

Histórico:

A Vila Sônia é um distrito situado na zona oeste de São Paulo. Será o ponto final da linha 4 (amarela) do metrô, ainda em obras, que integrará todas as demais linhas.

As principais etnias presentes na região são formadas por italianos, espanhóis e japoneses. É o segundo bairro de São Paulo com mais descendentes de japoneses, perdendo apenas para o bairro da Liberdade.

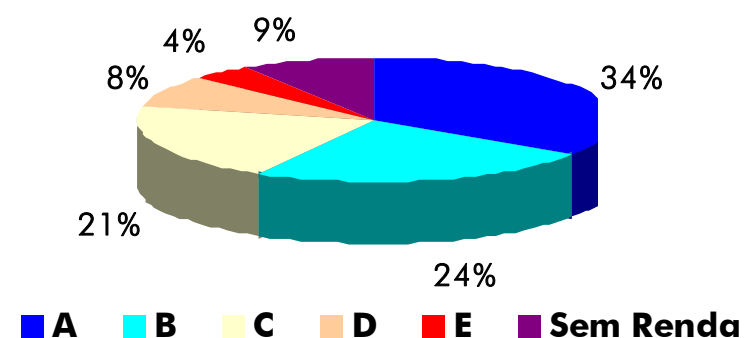
O distrito da Vila Sônia pertence à subprefeitura do Butantã, fazendo divisa com os distritos do Rio Pequeno, Butantã, Morumbi, Campo Limpo e com o município de Taboão da Serra. Nas últimas décadas tem presenciado um crescimento imobiliário muito grande, inicialmente próximo à divisa com o distrito do Morumbi, com empreendimentos para classes média e média-alta e algumas áreas mais populares como o Jardim Jaqueline e o Jardim Colombo. O distrito conta com dois shopping centers, ambos nas divisas com outros distritos: o Raposo Shopping na divisa com o distrito do Rio Pequeno e o Butantã Shopping na divisa com o distrito do Butantã.

Perfil Demográfico da Área de Influência Direta

Distritos da Área de Influência Direta	TGCA 00-06	População 2007	%	Domicílio 2007	%	% de Domicílios Particulares			Renda Média Mensal Dom. 2006 em R\$	Demanda Mensal Total em R\$ (x mil)
						Verticais	Próprios	Alugados		
Alto de Pinheiros	0,07437	42.194	1,9	13.508	2,1	47,0	78,4	18,0	8.641,58	119.677,2
Butantã	-0,40936	48.305	2,2	15.461	2,4	31,8	73,7	19,7	5.047,28	82.063,7
Morumbi	-2,67481	27.013	1,2	7.641	1,2	48,5	77,6	14,3	12.088,08	114.474,1
Pinheiros	-2,44081	50.034	2,3	18.853	2,9	70,7	68,2	26,6	7.641,41	181.338,3
Rio Pequeno	2,96522	129.473	5,9	36.271	5,7	17,4	73,4	18,7	3.190,56	95.630,7
Vila Andrade	7,99362	119.132	5,4	34.189	5,3	39,3	78,0	13,5	5.365,55	99.520,2
Vila Sônia	2,44862	97.729	4,5	28.145	4,4	27,9	77,4	18,0	4.925,70	118.207,0
Total AI Direta	3,29229	513.880	23,5	154.068	24,0	36,2	66,0	27,4	5.970,13	810.911,2

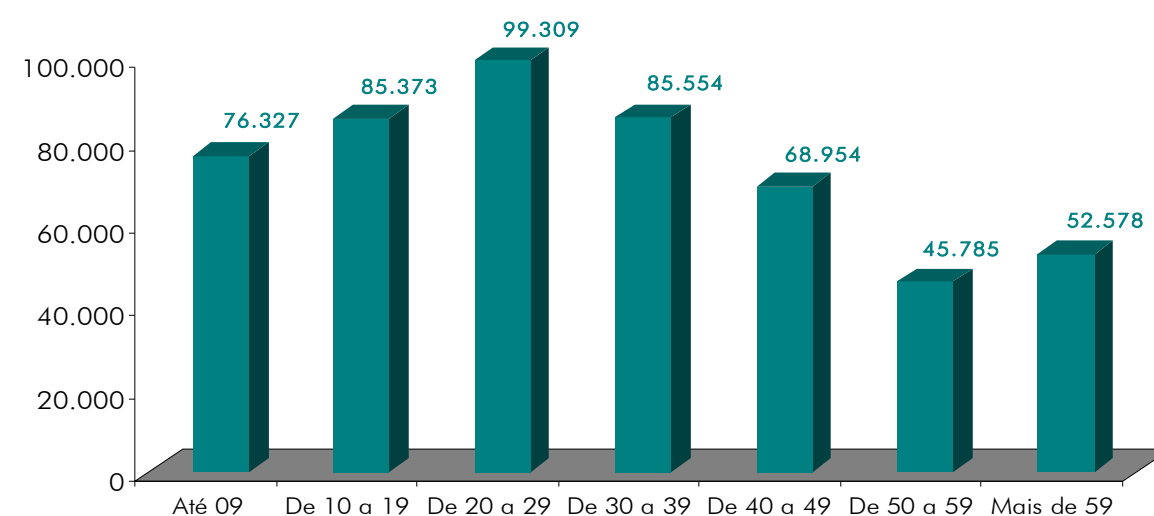
- 15% da população da AID possui menos de 9 anos. 17% possui idade entre 10 e 19 anos.
- A renda média domiciliar é de R\$ 5.970,13.
- 34% dos chefes de família possuem rendimento superior a 15 salários mínimos.

Chefes de família da Área de Influência Direta por faixa de rendimento



Fonte: IBGE, 2000, Projetado USB, 2006.

População por faixa etária

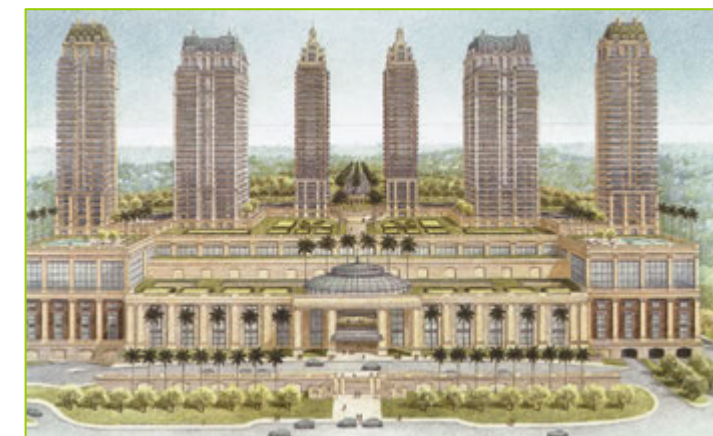


Setores da Economia

Setor Economico	São Paulo				Área de Influência				Participação AID no Total de funcionários SP*
	Estabelecimentos		Vínculos Empregatícios		Estabelecimentos		Vínculos Empregatícios		
	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	
Serviços	96.757	45%	2.300.771	64%	8.690	54%	128.191	64%	5,57%
Comércio	84.346	39%	629.178	18%	5.591	35%	39.530	20%	6,28%
Indústria	25.888	12%	500.187	14%	1.151	7%	18.100	9%	3,62%
Construção Civil	6.272	3%	137.809	4%	663	4%	13.992	7%	10,15%
Agropecuária	563	0,3%	3.342	0,1%	78	0,5%	426	0,2%	12,75%
Total	213.826	100%	3.571.287	100%	16.173	100%	200.239	100%	5,61%

Fonte: RAIS - Relatório Anual de Informação Social, 2005.

- O setor de Serviços concentra 64% da mão-de-obra e 54% dos estabelecimentos, na Área de Influência Direta.
- Representa 5,57% do total de funcionários deste setor em São Paulo.
- O subsetor de ensino (do setor de serviço) compreende os estabelecimentos de educação básica, superior, especial e complementar e possui 330 estabelecimentos na região, com 6.823 vínculos empregatícios.
- Na região estão 7 shoppings centers, entre eles o Iguatemi, Jardim Sul, Eldorado e Vila Lobos.
- Será implementado até dezembro de 2007 o Shopping Cidade Jardim, junto ao complexo imobiliário Parque Cidade Jardim, na marginal Pinheiros, com 180 lojas (120 na primeira etapa), incluindo o empório Fasano e filiais da casa do Saber e da livraria da Vila.
- As indústrias da região são de pequeno porte, nos setores têxteis e de material elétrico e comunicação.

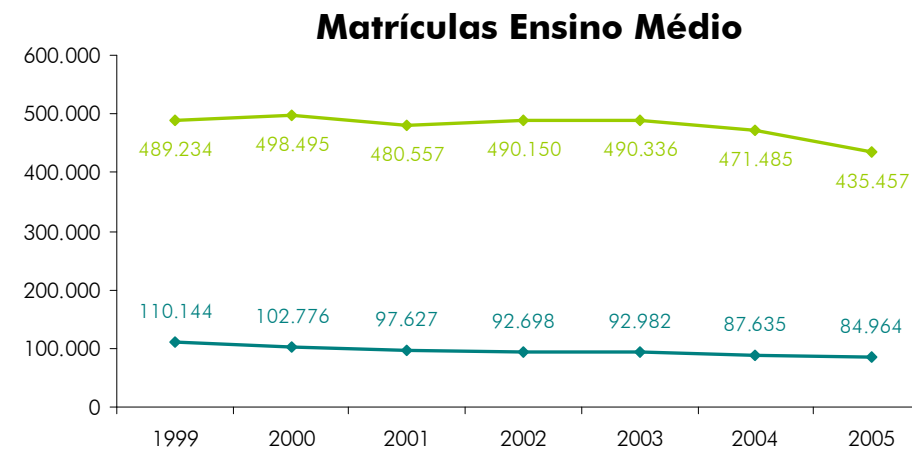
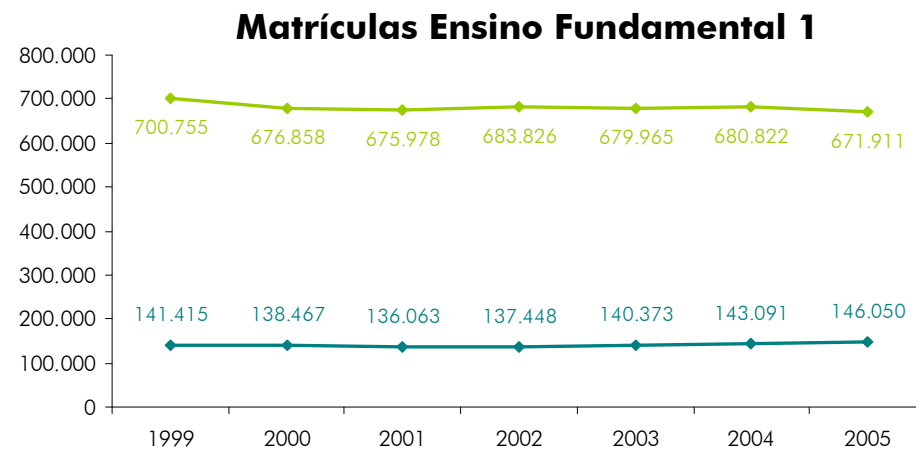
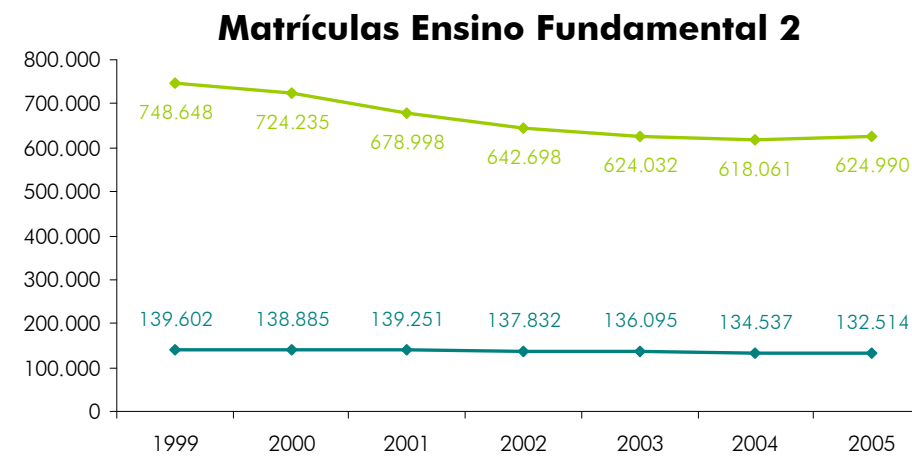
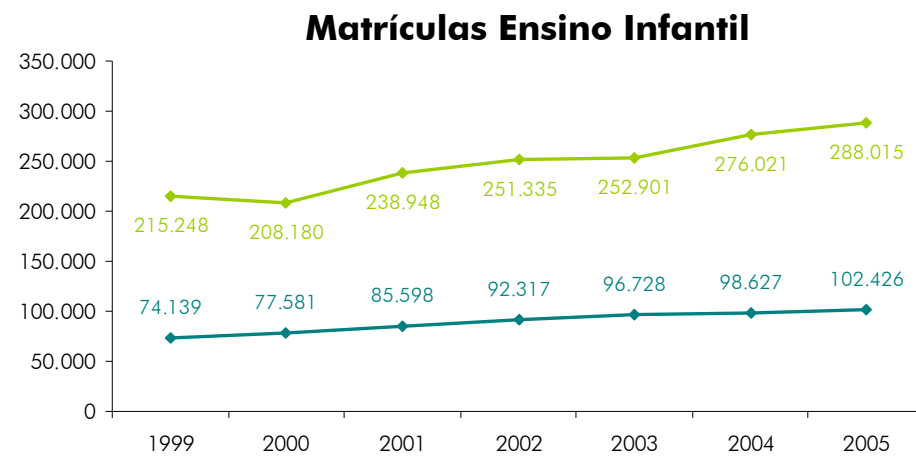


Projeto de implementação do Parque Cidade Jardim.

Educação

Evolução do número de matrículas 1999-2005 por nível de ensino.

Ensino		Público		Privado
Infantil	↑	34%	↑	38%
Fundamental 1	↓	-4%	↑	3%
Fundamental 2	↓	-17%	↓	-5%
Médio	↑	-11%	↓	-23%



◆ Privada
◆ Pública

- número de matrículas em **escolas privadas** apresenta **queda** nos **ensinos fundamental 2 e médio**.
- A **maior queda** está no **ensino médio**, 23% em relação ao ano de 1999, apresentando queda constante no período.
- **ensino público** apresenta **crescimento** no número de matrículas apenas no **ensino infantil**.
- número de matrículas no **ensino infantil** privado em 2005 registra **crescimento de 38%** em relação a 1999.
 - 28.287 matrículas a mais.

Saúde

- Região com boas opções desde serviços, especialmente para o público de média e alta renda.
- Destaque para o Hospital Israelita Albert Einstein e a Unidade Morumbi do hospital São Luiz.
- Há boa oferta de farmácias e laboratórios, localizados nas principais avenidas da região.
- Na região está o Hospital Universitário da Universidade de São Paulo, entidade pública.



Hospital Israelita Albert Einstein
unidade Morumbi.

Lazer

- Na área de influência direta há opções de:
- Clubes: Paineiras do Morumbi, Jockey Clube e São Paulo Futebol Clube.
- Shoppings: com opções de cinemas, casas de games e parques temáticos, como o Parque da Mônica, no Shopping Eldorado.
- Parques: Burle Marx, Alfredo Volpi, Villa-Lobos e Cidade Universitária.



Parque da Mônica.

Turismo

- A área de influência imediata não possui perfil turístico. Há 10 opções de hotéis.
- A área de influência indireta possui rede hoteleira voltada para negócios, são 77 hotéis para atender esta demanda.

Lançamento Residencial Vertical

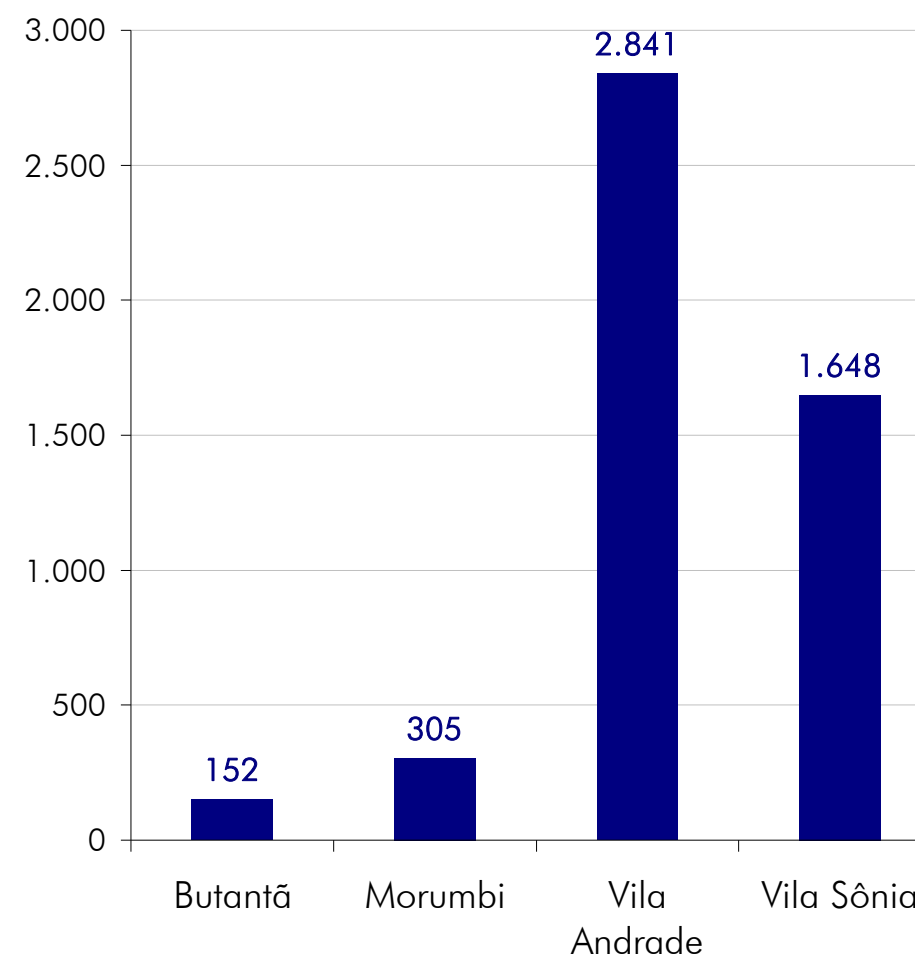
Área de Influência - Distritos

Média Lançamento Residencial Vertical (2008 - 2010) - Área de Influência - por Distritos

Distritos	Unidades	%	Dorm	Vagas	Área útil (m ²)	Valor (R\$/m ²)	Valor (R\$)
Butantã	152	3%	2	2	65	R\$ 3.325	R\$ 220.536
Morumbi	305	6%	2	2	91	R\$ 5.164	R\$ 455.223
Vila Andrade	2.841	57%	3	2	86	R\$ 3.157	R\$ 282.429
Vila Sônia	1.648	33%	3	2	118	R\$ 3.494	R\$ 424.349
Á. Influência	4.946	100%	3	2	96	R\$ 3.398	R\$ 338.470

- Foram lançados 4.946 aptos na área de influência nos anos de 2008 a 2010.
 - Apresentam média de 3 dormitórios, 2 vagas, área útil de 96 m² e valor de R\$ 3.398/m².
- O distrito de **Vila Andrade concentra 57%** das unidades lançadas, com média de 3 dorms, 2 vagas, 86 m² de área útil e **R\$ 3.157/m²**.
- **Vila Sônia** conta com **2.841 aptos em lançamento**, com média de 3 dorms, 2 vagas, 118 m² e valor de **R\$ 3.494/m²**, valor 3% superior a média da **Área de Influência**.

Aptos lançados (2008 - 2010) - por Distritos



Fonte: Embraesp / Urban Systems Brasil, 2010.

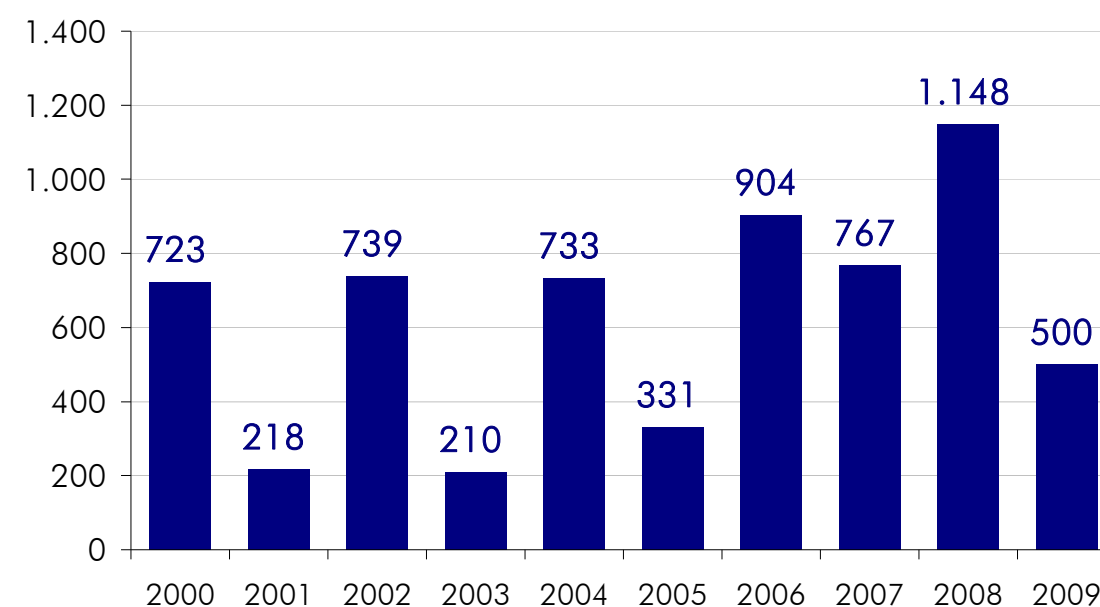
Lançamento Residencial Vertical

Área de Influência - Ano - Butantã

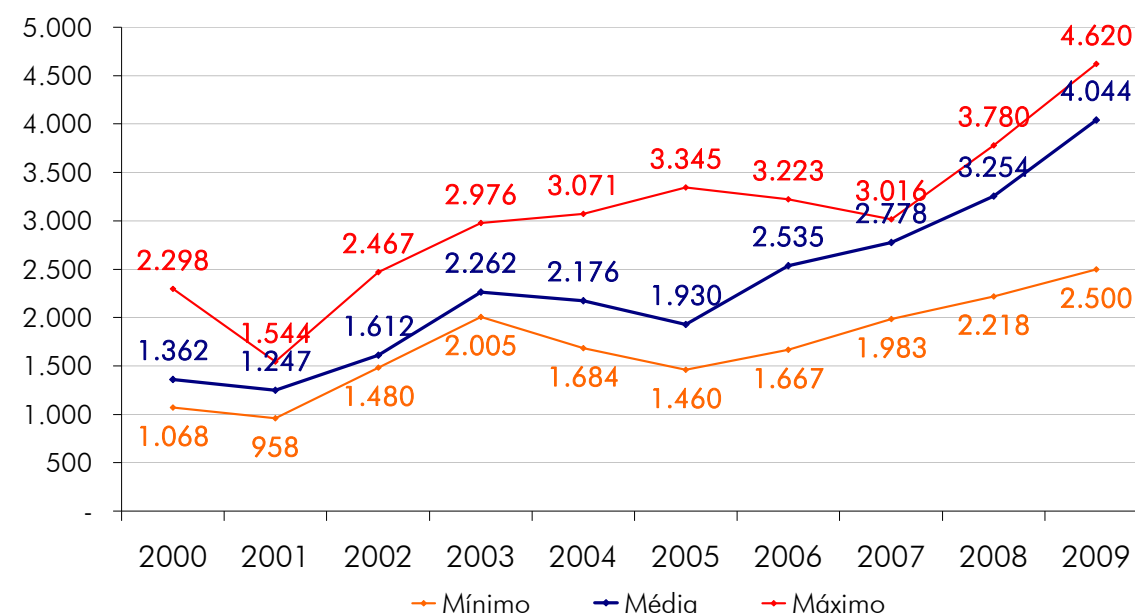
Lançamento Residencial Vertical (2000 - 2009) - Itaim Bibi - por Ano

Ano	Grandeza	Unidades	%	Dorm	Vagas	Área útil	Valor (R\$/m²)	Valor (R\$)
2000	Mínimo	723	12%	2	1	47	R\$ 1.068	R\$ 50.400
	Média			3	2	77	R\$ 1.362	R\$ 122.061
	Máximo			4	4	173	R\$ 2.298	R\$ 398.000
2001	Mínimo	218	3%	2	1	43	R\$ 958	R\$ 43.250
	Média			2	1	55	R\$ 1.247	R\$ 69.377
	Máximo			3	2	73	R\$ 1.544	R\$ 106.500
2002	Mínimo	739	12%	2	1	50	R\$ 1.480	R\$ 77.640
	Média			3	1	61	R\$ 1.612	R\$ 101.867
	Máximo			3	3	111	R\$ 2.467	R\$ 273.000
2003	Mínimo	210	3%	2	1	51	R\$ 2.005	R\$ 103.000
	Média			3	2	94	R\$ 2.262	R\$ 206.979
	Máximo			4	4	160	R\$ 2.976	R\$ 356.000
2004	Mínimo	733	12%	2	1	49	R\$ 1.684	R\$ 95.900
	Média			3	2	97	R\$ 2.176	R\$ 218.572
	Máximo			4	4	155	R\$ 3.071	R\$ 474.800
2005	Mínimo	331	5%	2	1	51	R\$ 1.460	R\$ 98.580
	Média			3	1	68	R\$ 1.930	R\$ 143.019
	Máximo			4	4	244	R\$ 3.345	R\$ 816.200
2006	Mínimo	904	14%	2	-	38	R\$ 1.667	R\$ 70.000
	Média			3	2	107	R\$ 2.535	R\$ 283.475
	Máximo			4	4	137	R\$ 3.223	R\$ 440.000
2007	Mínimo	767	12%	2	1	44	R\$ 1.983	R\$ 86.520
	Média			3	2	83	R\$ 2.778	R\$ 234.238
	Máximo			3	2	104	R\$ 3.016	R\$ 296.835
2008	Mínimo	1.148	18%	2	1	64	R\$ 2.218	R\$ 141.000
	Média			3	2	117	R\$ 3.254	R\$ 388.887
	Máximo			3	2	104	R\$ 3.016	R\$ 296.835
2009	Mínimo	500	8%	3	1	81	R\$ 2.500	R\$ 301.870
	Média			3	2	122	R\$ 4.044	R\$ 505.770
	Máximo			4	3	181	R\$ 3.780	R\$ 670.000
Total		6.273	100%					
	Mínimo			2	-	38	R\$ 958	R\$ 43.250
	Média			3	2	93	R\$ 2.445	R\$ 249.469
	Máximo			4	4	244	R\$ 4.620	R\$ 819.000

Aptos lançados (2000 - 2009) - por Ano



Evolução do Valor de Lançamento (R\$/m²) - por Ano.



Fonte: Embraesp / Urban Systems Brasil, 2010.



Operação Urbana Vila Sônia

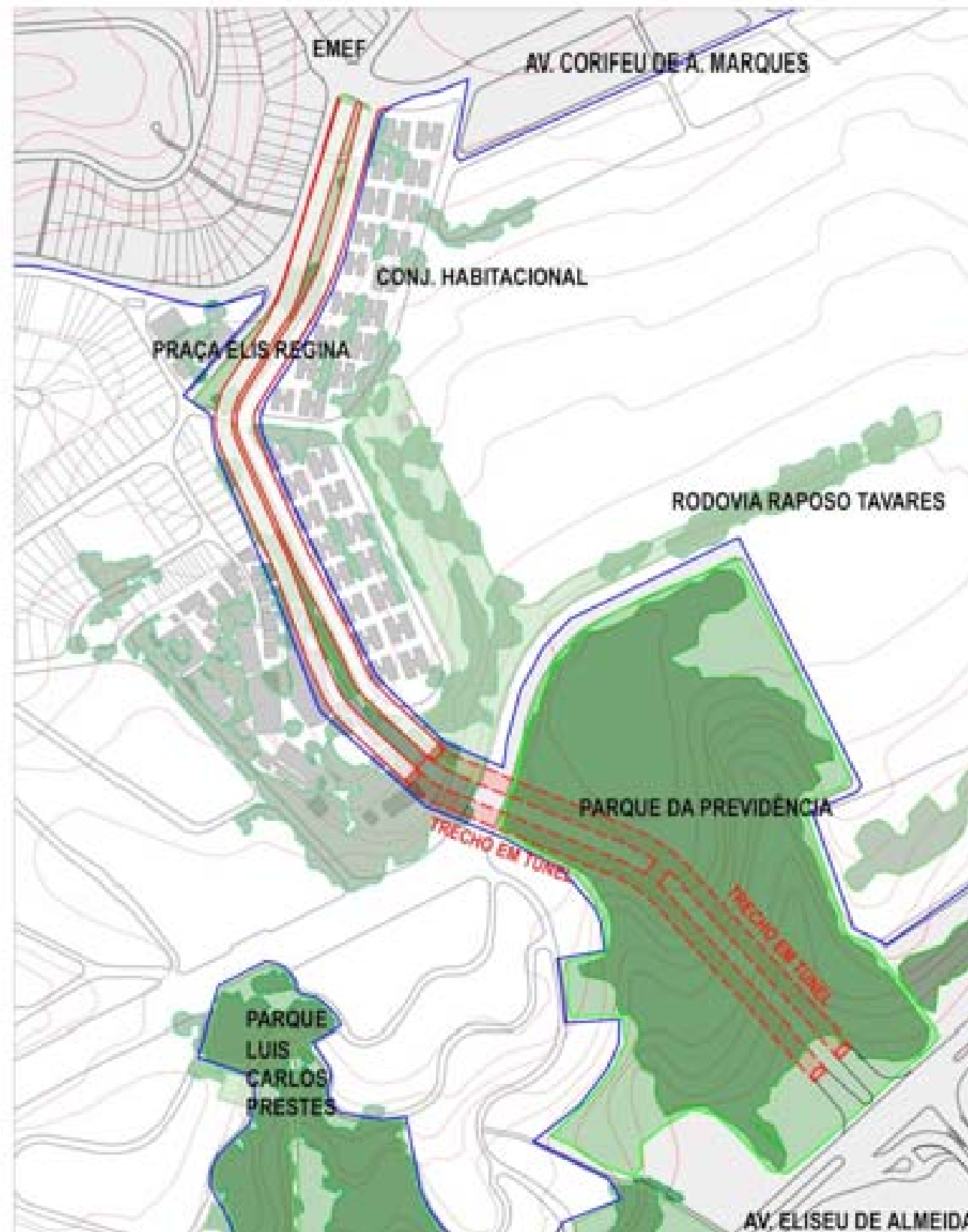
Em 2009 a Vila Sônia ganhou **2,5 mil novos apartamentos**. Hoje é praticamente impossível transitar pelo bairro sem receber um folheto de um novo empreendimento imobiliário ou avistar placas indicando “dois dormitórios, imperdível” ou “residencial de luxo”.

Tendo em vista a valorização do metro quadrado, que alcançou **45% nos últimos cinco anos**, a Prefeitura pretende tirar proveito do boom imobiliário e lançar no mercado a “**Operação Urbana Vila Sônia**”, incentivo que deve multiplicar o movimento de verticalização e trazer mais de **37 mil moradores para o bairro até 2027**.

A operação vai ampliar o potencial construtivo da região, permitindo um coeficiente de aproveitamento dos terrenos muito maior do que o permitido em outras áreas. Serão **1,356 milhão de metros quadrados** de potencial adicional.

Para poder aproveitar essas novas regras, as construtoras tem de adquirir títulos da Prefeitura, chamados Cepacs, cujo valor será reutilizado em obras na própria Vila Sônia. O governo espera lançar a operação neste primeiro semestre, e calcula arrecadar **R\$ 300 milhões**, e utilizá-los na construção de um túnel ligando as **Avenidas Corifeu de Azevedo Marques e Eliseu de Almeida**, parques e moradias populares.

Além disso, 12% de todo o valor arrecadado será utilizado em regularização fundiária e reurbanização de duas favelas, o Morro da Fumaça e o Jardim Jaqueline.



Prefeitura prevê construção de túnel ligando as Avenidas **Corifeu de Azevedo Marques** e **Eliseu de Almeida**.

Fonte: <http://bairrosvivoseia.blogspot.com/2009/07/apresentacoes-da-sempla-2005-e-2007.html>