



SÃO PAULO EN TRANSFORMACIÓN

Impactos de la Política Pública y la Producción Inmobiliaria

Congreso Colombiano de la Construcción

Sesión 6: Renovar y transformar el territorio: estrategias para un desarrollo urbano sostenible

Barranquilla | Octubre 2025

Fernando de Mello Franco

ÍNDICE

1. São Paulo: contexto socioambiental
2. Política urbana centrada en la renovación y la densificación orientada al transporte
3. Rol de la Empresa Pública de Urbanización y el Proyecto de Intervención Urbana
4. Estrategia de asociación público-privada
5. Potencia de los instrumentos de recuperación de la valorización inmobiliaria
6. Impactos de la política pública y la producción de mercado
7. Brasil: desconcentración concentrada y nuevas dinámicas demográficas

ÍNDICE

1. São Paulo: contexto socioambiental
2. Política urbana centrada en la renovación y la densificación orientada al transporte
3. Rol de la Empresa Pública de Urbanización y el Proyecto de Intervención Urbana
4. Estrategia de asociación público-privada
5. Potencia de los instrumentos de recuperación de la valorización inmobiliaria
6. Impactos de la política pública y la producción de mercado
7. Brasil: desconcentración concentrada y nuevas dinámicas demográficas

An aerial photograph of the São Paulo Metropolitan Area, showing a vast urban sprawl in the center, surrounded by dense, dark green forested hills. The coastline is visible at the bottom right, with the ocean. The text is overlaid on the right side of the image.

SÃO PAULO METRÓPOLI

20,7 millones de habitantes

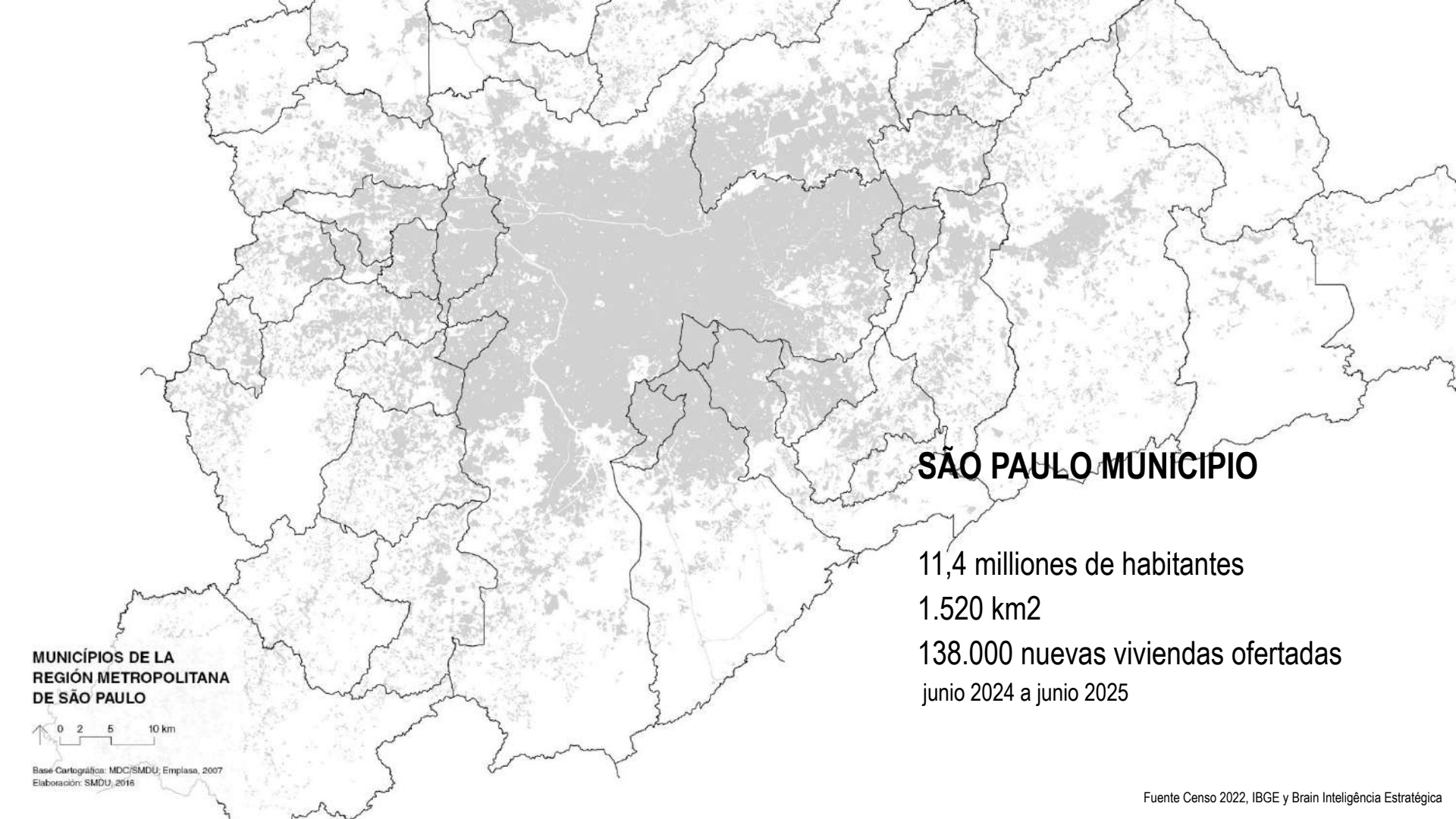
8.051 km²

39 municipios

AERIAL VIEW OF THE
METROPOLIS

↑ 0 2 5 10 km

Cartographic Base: Landsat/INPE
Preparation: SMDU, 2019



**MUNICÍPIOS DE LA
REGIÓN METROPOLITANA
DE SÃO PAULO**

0 2 5 10 km

Base Cartográfica: MDC/SMDU, Emplasa, 2007
Elaboración: SMDU, 2016

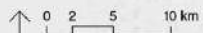
SÃO PAULO MUNICÍPIO

11,4 millones de habitantes

1.520 km²

138.000 nuevas viviendas ofertadas
junio 2024 a junio 2025

DISTRIBUTION OF FORMAL JOBS



Source: Rais/MTE, 2010
Cartographic Base: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Preparation: SMDU, 2016

SOCIAL VULNERABILITY

São Paulo's Index of Social Vulnerability

- Very High Vulnerability
- High Vulnerability
- Medium Vulnerability
- Low Vulnerability

0 2 5 10 km

Source: IPVS/Seade, 2010
Cartographic Base: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Preparation: SMDU, 2016

OPPORTUNITIES X VULNERABILITY



0 2 5 10 km

Source: Rais/MTE, 2010; IPVS/Seade, 2010
Cartographic Base: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Preparation: SMDU, 2016

ENVIRONMENT PROTECTION X VULNERABILITY

- Environmental Protection Areas; Municipal and State Parks; Green Belt Biosphere Reserve
- Watersheds Protection and Recovery Area
- Very High Vulnerability
- High Vulnerability
- Medium Vulnerability
- Low Vulnerability

0 2 5 10 km

Source: Emplasa, 2007; IPVS/Seade, 2010
Cartographic Base: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Preparation: SMDU, 2016





ÍNDICE

1. São Paulo: contexto socioambiental
2. Política urbana centrada en la renovación y la densificación orientada al transporte
3. Rol de la Empresa Pública de Urbanización y el Proyecto de Intervención Urbana
4. Estrategia de asociación público-privada
5. Potencia de los instrumentos de recuperación de la valorización inmobiliaria
6. Impactos de la política pública y la producción de mercado
7. Brasil: desconcentración concentrada y nuevas dinámicas demográficas

RED DE CENTRALIDADES

-  Zonas de Transformación
-  Macroárea de Estructuración Metropolitana (PDE)

↑ 0 2 5 10 km

Fuente: Lei 16.402/2016 (LPUOS)
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboración: SMDU, 2016

EJES DE ESTRUCTURACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN URBANA

Definición de áreas de influencia



--- 🚌 = Eje de la vía

Vía exclusiva de autobús
Vehículos Leves sobre
Pneus (VLP) – En vías no
elevadas

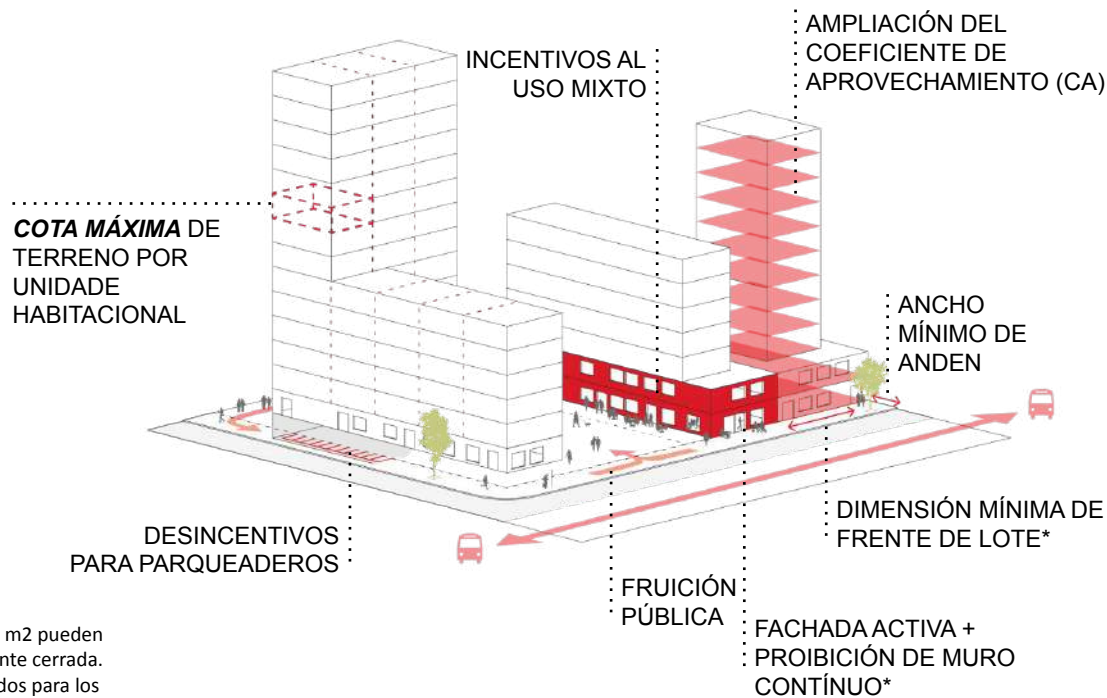


• 🚂 = Acceso a las estaciones

Tren
Metro
Metro liviano
Vehículos Leves sobre Ferrocarriles
Vehículos Leves sobre Pneus (VLP) – En vías elevadas

EJES DE ESTRUCTURACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN URBANA

Incentivos e instrumentos regulatorios para la calificación urbana



1* Lotes con área superior a 5.000 m² pueden tener como máximo 25% de su frente cerrada.

2* Los parámetros mínimos definidos para los lotes deben ser aplicados en lotes que serán desarrollados

MACROÁREA DE ESTRUCTURACIÓN METROPOLITANA: SETORES

- I - Sector Ferroviario y Orla Fluvial
- Arco Tietê
 - Arco Leste
 - Arco Tamanduateí
 - Arco Pinheiros
 - Faria Lima-Água Espraiada-Chucui Zaidan
 - Arco Jurubatuba
- II - Sector Ejes de Desarrollo
- Avenida Cupecê
 - Noroeste: Av. Raimundo Pereira de Magalhães y Rod. Anhanguera
 - Arco Jacu-Pêssego
 - Fernão Dias
- III - Sector Central
- Centro

0 2 5 10 km

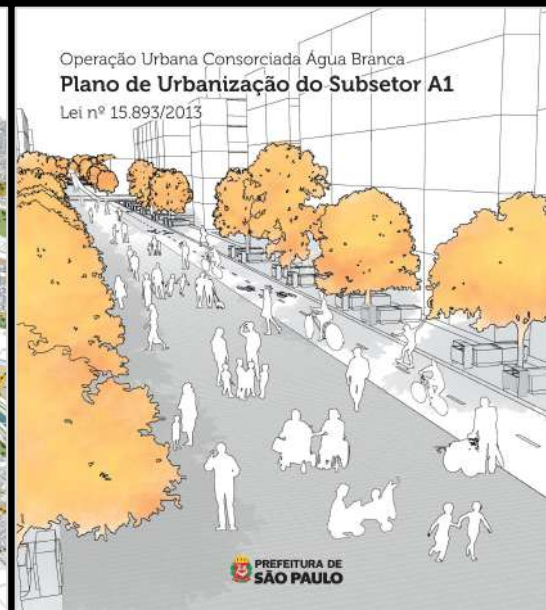
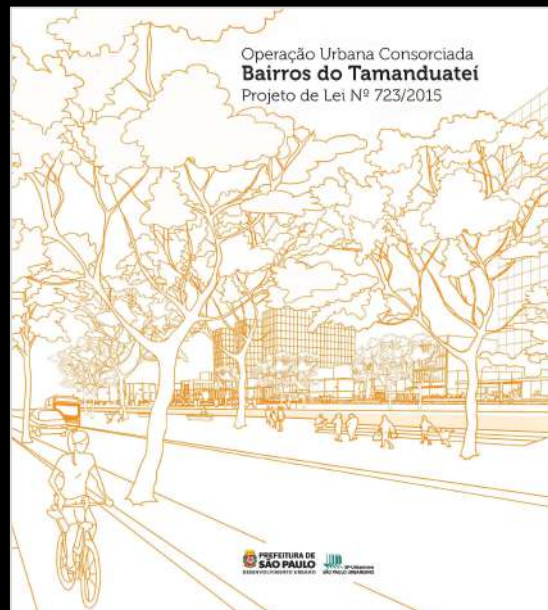
Fuente: Lei 16.050/14 (PDE)
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboración: SMDU, 2016

PLANICIES DE INUNDACIÓN

- Planicies de Inundación
- Hidrografía

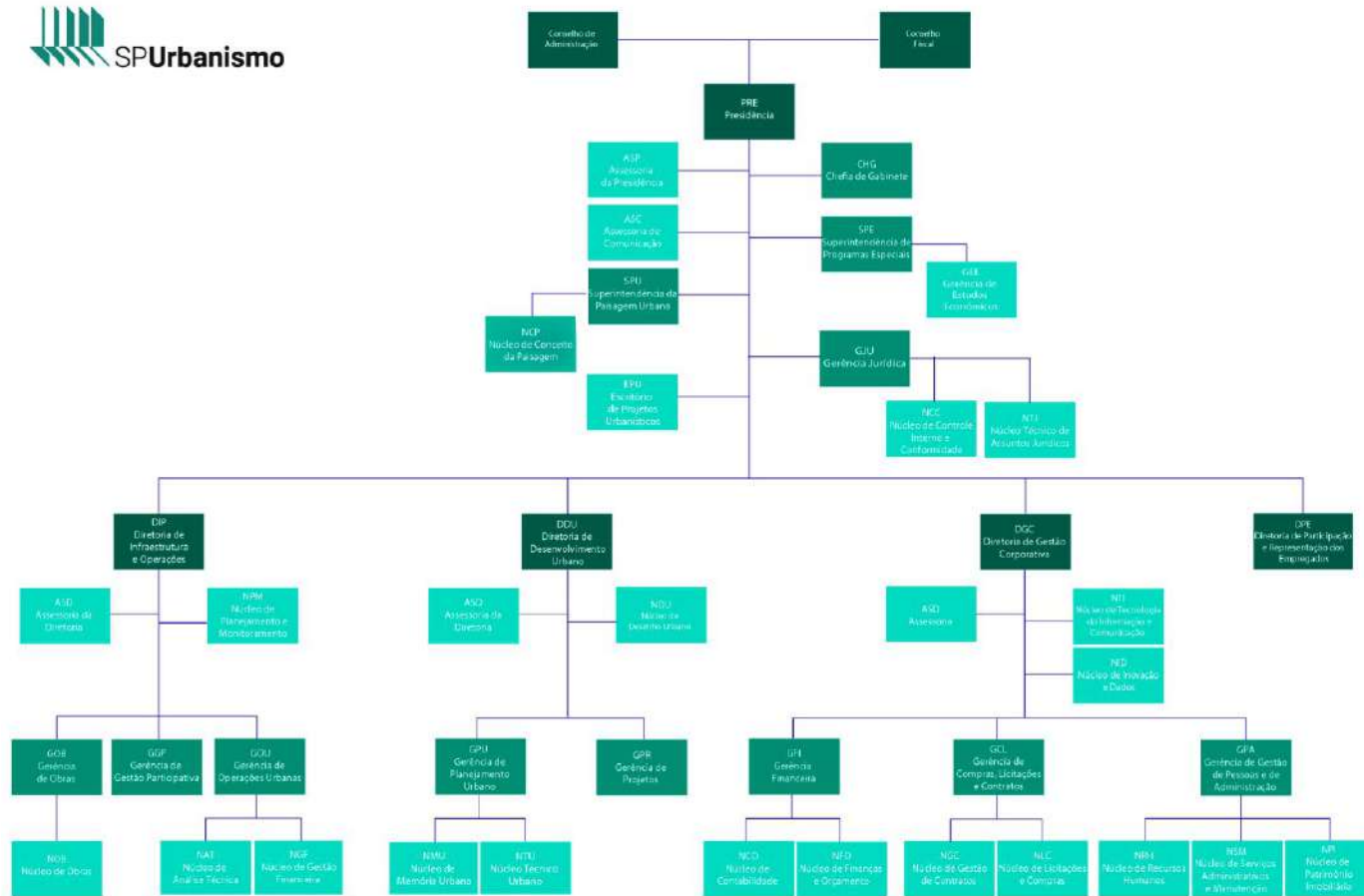
0 2 5 10 km

Fuente: Emplasa, 2007
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboración: SMDU, 2016

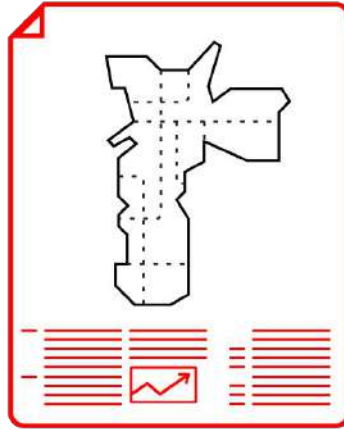


ÍNDICE

1. São Paulo: contexto socioambiental
2. Política urbana centrada en la renovación y la densificación orientada al transporte
3. **Rol de la Empresa Pública de Urbanización y el Proyecto de Intervención Urbana**
4. Estrategia de asociación público-privada
5. Potencia de los instrumentos de recuperación de la valorización inmobiliaria
6. Impactos de la política pública y la producción de mercado
7. Brasil: desconcentración concentrada y nuevas dinámicas demográficas



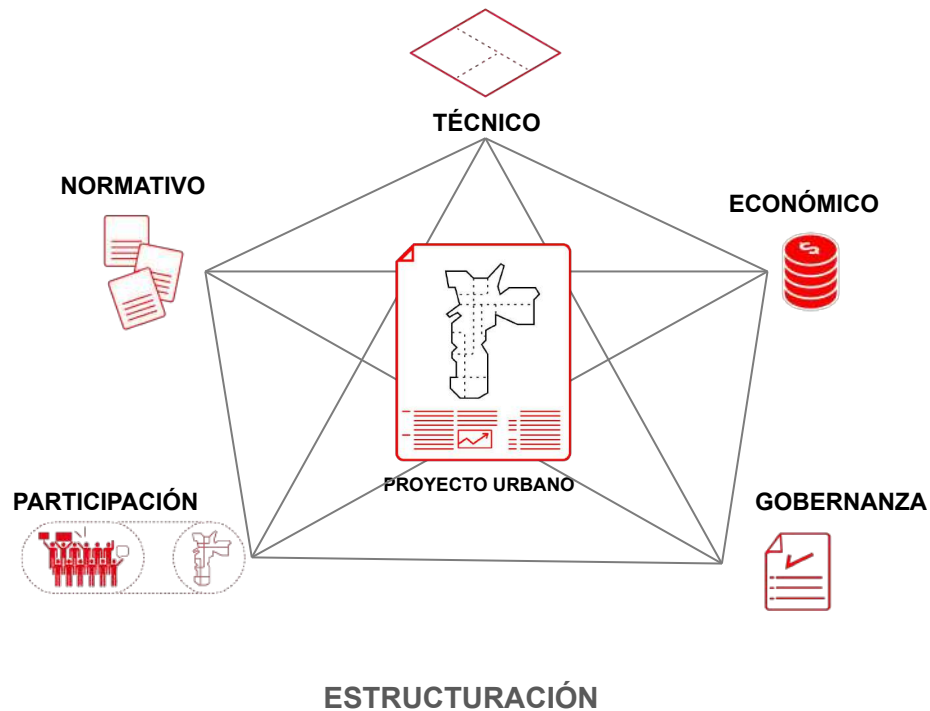
PROYECTO PLAN DE INTERVENCIÓN URBANA (PIU)



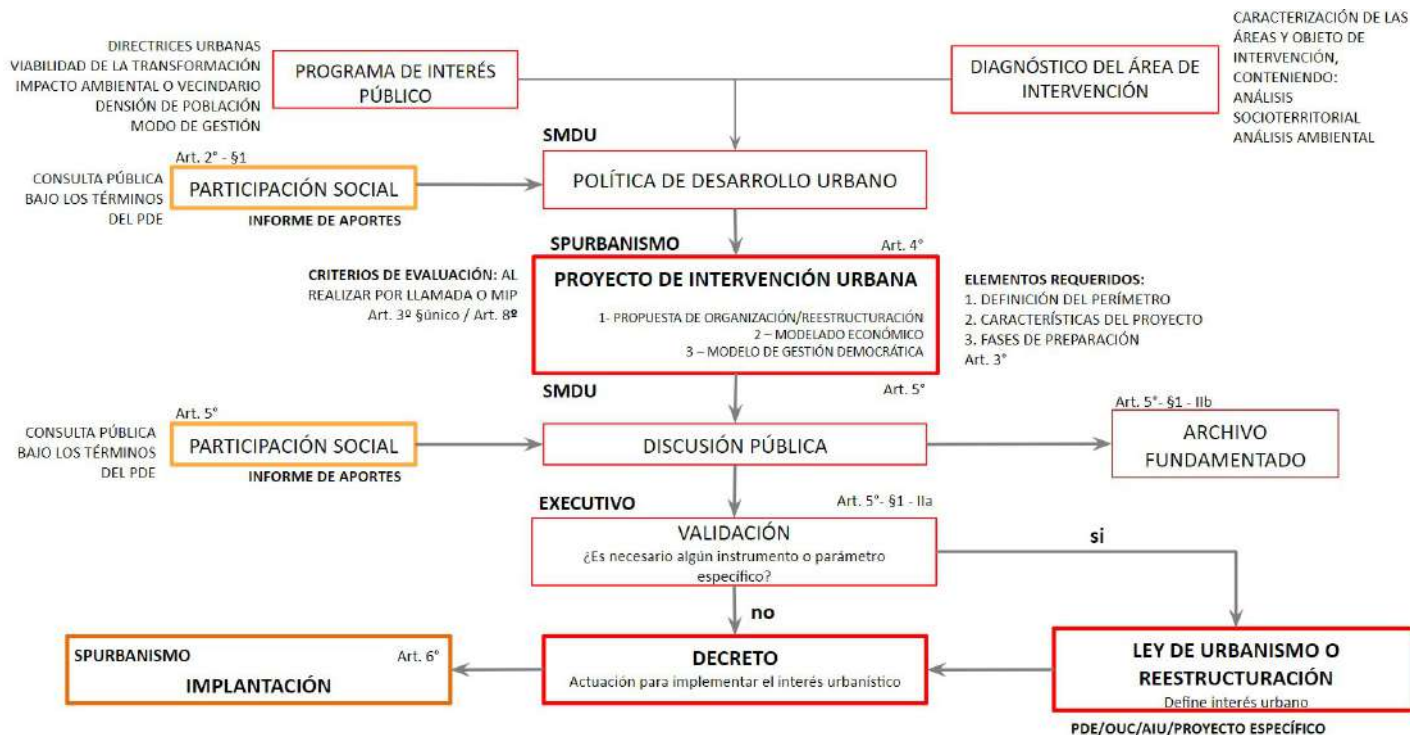
DEFINICIÓN

El **Proyecto de Intervención Urbana (PIU)** es el estudio técnico necesario para **promover la planificación y reestructuración urbana** en un área subutilizada y con potencial de transformación en el Municipio de São Paulo.

PROYECTO PLAN DE INTERVENCIÓN URBANA (PIU)

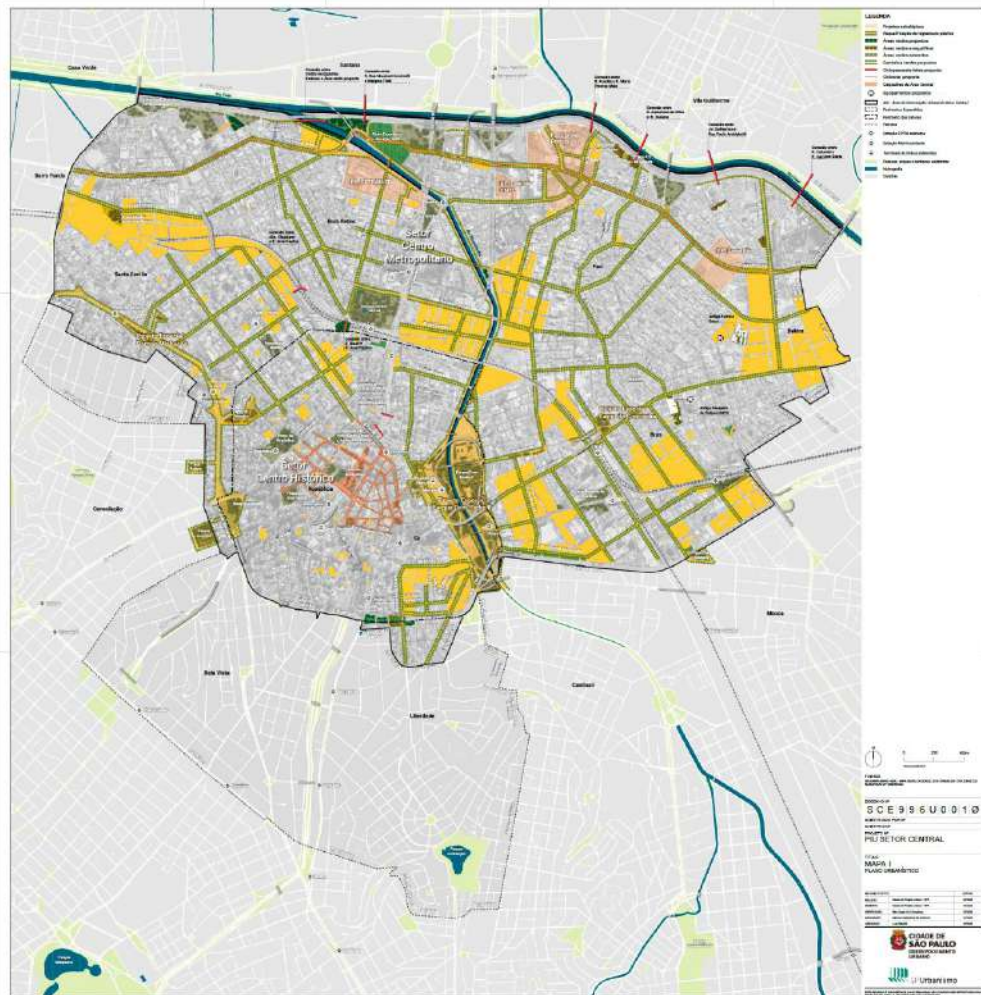


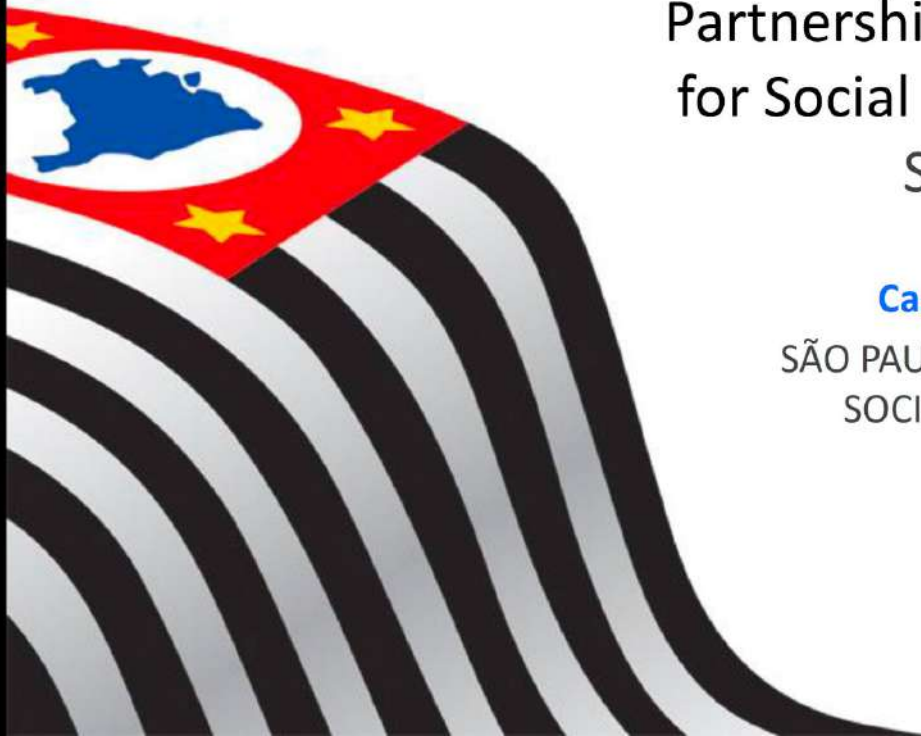
PROYECTO PLAN DE INTERVENCIÓN URBANA (PIU)



ÍNDICE

1. São Paulo: contexto socioambiental
2. Política urbana centrada en la renovación y la densificación orientada al transporte
3. Rol de la Empresa Pública de Urbanización y el Proyecto de Intervención Urbana
- 4. Estrategia de asociación público-privada**
5. Potencia de los instrumentos de recuperación de la valorización inmobiliaria
6. Impactos de la política pública y la producción de mercado
7. Brasil: desconcentración concentrada y nuevas dinámicas demográficas





PPP - Public Private Partnership Proposal for Social Housing in SÃO PAULO

Casa Paulista

SÃO PAULO AGENCY FOR
SOCIAL HOUSING



CASA PAULISTA APP

3.683 viviendas en la fase 1

USD 412 millones invertidos a través de una asociación público-privada

20 años de gestión de mantenimiento



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
SÃO PAULO SÃO TODOS

Concessão Administrativa
Centro Administrativo Campos Elíseos



Modelo Econômico-Financeiro - Resumo



Prazo da Concessão
30 anos



Prazo de Obras
Início: ano 3
Término: anos 4 e 5



Aporte Governamental
3,00 bilhões



CAPEX Total
5,43 bilhões



OPEX Total
10,53 bilhões



Contraprestação Máxima
Anual: 828,48 milhões
Mensal: 69,04 milhões



WACC
10,97%
Regime Fiscal
Lucro Real



Data Base
Fevereiro de 2025

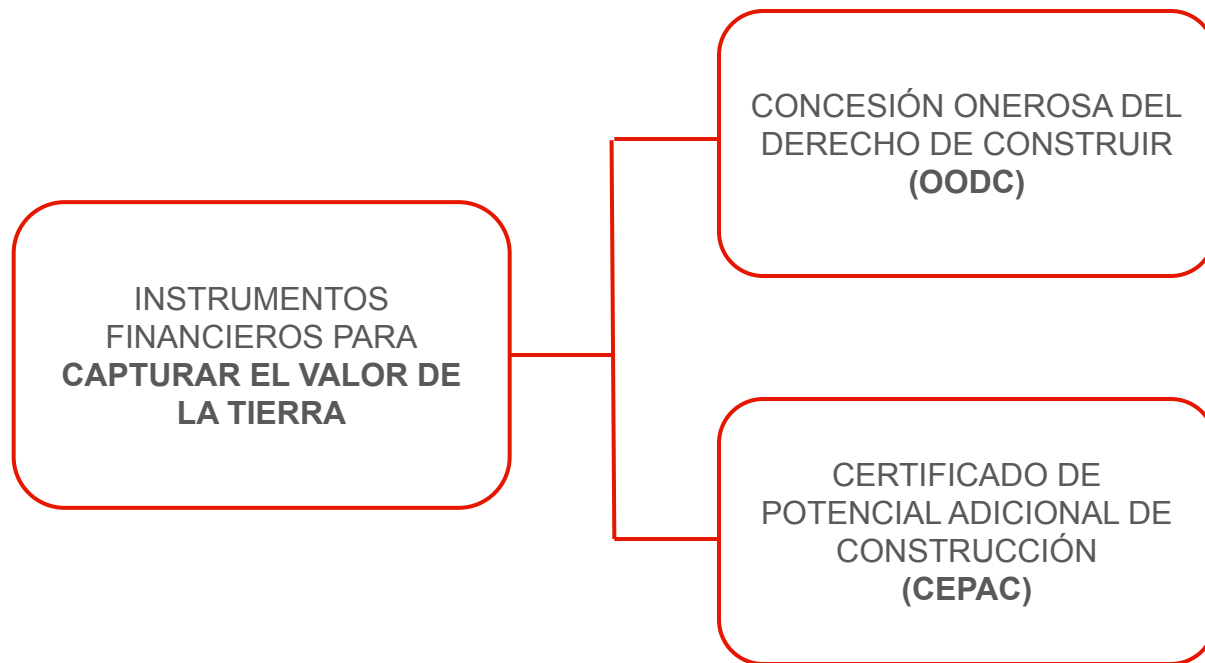
Cronograma da Licitação



ÍNDICE

1. São Paulo: contexto socioambiental
2. Política urbana centrada en la renovación y la densificación orientada al transporte
3. Rol de la Empresa Pública de Urbanización y el Proyecto de Intervención Urbana
4. Estrategia de asociación público-privada
5. **Potencia de los instrumentos para la captación de la valorización inmobiliaria**
6. Impactos de la política pública de recuperación de mercado
7. Brasil: desconcentración concentrada y nuevas dinámicas demográficas

Análisis Comparativo de los Instrumentos Financieros



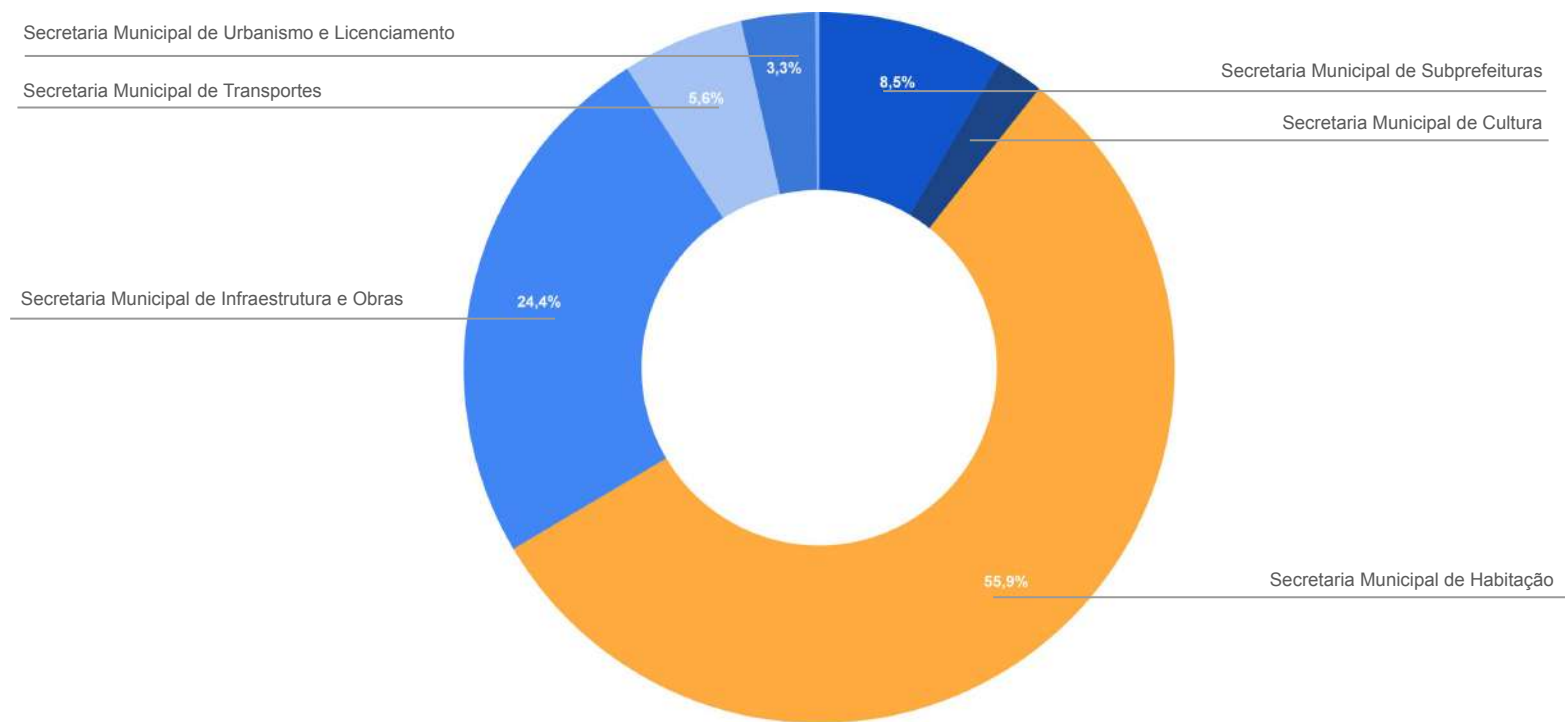
Fuente: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMUD/PMSP), 2016

Concesión Onerosa del Derecho de Construir



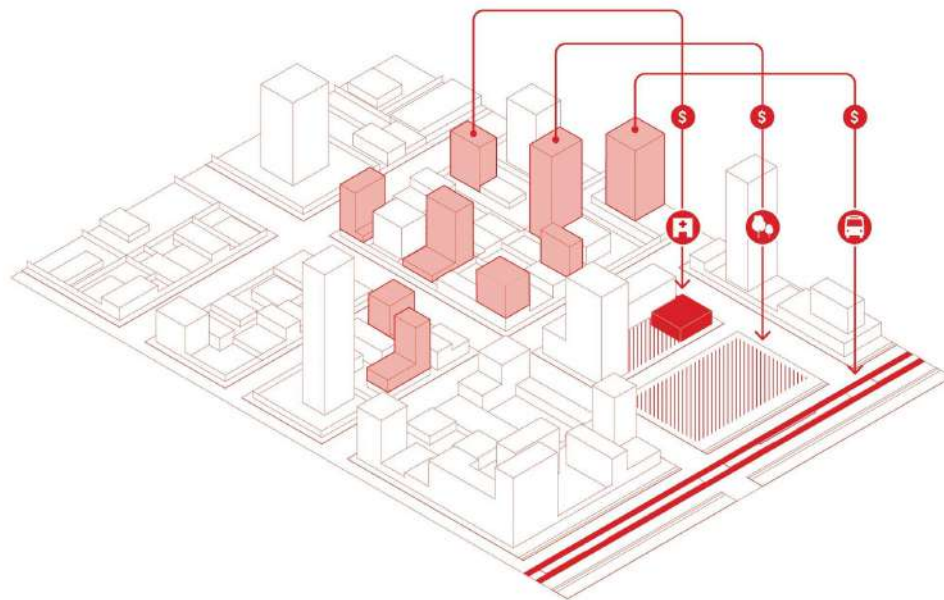
Fuente: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMUD/PMSP), 2016

Inversiones FUNDURB (2016-2023)



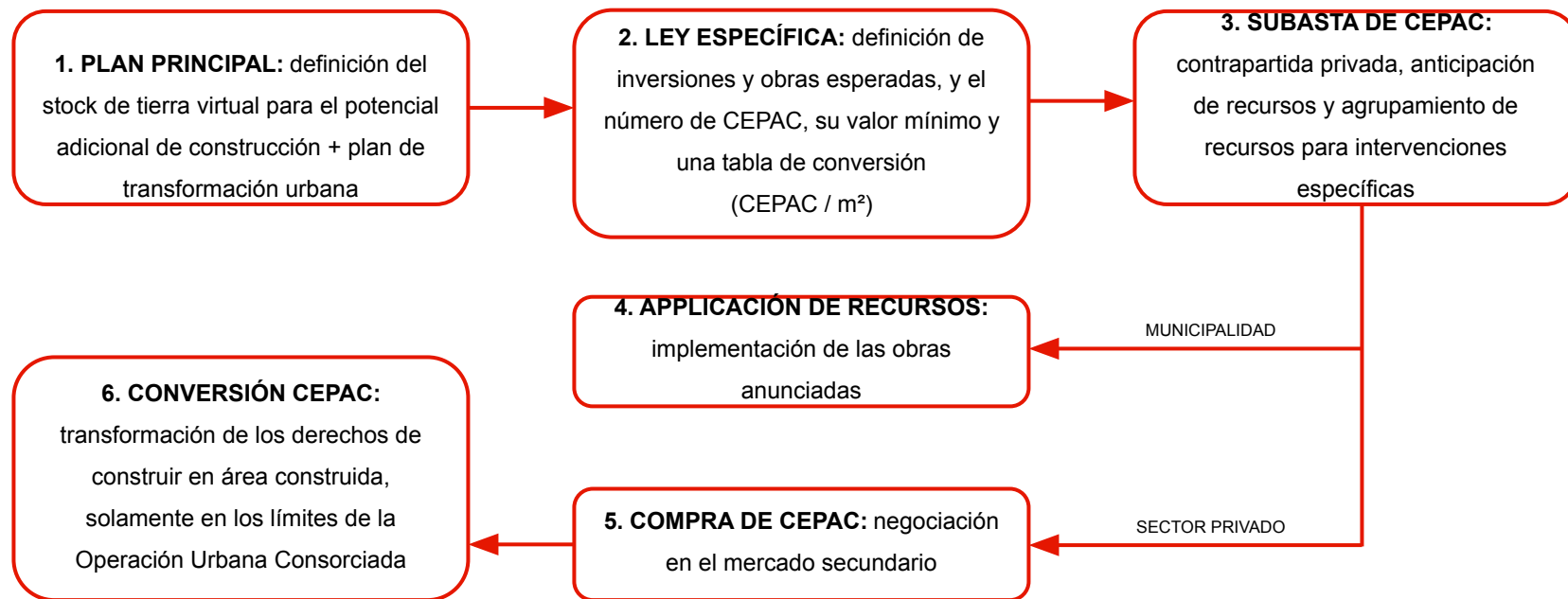
Certificado de Potencial Adicional de Construcción (CEPAC)

- La ley de la **Operación Urbana Consorciada** permite la adquisición del **potencial adicional** de construcción, siempre que el interesado pague la **contrapartida financeira** (adquisición de los **CEPACs**)
- Los ingresos de la venta de CEPACs deben ser usados para financiar **intervenciones urbanas e instalaciones sociales públicas** dentro del **perímetro de la Operación Urbana**.



Fuente: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMUD/PMSP), 2016

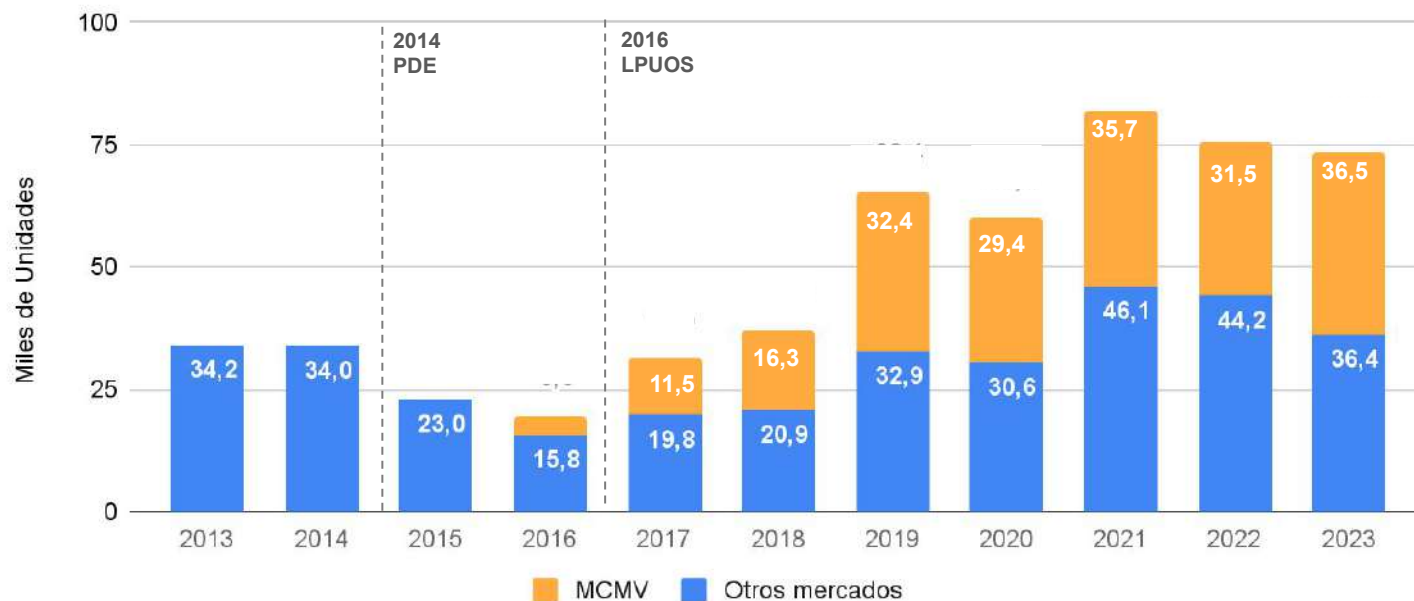
Certificado de Potencial Adicional de Construcción (CEPAC)



Fuente: Secretaría Municipal de Desarrollo Urbano (SMUD/PMSP), 2016

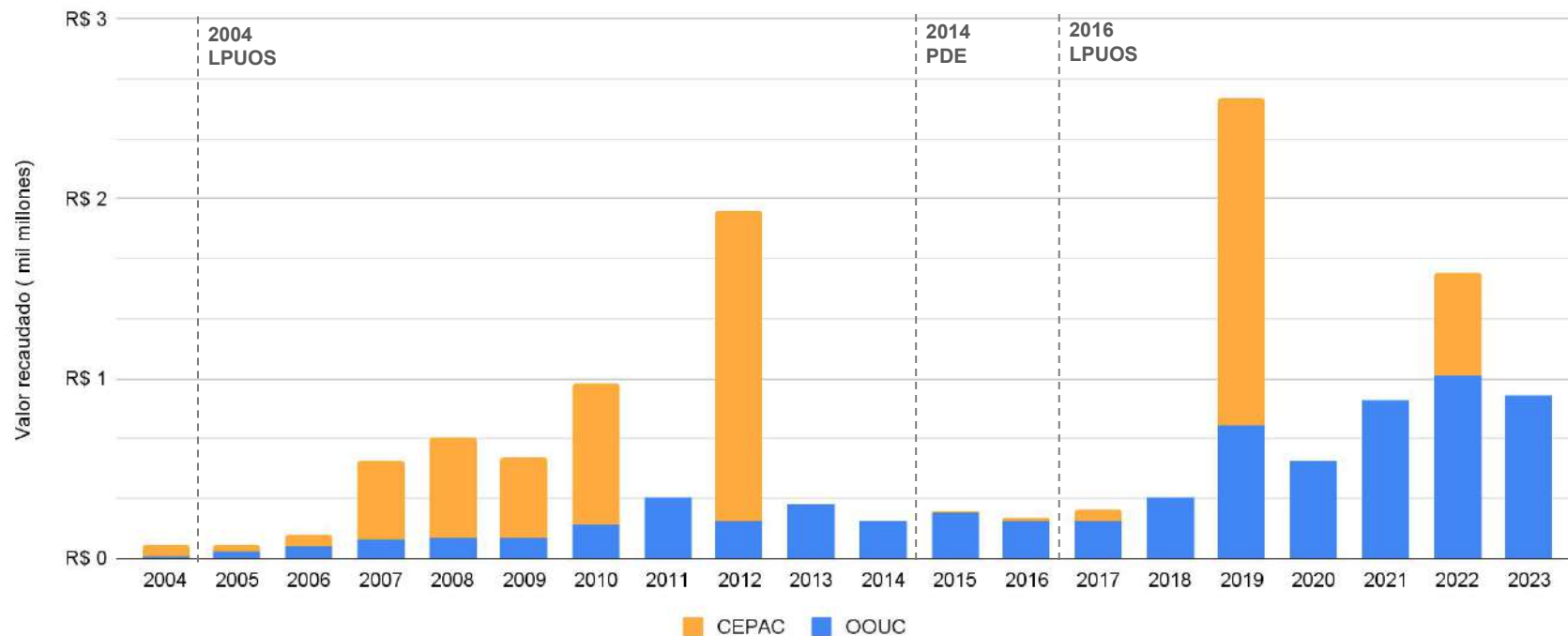
Oferta de nuevas unidades residenciales

São Paulo, 2013 - 2023



Fuente: "Anuário do Mercado Imobiliário 2023" – Disponible en: <https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2024/03/anuario-secovisp-2023.pdf>

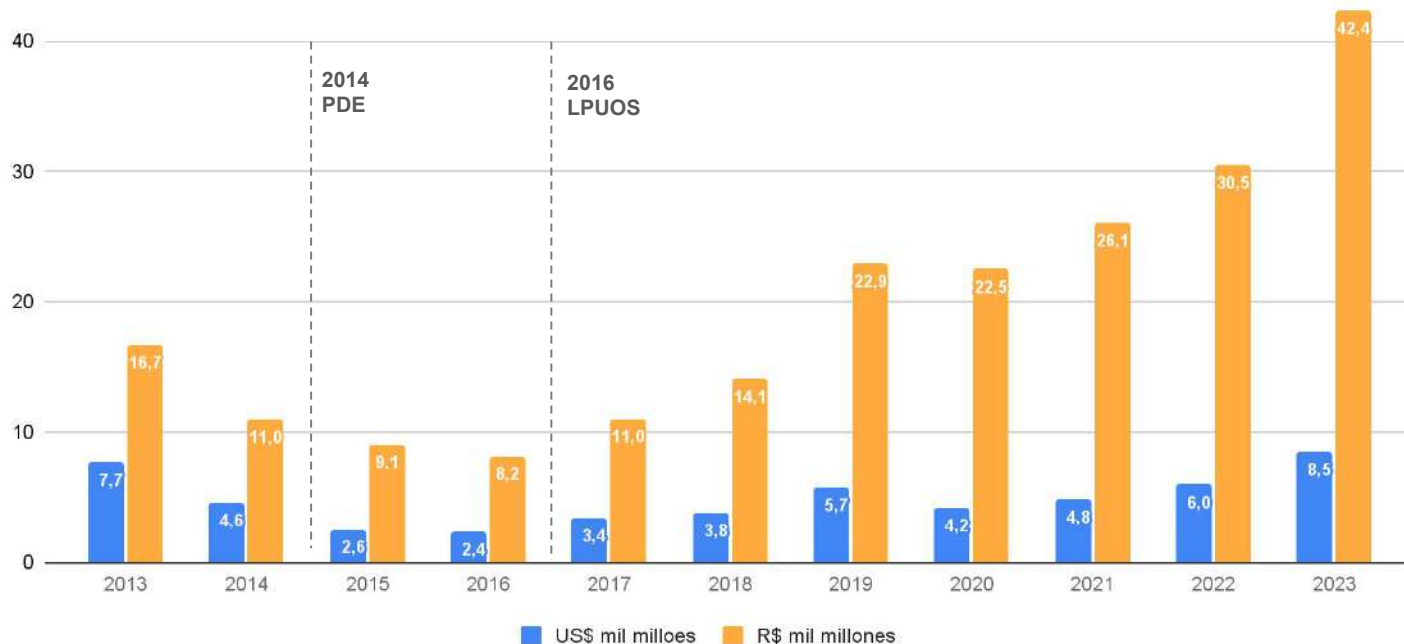
Recaudación de OOUC y CEPAC



Fuente: Secretaria da Fazenda (PMSP), 2024. Disponible en: <https://orcamento.sf.prefeitura.sp.gov.br/orcamento/execucao.php>

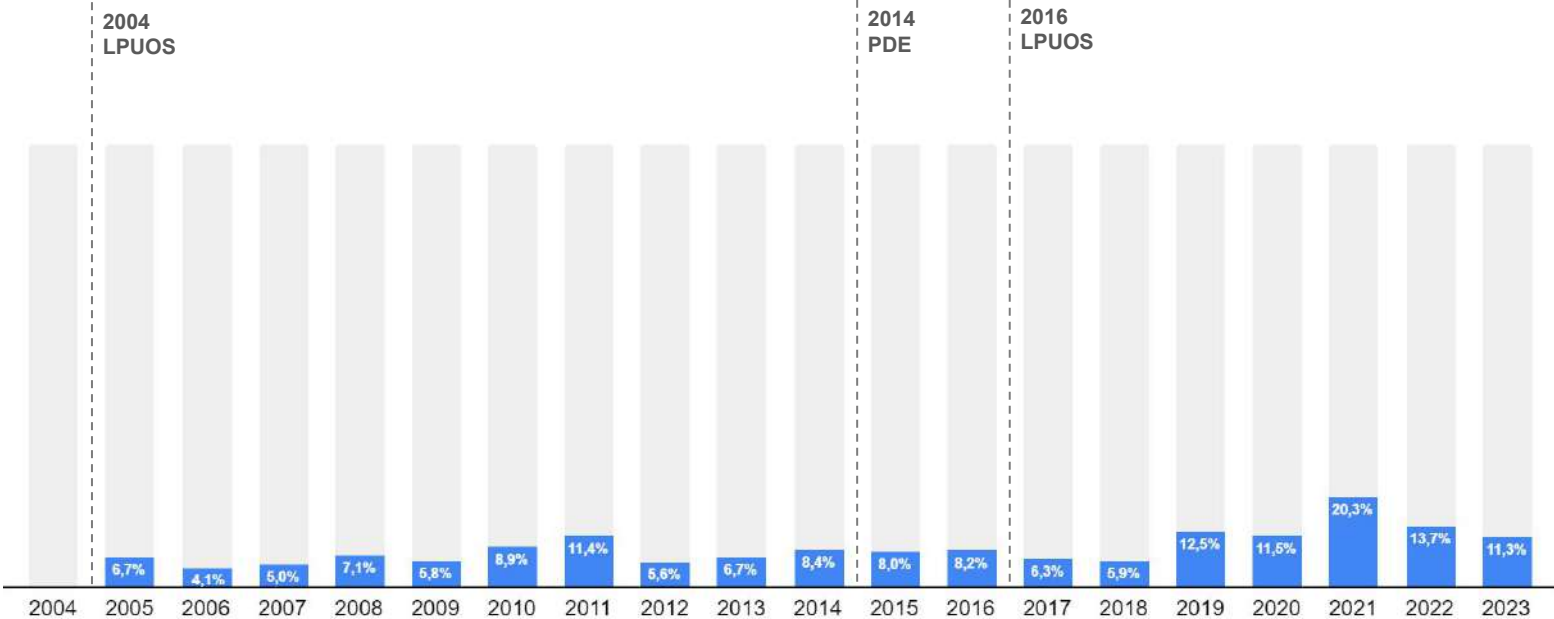
Valor General de Ventas (VGV)

São Paulo, 2013 - 2023



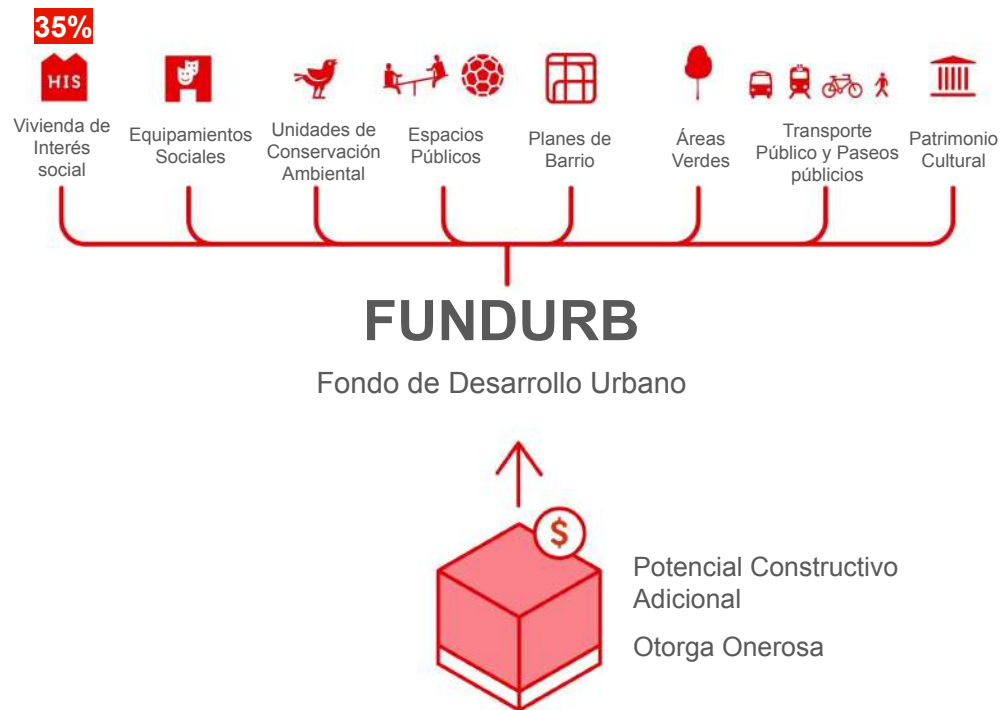
Fuente: "Anuário do Mercado Imobiliário 2023" – Disponible en: <https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2024/03/anuario-secovisp-2023.pdf> | Weighted Average Exchange Rate Adopted: Revenue data from Building Rights were available in a monthly basis. Months nominal values were converted in US\$/R\$ from the end of the month period. Then an average exchange rate for the year is obtained by weighing the exchange rates by monthly revenues. These yearly values were used to convert all series from R\$ to US\$.

Contribución de OODC al presupuesto de inversión de la ciudad



Fuente: Secretaria da Fazenda (PMSP), 2024. Disponible en: <https://orcamento.sf.prefeitura.sp.gov.br/orcamento/execucao.php>

Concesión Onerosa del Derecho de Construir



Fuente: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMUD/PMSP), 2016

ÍNDICE

1. São Paulo: contexto socioambiental
2. Política urbana centrada en la renovación y la densificación orientada al transporte
3. Rol de la Empresa Pública de Urbanización y el Proyecto de Intervención Urbana
4. Estrategia de asociación público-privada
5. Potencia de los instrumentos de recuperación de la valorización inmobiliaria
- 6. Impactos de la política pública y la producción de mercado**
7. Brasil: desconcentración concentrada y nuevas dinámicas demográficas

Hogares

3,9 millones

Hogares en el Municipio de São Paulo en 2010

5,0 millones

Hogares en el Municipio de São Paulo en 2022

1,1 millones

Hogares producidos en el Municipio de São Paulo entre 2010 y 2022

28% más en 12 años

Déficit de vivienda

596 mil

Déficit en la Región Metropolitana de São Paulo en 2010

605 mil

Déficit en la Región Metropolitana de São Paulo en 2022

571 mil

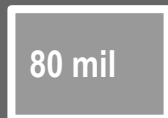
Producción inmobiliaria en el Municipio de São Paulo entre 2015 y 2024

Población en situación de calle



18 mil

Población en situación de calle en el Municipio de São Paulo en 2015



80 mil

344% más en 9 años

Población en situación de calle en el Municipio de São Paulo en 2024



571 mil

Producción inmobiliaria en el Municipio de São Paulo entre 2015 y 2024

Propiedad vacante

290 mil

Propiedad vacante en el Municipio de São Paulo en 2010

589 mil

100% más en 12 años

Propiedad vacante en el Municipio de São Paulo en 2022

571 mil

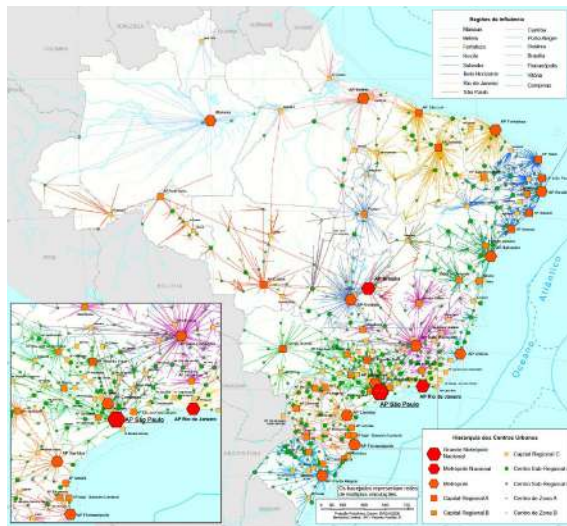
Producción inmobiliaria en el Municipio de São Paulo entre 2015 y 2024

ÍNDICE

1. São Paulo: contexto socioambiental
2. Política urbana centrada en la renovación y la densificación orientada al transporte
3. Rol de la Empresa Pública de Urbanización y el Proyecto de Intervención Urbana
4. Estrategia de asociación público-privada
5. Potencia de los instrumentos de recuperación de la valorización inmobiliaria
6. Impactos de la política pública y la producción de mercado
7. Brasil: desconcentración concentrada y nuevas dinámicas demográficas

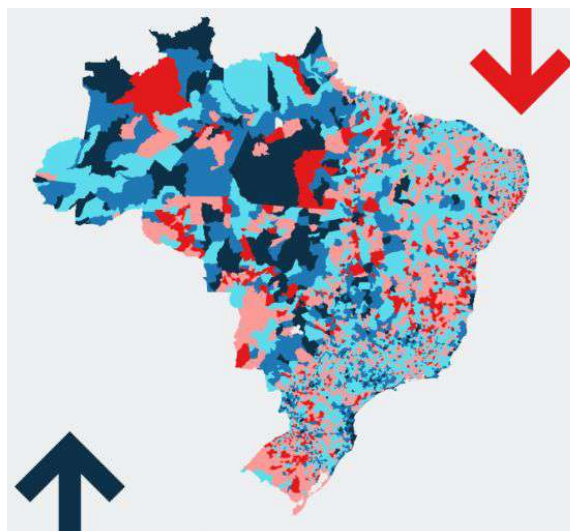
Red de Influencia de las Ciudades

Fuente: REGIC/IBGE, 2018



Crecimiento poblacional 2010-2022

Fuente: IBGE. Elaborado por: Poder 360



Déficit de vivienda 2022

Fuente: Fundação João Pinheiro



6.215.313 viviendas

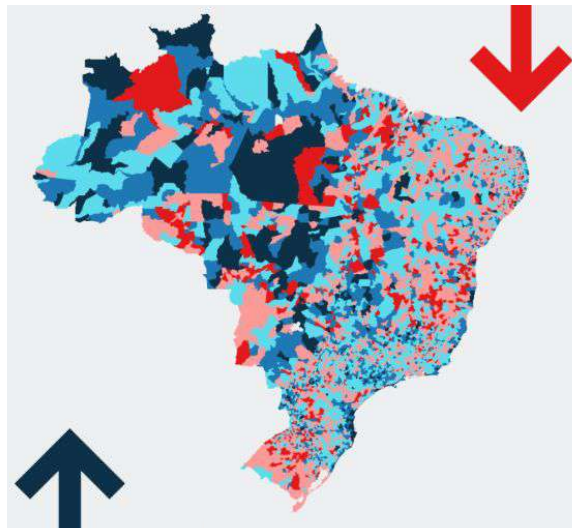
Rascacielos de más de 150 m de altura

Fuente: Skyscraper Center



Crecimiento poblacional 2010-2022

Fuente: IBGE. Elaborado por: Poder 360



Déficit de vivienda - Brasil 2022

Fuente: Fundação João Pinheiro



6.215.313 viviendas

¡Gracias!

Fernando de Mello Franco

fernandomellofranco@gmail.com

+55 11 941128332