



ASSOCIAÇÃO
COMERCIAL
São Paulo

CONSELHO
DE POLÍTICA
URBANA - CPU

PESQUISA

Panorama do uso de Fachadas Ativas em São Paulo

14 DE AGOSTO DE 2025

Realizada por CAMPAGNER ARQ E URB



CONTEXTO

pesquisa exclusiva

Realizada por Campagner Arquitetura e Urbanismo LTDA
De junho/2024 a junho/2025

2014
a
2024

10
anos do
instrumento

2029
Revisão
PDE

AUSÊNCIA DE DADOS CONSOLIDADOS NO MERCADO

ANALISAR A **APLICABILIDADE** E OS **EFEITOS** DO
INCENTIVO À TIPOLOGIA DA **FACHADA ATIVA** EM
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PAULISTANOS

Fachada Ativa

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO - PDE (LEI N° 16.050/2014)

Alterado pelas Leis 17.975/2023 e 18.157/2024

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS (LEI N° 16.402/2016)

Alterada pelas Leis 18.081/2024 e 18.177/024

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES:

- . Passam a ser permitidas em diferentes níveis da edificação, desde que seja garantido acesso por logradouro público em todos os níveis
- . Ainda podem ser atendidas em apenas uma testada, desde que em extensão equivalente a 25% do somatório de todas as testadas
- . Pode também ser parcialmente implantada em pavimento imediatamente superior ao pavimento de acesso, limitada a 1/3 da área construída total destinada à fachada ativa, desde que se configure em uma subdivisão do mesmo compartimento edificado e seja garantida a permeabilidade visual para o logradouro público
- . Permitida a ocupação por vagas nas áreas cobertas do pavimento de acesso até o limite de 15 metros do alinhamento da via
- . Usos excluídos de instalação nas Fachadas Ativas: nR1-14, nR1-15, nR2-12, nR2-13 e nR3-6
- . Vedada a previsão das atividades flats, apart hotéis, pensionatos ou pensões, do subgrupo de atividades nR1-12, como uso não residencial incentivado



PESQUISA

metodologia

OBJETIVO: verificação do comportamento do instrumento “FACHADA ATIVA” no território do município e coleta de dados para análise da efetividade do mesmo em empreendimentos de uso misto na cidade de São Paulo.

MEIOS: análise em três etapas: banco de dados, espacialização das informações atualizadas por verificação *in loco* e entrevistas com atores de mercado para maior compreensão e avaliação dos desdobramentos, aplicabilidades, vulnerabilidades e potencialidades do instrumento.

PRODUTO 01

PANORAMA

- Perguntas:
1. Os emp. foram para os Eixos?
 2. Foram produzidos com FA?
 3. Onde estão as FAs?

PRODUTO 02

ANÁLISE DE CAMPO

- Fachadas ativas produzidas:
1. Vacância
 2. Usos presentes
 3. Outras características

PRODUTO 03

ENTREVISTAS

- Mercado:
Gestão, Propriedade,
Regras para Uso, Valores,
Melhorias no Instrumento

ETAPA 01

panorama

- Reunião das informações e análise dos termos da Fachada Ativa, regulamentados pelo Marco Legal da Política Urbana da cidade
- Panorama sobre as diretrizes, incentivos e condicionantes de atuação do objeto
- Avaliação da aplicação por meio da análise dos empreendimentos que utilizaram a Fachada Ativa
- Banco de dados: *Geoimóvel* (2006 a 2023):
 - . Informações gerais do universo de empreendimentos lançados
 - . Informações específicas sobre as tipologias, incluindo o parâmetro

DADOS INICIAIS

banco geoimóvel (2006 a 2023)

Investigar a efetividade de duas políticas delineadas na legislação:

1 A atratividade dos empreendimentos para o território das ZEUs

2 A produção de edifícios de uso misto com Fachadas Ativas em seus térreos, sobretudo nas ZEUs

EMPREENDIMENTOS POR TIPOLOGIA

Tipologia	São Paulo	2006-2015	2016-2023
Resid. Vertical	5302	2317	2685
Resid. Horizontal	1283	1052	231
Fachada ativa	300	18	284
Escritórios	413	336	77
Flat/ Hotel	15	9	6
Loteamento	5	3	2

6.885 empreendimentos produzidos na cidade de São Paulo de 2006 a 2023

PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: MÉDIA ANUAL POR NÚMERO DE EMP.

Tipologia	São Paulo		2006-2015			2016-2023		
	Quant.	Média Anual	Quant.	%	Média Anual	Quant.	%	Média Anual
Resid. Verticais	5302	295	2.635	49.7	264	2685	50.2	334

PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NOS EIXOS: POR NÚMERO DE EMP.

Tipologia	2006-2023			2006-2015		2016-2023	
	Quant. Total	Quant. Eixos	% eixos	Quant. Eixos	% eixos	Quant. Eixos	% eixos
Resid. Verticais	5302	1731	33	569	11	1162	22

PRODUÇÃO DE FACHADA ATIVA

Tipologia	2006-2023		2006-2015		2016-2023	
	Quant.	Quant.	Quant.	%	Quant.	%
Resid. Verticais	5302	2635	49.7		2668	50.32
Fachada ativa	300	17	5.67		283	94.33

PRODUÇÃO DE FACHADA ATIVA NOS EIXOS

Tipologia	2006-2023			2006-2015		2016-2023	
	Quant.	Quant. Eixos	% eixos	Quant. Eixos	% eixos	Quant. Eixos	% eixos
Resid. Verticais	5302	1.731	33	569	11	1162	22
Fachada ativa	300	222	74	4	2	218	98

CARACTERIZAÇÃO DOS EMP. COM FACHADA ATIVA NOS EIXOS

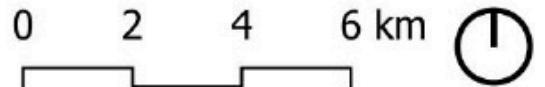
Tipologia	2006-2023		2006-2015		2016-2023	
	Quant.	% eixos	Quant. Eixos	%	Quant. Eixos	% eixos
Resid. Verticais	5302	-	569	-	1162	-
Fachada ativa	222	12.82	4	0.7	218	18.76

MAPA 01

Empreendimentos Residenciais Verticais
no município de São Paulo (2006-2023)

- Empreendimentos Residenciais Verticais 2016 - 2023
- Empreendimentos Residenciais Verticais 2006 - 2015

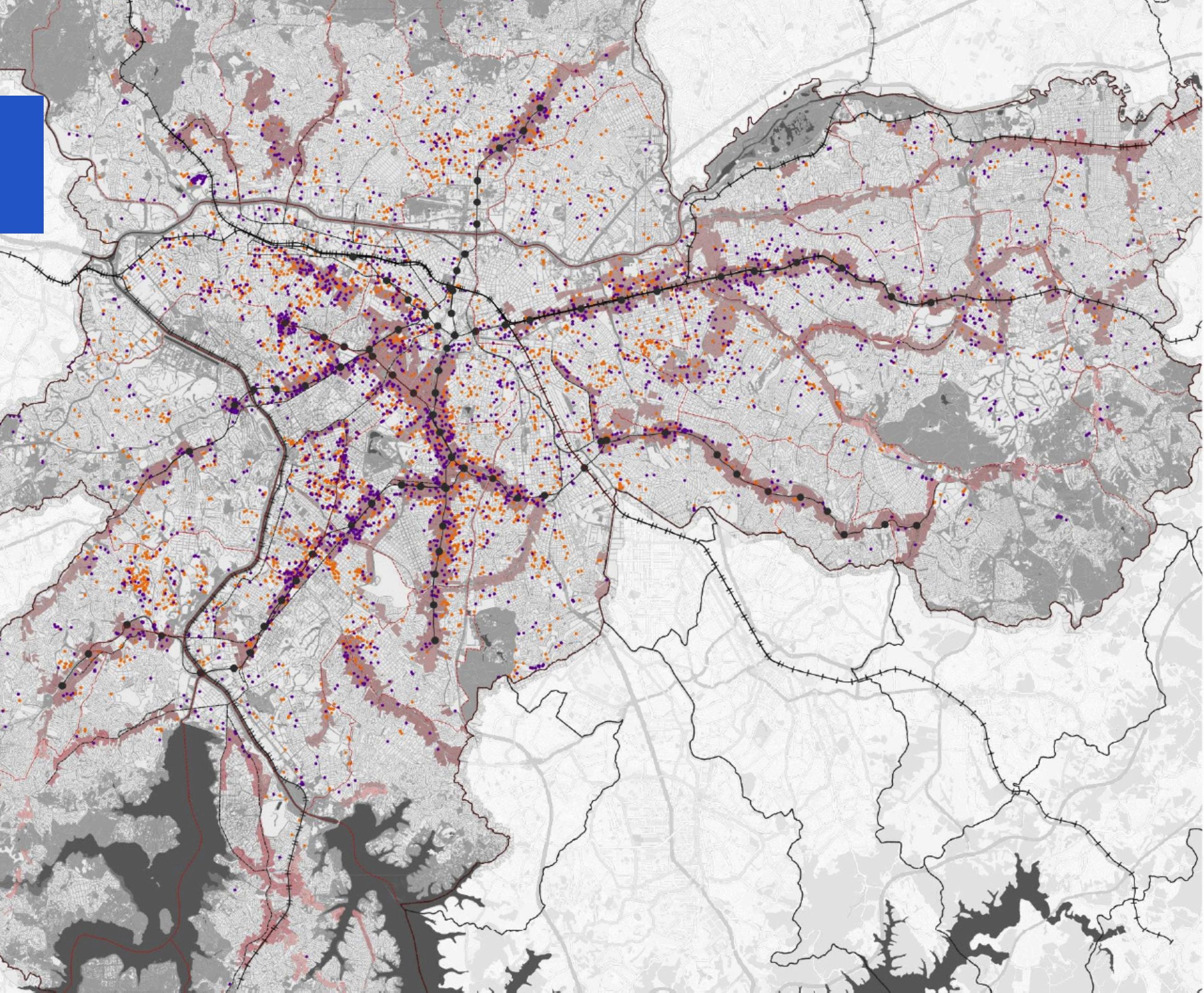
- Vegetação
- Massa D'Água
- Quadra Viária
- Estação de Metrô
- Corredor de Ônibus
- Linha Metrô
- Linha Trem
- ZEU
- ZEUA
- ZEUPA
- ZEUP
- Subprefeitura



Dados: Geoimóvel 2024

Base: GEOSAMPA 2024

Elaboração: Campagner Arq&Urb

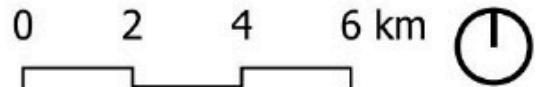


MAPA 02

Empreendimentos com Fachada Ativa
(2006-2023)

- Empreendimentos com Fachada Ativa 2016 - 2023
- Empreendimentos com Fachada Ativa 2006 - 2015
- ZEUs

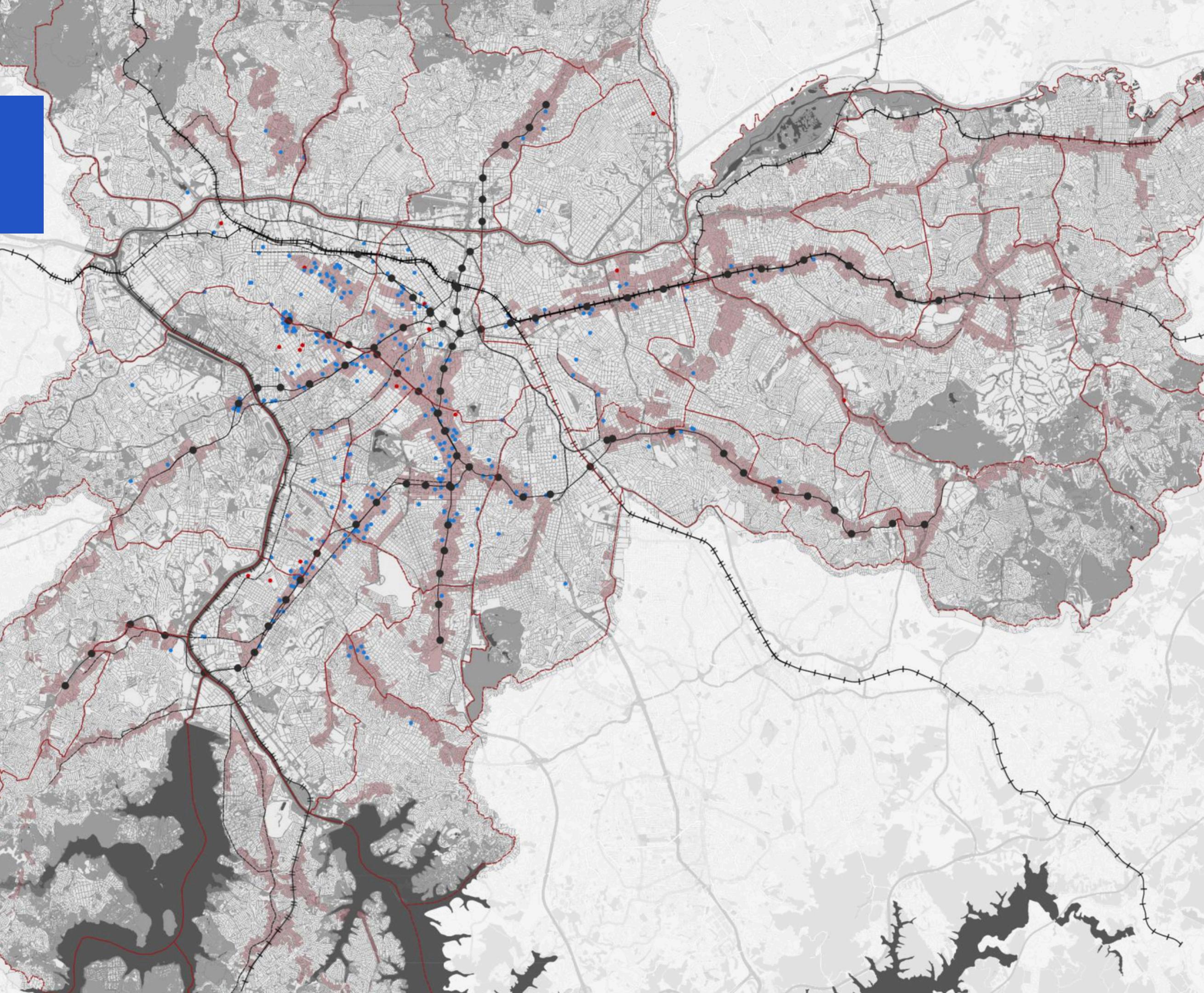
- Vegetação
- Nível Represa
- Massa D'Água
- Quadra Viária
- Estação de Metrô
- Corredor de Ônibus
- Linha Metrô
- Linha Trem
- Subprefeitura



Dados: Geoimóvel 2024 | LPUOS 2016

Base: GEOSAMPA 2024

Elaboração: Campagner Arq&Urb



ANÁLISE PRELIMINAR

após os incentivos do PDE/14 e da LPUOS/16

5,36% RVs foram produzidos com Fachada Ativa na cidade, destes:

2006 a 2015: 5,6%
2016 a 2023: 94,3%

Dos RVs produzidos com Fachada Ativa, 74% estão nos Eixos, destes:

2006 a 2015: 2%
2016 a 2023: 98%

Os 222 RVs com FA nos Eixos são 12,8% do total dos RVs em Eixos:

2006 a 2015: 0,7%
2016 a 2023: 18,7%

PERÍODO DE 2016 A 2023:

1162

Empreendimentos Residenciais Verticais (RV) produzidos nos eixos

218

Empreendimentos Residenciais Verticais (RV) nos eixos com Fachada Ativa

18,8%

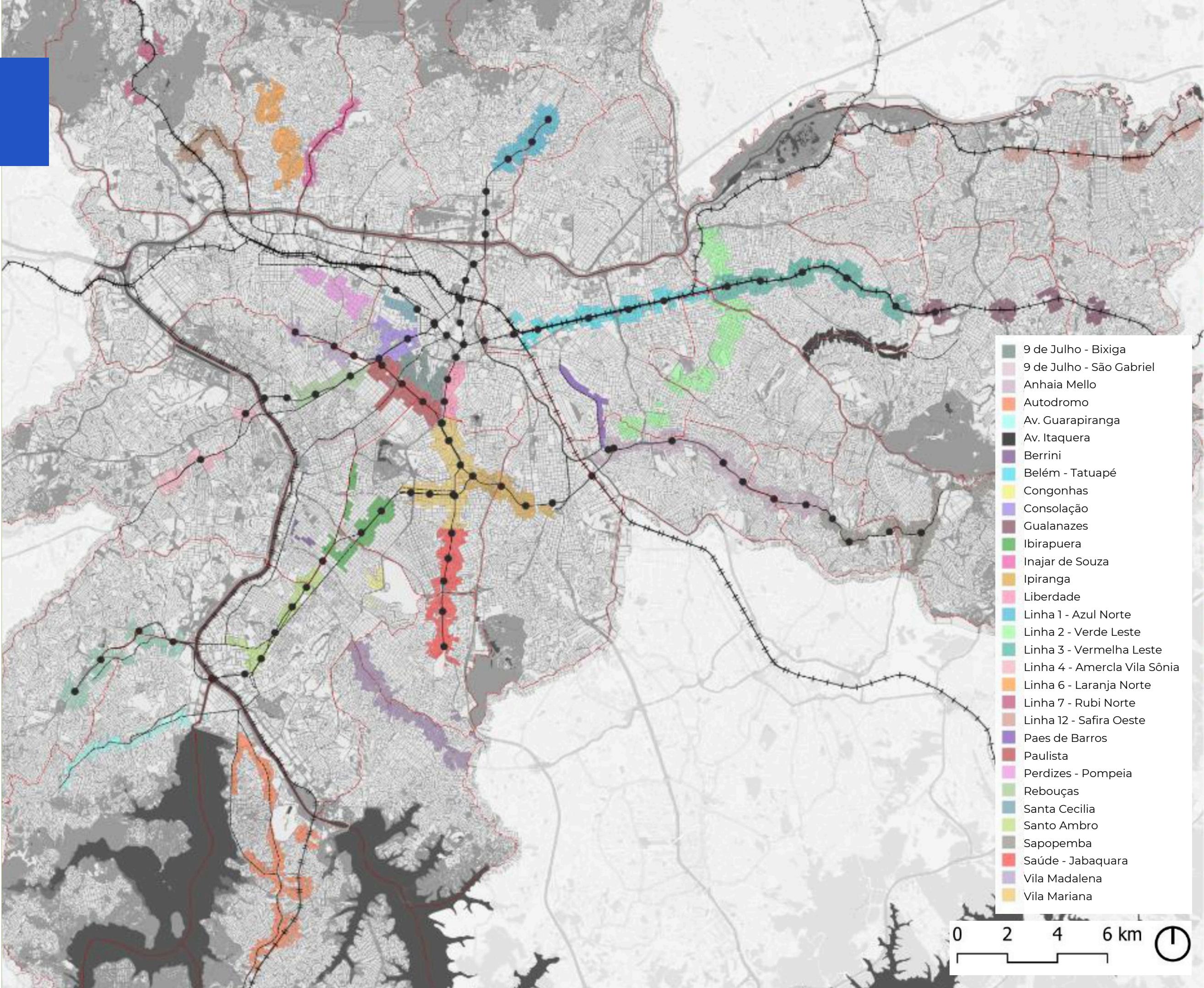
Porcentual de Empreendimentos RV com Fachada Ativa

MAPA 03

38 Eixos Nomeados

Divisão das Zonas Eixos em **38** diferentes territórios, definidos a partir da **estrutura de transporte público** presente e agregados conforme as **áreas** que contém **similaridades e sinergias** de uso e ocupação do solo

Utilização do **nome mais marcante do modal de transporte** presente (corredor de ônibus, estação de metrô, dentre outros) ou, em alguns casos, o **nome da rua ou avenida mais importante** (Avenida Paulista, Avenida Itaquera, Avenida Rebouças, dentre outros), de modo a **facilitar a sua identificação**



TABELAS

Dados por Eixo: Produção de Empreendimentos com Fachada ativa conforme % total dos empreendimentos Residenciais Verticais

Eixo	Resid. Vertical 2016-23	%	Fachada Ativa 2016 -2023	%
vila mariana	123	11%	29	13%
ibirapuera	95	9%	28	13%
rebouças	71	6%	11	5%
linha 3 vermelha leste	67	6%	5	2%
perdizes pompeia	66	6%	23	11%
ipiranga	66	6%	8	4%
santo amaro	65	6%	17	8%
Vila madalena	54	5%	23	11%
Belem tatuape	54	5%	10	5%
linha 4 amarela vila sonia	48	4%	7	3%
anhaia melo	48	4%	5	2%
saudade jabaquara	47	4%	6	3%
Linha 1 Azul Norte	44	4%	3	1%
paulista	36	3%	6	3%
cupece	27	2%	6	3%
linha 2 verde leste	23	2%	1	0%
9 de julho bixiga	21	2%	6	3%

Eixo	Resid. Vertical 2016-23	%	Fachada Ativa 2016 -2023	%
paes de barros	19	2%	3	1%
Linha 6 Laranja Norte	17	2%	2	1%
consolação	16	1%	5	2%
9 de julho são gabriel	14	1%	4	2%
liberdade	14	1%	3	1%
Guaianazes	11	1%	0	0%
Edgard Facó	10	1%	0	0%
Sapopemba	10	1%	0	0%
Autodromo	8	1%	0	0%
santa cecilia	7	1%	5	2%
Itaquera	6	1%	0	0%
inajar de souza	4	0%	1	0%
Congonhas	4	0%	0	0%
Linha 7 Rubi Norte	4	0%	0	0%
Linha 12 Safira Leste	4	0%	0	0%
Berrini	3	0%	1	0%
Gurapiranga	3	0%	0	0%

Produção de Emp.com Fac. At. conforme % total dos emp. Resid. Verticais

Região	Eixo	Resid. Vertical 2016-2023	Fachada Ativa 2016	% com Fachada Ativa
centro	santa cecília	7	5	71
centro	vila madalena	54	23	43
centro	perdizes	66	23	35
sul 4	berrini	3	1	33
centro	consolação	16	5	31
sul 1	ibirapuera	95	28	29
centro	9 de julho/bixiga	21	6	29
centro	9 de julho/ são gabriel	14	4	29
sul 4	santo amaro	65	17	26
norte 1	inajar de souza	4	1	25
sul 1	vila mariana	123	29	24
sul 3	cupece	27	6	22
centro	liberdade	14	3	21
leste 1	belem tatuape	54	10	19
centro	paulista	36	6	17
leste 1	paes de barros	19	3	16
centro	rebouças	71	11	15
oeste	linha 4 amarela/vila sonia	48	7	15
sul 2	saude jabaquara	47	6	13
sul 1	ipiranga	66	8	12
norte 1	linha 6 laranja/ norte	17	2	12
leste 4	anhaia melo	48	5	10
leste 3	linha 3 vermelha/ leste	67	5	7
leste 2	linha 1 azul/ norte	44	3	7
leste 2	linha 2 verde/ leste	23	1	4

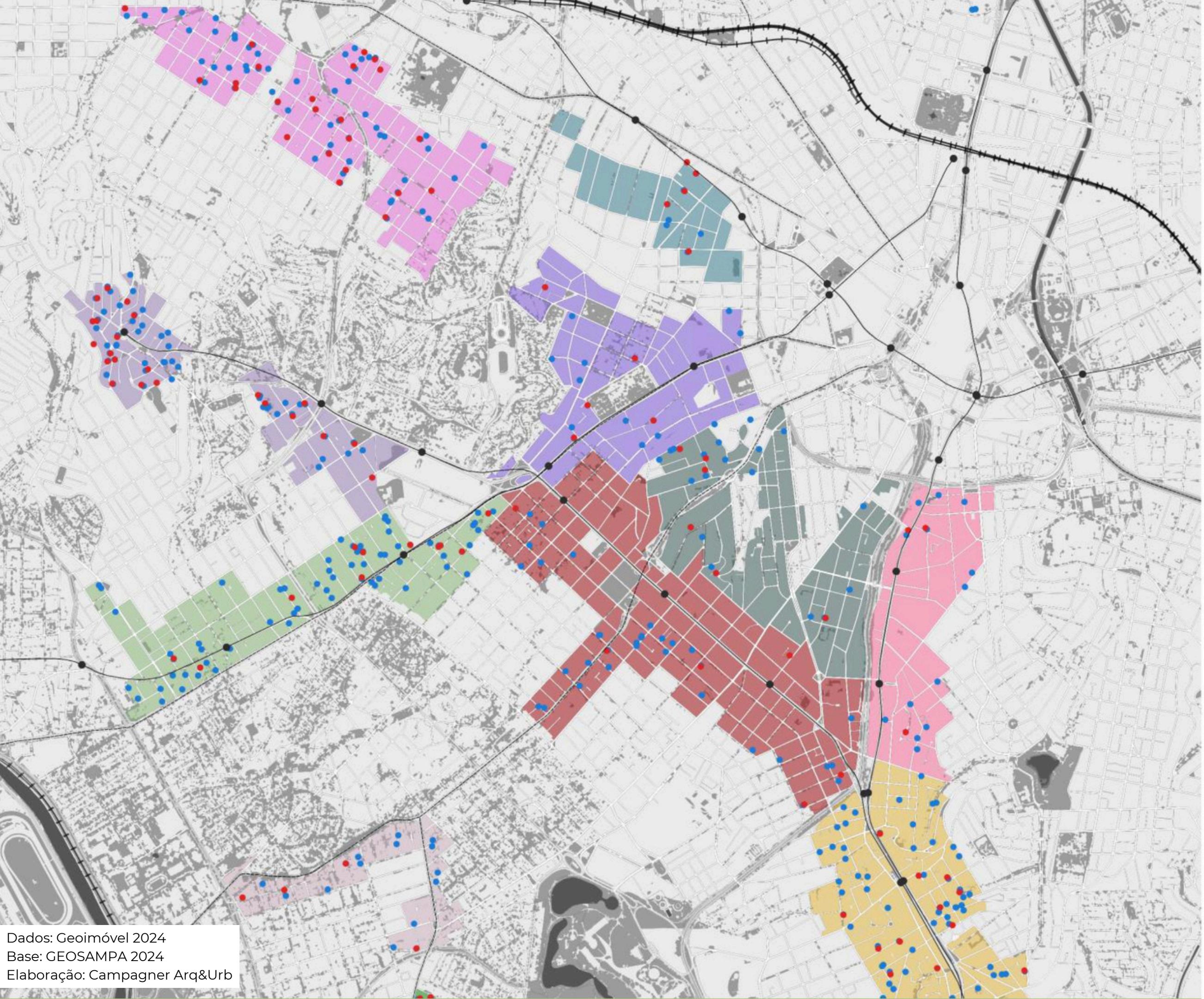
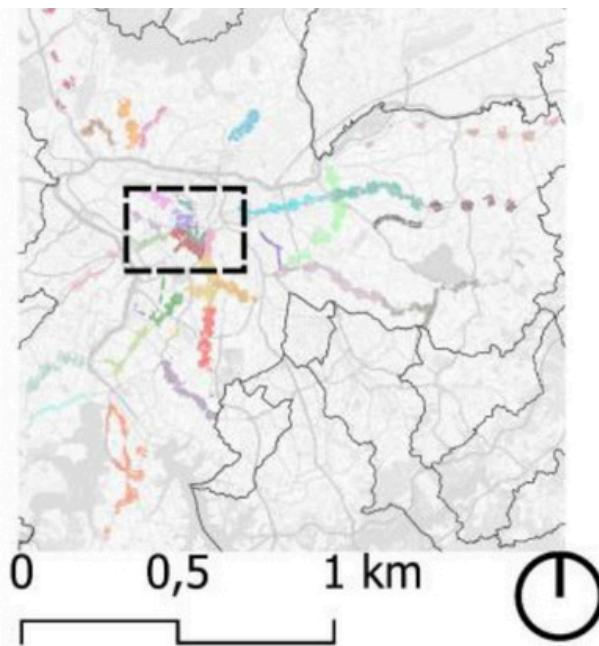
Produção de Emp. com Fac. At. conforme número total

Região	Eixo	Resid. Vertical 2016-2023	Fachada Ativa 2016 -2023
sul	vila mariana	7	5
sul	ibirapuera	54	23
centro	perdizes	66	23
centro	vila madalena	3	1
sul	santo amaro	16	5
centro	rebouças	95	28
leste	belem tatuape	21	6
sul	ipiranga	14	4
oeste	linha 4	65	17
centro	9 de julho	4	1
centro	paulista	123	29
sul	saude	27	6
sul	cupece	14	3
centro	consolação	54	10
centro	santa cecilia	36	6
leste	linha 3	19	3
leste	anhaia melo	71	11
centro	9 de julho	48	7
centro	liberdade	47	6
norte	linha 1 azul	66	8
leste	paes de barros	17	2
norte	linha 6 laranja	48	5
sul	berrini	67	5
norte	inajar de souza	44	3
leste	linha 2 verde	23	1

MAPA 04

Eixos de Estruturação: Centro

- 9 de Julho - Bixiga: 6
- 9 de Julho - São Gabriel: 4
- Consolação: 5
- Liberdade: 3
- Paulista: 6
- Perdizes - Pompeia: 23
- Rebouças: 11
- Santa Cecilia: 5
- Vila Madalena: 23
- Comercial
- Resid. Vertical
- Estação de Metrô
- Corredor de Ônibus
- Linha Metrô
- Linha Trem
- Vegetação
- Nível Represa
- Massa D'Água
- Quadra Viária
- Subprefeitura



MAPA 05

Eixos de Estruturação: Leste 1

Belém - Tatuapé: 10

Paes de Barros: 3

• Comercial

• Resid. Vertical

• Estação de Metrô

--- Corredor de Ônibus

— Linha Metrô

↔ Linha Trem

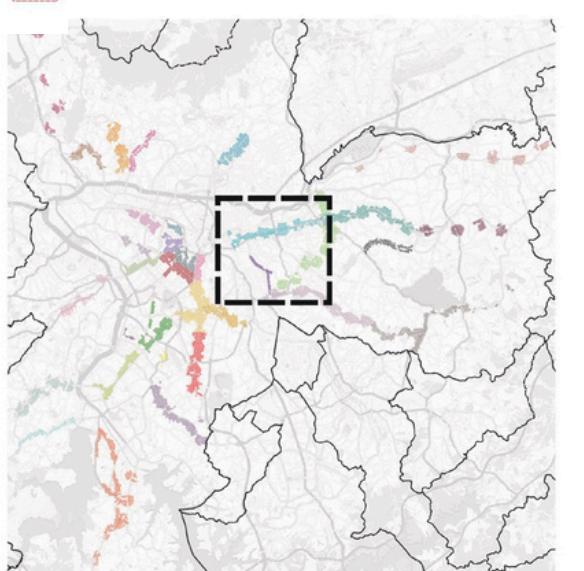
Vegetação

Nível Represa

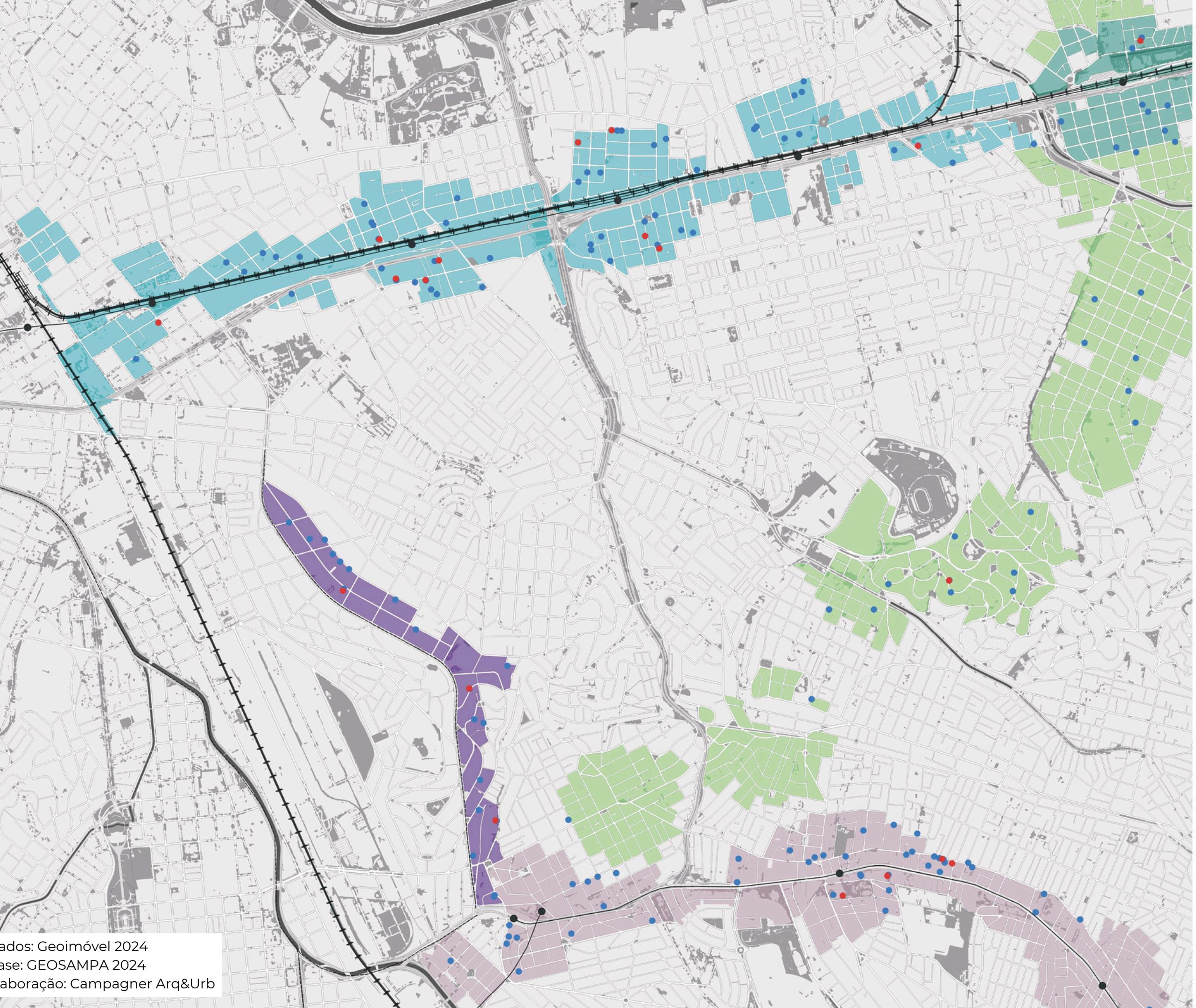
Massa D'Água

Quadra Viária

Subprefeitura



0 0,5 1 km



MAPA 06

Eixos de Estruturação: Leste 2

Linha 2 - Verde Leste: 1

- Comercial
- Resid. Vertical
- Estação de Metrô

--- Corredor de Ônibus

— Linha Metrô

↔ Linha Trem

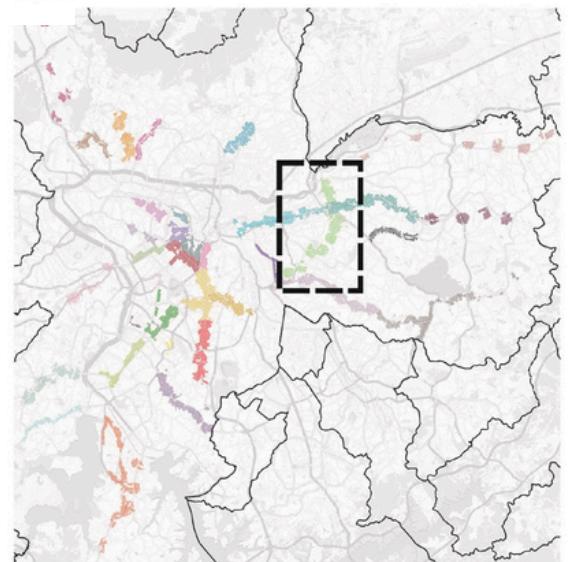
■ Vegetação

■ Nível Represa

■ Massa D'Água

■ Quadra Viária

■ Subprefeitura



0 0,5 1 km



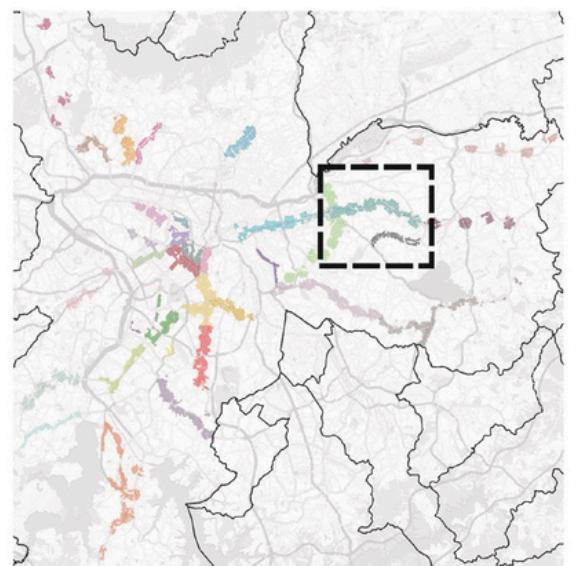
Dados: Geoimóvel 2024
Base: GEOSAMPA 2024
Elaboração: Campagner Arq&Urb

MAPA 07

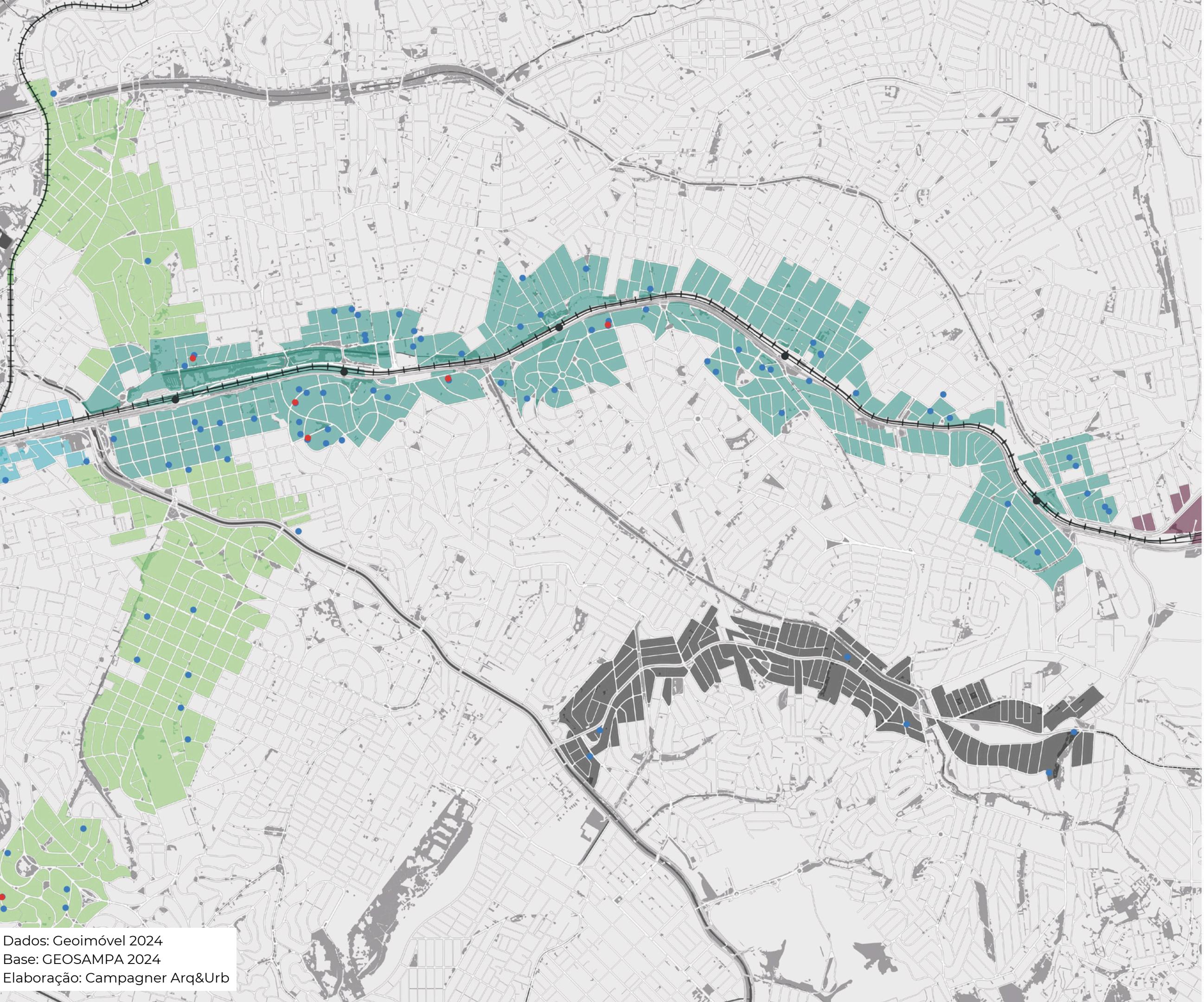
Eixos de Estruturação: Leste 3

Linha 3 - Vermelha Leste: 5

- Comercial
- Resid. Vertical
- Estação de Metrô
- Corredor de Ônibus
- Linha Metrô
- ↔ Linha Trem
- Vegetação
- Nível Represa
- Massa D'Água
- Quadra Viária
- Subprefeitura



0 0,5 1 km



Dados: Geoimóvel 2024

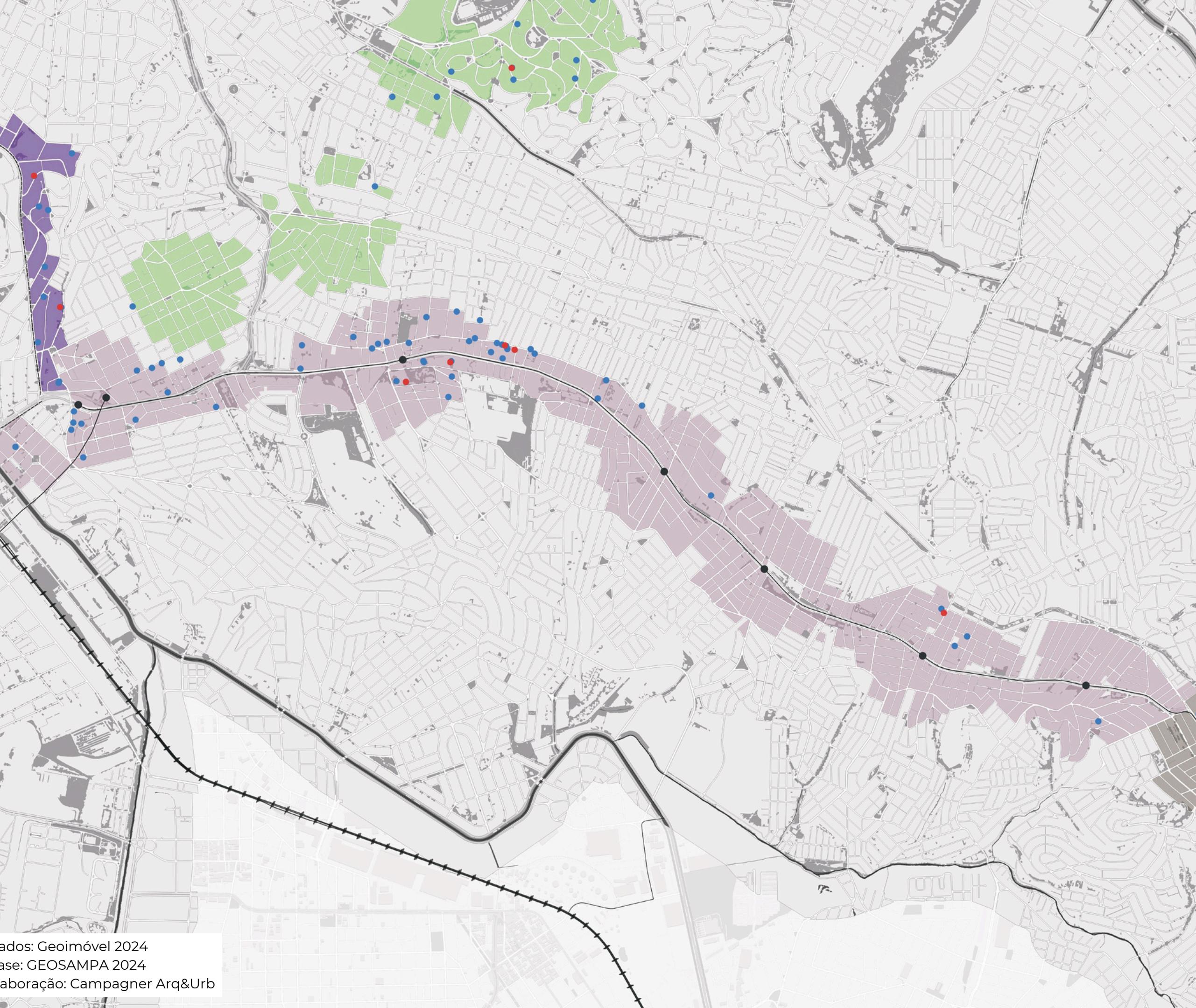
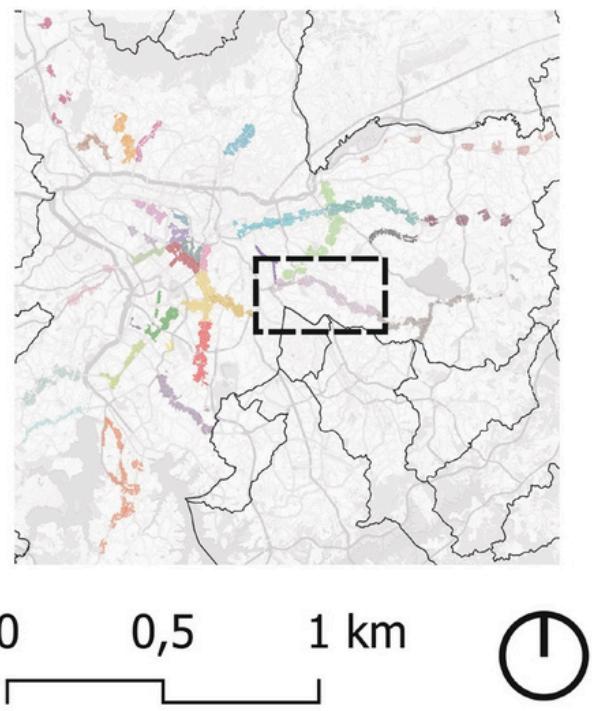
Base: GEOSAMPA 2024

Elaboração: Campagner Arq&Urb

MAPA 08

Eixos de Estruturação: Leste 4

- Anhaia Mello: 5
- Comercial
- Resid. Vertical
- Estação de Metrô
- Corredor de Ônibus
- Linha Metrô
- ↔ Linha Trem
- Vegetação
- Nível Represa
- Massa D'Água
- Quadra Viária
- Subprefeitura

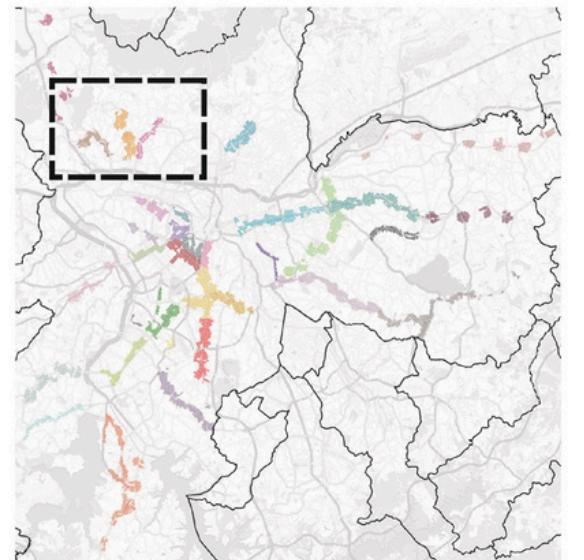


Dados: Geoimóvel 2024
Base: GEOSAMPA 2024
Elaboração: Campagner Arq&Urb

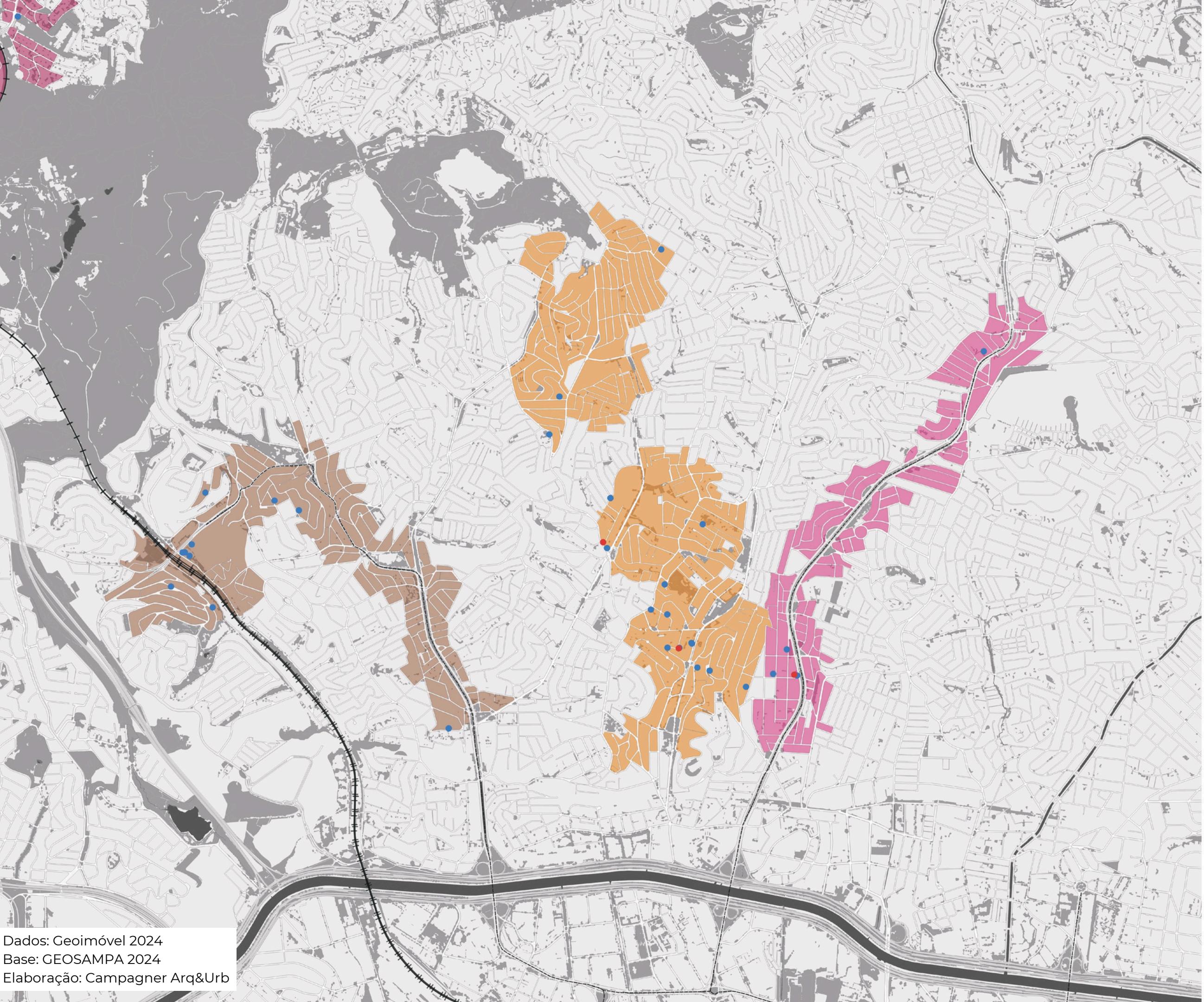
MAPA 09

Eixos de Estruturação: Norte 1

- Inajar de Souza: 1
- Linha 6 - Laranja Norte: 2
- Comercial
- Resid. Vertical
- Estação de Metrô
- Corredor de Ônibus
- Linha Metrô
- ↔ Linha Trem
- Vegetação
- Nível Represa
- Massa D'Água
- Quadra Viária
- Subprefeitura



0 0,5 1 km



Dados: Geoimóvel 2024
Base: GEOSAMPA 2024
Elaboração: Campagner Arq&Urb

MAPA 10

Eixos de Estruturação: Norte 2

■ Linha 1 - Azul Norte: 3

- Comercial
- Resid. Vertical
- Estação de Metrô

--- Corredor de Ônibus

— Linha Metrô

↔ Linha Trem

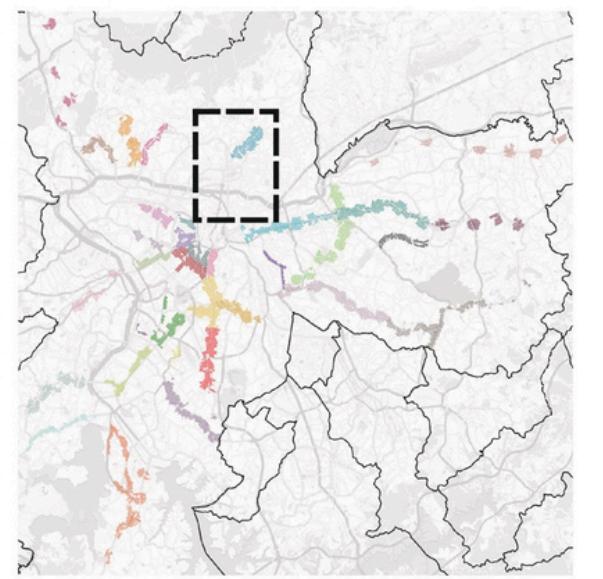
■ Vegetação

■ Nível Represa

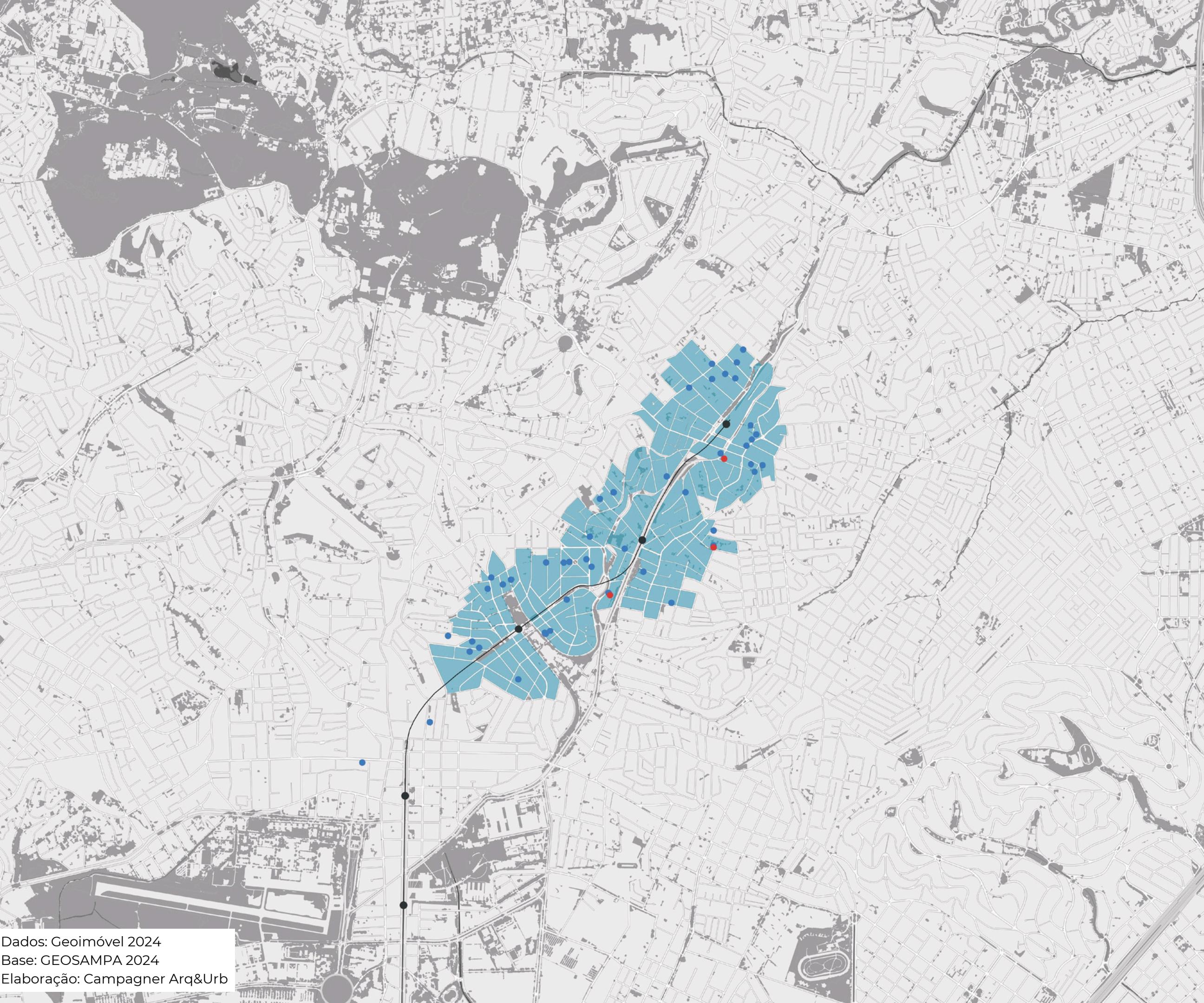
■ Massa D'Água

■ Quadra Viária

■ Subprefeitura



0 0,5 1 km



Dados: Geoimóvel 2024

Base: GEOSAMPA 2024

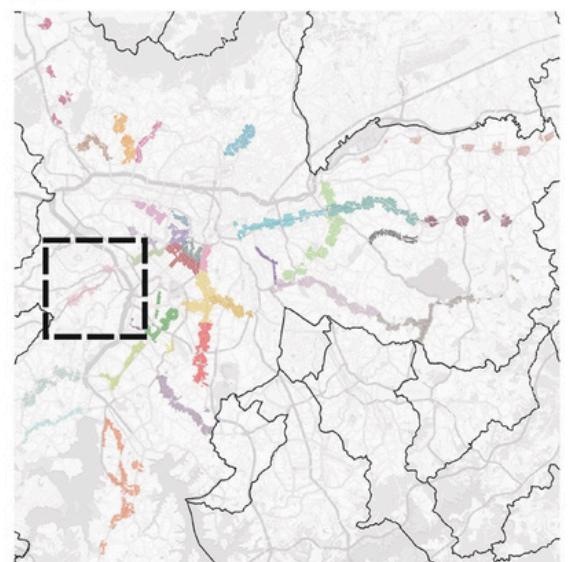
Elaboração: Campagner Arq&Urb

MAPA 11

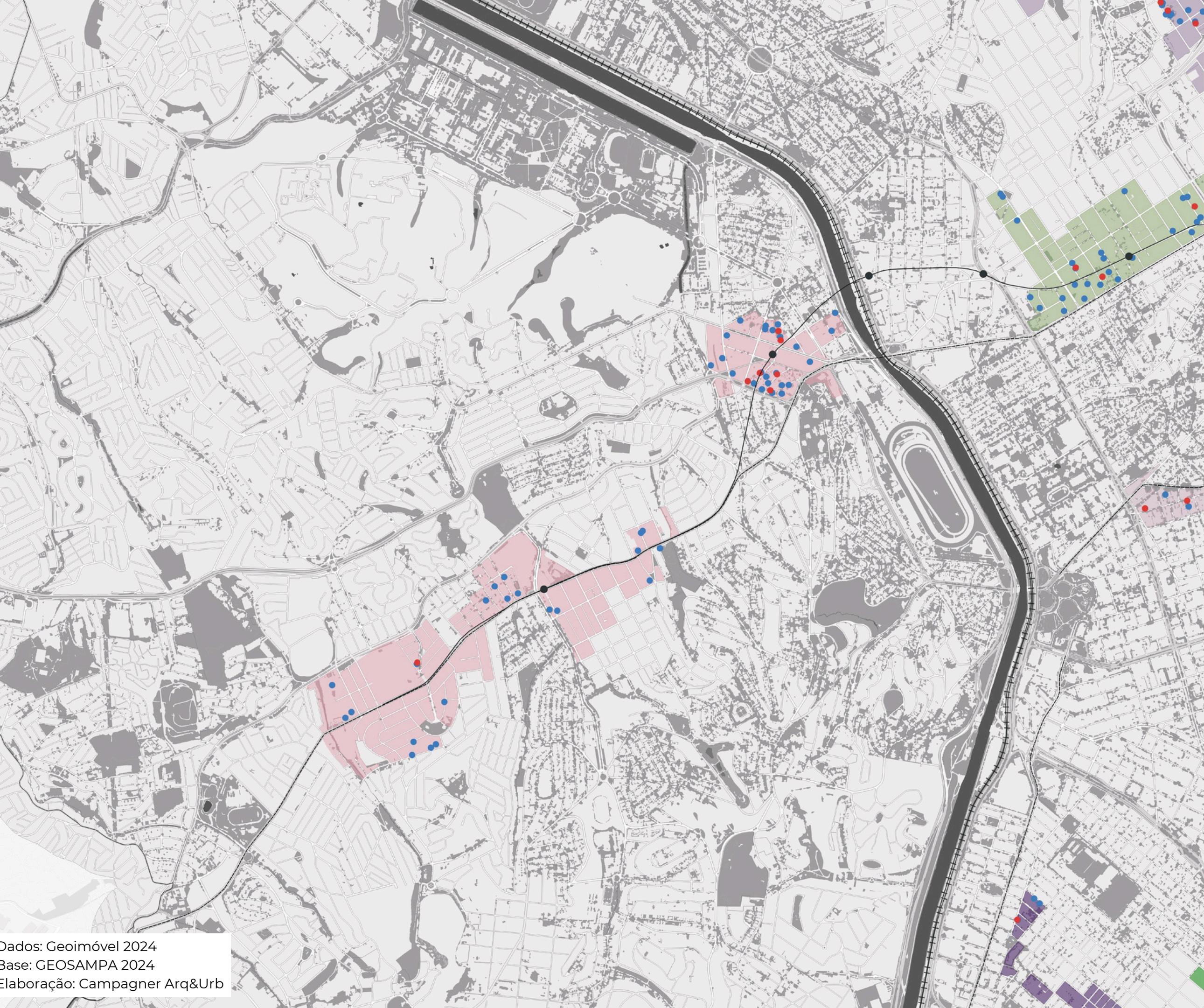
Eixos de Estruturação: Oeste

Linha 4 - Amarela | Vila Sônia: 7

- Comercial
- Resid. Vertical
- Estação de Metrô
- Corredor de Ônibus
- Linha Metrô
- ↔ Linha Trem
- Vegetação
- Nível Represa
- Massa D'Água
- Quadra Viária
- Subprefeitura



0 0,5 1 km



Dados: Geoimóvel 2024

Base: GEOSAMPA 2024

Elaboração: Campagner Arq&Urb

MAPA 12

Eixos de Estruturação: Sul 1

Ibirapuera: 28

Ipiranga: 8

Vila Mariana: 29

• Comercial

• Resid. Vertical

• Estação de Metrô

--- Corredor de Ônibus

— Linha Metrô

↔ Linha Trem

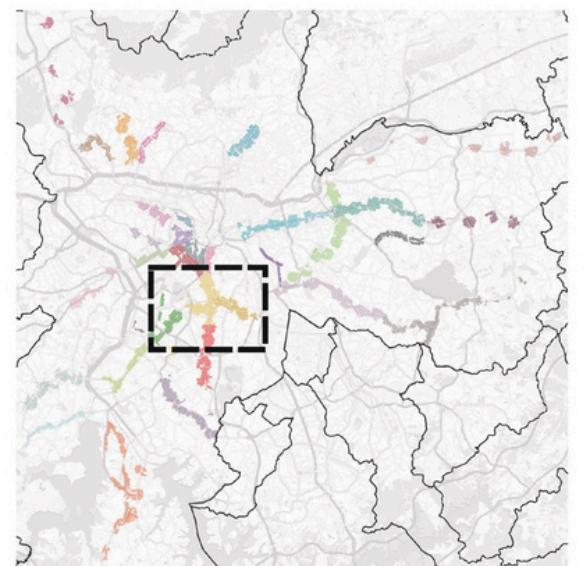
■ Vegetação

■ Nível Represa

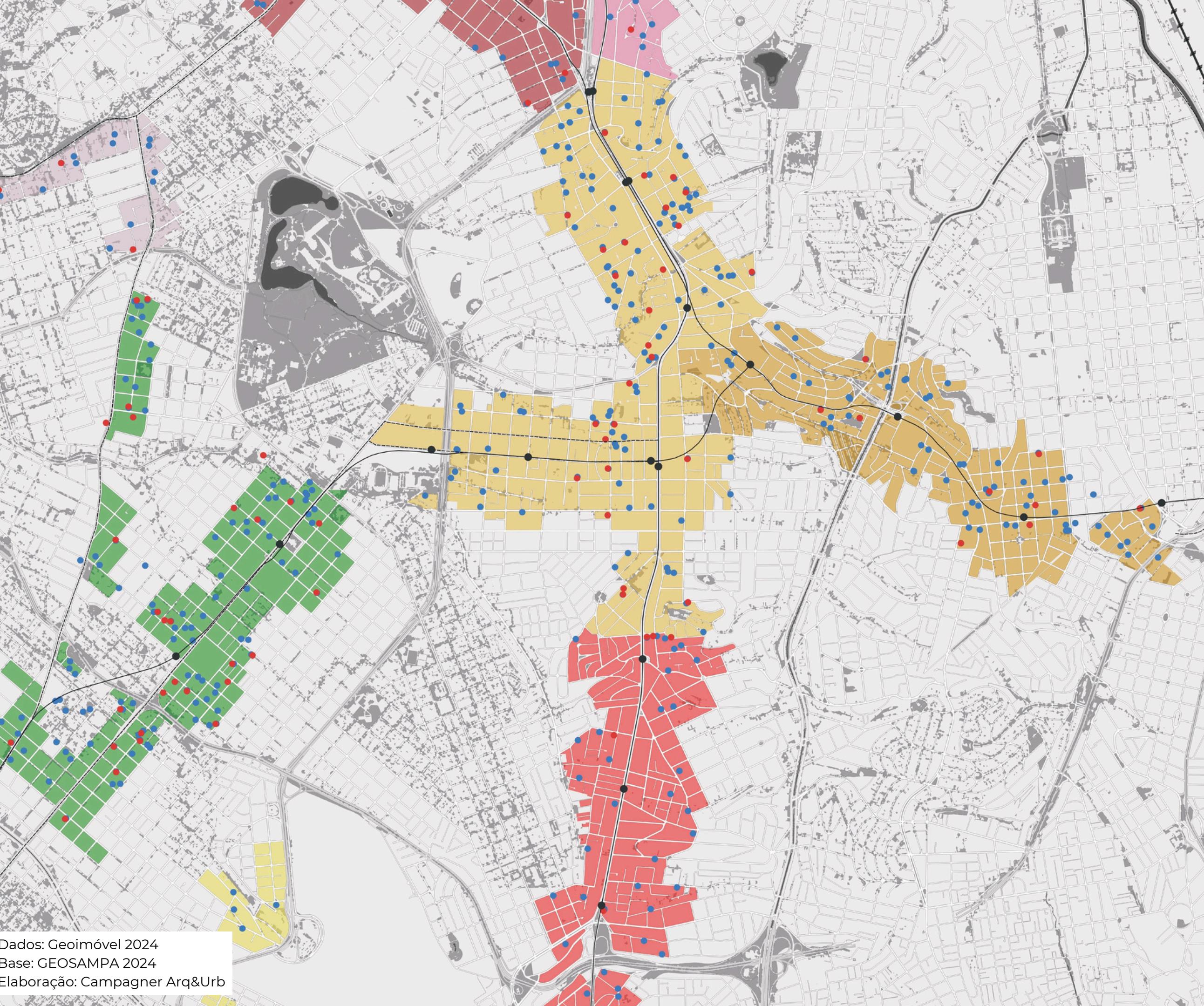
■ Massa D'Água

■ Quadra Viária

■ Subprefeitura



0 0,5 1 km

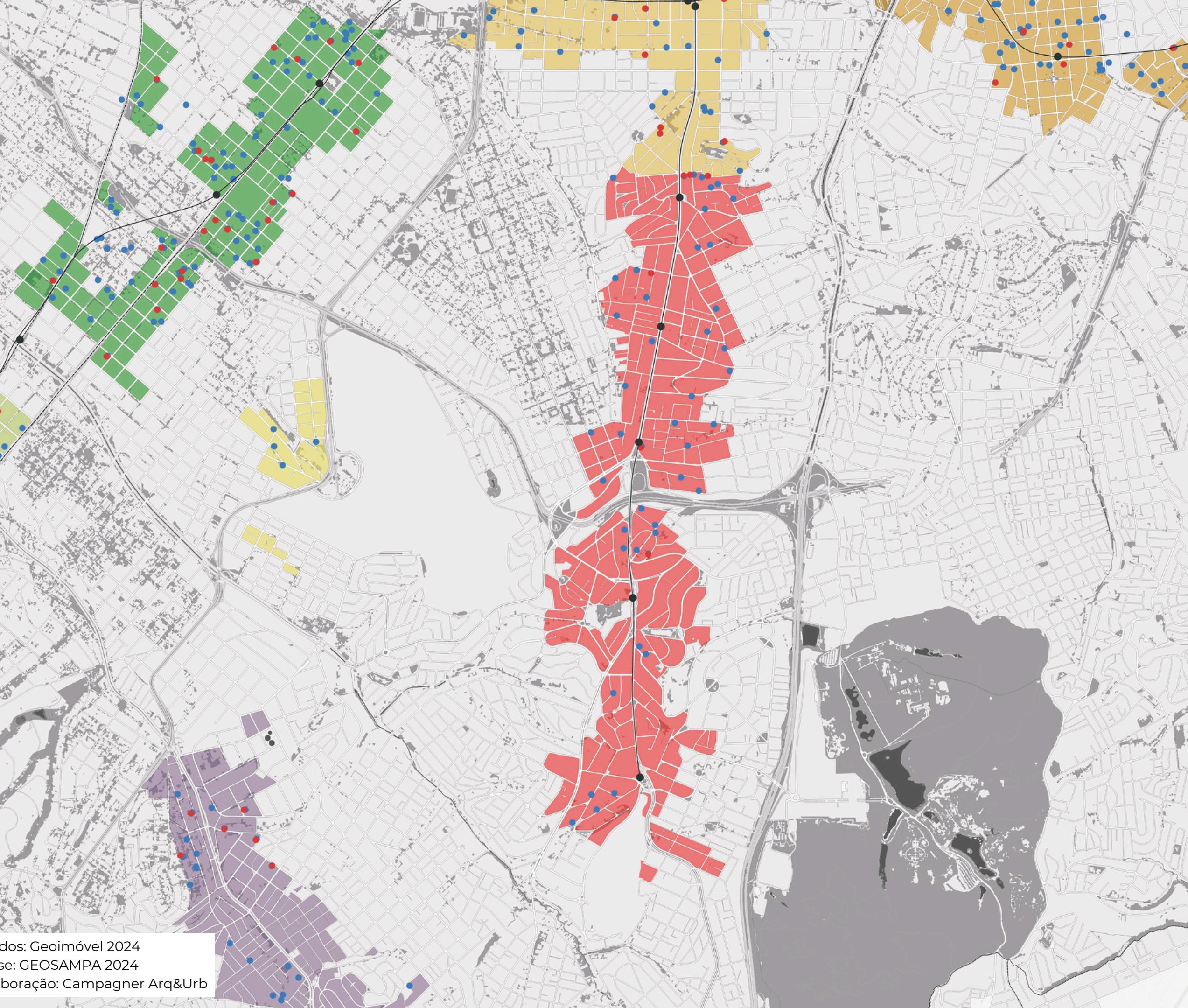


MAPA 13

Eixos de Estruturação: Sul 2

- Saúde - Jabaquara: 6
- Comercial
- Resid. Vertical
- Estação de Metrô
- Corredor de Ônibus
- Linha Metrô
- ↔ Linha Trem
- Vegetação
- Nível Represa
- Massa D'Água
- Quadra Viária
- Subprefeitura

0 0,5 1 km



Dados: Geoimóvel 2024

Base: GEOSAMPA 2024

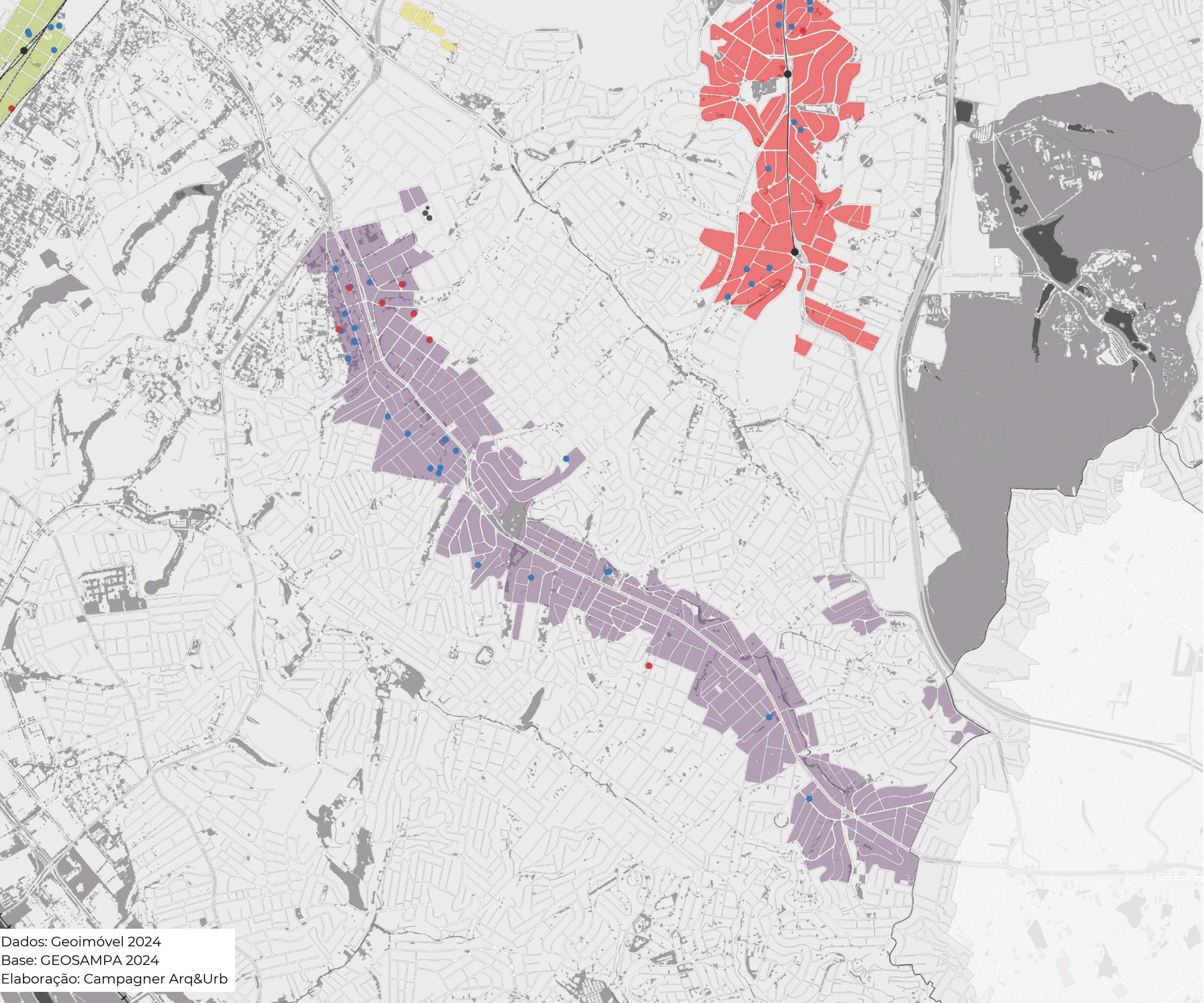
Elaboração: Campagner Arq&Urb

MAPA 14

Eixos de Estruturação: Sul 3

- Cupecê: 6
 - Comercial
 - Resid. Vertical
 - Estação de Metrô
 - Corredor de Ônibus
 - Linha Metrô
 - Linha Trem
 - Vegetação
 - Nível Represa
 - Massa D'Água
 - Quadra Viária
 - Subprefeitura

0 0,5 1 km



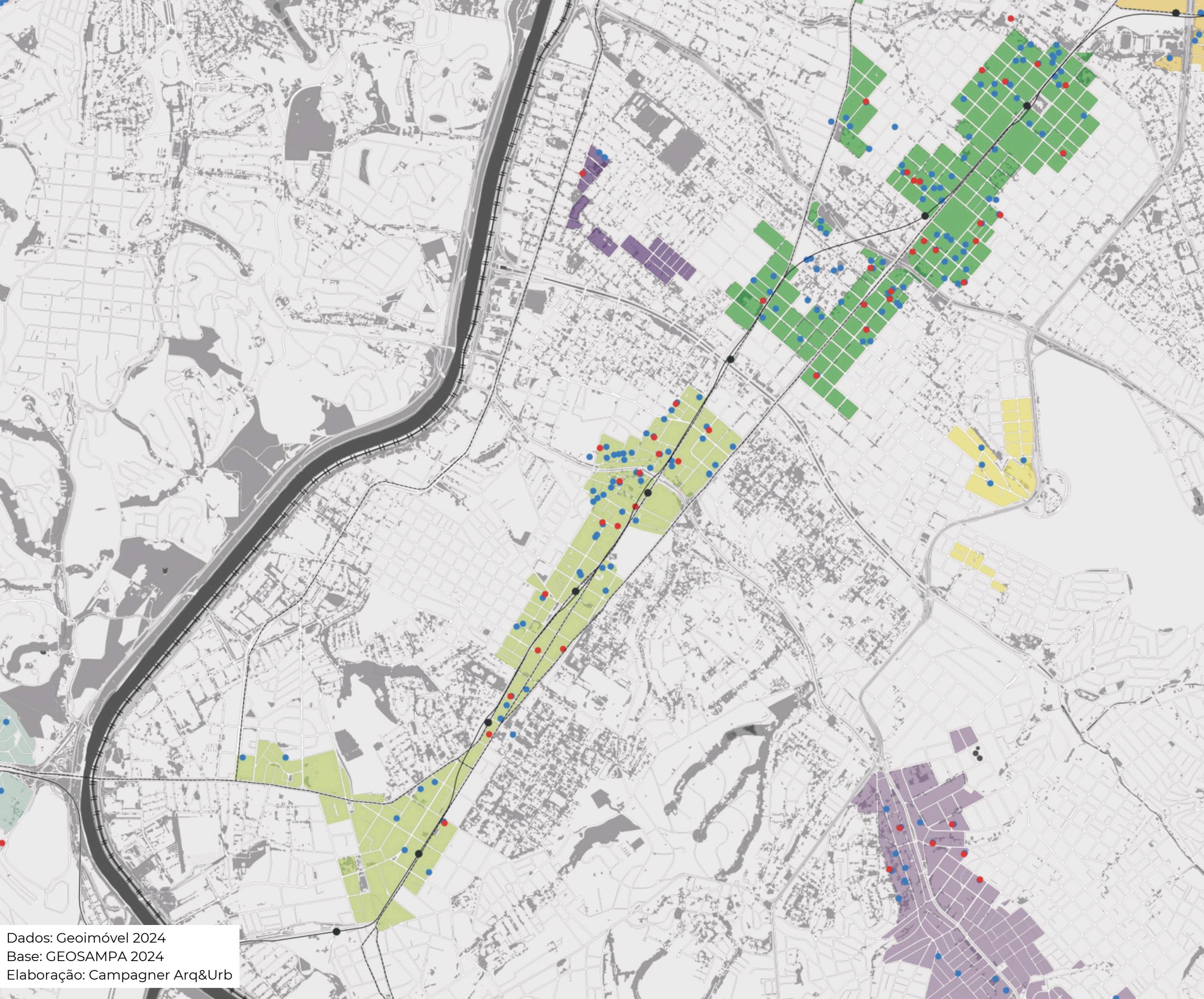
ados: Geoimóvel 2024
base: GEOSAMPA 2024
parceria: Campagner Arq&Urb

MAPA 15

Eixos de Estruturação: Sul 4

- Berrini: 1
- Santo Amaro: 17
- Comercial
- Resid. Vertical
- Estação de Metrô
- Corredor de Ônibus
- Linha Metrô
- ↔ Linha Trem
- Vegetação
- Nível Represa
- Massa D'Água
- Quadra Viária
- Subprefeitura

0 0,5 1 km



Dados: Geoimóvel 2024
Base: GEOSAMPA 2024
Elaboração: Campagner Arq&Urb

ANÁLISE PONTUAL

eixos

Maior número de empreendimentos:

- 1º Vila Mariana
- 2º Ibirapuera
- 3º Rebouças
- Tatuapé
- Perdizes

Maior número de empreendimentos com Fachada Ativa:

- 1º Vila Mariana
- 2º Ibirapuera
- 3º Perdizes
- Vila Madalena
- Santo Amaro
- Rebouças

Maior proporção de empreendimentos com Fachada Ativa:

- 1º Santa Cecília
- 2º Vila Madalena
- 3º Perdizes

ANÁLISE 2006-2015 X 2016-2023

- Aumento de 6,5% para 24% de empreendimentos construídos em eixos
- Aumento de 4 para 218 empreendimentos com Fachadas Ativas em eixos
- A produção imobiliária se deu em quantidades diferentes nos Eixos, sendo que em alguns destes não foi produzido nenhum empreendimento com Fachada Ativa

ETAPA 02

análise de campo

- Levantamentos em campo em três Eixos selecionados como amostra:
 - . Vila Mariana
 - . Ibirapuera
 - . Rebouças
- Aferição da realidade da ocupação das fachadas ativas
- Entendimento das atividades predominantes, a demanda de utilização e a taxa de vacância
- Atualização e alimentação do próprio banco de dados, que mostra algumas distorções de informação

MAPA 16

Eixos selecionados para amostra

Vila Mariana

397 ha e 199 quadras
0,44 Empreendimento/ha

Ibirapuera

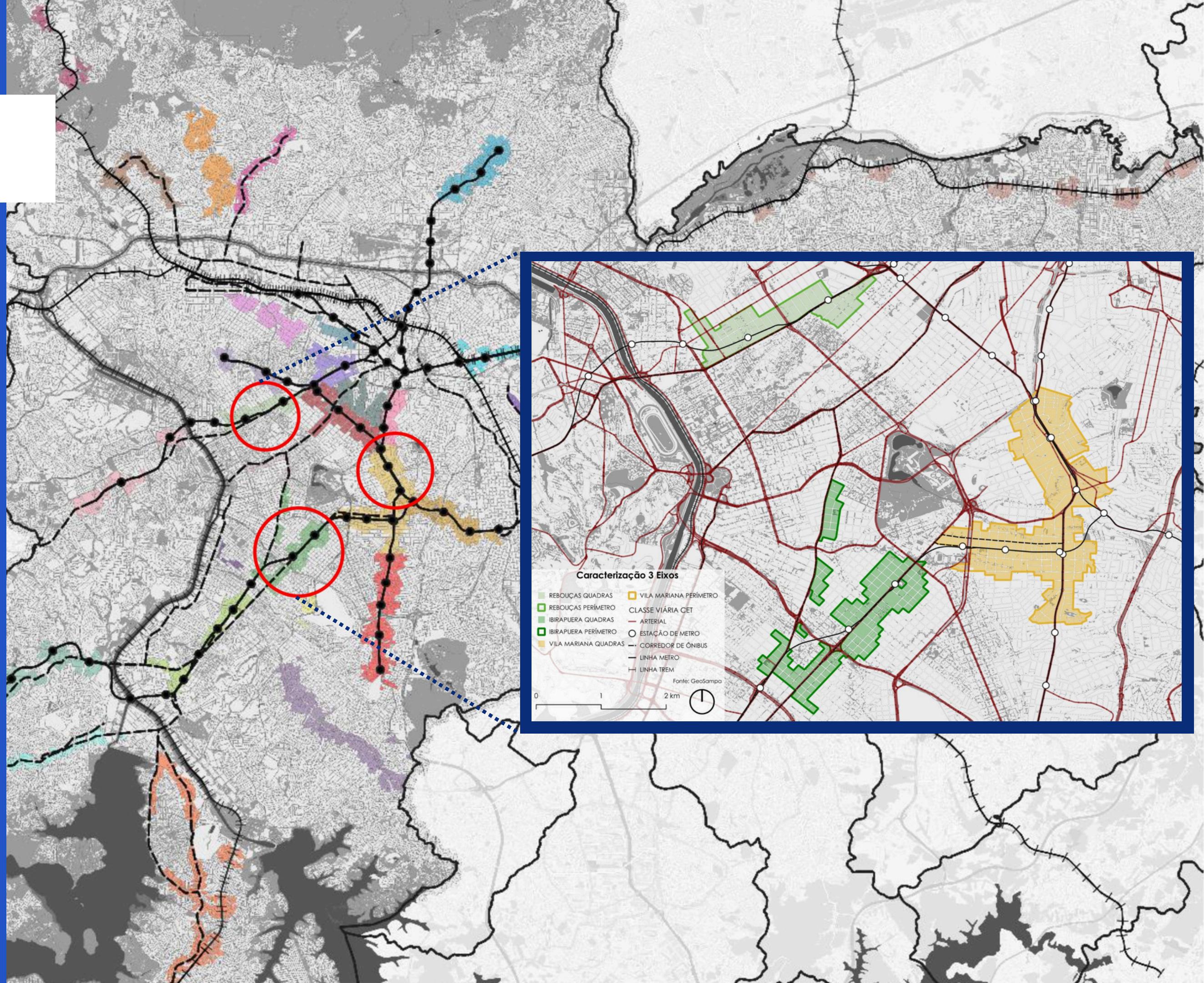
225 ha e 154 quadras
0,70 Empreendimento/ha

Rebouças

135 ha e 73 quadras
1,14 Empreendimento/ha

DESTAQUES

- . Predomínio de Fachada Ativa em edifícios Residenciais;
- . Ibirapuera e Rebouças: parte significativa dos nRs possui Fachada Ativa;



TABELAS

Atualização do retrato dos 3 Eixos a partir da verificação *in loco*

EMPREENDIMENTOS COM FACHADA ATIVA NOS 3 EIXOS

Empreendimentos com Fachada Ativa	Total	Vila Mariana Fachada Ativa	%	Total	Ibirapuera Fachada Ativa	%	Total	Rebouças Fachada Ativa	%
nRs	13	1	7.69%	13	9	69.23%	21	12	57.14%
Rv	141	25	17.73%	120	22	18.33%	83	22	26.51%
Total	154	26	16.88%	133	31	23.31%	104	34	32.69%

ATUALIZAÇÃO DO BANCO DE DADOS GERAL

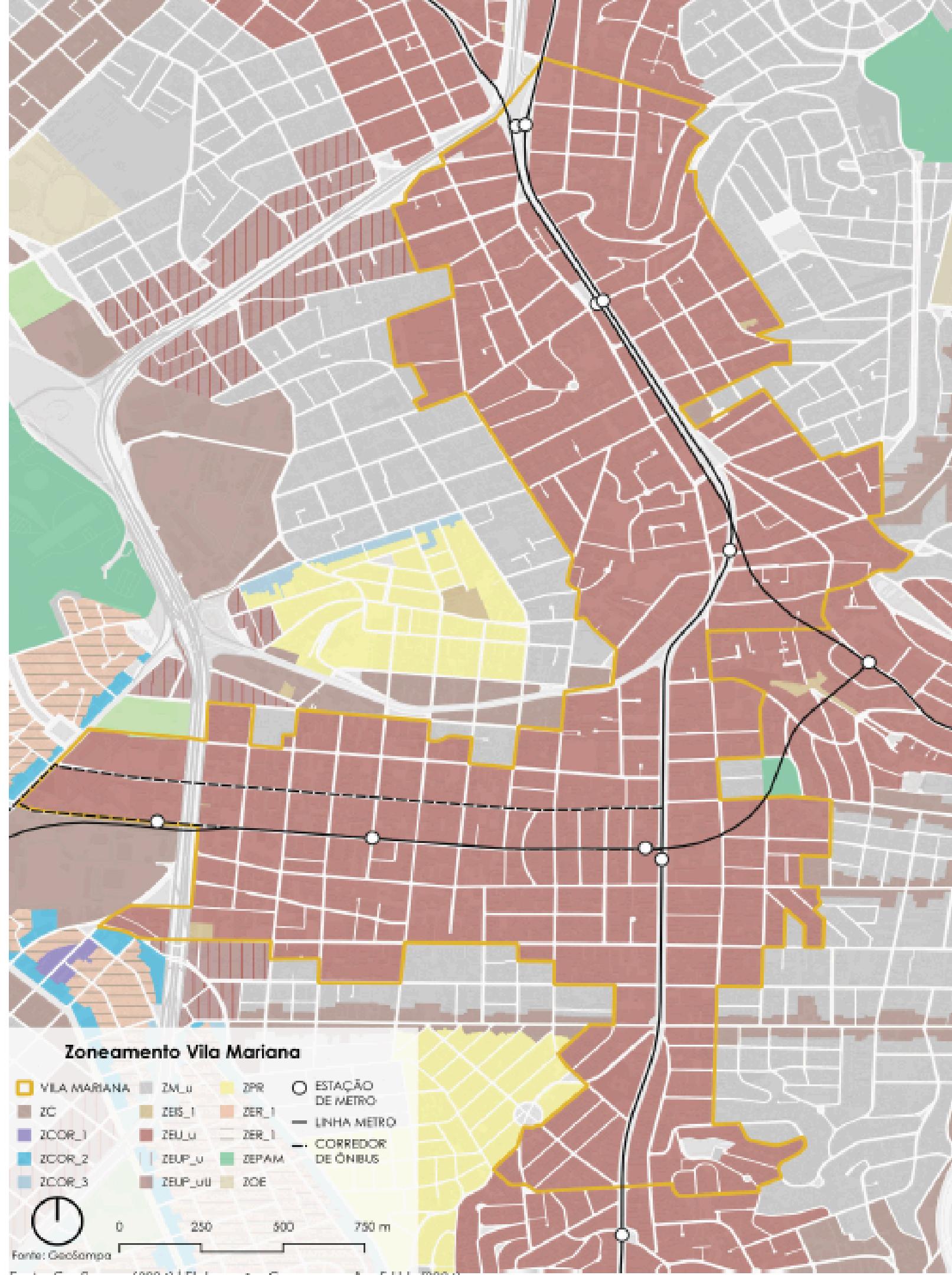
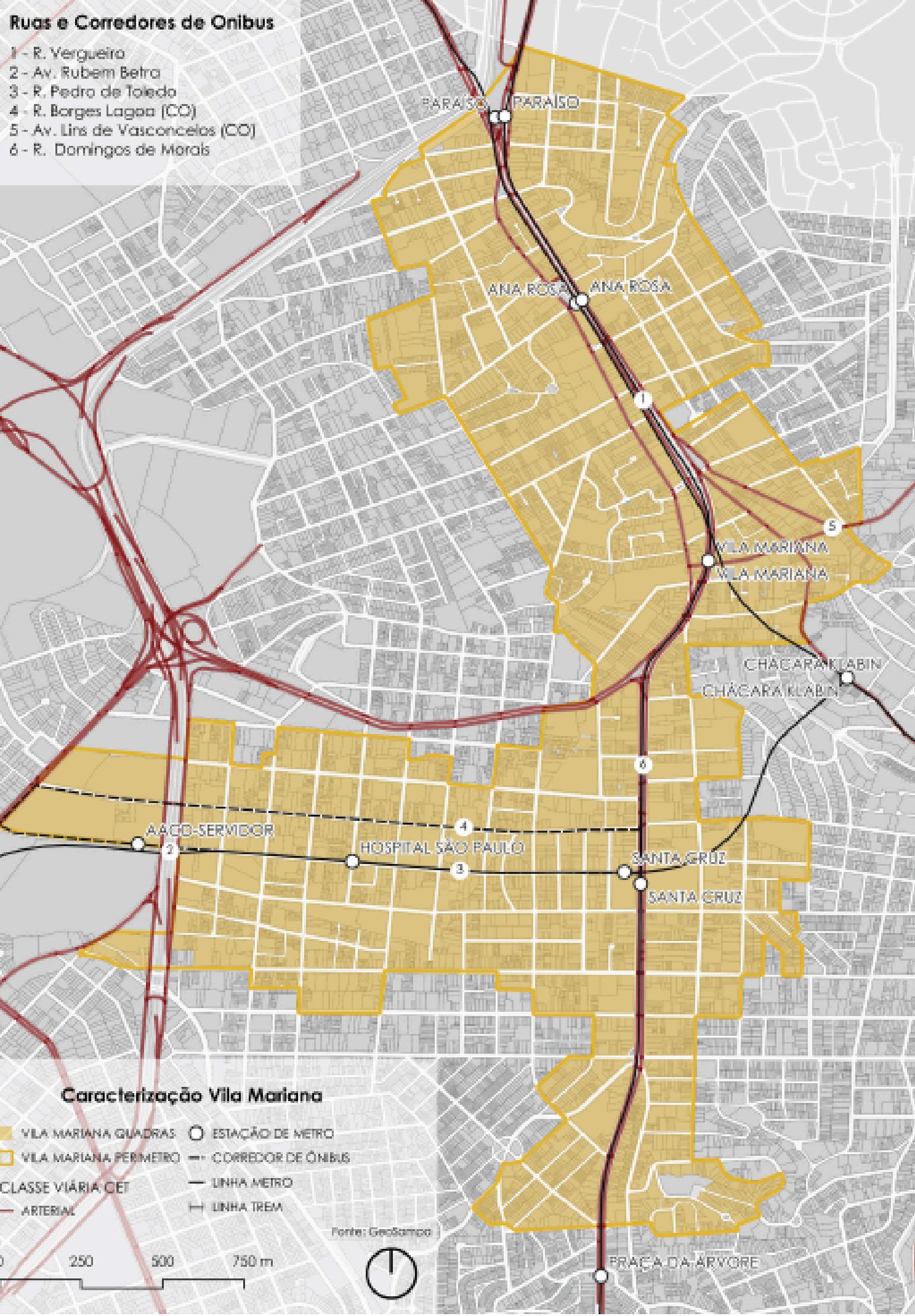
Atualização do Banco de Dados Geral	Vila Mariana	Ibirapuera	Rebouças
Emp. existentes	116	110	73
Emp. novos	28	7	28
Emp. atualizados	10	16	3
Obras atualizadas	3	8	5
Obras novas	19	17	44
Já estava no banco ee, ea, oa	129	134	81
Total	176	158	153

ATUALIZAÇÃO DO BANCO DE DADOS: FA POR EMP.

Atualização do Banco de Dados Fachada Ativa (Emp.)	Vila Mariana	Ibirapuera	Rebouças
Emp. existentes	0	19	10
Emp. novos	6	6	14
Emp. atualizados	20	6	10
Total	26	31	34

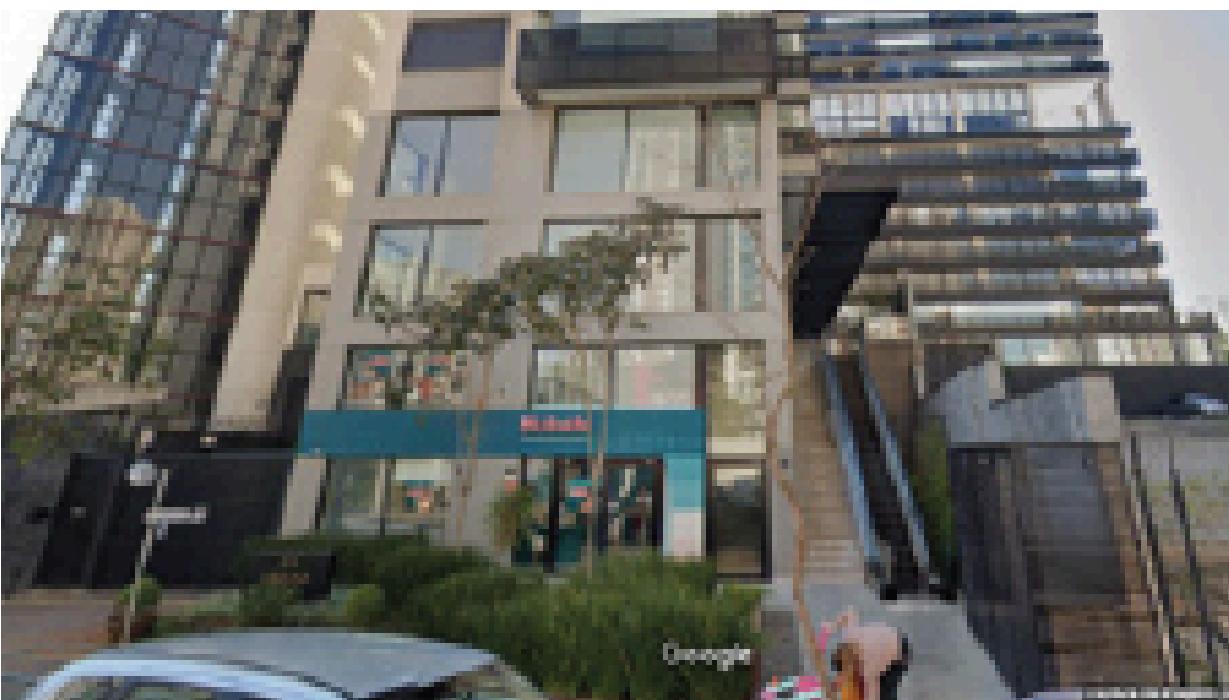
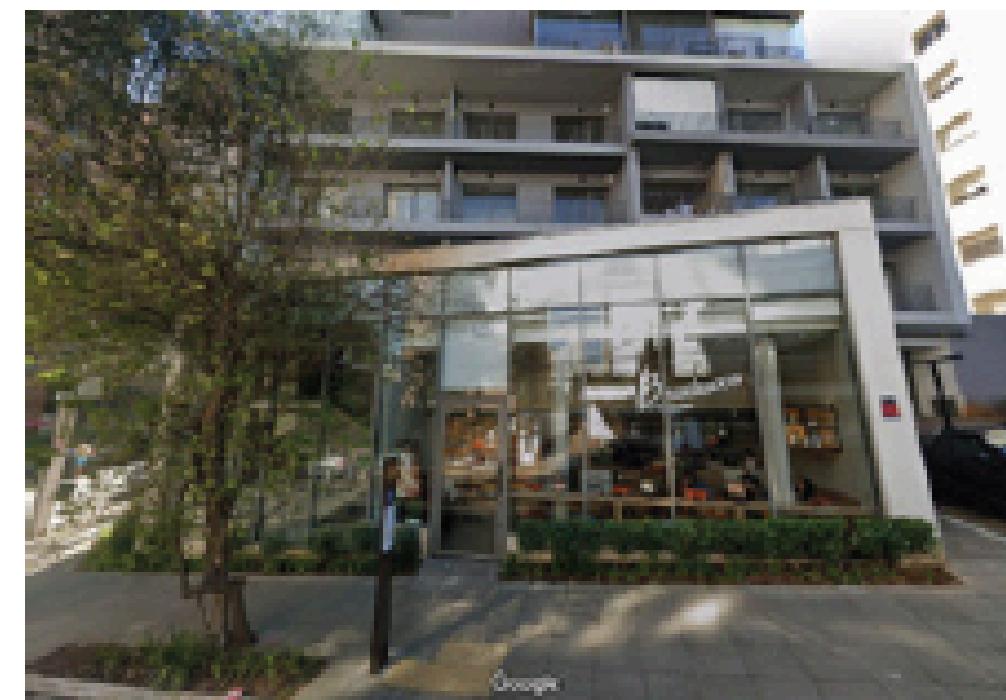
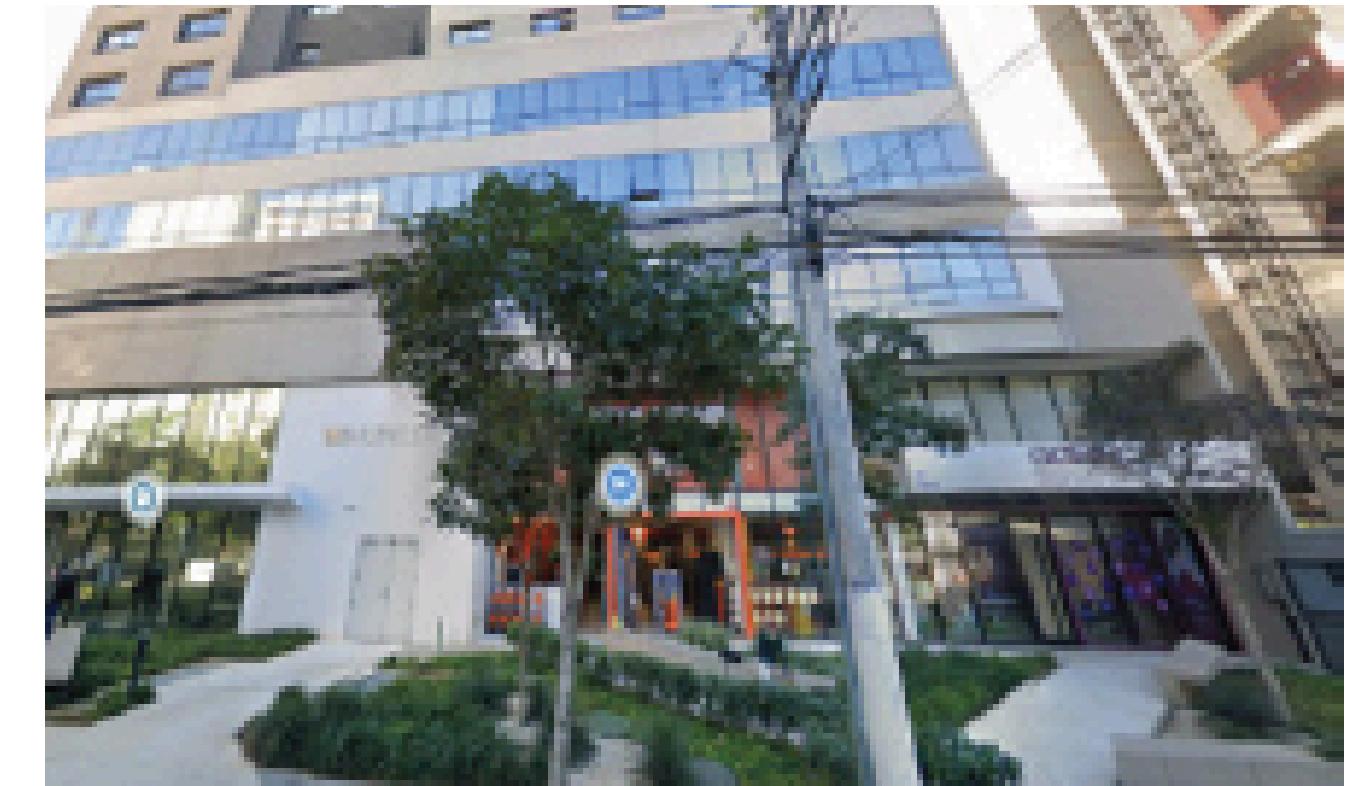
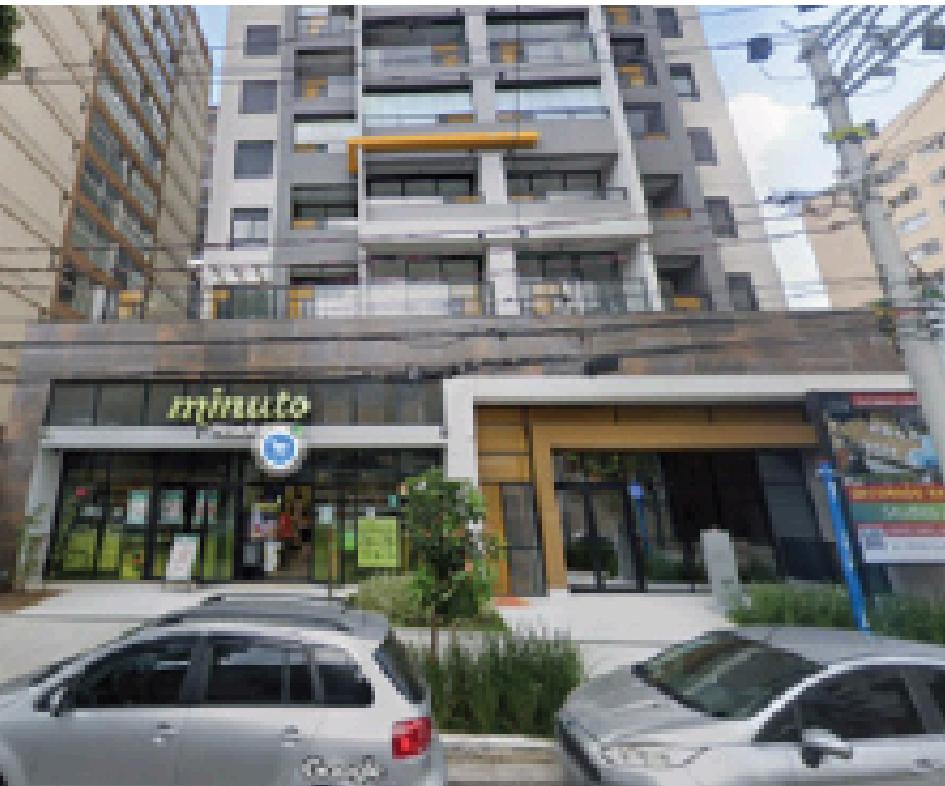
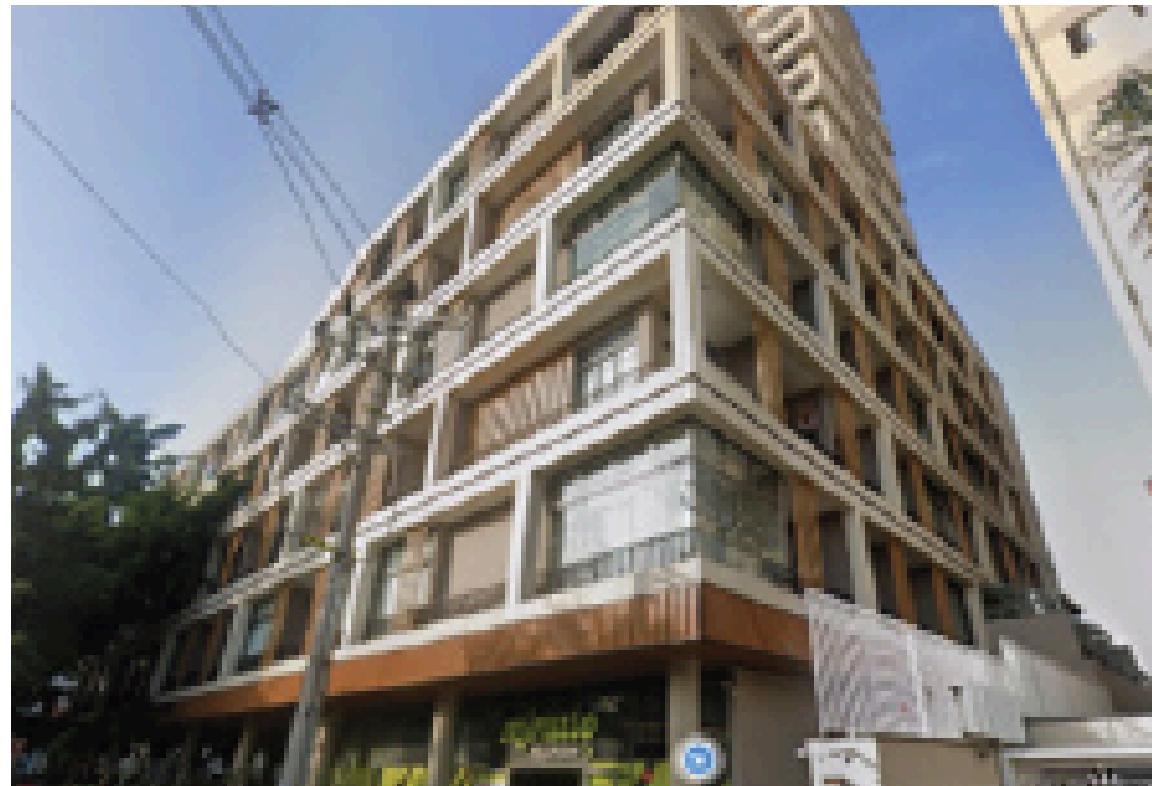
EIXO 01

Vila Mariana



EIXO 01

Vila Mariana

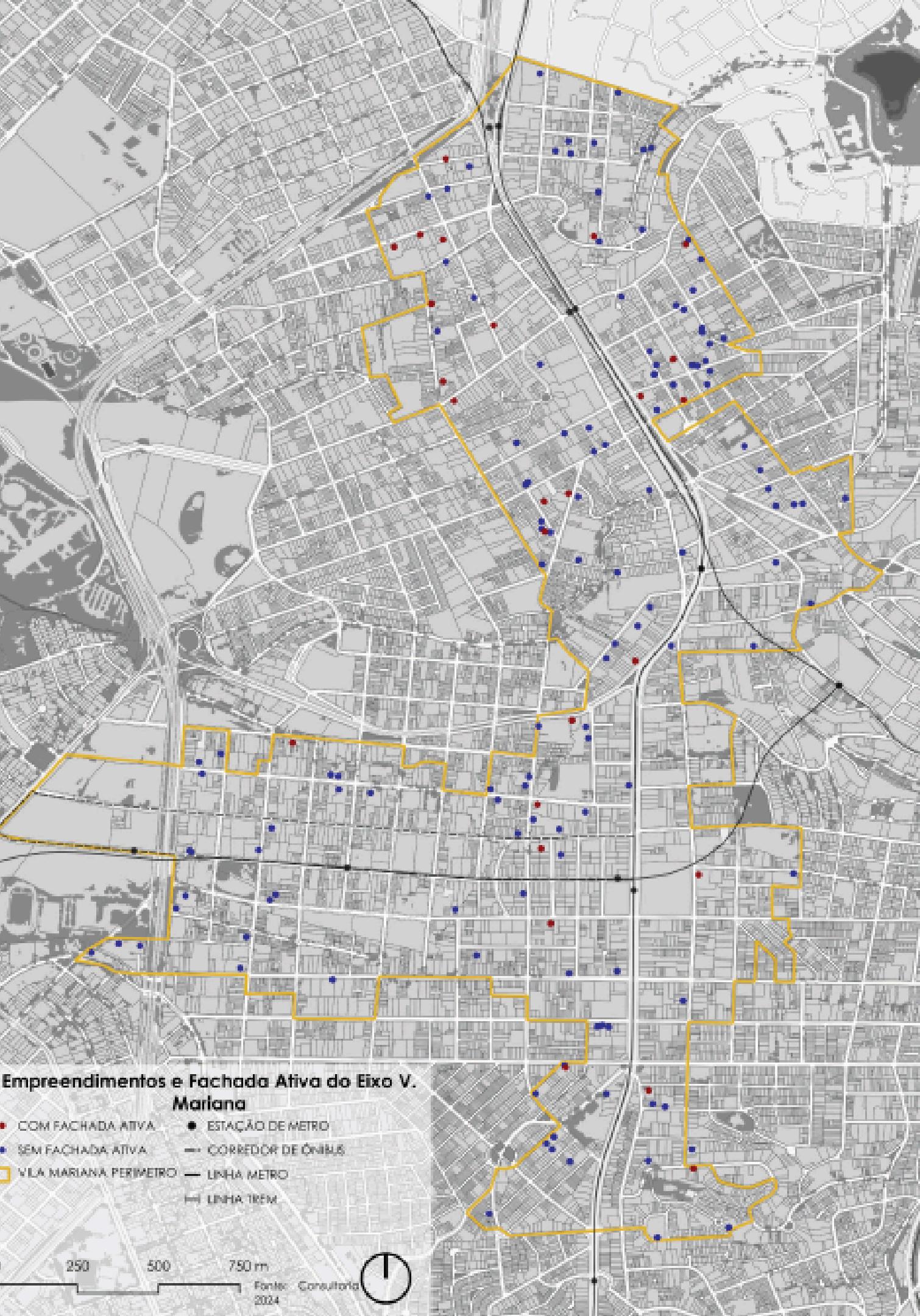


EIXO 01

Vila Mariana

EMPREENDIMENTOS COM FACHADA ATIVA NO EIXO

Empreendimentos com Fachada Ativa	Vila Mariana		
	Total	Fachada Ativa	%
nRs	13	1	7.69%
Rv	141	25	17.73%
Total	154	26	16.88%



EIXO 01

Vila Mariana

LOJAS POR FACHADA ATIVA NO EIXO

Lojas por Fachada Ativa	Vila Mariana
Empreendimentos com Fachada Ativa	26
Lojas	45
Média	1.73



EIXO 01

Vila Mariana

OCUPAÇÃO DAS FACHADAS ATIVAS NO EIXO

Ocupação das Fachadas Ativas	Vila Mariana	
Alugando/Vendendo	18	40%
Desocupada	18	40%
Ocupada	9	20%
Soma	45	



EIXO 01

Vila Mariana

RAMOS DE ATIVIDADES POR LOJAS NO EIXO

Ramos de Atividades por Lojas	Vila Mariana	
	Número	%
Comércio mercados e variedades	5	55.56%
Comércio farmacêuticos, médicos, perfumaria, óticas, bijoux, acessórios	0	0.00%
Comércio artigos culturais, recreativos e esportivos	0	0.00%
Comércio equipamentos e materiais para escritório, informática, celulares, livros, papelaria	0	0.00%
Comércio padaria, açougue, hortifruti, bebidas, fumo	0	0.00%
Comércio restaurantes, lanchonetes, bares	1	11.11%
Comércio vestuário e acessórios	0	0.00%
Serviços bancos	0	0.00%
Serviços pessoais diversos	3	33.33%
Total	9	100.00%



EIXO 01

Vila Mariana

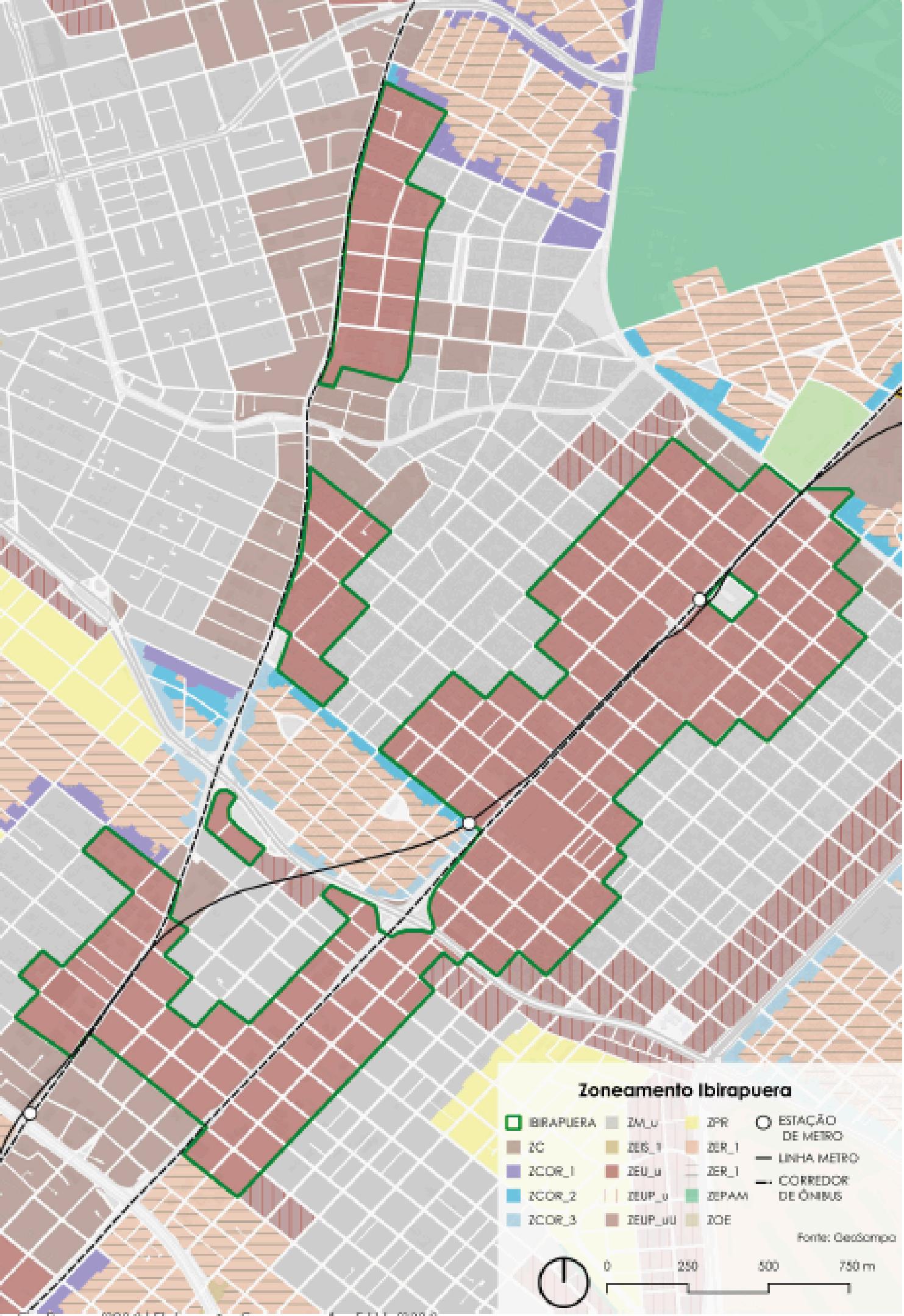
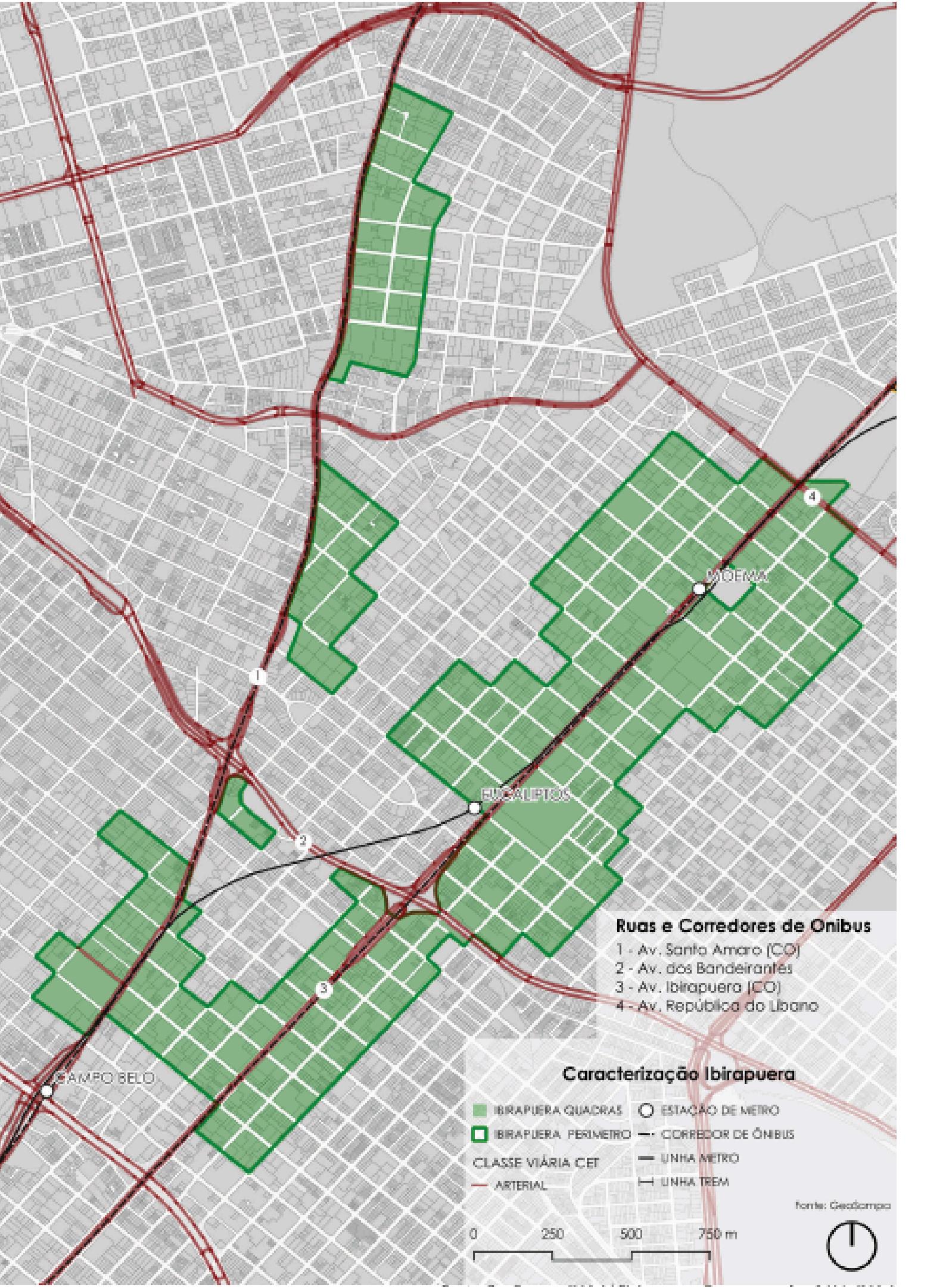
VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO EIXO

Estacionamento por Lojas	Total	Vila Mariana	Com estacionamento	Vagas	%
Fachadas Ativas	45	6	11	11	13.33%



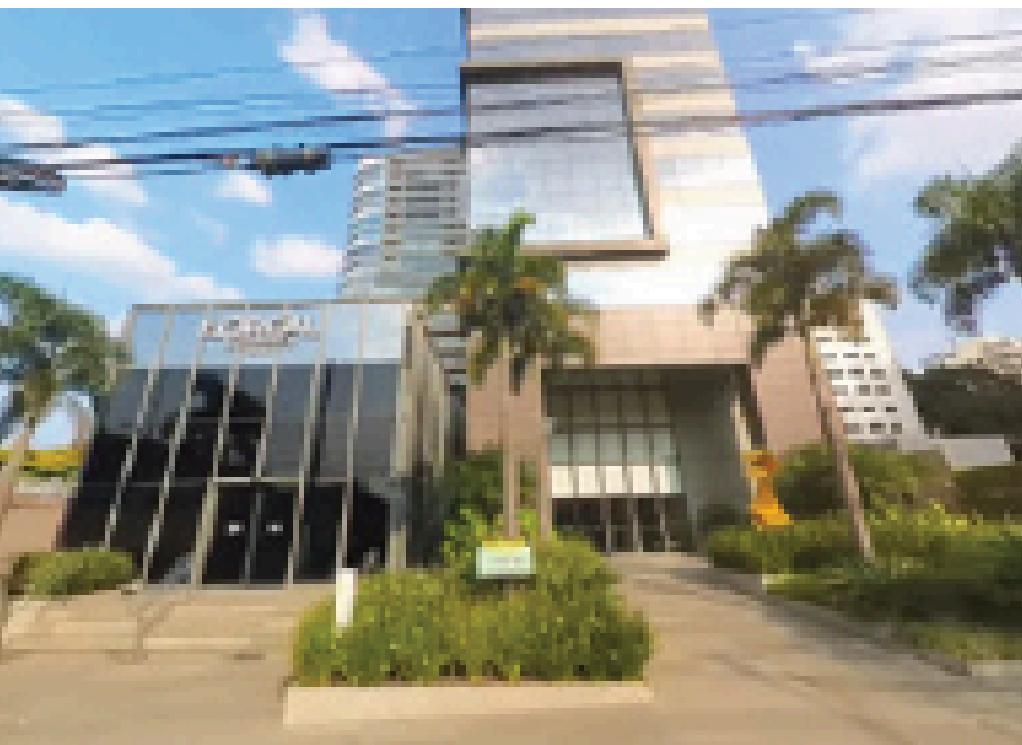
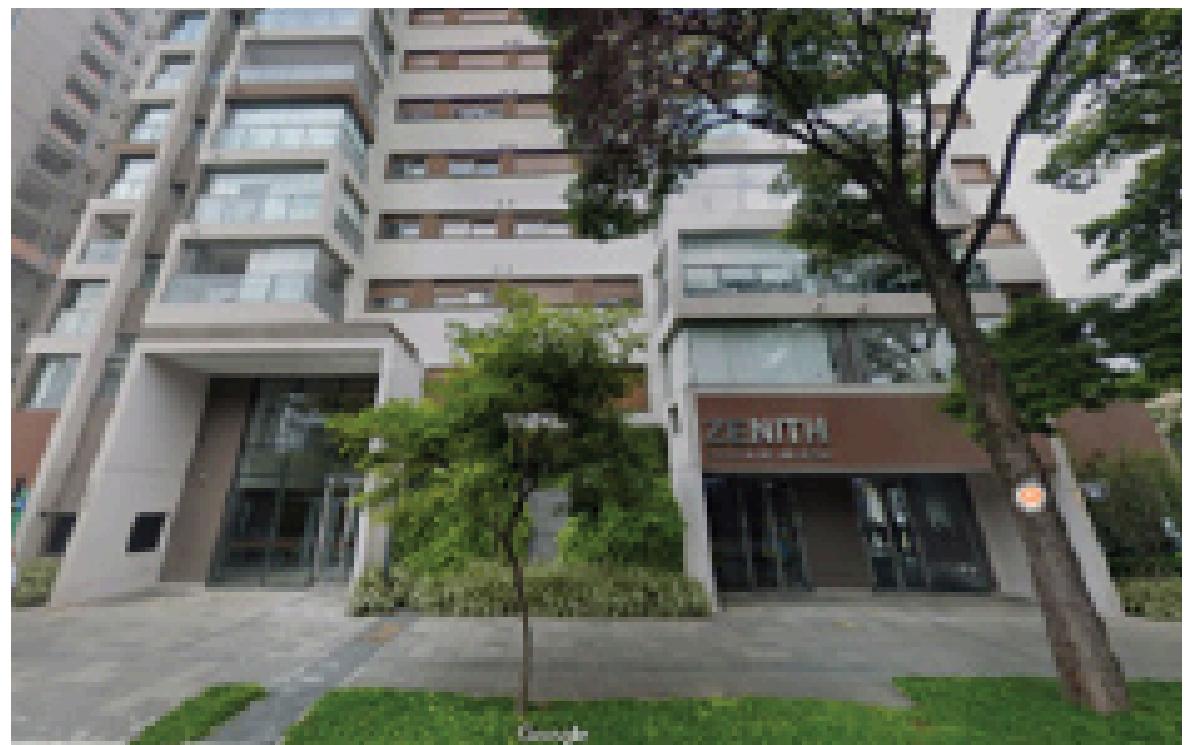
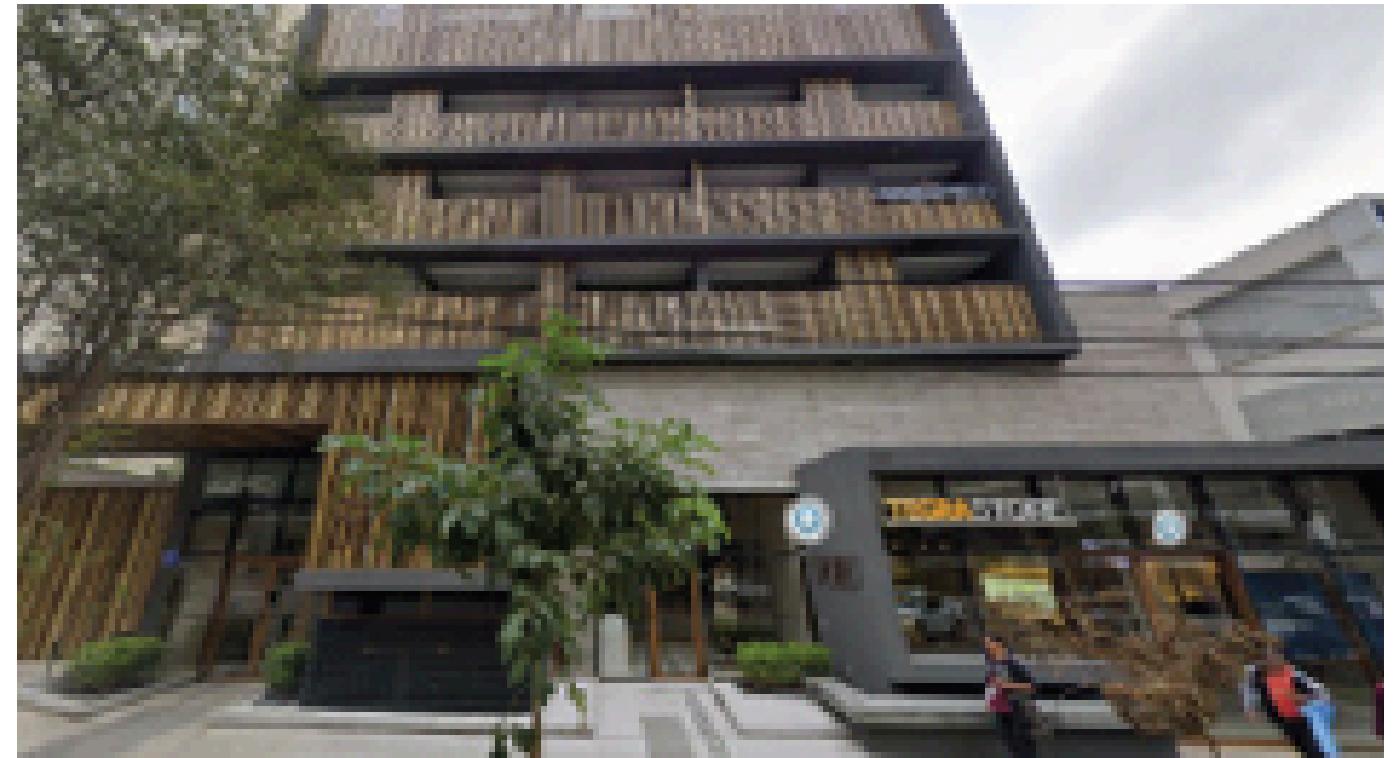
EIXO 02

Ibirapuera



EIXO 02

Ibirapuera

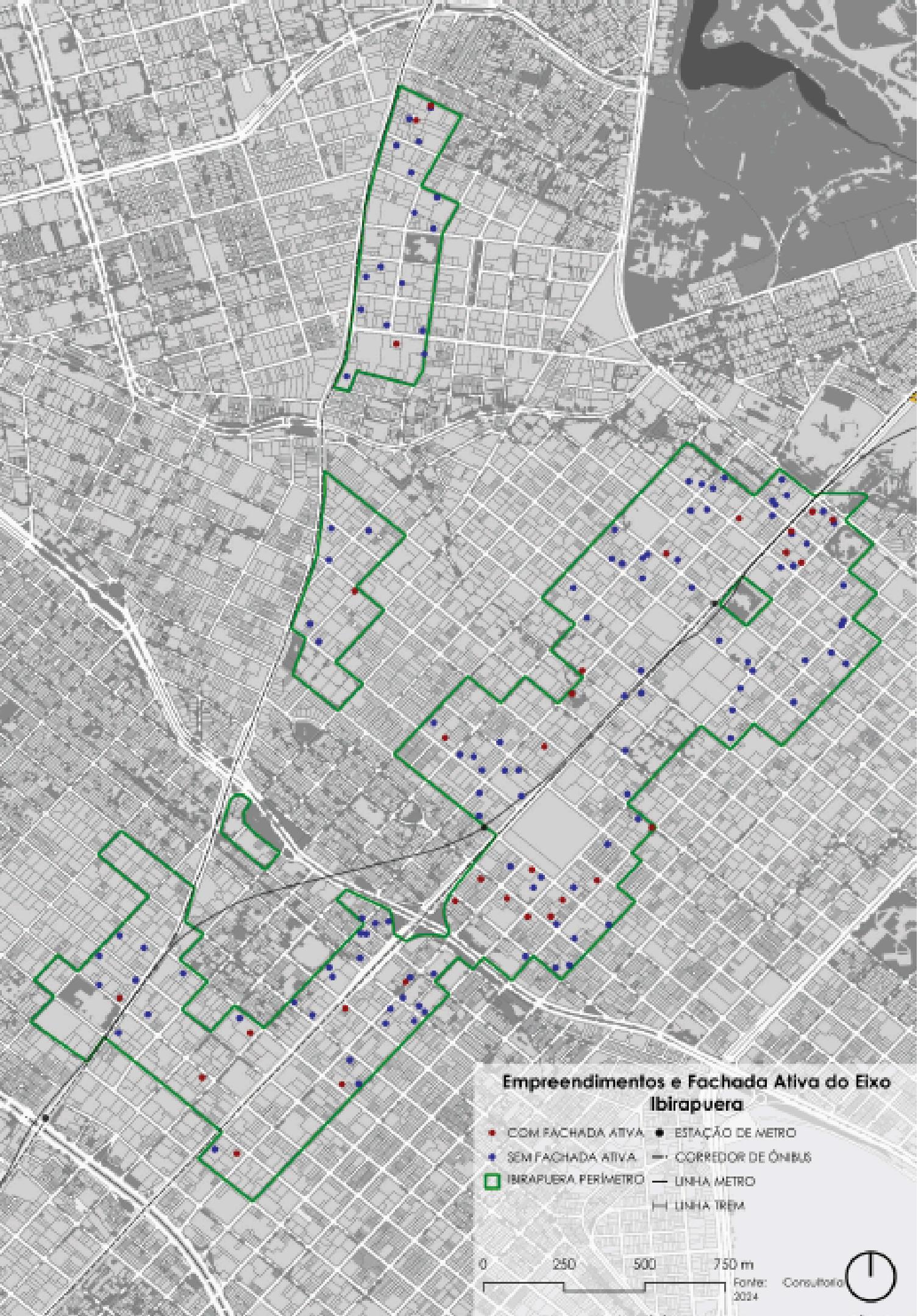


EIXO 02

Ibirapuera

EMPREENDIMENTOS COM FACHADA ATIVA NO EIXO

Empreendimentos com Fachada Ativa	Ibirapuera		%
	Total	Fachada Ativa	
nRs	13	9	69.23%
Rv	120	22	18.33%
Total	133	31	23.31%



EIXO 02

Ibirapuera

LOJAS POR FACHADA ATIVA NO EIXO

Lojas por Fachada Ativa	Ibirapuera
Empreendimentos com Fachada Ativa	31
Lojas	43
Média	1.39



OCUPAÇÃO DAS FACHADAS ATIVAS NO EIXO

Ocupação das Fachadas Ativas	Ibirapuera	
Alugando/Vendendo	7	16.28%
Desocupada	23	53.49%
Ocupada	13	30.23%
Soma	43	



RAMOS DE ATIVIDADES POR LOJAS NO EIXO

Ramos de Atividades por Lojas	Ibirapuera	
	Número	%
Comércio mercados e variedades	4	30.77%
Comércio farmacêuticos, médicos, perfumaria, óticas, bijoux, acessórios	0	0.00%
Comércio artigos culturais, recreativos e esportivos	0	0.00%
Comércio equipamentos e materiais para escritório, informática, celulares, livros, papelaria	1	7.69%
Comércio padaria, açougue, hortifruti, bebidas, fumo	0	0.00%
Comércio restaurantes, lanchonetes, bares	2	15.38%
Comércio vestuário e acessórios	0	0.00%
Serviços bancos	1	7.69%
Serviços pessoais diversos	5	38.46%
Total	13	100.00%

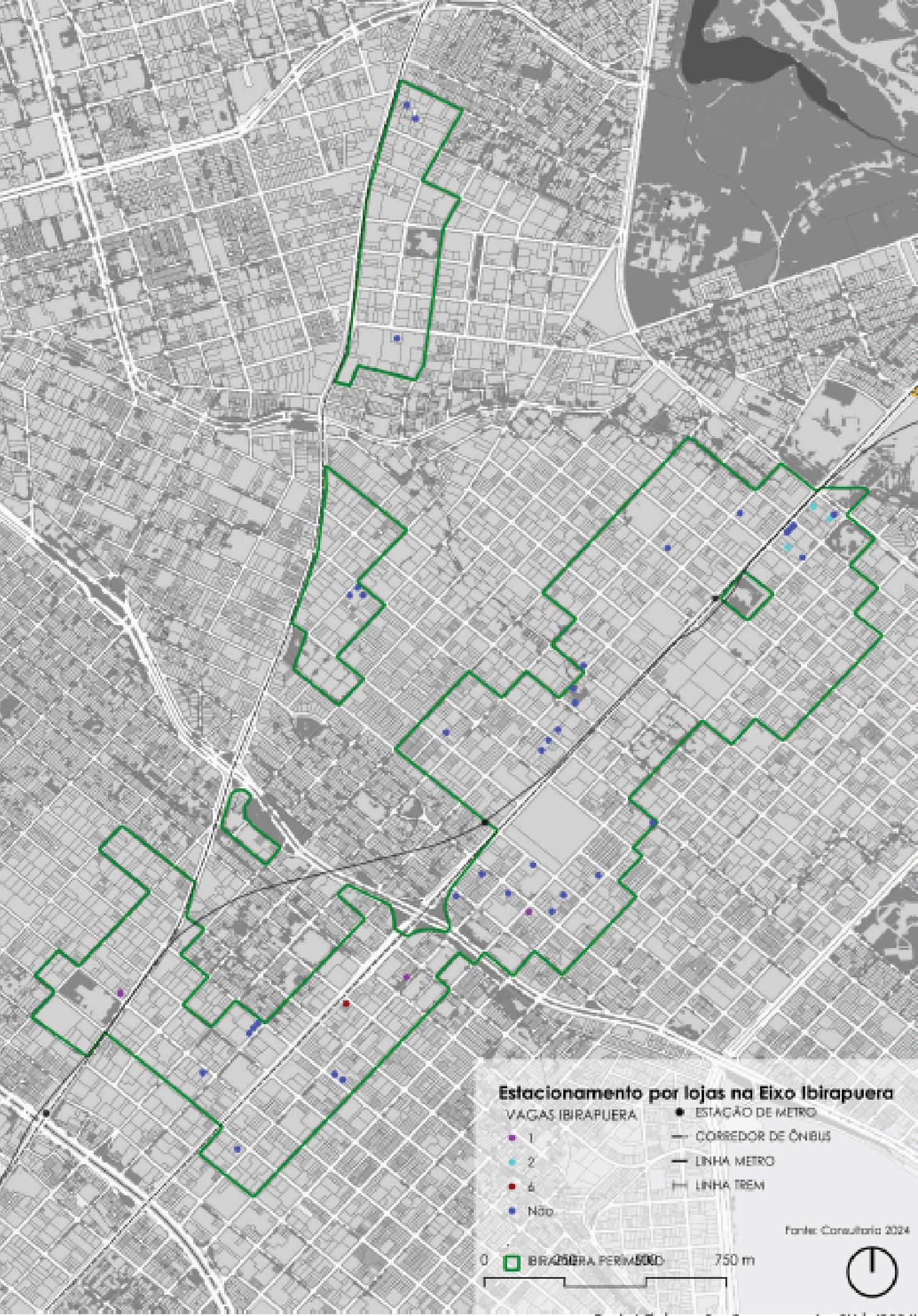


EIXO 02

Ibirapuera

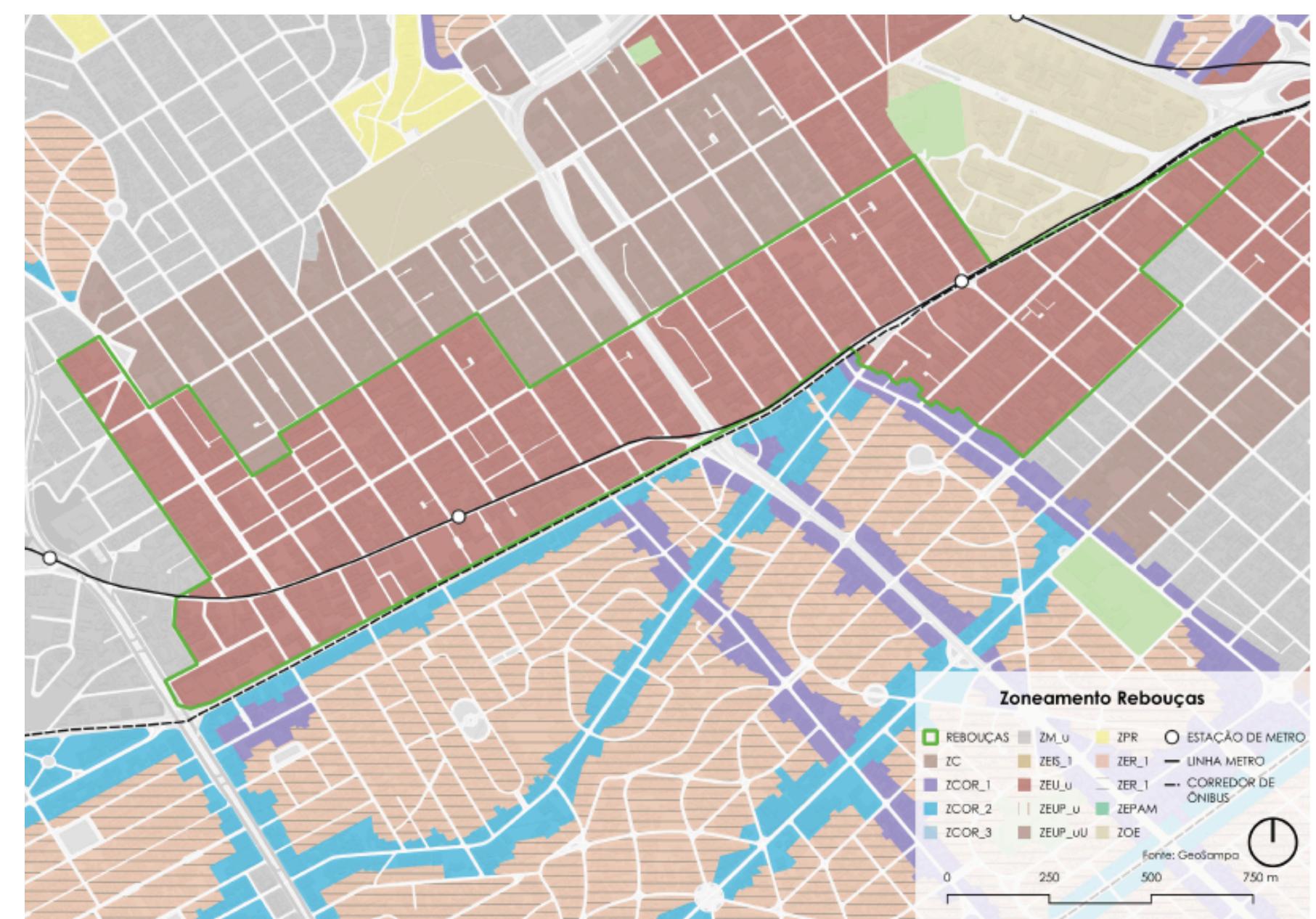
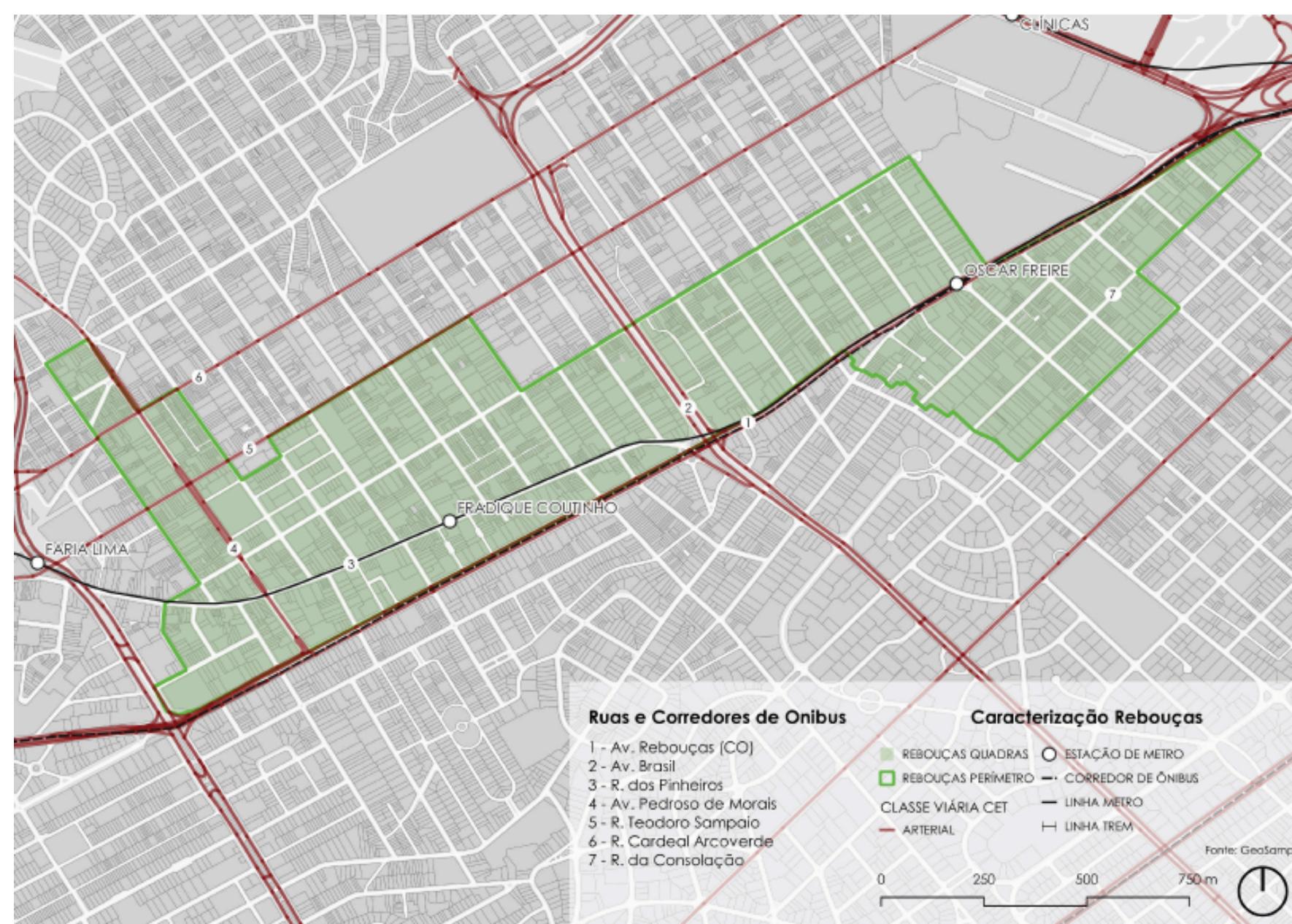
VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO EIXO

Estacionamento por Lojas	Total	Ibirapuera	Vagas	%
Fachadas Ativas	43	Com estacionamento	7	16.28%



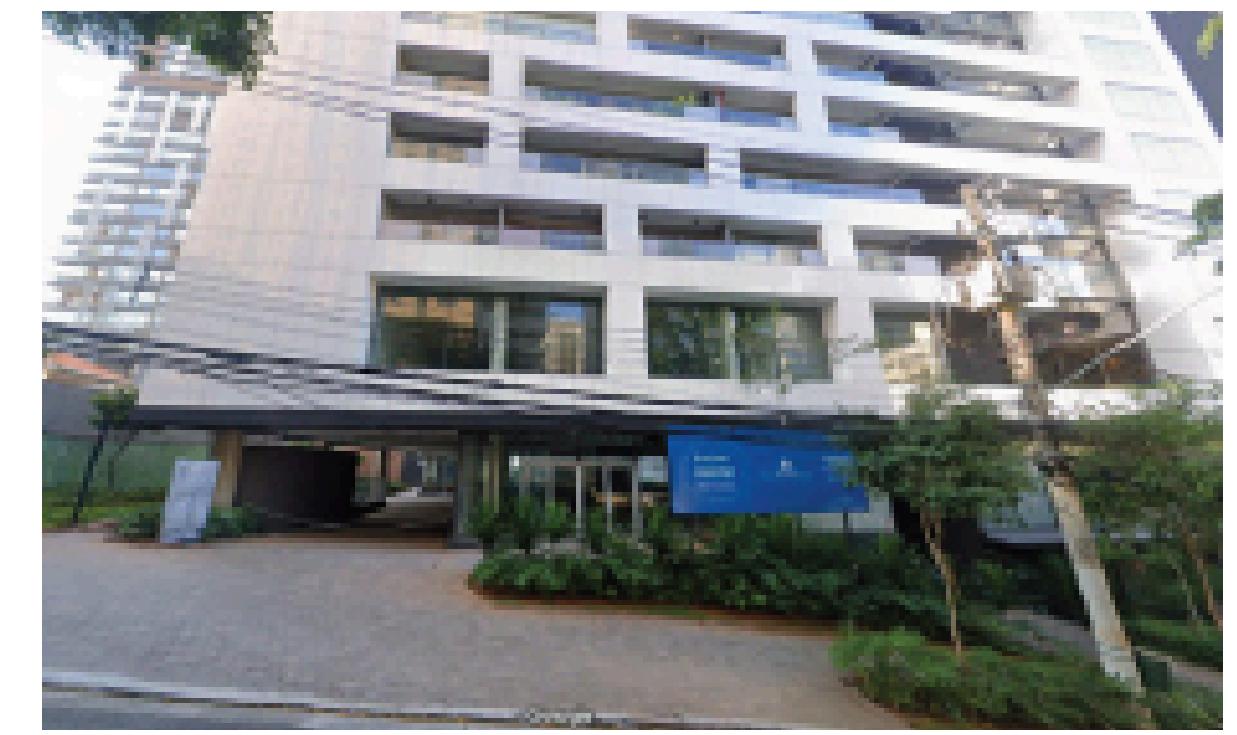
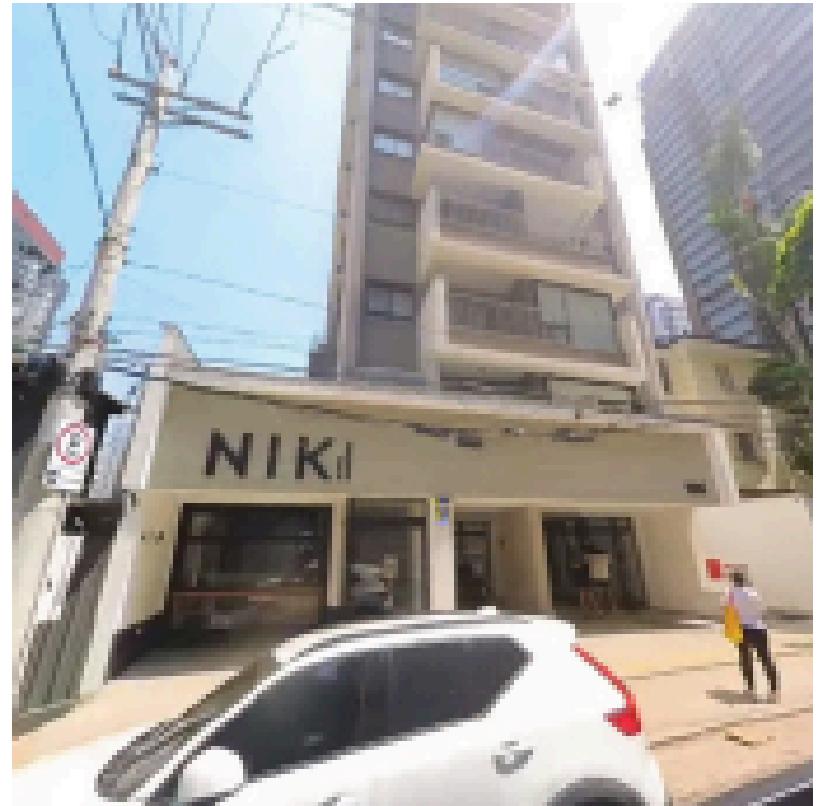
EIXO 03

Rebouças



EIXO 03

Rebouças

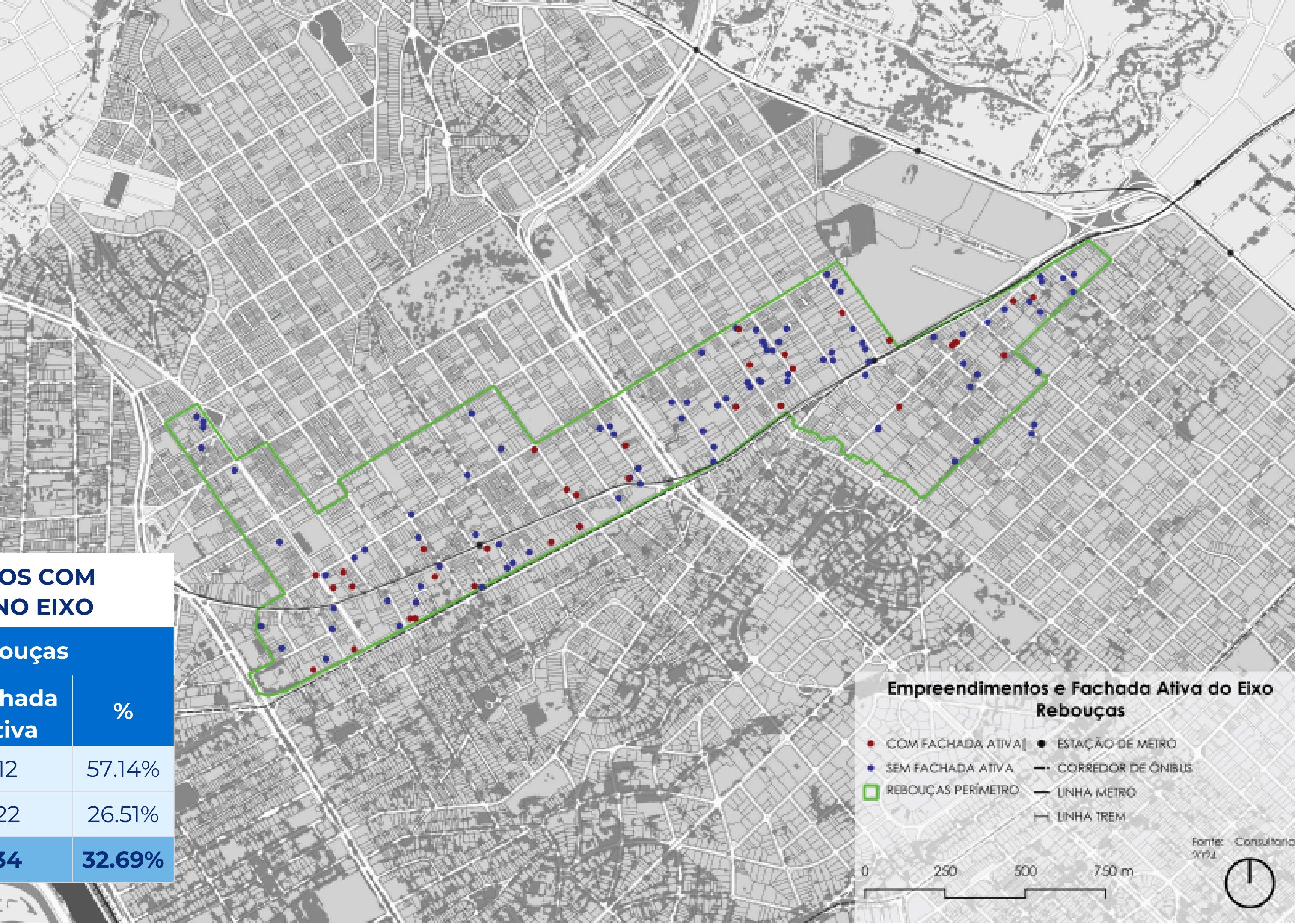


EIXO 03

Rebouças

EMPREENDIMENTOS COM FACHADA ATIVA NO EIXO

Emp. com Fachada Ativa	Total	Rebouças Fachada Ativa	%
nRs	21	12	57.14%
Rv	83	22	26.51%
Total	104	34	32.69%



EIXO 03

Rebouças

LOJAS POR FACHADA ATIVA NO EIXO

Lojas por Fachada Ativa	Rebouças
Empreendimentos com Fachada	34
Lojas	49
Média	1.44



EIXO 03

Rebouças

OCUPAÇÃO DAS FACHADAS ATIVAS NO EIXO

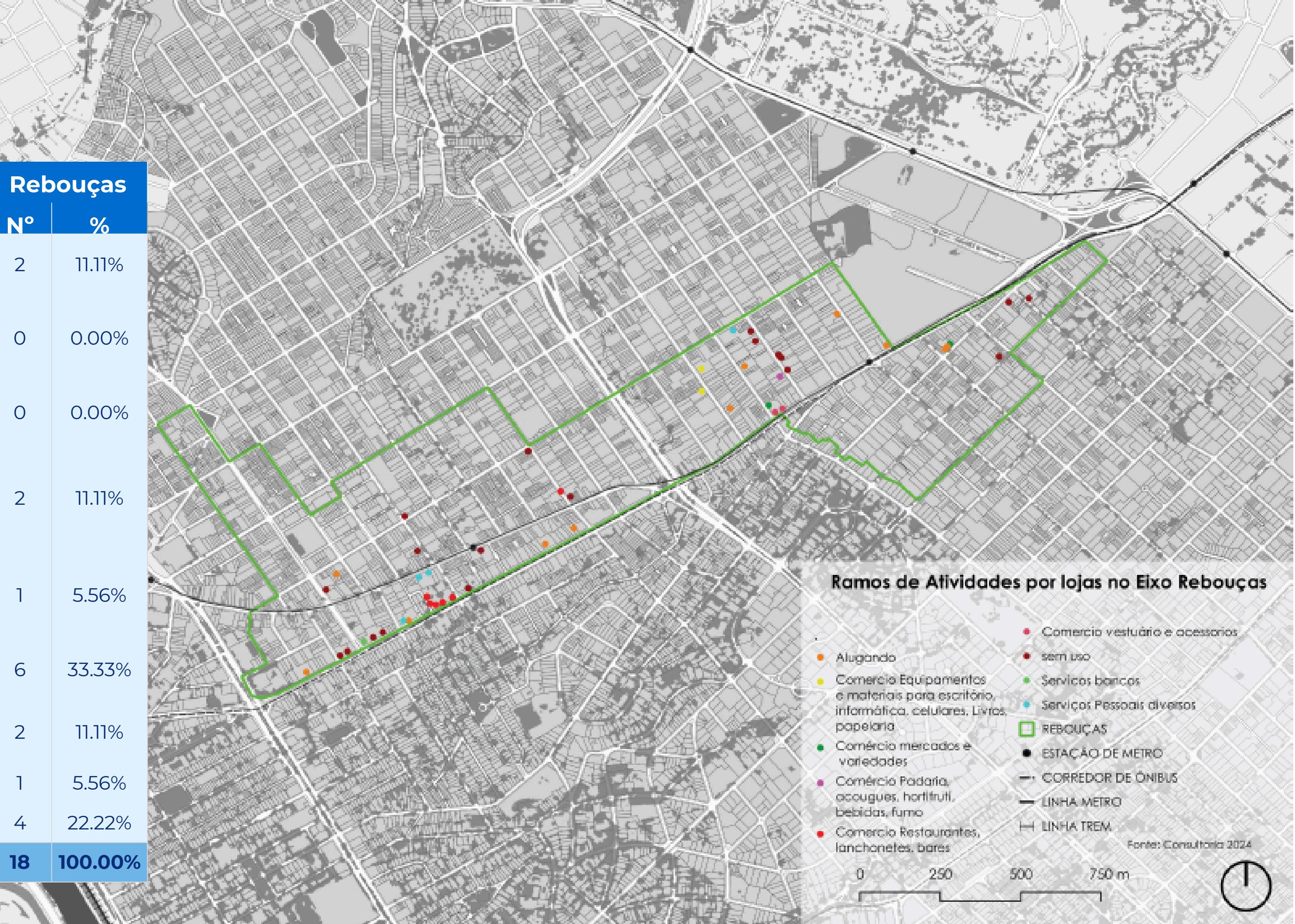
Ocupação das Fachadas Ativas	Rebouças	
Alugando/ Vendendo	11	22.45%
Desocupada	20	40.82%
Ocupada	18	36.73%
Soma	49	



EIXO 03

Rebouças

Ramos de Atividades por Lojas	Rebouças	
	Nº	%
Comércio mercados e variedades	2	11.11%
Comércio farmacêuticos, médicos, perfumaria, óticas, bijoux, acessórios	0	0.00%
Comércio artigos culturais, recreativos e esportivos	0	0.00%
Comércio equipamentos e materiais para escritório, informática, celulares, livros, papelaria	2	11.11%
Comércio padaria, açougue, hortifruti, bebidas, fumo	1	5.56%
Comércio restaurantes, lanchonetes, bares	6	33.33%
Comércio vestuário e acessórios	2	11.11%
Serviços bancos	1	5.56%
Serviços pessoais diversos	4	22.22%
Total	18	100.00%



EIXO 03

Rebouças



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO EIXO

Estacionamento por Lojas	Total	Rebouças	Com estacionamento	Vagas	%
Fachadas Ativas	49		4	5	8.16%

Estacionamento por lojas no Eixo da Rebouças

- ESTAÇÃO DE METRÔ
- CÓRREDOR DE ÔNIBUS
- LINHA METRÔ
- LINHA TREM
- REBOUÇAS PERIMETRO

Fonte: Consultoria 2024



MAPA 17

Eixos selecionados para amostra

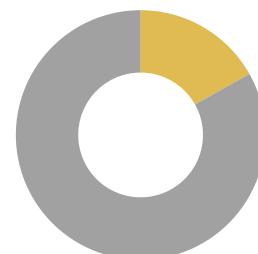
Total nos 3 eixos

391 Empreendimentos

91 com Fachada Ativa

23,27% dos emp. com FA

VILA MARIANA



16,9%
Empreendimento com Fachada Ativa
80,0%
Índice de Vacância

IBIRAPUERA

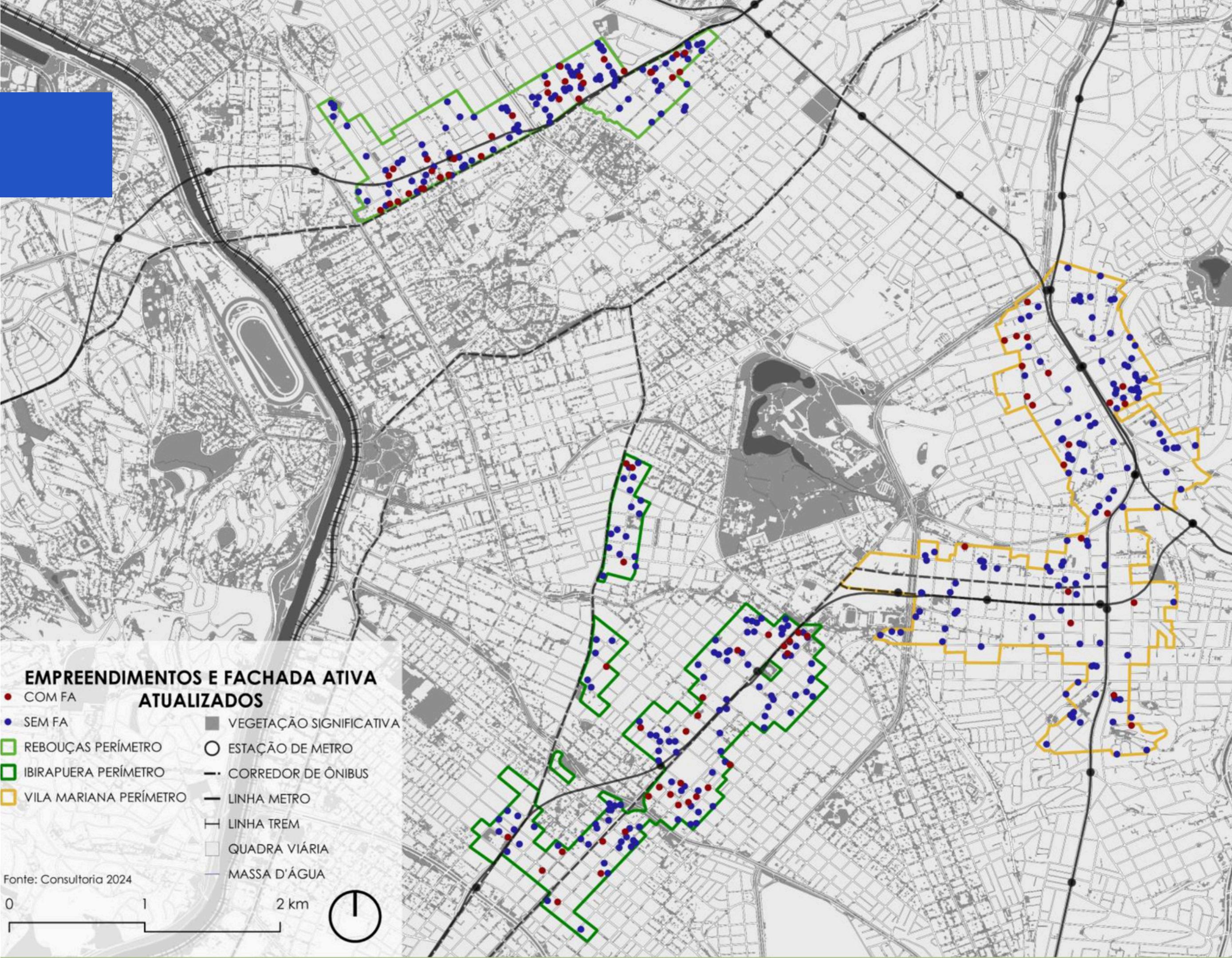


23,3%
Empreendimento com Fachada Ativa
70,0%
Índice de Vacância

REBOUÇAS



32,7%
Empreendimento com Fachada Ativa
63,3%
Índice de Vacância



EMPREENDIMENTOS E FACHADA ATIVA ATUALIZADOS

- COM FA
- SEM FA
- REBOUÇAS PERÍMETRO
- IBIRAPUERA PERÍMETRO
- VILA MARIANA PERÍMETRO
- VEGETAÇÃO SIGNIFICATIVA
- ESTAÇÃO DE METRO
- CORREDOR DE ÔNIBUS
- LINHA METRO
- LINHA TREM
- QUADRA VIÁRIA
- MASSA D'ÁGUA

Fonte: Consultoria 2024

0

1

2 km

RESULTADOS principais

VACÂNCIA
60% a 80%

Maioria sem placa de aluguel
Rebouças: menor taxa
Vila Mariana: maior taxa

LOCALIZAÇÃO
Nem sempre em avenidas ou estações

Ruas paralelas e adjacentes no sentido do interior dos bairros

PRINCIPAIS USOS
Minimercado e Serviços

Usos observados em todas as Fachadas Ativas



Poucos empreendimentos possuem estacionamento e, em média, possuem mais de uma loja

ETAPA 03

entrevistas

- Pesquisa amostral com empreendedores que produzem, fazem a gestão ou utilizam os imóveis das fachadas ativas
- Entendimento do mercado geral introduzido por esta tipologia e produto imobiliário na cidade

ENTREVISTAS

atores

Mercado
Imobiliário

Incorpo-
radoras

Consultorias
imobiliárias

Gestoras
Condominiais

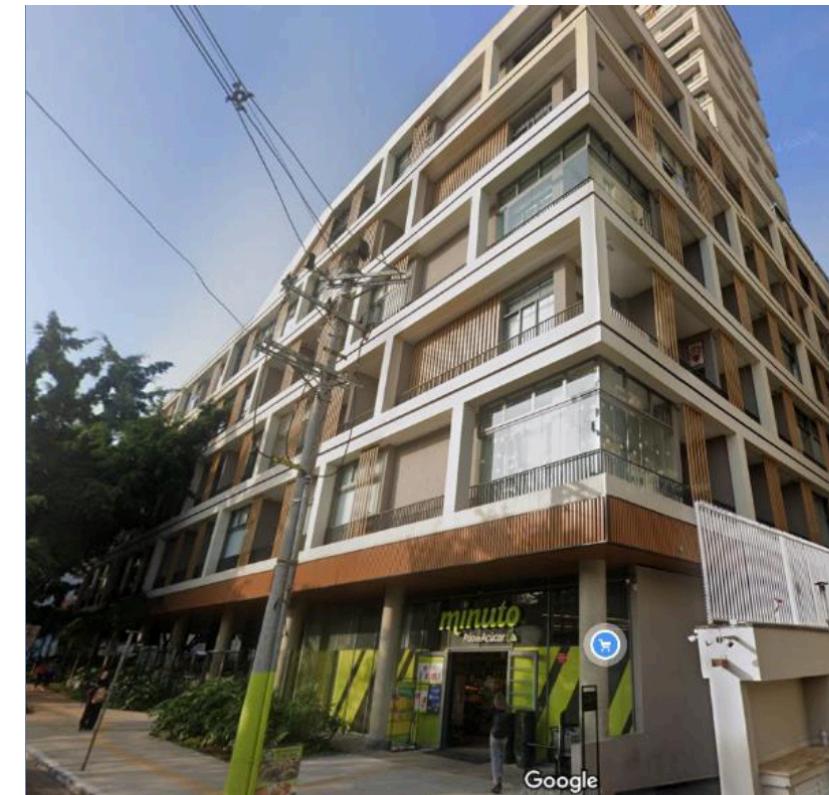
EIXOS DE INVESTIGAÇÃO PARA ENTREVISTAS

1. Opção pela aplicação da Fachada Ativa no Empreendimento - premissas
2. Propriedade e Gestão das Fachadas Ativas
3. Comercialização
4. Ocupação
5. Projeto Arquitetônico/Aprovação
6. Avaliação do Instrumento Fachada Ativa

PREMISSA:
Utilizada por incentivos e
obrigações nR não computável

Empresas nichadas: parte da
estratégia do negócio

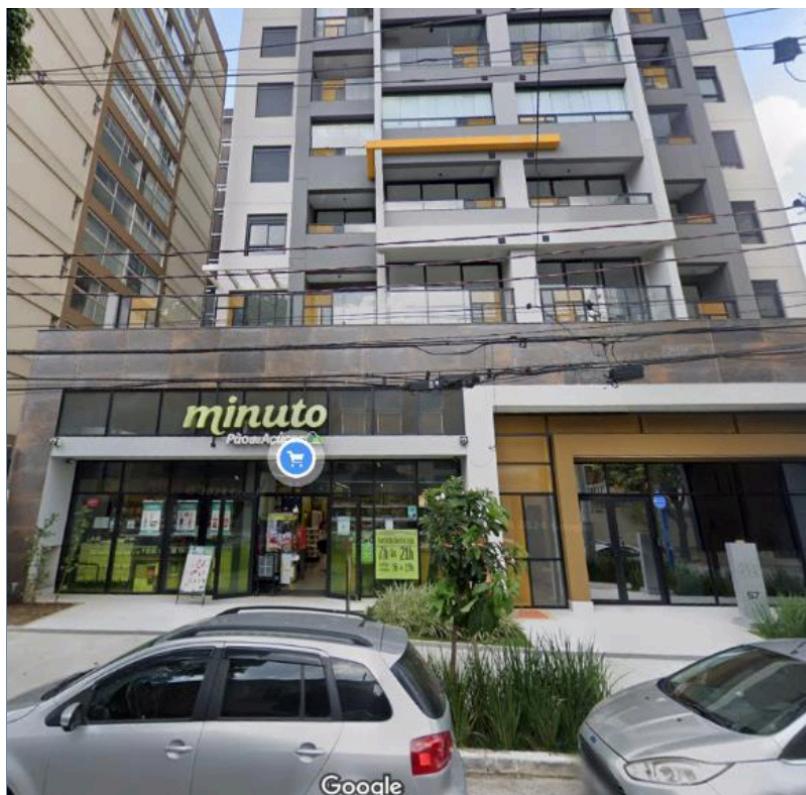
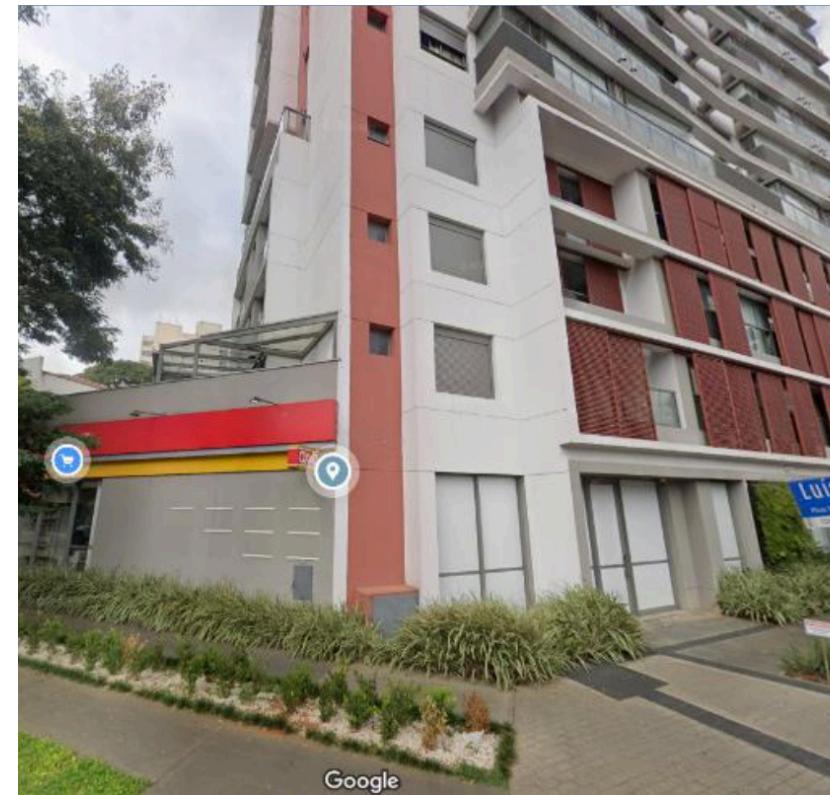
Novos incentivos das revisões
do PDE e LPUOS (23 e 24)
poderão ser concorrentes



ORGANIZAÇÃO:
Subcondomínio

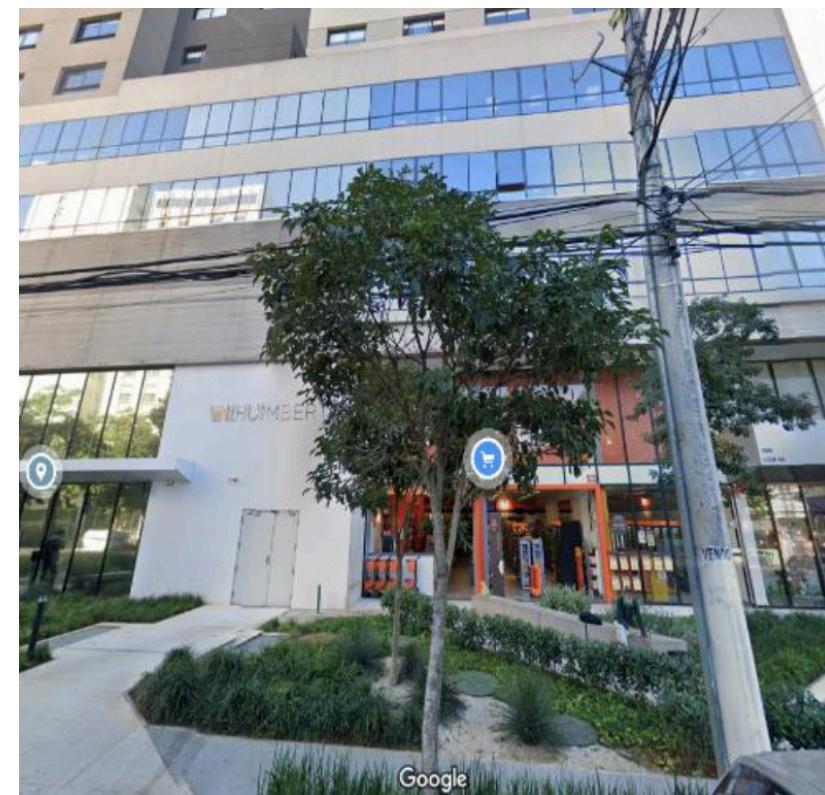
CUSTOS:
Contribui com condomínio,
podendo gerar receita

REGRAS:
Convenções condominiais



PROPRIEDADE:
Terrenista e/ou Incorporadora
Doação ao condomínio

GESTÃO
Fundos de Investimento: Não
Adm. de condomínios
Empresas
Incorporadoras



COMERCIALIZAÇÃO:
Terrenista (mercado)
A venda desde o lançamento

VACÂNCIA:
Alta, com exceções

PERFIL DO EMPREEND./
MORADOR/ USUÁRIO
Todos os perfis, com exceção
de altíssima renda

ENTREVISTAS | projeto arquitetônico



USO APROVADO E PÓS OCUPAÇÃO

É aprovado com usos mais abrangentes porém, modificá-lo depois, necessita de alvará de reforma (item custoso). Atualmente há maior atenção a detalhes “varejistas” nos projetos das fachadas ativas, uma vez comprovada a sua viabilidade, quando definidos desde a concepção inicial de acordo com a vocação comercial da área ou parceiro/interessado previamente definido.

METRAGENS MÉDIAS

Variáveis, em torno de 60m² a 1.000m²

PRAZOS DE APROVAÇÕES DOS EMPREENDIMENTOS

Médio de 3 a 4 anos desde a concepção do projeto

RELAÇÃO COM O COMÉRCIO PREVIAMENTE EXISTENTE

Não há

NECESSIDADE DE ESTACIONAMENTO

Sim. Para alguns, vagas frontais. Em geral, maior número de vagas por m²

REFLEXÕES entrevistas

1. Knowhow das incorporadoras em lidar com este “produto”:

- Estão surgindo empresas de consultoria:
 - i. no momento do projeto e
 - ii. Para lidar com o parque de fachadas ativas atualmente ocioso
- Alto índice de vacância:
 - i. ponto comercial
 - ii. projeto arquitetônico
 - iii. estacionamento
- Tempo entre o projeto arquitetônico e a entrega do empreendimento é diferente para o mercado imobiliário e o varejo
- Precariedade para o regramento de incomodidades e comunicação visual

2. Fachada ativa foi realizada mediante incentivos:

- Atualmente as incorporadoras ponderam ou até evitam a produção de fachadas ativas

3. A legislação urbanística acertou em incentivar, errou em obrigar e não é capaz sozinha de criar atratividade e fluxos suficientes para o comércio

- Estacionamento - principal melhoria apontada

CONSIDERAÇÕES finais

- Instrumento novo com necessidade de amadurecimento (projetos, preços e ocupação)
- Há um estoque (m²) sem perspectiva de uso que configura um potencial subutilizado, mas que pode ser explorado
- Apesar da vacância, há uma **percepção** de que seja algo bom para os *negócios* (vendas dos apartamentos) e para a *cidade* (dinâmica urbana, redução de muros e violência)
- Atualmente há um cuidado ao fazer o empreendimento com fachada ativa: ponto comercial e projeto arquitetônico
- *Revisão de legislação futura*: maior possibilidade de vagas de estacionamento



CONSELHO
DE POLÍTICA
URBANA - CPU

Obrigada

comite@acsp.com.br | 3180.3144 | 3180.3565 | 3180.3208