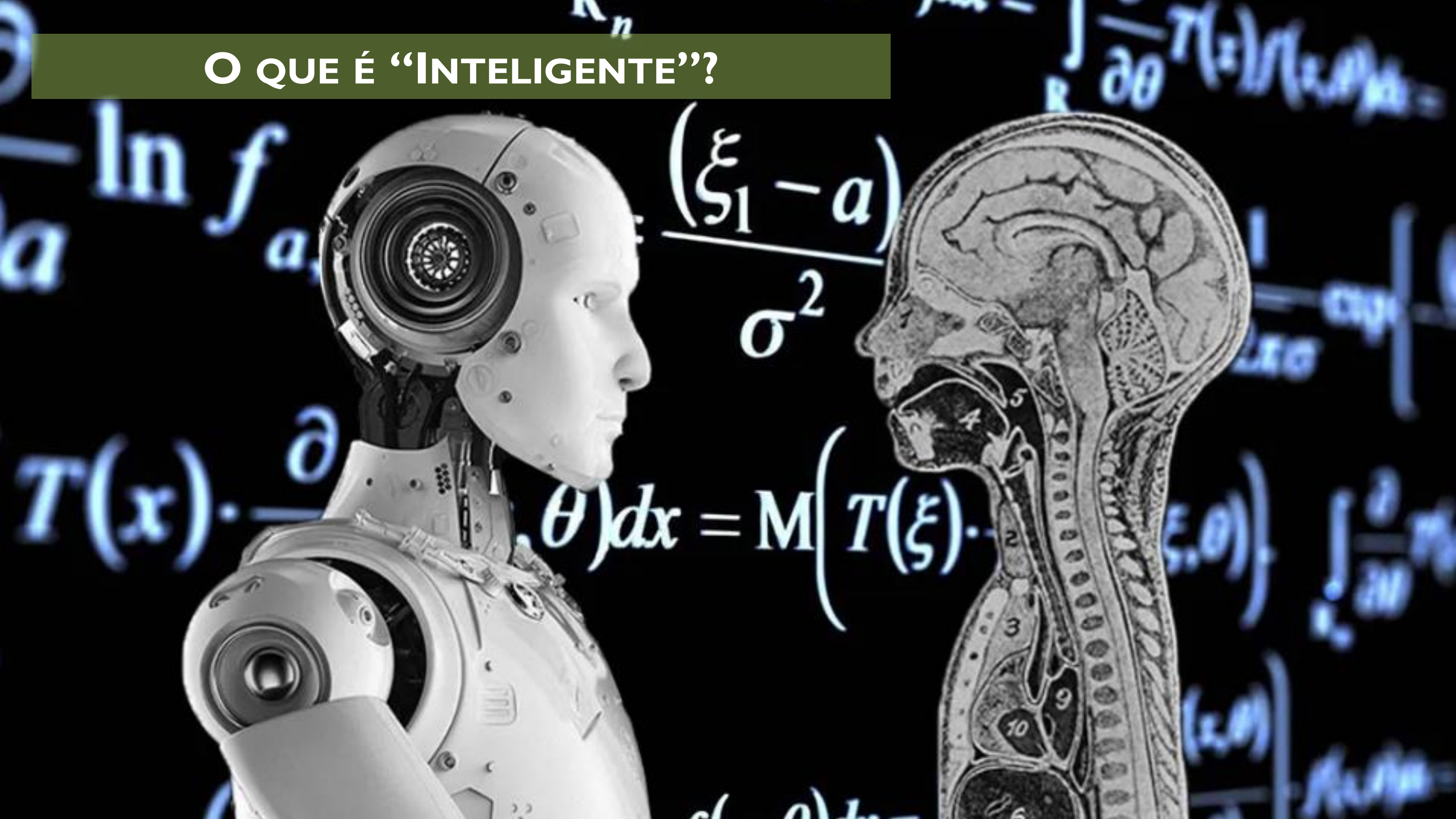
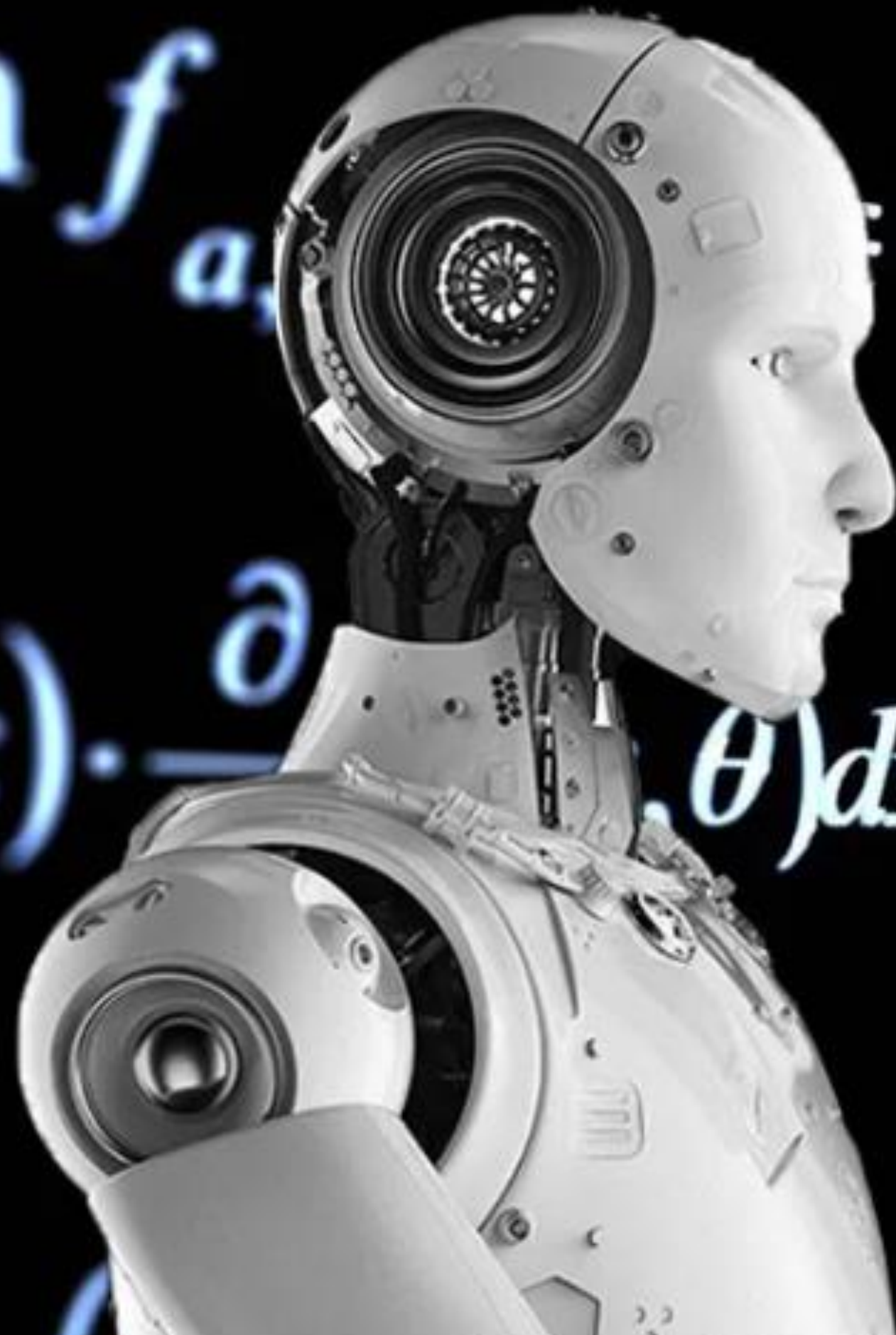
CIDADE
PARA AS
PESSOAS

CIDADE DE
15 MINUTOS

O QUE SÃO “CIDADES INTELIGENTES”?



O QUE É “INTELIGENTE”?



PARADIGMAS EPISTEMOLÓGICOS DA CIDADE “INTELIGENTE”



Paradigma Computacional

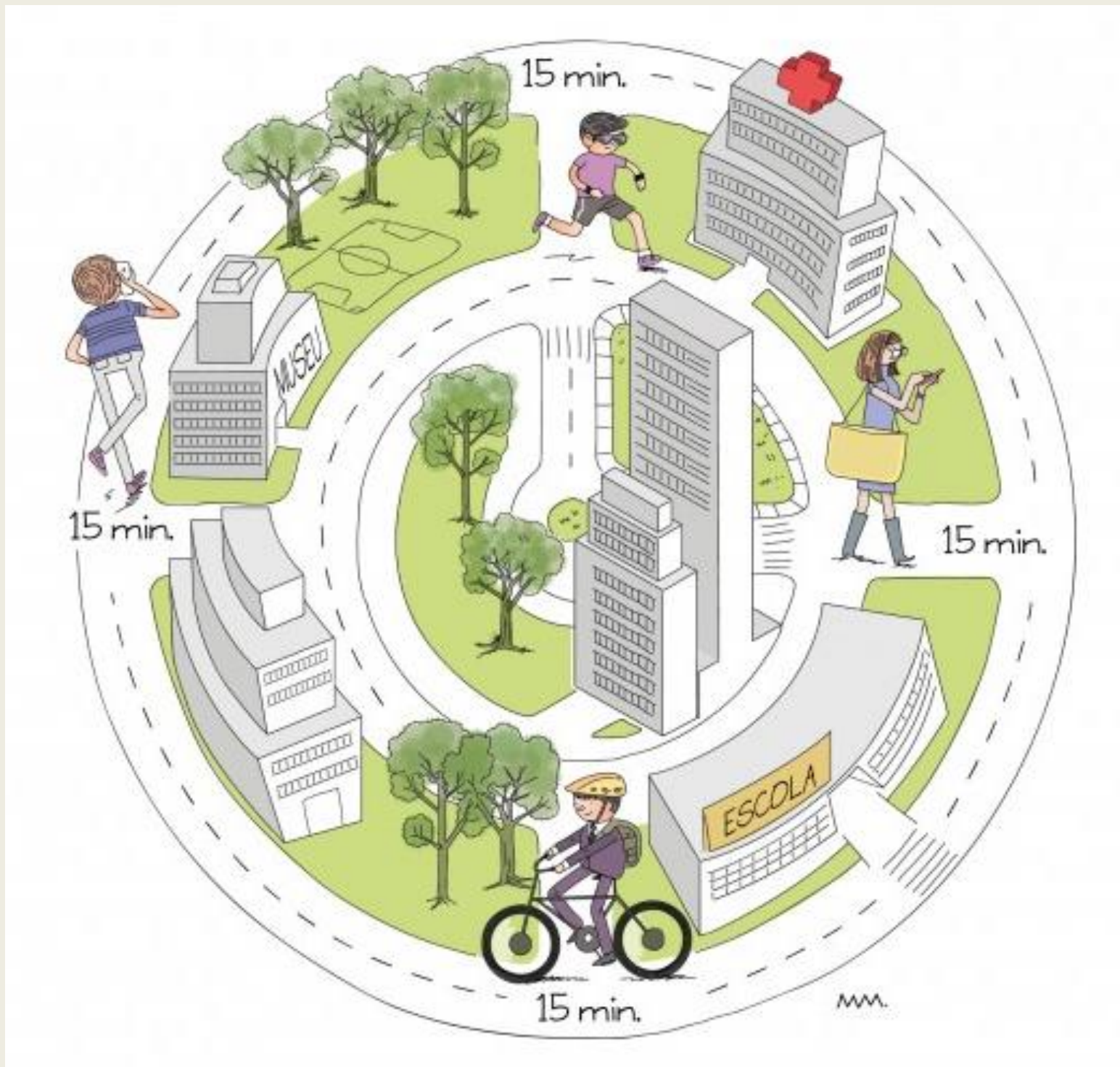
Smart City, Dados, Georreferenciamento...



Paradigma da Vida

Cidade 15 min, Pessoas, Sustentabilidade...

Cidade 15 minutos



Uma cidade de 15 minutos é um conceito urbano residencial no qual a maioria das necessidades diárias pode ser atendida a pé ou de bicicleta a partir das casas dos moradores. O conceito foi popularizado por Anne Hidalgo, prefeita de Paris, e inspirado pelo cientista franco-colombiano Carlos Moreno em 2016. Cidades de 15 minutos são construídas a partir de uma série de bairros de 5 minutos, também conhecidos como comunidades completas ou bairros caminháveis. O conceito foi descrito como um "retorno a um modo de vida local."

**O PAPEL
FUNDAMENTAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA E DOS
CONDOMÍNIOS
PARA AS CIDADES
SUSTENTÁVEIS**



A Cidade no Tempo



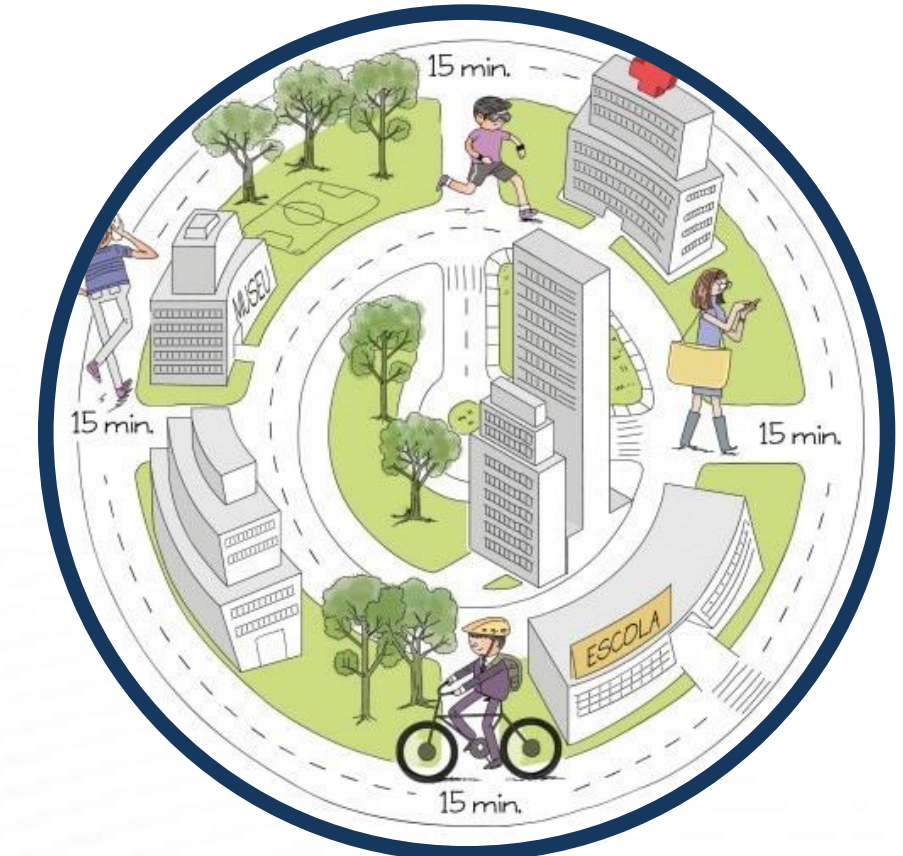
PASSADO

Restrições Convencionais de Loteamento



PRESENTE

Áreas de Expansão Urbana



FUTURO

Adensamento e Empreendimentos multiuso



Restrições Convencionais de Loteamento: Herança Urbana

- Comum em cidades antigas;
- Origens de uma ideia de planejamento urbano guiado por normas construtivas;
- Atualmente é uma norma de exceção ao regime urbanístico, à lei vigente;
- É possível identificar por meio do contrato padrão registrado na matrícula;
- *Quais seus impactos atuais?*

8a.) - O _Compromissario_ obedecerá, sempre e rigorosamente, às seguintes obrigações, pactuadas como condição essencial do presente contrato:-

a) - no lote comprometido, não será construída mais de uma casa que, com suas dependências, se destinará, exclusivamente, à moradia de uma única família e seus criados, não sendo permitida a construção de prédio para habitação colectiva;

b) - essa casa obedecerá aos seguintes recuos mínimos:- _____ metros do alinhamento da rua (ou ruas), 2 metros das divisas laterais do lote e 8 metros da divisa dos fundos;

c) - o pavimento terreo da construção principal não poderá ocupar area superior a 1/4 da area total do lote, e as dependências externas (garage, quartos de criados, W.C., etc.), que não poderão ocupar mais de 1/10 da area do lote, ficarão recuados 15 metros, no mínimo, do alinhamento da rua;

d) - os fechos da rua, com a altura máxima de 1m50, serão de gradil sobre mureta de alvenaria, não podendo a altura da mureta exceder de 50 cms. Havendo necessidade, a juizo da Companhia City, da construção de muros de arrimo, estes poderão ser erigidos até a altura do nivel do lote, desde que sejam cobertos com trepadeiras ou sebes vivas, que o _Compromissario_ se obriga a manter bem tratadas. Quando esses muros forem de alvenaria de pedra de primeira, com juntas tomadas, são dispensadas as sebes referidas;

e) - Os passeios constarão de uma faixa cimentada, ladeada por duas faixas de grama. As larguras dessas faixas serão indicadas pela Companhia City e deverão ser feito o passeio;

f) - os encanamentos de agua e esgotos poderão atravessar o lote dentro de _____ metros das suas divisas laterais, pelo que o _Compromissario_ desde _____



Restrições Convencionais de Loteamento: Impactos

“As restrições urbanístico-ambientais, ao denotarem, a um só tempo, **interesse público e interesse privado, atrelados simbioticamente, incorporam uma natureza propter rem no que se refere à sua relação com o imóvel e aos seus efeitos sobre os não-contratantes**, uma verdadeira estipulação em favor de terceiros (individual e coletivamente falando), sem que os proprietários-sucessores e o próprio empreendedor imobiliário original percam o poder e a legitimidade de fazer respeitá-las.”

(...)

“A **Administração não fica refém dos acordos "egoísticos" firmados pelos loteadores**, pois reserva para si um *ius variandi*, sob cuja égide as restrições urbanístico-ambientais podem ser ampliadas ou, excepcionalmente, afrouxadas.”

(STJ - REsp n. 302.906/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 26/8/2010, DJe de 1/12/2010)



Início da demolição em 2015



Satélite em 2025



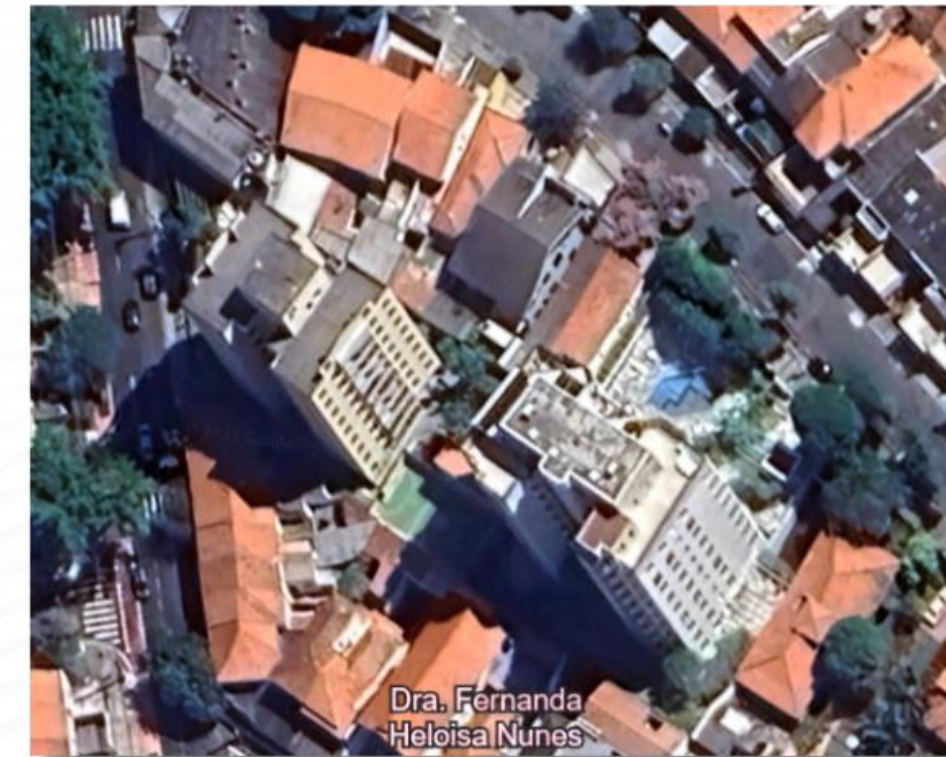
Restrições Convencionais de Loteamento: Impactos



Street View 2025



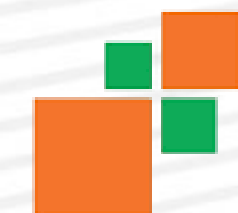
Satélite de 2025



Satélite de 2025



Restrições Convencionais de Loteamento: Impactos



Restrições Convencionais de Loteamento: Evolução jurisprudencial

Recurso Especial (REsp) nº 1.774.818/SP, de 19/05/2020 e de relatoria da Ministra Nancy do STJ:

‘Nessa perspectiva, na jurisprudência deste Tribunal Superior, não há fundamento para a pretensão da recorrente de fazer prevalecer uma restrição convencional originária, imposta unilateralmente pelo loteador, frente à legislação municipal que, de forma fundamentada, abranda essas restrições.

[...]

Dessa forma, não há como opor uma restrição urbanística convencional, com fundamento na Lei 6.766/79, à legislação municipal que dispõe sobre o uso permitido dos imóveis de determinada região. De fato, já em conformidade com a nova ordem constitucional, a Lei 9.785/99 alterou a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em seu art. 4º, § 1º, para reconhecer expressamente que essa competência é do município.”

Decisões do TJSP:

Lei municipal que permitiu o uso comercial dos imóveis localizados no loteamento. (TJSP. Apelação Cível nº 1058734-68.2017.8.26.0506. Rel.: Maria Salete Corrêa Dias. Ribeirão Preto. 2ª Câmara de Direito Privado. Julgado em 14/12/2022.)

Legislação municipal que prevalece sobre as restrições convencionais do loteamento. Competência do Município para legislar sobre o ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. (TJSP. Apelação Cível nº 1004533-58.2021.8.26.0451. Rel.: Maria Olívia Alves. Piracicaba. 6ª Câmara de Direito Público. Julgado em 02/08/2023).



Restrições Convencionais de Loteamento: Tendências atuais

PLANO DIRETOR • SÃO PAULO

Em reação à verticalização, tombamento de imóveis em Pinheiros divide moradores

Temendo desvalorização, proprietários são contra transformação de casas em patrimônio histórico, enquanto opositores defendem preservação

Notícia • Estadão / [São Paulo](#)

Zoneamento: associações querem impedir prédios em bairros restritos a casas; saiba como

Emendas à 'minirrevisão' reclassificaram parte das zonas exclusivamente residenciais, como trechos da Vila Nova Conceição e Cidade Jardim; processo foi transparente e legal, diz Câmara

Brasil / [São Paulo](#)

Com tombamentos, bairros nobres de São Paulo tentam se blindar de verticalização

Em algumas áreas de Pinheiros e Paraíso, estão proibidas demolições até que Conselho de Preservação do Patrimônio analise pedidos de tombamento

Notícia • Estadão / [São Paulo](#)

Tombamento que blindava centenas de casas contra avanço de prédios em Pinheiros entra na reta final

Reconhecimento divide opiniões na vizinhança e em conselho de patrimônio; órgão diz que há subsídios para análise e que interessados tiveram oportunidade de colaborar





PRESENTE

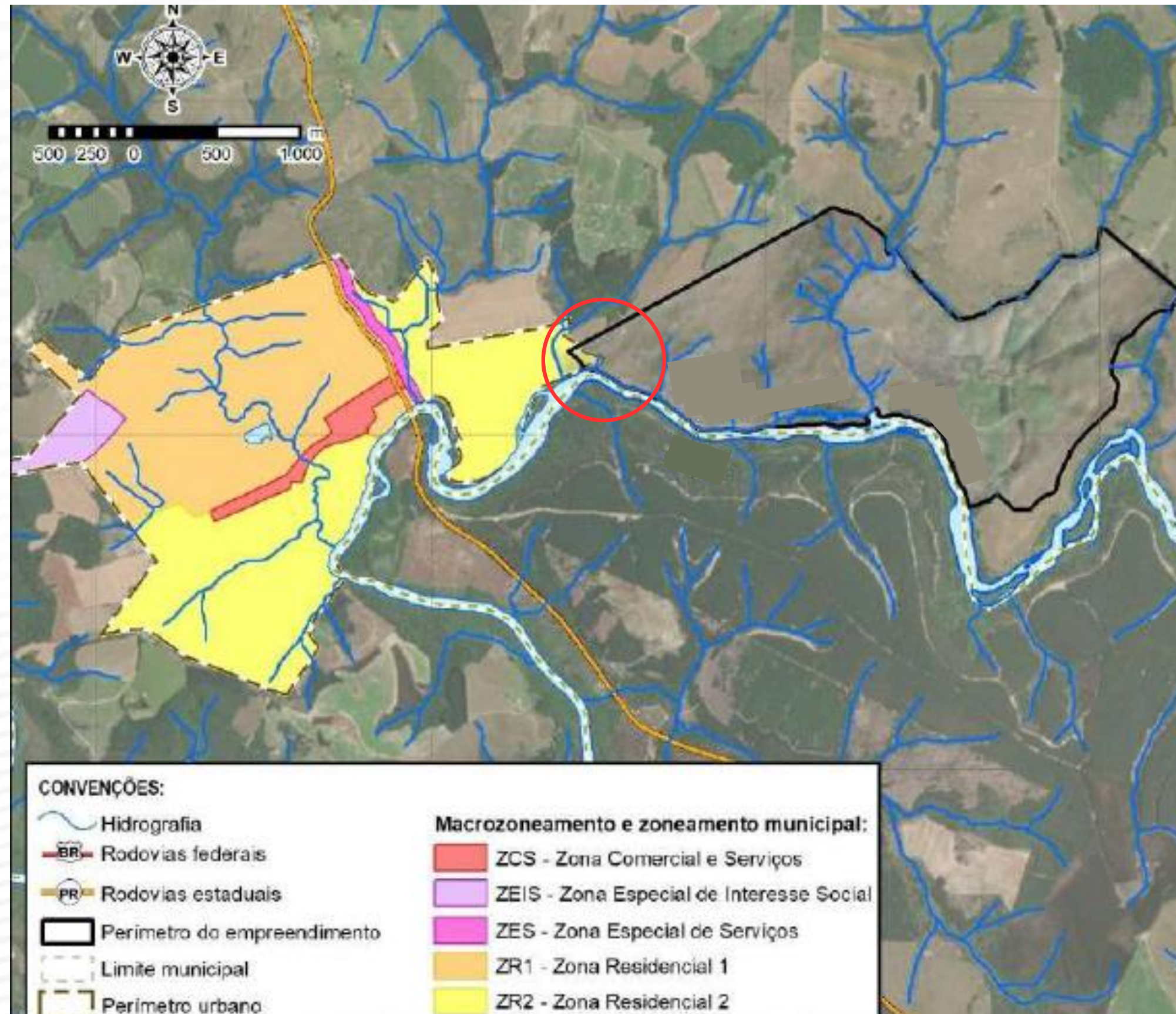
Áreas de Expansão Urbana



Áreas de Expansão Urbana: Onde e como crescem as cidades?

	ÁREA URBANA	ÁREA RURAL
Legislação aplicável	<ul style="list-style-type: none"> - Lei nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo) - Plano Diretor Municipal - Lei de Zoneamento Municipal (LPUOS, por ex.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) - Decreto nº 58.947/1966 (parcelamento rural) - Normas do INCRA
Imposto	IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano	ITR – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
Aprovação de loteamento	Competência da Prefeitura Municipal (com registro em cartório após aprovação)	Competência do INCRA (para desmembramento, parcelamento ou remembramento rural)
Finalidade	Uso residencial, comercial, industrial ou institucional	Uso agropecuário, extrativista, florestal ou de preservação ambiental

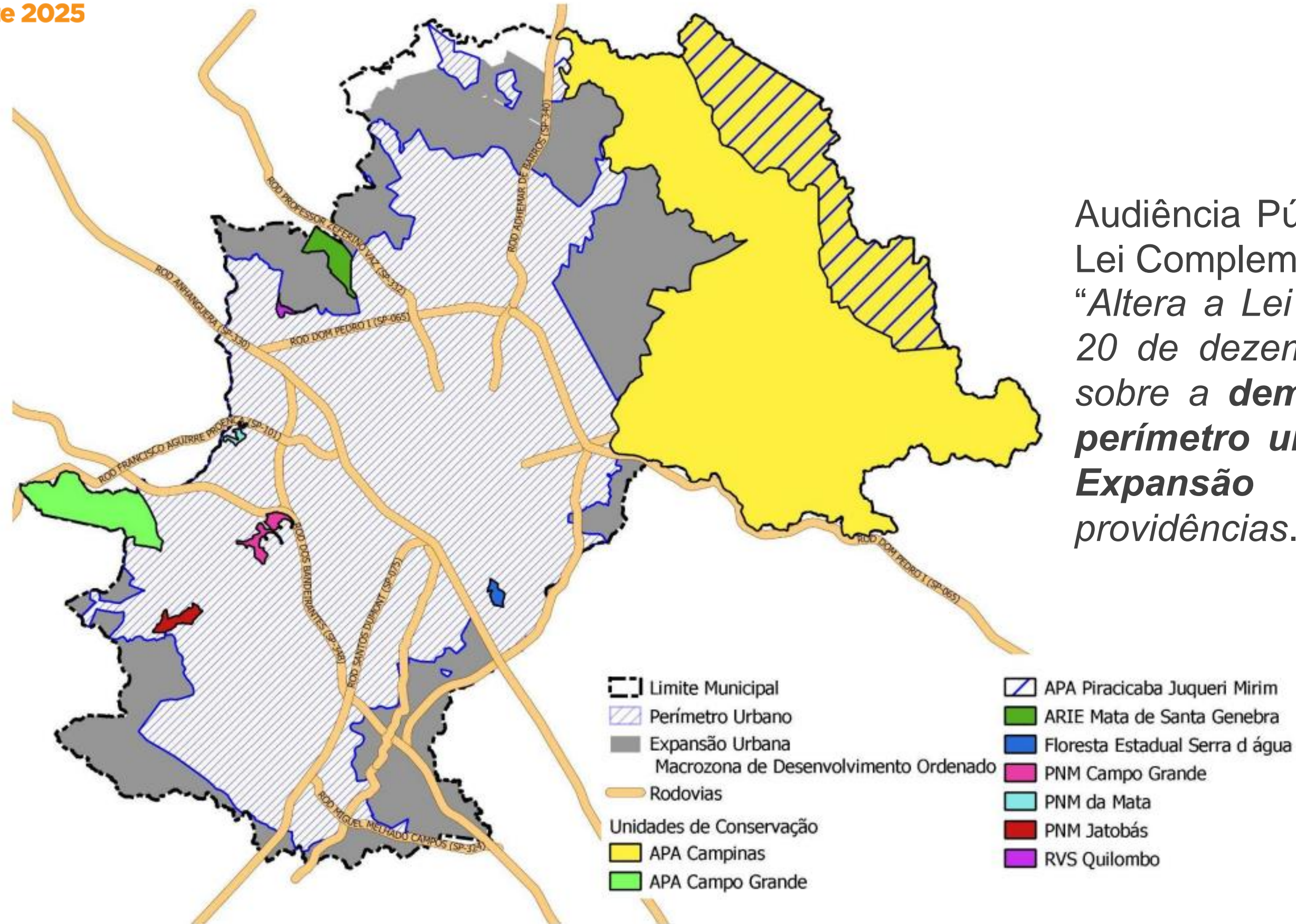




Área de Expansão Urbana



Expansão Urbana Campinas



Audiência Pública sobre a Alteração da Lei Complementar nº 207/2018:
“Altera a Lei Complementar nº 207, de 20 de dezembro de 2018, que dispõe sobre a **demarcação e ampliação do perímetro urbano, institui a Zona de Expansão Urbana** e dá outras providências.”



Áreas de Expansão Urbana: Onde e como crescem as cidades?

Por que Campinas é a região que mais lança loteamentos imobiliários?

Praticamente metade dos lançamentos está concentrado nessa parte do interior de SP, diz estudo

Região de Campinas é o maior mercado de loteamentos do país

Techome

08/06/2022

Região de Campinas lidera lançamentos e vendas de loteamentos no estado de SP, diz levantamento

Foram vendidos 17,7 mil lotes, com um valor global de vendas de R\$ 4,144 bilhões.

Por André Luís Rosa, EPTV 2

14/04/2025 19h10 · Atualizado há um mês

CAMPINAS > ECONOMIA > Campinas foi a cidade de SP que mais vendeu e lançou loteamentos em 2024

Campinas foi a cidade de SP que mais vendeu e lançou loteamentos em 2024

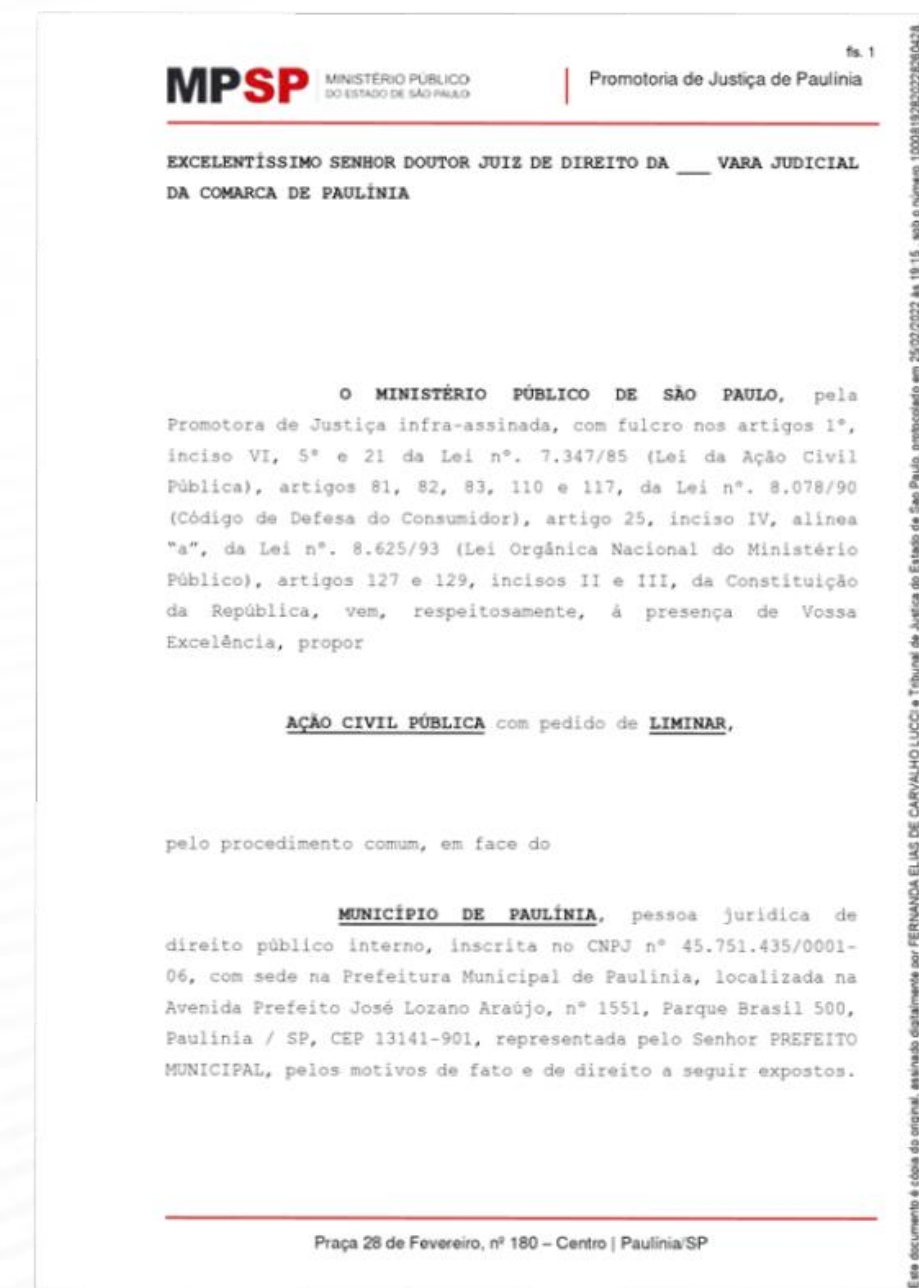
Mais de 17 mil lotes foram comercializados na Metrópole no ano passado, com Valor Global de Vendas de R\$ 4.144 bilhões



Áreas de Expansão Urbana: Caso de Paulínia

O Ministério Público de São Paulo propôs uma Ação Civil Pública com pedido de liminar em face do Município de Paulínia sob fundamento da decorrência do prazo de validade do Plano Diretor do Município datado de 2006. Segundo a inicial:

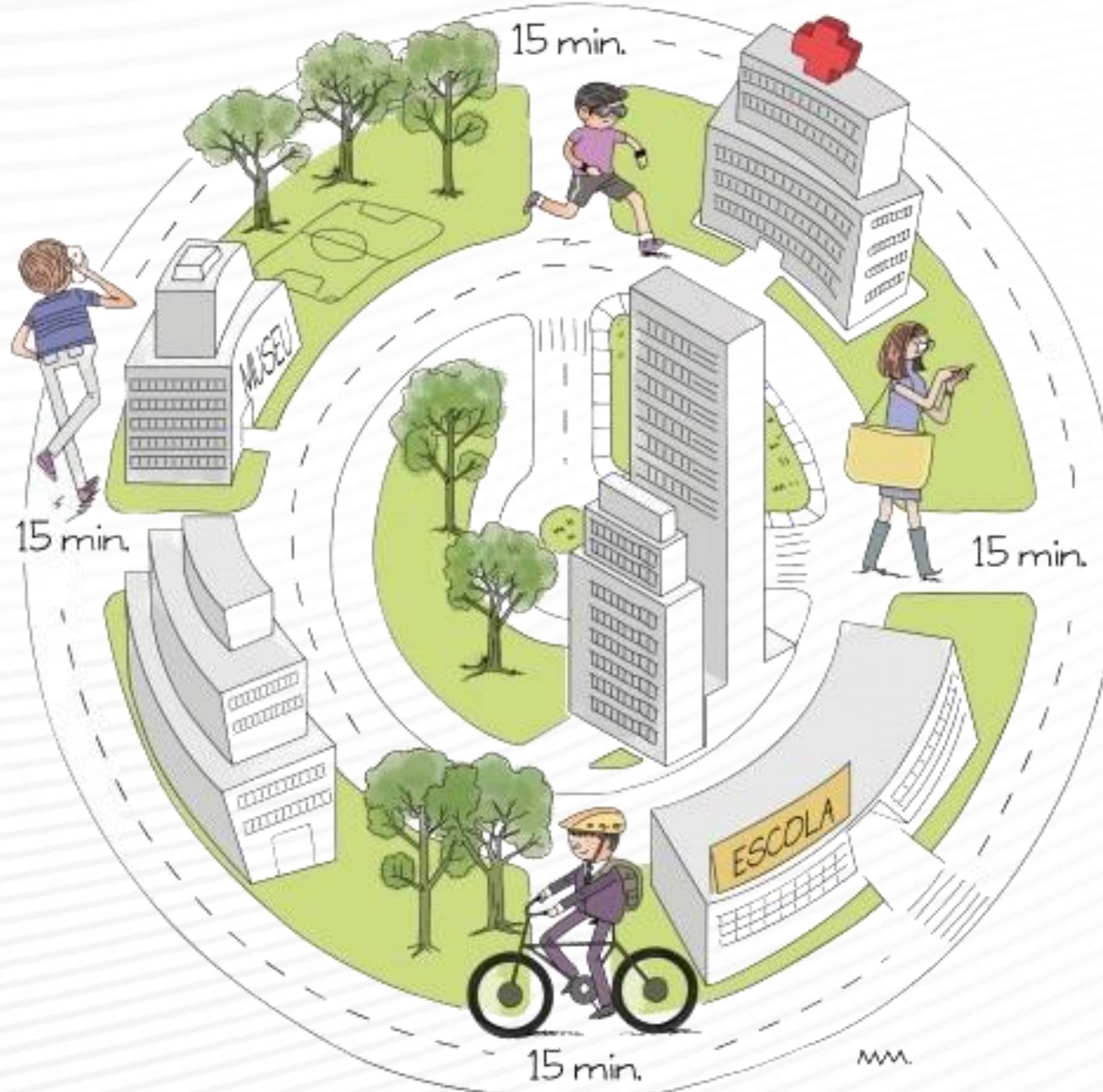
“No Inquérito Civil 01/2020 buscaram-se informações sobre a relação de todos os recentes empreendimentos de condomínio vertical e horizontal em aprovação na cidade, com sua indicação em mapa do Município. Em resposta, houve à época, a informação de que havia 33 (trinta e três) empreendimentos em aprovação, nesta cidade de pouco mais de 100 mil habitantes.”



Áreas de Expansão Urbana: Onde e como crescem as cidades?

- Exemplo da área da bacia da represa Guarapiranga;
- Pressão que o crescimento das cidades faz sobre as áreas ambientais;
- Área de proteção ambiental que restringia a construção;
- Abandono e invasão no local;
- Crescimento urbano não planejado com prejuízo ambiental.





FUTURO

Adensamento e Empreendimentos multiuso




Adensamento e Empreendimentos multiuso: A cidade de 15 minutos

- Proposta de que a vida cotidiana esteja a 15 minutos caminháveis;
- Adensamento construtivo permite a escala da oferta de comércio, serviços e transporte em cada bairro;
- Misturar os usos, residenciais e não residenciais, aproxima moradia, trabalho e lazer em um mesmo local;
- Redução de deslocamentos e promoção da sustentabilidade.




Adensamento e Empreendimentos multiuso: Uso Misto Incentivado em São Paulo

 **USO MISTO**
Eixos de Estruturação da Transformação Urbana



 Uso Residencial

+

 Uso Não Residencial



CADA UM POSSUI O PODER DE DESENHAR NOVAS REALIDADES



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigada

nlopes@bicalhonavarro.com.br

