



Impactos Urbanísticos e Econômicos das Restrições do Campo de Marte

Resumo Executivo

ABRAINC
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA
DE INCORPORADORAS

 **SECOVIS**SP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Contexto

O Campo de Marte opera historicamente sob regras de voo visual (VFR), sendo que restrições de visibilidade impactam cerca de 15% das operações, segundo dados oficiais.

A concessão federal do Aeroporto Campo de Marte prevê a migração da operação VFR (Visual Flight Rules) para IFR (Instrument Flight Rules), o que melhora os 15% de operações hoje afetadas.

Essa transição produz efeitos territoriais de grande magnitude sobre o município de São Paulo.

Ampliação das Superfícies Limitadoras

A mudança para IFR expande as superfícies de proteção aérea, criando novas restrições de gabarito construtivo em zonas até então sem limitações específicas.

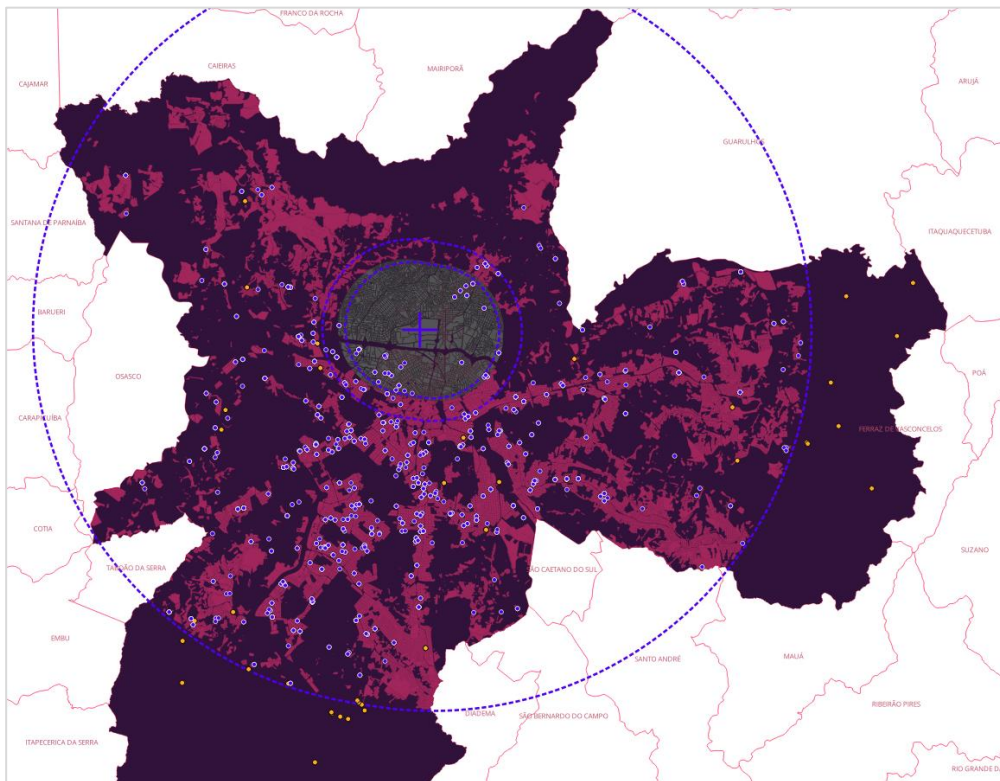
Raio de Influência de até 20 km no centro da cidade

Grande maioria dos empreendimentos inseridos nesse perímetro, que abrange a maior parte da cidade, passam a depender de análise técnica prévia do COMAER/FAB.

Escala do Impacto Identificada

O estudo técnico conclui que aproximadamente **90% da produção imobiliária paulistana** será afetada pelas novas superfícies, comprometendo o dinamismo do setor.

90% da cidade sob novo rito aeronáutico



Fontes: Geoembraesp, Geosampa.

As quadras em magenta escuro representam zonas consideradas afetadas pela superfície Horizontal Externa de 20km do Aeroporto Campo de Marte, publicada em 2026, considerando (i) sua elevação média de terreno, (ii) o gabarito de altura máxima permitido pela legislação municipal e (iii) a cota de 827,6m da Horizontal Externa, a partir da qual incorre a obrigação de análise de projeto no Comando da Aeronáutica (COMAER). Os pontos azuis representam lançamentos na cidade de São Paulo ocorridos entre 2024 e 2025 localizados nessas zonas, representando 90,7% de todos os lançamentos no mesmo período (pontos em laranja).

Principais Impactos Econômicos

A transição para o modelo IFR representa um choque regulatório com consequências financeiras diretas e mensuráveis sobre o mercado imobiliário e a política habitacional do município.

R\$81,3B

VGv Sujeito a Anuências

Volume total de Valor Geral de Vendas que passa a depender de aprovação federal do COMAER/FAB.

3 meses

Aumento no Ciclo de Aprovação

Estimativa de 3 a 6 meses adicionais para aprovação de empreendimentos dentro do raio afetado.

R\$2,7B

Custo Financeiro Adicional/Ano

Impacto financeiro anual estimado entre R\$ 2,4 e R\$ 2,7 bilhões decorrentes do atraso regulatório.

137K

Unidades Habitacionais em Risco

Unidades previstas para 2026 com potencial comprometimento, incluindo HIS e Minha Casa Minha Vida.



As faixas de menor renda são as mais vulneráveis: empreendimentos de HIS e Minha Casa Minha Vida têm menor margem para absorver custos adicionais de espera e readequação de projeto.

Conflito com o Planejamento Urbano Municipal

As novas restrições aeronáuticas geram impactos relevantes sobre os principais instrumentos de ordenamento territorial da cidade, com potencial de interferir em diretrizes e estratégias de planejamento urbano consolidadas ao longo das últimas décadas.



PIU Arco Tietê

Área estratégica de transformação urbana com alto potencial de adensamento ao longo do rio.



OUC Água Branca

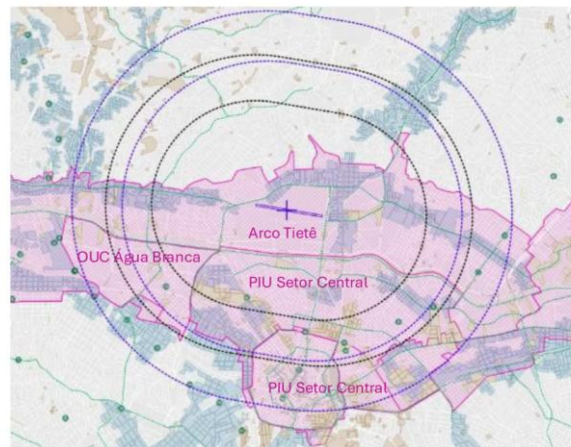
Operação Urbana Consorciada com projetos de requalificação e habitação em andamento.



PIU Setor Central

Plano de reabilitação do centro histórico com foco em habitação e uso misto.

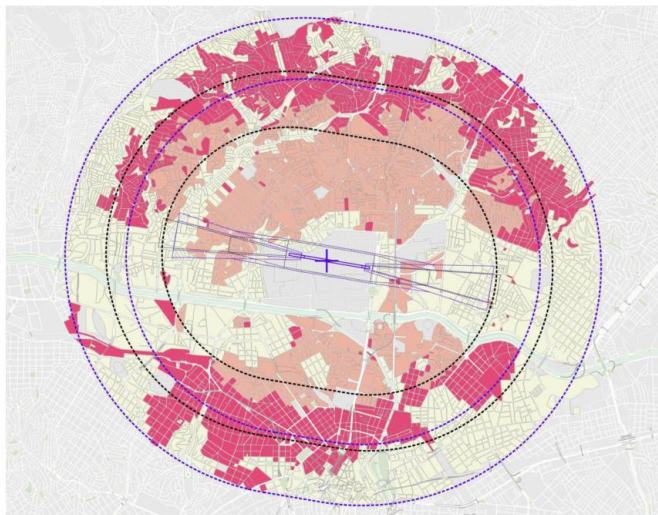
⊗ As restrições também afetam ZEIS, ZEU e corredores estruturantes, em muitos casos, na direção contrária da política de adensamento próximo ao transporte coletivo estrutural.



Fonte dos dados: Geosampa, AGA.

- Superfícies Horizontal Interna e Cônica anteriores
- Superfícies Horizontal Interna e Cônica novas
- Projetos estratégicos (OUCs e PIUs)
- Zonas Eixo existentes e futuras
- Zonas de interesse social (ZEIS)
- Estações de transporte planejadas (PDE, Mapa 9)
- Corredores de ônibus planejados (PDE, Mapa 9)

Comprometimento do Potencial Construtivo



- Superfícies Horizontal Interna e Cônicas anteriores
- Superfícies Horizontal Interna e Cônicas novas
- Superfícies de aproximação e decolagem
- Potencial construtivo comprometido com o plano VFR
- Potencial construtivo comprometido com o plano IFR
- Potencial construtivo não comprometido
- Zonas não alcançadas / com diretrizes específicas

Mapa diagnóstico dos impactos atual e iminente, com as superfícies atual e provável futura. Fontes: AGA, Geosampa, Emplasa, IPT. Elaboração própria.

O mapa diagnóstico revela três categorias de comprometimento: áreas com gabarito suficiente frente à legislação municipal atual (amarelo), áreas já insuficientes pelas superfícies do plano VFR (laranja) e áreas que se tornarão inviáveis com a adoção das superfícies do plano IFR (magenta).

34 milhões de m²

Área estratégica com potencial construtivo diretamente impactado pelas novas superfícies.

Insegurança Regulatória

Redução severa da previsibilidade para investidores e para a própria administração municipal.

Tríplice Impacto

Mobilidade urbana, política habitacional e requalificação de áreas degradadas são simultaneamente afetadas.

Estudos de Caso — Perdas Construtivas Mensuradas

A análise de 12 endereços representativos em diferentes subdistritos da cidade quantifica as perdas efetivas de área construída decorrentes da adoção das superfícies IFR. Os resultados revelam perdas expressivas.

Resultados de altura construtiva e perda para os 12 terrenos:

#	Endereço - Subdistrito	Alt. Base	Limite VFR	Limite IFR	h VFR	h IFR	Perda
01	Rua Dr. Luiz Gonzaga Plínio Saraiva Jardim das Perdizes	724	890 SPVV	811 Cônica IFR	120,0	86,9	-33,12
02	Rua Palestra Itália esquina Av. Pompéia Pompéia	728	890 SPVV	820 Cônica IFR	120,0	92,5	-27,55
03	Rua Inocêncio Tobias Barra Funda	724	802 Cônica VFR	767 AHI	78,1	43,5	-34,57
04	Novo Centro Administrativo Campos Elísios	747	789 Cônica VFR	767 AHI	42,4	20,5	-21,86
05	Rua Aurora Santa Efigênia	746	806 Cônica VFR	767 AHI	59,5	21,5	-38,03
06	Rua do Seminário Santa Efigênia	734	936 SPVV	780 Cônica IFR	120,0	46,1	-73,93
07	Rua Paulo Afonso esquina Dr. Almeida Lima Brás	732	890 SPVV	802 Cônica IFR	120,0	69,7	-50,29
08	Próximo ao Center Norte Vila Guilherme	728	768 AHI VFR	760 Aproximação THR 30	40,0	32,5	-7,50
09	Av. Guapira Tucuruvi	796	900 HE SBGR	810 Cônica IFR	104,0	13,7	-90,28
10	Av. Luis Carlos Dumont Vilares Tucuruvi	745	819 Cônica VFR	772 Cônica IFR	74,4	26,7	-47,73
11	Av. Itaberaba Nossa Senhora do Ó	748	953 HE SBSP	827 AHExt	120,0	79,5	-40,51
12	Av. Gen. Edgar Facó Nossa Senhora do Ó	729	953 HE SBSP	827 AHExt	120,0	98,5	-21,51

Perda média: 40,57 m | Perda máxima: 90,28 m | Perda mínima: 7,50 m

Resumo Estatístico das Perdas

Os 12 casos analisados demonstram perdas construtivas médias, máximas e mínimas que evidenciam o caráter generalizado e severo das restrições.

40,57 m

Perda média de altura permitida

90,28 m

Perda máxima registrada

7,50 m

Perda mínima registrada

Nenhum dos 12 empreendimentos analisados foi poupado das restrições, evidenciando impacto sistêmico e não pontual.