Rodrigo Minoru Hayakawa Tanaka

“ZEIS de vazios” em São Paulo 2002-2014

produção habitacional, transformações
e permanências do estoque de terras

São Paulo
2018

RODRIGO MINORU HAYAKAWA TANAKA

“ZEIS de vazios” em São Paulo 2002-2014:
produção habitacional, transformações e permanências do estoque de terras

Dissertação apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São
Paulo para obtenção do título de Mestre em
Arquitetura e Urbanismo

Área de Concentração:
Planejamento Urbano e Regional

Orientador:
Prof. Dr. Nabil Georges Bonduki

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM
RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL, SOB
RESPONSABILIDADE DO AUTOR E
ANUÊNCIA DO ORIENTADOR

O original se encontra disponível na sede do
programa

São Paulo, 23 de julho de 2018

São Paulo, 2018

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Tanaka, Rodrigo Minoru Hayakawa
“ZEIS de vazios” em São Paulo 2002-2014: produção habitacional, transformações e permanências do estoque de terras / Rodrigo Minoru Hayakawa Tanaka; orientador Nabil Georges Bonduki. - São Paulo, 2018. 223 p.

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: Planejamento Urbano e Regional

1. Zonas Especiais de Interesse Social. 2. Zeis. 3. São Paulo. 4. Política Habitacional. I. Bonduki, Nabil Georges, orient. II. Título.

Agradecimentos

Ao Prof. Dr. Nabil Bonduki, que mais uma vez me concedeu a honra da orientação e da parceria nessa jornada.

À Profa. Paula Santoro, pela participação na banca de qualificação, ao Prof. Adauto Cardoso, na banca de defesa e à Profa. Rosana Denaldi, pela presença em ambas. Grato pela leitura dedicada do trabalho e pelos comentários gerais e pontuais.

Aos companheiros da pesquisa “Mercado Residencial em Paraisópolis: o que mudou nos últimos dez anos?”, professores João Meyer, Emílio Haddad, Lurdinha Zuquim, Caio Santo Amore e colegas Ariadne Silva e Gustavo Santos. Em especial a Ângela Barbon, pelo incentivo à época da elaboração do projeto de pesquisa.

Amigos da Cohab-SP, por tantos anos de aprendizado que me incitou as questões que vim compreender nesse trabalho. São muitos, deixo meus agradecimentos a todos nos nomes de Juliana Marchi, Luciana Mautone, Heloísa Masuda, Marcela Gentile e Newton Oliveira, amigos com quem tive o convívio cotidiano mais próximo.

Colegas da SEHAB e SMDU, com quem tive contato em inúmeros momentos. É verdade que as revisões do PDE e da LPUOS foram oportunidades de especial reflexão sobre as ZEIS, porém esses momentos se deram de forma muito mais ampla e generalizada. É muita gente, por isso fuge de questão agradecer nominalmente.

Aos amigos que fiz ao longo da pós, Carol, João, Bruno e Rayssa. A Henem Kim pela ajuda com observações importantes. Rosie Yamaguti pela parceria, além do tempo despendido em se dedicar a me ajudar, apoio esse fundamental para o trabalho ter se concretizado.

Aos amigos Sandra, Gabi, Ramiro, Criscia, Aline, Dani, e ao amigo e mestre Fábio Mariz.

A Laura, pela companhia, tão longe, tão perto.

À minha família, Osvaldo, Eunice e Andréia, pelo apoio e compreensão.

Aos meus avós, Keiko e Masao.

A Celina, gratidão, sempre.

Ao Bruno, sempre presente.

Resumo

TANAKA, R. M. H. **“ZEIS de vazios” em São Paulo 2002-2014: produção habitacional, transformações e permanências do estoque de terras.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Área de concentração: Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2018.

A presente pesquisa tem como objeto a transformação das “ZEIS de vazios” de São Paulo, assim denominadas as áreas demarcadas como estoque fundiário para produção de Habitação de Interesse Social. As ZEIS estudadas correspondem às ZEIS do tipo 2, 3 e 4 na legislação que vigorou no período de 2002 a 2014 em São Paulo, aprovadas no Plano Diretor Estratégico de 2002 e na Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2004. Interessa compreender as transformações ocorridas nesses territórios, como forma de avaliar em que medida as ZEIS cumpriram seus objetivos com relação à produção habitacional.

A pesquisa foi baseada no levantamento de toda a produção habitacional realizada nesses perímetros, implicando o exame e a coleta de informações de cada perímetro de ZEIS. As informações a respeito dos empreendimentos foram complementadas através de dados de aprovação, além dados de portais oficiais e pesquisas acadêmicas no caso da produção pública, e de dados de lançamentos imobiliários no caso da iniciativa privada.

Do ponto de vista da produção pública, percebe-se que além de áreas que foram demarcadas já em posse do poder público, houve uma adesão das ZEIS na realização de empreendimentos e nas políticas de aquisição de terras para provisão habitacional. Já os empreendimentos da iniciativa privada foram impulsionados principalmente a partir de 2009, com a ampliação das condições de financiamento imobiliário possibilitada pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

Ainda que levada em conta uma distorção nos conceitos de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) definidos pela lei, decorrente do aumento real do salário mínimo, que acabaram por ampliar as faixas salariais de atendimento habitacional, o estudo realizado permitiu verificar que por vezes houve impacto das ZEIS nos produtos imobiliários oferecidos em determinada região, agindo no sentido de proporcionar soluções de HIS voltadas a uma classe média-baixa que não seria contemplada pela tendência de mercado na região.

Em uma cidade como São Paulo, onde os preços de terras e imóveis são elevados, os efeitos dos instrumentos que interferem na produção imobiliária são um tema relevante. No contexto do novo PDE de 2014, os resultados encontrados no presente trabalho abrem possibilidades no tocante a aperfeiçoamentos necessários para novos empreendimentos. Além disso, o trabalho corrobora com a percepção de que as ZEIS, enquanto porções reduzidas do território, dificilmente bastarão em si para fazer frente às necessidades habitacionais do município, sendo necessário um leque mais amplo de abordagens com outros mecanismos de fomento à HIS.

Palavras-chave: Zonas Especiais de Interesse Social; ZEIS; São Paulo; política habitacional.

Abstract

TANAKA, R. M. H. **"ZEIS of vacant land" in São Paulo 2002-2014**: housing production, changes and permanency in the land bank. Master's Dissertation (Master in Architecture and Urbanism. Knowledge Area: City and Regional Planning). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2018.

Special Zones of Social Interest (ZEIS) are a planning tool created in Brazil in the 1980's. They consist in a special category of zoning demarcated on vacant or underutilized properties, setting up a land bank for social housing promotion ("ZEIS of vacant land"). The City Master Plan of 2002 and the Zoning Code in 2004 first established ZEIS in São Paulo. The purpose of this research is to study ZEIS of vacant land in São Paulo from 2002 to 2014 and identify the extent to which the ZEIS have fulfilled their objectives regarding to housing production.

The method involved an extensive survey on all the housing developments built within ZEIS perimeters, implying the examination and data-collection of each perimeter of ZEIS. The information about the housing projects involved data from building permits, official reports and academic works in the case of the public production, and data of real estate developments in the case of the private initiative.

In terms of public housing production, many areas were already public before the ZEIS demarcation, nevertheless public housing companies considered other areas in ZEIS in their land acquisition policies. Federal housing funding through the Program *Minha Casa Minha Vida* provided additional leverage to the potential of ZEIS developed by private real estate companies.

Within the study, it was possible to identify that ZEIS interfered in the real estate offers in some areas, working as to provide social housing solutions to a middle-low class that otherwise would not be target market for the area.

In a city like São Paulo where land and real estate prices are high, the effects of planning tools that interfere in real estate production are a matter of interest. In a context of the new Master Plan of 2014, the results found in the present work open up possibilities for the recommended improvements for new ventures. In addition, this work confirms the perception that ZEIS themselves, as a small portion of the territory, will hardly be sufficient to tackle the city housing shortage, pointing out to the need of a broader range of approach along with other social housing development mechanisms.

Keywords: Special Zones of Social Interest; ZEIS; São Paulo; Housing policies.

Lista de Figuras

Figura 2.1	Quadro II-A do Decreto nº 35.839/96.....	74
Figura 2.2	Quadro 2 do Decreto nº 44.667/04	78
Figura 2.3	Mapa das ZEIS na LPUOS/2004	92
Figura 2.4	Mapa das ZEIS na LPUOS/2004 e localização da Macroárea de Urbanização Consolidada.....	95
Figura 2.5	Mapa das ZEIS na LPUOS/2016	100
Figura 3.1	Exemplo de ZEIS 2, antes da vigência da LPUOS/2004 e após a sua revogação ..	114
Figura 3.2	Exemplo de empreendimento em ZEIS localizado em foto de satélite (esq.) e estudo sobre a quadra fiscal (dir.)	117
Figura 3.3	Reprodução parcial de alvará emitido com informações a respeito do projeto aprovado.....	120
Figura 3.4	Empreendimentos habitacionais em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 por ano de aprovação e tipo de iniciativa	127
Figura 3.5	Unidades habitacionais construídas em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, por tipo de uso e iniciativa	129
Figura 3.6	Unidades construídas em ZEIS 2 e ZEIS 3 entre os anos de 2002 e 2008, por tipo de uso, iniciativa e ano de aprovação	130
Figura 3.7	Unidades construídas em ZEIS 2 e ZEIS 3 entre os anos de 2009 e 2016, por tipo de uso, iniciativa e ano de aprovação	130
Figura 3.8	Empreendimentos habitacionais em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 por tipo de iniciativa	131
Figura 3.9	Promoção pública: unidades de HIS construídas em ZEIS 2 e ZEIS 3, por agente promotor.....	133
Figura 3.10	Empreendimentos de HIS do poder público, por agente promotor.....	134
Figura 3.11	Comparativo de tetos de renda de HIS e HMP, nominal e corrigidos pela inflação ..	145
Figura 3.12	Evolução de valores de comercialização de unidades de HIS e HMP em ZEIS 2 e ZEIS 3, entre os anos de 2006 e 2016	148
Figura 3.13	Empreendimentos combinados de HIS/HMP em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4: diferença entre preços das unidades de HIS e HMP	154
Figura 3.14	Mapa de localização dos estudos de caso de empreendimentos dentro e fora de ZEIS	159
Figura 3.15	Estudo de caso: ZEIS 3 – C009, localização em foto de satélite.....	160
Figura 3.16	Estudo de caso: ZEIS 3 – L010, localização em foto de satélite	162
Figura 3.17	Estudo de caso: ZEIS 3 – C028, localização em foto de satélite.....	164
Figura 3.18	Estudo de caso: ZEIS 3 – C029, localização em foto de satélite.....	166
Figura 3.19	Estudo de caso: ZEIS 2 – N012, localização em foto de satélite.....	168
Figura 3.20	Estudo de caso: ZEIS 2 – L062, localização em foto de satélite	170
Figura 3.21	APRM Guarapiranga e Billings e localização dos empreendimentos realizados em ZEIS 4	174
Figura 3.22	Localização dos empreendimentos das ZEIS 4 – S023 e ZEIS 4 – S028 e origem de famílias de reassentamentos programados.....	175
Figura 3.23	ZEIS 4 – S028: localização da ZEIS em foto de satélite e entorno	176
Figura 3.24	ZEIS 028, empreendimento "América do Sul"	177
Figura 3.25	ZEIS 4 – S023: localização da ZEIS em foto de satélite e entorno na região dos mananciais; empreendimento em obras.....	178
Figura 3.26	ZEIS 4 – S023: empreendimento "Residencial Espanha", implantação com distribuição de programas.....	179
Figura 3.27	ZEIS 4 – S023: empreendimento "Residencial Espanha", obras	179
Figura 3.28	ZEIS 4 – S028: empreendimento "América do Sul", foto de satélite	181

Figura 3.29	ZEIS 2 – L031: empreendimento CDHU "Itajuíbe", foto de satélite	182
Figura 3.30	ZEIS 3 – C009: empreendimento tipo R2v construído com alvará de reforma, sem destinação de áreas para HIS	185
Figura 3.31	Empreendimentos residenciais aprovados com outros usos que não HIS ou HMP, por perfil de renda da unidade.....	188
Figura 3.32	Ano de aprovação de projetos com base no "direito de protocolo", alto padrão e mercado popular	190
Figura 3.33	ZEIS 2 – L073, localização em foto de satélite	197

Lista de Quadros

Quadro 2.1	Parâmetros de uso e ocupação do solo segundo a LPUOS/1972 e o Decreto nº 14.025/76	70
Quadro 2.2	ZEIS na Lei nº 13.885/04 e superfície	94
Quadro 2.3	Comparativo entre parâmetros: ZEIS 3 da Lei nº 13.885/04 e ZEIS 5 da Lei nº 16.050/14	98
Quadro 2.4	Parâmetros para ZEIS conforme Lei nº 16.050/14	99
Quadro 2.5	Comparativo de superfície de ZEIS	99
Quadro 2.6	Comparativo entre CA de ZEIS e demais zonas de uso por Subprefeitura	105
Quadro 3.1	Classificação das ocupações observadas nas ZEIS	116
Quadro 3.2	Áreas desapropriadas pela Cohab-SP entre os anos de 2001 e 2004.....	138
Quadro 3.3	Áreas declaradas de interesse social pela Cohab-SP entre os anos de 2009 e 2014	140
Quadro 3.4	Valores de comercialização de unidades de HIS e HMP em ZEIS 2 e ZEIS 3, entre os anos de 2006 e 2016	147
Quadro 3.5	Empreendimentos combinados HIS/HMP: diferenças entre unidade de HIS e HMP quanto a características de produto e preço	153
Quadro 3.6	Estudo de caso: ZEIS 3 – C009, dados dos empreendimentos.....	160
Quadro 3.7	Estudo de caso: ZEIS 3 – L010, dados dos empreendimentos	162
Quadro 3.8	Estudo de caso: ZEIS 3 – C028, dados dos empreendimentos.....	164
Quadro 3.9	Estudo de caso: ZEIS 3 – C029, dados dos empreendimentos.....	166
Quadro 3.10	Estudo de caso: ZEIS 2 – N012, dados dos empreendimentos.....	168
Quadro 3.11	Estudo de caso: ZEIS 2 – L010, dados dos empreendimentos	170
Quadro 3.12	Projetos aprovados em ZEIS como HMP, sem destinação de áreas para HIS	184

Lista de Tabelas

Tabela 1.1	Características do Programa Minha Casa Minha Vida	48
Tabela 1.2	Tetos dos valores de financiamento das unidades do Programa Minha Casa Minha Vida	48
Tabela 1.3	Déficit habitacional 2009-2014 e Produção do PMCMV 2009-2016.....	48
Tabela 3.1	Comparativo entre o número de unidades construídas em ZEIS 2 entre os anos de 2003 e 2007 levantados no presente trabalho e na tese de Caldas (2009).....	123
Tabela 3.2	Comparativo entre o número de unidades construídas em ZEIS 3 entre os anos de 2003 e 2007 levantados no presente trabalho e na tese de Caldas (2009).....	123
Tabela 3.3	Comparativo entre o número de unidades construídas em ZEIS 2 e ZEIS 3 entre os anos de 2003 e 2007, por tipo de iniciativa, levantados no presente trabalho e na tese de Caldas (2009).....	123
Tabela 3.4	Comparativo entre o número de unidades construídas em ZEIS 2 e ZEIS 3 entre os anos 2002 e 2012 levantados no presente trabalho e em apresentação do Secovi-SP (2013).....	125
Tabela 3.5	Empreendimentos habitacionais e residenciais em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4	125
Tabela 3.6	Empreendimentos habitacionais em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, por tipo de iniciativa	126
Tabela 3.7	Unidades construídas em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 por tipo de uso e iniciativa	128
Tabela 3.8	Promoção pública: empreendimentos habitacionais e unidades construídas em ZEIS 2 e ZEIS 3	133
Tabela 3.9	Promoção pública: empreendimentos e unidades em ZEIS 3 por programa habitacional.....	136
Tabela 3.10	Promoção pública: empreendimentos e unidades em ZEIS 2 por programa habitacional.....	136
Tabela 3.11	Iniciativa privada: empreendimentos e unidades construídas em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4	141
Tabela 3.12	Empreendimentos tipos HIS/HMP e HMP e unidades de 1, 2 e 3 dormitórios lançadas no município de São Paulo, entre os anos de 2005 e 2016.....	142
Tabela 3.13	Comparativo de valores nominais e corrigidos entre os anos de 2002 e 2016: salário mínimo e tetos de renda de HIS e HMP	143
Tabela 3.14	Iniciativa privada: perfil de área de terrenos utilizados em empreendimentos habitacionais em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4.....	149
Tabela 3.15	Iniciativa privada: tipos de terrenos e parcelamento em empreendimentos habitacionais.....	150
Tabela 3.16	ZEIS 2: consumo do estoque de terras por tipo de ocupação identificada	191
Tabela 3.17	ZEIS 2: consumo do estoque de terras por empreendimentos habitacionais.....	192
Tabela 3.18	ZEIS 2: consumo do estoque de terras por equipamentos públicos	193
Tabela 3.19	ZEIS 2: estoque de terras ocupado com usos preexistentes à aprovação do PDE/2002.....	194
Tabela 3.20	ZEIS 2: consumo do estoque de terras; demais formas de ocupação	195
Tabela 3.21	ZEIS 2: maiores áreas livres, acima de 100.000,00m²	196
Tabela 3.22	ZEIS 4: consumo do estoque de terras por tipo de ocupação identificada	198
Tabela 3.23	ZEIS 4: consumo do estoque de terras por equipamentos públicos	199
Tabela 3.24	ZEIS 4: consumo do estoque de terras; demais formas de ocupação	200
Tabela 3.25	ZEIS 4: estoque de terras ocupado com usos preexistentes à aprovação do PDE/2002.....	200

Lista de abreviaturas e siglas

AEIS	Áreas Especiais de Interesse Social
APP	Área de Preservação Permanente
APRM	Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais
APROV	Departamento de Aprovação de Edificações
ARA	Área de Recuperação Ambiental
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CA	Coefficiente de Aproveitamento
CAEHIS	Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CEF	Caixa Econômica Federal
Cetesb	Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
CEU	Centro de Educação Unificado
CF	Constituição Federal (1988)
COE	Código de Obras e Edificações
COGEP	Coordenadoria Geral de Planejamento
Cohab	Companhia Habitacional
Cohab-SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
CTLU	Câmara Técnica de Legislação Urbanística
DIS	Decreto de Interesse Social
EC	Estatuto da Cidade (2001)
EHIS	Empreendimento de Habitação de Interesse Social
EHMP	Empreendimento de Habitação de Mercado Popular
Embraesp	Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio
EZEIS	Empreendimento de Zona Especial de Interesse Social
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FAUUSP	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
FCP	Fundação da Casa Popular
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FHC	Fernando Henrique Cardoso
FJP	Fundação João Pinheiro
FMH	Fundo Municipal de Habitação
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FS	Fator de Interesse Social
FUNAPS	Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitações Subnormais
FUNAPS	Fundo de Atendimento à População Moradora
FUNDURB	Fundo de Desenvolvimento Urbano
FUPAM	Fundação para a Pesquisa em Arquitetura e Ambiental
Geosampa	Sistema de Informações Geográficas do Município de São Paulo
GEOSECOVI	Sistema de Informação e Geoprocessamento do SECOVI
GESP	Governo Estadual de São Paulo
HABI	Superintendência de Habitação Popular
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
IAP	Instituto de Aposentadoria e Pensão
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ISS	Imposto sobre Serviços
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
LABHAB	Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos
LM	Lei Municipal
LPUOS	Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
MCidades	Ministério das Cidades
MDC	Mapa Digital da Cidade
MNRU	Movimento Nacional da Reforma Urbana
MP	Medida Provisória
MUC	Macroárea de Urbanização Consolidada

ONG	Organização não-governamental
OU	Operação Urbana
OUC	Operação Urbana Consorciada
OUCAE	Operação Urbana Consorciada Água Espraiada
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAC-CDHU	Programa de Atuação em Cortiços (CDHU)
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PBQP-H	Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat
PD	Plano Diretor
PDE	Plano Diretor Estratégico
PL	Projeto de Lei
Planasa	Plano Nacional de Saneamento
PlanHab	Plano Nacional de Habitação
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PMH	Plano Municipal de Habitação
PMSP	Prefeitura Municipal de São Paulo
PNH	Política Nacional de Habitação
PNHR	Programa Nacional de Habitação Rural
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
PRE	Plano Regional Estratégico
PREZEIS	Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social
PRIS	Programas de Recuperação de Interesse Social
PROFILURB	Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados
PROMORAR	Programa de Erradicação da Sub-habitação
PSH	Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social
QF	Quadra Fiscal
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
Sabesp	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
Secovi-SP	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo
SEHAB	Secretaria Municipal da Habitação
SEL	Secretaria de Licenciamento
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SH	Secretaria de Estado da Habitação
SERFAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SIMPROC	Sistema Municipal de Processos
SM	Salários Mínimos
SMDU	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SMUL	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SQL	Código Setor-Quadra-Lote
T.O.	Taxa de Ocupação
UBS	Unidade Básica de Saúde
UH	Unidade Habitacional
ZCL	Zona Centralidade Linear
ZCP	Zona Centralidade Polar
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZEPAG	Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral
ZEPAM	Zona Especial de Proteção Ambiental
ZEPEC	Zona Especial de Preservação Cultural
ZER	Zona Exclusivamente Residencial
ZEU	Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
ZLT	Zona de Lazer e Turismo
ZM	Zona Mista
ZMIS	Zona Mista de Interesse Social
ZMp	Zona Mista de Proteção Ambiental
ZPI	Zona Predominantemente Industrial

Sumário

Introdução	17
1 Capítulo 1 Uma revisão do tema da política habitacional e das ZEIS	23
1.1 A política habitacional do regime militar conduzida pelo BNH.....	25
1.1.1 Em São Paulo, um precedente de demarcação de terras para HIS na Z8-100/1	31
1.2 Reconhecimento da precariedade habitacional, redemocratização e neoliberalismo	32
1.3 Surgimento das ZEIS no contexto nacional	37
1.4 Governo Lula e o Programa Minha Casa Minha Vida	41
1.4.1 PAC Urbanização de Assentamentos Precários	42
1.4.2 O Plano Nacional de Habitação	43
1.4.3 Antecedentes e estruturação do Programa Minha Casa Minha Vida.....	44
1.4.4 O Programa Minha Casa Minha Vida	47
1.5 Disseminação das ZEIS e avaliações na gestão pública e na academia	52
2 Capítulo 2 As normativas de HIS e ZEIS em São Paulo.....	63
2.1 Normativa de HIS.....	67
2.1.1 Decretos nº 14.025/76 e nº 17.810/82.....	67
2.1.2 Decreto nº 31.601/92	71
2.1.3 Decreto nº 44.667/04	75
2.1.4 Alterações pelo Decreto nº 54.074/13, PDE 2014 e Decretos nº 56.759/16 e nº 57.377/16.....	81
2.2 Normativa de ZEIS.....	86
2.2.1 As ZEIS no Plano Diretor de 1991	86
2.2.2 As ZEIS no Plano Diretor Estratégico de 2002	88
2.2.3 As ZEIS na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2004	90
2.2.4 As ZEIS no PDE de 2014 e na LPUOS de 2016	96
2.3 ZEIS: incentivos, diferenciais e prioridades	101
2.4 Síntese.....	106
3 Capítulo 3 Avaliação de resultados das ZEIS de vazios	111
3.1 Considerações a respeito da metodologia	113
3.1.1 Mapeamento e observação das fotos de satélite	113
3.1.2 Estudo dos empreendimentos habitacionais	116
3.1.3 Metodologias semelhantes adotadas em outros trabalhos e comparativo dos resultados.....	121
3.2 A produção de HIS e HMP nas ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4	125
3.3 A produção pública	132
3.3.1 A relação entre demarcação de ZEIS e a estratégia de terras do poder público: o caso da Cohab-SP	137
3.4 A produção da iniciativa privada	141
3.4.1 O aumento do preço de venda da unidade e o desvirtuamento do conceito de HIS	142

3.4.2	Terrenos utilizados pela iniciativa privada.....	149
3.4.3	Perfil dos empreendimentos combinados e diferenças das unidades de HIS e HMP	151
3.4.4	Comparação dos tipos de unidades dentro e fora de ZEIS	155
3.4.5	Os empreendimentos das ZEIS 4.....	172
3.5	Desvalendo-se das ZEIS: empreendimentos que não produziram HIS.....	182
3.6	Análise do consumo de estoque das ZEIS 2 e ZEIS 4	190
3.6.1	Consumo do estoque das ZEIS 2	191
3.6.2	Consumo do estoque das ZEIS 4	198
Considerações finais		201
Referências Bibliográficas.....		207
Glossário de categorias de usos residenciais e habitacionais nas LPUOS.....		221
Anexos Digitais		223

Introdução

Impulsionado pelos influxos populacionais decorrentes do processo de industrialização, o acelerado crescimento urbano das cidades brasileiras, ao longo do século XX, ocorreu envolto na enorme desigualdade, marca fundamental da sociedade brasileira. Conforme lembra Villaça (2011, p. 37), a compreensão e a explicação de qualquer processo social brasileiro devem necessariamente considerar essa enorme desigualdade econômica e de poder político.

No cerne da questão, o “nó da terra”, ou seja, a histórica dificuldade da população mais pobre no acesso à terra, que remonta à Lei de Terras e aos tempos da escravidão. À classe mais pobre, foi sempre tolhido o direito ao acesso à terra e à moradia por meios legais. Essa exclusão, no contexto da expansão das cidades, manifesta-se na chamada “urbanização de baixos salários”, nos termos de Maricato (2014, p. 123), processo desencadeado pelo crescimento econômico aliado à manutenção da pobreza. Porque os salários da população pobre não incorporam os custos com a habitação, essa parcela da população se vê obrigada a recorrer aos próprios meios para construir sua moradia, por questão de sobrevivência.

Nesse cenário de exclusão, a ocupação informal e ilegal de terras é a principal forma de acesso dos pobres ao solo urbano e tem como consequência mais evidente a contínua precarização das condições de moradia, conforme descreve Maricato (2014, p. 178):

Grande parte da cidade brasileira é construída informalmente à margem da legislação urbanística e até da legislação da propriedade. O mercado residencial formal abrange menos de metade da população em nossas metrópoles. O Estado não controla a totalidade do uso e da ocupação do solo nem oferece alternativas habitacionais legais. Uma parcela da cidade, aquela que se dirige à maior parte da população e evidentemente às parcelas de renda mais baixas é resultado da compra e venda dos loteamentos ilegais ou simplesmente da ocupação de terras. As favelas constituem a forma de moradia de grande parte da população metropolitana. Não se trata de exceção, mas de regra.

Fundamental no agravamento desse quadro é a atuação de um “Estado peculiar” brasileiro, com raízes no patrimonialismo, no qual a imiscuição dos interesses privados na esfera pública faz a balança da correlação de forças pender para o lado da classe dominante (FERREIRA, 2011, p. 75). Essa relação se expressa no urbano em uma ampla gama de aspectos envolvendo, entre outros, a aplicação discricionária da lei, a criação de localizações para atender ao interesse do mercado imobiliário, com investimentos públicos e a tolerância à ocupação de áreas públicas por parte das elites. Tais manifestações evidenciam que a questão urbana não se resume à discussão da pobreza, mas se estende aos problemas do Estado patrimonialista e sua omissão generalizada no enfrentamento das contradições estruturais da sociedade.

A crise habitacional e urbana é consequência desse processo social. Os dados do quadro habitacional do município de São Paulo são alarmantes: contam-se 929 mil domicílios precários, e um déficit habitacional acumulado de 369 mil domicílios nas faixas de renda de até seis salários mínimos, segundo dados de 2010 (PMSP, 2016).

Nesse contexto, as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social são um dos principais instrumentos da política habitacional em diversas cidades brasileiras, constituindo-se de perímetros demarcados por legislação municipal onde se pretende orientar as ações de urbanização e regularização de loteamentos precários, bem como a produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

Elas nasceram nos anos 1980, de experiências de regularização fundiária de interesse social que ensejavam a definição de regras próprias de parcelamento, uso e ocupação. Em 1990, alguns municípios passaram a demarcar ZEIS em terrenos vazios, com o objetivo de reservar terras para a produção de HIS.

Em 2001, o Estatuto da Cidade permite novo impulso à adoção das ZEIS por parte dos governos locais, ao incluí-las no rol de instrumentos urbanísticos colocados à disposição dos municípios na condução de sua política urbanas. Incentivada também por campanhas conduzidas pelo Ministério das Cidades de capacitação técnica das administrações para elaboração de Planos Diretores, a demarcação das ZEIS multiplica-se pelos municípios brasileiros ao longo dos anos 2000.

A presente pesquisa tem como objeto a transformação das “ZEIS de vazios” de São Paulo, assim popularmente denominadas as áreas demarcadas como estoque fundiário para produção de Habitação de Interesse Social. Em São Paulo, as ZEIS de vazios correspondem às ZEIS do tipo 2, 3 e 4 na legislação que vigorou no período de 2002 a 2014. Interessa ao presente estudo a compreensão das transformações ocorridas nesses territórios, como forma de avaliar em que medida as ZEIS cumpriram seus objetivos com relação à produção habitacional.

A regulamentação das ZEIS em São Paulo se deu com o Plano Diretor Estratégico de 2002 (Lei nº 13.430/02) e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2004 (Lei nº 13.885/04), base legal que se manteve ao longo de mais de dez anos, até 2014, quando a revisão do PDE em 2014 (Lei nº 16.050/14) alterou parâmetros e conceitos originalmente estipulados para as ZEIS.

A partir de meados dos anos 2000, a produção recente de habitação social é caracterizada por uma confluência dos agentes de mercado na produção tradicionalmente pública, a chamada “habitação social de mercado”, conforme denomina Shimbo (2013, p. 24), a partir de empresas de incorporação e construção atuantes no mercado popular de habitação. Dois marcos dessa época

permitiram ao segmento uma nova escala de atuação: a injeção de recursos financeiros como resultado da abertura de capitais dessas empresas na bolsa de valores; e posteriormente, a ampliação das condições de financiamento habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida.

Nesse cenário, o exame das transformações ocorridas nas ZEIS de São Paulo tem como objetivo avaliar se esses efeitos estão relacionados aos propósitos pleiteados pelo instrumento e, no caso da produção habitacional em específico, observar os efeitos causados pelas ZEIS em tal produção.

Desde o processo que as disseminou e consolidou sua aplicação, as ZEIS vêm sendo abordadas em considerável produção acadêmica relacionada aos avanços, desafios e resultados de sua implementação, bem como cartilhas e relatórios técnicos voltados aos gestores públicos, aos movimentos populares e à população em geral.

Ainda assim, existem lacunas e desdobramentos possíveis para o estudo das ZEIS. Ainda há espaço para a avaliação da experiência das ZEIS de São Paulo a partir do levantamento das transformações desses perímetros e a análise do impacto das regras das ZEIS na produção habitacional pública e privada. Dessa forma, o presente projeto de pesquisa pretende somar-se à série de esforços e trabalhos já desenvolvidos, sendo a questão central a efetividade das ZEIS enquanto instrumento da política pública habitacional voltada à produção de HIS.

O trabalho se organiza em três capítulos, além da introdução e das considerações finais.

No primeiro capítulo, é realizada uma revisão bibliográfica do tema da política habitacional e das ZEIS, ao longo de um percurso histórico. O ponto de partida é o período do Banco Nacional da Habitação, ícone do regime militar e sua política habitacional, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação. Em seguida, examina-se do momento da insurgência dos movimentos sociais da década de 1970 de luta pela terra, da redemocratização e das primeiras experiências com as ZEIS, no contexto de experiências municipais de governos democráticos com apoio popular, que puderam conduzir políticas inovadoras. Nos anos 2000, o Estatuto da Cidade convalida as ZEIS enquanto instrumento de política urbana e, no governo Lula, surge o Programa Minha Casa Minha Vida ampliando o volume de financiamento habitacional de forma sem precedentes. Essa retomada histórica visa destacar os elementos relevantes da política urbana e habitacional relacionados à concepção e à aplicação das ZEIS de vazios e a avaliação da literatura recente acerca do tema.

O segundo capítulo trata do exame da evolução de duas normativas de São Paulo, a de HIS e a de ZEIS, através de uma análise do histórico de leis e decretos municipais que versam sobre o tema. O disciplinamento da HIS surge na década de 1970, a partir de aberturas das leis de uso e

ocupação do solo e Código de Obras, na lógica de flexibilização de regras, assunto esse que passou a ser normatizado por meio de decretos do Executivo. Já as ZEIS em São Paulo são disciplinadas pela primeira vez em abrangência municipal no Plano Diretor Estratégico de 2002. Por força dos percursos próprios trilhados por essas normativas, procura-se demonstrar que existe uma estratégia implícita na produção de HIS que, por ser abrangente para praticamente todas as zonas de uso da legislação de parcelamento de uso e ocupação, relativiza o argumento de que as ZEIS tenham sido consideradas na legislação paulistana como áreas prioritárias de produção habitacional. Além disso, demonstra-se que, dentro das regras aplicáveis, há apenas um incentivo à produção habitacional ligado diretamente às ZEIS. Ainda, procura-se dialogar com uma série de argumentos e ideias defendidas sobre as ZEIS na literatura, comparados com as condições impostas pelo disciplinamento municipal, para verificar até que ponto os preceitos de ordem conceitual estão de fato contemplados na legislação de São Paulo.

No terceiro capítulo, analisam-se as transformações do estoque das ZEIS de vazios sob a legislação vigente entre os anos 2002 e 2014, com foco nos empreendimentos habitacionais construídos. Inicia-se o capítulo com questões metodológicas a respeito do processo da coleta de dados, de forma a esclarecer diferenças de resultados em relação a pesquisas anteriores que experimentaram abordagens análogas. Dados da produção geral do poder público e da iniciativa privada são apresentados. Demonstra-se que os conceitos de HIS e HMP (Habitação de Mercado Popular), estabelecidos no PDE/2002 com vínculo no critério de quantidade de salários mínimos familiares, sofreram uma descaracterização por conta do aumento real do salário mínimo a partir de 2003, tendo como efeito a elevação dos limites superiores dos perfis da renda de enquadramento. Somando-se a esse fato, a partir de 2009, o PMCMV traz novas condições de financiamento habitacional, possibilitando uma nova fase para a viabilização de empreendimentos em ZEIS. Com base nesse contexto, analisam-se a produção da iniciativa privada e o impacto atribuível às ZEIS nessa produção. Avalia-se também a questão da influência da localização nos diferentes resultados alcançados.

As considerações finais retomam o propósito da pesquisa de compreender as transformações das ZEIS e os intuitos da regulamentação vigente no período estudado, concluindo que as ZEIS foram apenas parcialmente bem-sucedidas no seu objetivo de fomento à produção habitacional, sendo ainda assim um interessante mecanismo de intervenção na atividade do mercado imobiliário, possibilidade essa que se abre na nova fase de aplicação do instrumento, com o PDE/2014.

1 Capítulo 1

Uma revisão do tema da política habitacional e das ZEIS

Este capítulo avalia a evolução das ZEIS no Brasil, com foco nas ZEIS de vazios, desde a sua criação até os dias de hoje, considerando os contextos da política habitacional e urbana.

O ponto de partida escolhido para a análise é a política habitacional conduzida pelo Banco Nacional da Habitação, pois dessa época surgem práticas e entendimentos que perduram ao longo das décadas, mesmo após a extinção do banco e do regime militar, impactando a política habitacional ainda nos dias de hoje. Essa “herança” compreende desde o estabelecimento de uma estrutura de financiamento da habitação, o Sistema Financeiro da Habitação, além de reminiscências do modelo urbanístico de conjuntos habitacionais, do ponto de vista da estratégia de aquisição de terras do poder público, dos conjuntos habitacionais e seus aspectos projetuais e construtivos. Ainda, em sintonia com esse contexto, surgem nessa época questões das normativas urbanísticas e edificações no município de São Paulo que serão abordadas no Capítulo 2.

As ZEIS serão analisadas em dois momentos distintos: as experiências pioneiras de aplicação do instrumento, dos anos 1980 e 1990, e a disseminação do instrumento após o Estatuto da Cidade até os dias de hoje. A trajetória recente de utilização das ZEIS é objeto de uma série de balanços, trabalhos acadêmicos e cartilhas que compõem um vasto material de referência, parte do qual será analisado nesta revisão bibliográfica.

1.1 A política habitacional do regime militar conduzida pelo BNH

A tomada de poder pelos militares com o golpe de 1964 depôs o governo democraticamente eleito do presidente João Goulart e deu início à implantação de um projeto político conservador de interesse da elite econômica brasileira, buscando a manutenção do poderio latifundiário e industrial, a dependência ao capital estrangeiro ocidental e o distanciamento da maior parte da população em relação às decisões políticas.

Em contexto de premente crise habitacional, decorrente do acelerado processo de expansão urbana das cidades brasileiras, o regime militar levou adiante a condução de uma política habitacional de âmbito nacional. Pretendia-se, com a construção de moradias populares, dar resposta política a uma pauta de grande apelo junto às massas, então adeptas do populismo.

Avançando no popular tema da construção de habitações, o regime pretendia também relegar a pauta da reforma urbana e afastar-se do enfrentamento das questões estruturais da concentração fundiária brasileira. Segundo Bolaffi (1976, p. 68), a habitação constituiu uma falsa questão frente aos reais problemas de ordem urbana, evidenciados no processo de precarização da ocupação

das periferias, questão essa relacionada aos interesses cada vez maiores relativos aos ganhos fundiários, condição preservada pelos governos militares.

A exemplo do que foi o próprio regime, a política habitacional e urbana do período militar foi notadamente centralizadora, marcada pela falta de participação e controle por parte da sociedade (BONDUKI, 2014, p. 65). O grande expoente dessa política foi o Banco Nacional da Habitação (BNH), operador do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Em 1964, a criação do SFH e do BNH dissolve as estruturas da esfera federal então atuantes na promoção da habitação popular, ao retirar as atribuições dos Institutos de Aposentadoria e Pensão¹ (IAPs) de construir empreendimentos habitacionais, e transferir a Fundação da Casa Popular² (FCP) ao Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU)³. Descentralizados, os IAPs operavam sob influências políticas e sindicais inconvenientes ao governo, sendo extintos em 1966 com a unificação do sistema de previdência e seguridade social (BONDUKI, 2014, p. 65).

A principal fonte de recurso do SFH é o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), criado em 1966⁴, um recolhimento compulsório de 8% das remunerações que os empregadores depositam em favor dos empregados em conta vinculada. O valor poderia ser resgatado pelo empregado em condições restritas, como a demissão sem justa causa, a aquisição de casa própria, necessidade grave (doenças), entre outros. Até então, os recursos mantidos no Fundo poderiam ser aplicados somente nas ações vinculadas à política conduzida pelo BNH, dentro de suas finalidades precípuas e sendo remunerados a baixas taxas de 3% ao ano. Cabe pontuar que a instituição do FGTS correspondeu a uma flexibilização das regras de trabalho, a fim de facilitar as

¹ Criados a partir de 1930 no governo de Getúlio Vargas, os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) eram autarquias de nível nacional, responsáveis pela previdência e seguridade social. Estavam divididos por categorias profissionais em substituição ao modelo das Caixas de Aposentadorias e Pensões (CAPs). Dentre as atividades desempenhadas, os IAPs empreendiam conjuntos habitacionais de locação destinados a seus assegurados a preços mais baixos do que os praticados pelo mercado, ao mesmo tempo compondo carteiras prediais que tinham por objetivo o retorno financeiro aos fundos de pensão. A essa forma de atuação, somam-se outros programas de crédito à aquisição e construção da moradia, que caracterizaram uma importante produção habitacional pública do período de 1930 a 1964. Ainda, outro destaque importante é a discussão realizada por alguns dos IAPs acerca dos preceitos da arquitetura moderna europeia para com a habitação, sendo eles os responsáveis em grande parte pela introdução e aplicação desse repertório no Brasil (BONDUKI, 2014).

² A Fundação da Casa Popular (FCP) foi criada em 1946, tendo sido a primeira tentativa de órgão federal atuante nas áreas de habitação e urbanismo (BONDUKI, 2014, p. 165).

³ Instituído pela mesma lei que cria o SFH e o BNH (Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964), o SERFHAU foi uma autarquia que tinha como competências a pesquisa, o planejamento e a atuação junto às demais esferas de governo, dentro de temas relacionados à habitação e ao urbanismo, com destaque para a elaboração de Planos Diretores.

⁴ Lei Federal nº 5.107, de 13 de setembro de 1966, cria o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências.

demissões sem justa causa, impactando na estabilidade no emprego garantida pela lei trabalhista até então vigente. Ao mesmo tempo, representou uma fonte de recursos barata e estável para a produção habitacional (BONDUKI, 2014, p. 65). Conforme Royer (2009, p. 51), a criação do FGTS foi fundamental para a operação do BNH:

De fato, o desempenho do FGTS ao longo do período de funcionamento do BNH assegurou, até 1980, excelentes resultados quantitativos, demonstrando que essa fonte de recursos era de crucial importância tanto do ponto de vista do custo de captação do recurso para a execução de política habitacional para renda média e média baixa, quanto do fomento à indústria da construção civil.

O SBPE, que data da mesma época da criação do SFH, pode ser considerado um subsistema ou sistema auxiliar (ROYER, 2009, p. 52). Também operacionalizado pelo BNH, o SBPE tinha como recurso principal os depósitos de poupança individuais. Pelo caráter voluntário, a caderneta de poupança foi estimulada por uma série de medidas governamentais que visavam aumentar sua atratividade, desde que foi instituída até o início dos anos 1980. Dessa forma, em meados dos anos 1970, o sucesso de arrecadação da poupança elevou-a à condição de principal ativo financeiro não monetário do país (ELOY, 2013, p. 13-14) e, a partir de 1975, os recursos do SBPE superaram os do FGTS na composição do SFH. Em 1985, os recursos da poupança chegaram a 65% do montante dos sistemas SFH e SBPE, enquanto o FGTS representava 34,6% (SILVA, 1998, p. 48). As aplicações na caderneta de poupança garantiam rendimento de 6,16% ao ano, e o fundo constituído era utilizado no financiamento habitacional.

Os recursos do FGTS na construção de moradias eram destinados ao segmento popular, enquanto os recursos do SBPE eram destinados aos financiamentos de média e alta renda. O BNH centralizava a liberação desses recursos, que tinham caráter retornável, devendo proporcionar a remuneração do investimento.

A atuação do BHN junto ao poder público se deu em conjunto com as companhias públicas de habitação, as Cohabs, criadas para operarem com os recursos do SFH. Os empréstimos tomados pelas companhias eram aplicados na compra de terrenos e na contratação de empresas que realizavam as obras dos empreendimentos habitacionais. Além disso, também poderiam acessar recursos do FGTS algumas associações de caráter privado, como cooperativas habitacionais e Inocoops⁵.

⁵ Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais, sistema de cooperativas habitacionais organizadas.

Entre 1964 e 1986, o SFH financiou cerca de 4,3 milhões de unidades habitacionais, sendo 2,4 milhões no setor popular, com recursos do FGTS, e 1,9 milhões para a renda média, utilizando o SBPE (BONDUKI, 2014, p. 64). O ritmo de produção não foi constante e observou dois principais momentos de concentração e picos. O primeiro, entre os anos de 1968 e 1973, com o chamado “milagre econômico”. O segundo, mais intenso, ocorreu entre os anos de 1976 e 1982, como resultado de políticas anticíclicas de desenvolvimento adotadas no âmbito do Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento⁶ (ELOY, 2013, p. 35).

Os números da produção do BNH são expressivos, atingindo patamares até então inéditos, quando comparados ao alcance da atuação de antecessores como os IAPs e a FCP. Contudo, essa produção ainda esteve muito aquém das necessidades habitacionais de um país cujo processo de urbanização, a taxas vertiginosas na segunda metade do século XX, resultou no acréscimo de 120 milhões de habitantes às áreas urbanas entre os anos de 1950 e 2000, concentradas nas grandes metrópoles (BONDUKI, 2014, p. 65).

A condução da política habitacional do BNH foi alvo constante de críticas nos mais variados aspectos, desde a sua criação até a sua extinção. Essa crítica se consolida à medida que cresce a oposição política à ditadura, uma vez que a imagem do banco estava fortemente associada ao regime militar (BONDUKI, 2014, p. 66).

Um dos pontos mais condenados da produção do BNH foi a perversidade do modelo urbanístico adotado nos conjuntos habitacionais de promoção pública para as camadas populares, que combinava a localização periférica desses empreendimentos, muitas vezes afastada da cidade e da urbanização, com a pobreza da solução programática, projetual e arquitetônica do parcelamento e dos edifícios.

Expoente simbólico dessa crítica é o Complexo Cidade Tiradentes⁷, aglomerado de conjuntos habitacionais promovidos pela Cohab-SP no extremo leste da capital, construídos em área rural de grandes propriedades, originalmente sem urbanização. Os problemas de concepção urbanística, projeto e execução dos conjuntos são inúmeros. Os projetos de parcelamento procuravam aproveitar o terreno ao máximo para os lotes residenciais, gerando áreas verdes mal alocadas, nas sobras das glebas, que via de regra eram porções íngremes, remanescentes do

⁶ O II PND (1975-1979) constou de medidas econômicas de estímulo à produção de insumos básicos, bens de capital, alimentos e energia, como resposta ao primeiro choque do petróleo em 1973.

⁷ Composto pelos conjuntos e glebas Jardim São Paulo, Barro Branco, Santa Etelvina, Inácio Monteiro, Sítio dos Françaes, Sítio Carrãozinho, Gleba dos Pereiras, Sítio Conceição.

movimento de terras, ou até taludes. Apenas uma parte muito básica da infraestrutura era entregue junto com os conjuntos, portanto a provisão de equipamentos e serviços públicos era deficitária e realizada posteriormente. A arquitetura dos edifícios privilegiou o bloco de apartamento de térreo mais quatro pavimentos, com destaque para o bloco tipo “H”, replicado aos milhares. A adequação dos terrenos em platôs para acomodar essa tipologia recorreu à utilização abusiva de terraplenagens, levando a processos erosivos e desastres ambientais na região.

A busca por localizações onde a terra tivesse o custo mais baixo possível era forçada por conta das regras do próprio BNH, que estabeleciam limites de valores para aquisição de terra. Sobre esse assunto, Bonduki (2014, p. 68, 72) diverge da avaliação de que as localizações distantes fossem um problema em si mesmas, pois na escala do crescimento populacional, havia lógica na expansão urbana para essas áreas. A questão, para Bonduki, é a forma como deveria ter sido conduzido o processo de ocupação dessas glebas. A falta de qualidade do modelo urbanístico desses conjuntos era reflexo das regras de contratação dos projetos pelo BNH, que levavam a uma redução extrema de custos. A busca de maiores ganhos por parte das empreiteiras dentro do equilíbrio financeiro do empreendimento fazia com que a gleba fosse aproveitada ao máximo com habitação. Ademais, o foco nas etapas de obra relegava o projeto a uma posição secundária, desconsiderando que uma melhor adequação de soluções projetuais poderia incidir na redução de custos do empreendimento.

Em resumo, essa atuação pautou-se pela adoção de um modelo único no que toca diversos aspectos: a função dos conjuntos habitacionais que mais se configuraram como cidades-dormitório sem geração de oportunidades de emprego; a concentração de apenas uma classe social de renda mais baixa nessas regiões periféricas; a concepção arquitetônica utilizada, que privilegiou a construção do bloco de apartamentos em H, ao lado de casas isoladas e geminadas; o regime de propriedade da terra, no qual foi contemplada apenas a propriedade privada, com o financiamento da comercialização de unidades, fomentando a ideologia da casa própria. O resultado é a condenação da população moradora à precariedade urbana. Apesar das condições de habitabilidade serem superiores às da autoconstrução em loteamentos precários, em termos de acesso urbano e oportunidades, o modelo se mantém como empecilho ao direito à cidade.

O incentivo ao desenvolvimento do setor da construção civil esteve entre as premissas da política habitacional do BNH, além disso no período realizou-se uma série de pesquisas e experimentos voltados à industrialização de componentes e subsistemas de construção, porém estes não foram

absorvidos na produção efetiva do BNH (KOURY, 2013, p. 174), e o setor permaneceu no atraso tecnológico.

Além da habitação, o BNH atuou em outras áreas. O saneamento foi uma das frentes de destaques, através do Planasa – Plano Nacional de Saneamento, criado em 1970. Em ações desenvolvidas em conjunto com agentes estaduais, o plano financiou a expansão de redes de água e esgoto inclusive em assentamentos precários, tendo repercussão direta na queda do índice de mortes relacionadas à falta de saneamento básico, em especial no Município de São Paulo (COSTA, 1991, p. 35; SILVA, 1998, p. 52; MARICATO, 2003, p. 154).

Outros programas levados a cabo pelo BNH tiveram resultados menos expressivos. São os casos, dentre outros, dos programas alternativos como o Profilurb⁸, Promorar⁹ e João de Barro¹⁰, que significaram a inclusão da autoconstrução e da urbanização de assentamentos dentro das ações contempladas pelo banco. Essa diversificação de frentes em relação ao financiamento de conjuntos habitacionais é explicada pela incorporação de um reformismo conservador dentro do projeto político do regime militar (ROYER, 2009, p. 53).

Em 1986, o BNH foi extinto, e suas competências foram transferidas para a Caixa Econômica Federal (CEF). A essa altura, o banco era alvo de críticas de toda ordem, enfrentava escândalos de mau uso de recursos e uma grave crise de falta de capacidade de investimento e inadimplência de contratos por parte de mutuários, penalizados pelas correções contratuais dos financiamentos, que por conta do quadro inflacionário descontrolado, tornavam-se impagáveis.

Bonduki (2014, p. 82) avalia que a rejeição geral ao BNH era tamanha que sua extinção acabou por não gerar resistência por parte da sociedade, a despeito de ter sido motivada somente por conveniência política. Além disso, não foi oferecida alternativa para a condução da política habitacional, e naquela época a Caixa Econômica Federal ainda não possuía experiência na gestão habitacional.

Apesar dos inúmeros deméritos imputáveis ao BNH, Bonduki (2014, p. 65) reconhece um importante legado à política habitacional na constituição de um sistema de financiamento com fontes de recurso estáveis representado pelo SFH, FGTS e SBPE. Esse sistema continua vigente e foi aproveitado como sustentação financeira de programas habitacionais posteriores, tendo sido

⁸ Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados, de 1975.

⁹ Programa de Erradicação da Sub-Habitação, de 1979.

¹⁰ Iniciado em 1984.

a base das propostas do Plano Nacional de Habitação (PlanHab). Por sua vez, essa estrutura foi aproveitada, ainda que muito parcialmente, no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

1.1.1 Em São Paulo, um precedente de demarcação de terras para HIS na Z8-100/1
Conforme anteriormente comentado, a política habitacional do BNH passava pelo não enfrentamento da concentração fundiária urbana, e a falta de combate à especulação tinha impactos no acesso à moradia. Tampouco o SFH viu interesse em exercer qualquer controle sobre o mercado fundiário (SILVA, 1998, p. 59). Nesse contexto, coube ao poder público municipal em São Paulo, e em especial à Cohab-SP, a compra de terrenos distantes, na zona rural, onde a terra ainda era barata, já que estava mal localizada e dependia de ser urbanizada.

A estratégia de aquisição das áreas rurais pelo poder público municipal, via Cohab-SP, foi acompanhada de um mecanismo que reservava as terras rurais exclusivamente para fins de implantação de conjuntos habitacionais de promoção pública.

A Lei nº 7.805/1972¹¹, conhecida como a primeira Lei de Zoneamento de São Paulo, restringiu o parcelamento à área urbana, criando na Zona Leste do município uma área rural que poderia apenas receber habitação de interesse social pública (SANTORO, 2012, p. 80). Em 1981, a Lei nº 9.300/1981¹² estipulou uma gradação de zonas rurais na tentativa de disciplinar a expansão urbana, criando a Zona Z8-100/1, onde foram permitidos os conjuntos habitacionais do poder público.

As áreas rurais tiveram peso importante na formação do estoque de terras da Cohab-SP. Entre os anos de 1965 a 1992, a Cohab-SP adquiriu 3.822,3ha de terras na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), dos quais 2.893,3ha (75,7%) no Município de São Paulo, sendo 1.737,9ha (45,5%) em Z8-100 (SILVA 1998, p. 152). A título de comparação, as áreas de ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 demarcadas na LPUOS/2004 somam 1.721,2ha.

Para Bonduki (2014, p. 70), esse foi um bom exemplo de política urbana que articulou a formação de um banco de terras com a legislação de uso e ocupação do solo, uma primeira experiência de Zona Especial de Habitação de Interesse Social, ainda que sem tal denominação.

¹¹ Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município, e dá outras providências.

¹² Lei nº 8.300, de 24 de agosto de 1981, dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo na Zona Rural Leste e Oeste do Município, altera as características da zona de uso Z7, e dá outras providências.

Levantamento de Silva (1998, pp 63-65; 149-152) confirma que de fato o preço de aquisição dessas terras foi bastante baixo, representando em média menos do que 7% do custo da edificação. Contudo, a autora salienta alguns aspectos negativos dessa política de aquisição de terras. Processos de compra de terrenos foram conduzidos às pressas em função da disponibilidade de recursos do BNH, levando à aquisição de terrenos inadequados para implantação de conjuntos, principalmente por conta de impeditivos de ordem ambiental. Há relatos de casos de favorecimento e corrupção administrativa em “negócios escabrosos” conduzidos por intermediários das vendas desses terrenos, que obtiveram lucros ilegais sobre as transações. A autora também relativiza a validade da economia na compra desses terrenos, por conta de um eventual efeito especulativo que a própria Cohab-SP tenha causado ao se constituir como única grande compradora de terras em determinada região, além da crítica acerca da economia global do empreendimento, que pela localização implica expansão de redes de infraestrutura e implantação de equipamentos e serviços.

Ainda que possa ser feita uma analogia das Z8-100/1 como precursoras das ZEIS, cabe também ressaltar uma diferença essencial entre elas. A demarcação das Z8-100/1 estava fortemente vinculada a uma política de utilização de a disponibilidade de recursos do BNH, que financiava a aquisição de terras por parte do poder público, no contexto de contínuo crescimento da cidade em direção à periferia, momento esse em que se discutia a expansão urbana. As ZEIS, definidas como “de vazios”, problematizam a questão de áreas contidas em regiões urbanizadas, pressupondo que em princípio existem nos perímetros ociosidade e/ou descumprimento da função social, o que se pretende combater.

1.2 Reconhecimento da precariedade habitacional, redemocratização e neoliberalismo

O aumento do preço da terra foi um dos fatores pelos quais, já na década de 1970, o loteamento popular tornou-se inviável como solução de casa própria, conforme Silva (1998, p. 35):

Na década de 70, articularam-se uma série de fatores para inviabilizar o loteamento popular como solução de casa própria. A terra ficou mais cara, por efeitos gerais da economia e pelos investimentos públicos em infraestrutura e no financiamento habitacional. A legislação passou a exigir maiores investimentos e, no final da década, os loteamentos clandestinos passaram a ser considerados como crime. A periferia mais recente, dos anos 70 em diante, é muito mais precária (sobretudo nas zonas norte e zona sul), porque ocupou terrenos mais frágeis e íngremes. Os loteamentos ficaram mais caros e mais distantes.

Conforme já comentado, a produção financiada pelo BNH, embora expressiva, não fez frente às necessidades impostas pela voracidade do processo de urbanização. Sem opções no mercado

formal, em contexto de arrocho salarial e aumento dos preços da terra, mais e mais os processos informais de parcelamento e a autoconstrução consolidaram-se como opção hegemônica de acesso à moradia por parte da população mais pobre, impactando no crescimento das favelas e dos loteamentos precários.

Com o apoio de setores da Igreja Católica que defendiam a luta pela terra, surgem a partir da década de 1970 movimentos sociais urbanos ligados à reivindicação e defesa da moradia, com discurso e prática social marcados pela autonomia (SAULE JUNIOR; UZZO, 2010, p. 259). Nesse momento são retomadas pautas da reforma urbana inicialmente debatidas na década de 1960, porém sufocadas pela repressão oficial dos primeiros anos da ditadura.

Ao mesmo tempo em que se fortalecia a luta pela regularização dos loteamentos, tornava-se inevitável o reconhecimento da cidade informal e da realidade da precariedade urbana, que passaram a compor a agenda governamental. Já a partir da década de 1970, o BNH começou a conduzir programas habitacionais que levavam em conta a autoconstrução, a urbanização e a regularização fundiária, ainda que a maioria dessas iniciativas não tenham logrado grandes resultados.

Maricato (2014, p. 111-112) descreve os anos 1970 e o início de 1980 como um período no qual, mais do que nunca, tornou-se necessária a ampliação do conhecimento sobre a precariedade habitacional e urbana, campo no qual a academia exerceu papel fundamental para a criação de uma “consciência quanto à injustiça espacial”. A diretriz geral seguida pela produção acadêmica procurava abordar a ilegalidade e a precariedade generalizadas dentro do processo capitalista de acumulação e denunciar o conjunto da produção da cidade no capitalismo periférico nas suas especificidades, lançando luz sobre a cidade dos baixos salários, sobre a atuação do Estado e dos capitais e sobre a exploração da força de trabalho.

Esse conjunto de questões está relacionado à disputa ideológica da representação da cidade. Um exemplo dado por Maricato (2014, pp. 111-112) é a condição da favela que, até os anos 1980, era tratada como caso de polícia. Estudos da esfera acadêmica, em diversas áreas do conhecimento, ao denunciar o estigma e o preconceito contra o morador da favela, impactaram na gestão pública, por exemplo na atuação do Ministério Público, abrindo caminho para o reconhecimento de direitos civis e sociais. A guinada na disputa ideológica da leitura da favela permitiu que ela fosse incorporada como objeto de políticas sociais e, posteriormente, de programas de urbanização.

Ao sair de cena, o governo militar entrega uma economia em recessão, com alta da inflação e déficit público crescente. A turbulência no cenário econômico se estendeu ao longo das décadas de 1980 e 1990 e foi enfrentada por meio de medidas rígidas de política econômica. A adesão do

Brasil ao Consenso de Washington, nos anos 1990, significou a obediência a uma cartilha neoliberal para o desenvolvimento, na lógica do Estado mínimo, da contenção de gasto público e das privatizações. O orçamento público federal, sufocado pelo descontrole da dívida e pelo modelo vigente de busca da estabilidade econômica, fez com que se deixasse de investir em áreas importantes, trazendo impactos sensíveis nas cidades, conforme assinala Maricato (2014, p. 97):

[...] A diminuição do crescimento econômico a partir de 1980, O desemprego massivo e o recuo das políticas sociais conformaram um cenário de tragédia com a volta das epidemias, a emergência de uma violência até então desconhecida, o crescimento explosivo de favelas, a multiplicação de “menores infratores” e crianças abandonadas, entre outras mazelas.

A despeito do estigma de “décadas perdidas” que lhes recaiu por conta da estagnação econômica, para Bonduki (2014, p. 79-82), as décadas de 1980 e 1990 constituíram em um período de vitalidade social e política. No contexto da redemocratização, a mobilização abarcava reivindicações em um leque de temas, relativos a direitos sociais, políticos e civis, sendo uma das pautas a questão habitacional e urbana.

Nesse período, a reforma urbana obteve avanços importantes. O Movimento Nacional da Reforma Urbana (MNRU) surge no contexto da Constituinte, com o objetivo de poder pautar o tema na elaboração da Constituição Federal. A conquista do MNRU na CF foi a acolhida de uma emenda popular que introduziu no texto constitucional o capítulo sobre política urbana, nos artigos 182 e 183. Saule Jr & Uzzo (2010, p. 262) comentam que a medida representou o atendimento de anseios de forças progressistas por mecanismos de controle público do exercício do direito à propriedade, estabelecendo, pela primeira vez, uma política pública que tratasse a questão urbana voltada a atender os objetivos da reforma urbana.

Em resumo, os artigos 182 e 183 atribuem aos municípios a condução da política urbana local, dispõem sobre o cumprimento da função social da propriedade e sobre a usucapião especial urbana. Nesse sentido, a CF subjugou aos Planos Diretores municipais a incumbência de definir em quais situações os imóveis urbanos cumprem ou não a função social.

Se, por um lado, a introdução do tema da política urbana representou em si um avanço da luta pela reforma urbana, por outro a obrigatoriedade de que cada município elabore um Plano Diretor para tratar do assunto já constitui um obstáculo à aplicação dos instrumentos do cumprimento à função social da propriedade por parte dos municípios. Outro percalço surgiu em razão da interpretação jurídica de que era necessário disciplinamento federal específico para tais instrumentos. Essa situação resultou em um vácuo de treze anos de protelação da possibilidade

de aplicação dos dispositivos de política urbana da CF, até que em 2001 foi aprovado o Estatuto da Cidade¹³ (BONDUKI, 2014, p. 86).

O EC (Lei Federal nº 10.257/2001) regulamenta os artigos 182 e 183 da CF, definindo diretrizes gerais a serem observadas pela União, estados e municípios na promoção da política urbana, com base no princípio da função social da propriedade e da gestão democrática da cidade. Ao ser aprovado, o EC trata também de uma série de outros instrumentos, alguns dos quais eram pleitos historicamente defendidos por defensores da reforma urbana, como o solo criado. Ademais, o EC também estabelece a possibilidade de aplicação das ZEIS.

Contudo, o Estatuto da Cidade seguiu a linha da Constituição no sentido de continuar atribuindo responsabilidades ao Plano Diretor e enfatizando sua necessidade. Como resultado, os PDs ficam submetidos às correlações de forças políticas municipais e expostos aos grupos de interesse ligados à especulação imobiliária e à concentração fundiária, com forte poder de pressão local e influência nas câmaras de vereadores. Esse arcabouço legal termina por representar empecilho ou retardamento à reforma urbana (BONDUKI, 2014, p. 87).

A extinção do BNH não deixou alternativa alguma enquanto sucessora da política habitacional na esfera federal, o que exigiu a tomada de iniciativa por parte de municípios e estados. O vazio da estratégia nacional foi preenchido por políticas locais, fragmentárias, porém criativas, baseadas em maior participação e mobilização social.

Nos anos 1980, são eleitos os primeiros governos municipais que implementaram experiências de gestão democrática. De orientação de esquerda, esses governos promoveram uma mudança profunda no paradigma de gestão pública, sob o lema de “inversão de prioridades”, levando a cabo um conjunto de experiências inovadoras em áreas como gestão participativa e controle social sobre os recursos públicos, além da política habitacional e urbana (MARICATO, 2014, p. 143).

Na ausência de investimento federal, a política habitacional conduzida pelos municípios utilizou-se de recursos orçamentários locais. Os novos programas incorporaram aspectos da realidade da produção do espaço urbano periférico, como a autoconstrução e a organização coletiva, atuando em diversas abordagens tais quais: a construção de moradias baseadas em processos participativos inovadores, conduzidos por grupos civis mobilizados, os movimentos de moradia; a

¹³ Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

urbanização de favelas e assentamentos precários; a regularização fundiária; os programas de assistência técnica e jurídica. Nessa época surgem as primeiras experiências de ZEIS.

A gestão da prefeita Luíza Erundina (1989-1992) à frente do município de São Paulo foi uma das experiências municipais mais relevantes desse período. Eleita pelo Partido dos Trabalhadores, tendo em sua base movimentos ligados à luta pela moradia, a prefeita convidou militantes e intelectuais atuantes na área para compor a Secretaria de Habitação. Nas palavras de Erminia Maricato (2014, p. 30), que assumiu a Secretaria, foi a “chance de colocar em prática tudo que vínhamos discutindo”.

O modelo de construção de unidades habitacionais adotado pela gestão municipal apoiou-se no protagonismo dos movimentos de moradia, em regime de mutirão, que havia sido introduzido na gestão Mário Covas (1983-1985). Os processos autogestionários foram estimulados, principalmente pela atuação das assessorias técnicas, influenciadas pela experiência das cooperativas habitacionais uruguaias (TATAGIBA & TEIXEIRA 2016, p. 94). O maior cuidado com o projeto arquitetônico visava a racionalidade das soluções e dos processos, o que incorporava a preocupação com a pré-fabricação e padronização de métodos construtivos. Esses cuidados tinham por objetivo a redução de custos e, ao mesmo tempo, a manutenção da qualidade projetual (BONDUKI, 2014, p. 90).

Nessa gestão, a estratégia de aquisição de terras pelo poder público foi reformulada, com o objetivo de dar suporte aos programas habitacionais pretendidos. Foi constituída equipe interna à HABI¹⁴, um “grupo de terras” que atuou na identificação e viabilização de terrenos para habitação. Esse trabalho foi realizado com o objetivo de mobilizar, para a produção de HIS, tanto terras públicas municipais quanto as de propriedade privada, que seriam desapropriadas. Essa iniciativa permitiu a transferência de três áreas municipais para a competência da SEHAB, com 1.132.750m², além da desapropriação de 3.777.834m² em terrenos (SILVA, 1998, p. 154). À diferença da política de aquisição de terras da época do BNH, os terrenos desapropriados estavam mais bem localizados, seguindo uma diretriz de trabalho de utilizar o instrumento da desapropriação por interesse social como forma de combate à ociosidade de terras, dessa forma efetivando à força o cumprimento da função social da propriedade (BONDUKI, 2014, p. 91).

A atuação junto a cortiços propiciou resultados inovadores para a política habitacional voltada à área central, combinando soluções de requalificação, demolição e construção de edifícios

¹⁴ Superintendência da Habitação Popular, fazia parte da SEHAB.

habitacionais. Essa forma de atuação pautou-se no respeito ao direito de permanência da população pobre nas áreas próximas aos locais de emprego, além do usufruto da condição da região central, privilegiada em termos de infraestrutura, oferta de serviços e equipamentos públicos, em uma época em que se falava em deterioração e ociosidade de imóveis e perda de população da região. Além de resgatar o tema da habitação na região central, o sucesso dessas experiências serviu como demonstração aos movimentos de moradia e incentivo à mobilização em torno da reivindicação de uma atuação mais ativa do poder público, dando início a partir de 1996, às ocupações de prédios vazios (BONDUKI, 2014, p 98).

Sem fontes de financiamento federal, o programa habitacional de São Paulo teve que contar com recursos municipais. Além do tesouro municipal, foi utilizado o expediente das operações interligadas¹⁵ na captação de recursos do FUNAPS¹⁶.

O caso da gestão habitacional de São Paulo é emblemático, pela diversidade de soluções e extensão dos resultados alcançados, face à complexidade do problema no maior município do Brasil. Contudo, é importante lembrar que não foi um caso isolado e se entende dentro de um conjunto de experiências locais que recolocaram a questão habitacional dentro de novas abordagens e entendimentos.

Essas experiências permitiram avançar na agenda de política pública no trato com a cidade real e com as formas de acesso ao solo da população mais pobre. Nos anos 1990, consolidou-se a ideia de que a urbanização é a abordagem mais recomendável para enfrentamento dos assentamentos precários, enterrando o paradigma da erradicação de favelas. As experiências de regularização fundiária possibilitaram a ampliação do inventário de instrumentos urbanísticos e jurídicos aplicáveis na manutenção da posse e titulação dos moradores, dentre os quais se destaca a ZEIS.

1.3 Surgimento das ZEIS no contexto nacional

Conforme já comentado, a ilegalidade é uma marca da expansão urbana nas cidades brasileiras, sendo na maioria absoluta dos casos a única opção imposta à população mais pobre como mecanismo de acesso ao solo e à moradia. Essa ilegalidade da ocupação de terras, unida à

¹⁵ O instrumento da Operação Interligada foi introduzido pela Lei nº 10.209/86 (que dispõe sobre a construção de habitações de interesse social para moradores de habitação sub-normal, concede incentivos, e dá outras providências). Consistia na possibilidade de aprovação de exceções às leis urbanísticas em projetos pretendidos por interessados da iniciativa privada, em troca da construção de unidades habitacionais de interesse social. Foi suspensa em 1998 e, posteriormente, julgada inconstitucional.

¹⁶ Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal, criado pela Lei nº 8906, de 27 de abril de 1979. Foi extinto em 1994, sendo migrado para o FMH – Fundo Municipal de Habitação.

autoconstrução, desempenha um papel funcional no processo de acumulação capitalista brasileiro, pois permite que a população mais pobre e acesse a moradia e ao mesmo tempo seja mantida a estrutura de baixos salários (MARICATO, 2014, p. 123).

Os loteamentos irregulares são caracterizados pela inobservância das normas de parcelamento. Em uma situação na qual, de um lado a legislação onera demais a produção de um loteamento, e do outro, o público que compõe a demanda pode pagar muito pouco, a lógica dos loteadores clandestinos é desobedecer às regras buscando o equacionamento entre custos e retorno financeiro desejado. À medida que o preço da terra vai encarecendo, os loteamentos vão se precarizando, com lotes menores, ruas mais estreitas e infraestrutura mais escassa.

Associadas à lógica da expansão generalizada dos loteamentos irregulares, algumas dinâmicas passaram a ser práticas comuns, objetivando a legalização e incorporação desses territórios à cidade. Enquanto os ocupantes se organizam para fazer pressão no poder público por melhorias e regularização, o poder local vai continuamente concedendo anistias, possibilitando a realização de obras e provisão serviços nesses locais.

Dessa forma, a possibilidade de consolidação é uma expectativa de todo loteamento irregular e, por consequência, os parcelamentos tendem a respeitar uma referência mínima de traçado urbano, ainda que realizados à margem da lei com padrões técnicos inferiores. Esse padrão visa estabelecer alguma aceitabilidade por parte dos órgãos oficiais. Mautner (1999, p. 253) assim descreve a concepção dos loteamentos irregulares:

Mesmo não seguindo os requisitos legais para serem postos à venda, os loteamentos clandestinos não deixam, todavia, de seguir a *forma* tradicional do traçado da cidade. Se seguissem estritamente os requisitos legais para serem vendidos, estariam certamente fora do alcance da população de baixa renda; porém, quanto mais próximos chegam dos padrões tradicionais, maiores são as chances de serem alcançados por serviços urbanos.

Trazer para a legalidade loteamentos irregulares dependia de uma legislação urbanística que previsse a flexibilização de parâmetros técnicos de parcelamentos. Esse caminho foi inicialmente aberto pela Lei Federal nº 6.766/79, que trouxe a possibilidade de lotes menores do que o mínimo para os casos de “urbanização específica”. Com base nessa regulamentação, foram realizadas duas relevantes iniciativas de regularização, pioneiras das ZEIS. Trata-se do PRO-FAVELA de Belo Horizonte e PREZEIS do Recife.

No caso de Belo Horizonte, a lei municipal de parcelamento, uso e ocupação em 1985 definiu regras diferenciadas para “Setores Especiais”, objetivando permitir a regularização fundiária e a

urbanização de assentamentos, em 128 perímetros que continham favelas. O caso de Recife inaugurou o uso do termo “Zona Especial de Interesse Social”, e consistiu em zoneamentos com parâmetros específicos para assentamentos precários na lei de uso do solo de 1983 à qual, quatro anos mais tarde, sobreveio a lei dos Planos de Regularização de ZEIS (PREZEIS), instituindo procedimentos ligados aos projetos de urbanização e regularização jurídica da posse dos ocupantes (BRASIL; ANCONA, 2009, p.9-10).

Segundo Fernandes & Pereira (2010, p. 179), o PREZEIS do Recife criou o referencial da “fórmula brasileira” de política de regularização de assentamentos precários consolidados, baseado nas seguintes características:

- competência municipal para elaboração e execução de políticas, planos e projetos;
- demarcação, no zoneamento municipal, das áreas correspondentes aos assentamentos informais consolidados, inicialmente chamados pela lei de Belo Horizonte de “Setores Especiais 4” (SE-4), sendo que hoje em dia a terminologia dominante no país é Zeis ou Áreas Especiais de Interesse Social (Aeis);
- elaboração em cada Zeis de normas urbanísticas que expressem as “condições específicas” de urbanização nela existentes;
- criação em cada Zeis de um aparato institucional de gestão, com participação da comunidade organizada; e
- adoção de um enfoque integrado de regularização fundiária, que articula as dimensões de urbanização das áreas e, em menor escala, melhoramento habitacional, com a legalização das áreas e lotes.

Note-se que as ZEIS representam um passo importante no reconhecimento da precariedade habitacional, realidade tradicionalmente ignorada na legislação urbanística, além de um marco na inflexão do posicionamento quanto à abordagem desses assentamentos, quando o paradigma do remocionismo e erradicação foi sendo substituído pela consolidação da ocupação com a garantia da segurança na posse dos moradores e a melhoria das condições de infraestrutura e habitabilidade. Além disso, a mobilização social começa a ser absorvida nos novos conceitos de gestão da cidade, respeitando processos coletivos e descentralizados, com a participação de moradores no planejamento e o compartilhamento na tomada de decisões.

Em 1994, o município de Diadema inaugurou uma outra modalidade de ZEIS¹⁷, demarcando áreas desocupadas para constituição de um estoque de terras reservadas para empreendimentos de habitação social. Essas áreas foram denominadas AEIS 1 (Áreas Especiais de Interesse Social tipo 1) e representaram 3% do território do município. O momento era de forte participação do movimento de moradia (SANTO AMORE, 2013, p. 96), e a reserva de terras seguiu o espírito da reforma urbana de combate à ociosidade de terrenos e à especulação. Portanto, a AEIS 1 era um instrumento que veio a somar esforços pela efetivação do direito à moradia e da função social da propriedade.

Ao longo dos anos 1990, disseminam-se iniciativas municipais que demarcam ZEIS em planos diretores e legislações de uso e ocupação do solo. Seguindo as experiências pioneiras, as ZEIS se consolidam em dois tipos: (i) as de regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários consolidados e (ii) as de terrenos e imóveis ociosos que devem ser destinados à habitação de interesse social. Essas últimas recebem a denominação popular de "ZEIS de vazios".

Nesse período, foi comum que os municípios enfrentassem diversas dificuldades e resistências na aplicação dos instrumentos, não somente no caso das ZEIS, mas principalmente referente àqueles previstos na Constituição. Reali & Alli (2010, p. 41) revelam que as tentativas de aplicação dos dispositivos da função social da propriedade em Diadema foram barradas pela ausência de legislação federal específica, vazio que só foi preenchido em 2001, com o Estatuto da Cidade. Já a AEIS enfrentou resistência e processos de grupos de proprietários, alegando que a demarcação implicava uma desapropriação indireta dos terrenos atingidos.

Nessa linha de reflexão, Maricato (2014, p. 33) relata a relação conflituosa entre a gestão municipal paulistana e uma parte do aparato institucional tomada pelo pensamento conservador, que se utilizou de expedientes como a abertura de inquéritos e processos judiciais contra secretários e dirigentes da gestão da prefeita Luíza Erundina, como forma de coação contra o corpo de funcionários formados por militantes da área habitacional e contra as iniciativas habitacionais que estavam sendo levadas a cabo pela Prefeitura.

Face tais resistências, pode-se dizer que o Estatuto da Cidade aprovado em 2001 veio a trazer maior segurança jurídica aos municípios para implementação desses instrumentos. Além disso organizou e ampliou o inventário de diretrizes e instrumentos que os municípios passaram a ter à

¹⁷ Em São Paulo, uma proposta de ZEIS de vazios foi elaborada no projeto de Plano Diretor na gestão da Prefeita Luíza Erundina, em 1991, contudo o plano não chegou a ser aprovado (Capítulo 2).

disposição para conduzir a política urbana. Ao longo dos anos 2000, o advento do EC, combinado a uma série de campanhas movidas pelo Ministério das Cidades pela capacitação dos quadros técnicos das prefeituras para a elaboração do Plano Diretor e para a aplicação de instrumentos urbanísticos e fundiários, resultou em uma nova fase de difusão desses dispositivos. No caso das ZEIS, isso implicou uma ampla adesão do instrumento nos planos diretores e leis de uso e ocupação do solo, como será abordado adiante.

1.4 Governo Lula e o Programa Minha Casa Minha Vida

Ao longo dos anos 1990 e início dos anos 2000, a condução de uma estratégia de política habitacional e urbana no plano federal foi incipiente. Com a eleição de Lula em 2002, houve sinais de que o panorama poderia mudar.

O Ministério das Cidades (MCidades) foi criado em 2003, com a expectativa de conduzir a política urbana coordenando ações junto a estados e municípios. Ermínia Maricato, que participou da formulação do MCidades e esteve à frente da Secretaria Executiva, ressalta também o intuito dos primeiros anos da pasta, que apostava no caráter educador que um órgão de âmbito federal poderia assumir no combate ao “analfabetismo urbanístico” dominante na cultura brasileira, na disseminação de conhecimento e na retomada do espírito das propostas da reforma urbana (MARICATO, 2014, p. 55).

Apesar das intenções do MCidades, as restrições orçamentárias dos primeiros anos impediram a realização de programas de intervenção de maior custo, como obras de habitação, saneamento e transportes. Entre as principais realizações desses primeiros anos do MCidades, estão a realização da 1ª Conferência Nacional das Cidades (2003), a criação do Conselho das Cidades (2004) e a Campanha Nacional pelo Plano Diretor Participativo (2006).

Outro fator que prejudicou a continuidade da política urbana pretendida foi a troca de comando do MCidades, que por conveniência política foi entregue a uma nova direção de orientação conservadora do Partido Progressista. O rearranjo implicou a substituição do então ministro Olívio Dutra e de três das quatro secretarias que compunham o ministério, e a nova formação resultou na desarticulação institucional de um órgão que ainda estava em estruturação.

O primeiro mandato do presidente Lula caracterizou-se pela manutenção da política econômica do governo anterior de Fernando Henrique Cardoso, com rígido controle fiscal e monetário visando controle da inflação, limitando muito os gastos do governo. Entretanto, a partir do segundo mandato, são abandonadas as diretrizes neoliberais vigentes ao longo dos anos 1990 e início dos

anos 2000, e a orientação econômica do governo muda para um perfil desenvolvimentista, com um Estado atuante nos investimentos em obras e programas e provocando mudanças na estrutura empresarial, uma transformação do capitalismo brasileiro. Visando abrir portas para o Brasil na expansão capitalista mundial, o BNDES aumentou excepcionalmente o volume de empréstimos concedidos na formação e apoio de grandes conglomerados empresariais privados das mais diversas áreas, como alimentação, telecomunicações, matérias primas e transformação e construção civil (MARICATO, 2014, p. 41-42).

Além disso, foi implementada uma série de programas sociais de impacto sobre a população mais pobre nas áreas de renda familiar, financiamento estudantil e agricultura familiar. O aumento real do salário mínimo, ao lado da ampliação de acesso ao crédito somam-se aos programas mencionados, dessa forma criando condições para a organização de um mercado de consumo interno (MARICATO, 2014, p. 43).

Dentre os programas desenvolvidos em âmbito nacional, para o presente estudo são de especial interesse duas iniciativas, por tocarem na questão habitacional, o Programa de Aceleração do Crescimento¹⁸ (PAC), mais especificamente a modalidade de Urbanização de Assentamentos Precários e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

1.4.1 PAC Urbanização de Assentamentos Precários

O PAC Urbanização tem objetivo de melhorar as condições de habitação e mobilidade em assentamentos precários em centros urbanos, com obras de infraestrutura como construção de moradias, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, entre outras. Dados de junho de 2017 estimam a previsão de investimento em R\$ 28,6 bilhões, sendo R\$ 22,4 bilhões em repasse da União e do FGTS, com 2.558 empreendimentos concluídos beneficiando 1.962 municípios (BRASIL, 2017, p. 49)¹⁹.

Maricato (2014, p. 75) lembra que o objetivo do PAC Urbanização é oferecer uma condição urbana saudável aos moradores, consolidando sua localização e vínculos sociais, além da integração ao

¹⁸ Lançado em 2007, o PAC consiste em um pacote de financiamento do governo federal para execução de grandes obras de infraestrutura social, urbana, logística e energética.

¹⁹ O maior volume de recursos alocados na contratação de empreendimentos do PAC Urbanização se deu efetivamente na Fase 1 do Programa, entre os anos de 2007-2009, com R\$ 20,8 bilhões. A Fase 2 do PAC contratou R\$ 12,7 bilhões entre os anos de 2011 e 2014, segundo balanço final publicado em 2014 (BRASIL, 2014, p. 194). Os números apresentados em 2017 demonstram a retração nos investimentos alocados nos empreendimentos contratados, como reflexo da mudança de orientação econômica e imposição de corte de gastos no âmbito do ajuste fiscal subsequente ao *impeachment* de Dilma Rousseff.

entorno, sob um modelo que originalmente foi concebido na década de 1960, conhecimento esse que não apenas se consolida, mas é levado a uma nova escala de volume de recursos aplicados e alcance regional sem precedentes.

1.4.2 O Plano Nacional de Habitação

O Plano Nacional de Habitação²⁰ (PlanHab) foi lançado em 2009 pelo MCidades, no âmbito da Política Nacional de Habitação de Interesse Social. Teve como ponto de partida as diretrizes do Projeto Moradia, documento de iniciativa do Instituto Cidadania²¹ em 2000, que criava uma visão de enfrentamento do problema habitacional em escala nacional, visando seu equacionamento em cenário de crescimento econômico e geração de empregos (BONDUKI, 2009, p. 9). O PlanHab é um instrumento de planejamento habitacional de escala nacional, de longo prazo, com horizonte temporal de 15 anos (2009 a 2023).

Nesse período, a necessidade habitacional total foi estimada em 34,9 milhões de unidades. Dentro desse contexto, o PlanHab propõe uma abordagem de equacionamento da demanda considerando 25 estratégias agrupadas em quatro eixos temáticos: modelo de financiamento e subsídio; arranjos institucionais; cadeia produtiva da construção civil; e política urbana, fundiária e ambiental. A atuação dos diversos agentes envolvidos se distribui em cinco linhas programáticas: integração urbana de assentamentos precários; produção e aquisição da habitação; melhoria habitacional; assistência técnica; e desenvolvimento institucional (BRASIL, 2009).

A matriz de eixos e linhas programáticas buscava atacar a problemática da política habitacional dentro da já reconhecida complexidade que não se limitava apenas à necessidade de recursos financeiros, mas considerava os agentes do mercado, as instituições e o enfrentamento da questão fundiária. Ao mesmo tempo, propunha linhas de atuação que contemplavam a diversidade de formas de produção da moradia e as características regionais.

Ainda, o plano pretendia se colocar como proposta viável para equacionamento do problema habitacional no Brasil, utilizando-se de fontes de recursos existentes (FNHIS, FGTS, FGTS desconto²², SBPE e orçamentos das três esferas administrativas). Demonstrando preocupação com a articulação entre a política habitacional e a política fundiária e urbana, o PlanHab configurou,

²⁰ Instituído pela Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

²¹ Organização não-governamental coordenada por Luiz Inácio Lula da Silva, atual Instituto Lula.

²² Subsídio concedido pelo FGTS.

segundo Bonduki (2014, p. 176), o último esforço de concepção de política habitacional tributária do movimento da reforma urbana.

O PlanHab não chegou a ser implantado, pois meses antes de ser concluído, surge o PMCMV assumindo o protagonismo da política voltada à produção de moradias. Contudo, sem a qualidade de problematização e de proposição, o PMCMV aproveita muito parcialmente o conteúdo do PlanHab e acaba por repetir erros que remontam à época do BNH.

1.4.3 Antecedentes e estruturação do Programa Minha Casa Minha Vida

Antes de comentar o PMCMV, cabe mencionar alguns acontecimentos prévios antecedentes da reorganização das linhas de financiamento da habitação e da regulamentação do mercado imobiliário.

O Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) foi criado em 1991²³, destinado ao financiamento de projetos de interesse social nas áreas de habitação popular, saneamento básico, infraestrutura urbana e equipamentos comunitários. A partir de 2004, passou a ser responsável pelo Programa Crédito Solidário, que financiava empreendimentos habitacionais realizado por cooperativas, associações e demais entidades da sociedade civil.

O Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) foi criado em 1999²⁴, com o objetivo de financiar o Programa de Arrendamento Residencial, de atendimento habitacional da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.

O Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), criado em 2001²⁵, foi um programa que buscou destinar subsídios com recursos orçamentários da União, em apoio a ações habitacionais.

Em 2005, a mesma lei que criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), criou também o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). O FNHIS decorre de uma antiga reivindicação de movimentos sociais que, em 1990, haviam peticionado projeto de lei

²³ Decreto Federal nº 103, de 22 de abril de 1991, autoriza a instituição do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e dá outras providências; Medida Provisória nº 324, de 11 de junho de 1993, dispõe sobre o Fundo de Desenvolvimento Social, e dá outras providências; Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, dispõe sobre o Fundo de Desenvolvimento Social, e dá outras providências.

²⁴ Medida Provisória nº 1.823, de 29 de abril de 1999, cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências; Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências.

²⁵ Medida Provisória nº 2.212, de 30 de agosto de 2001, cria o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH, e dá outras providências.

de iniciativa popular ao Congresso, que propunha a criação de um sistema descentralizado de investimentos em habitação (MARICATO, 2014, p. 63).

A lista de iniciativas retro elencadas demonstra que, nos anos 1990 e início dos anos 2000, apesar do volume inexpressivo de produção habitacional, deu-se início à constituição de fundos para concessão de subsídios, como forma de aquisição da moradia por parte da população mais pobre. O FAR e o FDS são posteriormente utilizados como fundos de financiamento das modalidades do PMCMV que atendem às faixas de renda mais baixa.

O FGTS, que desde os anos 1980 foi transferido para a gestão da CEF, passou por um período de difícil transição em razão de quedas de arrecadação pelo desemprego, além de episódios de má aplicação nos recursos e fraudes no governo Collor. As iniciativas habitacionais fomentadas pelo fundo foram bastante tímidas e privilegiaram o crédito ao usuário final, na faixa de renda mais alta. A partir de 1994, a estabilidade econômica obtida com o Plano Real permitiu que o SFH voltasse a captar recursos e a se recompor, estimulado também pelas aplicações em títulos da dívida pública com recursos do FGTS, gerando superávit na carteira (ELOY, 2013, p. 47; BONDUKI, 2014, p. 102). Em 2003, dada a melhora da saúde financeira e da mudança de orientação do Conselho Curador do FGTS, foi possível retomar investimentos na área de habitação e saneamento (MARICATO, 2014, p. 66).

Algumas providências também foram adotadas no sentido de incentivar a atividade do mercado imobiliário nas faixas de mais alta renda, com recursos do SBPE. Uma delas foi a aprovação de leis de especial interesse do setor: as Leis Federais nº 10.391/2004²⁶, nº 11.033/2004²⁷ e nº 11.196/2005²⁸. Essas leis, pleiteadas por incorporadoras e bancos, garantiram maior segurança

²⁶ Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

²⁷ Lei Federal nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, altera a tributação do mercado financeiro e de capitais; institui o Regime Tributário para Incentivo à Modernização e à Ampliação da Estrutura Portuária – REPORTO; altera as Leis nº 10.865, de 30 de abril de 2004, nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, nº 10.522, de 19 de julho de 2002, nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e nº 10.925, de 23 de julho de 2004; e dá outras providências.

²⁸ Lei Federal nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, institui o Regime Especial de Tributação para a Plataforma de Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação - REPES, o Regime Especial de Aquisição de Bens de Capital para Empresas Exportadoras - RECAP e o Programa de Inclusão Digital; dispõe sobre incentivos fiscais para a inovação tecnológica; altera o Decreto-Lei nº 288, de 28 de fevereiro de 1967, o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, o Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, as Leis nº 4.502, de 30 de novembro de 1964, nº 8.212, de 24 de julho de 1991, nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, nº 8.387, de 30 de dezembro de 1991, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, nº 8.989, de 24 de fevereiro de 1995, nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, nº 9.311, de 24 de outubro de 1996, nº 9.317, de 5 de dezembro de 1996, nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, nº 9.718, de 27 de

jurídica ao mercado imobiliário. O instituto da alienação fiduciária como mecanismo de substituição à hipoteca permite ao financiador tomar o imóvel de forma mais rápida em caso de insolvência da dívida. Ficou garantida a obrigação do pagamento do incontroverso na discussão judicial sobre valores. Foi criado o instituto do patrimônio de afetação, desvinculando cada empreendimento imobiliário do patrimônio da empresa. Ademais, foi prevista a desoneração do imposto de renda sobre investimentos imobiliários.

Quanto aos recursos do SBPE, o Governo Federal passou a cobrar dos bancos que os recursos arrecadados na poupança fossem de fato investidos na produção residencial, na destinação mínima de 65% exigidas pela normativa (MARICATO, 2014, p. 66-67).

Entre 2005 e 2007, ocorre um forte movimento de abertura de capitais de empresas de incorporação e construção. Nesse período também se registra a dinamização do chamado "segmento econômico", extrato até então relegado da atividade imobiliária que tradicionalmente atuou junto às rendas mais altas. O interesse por essa fatia de mercado decorre da melhoria nas condições de acesso ao crédito e de capacidade de endividamento das famílias de renda média e média-baixa, em um momento de atração de crédito imobiliário. Capitalizadas no mercado financeiro, muitas das empresas do setor imobiliário adotaram como estratégia a diversificação de frentes de atuação com a constituição de filiais para atuarem no segmento econômico.

Embora a captação de recursos na bolsa tenha sido recebida com entusiasmo pelo setor imobiliário, o que sobreveio foi o mau desempenho de vendas com resultados fracos, colocando muitas das empresas de capital aberto em posição delicada, situação que veio a se agravar com a crise do mercado financeiro de 2008.

Essa situação provoca a corrida de setores do mercado imobiliário e da construção civil para uma articulação junto ao Governo Federal, na busca de solução para o cenário desfavorável. Nesse contexto é elaborado o PMCMV, que foi desenhado dentro da Casa Civil do Governo Federal, a princípio sem envolvimento do Ministério das Cidades, em rota paralela ao PNH e ao PlanHab.

novembro de 1998, nº 10.336, de 19 de dezembro de 2001, nº 10.438, de 26 de abril de 2002, nº 10.485, de 3 de julho de 2002, nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, nº 10.755, de 3 de novembro de 2003, nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, nº 10.865, de 30 de abril de 2004, nº 10.925, de 23 de julho de 2004, nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, nº 11.051, de 29 de dezembro de 2004, nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004, nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, nº 11.128, de 28 de junho de 2005, e a Medida Provisória nº 2.199-14, de 24 de agosto de 2001; revoga a Lei nº 8.661, de 2 de junho de 1993, e dispositivos das Leis nº 8.668, de 25 de junho de 1993, nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, nº 10.755, de 3 de novembro de 2003, nº 10.865, de 30 de abril de 2004, nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

1.4.4 O Programa Minha Casa Minha Vida

Em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida é lançado pelo governo²⁹, sob discurso oficial de fazer parte do pacote de medidas anticíclicas de combate aos efeitos da crise financeira internacional que ameaçavam afetar o Brasil, estimulando a atividade econômica através do setor da construção civil e da geração de empregos.

Desde o lançamento, o PMCMV passou por duas fases, 2009-2011, 2011-2015 e atualmente está na terceira 2016-2018. Está estruturado no atendimento habitacional por faixas de renda, que definem os valores das unidades, as taxas de juros de financiamento e os subsídios, proporcionalmente à capacidade de pagamento das famílias beneficiárias (Tabela 1.1). Cada faixa de atendimento possui um teto de valor de unidade e financiamento (Tabela 1.2).

Entre 2009 e 2016, foram contratadas 4.542.599 unidades habitacionais, ou seja, em oito anos de PMCMV, alcançou-se a produção de 23 anos do BNH (BRASIL, 2017, p. 14). O volume de investimentos foi de R\$ 331,9 bilhões, sendo R\$ 89,2 bilhões de subsídios orçamentários.

O resultado é expressivo, no entanto o PMCMV se preocupou quase que exclusivamente com a questão quantitativa da produção habitacional, ignorando uma série de outros aspectos que precisavam ter sido levados em conta em uma iniciativa dessa importância.

Historicamente, o déficit habitacional se concentra nas faixas de renda mais baixa, de zero a três salários mínimos (Tabela 3). Não foi essa a prioridade do PMCMV. A faixa do programa com maior quantidade de unidades contratadas entre 2009 e 2016 foi a Faixa 2. Juntas, as Faixas 2 e 3, que atendem às famílias de três a dez salários somam 61,2% do total contratado pelo programa. A Faixa 1 representa uma fatia de 38,8% dos contratos, menos do que a Faixa 2, entretanto foi a única faixa de renda que apresentou redução de déficit entre 2009 e 2014. As demais faixas sofreram aumento no déficit, mesmo com maior volume de contratação de unidades no PMCMV, em número que superava o déficit de 2009. Nessa perspectiva, entrando somente no mérito quantitativo e desconsiderando os demais problemas qualitativos dos empreendimentos da Faixa 1, a leitura dos dados sugere que um esforço e investimento maior nessa faixa poderia ter sido mais eficaz no enfrentamento do déficit habitacional.

²⁹ Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009, convertida em Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Tabela 1.1 – Características do Programa Minha Casa Minha Vida

Faixa	Renda Familiar Máxima (R\$)			Modalidade	Características (Fase 3)
	Fase 1 2009-2011	Fase 2 2012-2014	Fase 3 2015-2018		
Faixa 1	1.395,00	1.600,00	1.800,00	FAR, FDS, Oferta Pública e PNHR	Até 90% de subsídio do valor do imóvel, sem juros.
Faixa 1,5	–	–	2.600,00	FGTS	Até R\$ 45.000,00 de subsídio, com 5% de juros ao ano.
Faixa 2	2.790,00	3.100,00	4.000,00	FGTS	Até R\$ 27.500,00 de subsídio, com 6% a 7% de juros ao ano
Faixa 3	4.650,00	5.000,00	7.000,00	FGTS	8,16% de juros ao ano

Fonte: SANTO AMORE, 2015; Portal Ministério das Cidades, 2018.

Tabela 1.2 – Tetos dos valores de financiamento das unidades do Programa Minha Casa Minha Vida

Faixas / Valores (R\$)	Fase 1		Fase 2		Fase 3
	2009	2011	2012	2015	2017
Faixa 1	52.000,00	65.000,00	76.000,00	76.000,00	96.000,00
Faixa 1,5	–	–	–	–	135.000,00
Faixas 2 e 3	130.000,00	170.000,00	190.000,00	225.000,00	240.000,00

Fonte: SANTO AMORE, 2015; Portal Ministério das Cidades, 2018.

Nota: valores referentes ao PNHU, válidos para São Paulo (capitais estaduais classificadas no IBGE como metrópoles).

Tabela 1.3 – Déficit habitacional 2009-2014 e Produção do PMCMV 2009-2016

Faixa de Renda	Déficit habitacional (FJP)				PMCMV (contratados)	
	2009	2014	2009	2014	2009-2016	2009-2016
	%	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade
até 3 SM	90,1%	5.405.017	83,9%	5.091.103	38,8%	1.761.244
de 3 SM a 6 SM	8,0%	479.913	11,8%	716.031	48,8%	2.218.917
de 6 SM a 10 SM	1,4%	83.985	2,9%	175.974	12,4%	562.438
mais de 10 SM	0,5%	29.995	1,4%	84.953	-	-
Total		5.998.909		6.068.061		4.542.599

Fonte: Elaboração própria a partir de dados da Fundação João Pinheiro e BRASIL, 2017.

Logo que inaugurado, quase instantaneamente o PMCMV tornou-se objeto de críticas por parte de acadêmicos, receosos quanto a determinadas características do pacote tais quais a pouca aderência com o perfil do déficit habitacional, a ausência da articulação com a política urbana e fundiária e algumas semelhanças com a política do BNH no discurso da casa própria e na provável localização inadequada dos conjuntos que estariam por surgir³⁰.

A despeito das críticas, não deixaram de ser reconhecidos os avanços do PMCMV na concessão de subsídios como estratégia para atendimento habitacional das faixas de renda mais baixas, após décadas de percurso errático e falta de investimentos na política habitacional federal. Ocorre que, para uma academia com a carga de conhecimento acumulado das experiências habitacionais e histórico de envolvimento e militância pela reforma urbana, estavam muito claras as mais que evidentes consequências perversas de uma política habitacional descolada da questão urbana e da política fundiária. Nesse sentido, o anúncio de um programa que insistia nesse modelo soava como a crônica de uma morte anunciada.

A estruturação do programa foi baseada no fomento à iniciativa privada, com ampliação do crédito, desoneração de impostos, e tendo a CEF como gestora habitacional à frente da contratação de obras e operação dos recursos. Trata-se do modelo que Shimbo (2010, p. 51) define como “habitação social de mercado”:

Uma questão central emerge aqui: não se trata apenas do binômio Estado–mercado, mas, sobretudo, de uma articulação específica entre ambos, que existe quando se opera a partir da lógica privada de produção da habitação e quando se encara a moradia como “mercadoria”.

Nesse aspecto, o papel do poder público no PMCMV é substancialmente diferente do exercido na época do BNH. Na modalidade Faixa 1 – FAR, que é executada junto às prefeituras, as atribuições municipais compreendem principalmente a organização da demanda a ser atendida, a análise da necessidade de equipamentos sociais gerada, e o licenciamento municipal dos projetos.

Outra atribuição que muitas vezes recai sobre o poder público é a disponibilização de terrenos de propriedade pública para realização dos empreendimentos. Nesse quesito, a lei do PMCMV encoraja a doação de terrenos em áreas urbanas consolidadas³¹, demonstrando o pressuposto

³⁰ Alguns exemplos desses artigos são Arantes & Fix (2009), Maricato (2009) e Rolnik & Nakano (2009).

³¹ Conforme Lei Federal nº 11.977/2009, art. 3º: Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os seguintes requisitos: § 1º Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar também: I – a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa

que o alto preço da terra em boas localizações deveria ser enfrentado com subsídio dos poderes públicos estaduais e locais.

No município de São Paulo, a Cohab-SP é um exemplo de como a atuação de uma companhia pública de habitação criada no contexto do BNH modificou sua estratégia de atuação no PMCMV. Com a contratação de obras a cargo da CEF, não coube mais à Cohab-SP a realização de licitações de projetos e obras para contratação de construtoras, dessa forma a sua atuação no PMCMV foi praticamente na condição doadora de terrenos para o FAR.

No PMCMV 1 (2009-2012), a Cohab-SP utilizou principalmente terrenos remanescentes dos antigos conjuntos construídos na Zona Leste e Sul do município. A seleção de construtoras ocorreu mediante chamamento público, no qual as empresas selecionadas ficavam a cargo da elaboração de projetos e contratação das obras. A Cohab-SP disponibilizou os projetos de edifício-tipo, além de apoio técnico tanto para os projetos como para o licenciamento.

No PMCMV 2 (2013-2016), a Cohab-SP disponibilizou terrenos desapropriados ou em desapropriação especificamente para o programa. Desta vez, com uma mudança nos chamamentos empresariais, que passaram a selecionar as construtoras não apenas por qualificação, mas também por meio de um sistema de pontuação e classificação das propostas técnicas apresentadas. Essas propostas incluíam compromissos das construtoras quanto a adoção de soluções de sustentabilidade e adesão ao PBQP-H³², mas também a análise da implantação do empreendimento pretendido pelo proponente, que era avaliado à luz de critérios de qualidade projetual. Resultado interessante dessa forma de seleção é que, no decorrer do processo, algumas empresas participantes dos chamamentos passaram a demonstrar maior preocupação com o projeto, apresentando propostas elaboradas por arquitetos, inclusive com experiência em projetos referência na área habitacional. Infelizmente, até o fim de 2017, nenhum desses projetos havia sido contratado.

Ainda no PMCMV 2, a Cohab-SP realizou, via chamamento público, o credenciamento de entidades organizadoras interessadas em realizar projetos na modalidade PMCMV Faixa 1 – Entidades, em áreas disponibilizadas pelo poder público. As áreas disponibilizadas incluíam, a exemplo do chamamento do PMCMV 1 – FAR, terrenos remanescentes de conjuntos da Cohab-SP, e também áreas de propriedade da União transferidas ao município, além de algumas áreas

³² Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), instrumento do Governo Federal vinculado ao Ministério das Cidades, cuja meta é organizar o setor da construção civil em torno da melhoria da qualidade do habitat e da modernização produtiva.

desapropriadas. As entidades organizadoras via de regra realizam projetos por meio de assessorias técnicas. Após a seleção, a Cohab-SP seguiu atuando no apoio e acompanhamento junto às entidades e assessorias na fase de desenvolvimento de projetos e licenciamento.

O Governo do Estado de São Paulo e a Prefeitura de São Paulo também atuaram na complementação do subsídio da modalidade Faixa 1, respectivamente, por meio da Casa Paulista³³ e do Minha Casa Paulistana³⁴. No âmbito de contratos de empreendimentos a serem firmados com a CEF, o subsídio suplementar poderia chegar a R\$ 40.000,00 por unidade, sendo R\$ 20.000,00 de cada esfera. O aporte de valores adicionais aos fixados pelo PMCMV foi um pleito vindo tanto das empresas construtoras como das entidades organizadoras, que alegavam que os elevados custos de terreno e de obra no município de São Paulo inviabilizavam empreendimentos, principalmente em boa localização. Contudo, a liberação dos recursos estava condicionada simplesmente à necessidade comprovada na composição de custos apresentada pelos proponentes, não estando sujeita a critérios técnicos de projeto ou localização.

À medida que o PMCMV vinha sendo implementado, os estudos acadêmicos que sobrevieram se voltaram à análise dos resultados do Programa sob vários aspectos. Um dos enfoques mais recorrentes está relacionado à segregação e à inserção urbana dos empreendimentos. Frente aos diversos estudos que destacam os efeitos de segregação e periferização em diversos municípios brasileiros, Marques & Rodrigues (2013, p. 175) oferecem uma ponderação a partir do exame dos empreendimentos na RMSP por meio de técnicas de geoprocessamento. Para os autores, a localização dos conjuntos obedece à lógica da segregação da metrópole sem, contudo, intensificá-la. Nesse sentido, lamentam a chance perdida pelo PMCMV de tentar reverter o padrão.

Essa avaliação é de certa forma compartilhada por outros autores que também estudaram a RMSP. Segundo Rolnik et al (2015, p. 399-402), é fato que o PMCMV negligenciou a atenção à localização adequada, contudo não chegando a impactar a segregação urbana já própria do contexto, apenas a reforçando enquanto processo. No entanto, segundo os autores é evidente a condição periférica dos empreendimentos nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas, onde as localizações dos empreendimentos são descritas como “periferias longínquas e subequipadas, muitas vezes

³³ Agência ligada à Secretaria de Estado da Habitação, atuando em iniciativas habitacionais com foco em parcerias. Opera o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH).

³⁴ Instituído pela lei nº 16.006, de 4 de junho de 2014, que autoriza o executivo a aportar recursos financeiros, a fundo perdido, para complementação do subsídio destinado ao Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, objetivando, em parceria com o governo federal, ampliar a oferta de moradias à população de baixa renda, nas condições que especifica.

apartadas do tecido urbano, com condições precárias de urbanidade e de acesso aos serviços e à vida da cidade”.

Nesse sentido, Rufino (2015, p. 67-70) identifica duas tendências de inserção de empreendimentos, uma em periferias consolidadas e a outra em áreas não urbanizadas, originando “frentes pioneiras”. Esses padrões, segundo a autora, tendem a impor um distanciamento cada vez maior da chamada cidade completa, dotada de infraestrutura, equipamentos, serviços e emprego.

A localização inadequada traz problemas evidentes à inserção urbana dos conjuntos, porém as autoras estendem as causas da má inserção ao modelo urbanístico adotado nos empreendimentos. Para Rufino (2015, p. 71), a forma-condomínio exacerba a segregação e guetificação da população pobre. Rolnik et al (2015, p.401) reforçam que a questão da urbanidade precária se relaciona ao desenho e integração à malha urbana, e que o condomínio murado prejudica a articulação entre espaços privado e público.

Ferreira (2012, pp. 16-17), ampliando a questão, lembra que o problema não está restrito ao PMCMV e aduz que mesmo os condomínios fechados de luxo, proliferados nas cidades de todo país, causam graves problemas à qualidade urbana, sendo esse um modelo pensado originalmente para as faixas de alta renda e posteriormente reproduzido no segmento econômico. Portanto, há um problema estrutural no funcionamento do urbano.

Como se pode ver, de um modo geral as primeiras previsões críticas advindas da academia acerca dos perigos do PMCMV acabaram vindo a se confirmar, mais uma vez comprovando os efeitos perversos de uma política habitacional descolada da política urbana e fundiária. Bonduki (2014, p. 122) lembra que isso poderia ter sido diferente, já que o PlanHab dispunha de série de estratégias e linhas programáticas desenhadas para a política fundiária, as diversidades de culturas e as formas de produção. Contudo a condução política na formatação do PMCMV fez com que fosse aproveitado somente um aspecto parcial do PlanHab, referente à estruturação financeira, ignorando todo o restante de questões que deveriam estar articuladas. Ou seja, havia propostas, mas elas não foram aproveitadas.

1.5 Disseminação das ZEIS e avaliações na gestão pública e na academia

Esta seção do capítulo se dedica a analisar as formas como as ZEIS vêm sendo avaliadas na literatura recente. É possível afirmar que, tanto no âmbito acadêmico como na gestão pública, há relevante quantidade de iniciativas de análise e balanço das ZEIS, configurando um certo grau de acúmulo de conhecimento acerca das experiências municipais de aplicação de ZEIS.

Cabe lembrar que, enquanto instrumento de política habitacional, o tema aparece tanto em abordagens diretas (documentos cujo objeto é a ZEIS, como o presente trabalho), mas também é abordado indiretamente ou de forma complementar, nos trabalhos que versam sobre outros temas de foco habitacional e urbano, como regularização de loteamentos, urbanização de favelas, produção habitacional e planos de habitação.

Para o presente trabalho, interessa avaliar alguns aspectos do primeiro caso, cujo recorte metodológico implica diretamente às ZEIS e, em especial, abordem as ZEIS de vazios urbanos e a produção habitacional.

Na escala nacional, nota-se que desde a aprovação do Estatuto da Cidade ocorreu uma multiplicação de municípios que incorporaram as ZEIS na legislação local. Enquanto em 2001, eram 647 municípios, esse número salta para 1.799 em 2009 (SANTOS JR. & MONTANDON, 2011, p.31).

Contudo, existem graus muito variados de regulamentação nesse universo, com casos de ZEIS não autoaplicáveis sem delimitação de perímetros, prejudicando ou pelo menos protelando a efetivação das ZEIS, que muitas vezes ficam pelo discurso. Outro fato que chama atenção é que a maioria das ZEIS demarcadas são de assentamentos precários. A pouca aplicação das ZEIS de vazios pelos municípios torna-se um óbice à verificação da efetividade do instrumento. Para CARDOSO & SILVEIRA (2011, p. 109) essas deficiências são notadas de um modo muito amplo nos planos diretores elaborados, pois a leitura que fica é a de que:

[...] os Planos Diretores constituem um conjunto de intenções, diretrizes e objetivos orientado em geral pelos princípios do Estatuto da Cidade, que não incorporam, no entanto, os elementos necessários à efetiva promoção do acesso à moradia e à terra urbanizada e bem localizada para todos.

É evidente que, em um país de proporções continentais como Brasil, com sua diversidade política, socioeconômica e cultural, somadas à competência municipal na condução da política urbana, qualquer instrumento urbanístico está sujeito a ser aplicado de formas muito diversas.

Ademais, os autores assinalam que questões de ordem metodológica do balanço realizado pela Rede³⁵ comprometeram a possibilidade de precisar quantitativamente os resultados (CARDOSO

³⁵ Em 2011, o Ministério das Cidades realizou uma iniciativa de balanço crítico sobre a elaboração de planos diretores municipais no Brasil, a partir do Estatuto da Cidade. Para tal, foi estabelecido convênio com diversos institutos de pesquisa, formando a Rede de Avaliação e Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores Participativos, cujo resultado foi publicado em relatório intitulado "Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas".

& SILVEIRA, 2011, p. 115). Limitações como essa, esperadas em uma pesquisa desse porte, demonstram o quão complexo é compor um panorama da aplicabilidade e da eficácia das ZEIS em âmbito nacional.

Os trabalhos que procuram de alguma forma avaliar a efetividade das ZEIS de vazios em experiências municipais seguem uma linha similar de se voltarem ao consumo de estoque instituído e à produção habitacional. Essa é a abordagem adotada por autores em uma série de pesquisas acadêmicas, e também se faz presente em relatórios e balanços de gestão.

Por exemplo, em São Paulo, o balanço oficial das ZEIS divulgado pela Prefeitura em 2013³⁶ revelou que 62% das ZEIS 2 permaneceram vazias, e que 16% foram destinadas a equipamentos públicos. Outro dado que chamou a atenção e teve repercussão pública foram os empreendimentos imobiliários de alto padrão que atingiram 20% das ZEIS 3 na categoria de imóveis “não utilizados ou subutilizados”³⁷. Esses dados serão discutidos mais especificamente adiante no Capítulo 3 do presente trabalho.

Destaca-se ainda uma relevante informação não levantada pela Prefeitura: a quantificação da produção habitacional nas ZEIS. Apesar de ter sido divulgada a quantidade de empreendimentos encontrados, a equipe técnica que realizou o balanço não logrou levantar o número de unidades produzidas a tempo de se fechar o diagnóstico³⁸. Esse fato manifesta uma deficiência ou desinteresse por parte do poder público municipal no acompanhamento constante dessa política habitacional ao longo dos anos de vigência do PDE, demonstrando que não se esteve a par do que era produzido de HIS nas ZEIS entre 2002 e 2014.

Nesse aspecto, deve ser levado em conta que o poder público geralmente atua mais diretamente na produção habitacional destinada às famílias de renda mais baixa, na faixa de zero a três salários mínimos. Com efeito, a legislação de diversos municípios da RMSP chega a estabelecer o teto de renda de HIS em três salários, de forma mais aderente ao perfil de atuação do poder público, como é o caso de Santo André, São Bernardo do Campo, Diadema, Mauá e Taboão da Serra. No caso de São Paulo, especialmente até 2014, o teto da renda de HIS é fixado em seis salários mínimos

³⁶ Levantamento realizado entre 2012-2013, por ocasião da revisão do Plano Diretor Estratégico, elaborado conjuntamente pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU). Resultou em uma apresentação utilizada para pautar reuniões, oficinas e eventos realizados no processo participativo junto à sociedade civil (PMSP, 2013).

³⁷ Conforme matéria da Folha em <<http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2013/04/1269766-predios-de-alto-padrao-ocupam-terrenos-destinados-a-habitacao-social.shtml>>, acesso em 31 jan 2018. Um exemplo de como as matérias que ganharam repercussão na imprensa geralmente envolvem um apelo por polêmicas.

³⁸ Informação de conhecimento do autor por conta de conversas mantidas com técnicos das equipes participantes do levantamento, à época da revisão do PDE.

implicando que, se por um lado tal limite está relacionado à diretriz de criação de condições para a participação da iniciativa privada na produção de HIS, esse incentivo se dá ao custo de se atender a uma faixa de renda média-baixa, não prioritária da política habitacional. Como consequência, a disputa pelo estoque fundiário da ZEIS entre poder público e iniciativa privada em torno de terras para atendimentos distintos já era uma realidade observada desde 2009 por Caldas (p. 168).

Observa-se ainda que os municípios onde a HIS se direciona à demanda prioritária de zero a três salários mínimos acompanham mais de perto a evolução do quadro de consumo do estoque das ZEIS e das informações dos empreendimentos nelas viabilizados. Foi essa a realidade da grande maioria dos municípios que compõem o Diagnóstico Habitacional Regional do Grande ABC³⁹, elaborado pela UFABC (CONSÓRCIO ABC; UFABC, 2016), no qual se dispunha de informações tanto sobre os empreendimentos realizados como sobre as propriedades que permanecem vazias.

Essas experiências de municípios da RMSP demonstram uma estratégia comum das pastas de habitação municipais, na qual a lógica da demarcação da ZEIS de vazios está muito vinculada a um próximo passo, que corresponde ao esforço da prefeitura em correr atrás dessas áreas, quase que uma a uma, visando a viabilização dos empreendimentos. Essa estratégia consta em relatos de Reali & Ali (2010, p. 42) sobre Diadema, nas observações de Denaldi (2013, p. 8) no caso de Santo André, em situação semelhante em Taboão da Serra descrita por Rolnik & Santoro (2013, p. 12), e na constatação de Rolnik (2014, p. 32) indicando que o mesmo ocorreu em Osasco.

Dessa forma, uma conclusão unânime a praticamente todos os autores é que as ZEIS dependem de uma atuação ativa do poder público na gestão habitacional. A hipótese do trabalho de Caldas (2009, p. 19) relaciona a implementação das ZEIS em São Paulo à capacidade de gestão do município sobre a atuação da iniciativa privada. Para Denaldi (2013, p. 7), a atuação do poder público garantiu o atendimento da demanda prioritária nas ZEIS de Santo André entre 2006 e 2008. Rolnik & Santoro (2013, pp. 11, 22) consideram que a pró-atividade da gestão local exerce papel

³⁹ O Consórcio Intermunicipal Grande ABC é formado pelos municípios de Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, Mauá, Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra. Diadema fez parte do Consórcio até 2017, quando o abandonou. De natureza autárquica, tem como objetivo o planejamento, a articulação e definição de ações de caráter regional. No âmbito de um Termo de Cooperação Técnico-Científica firmado entre o consórcio e a Universidade Federal do ABC, a universidade realizou um extenso diagnóstico da situação habitacional das cidades que compõem o consórcio, denominado "Diagnóstico Habitacional Regional do Grande ABC", cujo objetivo é subsidiar a elaboração de políticas públicas no âmbito local e regional e incluem análise abarcando ampla gama de assuntos da política habitacional, como déficit, precariedade, terras, produção habitacional e organização institucional.

decisivo tanto na viabilização de empreendimentos quanto na busca de melhores padrões urbanísticos e arquitetônicos ao projeto.

Essa participação do poder público tem como ponto de partida a viabilização do terreno, ocorrendo em geral de duas formas. A primeira é a aquisição da terra pela administração local através da desapropriação. A segunda é a atuação do poder público como articulador e mediador de agentes envolvidos na elaboração do empreendimento: proprietários de terrenos, empresas da construção civil, movimentos de moradia e agente financiador. Uma mesma operação pode implicar apenas alguns ou mesmo todos os agentes mencionados. A vantagem dessa última forma de atuação é não utilizar recursos públicos na aquisição do terreno, pois a aquisição é feita pelo agente financiador, constando da composição de custos do empreendimento.

Em São Paulo, ao longo dos anos 2000 e primeira metade dos anos 2010, a desapropriação foi se consolidando como principal estratégia municipal, porém em 2013 e 2014 há dois casos emblemáticos da segunda forma de atuação nas ZEIS 4, tratada no Capítulo 3. Nos demais municípios da RMSP, a atuação do poder público enquanto articulador de agentes parece ser a forma mais comum e disseminada de se atuar em ZEIS.

A essas duas formas de abordagem de terrenos, deveria ser somada uma terceira, a aplicação dos dispositivos do Estatuto da Cidade de cumprimento da função social da propriedade nos imóveis ociosos. Nesse tocante, há uma grande convergência da literatura em avaliar como incipientes as poucas experiências de aplicação do instrumento e seus resultados, o que é lamentado como uma oportunidade perdida de se induzir a queda do preço dos terrenos.

O advento do PMCMV significou uma ampliação do crédito imobiliário que foi determinante na produção habitacional e teve impactos na viabilização das ZEIS. Rolnik & Santoro (2013, p. 13) atribuem o aumento da produção de HIS em São Paulo à combinação da ZEIS com uma política de subsídios para produção de HIS no contexto do aquecimento do mercado habitacional. Para Denaldi (2013, p. 5), a disponibilidade de financiamento habitacional aumentou a atratividade das ZEIS para os agentes da iniciativa privada:

Acontecimentos como o aquecimento do setor imobiliário e o aumento do investimento federal na área habitacional, principalmente com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), possivelmente alteraram a forma de alguns setores da construção civil e do imobiliário ver as ZEIS em algumas cidades.

Esse aumento de atratividade está relacionado aos parâmetros urbanísticos das ZEIS que, em geral, permitem aproveitamentos mais altos. Por outro lado, Denaldi (2013, p. 5) repara que o

aumento de subsídios para os programas habitacionais nas faixas acima de três salários mínimos (Faixas 2 e 3) também impulsionaram a procura de terrenos para esses empreendimentos o que, a depender do disciplinamento municipal, resultou na busca das ZEIS inclusive para essa faixa de mercado. De fato, o que se observa em São Paulo, a partir de 2009, é um aumento considerável de empreendimentos em ZEIS, compostos de HIS e HMP, dirigidos às faixas de renda acima de três salários mínimos, cujo valor do teto de financiamento estabelecido pela CEF para as Faixas 2 e 3 (FGTS) praticamente indexa o preço de venda da unidade de HIS. Esse assunto será tratado em maior detalhe no Capítulo 3.

Em Santo André, Denaldi (2013, p. 4) afirma que a expectativa de possibilitar que a iniciativa privada realize HIS não se concretizou. Malvese (2014 p. 164) apurou que, em quatro cidades do ABC⁴⁰, o promotor de todos os empreendimentos habitacionais de interesse social foi o Estado sozinho, ou em parceria com movimentos de moradia. A autora observa que a vantagem das ZEIS nesses casos é a reserva de terras em si, pois alega que sem a demarcação os terrenos seriam utilizados de outras formas. Essa situação, na qual a demarcação em si pode terminar por beneficiar a ação do poder público por prevenir destinações de outra ordem, também é observada na atuação da prefeitura de São Paulo, refletida na quantidade de ZEIS 2 envolvidas nas desapropriações da Cohab-SP (Capítulo 3).

Caldas (2009, p. 221) constatou que, até 2007, as ZEIS não haviam alterado a dinâmica urbana da localização da moradia popular, argumentando que essa se reforçava na própria demarcação das ZEIS concentradas na Zona Leste. Acrescenta, contudo, que a região central esboçava alguma dinamização com relação à produção de HIS em ZEIS. Concordando com a observação geral da autora quanto a essa tendência das ZEIS que, por vezes, reforça padrões de localização periférica, o presente trabalho pretende dialogar sobre os diferentes resultados observados nas ZEIS entre empreendimentos da iniciativa privada, em razão da localização (Capítulo 3).

Uma grande lacuna que segue em aberto na literatura é a relação das ZEIS com o preço da terra. Essa discussão é fomentada muito em razão de um dos principais argumentos em favor das ZEIS de alta adesão junto à militância, de que os terrenos demarcados podem ser barateados por conta da limitação da destinação econômica que sofrem. Ao mesmo tempo, é um fenômeno de comprovação empírica intrincada, pois a rigor depende de verificar e comparar os preços de oferta e de transação de imóveis em uma região. As poucas fontes de dados sobre transações

⁴⁰ Santo André, São Bernardo do Campo, Diadema e Mauá.

imobiliárias compreendem os cartórios de registro de imóveis e as secretarias de finanças municipais, que podem eventualmente manter um histórico de transações imobiliárias em razão de recolherem o ITBI⁴¹. O acesso a esses meios é em geral pouco transparente e até custoso, ainda que se trate de informações públicas. Ademais, os dados estão sujeitos a fraudes de subdeclaração de valores. Ainda no tocante a essa questão, Denaldi (2013, p. 4) argumenta que a formação do preço da terra é matéria complexa, sendo difícil obter respostas consistentes pelo simples isolamento da variável do zoneamento:

A possibilidade de o instrumento contribuir para conter a valorização da terra ainda não está comprovada. É difícil separar a variável “regulação” das demais variáveis que incidem sobre a formação do preço da terra. A formação do preço da terra nas RMs relaciona-se com diversos fatores como dinâmica do mercado imobiliário local e regional, condições macroeconômicas, estoque de terras disponíveis, entre outros.

Desde as experiências pioneiras de ZEIS, a demarcação de áreas vazias e a implementação envolvem conflitos de interesses. O caso de Diadema já foi relatado anteriormente. Denaldi (2013, p. 4) afirma que a polêmica é generalizada nas cidades brasileiras e em geral coloca em lados opostos o setor imobiliário e o da construção contra os movimentos de moradia.

Os movimentos de moradia historicamente defendem a bandeira das ZEIS, tendo nela um importante instrumento de reivindicação e levando a demarcação de perímetros como a pauta mais importante nos processos de revisão dos planos diretores e das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo. Foi assim na revisão da LPUOS de 2004 em São Paulo (Villaça, 2005, p. 51) e no processo de revisão do Plano Diretor de 2014, quando as mobilizações em torno das ZEIS levaram à organização de manifestações em frente à Câmara Municipal para cobrar especificamente a aprovação do PDE.

Do ponto de vista do posicionamento contrário, Denaldi (2013, p. 4-5) aponta algumas das naturezas dos argumentos de oposição à ZEIS. Uma delas é a alegação de que as ZEIS atrapalham a construção de novas atividades econômicas e, por consequência, a geração de empregos. Uma outra recorre à inviabilidade financeira de se construir um empreendimento de HIS em determinada área, impedindo sua gravação como ZEIS. Por fim, há um argumento de “ordem legal” que acusa não somente as ZEIS, mas a sua combinação com os dispositivos de

⁴¹ Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que incide sobre a transmissão inter-vivos de bens imóveis.

cumprimento da função social da propriedade de exercer um caráter confiscatório, por cercear do proprietário o exercício do direito de propriedade para em seguida expropriá-lo.

Em razão dos grandes interesses que tem em disputa, o setor imobiliário em São Paulo participa muito ativamente nos processos de elaboração de legislação urbanística. Inclusive sua posição privilegiada enquanto grupo de pressão da elite econômica lhe permite vias próprias de interlocução e articulação com o poder público que não se abrem para a sociedade civil em geral, traço característico de uma sociedade de correlação de forças muito desequilibrada.

Por ocasião da revisão do PDE de São Paulo em 2014, o Secovi-SP⁴² elaborou uma análise do papel das ZEIS para o setor de incorporações (SECOVI, 2013). A partir de dados de seu sistema interno (GeoSecovi), o Secovi-SP analisou os empreendimentos imobiliários de São Paulo entre 2002 e 2012.

As conclusões apresentadas nesse estudo, em geral, refletem a indisposição das empresas de incorporação para com as ZEIS. Embora reconhecendo a "importância conceitual" das ZEIS, concluiu-se pela não-eficácia das ZEIS no incentivo à produção habitacional. Argumentou-se que a iniciativa privada prefere construir HIS e HMP fora das ZEIS, onde há mais atratividade e menor complexidade. Ainda segundo o Secovi-SP, as ZEIS terminam por afastar os incorporadores pois incorrem em muito mais exigências que tornam o processo de viabilização e licenciamento mais moroso e complexo (SECOVI, 2013).

Por um lado, a visão apresentada pelo Secovi-SP é claramente negativa para com as ZEIS e acabou por subestimar sua relevância, conforme se debaterá adiante (Capítulo 3), contudo convém lembrar que a questão não se resume a dizer que o setor imobiliário se posiciona contra a ZEIS, pois a questão não é tão simples. As empresas de incorporação não constituem um grupo homogêneo e atuam em mercados segmentados. Assim, a especialização do chamado segmento econômico e da "habitação social de mercado" compreende empresas atuantes em ZEIS, com uma visão própria a respeito da atratividade dessas áreas para empreendimentos, reconhecendo um potencial de atuação⁴³.

Na revisão do PDE de 2014, quando o poder público rebaixou para três salários mínimos o teto de renda de HIS exigido nas ZEIS (HIS-1), a reação do setor imobiliário foi reivindicar uma

⁴² Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo, órgão de classe das empresas do mercado imobiliário em São Paulo.

⁴³ Mário Lamberti Junior, diretor de Incorporação da Englux Construtora e Incorporadora, concede entrevista a Gatti (2015, p. 60). O trecho que consta da tese exemplifica bem o quanto, para alguns incorporadores, atuar em ZEIS é muito atrativo.

alternativa para manter as condições das ZEIS da legislação anterior, tendo nas ZEIS 5 a solução conciliatória (Capítulo 2).

Outro grupo de oposição das ZEIS refere-se a moradores de bairros de classe média e alta, muitas vezes representados pelas associações de bairro. Caso típico dessa aversão é relatado por Ferreira (2011, p. 80):

Nas audiências públicas para a revisão do Plano Diretor de São Paulo, em 2006, os moradores de classe média do tradicional bairro da Mooca solicitaram abertamente a retirada das Zonas Especiais de Interesse Social ali previstas, temerosos pela “desvalorização” que elas criariam decorrente da atração de “pessoas pobres”.

Ferreira (2011, p. 81) relaciona esse tipo de manifestação a uma ordem estamental que alimenta a intolerância à pobreza, um traço patrimonialista que imiscui o interesse das classes dominantes no Estado. Com efeito, sob essa lógica não causa espécie o fato de praticamente não existirem ZEIS nas áreas mais ricas de São Paulo.

Os conflitos de interesse em torno da disputa pelo território são uma constante das ZEIS. Eles estão envolvidos tanto na demarcação das ZEIS, mas também nos conflitos fundiários que ocorrem nesses perímetros. Essa é uma situação típica dos assentamentos precários em geral, onde a segurança na posse dos ocupantes é incerta. O conflito se agrava sobretudo nas áreas onde há interesses imobiliários envolvidos, como é o caso das áreas de Operação Urbana Consorciada no Município de São Paulo. No contexto da Operação Urbana Água Espreada, na Zona Sul do Município, a luta dos moradores da favela Jardim Edith contra a ameaça de remoção é emblemática do ponto de vista do papel das ZEIS como mecanismo de garantia dos direitos de moradia dos ocupantes, o que foi reconhecido inclusive em esfera judicial, mesmo que com algumas limitações. Conforme relatam Rolnik & Santoro (2013?, p. 28):

[...] A decisão judicial que ordenou a construção das habitações no local valeu-se da justificativa de tratar-se de uma ZEIS, em um contexto de pressão intensa da população organizada em conjunto com a Defensoria Pública. [...]

O caso do Jd. Edith, embora aponte para as dimensões das ZEIS como instrumento de resistência e reconhecimento de direitos, já apontadas anteriormente neste artigo, tem uma dimensão particularmente importante, por se tratar da área de maior valorização imobiliária da cidade com o mercado mais potente das cidades do país. Neste caso as ZEIS não apenas afirmaram uma localização já existente como determinaram um caráter mais incluyente da operação. Entretanto não podemos ignorar que das mais de 8.500 famílias moradores de favelas contidas na área, apenas 250 estão incluídas neste projeto de HIS.

Embora não tenham sido conceituadas para explicitamente atender a tal fim, há outros casos que ilustram a utilização das ZEIS como instrumentos de resistência. Por exemplo, a instituição de um Conselho Gestor de ZEIS 3, na Região da Luz, em 2012, no qual uma mobilização de associações de moradores e comerciantes locais fizeram frente a um grande projeto imobiliário denominado “Projeto Nova Luz”, conduzido pela então gestão municipal⁴⁴.

Em resumo, o conjunto das informações levantadas permite visualizar a evolução conceitual experimentada pelo instrumento das ZEIS, que na origem visava à implementação de políticas de regularização, com todo um referencial de aproximação do problema ainda para ser propriamente desenvolvido.

Comparando-se o quadro original com o atual cenário, as diferenças são muitas. As condições de aplicação das ZEIS evoluíram tanto do ponto de vista normativo, mas também da possibilidade de articulação com programas habitacionais e de regularização, que destinaram grandes quantidades de recursos financeiros para programas habitacionais. Ademais, do ponto de vista do processo social, as ZEIS assumem novos papéis frente a correlações de forças mais complexas, incorporando novas formas de apropriação pelos diversos agentes seja do poder público, da iniciativa privada, dos movimentos sociais e da sociedade civil.

⁴⁴ Ver Gatti, 2015.

2 Capítulo 2

As normativas de HIS e ZEIS em São Paulo

Este capítulo analisa o disciplinamento das ZEIS e da HIS no município de São Paulo. Particularmente, interessa o arcabouço normativo municipal vigente entre os anos de 2002 a 2014, período que o presente trabalho adota como recorte temporal de análise das transformações das ZEIS de vazios. Ainda assim, o intuito desse estudo sobre a legislação é buscar respostas em momentos passados dos regramentos municipais e, portanto, o intervalo de tempo contemplado neste levantamento compreende um período mais abrangente, tendo início na década de 1970 e se estendendo até a última revisão do marco regulatório urbanístico de São Paulo, que transcorreu na gestão do prefeito Fernando Haddad (2013-2016). Importa entender a evolução do entendimento conceitual e do disciplinamento da produção da habitação social, conhecimentos acumulados que têm como produto a atual regulação, bem como as transformações sofridas pela normativa ao longo do tempo. Transformações essas não apenas de textos legais, mas sobretudo de princípios constitutivos das estratégias da produção habitacional.

Um importante ponto de partida para se entender a legislação municipal relacionada à produção de HIS é que ela se volta principalmente às atividades de licenciamento, abrangendo o zoneamento, as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo e os códigos edilícios. Além dos instrumentos urbanísticos, há também os incentivos fiscais que o município confere à produção de HIS, que apesar de não serem foco do estudo, ainda assim convém mencioná-los⁴⁵:

- Lei nº 13.259, 28 de dezembro de 2001: Permite que o município receba imóveis como pagamento de dívida de IPTU;
- Lei nº 13.402, de 5 de agosto de 2002: Concede isenção de ITBI para operações imobiliárias relacionadas a HIS;
- Lei nº 13.736, de 13 de janeiro de 2004: Remissão de IPTU para a compra de prédios pela Prefeitura para programas habitacionais;
- Lei nº 13.657, de 31 de outubro de 2003: Isenção de pagamento de taxas para processos de licenciamento de HIS e HMP.

⁴⁵ Lei nº 13.259, 28 de dezembro de 2001, disciplina a dação em pagamento de bens imóveis como forma de extinção da obrigação tributária no Município de São Paulo, prevista no inciso XI do artigo 156 do Código Tributário Nacional, acrescido pela Lei Complementar Federal nº 104, de 10 de janeiro de 2001.

Lei nº 13.402, de 5 de agosto de 2002, altera a legislação relativa ao imposto sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição - ITBI-IV, e dá outras providências.

Lei nº 13.736, de 13 de janeiro de 2004, cria incentivos para a aquisição de imóveis destinados aos programas habitacionais do Município de São Paulo.

Lei nº 13.657, de 31 de outubro de 2003, concede remissão e isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana incidente sobre os imóveis de propriedade da COHAB/SP, concede isenção de taxas para exame e verificação de projetos e construções incidentes sobre as edificações que discrimina e dá outras providências.

Do ponto de vista do licenciamento, historicamente foi criada uma via própria de regulação, com aplicação específica sempre prevista nos dispositivos da LPUOS e do COE. A possibilidade de regulamentação específica foi estabelecida no Código de Obras de 1975, Lei nº 8.266/75, e na lei de parcelamento, a Lei nº 9.413/81. Tais dispositivos permitiram ao poder executivo municipal a prerrogativa de estabelecer regras especiais para a aprovação de loteamentos e edificações de HIS. São os chamados decretos de HIS. A partir de então, todas as LPUOS e COE subsequentes fazem menção ao decreto regulamentador.

Um dos objetivos claros da legislação de HIS é permitir a redução de custos de produção da habitação através da redução de exigências, tais como lotes menores, padrões mais baixos de infraestrutura em loteamentos, redução na exigência de vagas de garagem, pé-direito mais baixo. Nesse quesito, existem argumentos de que a eficácia dessas medidas já é amplamente questionada na literatura (ROLNIK & SANTORO 2013, p. 3).

Além da redução de custos, os decretos de HIS em São Paulo acabaram por ter um papel estratégico da promoção habitacional no município, ao permitir que os empreendimentos fossem feitos em várias zonas da cidade de forma mais permissiva do ponto de vista do aproveitamento dos terrenos do que o estabelecido pela LPUOS.

O decreto de HIS já podia ser considerado um instrumento consolidado quando da instituição das ZEIS, com o PDE de 2002 (Lei nº 13.430/02). Portanto, as ZEIS entram no regramento urbanístico para se somarem aos objetivos da produção habitacional. Interessa então, neste estudo, entender as interações entre esses mecanismos, colaborando assim com a interpretação das transformações ocorridas no período.

Além disso, o estudo do disciplinamento permite dialogar com uma série de questões que permeiam a literatura: Qual o papel das ZEIS na regulação da produção de HIS? As ZEIS priorizam a produção do poder público? Incentivam a produção de mercado? As ZEIS servem para priorizar a produção de HIS nesses perímetros? Elas induzem a boa localização dos empreendimentos?

Cada um desses elementos pode ser em si uma função das ZEIS, ao mesmo tempo que nem sempre é possível atender a todos esses intuitos simultaneamente sem incorrer em contradições. Além disso, as ZEIS são um instrumento de disciplinamento municipal. Ou seja, parte-se da premissa de que as condicionantes e características de âmbito local são importantes na disciplina do instrumento e devem ser bem compreendidas, sob o risco de comprometer a correta interpretação dos resultados.

Primeiramente, será avaliada a normativa de HIS, que contempla os decretos municipais de HIS: Decretos nº 14.025/76 e nº 17.810/82, Decreto nº 31.601/92, Decreto nº 44.667/04 e Decretos nº 56.759/16 e nº 57.377/16. São analisadas as alterações que esses decretos sofreram e as disposições correlatas do PDE, da LPUOS e do COE contemporâneos aos decretos.

Em um segundo momento, será analisada a trajetória de disciplinamento das ZEIS, desde o primeiro projeto de Plano Diretor no qual foram originalmente propostas as ZEIS, em 1991, na gestão da prefeita Luíza Erundina; o PDE/2002 e a LPUOS/2004 (Lei nº 13.885/04) da gestão da prefeita Marta Suplicy, que de fato vieram a implantar o instrumento no município; e as revisões do PDE/2014 (Lei nº 16.050/14) e LPUOS/2016 (Lei nº 16.402/16) feitas na gestão do prefeito Fernando Haddad, que respondem a algumas avaliações e críticas do instrumento ao longo da década anterior.

É importante notar que, diante da extensa documentação compilada, optou-se pelo foco no estudo das regras de conjuntos habitacionais multifamiliares, pois estas representam, nos perímetros de ZEIS, a tipologia de HIS predominante no período do estudo.

2.1 Normativa de HIS

2.1.1 Decretos nº 14.025/76 e nº 17.810/82

Na década de 1970, esteve em plena vigência o modelo de política habitacional e urbana do regime militar. Financiada pelo Banco Nacional da Habitação, que havia sido criado em 1964, a produção habitacional desse período ficou caracterizada pela baixa qualidade, tanto do ponto de vista urbanístico quanto da arquitetura dos conjuntos. Em São Paulo, essa política tem como principal exemplo os grandes conjuntos periféricos promovidos pela Cohab-SP. Na lógica do padrão periférico de expansão urbana, o modelo foi responsável pela formação de bairros-dormitório, onde a alta concentração de moradias populares não foi acompanhada da provisão de equipamentos sociais e urbanos e da geração de empregos. Muitos conjuntos pendiam, inclusive, de infraestrutura básica e regularidade fundiária. A diretriz de projetos desses conjuntos era voltada ao fomento da atividade da construção civil, sendo que a padronização excessiva de plantas e processos de obra levaram a “verdadeiros carimbos com filas intermináveis de predinhos H ou casinhas, muitas vezes perdidos no meio do nada” (BONDUKI, 2014, pp 68-69).

Segundo Silva (1998, p. 72), no contexto da atuação do BNH, a despreocupação com o estoque de terras e com o custo da habitação para a baixa renda foi uma constante nas alterações da legislação de parcelamento de uso e ocupação do solo desde a segunda metade da década de

1960. Exceção foram as normas para HIS introduzidas nessa época, que objetivaram a diminuição de custos de produção de lotes através da redução de dimensões e padrões de infraestrutura.

Trata-se dos Decretos nº 14.025/76⁴⁶ e nº 17.810/82⁴⁷, que regulamentaram dispositivos da Lei nº 8.266/75 (Código de Obras e Edificações de 1975 - COE/75) relativos à HIS⁴⁸, o primeiro referindo-se a conjuntos de promotores públicos e o segundo tratando de empreendimentos de interesse social de agentes privados, financiados pelo SFH.

Em ambos os decretos, o conceito de HIS está ligado ao agente promotor que desenvolve o empreendimento habitacional. Na realidade, em nenhum dos textos aparece a definição precisa do termo “Habitação de Interesse Social”. O Decreto nº 14.025/76 trata no Artigo 10 do termo “Conjuntos Habitacionais de Interesse Social”:

(Consideram-se) Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, os projetos elaborados nos termos deste decreto, destinados a urbanização de áreas para a implantação de programas habitacionais, promovidos pelas Entidades Promotoras.

Já o Decreto nº 17.810/82 define no Artigo 2º os “programas habitacionais de interesse social desenvolvidos por entidades privadas” pelo vínculo que teriam com o SFH:

Para os efeitos e aplicação deste decreto, consideram-se programas habitacionais de interesse social desenvolvidos por entidades privadas aqueles que venham a ser realizados com recursos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação.

Ademais, estabeleciam para as casas e apartamentos de HIS a área máxima de 72m².

⁴⁶ Decreto nº 14.025 de 19 de novembro de 1976, regulamenta os artigos 516, 522, 523 e 565 da Lei nº 8.266 de 20 de junho de 1975 (COE/75), fixando normas especiais para arruamento, loteamentos, conjuntos habitacionais, edificações de interesse social e dá outras providências.

⁴⁷ Decreto nº 17.810 de 4 de fevereiro de 1982, regulamenta, parcialmente, os artigos 523 e 565 da Lei nº 8.266 de 20 de junho de 1975 (COE/75), com nova redação conferida pela Lei nº 9.414, de 30 de dezembro de 1981, fixando normas técnicas especiais para programas habitacionais de interesse social, desenvolvidos por entidades privadas, e dá outras providências.

⁴⁸ Os decretos mencionam os artigos 516, 522, 523 e 565 do COE/75, que tratam de:

Art. 516: Necessidade de apresentação do projeto para obtenção alvará. Documentos necessários.

Art. 522: Possibilidade de expedição da aprovação do projeto anteriormente à licença de execução da obra.

Art. 523: Excepcionalidades para HIS: apresentação de projeto simplificado; tramitação rápida de processos com prazos máximos de análise reduzidos à metade; assistência técnica, jurídica e administrativa da Prefeitura na fase de projetos, execução e obtenção de financiamento; isenção de pagamentos; e demais facilidades concedidas por regulamentação especial.

Art. 565: Excepcionalidades para HIS: no caso de intervenções urbanísticas promovidas pelo Poder Público e Programas de HIS promovidas por entes sob controle acionário do Poder Público (o que caracteriza as companhias públicas de habitação).

O COE/1975 admite uma “via especial” para a aprovação de HIS promovida pelo poder público. Esse tratamento diferenciado incide principalmente na questão de prazos e custos relativos à tramitação dos processos de aprovação, e na definição de parâmetros urbanísticos que sejam mais permissivos, muitas vezes calcados na redução de custos de produção⁴⁹.

Na lógica de redução de exigências de dimensões e padrões de infraestrutura, o Decreto nº 14.025/76 estabelece algumas regras mais permissivas do que as especificadas pela LPUOS/1972⁵⁰ e pelo COE/75, dentre as quais: o lote mínimo de 100,00m² (cem metros quadrados) (Art. 2º); parâmetros próprios de declividades, dimensões para o sistema viário de parcelamentos (Quadro I); proporção mínima de vagas de estacionamento de uma vaga para cada duas unidades (Art. 13); e pé-direito mínimo de 2,40m para compartimentos de permanência prolongada e de 2,20m para permanência transitória (Art. 14)⁵¹.

Além disso, tal Decreto define regras próprias para as Zonas de Uso Z2, Z6⁵², Z8, Z9 e Z12 (Quadro II), abrindo a possibilidade de aprovar HIS dentro de todas as categorias de usos residenciais e fixando CAs máximos por categoria de uso e não pela zona. Esses CAs máximos possíveis para HIS eram, em geral, mais elevados do que os estabelecidos pela LPUOS/1972 (Quadro 2.1).

Dois exemplos desse tratamento diferenciado são as Z2 e as Z8-100/1. As Z2, zonas de baixa densidade que cobriam 63,1% da área urbana (SILVA, 1998, p. 80), admitiam CA máximo 1,00 (um) pela LPUOS/1972 (podendo ser majorado até dois pela “fórmula de Adiron” – ver item 2.2.3). No caso das Z8-100/1 (zona rural), a LPUOS/1972 estabeleceu CA máximo de 0,3, permitindo apenas a casa isolada (R1) dentre os usos residenciais. Já para HIS promovida pelo poder público,

⁴⁹ Tal princípio é explicitado nas considerações iniciais do Decreto nº 14.025/76, assinado pelo prefeito Olavo Setúbal, que justifica ainda a necessidade de “adotar uma política habitacional conscientizada pela realidade socioeconômica da cidade de São Paulo”, e as dificuldades encontradas pelas entidades públicas no desenvolvimento de seus programas. Conforme o Decreto: “CONSIDERANDO que a atual legislação de uso, ocupação do solo e edificações consubstanciada nas Leis nºs 7.805/72, 8.001/73, 8.266/75 e 8.328/75 prevê, para a elaboração de Programas Habitacionais de Interesse Social, facilidades que vão desde a aprovação dos projetos até ao estabelecimento de normas técnicas especiais mais atuantes, considerando principalmente as condições socioeconômicas da cidade”.

⁵⁰ Lei nº 7.805 de 1 de novembro de 72.

⁵¹ Vagas de estacionamento: A LPUOS/1972 definia a exigência mínima de vagas em função da área da unidade residencial, sendo a menor relação a de uma vaga por unidade, para unidades de até 200 m².

Pé-direito mínimo: O COE/75 define pé-direito mínimo de 2,50m, para os compartimentos de permanência prolongada; e 2,30m, para os compartimentos de permanência transitória.

⁵² Acrescentada pelo Decreto nº 15.047/78.

o Decreto nº 14.025/76 previa para essas mesmas zonas de uso o CA máximo de 2,5 (para R2-02⁵³).

Dessa forma, o Decreto nº 14.025/76 inaugurou o disciplinamento de duas práticas bastante generosas para com a promoção pública de HIS. Primeiro, os empreendimentos de HIS foram permitidos de forma abrangente no território do Município, abarcando áreas e zonas extensas, inclusive aquelas com restrições e controle especial para o uso residencial, como era o caso das zonas industriais Z6 e zonas rurais Z8-100 (Quadro 2.1). Segundo, a possibilidade de maiores índices de aproveitamento para empreendimentos HIS ultrapassando os da LPUOS/1972. Vale lembrar que, no caso dos terrenos rurais, esse dispositivo estava em consonância com a estratégia de formulação de banco de terras públicas para construção de conjuntos habitacionais nas áreas periféricas (Capítulo 1).

Quadro 2.1 – Parâmetros de uso e ocupação do solo segundo a LPUOS/1972 e o Decreto nº 14.025/76

Zona de uso	LPUOS/1972			
	Usos residenciais		CA máximo	TO máxima
	Conformes	Sujeitos a controle especial		
Z2	R1 R2 R3		1,00*	0,50
Z6		R1 R2 R3	0,70	1,50
Z8-100*	R1		0,20	0,10
Z9	R1 R2-01		1,00	0,50
Z12	R1 R2 R3		2,50	0,50

Zona de uso	Decreto nº 14.025/76			
	HIS / Usos residenciais conformes	CA máximo	TO máxima	
Z2 / Z6 / Z8 / Z9 / Z12	R1	1,00	0,50	
	R2-01	2,00	0,72	
	R2-02	2,50	0,25	
	R3-01	2,00	0,50	
	R3-02			

Fonte: Lei nº 8.001/73, Decreto nº 14.025/76.

Note-se que o Decreto utiliza categorias de uso residencial da LPUOS/1972 enquanto categorias de HIS, ou seja, um projeto de HIS também estaria subclassificado em R1, R2-01, R2-02, R3-01 e R3-02⁵⁴, para efeitos da aplicação dos dispostos da normativa urbanística. Essa correspondência ao longo do tempo se perde com as alterações da legislação, caminhando no sentido de conferir autonomia à HIS como categoria de uso.

Quanto ao Decreto nº 17.810/82, este foi publicado após a alteração do COE/1975 pela a Lei nº 9.414/81, que passou a incluir no rol de promotores de HIS os agentes privados que operassem

⁵³ R2.02 - habitações agrupadas verticalmente, observado recuo de 3,00 (três) metros, em relação às divisas laterais do lote.

⁵⁴ A definição dessas categorias de uso consta do Glossário de categorias de usos residenciais e habitacionais nas LPUOS, ao final da dissertação.

com recursos do SFH. À semelhança do Decreto nº 14.025/75, são permitidos pé-direito mais baixo e proporção menor de vagas de estacionamento. Porém, diferente da HIS de promoção pública, as normas para os agentes privados aplicavam-se somente na área urbana do município, e dentro de parâmetros urbanísticos similares ou até mais restritivos do que os da LPUOS/1972⁵⁵. Além disso, a instalação de elevadores era expressamente proibida, restringindo-se o número de pavimentos pela limitação da distância máxima do nível de acesso ao piso mais alto ou mais baixo da edificação a onze metros⁵⁶.

É possível identificar traços do contexto da década de 1970 refletidos na normativa pioneira de HIS. Sob a política urbana comandada pelo regime militar, o autoritarismo e a tecnocracia predominavam em todas as esferas de poder (GIAQUINTO, 2009 p. 42), condição presente tanto na produção habitacional e quanto na regulamentação de HIS do período. Em especial, o Decreto nº 14.025/76 apoia-se na ampla autonomia do poder público em exercer a prerrogativa de tratar os empreendimentos habitacionais de forma diferenciada do regramento geral previsto na legislação de parcelamento e edificação. Tal autonomia revela o costume à época aceito de que o poder público tinha mais liberdade de atuar definindo e seguindo suas próprias regras.

2.1.2 Decreto nº 31.601/92

O Decreto nº 14.025/75 esteve vigente entre os anos de 1975 até 1992, quando foi substituído por um novo regramento para empreendimentos de HIS, o Decreto nº 31.601/92⁵⁷. No início dos anos 1990, a experiência da gestão da prefeita Luíza Erundina em processos autogestionários da construção de moradia, com uma arquitetura inovadora em projetos, técnicas e processos, foi traduzida na reformulação do decreto regulamentador, que incorporou uma nova e mais diversificada gama tipológica de HIS.

Helena Menna Barreto Silva (1998, p.167) relata o processo de revisão do decreto, que teve início a partir de 1990, com trabalhos coordenados na Secretaria da Habitação – SEHAB envolvendo técnicos dos governos municipais e estaduais. Uma comissão foi constituída para discutir a normativa vigente com o objetivo de propor novos critérios. A avaliação dos técnicos era a de que as exigências legais do Decreto nº 14.025/75 e da legislação de parcelamento oneravam

⁵⁵ Conforme Quadro 2 do Decreto nº 17.810/82.

⁵⁶ Posteriormente rebaixado para 9,00m pelo Decreto nº 22.104/86.

⁵⁷ Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992: regulamenta o artigo 26 da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, e os artigos 523 e 565 da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, com a nova redação dada pela Lei nº 9.414, de 30 de dezembro de 1981

desnecessariamente os projetos de HIS, por outro lado, havia a preocupação com a qualidade dos assentamentos habitacionais (SILVA, 1998, p. 167). Desses trabalhos, resultou a publicação do Decreto nº 31.601/92.

Silva (1998, p. 167-169) destaca, ainda, as principais revisões feitas pelo novo decreto. Ao tratar das tipologias habitacionais, resgataram-se tipos tradicionais de soluções, como as vilas, casas superpostas e condomínios horizontais. Foram reduzidos o lote mínimo para 60m² e os recuos, desde que mantidas condições satisfatórias de iluminação, insolação e ventilação das edificações. A largura mínima do leito carroçável foi diminuída com o propósito de induzir a redução da velocidade dos veículos, e foi instituída uma tipologia diversificada de vias mistas que comportem a mescla de veículos locais, veículos esporádicos pesados e pedestres. Foram reduzidas as exigências de vagas de estacionamento para unidades unifamiliares, bem como para condomínios, em especial nos casos de empreendimentos para população de baixa renda em áreas bem servidas de infraestrutura de transporte. Também se estabeleceu obrigatoriedade de destinação de áreas verdes e institucionais para parcelamentos, e de execução de obras de infraestrutura.

Enquanto os decretos anteriores se limitavam a definir a HIS a partir do enquadramento do agente promotor, o Decreto nº 31.601/92 traz uma definição de HIS mais elaborada, incorporando características da demanda habitacional conforme a especificidade da precariedade, introduzindo também um critério de renda máxima. A definição do termo “Empreendimento Habitacional de Interesse Social”, consta do Artigo 2º:

EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL - parcelamento do solo, bem como construção de edificações - envolvendo ou não o parcelamento do solo - destinados às famílias que vivem em habitação subnormal, em condições de habitabilidade precária, ou auferem renda mensal igual ou inferior a 12 (doze) salários mínimos, ou seu sucedâneo legal, ou ainda que se enquadrem nos critérios das instituições operadoras do Sistema Financeiro da Habitação, e referentes à população demandatária situada no limite de renda acima definido;

A regulamentação de empreendimentos públicos e privados, até então separada em dois decretos, foi consubstanciada nesse novo decreto. Contudo, foi mantida uma série de restrições aplicáveis à iniciativa privada como, por exemplo, a realização de empreendimentos nas Z8-100/1 permaneceram enquanto prerrogativas do poder público.

Nos termos do Decreto nº 31.601/92, a HIS foi dividida em quatro categorias de uso: Residencial unifamiliar, Residencial multifamiliar horizontal até 12 unidades, Residencial multifamiliar horizontal acima de 12 unidades e Residencial multifamiliar vertical. Essa classificação configurou

uma tipologia própria à HIS que a desprende da correspondência com as categorias de uso da LPUOS/1972, como constava da normativa anterior.

Uma regra introduzida pelo Decreto nº 31.601/92 refere-se à área máxima dos lotes de empreendimentos multifamiliares, limitada a 20.000,00m², expressando uma preocupação com relação ao porte dos conjuntos habitacionais e às consequências no custo e na complexidade de manutenção de grandes condomínios.

Outro fator que diferencia o Decreto nº 31.601/92 de seus anteriores é a explicitação das zonas de uso onde seriam permitidos os empreendimentos de HIS. Na normativa até então vigente, os quadros de zonas e parâmetros praticamente tratavam das exceções aos parâmetros constantes da LPUOS/1972, ficando implícito que nas demais zonas permaneceriam aplicáveis as disposições da LPUOS. O texto do novo Decreto expressamente admitia a HIS nas Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19⁵⁸. Ao listar as zonas onde a HIS era permitida, o Decreto tacitamente proibia a HIS nas demais zonas, em especial as zonas residenciais de baixa densidade, como as Z1. A ideia de se proibir a HIS nas zonas estritamente residenciais com o tempo se consolida, passando a constar inclusive no texto do Plano Diretor Estratégico de 2014 (PDE/2014).

Todavia, em consonância com o decreto anterior, os empreendimentos de HIS eram permitidos na maioria das zonas do Município, com o estabelecimento de parâmetros urbanísticos mais em função da categoria de uso de HIS do que da zona. Desse modo, para as categorias de HIS de tipos horizontais, o CA máximo era 1,2 (um e dois décimos) e a TO máxima, 0,6 (seis décimos), independentemente da zona, desde que fossem permitidos. Já os conjuntos verticais apresentavam CAs máximos variáveis conforme a zona de uso, que para empreendimentos públicos poderiam até ser mais altos do que os valores dos usos residenciais da LPUOS/1972, chegando ao CA máximo de 4,0 (quatro) ou até 6,0 (seis) no caso de reformas (Figura 2.1).

⁵⁸ E demais zonas incluídas nos anos subsequentes, por meio de alterações do decreto original.

Figura 2.1 – Quadro II-A do Decreto nº 35.839/96

ANEXO INTEGRANTE DO DECRETO Nº 35.892, DE 14 DE FEVEREIRO DE 1996

Quadro II-A - anexo ao Decreto nº 35.839/96.

CATEGORIA DE USO	ZONA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (1)	RECUSOS (m)			
				FRENTE	FUNDOS	LATERAIS	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19, Z8-100/1, Z8.001, Z8.029, Z8.039	0,6	1,2	5 OU ART. 35	1,5 OU ART. 35	1,5 EM UM DOS LADOS OU ART. 35	
	— 5 OU ART. 37			ART. 37 INCISO VI	ART. 37 INCISO VI		
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL ATÉ 12 UNIDADES	Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19, Z8-100/1, Z8.001, Z8.029, Z8.039	0,6	1,2	— 5 OU ART. 37	ART. 37 INCISO VI	ART. 37 INCISO VI	
	— 5 OU ART. 37			ART. 37 INCISO VI	ART. 37 INCISO VI		
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL ACIMA DE 12 UNIDADES	Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19, Z8-100/1, Z8.001, Z8.029, Z8.039	0,5	1,2	5 OU ART. 37	ART. 37 INCISO VI	ART. 37 INCISO VI	
	— 5 OU ART. 37			ART. 37 INCISO VI	ART. 37 INCISO VI		
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL	Z5	0,5	3,0 (2)	5 OU ART. 42	5 OU ART. 42	3 DE AMBOS OS LADOS OU ART. 42	
	Z3, Z10, Z12, Z19		4,0	—	3 ACIMA DO 2º PAV. OU ART. 42		
	Z4		4,0				
	Z5	0,8	4,0 (3)	—	3 ACIMA DO 2º PAV. OU ART. 42		
	Z6	0,5	2,5 (4)	5 OU ART. 42	5 OU ART. 42		
	Z8-100/1, Z9 (5) Z8.001, Z8.029, Z8.039		1,5	5 OU ART. 42	5 OU ART. 42		

- (1) Sobre os coeficientes definidos neste quadro não é necessário e nem permitido aplicar as fórmulas previstas na legislação do uso e ocupação do solo.
- (2) Para os agentes promotores previstos no inciso III do parágrafo 1º do artigo 1º deste Decreto, o coeficiente de aproveitamento máximo é 2,5.
- (3) Pode atingir 6,0 conforme o disposto no parágrafo 2º do artigo 3º, deste Decreto.
- (4) Para os agentes promotores previstos no inciso III do parágrafo 1º do artigo 1º deste Decreto, o coeficiente de aproveitamento máximo é 1,5.
- (5) Não se admitem nas zonas Z8-100/1 e Z9 empreendimentos habitacionais de interesse social promovidos pelos agentes previstos no inciso III do parágrafo 1º do artigo 1º deste Decreto.

Fonte: Decreto nº 35.839/96

Na década de 1990, já extinto o BNH e em meio a uma crise no financiamento habitacional, inicia-se a discussão sobre uma nova diretriz, a necessidade de trazer a iniciativa privada para a produção habitacional, e uma normativa única que buscasse aproximar as regras da promoção privada da pública. Da segunda metade da década de 1980 até a primeira metade da década de 1990, surge o expediente da Operação Interligada, que consistia na concessão de exceções às leis urbanísticas em projetos da iniciativa privada, em troca da construção de unidades habitacionais de interesse social.

Após sua publicação original, o Decreto nº 31.601/92 sofreu uma série de alterações nos anos subsequentes, ocasionando mudanças de regras como: exigências técnicas para conjuntos verticalizados (Decreto nº 34.049/94), zonas onde se pode fazer HIS (Decretos nºs 35.433/95, 35.553/95, 35.982/96 e 37.004/97), enquadramento de promotores privados de HIS (Decreto nº 35.553/95, mesmo os que não operem recursos do SFH; Decreto nº 35.839/96, conveniados com a COHAB-SP) e regras para registro de empreendimentos nos cartórios de registro de imóveis (Decretos nºs 41.956/02 e 43.301/03).

O Decreto nº 34.049/94 traz ainda dispostos específicos para soluções verticalizadas de empreendimentos de HIS, que apresentassem mais de 5 pavimentos. Dentre as regras previstas,

destacam-se a obrigação de destinar áreas para lojas e serviços no térreo das edificações, a limitação de gabarito de altura de dez pavimentos acima do térreo, e a largura mínima de dez metros para as vias de acessos a tal tipo de edificação. Além disso, o Decreto previa que as áreas do térreo destinadas a comércio e serviços estivessem caracterizadas como área comum condominial, de forma que a renda obtida através da locação desses espaços fosse vinculada à manutenção e conservação do empreendimento.

2.1.3 Decreto nº 44.667/04

Doze anos após a assinatura de sua versão original, o Decreto nº 31.601/92 veio a ser substituído pelo Decreto nº 44.667/04⁵⁹, assinado pela prefeita Marta Suplicy em 2004. Dois anos antes, o Plano Diretor aprovado na Lei nº 13.430/02 (PDE/2002) tratou de incorporar a definição de uma série de termos ligados à política habitacional, dentre os quais a Habitação de Interesse Social (HIS) e a Habitação de Mercado Popular (HMP), que ficaram assim definidas no Artigo 146:

XIII - Habitação de Interesse Social - HIS, é aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 50 m² (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias;

XIV - Habitação de Mercado Popular - HMP, é aquela que se destina a famílias de renda igual ou inferior a 16 (dezesseis) salários mínimos ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica, de promoção privada, com padrão de unidade habitacional com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 70m² (setenta metros quadrados);

A partir do PDE/2002, tanto a HIS como a HMP se definem por lei a partir dos seguintes critérios:

(i) a natureza do agente promotor público ou privado; (ii) a renda familiar máxima da demanda habitacional a ser atendida e (iii) as restrições técnicas referentes ao limite de área útil e de quantidade de sanitários e vagas de garagem por unidade habitacional.

O Decreto nº 44.667/04 atualiza seu antecessor em adequação aos princípios expressos no PDE/2002, o que o tornou mais abrangente, versando sobre mais assuntos além da aprovação de EHIS e EHMP. Em comparação aos decretos anteriores, que tratavam fundamentalmente das regras para aprovação da HIS, o novo decreto, além das regras para HIS e HMP, incorporou o

⁵⁹ Decreto nº 44.667 de 26 de abril de 2004: regulamenta as disposições da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que institui o Plano Diretor Estratégico, relativas às Zonas Especiais de Interesse Social e aos respectivos Planos de Urbanização, e dispõe sobre normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular.

disciplinamento das ZEIS, dos novos instrumentos de política urbana introduzidos pelo PDE/2002 quando ligados às ZEIS (Concessão do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, Operação Urbana), e dos planos de urbanização de assentamentos precários. O tema da reforma de edificações para o caso de HIS também foi incorporado no novo Decreto.

Ao obrigar a destinação das unidades de HIS a famílias de até seis salários mínimos, o PDE/2002 consolidou a forma de enquadramento a partir do critério da renda máxima da família beneficiária, reduzindo ainda o limite anteriormente fixado (pelo Decreto nº 31.601/92, constava a renda máxima de doze salários mínimos de forma subsidiária a demais critérios). Outra mudança introduzida pela lei foi a redução da área máxima da unidade de HIS de 72m² para 50m².

A partir do Decreto de 2004, ficou explícito que o Empreendimento de HIS (EHIS) seria assim caracterizado se destinasse ao menos 80% de área construída para HIS nas Z3, Z4 e Z5, e 90% nas demais zonas. No caso das ZEIS, os Empreendimentos em ZEIS (EZEIS) deveriam cumprir com o mínimo exigido pelo PDE/2002 quanto à área construída de HIS e HMP.

Dentre os temas nos quais o Decreto reincide, o pé-direito mínimo exigido da unidade de HIS era de 2,30m para cozinhas, banheiros e área de serviço, e 2,40m para demais compartimentos. Para conjuntos verticais, é estabelecido o cálculo de área de lazer mínima em função da área do terreno (10% para edifícios de até cinco pavimentos, 20% para edifícios com mais pavimento). A exigência de áreas de equipamentos de uso condominial foi reduzida para 0,5m² por unidade. Quanto a vagas de estacionamento, deixou-se de exigir a quantidade mínima, ao mesmo tempo manteve-se o limite máximo de uma vaga por unidade.

Também foram aumentadas as restrições quanto ao porte dos conjuntos de HIS: os condomínios foram limitados ao lote máximo de 15.000m² e a 200 unidades. Por outro lado, deixou de vigorar a limitação expressa da altura das edificações (gabarito de altura máxima) definida pelo Decreto nº 31.601/92 com a alteração feita pelo Decreto nº 34.049/94.

A prerrogativa do poder público em utilizar parâmetros diferenciados também muda com o Decreto nº 44.667/04, que praticamente coloca em pé de igualdade as regras para iniciativa pública privada. Por exemplo, a permissão para empreendimentos em Z8-100/1, a zona rural, deixou de estar restrita à promoção pública⁶⁰.

⁶⁰ O PDE/2002 explicita a diretriz de trazer a iniciativa privada para a promoção de HIS, conforme art. 79, que fala dos objetivos da política de habitação municipal:

O preço de venda das unidades de HIS e a compatibilidade desse preço com a possibilidade de pagamento da demanda foi outro assunto que passou a ser disciplinado pelo Decreto nº 44.667/04. Originalmente, o decreto estipulava o preço máximo da unidade de HIS em R\$ 32.300 (trinta e dois mil e trezentos reais), inclusive especificando sua publicidade em placa instalada na obra do empreendimento⁶¹. Ao longo das revisões do decreto, a ideia de se fixar um preço máximo foi abandonada, e sobreveio o estabelecimento de regra na qual as condições de pagamento da unidade comercializada sejam compatíveis com a população com renda de até seis salários mínimos. A comprovação dessa condição àquela época poderia ser feita mediante apresentação de contrato firmado entre o promotor e o agente financiador do empreendimento, via de regra a Caixa Econômica Federal (CALDAS, 2009, p. 161).

A moradia na área central do município ganha força na agenda habitacional no início dos anos 2000, e junto a essa pauta vem a requalificação de edifícios para HIS⁶². O Decreto nº 44.667/04 passou a contemplar a reforma das edificações⁶³, imprimindo poderes à CAEHIS⁶⁴ para aceitar menores exigências em projetos de reforma⁶⁵.

O Decreto nº 44.667/04 foi alterado diversas vezes por outros decretos ao longo de sua vigência, até o ano de 2016. Essas alterações foram marcadas pelas mudanças constantes relativas às zonas de uso onde a HIS era permitida e aos parâmetros de ocupação do solo a serem considerados nessas zonas.

Em 2004, quando o decreto foi assinado, a LPUOS vigente ainda era a da Lei nº 7.805/72, e o decreto original a ela fazia menção. Em especial, os Quadros 2 (Figura 2.2) e 3 referiam-se a

X - criar condições para a participação da iniciativa privada na produção de Habitação de Interesse Social - HIS e habitação de renda média baixa, aqui denominada Habitação do Mercado Popular - HMP, especialmente na área central e nos espaços vazios da Cidade.

⁶¹ Conforme Decreto nº 44.667/04 art. 23: "O EHIS, conforme definido no § 1º do artigo 1º deste decreto, deverá destinar para HIS, de acordo com o disposto Capítulo IV deste decreto, no mínimo: [...] § 5º Deverá ser fixada, na obra, placa com a logomarca da Prefeitura e o nome do projeto público em andamento, onde conste o preço final de venda das unidades do EHIS."

⁶² Por exemplo, o programa Morar no Centro, desenvolvido durante a gestão da prefeita Marta Suplicy 2001-2004.

⁶³ Conforme Decreto nº 44.667/04, art. 50: "Nas edificações existentes a serem reformadas e recuperadas para HIS, com ou sem mudança de uso, poderão ser aceitas, a critério da CAEHIS, soluções que não atendam integralmente às disposições previstas neste decreto, desde que:

I - não sejam agravadas as condições de salubridade e habitabilidade;

II - a edificação seja adaptada às condições de segurança previstas na legislação municipal."

⁶⁴ A CAEHIS – Comissão de Avaliação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social é órgão normativo, consultivo e decisório sobre legislação de ZEIS, EHIS e EHMP. É composta por técnicos da Prefeitura e vinculada à secretaria responsável pelo licenciamento de projetos (Secretaria de Habitação – SEHAB até 2013, Secretaria de Licenciamentos – SEL entre 2013 e 2016, Secretaria de Urbanismo e Licenciamento – SMUL a partir de 2017).

⁶⁵ A despeito de uma legislação que a princípio busca facilitar, persiste uma série de dificuldades técnicas relacionadas à aprovação de reforma de edificações. Acerca do tema, ver LIMA (2016, pp.203-205).

parâmetros a serem observados para EHIS e EHMP, respectivamente, quando não localizados em ZEIS. Nos casos de EZEIS, atendiam-se os parâmetros do Quadro 1.

Figura 2.2 – Quadro 2 do Decreto nº 44.667/04

ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA HIS						QUADRO 2	
MODALIDADE DE HABITAÇÃO		ZONA DE USO	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (1) (2)	RECUOS (m)		
					FRENTE	LATERAIS	FUNDO
Habitação Unifamiliar		Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19, Z8-001, Z8-007, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1, ZEPEC ⁽³⁾	0,8	1,6	5 ou artigo 33	zero	zero
		Z5			zero	zero	zero
Habitação Multifamiliar	Conjunto Horizontal	Z2, Z3, Z4, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z19, Z8-001, Z8-007, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1, ZEPEC ⁽³⁾	0,6	1,2	5 ou artigo 38	zero	zero
		Z5			zero	zero	Zero
		Z2, Z6			0,5	5 ou artigo 46	3 ou artigo 47 ^{(4) (6)}
	Z9,	0,5					
	Z11, Z13	0,5					
	Z3,Z10,Z12, Z19	0,5					
	Z4	0,7					
	Conjunto Vertical	Z5	0,8	4,0	zero	zero	3 acima do 2º andar ou artigo 47 ^{(5) (6)}
		Z8-007	0,5	4,0	5 ou artigo 46	3 ou artigo 47 ^{(4) (6)}	1,5 ou artigo 47 ⁽⁶⁾
		Z8-001, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1	0,5	1,5			
		ZEPEC ⁽³⁾	caso a caso				

Notas:

- (1) O coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser atingido independente do pagamento de outorga onerosa, de acordo com o Plano Diretor Estratégico, Lei 13.430, de 13 de setembro de 2002.
- (2) Na Macroárea de Preservação e Recuperação o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 1,0.
- (3) Em ZEPEC mediante parecer prévio do órgão de preservação competente.
- (4) Nos dois primeiros andares, recuo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em apenas um dos lados.
- (5) Nos dois primeiros andares, recuo lateral igual a zero.
- (6) Somente será permitida a supressão ou a redução do recuo nos conjuntos com, no máximo, 5 (cinco) andares.

Fonte: Decreto nº 44.667/04

Ao mesmo tempo, o Artigo 28 tratava das zonas de uso onde eram permitidos os EHIS:

O EHIS será permitido nas seguintes zonas de uso:

I - nas ZEIS;

II - na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macroárea de Conservação e Recuperação, quando localizado nas zonas de uso Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13 e Z19, nas zonas especiais Z8-001, Z8-007, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1 e nos corredores de uso especial Z8-CR2, Z8-CR3 e Z8-CR4.

§ 1º Será admitido EHIS em Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC, mediante prévio parecer favorável do setor competente.

§ 2º O EHIS deverá observar as condições de uso e ocupação do solo estabelecidas nos Quadros 1 e 2 do Anexo 1 deste decreto, de acordo com a zona de uso que estiver localizado.

§ 3º Nos corredores de uso especial, o EHIS deverá observar o gabarito máximo definido na LUOS.

Como se pode ver, no que se refere ao tema de parâmetros urbanísticos e zonas de uso, as regras originais do Decreto nº 44.667/04 nada mais fazem do que adequar os regramentos do PDE/2002 às normativas anteriores, mantendo, em linhas gerais, o princípio da ampla admissibilidade dos EHIS nas zonas de uso do município e da possibilidade de adoção de parâmetros de ocupação em geral maiores do que os estabelecidos pela LPUOS.

As regras para os EHMP, expressas no Artigo 92 e Quadro 3, definem parâmetros semelhantes aos do EHIS, porém vale destacar que no caso de EHMP foi expressamente estabelecida a observância do gabarito máximo da LPUOS/1972⁶⁶.

A LPUOS/1972 veio a ser substituída pela Lei nº 13.885/04, aprovada em agosto de 2004, quatro meses após assinado o Decreto nº 44.667/04. A nova Lei de Zoneamento introduz uma tipologia de zonas de uso diferente da lei anterior⁶⁷, fazendo com que o Decreto passasse a fazer referência a um sistema de zonas desatualizado.

A essa situação, soma-se o conflito deflagrado acerca de entendimentos quanto à abertura que a LPUOS/2004 concedia na flexibilização de parâmetros de ocupação por Decreto, em especial implicando a extrapolação de limites de CA e gabarito de altura das edificações. Esse embate pode ser entendido como uma divergência entre técnicos da Prefeitura envolvidos na aprovação

⁶⁶ **Art. 92** O empreendimento de HMP, isolado ou integrante de EHIS, será permitido nas seguintes zonas de uso:
I - nas ZEIS, nas porcentagens previstas no artigo 3º deste decreto;

II - na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e na Macroárea de Conservação e Recuperação, quando localizado nas zonas de uso Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13 e Z19, nas zonas especiais Z8-001, Z8-007, Z8-029, Z8-039, Z8-100/1 e nos corredores de uso especial Z8-CR2, Z8-CR3 e Z8-CR4.

§ 1º Será admitida HMP em Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC, mediante prévio parecer favorável do setor competente.

§ 2º Os empreendimentos de HMP deverão observar as condições de uso e ocupação do solo estabelecidas no Quadro 3 do Anexo 1 deste decreto.

§ 3º A HMP deverá observar o gabarito máximo estabelecido na LUOS.

§ 4º Aplicam-se as disposições do PDE referentes a outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente básico para HMP localizada fora de ZEIS.

§ 5º A HMP equipara-se à categoria de uso R3-01, para fins de aplicação do artigo 166 do PDE. (Redação dada pelo Decreto nº 45.127/2004).

⁶⁷ A nomenclatura das zonas da LPUOS/1972 era baseada na numeração dos tipos de zona em Z1, Z2, Z3 etc.; já a LPUOS/2004 contemplou na nomenclatura conceitos da tipologia urbana, como Zona Estritamente Residencial (ZER), Zona Mista (ZM) e Zona de Centralidade Linear (ZCL) ou Polar (ZCP). Em que pese a troca desses nomes, Giaquinto (2010, pp. 120-163) aponta em sua tese uma série de continuidades e semelhanças entre as duas versões da LPUOS, inclusive correspondências entre tipos de zonas de uso e parâmetros urbanísticos aplicáveis.

de projetos, divididos em duas correntes de interpretação da lei, uma defendendo que o decreto estava cumprindo a lei ao flexibilizar tais parâmetros, e a outra, de que não havia abertura da LPUOS/2004 para tal⁶⁸.

Tal conflito acabou sendo alimentado pelo fato de que a LPUOS/2004 foi bastante genérica em relação à questão. Apesar de prever a existência de regulamentação específica através de decreto para HIS e HMP, a LPUOS não entra no mérito do alcance dessa regulamentação:

Art. 194. Para HIS e HMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em decreto específico.

A necessidade de esclarecimento da questão fica evidenciada na Resolução nº 2/2006 aprovada pela CAEHIS em julho de 2006, na gestão Serra/Kassab. Essa resolução define que os parâmetros urbanísticos para EHIS e EHMP seriam os da LPUOS/2004 no caso de ZM, ZMp, ZCL e ZCP.

Dois meses depois, em setembro de 2006, o Decreto nº 47.702/06 é assinado pelo prefeito Gilberto Kassab, que além de trazer alterações ao Decreto nº 44.667/04, define que os parâmetros da LPUOS/2004 fossem obedecidos para todo EHIS e EHMP fora de ZEIS.

Por fim, as alterações do Decreto nº 51.674/10 aos artigos 28 e 92 do Decreto nº 44.667/04, que tratam das zonas de uso onde HIS e HMP são permitidos, reafirmam a adoção de parâmetros da LPUOS para os empreendimentos fora de ZEIS.

Por um lado, a ideia de a manutenção desses parâmetros da LPUOS/2004 mesmo em empreendimentos de HIS encontra respaldo em argumento jurídico. Dentro da atividade legislativa do Município de São Paulo, o zoneamento tem status diferenciado, pois para a sua aprovação, além de se exigir um quórum qualificado, é obrigatória a consulta pública e procedimentos de participação popular.

A partir do Estatuto da Cidade, o princípio de gestão democrática das cidades passou a ser expresso em lei federal. Nesse quesito, a experiência de São Paulo na elaboração do PDE/2002 e LPUOS/2004 demonstra o intenso trabalho de mobilização e consulta pública necessário para que um projeto de lei possa ser considerado como suficientemente discutido junto à sociedade, ainda que levadas em conta as críticas de autores que relativizam a possibilidade de participação efetiva (VILLAÇA, 2005, p. 50).

⁶⁸ Acerca desse conflito, ver a dissertação de Cristina Boggi da Silva Raffaelli (2006), Anexo D, transcrição de entrevista com a arquiteta Paula Motta Lara, que chefiou o setor de licenciamento da Prefeitura na gestão da prefeita Marta Suplicy.

Nesse sentido, um decreto, por ser ato do Executivo, a rigor deve tratar da aplicação de uma lei, estando, portanto, limitado aos efeitos dela. Ou seja, se a lei que o decreto regulamenta perde seus efeitos por revogação posterior, os dispositivos do decreto também perdem seus efeitos. Parece ter sido esse o espírito que orientou as revisões do Decreto nº 44.667/04 realizadas entre os anos de 2006 e 2010. Contudo, ao limitar os parâmetros aplicáveis aos empreendimentos de HIS ao das zonas de uso da LPUOS/2004, equiparando-os com os das demais categorias de uso, pode-se interpretar que essas mudanças acabaram por retroceder em um incentivo à produção habitacional que vinha sendo praticado desde a década de 1970.

2.1.4 Alterações pelo Decreto nº 54.074/13, PDE 2014 e Decretos nº 56.759/16 e nº 57.377/16
Em 2013, novas mudanças introduzidas na gestão do prefeito Fernando Haddad retomam o disciplinamento mais permissivo para HIS por meio de decreto, expresso no Decreto nº 54.074/13⁶⁹.

A agenda habitacional da gestão do prefeito Fernando Haddad continha um importante componente de construção de unidades habitacionais. O discurso de campanha convertido em meta de gestão foi construir 50.000 unidades habitacionais no Programa Minha Casa Minha Vida. Dentre as ações alinhadas a esse objetivo, foi conduzido o processo de revisão do marco regulatório da política urbana (em especial, PDE, LPUOS e decreto de EHIS), que possibilitaria apoiar a construção de EHIS e EHMP em escala compatível.

Através do Decreto 54.074/13, a redação do artigo 28 do Decreto nº 44.667/04 mais uma vez é alterada, dessa vez para explicitar que os EHIS seriam permitidos em todas as zonas de uso, (exceto ZER), e revalidar o Quadro 2 do decreto original como definidor dos parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis a este tipo de empreendimento, o que implicava, mais uma vez, aproveitamentos superiores aos da LPUOS/2004:

Os EHIS serão permitidos em todas as zonas de uso, exceto nas Zonas Exclusivamente Residenciais - ZER, aplicadas as disposições do Quadro 2 do Anexo 1 deste decreto. (Redação dada pelo Decreto nº 54.074/2013)

⁶⁹ Decreto nº 54.074, de 5 de julho de 2013: confere nova redação aos artigos 28, 70 e 92 do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004, que dispõe sobre normas específicas para produção de Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS, Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação do Mercado Popular – HMP, bem como estabelece normas correlatas.

Note-se que a redação do artigo explicita a proibição de EHIS na ZER. No caso de EHMP, estes ficaram proibidos também nas ZER, ZEPAM e ZEPAG⁷⁰.

Outras medidas adotadas pelo Decreto nº 54.074/13, na esteira de facilitar as condições de aprovação de EHIS, foram a redução da exigência de largura mínima de via para 6,00m⁷¹, ausência da restrição de gabarito de altura máxima e a possibilidade de aprovar parcelamentos e edificações com frente para vias não oficiais.

Sobreveio o Decreto nº 54.297/13, que instituiu a Subcomissão de Análise Integrada de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - SAEHIS, colegiado integrado com diversas secretarias envolvidas na aprovação de projetos, com a atribuição de analisar parcelamentos de HIS. Essa subcomissão foi criada com o intuito de dar agilidade à análise de processos de aprovação que envolviam parcelamento, prevendo, para tal, que as diferentes unidades da Prefeitura analisariam e se manifestariam simultaneamente nos projetos de parcelamento.

Outra alteração foi feita pelo Decreto nº 54.556/13, que compatibiliza as condições de registro de parcelamento e os espaços condominiais de lazer com as regras do Programa Minha Casa Minha Vida. Dessa forma, um empreendimento que cumprisse as disposições do programa federal para as áreas comuns, estaria automaticamente dispensado de cumprir a regra de destinação de 10 a 20% da área de terreno para tal fim, conforme previa o decreto original.

Em julho de 2014, foi aprovado o novo PDE de São Paulo sob a Lei nº 16.050. A exemplo do que começou a ser feito no PDE de 2002, os conceitos de HIS e HMP foram definidos e constam do Quadro 1, anexo à lei:

Habitação de Interesse Social – HIS é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita;

⁷⁰ “Art. 92. Os empreendimentos de HMP serão permitidos em todas as zonas de uso, exceto nas ZER, ZEPAM e ZEPAG, aplicadas as disposições do Quadro 3 do Anexo 1 deste decreto”.

⁷¹ Pelo texto original do Decreto nº 44.667/04, a largura mínima da via de acesso era de 8m para edificações de até cinco pavimentos, e 10m para mais altas.

Habitação de Mercado Popular – HMP é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a R\$ 4.344,00 (quatro mil trezentos e quarenta e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 7.240,00 (sete mil duzentos e quarenta reais), com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada;

Com o PDE/2014, houve duas principais mudanças na definição da HIS e da HMP. Primeiro, a classificação das faixas de renda que caracterizam a HIS e a HMP, com a criação de subcategorias de HIS: HIS-1, a grosso modo dirigida à demanda com renda familiar de até três salários mínimos; e HIS-2, dirigida à demanda com renda familiar de até seis salários mínimos. Comparado ao PDE anterior, a HIS do PDE/2002 equivale em salários mínimos à HIS-2 do PDE/2014, e a faixa mais baixa de atendimento HIS-1 corresponde à metade desse valor. Já o teto da renda familiar da categoria HMP foi reduzida de dezesseis para dez salários mínimos. Em uma primeira leitura, as faixas salariais sofreram essas reduções com o objetivo de priorizar o atendimento de famílias nas camadas de renda mais baixas. Contudo, é necessário levar em conta que essa redução também teve caráter de correção, face à distorção originada pelo aumento real do salário mínimo que transcorreu entre os anos de 2002 a 2014, tendo como efeito o desvirtuamento do perfil de renda da demanda de HIS (Capítulo 3).

A segunda mudança refere-se à não estipulação de limite máximo de área útil da unidade de HIS e HMP. Essa mudança levou em consideração a rigidez de se ter instituído tal parâmetro através de lei, o que obriga qualquer alteração a ser submetida e aprovada em um processo legislativo na Câmara dos Vereadores com quórum qualificado. Ainda mais, tendo em vista que se trata de uma lei de alta complexidade como o PDE, onde qualquer mudança requer um grau próprio de articulação política, além da condução de processo participativo. Por outro lado, é comum que os programas de financiamento habitacional possuam regramentos próprios relativos a exigências técnicas, como é o caso do Programa Minha Casa Minha Vida, entre outros. Essas regras estipuladas em nível federal e pelos agentes financiadores muitas vezes levam ao ajuste de normativa urbanística e edificação por parte dos municípios⁷².

Dessa forma, o intuito foi retirar da lei o limite de área útil das unidades de HIS e HMP para tratá-lo de forma mais flexível por meio de decreto, atendendo melhor à periodicidade e à compatibilização com exigências técnicas dos programas de financiamento habitacional.

⁷² Conforme Lago (2017, p.134), esse expediente de flexibilização de normas urbanísticas por parte dos municípios está muito vinculado aos grandes conjuntos habitacionais construídos nas periferias das cidades brasileiras.

A questão da acessibilidade é um exemplo de dificuldade prática enfrentada pela definição do limite de área útil da unidade de 50m². Ao longo dos anos, a normativa edilícia e de HIS e os programas de financiamento habitacional foram incorporando diretrizes para garantir dentro dos empreendimentos quantidades mínimas de unidades com acessibilidade universal e adaptabilidade das unidades para portadores de necessidades especiais. Como as medidas projetuais vinculadas a essas necessidades em muitos casos implicam aumento da área da unidade (por exemplo espaços de manobra de cadeira de rodas), o limite de 50m² acaba por ser restritivo. A mudança na forma de disciplinar a questão permitiu maior liberdade projetual da unidade de HIS dentro dessa proposta⁷³.

Uma novidade do PDE de 2014 foi a incorporação da disciplina dos EHIS e EHMP no texto da lei, dedicando uma subseção com dois artigos para esse assunto. De fato, o que o PDE/2014 fez foi passar para a lei o que até então vinha sendo disciplinado através de decreto. Com relação à permissão de EHIS e EHMP, o PDE/2014 consolida o princípio de que a promoção habitacional de interesse social e de mercado popular deva se dar da forma mais ampla o possível, mantendo, todavia, sua proibição nas ZER e estendendo-a às macroáreas voltadas à proteção ambiental.

Art. 59. Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP são permitidos em todo o território do Município, com exceção das Macroáreas de Preservação dos Ecossistemas Naturais e de Contenção Urbana e Uso Sustentável e das ZER-1.

O PDE/2014 dá ainda um importante passo ao delimitar o conteúdo do decreto regulamentador, pré-definindo diretrizes para CA máximo e gabarito de altura máxima das edificações, e determinando o escopo do decreto para regulamentar as demais normas urbanísticas:

Art. 60. Nas zonas em que são permitidos empreendimentos habitacionais EZEIS, EHIS, EHMP, HIS e HMP deverá ser observado:

- I - o coeficiente de aproveitamento máximo:
 - a) em ZEIS, conforme definido no Quadro 3 anexo à presente lei;
 - b) nas demais zonas de uso, conforme os máximos definidos nos Quadros 2 e 2A desta lei ou nas leis de operação urbana consorciada;
- II - o gabarito máximo definido nos Quadros 2 e 2A desta lei ou das leis de operação urbana consorciada, excetuadas todas as categorias de ZEIS;

⁷³ A extrapolação do limite da área útil de 50m² em função da acessibilidade e do desenho universal já vinha sendo anteriormente pautada e foi matéria de lei específica, a Lei nº 15.358/2011, que permitia aumentar em até 30% as unidades nessas condições.

III - as demais normas, índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecidos em decreto específico para EZEIS, EHIS, EHMP, HIS e HMP.

Dessa forma, estabeleceu-se um arcabouço normativo com regras mais claras, dirimindo dúvidas e inseguranças que transcorreram na vigência do Decreto nº 44.667/04.

Outra regra prevista no PDE/2014 é que os CAs máximos das zonas de uso poderiam ser ultrapassados em até 25% para EHMP e 50% para EHIS⁷⁴. Esse dispositivo consolida a prática de oferecer aproveitamentos maiores para HIS, que desde os anos 1970 vinha sendo desenhada, configurando um incentivo considerável à produção habitacional. Por exemplo, os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana são as áreas onde se permitiu o CA máximo quatro, o maior coeficiente das zonas de uso do município. No caso de EHIS nos Eixos, o CA máximo acrescido passa a ser seis.

O PDE estabelece ainda um incentivo próprio do EHIS, o Fator de interesse social (Fs) igual a zero, índice pelo qual os EHIS ficam isentos do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir⁷⁵.

O Decreto nº 44.667/04 veio a ser definitivamente substituído pelo Decreto nº 56.759/16 em janeiro de 2016. Esse novo Decreto, por sua vez, teve curta duração e foi substituído em outubro do mesmo ano pelo Decreto nº 57.377/16. Ambos de teor muito semelhante, o primeiro cumpria a compatibilização das regras de EHIS com o PDE de 2014, enquanto o último incorporou os ajustes necessários com o advento da nova LPUOS aprovada em 2016, Lei nº 16.402/16.

O Decreto nº 57.377/16 define para a unidade de HIS e HMP a área útil máxima de 70m², pé direito mínimo de 2,30m para banheiros e área de serviço, e 2,50m para demais compartimentos, máximo de 1 vaga de estacionamento e 1 sanitário para HIS, 2 sanitários para HMP. O cálculo de áreas descobertas de lazer passou a ser de 2m² por unidade, e 0,5m² por unidade para áreas de equipamentos de uso condominial. O lote máximo de EHIS, EHMP e EZEIS pode ter até 20.000m² e comportar no máximo 400 unidades habitacionais.

Uma característica desse novo decreto é a preocupação com o detalhamento das áreas consideradas não computáveis⁷⁶ e com a explicitação das disposições da LPUOS e do COE que

⁷⁴ Conforme nota 'a' do Quadro 2 e nota 'b' do Quadro 2A do PDE/2014.

⁷⁵ Isenção que já existia desde o PDE de 2002.

⁷⁶ Artigos 18 e 19 do Decreto.

devem ser observadas também no âmbito dos empreendimentos EHIS, EHMP e EZEIS⁷⁷. Nesse sentido, é evidente o posicionamento pela retomada do entendimento de que a LPUOS pode conceder aberturas ao decreto quanto à legislação urbanística e edilícia, frente às incertezas que incidiram na vigência da normativa anterior. Destaque-se o Artigo 68, uma clara tentativa de blindagem da normativa face a eventuais restrições oriundas de outras legislações⁷⁸:

Art. 68. Não se aplicam a EHIS, EHMP e EZEIS as disposições da LPUOS e do COE não mencionadas neste decreto.

§ 1º Podem ser utilizados os benefícios previstos no PDE e LPUOS não citados neste decreto, desde que atendidas todas as condições estabelecidas naquelas leis para sua aplicação.

§ 2º Em EZEIS E EHIS, não se aplicam as disposições da legislação municipal referente a polo gerador de tráfego.

O Decreto nº 57.377/16 consolida ainda os dispostos do PDE/2014 e da LPUOS/2016, referentes às zonas de uso onde os empreendimentos são permitidos (Quadro 1 do Decreto) e aos parâmetros urbanísticos a serem utilizados nos EHIS, EHMP e EZEIS, com o aumento de CA máximo em 50% para EHIS, e 25% para EHMP para as referidas zonas de uso (Quadro 2 do Decreto).

2.2 Normativa de ZEIS

2.2.1 As ZEIS no Plano Diretor de 1991

A partir da década de 1980, no contexto da redemocratização, experiências democráticas de gestão municipal tiveram início com a eleição de prefeitos de esquerda. Abriu-se, assim, uma nova agenda caracterizada pela preocupação com as periferias, especialmente em áreas como saúde e habitação. A aproximação da população à gestão era conclamada através da participação popular (MARICATO, 2014, p. 143). Porto Alegre e São Paulo foram as duas maiores cidades comandada pelo Partido dos Trabalhadores nessa época.

⁷⁷ Artigos 11, 12, 13, 18 e 28, entre outros.

⁷⁸ O que encontra amparo na LPUOS Lei nº16.402/16, Art. 95. "Para HIS, HMP, EHIS e EHMP devem ser observadas as normas, índices e parâmetros definidos em decreto, conforme disposições da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, observado o disposto no art. 49 desta lei". Ainda assim, cumpre destacar que não existe unanimidade entre técnicos da Prefeitura acerca do escopo cabível ao decreto que a LPUOS concede na flexibilização de regras que terminem por derogar a aplicabilidade de determinadas restrições. Sobretudo, causam controvérsia temas considerados mais sensíveis, objetos de embates quando da elaboração da LPUOS, ou polêmicas que chegaram a ter exposição nos meios de comunicação. Um exemplo é a restrição de gabarito em envoltória de vilas e ruas sem saída (Art. 64 da LPUOS/2016), cuja aplicação sobre empreendimentos HIS e HMP gera dúvidas, por não estar prevista no decreto.

A gestão da prefeita Luíza Erundina em São Paulo (1989 a 1992) levou a cabo uma agenda de esquerda com o lema de inversão de prioridades. Essa atitude representou uma profunda ruptura com as práticas consolidadas da gestão municipal, atingindo áreas como planejamento urbano e política habitacional, práticas essas posteriormente respeitadas como referências inovadoras (GIAQUINTO, 2009, p.49; MARICATO, 2014, p. 33).

Essa gestão foi responsável pela tentativa de introdução das ZEIS na elaboração dos Planos Diretores do município. Embora não aprovado pelo Legislativo, o Projeto de Lei nº 2/1991, encaminhado à Câmara em 5 de fevereiro de 1991, demonstra que a discussão a respeito da demarcação de ZEIS de vazios em São Paulo esteve em sintonia com as iniciativas pioneiras contemporâneas, como as AEIS de Diadema, aprovadas em 1994.

O projeto de PD previa quatro tipos de ZEIS:

ZEIS 1 – terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas, por população de baixa renda ou por assentamentos assemelhados, em relação aos quais haja interesse público em se promover a urbanização ou a regularização jurídica da posse da terra;

ZEIS 2 – loteamentos em relação aos quais houver interesse público na promoção da regularização jurídica do parcelamento, na complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, ou na recuperação ambiental;

ZEIS 3 – terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais;

ZEIS 4 – áreas com concentração de habitação coletiva precária de aluguel onde haja interesse público de se promover programas habitacionais destinados prioritariamente à população de baixa renda moradora da região.

Essa tipologia é diferente da que veio a ser posteriormente aprovada no PDE de 2002. As ZEIS 1 e 2 referiam-se a assentamentos precários que vieram a ser contemplados conjuntamente nas ZEIS 1 de 2002; a ZEIS 3 do projeto é a de vazios, que no PDE de 2002 correspondeu às ZEIS 2 e ZEIS 4; já nas ZEIS 4 consta o termo “concentração de habitação coletiva precária de aluguel”, que descreve entre outros, os cortiços (SILVA, 1998, p. 193), uma das situações que caracterizam as ZEIS 3 do PDE de 2002.

O projeto de PD propunha vincular as ZEIS aos Planos de Urbanização, que poderiam prever padrões específicos de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo, formas de gestão e de participação popular, formas de participação da iniciativa privada na viabilização do empreendimento e fixação de preço das unidades habitacionais. A proposta autorizaria o Executivo a realizar a regularização fundiária em ZEIS através da Concessão de Direito Real de Uso em áreas públicas e assegurar a assistência jurídica e técnica gratuita à população de baixa

renda para a ação de usucapião urbano. Surgem também as regras de dispensa da cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

As áreas totais de ZEIS delimitadas no projeto do PD foram: ZEIS 1 - 823,66 hectares; ZEIS 2 - 5640,8 hectares; ZEIS 3 - 1261,63 hectares; ZEIS 4 - 22,66 hectares (SILVA 1998, p. 202).

2.2.2 As ZEIS no Plano Diretor Estratégico de 2002

Segundo Giaquinto (2009, pp. 82, 163), o PDE de 2002, em que pese a manutenção de uma concepção de planejamento urbano que se pauta pela ordenação do espaço centrada no setor imobiliário e na conservação de bairros nobres, trouxe “muitas novidades interessantes”, dentre as quais o autor destaca a introdução das ZEIS no âmbito municipal⁷⁹.

As ZEIS são definidas no Artigo 171 do PDE:

Art. 171 – As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 desta lei, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, compreendendo: [...]

Quanto à tipologia, são estabelecidos quatro tipos de ZEIS. As ZEIS 1 correspondem a porções do território ocupadas de forma irregular ou precária, que devem ser objeto de ações e projetos de regularização urbanística e fundiária. As ZEIS 2 correspondem a glebas ou terrenos não utilizados ou subutilizados, adequados à urbanização. As ZEIS 3 correspondem a áreas centrais, onde há predominância de edificações não utilizadas ou subutilizadas, onde haja interesse público na promoção de habitação de interesse social. Por fim, as ZEIS 4 correspondem a glebas em áreas de proteção aos mananciais, para promoção de projetos habitacionais destinados a demandas de remoção de ações de regularização e recuperação ambiental:

[...]

I - ZEIS 1 - áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de

⁷⁹ Previamente ao PDE de 2002, a primeira forma de ZEIS aprovada em lei no município constou no texto da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em 2001 (OUCAE). Essa Operação Urbana previa os chamados “setores ZEIS”, que eram quadras ou porções de quadras demarcadas nas proximidades da área do principal projeto almejado pela OUC, o prolongamento da Av. Água Espraiada, atual Av. Jornalista Roberto Marinho. Os setores ZEIS podem ser classificados como ZEIS de vazios, pois referiam-se a terrenos destinados a projetos habitacionais, visando futuro atendimento das famílias atingidas pelas obras da OUC. A área da OUCAE é marcada pela existência de um extenso complexo de favelas ao longo das margens do Córrego Água Espraiada, que compõe a demanda de reassentamento das obras mencionadas. Essas favelas, no entanto, não foram gravadas como ZEIS pela lei da OUC, tampouco no PDE de 2002 e na LPUOS de 2004. Somente passaram a ser reconhecidas como ZEIS 1 no PDE de 2014.

interesse social ou do mercado popular, em que haja interesse público expresso por meio desta lei, ou dos planos regionais ou de lei específica, em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social - HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local;

II - ZEIS 2 - áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizadas, conforme estabelecido nesta lei, adequadas à urbanização, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, na promoção de Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

III - ZEIS 3 - áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizadas situadas em áreas dotadas de infraestrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, e melhorar as condições habitacionais da população moradora;

IV - ZEIS 4 - glebas ou terrenos não edificadas e adequadas à urbanização, localizados em áreas de proteção aos mananciais, ou de proteção ambiental, localizados na Macroárea de Conservação e Recuperação, definidos no artigo 153 desta lei, destinados a projetos de Habitação de Interesse Social promovidos pelo Poder Público, com controle ambiental, para o atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente, ou ao desadensamento de assentamentos populares definidos como ZEIS 1 por meio desta lei, ou dos planos regionais ou de lei, e situados na mesma sub-bacia hidrográfica objeto de Lei de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

São definidas as diretrizes básicas dos Planos de Urbanização, que deveriam ser formalizadas por decreto, possibilitando a determinação de parâmetros e índices próprios de uso e ocupação do solo e estabelecendo a previsão de projetos e intervenções necessárias, a definição de recursos necessários para sua execução, a interação entre os diversos setores do poder público envolvidos e entre o plano e os Planos Regionais, além de medidas de participação comunitária e ação social. A figura do Conselho Gestor da ZEIS é criada como instância de discussão e deliberação entre poder público e sociedade civil interessada no Plano de Urbanização.

Segundo Rolnik e Santoro (2013, p. 13), os parâmetros das ZEIS foram uma das polêmicas envolvidas na elaboração do PDE/2002 e da LPUOS/2004, em vista da pressão de setores do mercado imobiliário para que as ZEIS possibilitassem o atendimento de faixas de renda maior, o que originou a tipologia da HMP.

Junto a outras diretrizes básicas de uso e ocupação do solo, o mecanismo que vincula a produção obrigatória de HIS às ZEIS é estabelecido no artigo 176, a destinação de área construída mínima

para HIS. Na aprovação de empreendimentos em ZEIS 1 e ZEIS 2 é exigida a destinação de 70% da área construída total para HIS, nos lotes com área maior do que 250m². Já para ZEIS 3, a destinação mínima é de 50% da área construída total, para lotes com área maior do de 500m². Essas quantidades são posteriormente alteradas com a LPUOS/2004.

2.2.3 As ZEIS na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2004

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2004, aprovada pela Lei nº 13.885/04, abrange, na realidade, três institutos normativos: normas complementares ao PDE/2002 (Parte I); os Planos Regionais Estratégicos (PRE) das Subprefeituras (Parte II), que correspondem a detalhamentos do PDE focados nas medidas e ações de cada Subprefeitura, avançando na articulação de políticas setoriais e aspectos urbanístico-ambientais; e por fim, as regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, a LPUOS propriamente dita (Parte III). Estando juntas na mesma lei, era comum que técnicos e profissionais da área utilizassem qualquer uma das denominações para se referir a ela como um todo: “o PRE”, “a Lei de Zoneamento”, “a LPUOS”, e até “o PDE”, são denominações populares utilizadas genericamente para designar a Lei nº 13.885/04⁸⁰.

A LPUOS/2004 substituiu completamente o sistema de zonas que vinha sendo utilizado desde a primeira Lei de Zoneamento de São Paulo, em 1972, cuja nomenclatura de zonas de uso se caracterizava pela numeração, Z1, Z2, Z3 etc. A nova LPUOS classificou as zonas por tipologia de uso (Zona Estritamente Residencial, Zona Mista, Zona de Centralidade, etc.). O processo de demarcação das zonas de uso foi descentralizado em cada Subprefeitura o que, a princípio, favoreceu o processo participativo, permitindo diminuir a distância entre poder público e sociedade civil na incorporação de leituras locais do território. Contudo, as consequências mais claras desse processo de formulação foram a arbitrariedade na aplicação de critérios de demarcação das zonas de uso⁸¹ e a despadronização de parâmetros e índices urbanísticos vinculados às zonas de uso, pois cada Subprefeitura adotou regras próprias para cada zona⁸². O resultado se refletiu em uma lei pouco coesa e excessivamente complicada.

⁸⁰ A respeito do processo de elaboração dos Planos Regionais e da LPUOS, ver VILLAÇA (2005).

⁸¹ Raquel Rolnik afirmou que “o zoneamento que temos hoje mais parece milho jogado no mapa”, conforme publicado em sua página na *internet* em 19/05/2014. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/category/plano-diretor-de-sao-paulo/page/2/>>, acesso em 28/01/2018.

⁸² Ricardo Yasbek, vice-presidente do Secovi em 2014, afirmou à época que havia “31 leis de zoneamento, que dificultam tanto a sua colocação em prática, como o seu entendimento por parte da sociedade”, conforme matéria publicada no Portal da Prefeitura Municipal de São Paulo, em 18/08/2014. Disponível em:

Um dispositivo da LPUOS/2004 que teve muito impacto foi a manutenção da chamada “fórmula de Adiron”. Essa regra previa a majoração do CA básico gradativamente, conforme mais baixa fosse a TO utilizada no projeto⁸³. Essa regra já existia na Lei de Zoneamento de 1972 e era o recurso ao qual o mercado de incorporações mais recorria para poder majorar os coeficientes de aproveitamento então rebaixados pela Lei nº 8.705/72. Foi a combinação da aplicação da fórmula às exigências de recuos do Código de Obras e Edificações que formatou a tipologia de edificação utilizada de forma hegemônica pelo mercado de incorporações nas últimas quatro décadas (CARVALHO, 2008, p.58).

Além da manutenção da fórmula de Adiron, que constou nas disposições transitórias da LPUOS/2004 (art. 240), um outro fator teve grande impacto na definição da tipologia dos edifícios promovida pelo mercado imobiliário: a consolidação da Outorga Onerosa do Direito de Construir. A busca por terrenos e soluções projetuais que não incorressem no pagamento à Prefeitura pelo potencial construtivo adicional foi intensificada pelo novo regramento, que estabelecia diferentes valores de CA básico em função da zona de uso. As chamadas “áreas não computáveis” ganham cada vez mais importância na elaboração dos projetos, e os produtos imobiliários passaram a refletir essa busca por artifícios que aumentassem a área construída e a área de venda, sem ao mesmo tempo maximizando o aproveitamento do terreno e não incidindo no pagamento da outorga onerosa. As amplas varandas de apartamentos são o grande exemplo de consequência nos produtos imobiliários que vão aparecer dessa data em diante.

Com relação às ZEIS (Figura 2.3), é na LPUOS/2004 que são estabelecidos em definitivo os parâmetros de uso e ocupação a serem obedecidos, que constam dos artigos 136 a 143 e nos Quadros 02/i e 02/j da Parte III. Considerando a existência de terrenos em ZEIS com usos consolidados, regulares ou não, era necessário definir dentre todas as situações quais seriam os casos em que se aplicaria a exigência de destinação de áreas. Essa distinção é feita no art. 136, que lista as principais situações nas quais os imóveis se enquadrariam na definição de ZEIS: terrenos não edificadas ou subutilizados, ocupados por favela, cortiços, assentamentos precários, conjuntos habitacionais irregulares, edificações deterioradas.

<<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/prefeitura-lanca-revisao-participativa-da-lei-de-zoneamento/>>, acesso em 28/01/2018.

⁸³ O anexo da dissertação de mestrado de Jorge Pessoa Carvalho (2008) contém a transcrição de uma extensa entrevista com Benjamin Adiron Ribeiro, arquiteto que esteve à frente do COGEP nos anos 70 e da Lei de Zoneamento de 1972. Foi o responsável pela equação que leva seu sobrenome. Nessa entrevista, é narrado em detalhes o contexto e a negociação com os setores do mercado imobiliário que culminaram na invenção da regra.

Figura 2.3 – Mapa das ZEIS na LPUOS/2004

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP. Base Mapa Digital da Cidade.

Os percentuais de destinação de áreas mínimas para HIS estabelecidos pelo PDE/2002 são revistos e passam a ser calculados em função da área construída computável, sendo: para ZEIS 1, no mínimo 80% para HIS e HMP, garantindo o mínimo de 50% para HIS e ficando os demais 30%; para HIS ou HMP; para ZEIS 2 e ZEIS 3, no mínimo 80% para HIS e HMP, garantindo o mínimo de 40% para HIS e ficando os demais 40% para HIS ou HMP; para ZEIS 4, no mínimo 70% para HIS. Esses empreendimentos ficavam dispensados de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (art. 142).

Foram consolidados os CAs máximos para as ZEIS, definidos em 2,5 (dois e meio) para ZEIS 1 e ZEIS 2; 4,0 (quatro) para ZEIS 3; e 1,0 (um) para ZEIS 4.

Uma estranha exceção ao cumprimento da destinação mínima foi estabelecida pela LPUOS/2004 para algumas ZEIS 2 e ZEIS 3. Os artigos 139 e 140 estabeleceram que, nos Distritos localizados na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC), o percentual mínimo de HIS não seria exigido, podendo os empreendimentos novos serem aprovados com o mínimo de 80% da área construída destinada para HMP⁸⁴.

O conjunto dos quinze Distritos que formam a MUC corresponde ao Quadrante Sudoeste do Município, ou seja, às áreas mais ricas e servidas de infraestrutura da cidade, como assim conceitua o PDE no art. 156:

(...) ocupada majoritariamente pela população de renda alta e média alta, é formada pelos bairros estritamente residenciais e pelas áreas que tem sofrido um forte processo de verticalização e adensamento construtivo, e, embora conte com excepcionais condições de urbanização e alta taxa de emprego, tem sofrido esvaziamento populacional e apresentado níveis elevados de saturação da malha viária.

Em outras palavras, a LPUOS/2004 entendia que nas áreas mais ricas do Município não eram necessários empreendimentos voltados à população de renda mais baixa, justificando a criação de um subterfúgio legal para se desvaler da principal característica das ZEIS de vazios, a destinação de áreas mínimas para HIS. Deve-se levar conta que o alcance desse dispositivo foi de fato bastante restrito, implicando apenas onze perímetros de ZEIS 3 em apenas cinco dos

⁸⁴ Conforme os parágrafos 7º, dos art. 139 e 140:

(Art. 139) [...] § 7º - Nos distritos localizados na Macroárea de Urbanização Consolidada, não será exigido o percentual mínimo de área construída para HIS, a que se refere a alínea b do inciso II, podendo os 80% (oitenta por cento) destinados à habitação ser utilizados para HIS ou HMP. [...]

(Art. 140) [...] § 7º - Nos distritos localizados na Macroárea de Urbanização Consolidada, não será exigido o percentual mínimo de área construída para HIS, a que se refere o inciso II, podendo os 80% (oitenta por cento) destinados à habitação ser utilizados para HIS ou HMP.[...]

quinze Distritos que compõem a MUC⁸⁵ (Figura 2.4). Contudo, conforme foi apurado, esse recurso foi de grande valia no caso da ZEIS 3 – W001, onde houve dois empreendimentos aprovados 100% como HMP. Além disso, outros empreendimentos nas ZEIS foram aprovados como HMP sem destinar áreas para HIS, em Distritos não localizados na MUC (Capítulo 3).

O PDE/2002 e a LPUOS/2004 demarcaram um total de 964 perímetros de ZEIS, totalizando superfície de 139.451.518,95m², ou 9,23% do território municipal, conforme Quadro 2.2.

Quadro 2.2 – ZEIS na Lei nº 13.885/04 e superfície

	Quantidade	Área
ZEIS 1	640	122.239.451,58
ZEIS 2	147	7.730.135,86
ZEIS 3	145	5.915.788,67
ZEIS 4	32	3.566.142,84
TOTAL	964	139.451.518,95

Fonte: CALDAS (2009, p. 79)

⁸⁵ Trata-se das ZEIS 3 - C113, C119, W001, C033, C034, C035, C036, C111, L018, L019 e L020.

Figura 2.4 – Mapa das ZEIS na LPUOS/2004 e localização da Macroárea de Urbanização Consolidada

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP. Base Mapa Digital da Cidade.

2.2.4 As ZEIS no PDE de 2014 e na LPUOS de 2016

O PDE/2014 traz uma série de novidades. No âmbito do ordenamento territorial, a mudança mais relevante é a articulação da política de uso do solo com a oferta de infraestrutura de transporte de massa, adotando princípios que buscam “racionalizar o desenvolvimento da cidade com a orientação do crescimento em áreas com infraestrutura, em especial, de transporte público” (MOURA; OLIVEIRA; FIGUEIREDO, 2016, p. 164).

Essa estratégia se traduz, principalmente, na definição dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, faixas de influência do sistema estrutural de transporte coletivo onde os padrões urbanísticos passam a permitir maior adensamento. O PDE permitiu nos Eixos o CA máximo de 4,0 (quatro), e definiu que a revisão da LPUOS limitaria o CA máximo das demais zonas a 2,0 (dois), porém as ZEIS constituem exceções a esse limite. Dessa forma, é clara a intenção do PDE de direcionamento do crescimento da cidade para as áreas com mais infraestrutura de transporte coletivo, com o objetivo de aproximar local de emprego e de residência.

Para garantir que o adensamento construtivo proposto nos Eixos esteja acompanhado do adensamento populacional, foi estabelecida uma cota máxima de 20m² (vinte metros quadrados) de terreno para cada unidade habitacional nos novos empreendimentos⁸⁶.

Concretizando princípios do solo criado que há décadas vinham sendo defendidos, o PDE/2014 logrou instituir o CA básico unitário para todo o município.

Do ponto de vista da produção habitacional de interesse social, merecem destaque duas iniciativas. Uma é o instrumento da Cota de Solidariedade, que obriga a destinação do equivalente a 10% da área computável de novos empreendimentos de grande porte para a produção de Habitação de Interesse Social. A outra é a possibilidade de se aumentar o CA máximo em até 50% para EHIS nas zonas de uso onde a HIS é permitida.

Além disso, o PDE/2014 garantiu a destinação mínima de 30% dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)⁸⁷, arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, para a aquisição de terras e imóveis para a construção de empreendimentos de HIS.

⁸⁶ Nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana localizados na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, essa cota-parte é 40m² (quarenta metros quadrados). Na prática, este parâmetro reflete na exigência de um número mínimo de unidades por empreendimento.

⁸⁷ Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), fundo que tem como principal fonte é a Outorga Onerosa do Direito de Construir, sendo que seus recursos são investidos em iniciativas de habitação, mobilidade, infraestrutura entre outros, nos termos do PDE.

Com relação à HIS e à HMP, o PDE/2014 traz alterações nas definições de forma a readequar o enquadramento da renda das famílias beneficiárias e avança em questões de licenciamento que até então não entravam no escopo do Plano Diretor (ver item 2.1.4).

As ZEIS do PDE/2014 são definidas em dois artigos, 44 e 45:

Art. 44. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), demarcadas nos Mapas 4 e 4A, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana. [...]

Art. 45. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

I - ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

II - ZEIS 2 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

III - ZEIS 3 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

IV - ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de Habitação de Interesse Social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual;

V - ZEIS 5 são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social. [...]

Enquanto as ZEIS 1, 2, 3 e 4 praticamente permanecem nos mesmos termos da legislação anterior, surge como novidade a ZEIS 5, a partir de mais um processo de negociação junto a setores do

mercado imobiliário. Isso decorreu da proposta original da Prefeitura de rebaixamento das rendas familiares para enquadramento da HIS-1 e da HMP. As empresas do segmento argumentaram que ficariam extremamente prejudicadas com essa mudança e não mais viabilizariam projetos se tivessem que atender à demanda proposta. A solução negociada foi criar uma nova ZEIS que estaria mais de acordo com as expectativas da iniciativa privada. Na prática, as ZEIS 5 correspondem à manutenção dos parâmetros de destinação de HIS e HMP estabelecidos para as ZEIS 2 e ZEIS 3 da legislação anterior. O Quadro 2.3 a seguir demonstra as similaridades entre as ZEIS 5 do PDE/2014 com as ZEIS 3 da LPUOS/2004. Do ponto de vista dos perímetros demarcados, as ZEIS 5 correspondem a perímetros de ZEIS 2 ou ZEIS 3 em parte ou no todo convertidos, além de novas demarcações em conjuntos de quadras próximas aos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana.

Quadro 2.3 – Comparativo entre parâmetros: ZEIS 3 da Lei nº 13.885/04 e ZEIS 5 da Lei nº 16.050/14

	ZEIS 3 LPUOS/2004 (Lei nº 13.885/04)	ZEIS 5 PDE 2014 (Lei nº 16.050/14)
CA máximo	4	4
Destinação mínima HIS-1 (3 SM)	– (não existia)	Não obrigatório
Destinação mínima HIS-2 (6 SM)	40% (HIS)	40%
Destinação mínima HMP*	Permitido	Permitido
Destinação máxima outros usos	20%	20%

Fonte: Lei nº 13.885/04 e Lei nº 16.050/14

* LPUOS/2004: HMP até 16 SM; PDE/2014: HMP até 10 SM

Aparentemente, a proposta de ZEIS 5 foi solução negociada acatada pelo setor imobiliário. Tanto, que prosperou a proposta dos parâmetros de ZEIS 1, 2, 3 e 4 com a exigência de destinação mínima de área construída para famílias com renda de até 3 salários mínimos (HIS-1). Na prática, essas ZEIS passaram a compor uma reserva exclusiva do poder público, ou a produção de iniciativa privada em consonância com a demanda tradicionalmente atendida pela promoção pública. Nessas ZEIS, 80% da área construída total deve ser destinada à HIS, sendo ao menos 60% para HIS-1, enquanto a HMP e outros usos estão limitados a 20% da área total (Quadro 2.4).

Quadro 2.4 – Parâmetros para ZEIS conforme Lei nº 16.050/14

	ZEIS 1	ZEIS 2	ZEIS 3	ZEIS 4
CA máximo	2,5	4	4	2
Destinação mínima HIS-1 (3 SM)		60%		
Destinação mínima HIS-2 (6 SM)		Permitido		
Destinação máxima HMP (10 SM) e outros usos		20%		

Fonte: Lei nº 16.050/14

A superfície das ZEIS no PDE/2014 e na LPUOS/2016 foi ampliada. O Quadro 2.5 a seguir mostra a evolução das ZEIS demarcadas nos três diferentes momentos:

Quadro 2.5 – Comparativo de superfície de ZEIS

	Projeto PD/1991 ¹	LPUOS/2004	LPUOS/2016 ²
ZEIS 1	64.644.600,00	122.239.451,58	130.902.864,30
ZEIS 2	12.616.300,00	7.730.135,86	14.872.158,73
ZEIS 3	226.000,00	5.915.788,67	8.669.487,44
ZEIS 4	-	3.566.142,84	4.726.638,10
ZEIS 5	-	-	6.248.152,87
Total	77.486.900,00	139.451.518,95	165.419.301,44

Fonte: SILVA (1998), CALDAS (2009), e Dados Abertos do Portal Geosampa

Notas:

1: Por conta da diferença de nomenclatura do PD/1991, foram feitas correspondências. Dessa forma, as ZEIS 1 e 2 do PD/1991 correspondem às ZEIS 1 dos planos seguintes e encontram-se somadas; as ZEIS 3 do PD/1991 foram comparadas às ZEIS 2 dos planos posteriores; e as ZEIS 4 do PD/1991, às ZEIS 3 dos planos posteriores.

2: A LPUOS/2016 levou em conta a quadra predial como unidade de mapeamento, portanto excluindo logradouros.

Apesar dos visíveis incrementos em área, algumas ressalvas devem ser feitas quanto a estes números. Uma se refere ao método de cálculo da superfície entre as leis. Enquanto as ZEIS da LPUOS/2004 são perímetros contínuos que incorporam não apenas lotes, mas muitas vezes logradouros e áreas públicas, o mapeamento da LPUOS/2016 foi feito sobre quadras prediais e lotes, praticamente excluindo outras ocorrências. Por se tratar de uma comparação de superfície entre áreas bruta e líquida, o aumento das ZEIS na LPUOS/2016 na realidade foi maior do que o retratado na tabela. Outro fator a ser levado em conta refere-se às ZEIS 1. Boa parte dos grandes conjuntos da Cohab-SP que se encontravam regularizados perderam status de ZEIS 1 e passaram a ser Zona Mista de Interesse Social – ZMIS. Além de partes de ZEIS 1 que foram convertidas em Zona de Centralidade em ZEIS – ZC-ZEIS. Essas áreas somam 12.120.952,17m².

Figura 2.5 – Mapa das ZEIS na LPUOS/2016

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP. Base Mapa Digital da Cidade.

2.3 ZEIS: incentivos, diferenciais e prioridades

Em vista do recorte temporal proposto neste trabalho, interessa em especial entender a normativa que vigorou entre os anos de 2002 a 2014: Lei nº 13.430/02 (PDE/2002), Lei nº 13.885/04 (LPUOS/2004) e Decreto nº 44.667/04.

A recopilação legislativa feita nas primeiras seções deste capítulo permite, a partir dos pontos levantados a respeito da legislação aplicável para as ZEIS e para os EHIS, tecer alguns comentários estabelecendo diálogo com argumentos e avaliações presentes na literatura. Estas observações giram em torno de dois temas acerca do papel das ZEIS. O primeiro, sobre a questão do incentivo à HIS proposto nas ZEIS, considerando principalmente aquele direcionado à iniciativa privada, frente à permissão e incentivos à HIS no território do município como um todo. O segundo refere-se à questão dos coeficientes de aproveitamento nas ZEIS em relação aos do município.

A discussão acerca dos incentivos que as ZEIS oferecem à iniciativa privada para tornar mais atrativa a viabilização de empreendimentos decorre da existência de uma série de benefícios garantidos pela normativa de EHIS, que não se restringem às ZEIS, o que torna relativas as vantagens oferecidas por este instrumento.

Para Shimbo (2013, p. 221), tais incentivos compreendem:

Os incentivos ao mercado imobiliário para viabilizar a produção habitacional nestas áreas se referiram à outorga onerosa gratuita, que possibilitava um coeficiente de aproveitamento maior do que em outras zonas da cidade, sendo necessário respeitar a porcentagem de 40% para HIS, 40% para HMP e 20% de uso livre (não residencial), num terreno maior que 500m².

Note-se, então, que existe uma única situação específica na qual há incentivo para a produção de HIS em ZEIS: quando o incorporador realiza um empreendimento combinado que respeita as quantidades mínimas estabelecidas pela lei (40% HIS, 40% HMP e 20% de outros usos). Nesse, o incentivo consiste da dispensa da outorga onerosa para as áreas de HMP e outros usos que superem o CA básico. Isso à parte, não existe outro incentivo para promoção de HIS vinculado exclusivamente às ZEIS.

Por implicação, analisar a efetividade do incentivo das ZEIS perante a atuação do mercado imobiliário é identificar em que medida a iniciativa privada tem realizado esse tipo de empreendimento combinado. Porque, do ponto de vista dos empreendimentos imobiliários que

realizaram 100% de HIS nas ZEIS, as ZEIS em si não acrescentam incentivos; tais incentivos poderiam ser pleiteados em qualquer outra zona de uso. Conforme apontado por Caldas (2009):

Então, qual é a vantagem de fato para o empreendedor em construir nas ZEIS? De fato, são todas aquelas mencionadas acima, isto é válidas para os empreendimentos licenciados como HIS, sendo facultado ao empreendedor a adoção de parâmetros especiais previstos nos Decretos Municipais nos. 44.667/2004, 45.127/2004 e 47.702/2006 e nos quadros 2j e 2i da LM 13.885/2004, além da utilização do c.a. máximo correspondente ao tipo de ZEIS. [...] (CALDAS, 2009, p. 154)

Isso não quer dizer que a ZEIS seja irrelevante para a HIS, muito pelo contrário. Ocorre que, na ausência incentivo específico das ZEIS para os empreendimentos de EHIS, a contribuição fundamental das ZEIS para com a HIS acaba por ser a proteção do estoque fundiário contra destinações diversas da HIS e HMP. Ou seja, o cerceamento no mercado de terras que as ZEIS acarretam. A disputa por essas áreas fica restrita ao poder público e aos agentes de mercado que atuam nesse segmento. Enfim, a importância das ZEIS para a produção de HIS se dá pelo ônus à livre utilização econômica no terreno e não necessariamente por um incentivo.

A questão de se permitir EHIS fora das ZEIS também é um tema que aparece na literatura. Conforme argumentam Santoro & Borrelli (2015, p.8), as ZEIS são um instrumento que possui o potencial de induzir a localização dos empreendimentos de HIS da iniciativa privada. Por esse motivo, as autoras apontam para a contradição de que, ao fomentarem a construção de HIS em qualquer área da cidade, os municípios terminam por colocar em risco a boa localização desses empreendimentos. Dessa forma, a possibilidade de fazer HIS fora das ZEIS é vista pelas autoras como uma das causas da ineficácia das ZEIS.

De fato, uma das questões mais caras às ZEIS é a indução da boa localização de empreendimentos habitacionais. É essa a tônica de cartilhas de orientação do Ministério das Cidades para municípios demarcarem ZEIS em seus planos (BRASIL; ANCONA, 2009).

Por um lado, dentro de uma lógica de mercado onde a busca por terra barata é o fator viabilizador de empreendimentos, acaba por ser uma consequência esperada o prejuízo à inserção urbana de empreendimentos econômicos como os de HIS. Contudo, não foi essa a única tendência observada. Levantamento realizado por Caldas (2009, p. 150-151) demonstra que não é só nas áreas periféricas que os EHIS ocorrem.

Outra questão a se observar é que as ZEIS respondem por restrita porção do território do município, e existem áreas fora das ZEIS onde as HIS são desejáveis. Exemplo disso são os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana do PDE/2014. São áreas de excepcional inserção urbana,

cuja oferta de transporte de massa fez com que o PDE passasse a estimular o adensamento construtivo. Nessas áreas, é interessante que a HIS seja construída e até priorizada. De fato, assim entendeu o PDE/2014 ao estabelecer maiores coeficientes de aproveitamento para EHIS e EHMP nos Eixos. A viabilização de HIS nestas áreas fica, todavia, a critério do interesse do mercado. Neste sentido, também há demarcação de ZEIS na proximidade dos Eixos, de forma a induzir a produção de habitação social nestas áreas.

Um indicativo de descasamento das ZEIS com a boa localização é o fato de que as ZEIS não estão presentes nas áreas mais ricas da cidade. No PDE/2002 e na LPUOS/2004, a Macroárea de Urbanização Consolidada contava apenas um perímetro de ZEIS 2 e onze perímetros de ZEIS 3, correspondendo a porções diminutas do estoque demarcado⁸⁸. O PDE/2014 e a LPUOS/2016 não trouxeram alterações significativas nesse sentido⁸⁹. Dessa forma, o interesse em se construir HIS nessas áreas acaba sendo resguardado por uma legislação mais abrangente, já que as ZEIS não foram demarcadas nas áreas que mais concentram infraestrutura, empregos, serviços, equipamentos urbanos e investimentos.

Outro fator a ser levado em conta é que predomina nas ZEIS em São Paulo o perfil periférico de localização. Por exemplo, Rolnik (2014, p.27) constatou uma concentração de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1⁹⁰ em terrenos de ZEIS 1 remanescentes de antigos conjuntos promovidos pela Cohab-SP, principalmente no extremo da Zona Leste do município⁹¹. Para Rolnik & Royer (2014, p. 21), as periferias da Região Metropolitana de São Paulo onde os conjuntos habitacionais foram construídos “são ainda áreas precárias, mantendo uma urbanidade de baixa qualidade”. Outro caso de má localização de ZEIS são as grandes glebas demarcadas nas franjas do município, de difícil acesso, completamente penderes de urbanização (Capítulo 3). Ou seja, as ZEIS demarcadas em São Paulo não são em si garantia de boa localização e inserção urbana.

⁸⁸ As ZEIS 2 da MUC apresentavam 148.894,30m², correspondendo a 1,93% do estoque das ZEIS 2 do município. Já os perímetros de ZEIS 3 da MUC somavam 347.406,40m², correspondendo a 5,87% do estoque de ZEIS 3 do município.

⁸⁹ Com o PDE/2014, o perímetro da Macroárea de Urbanização Consolidada mudou. O distrito de Bela Vista e parte de Liberdade, Cambuci e Ipiranga passaram a fazer parte dessa Macroárea, e consequentemente foram incorporadas as ZEIS que neles já existiam. Além dessas preexistências, ocorrências pequenas e esparsas nos demais distritos demonstram que a MUC permanece preservada na lógica de demarcação das ZEIS.

⁹⁰ A Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida busca atender aos estratos de renda mais baixos que compõem a demanda habitacional. A modalidade operacionalizada com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR é realizada através de parcerias com as Prefeituras.

⁹¹ Esse padrão locacional dos empreendimentos não esteve limitado ao extremo leste do município de São Paulo e compreendeu também municípios da Região Metropolitana de São Paulo próximos dessa porção leste.

Outras pistas referentes à localização podem ser encontradas nas áreas nas quais a HIS não é permitida, que se dividem em três tipos: áreas de restrição ambiental, áreas públicas e zonas estritamente residenciais. As restrições de ordem ambiental foram definidas no PDE/2014, que proibiu os EHIS nas Macroáreas de Preservação dos Ecossistemas Naturais e de Contenção Urbana e Uso Sustentável e na LPUOS/2016, que ampliou essa restrição para as zonas de uso ZEPAM e ZPDS. Quanto às áreas públicas, pela LPUOS/2016, os EHIS são proibidos nas áreas classificadas como AVP – Áreas Verdes Públicas, AI – Áreas Institucionais e AC – Áreas de Clube. Por fim, a restrição aplicada aos EHIS nas zonas exclusivamente e predominantemente residenciais (ZER e ZPR) possui caráter claramente segregacionista que segue a tradição da prática do zoneamento em São Paulo em proteger os bairros nobres (GIAQUINTO, 2009, p. 133).

Dessa forma, conclui-se que, apesar da expectativa de que as ZEIS atuassem como um instrumento que mais incisivamente induzisse a localização da HIS, as evidências indicam que, no caso de São Paulo, esse papel é prejudicado tanto pelo processo de demarcação dos perímetros de ZEIS, que nem sempre garantem a boa localização aos empreendimentos, quanto pelos incentivos gerais dados a HIS.

Outro tema que toca as vantagens oferecidas pelas ZEIS refere-se ao CA máximo mais elevado dentro dos padrões do município. Esse argumento consta, por exemplo, do supramencionado trecho de Shimbo (2013, p. 221). Sobre as vantagens das ZEIS ao setor privado, Caldas (2009, p. 154) conclui que estas se resumem ao CA “superior as demais zonas da cidade”.

A discussão do CA máximo é relevante pois é fato dado que as áreas que possuem coeficientes mais elevados são consequentemente priorizadas pelos agentes do mercado imobiliário. Caldas (2009, p. 180) constatou, já entre os anos de 2003 a 2007, altos aproveitamentos em empreendimentos de HIS. Em especial nas ZEIS 3, os EHIS aprovados utilizavam o CA próximo ao máximo permitido o que, para a autora, demonstrava atratividade desse tipo de ZEIS.

A ideia de que as ZEIS disponham de CAs máximos mais altos pressupõe, portanto, que essas áreas passariam a despertar mais interesse em comparação com as outras zonas do município, logo direcionando a produção de HIS nessas áreas. Contudo, para Cymbalista & Tsukumo (2009 p. 110), havia um intuito de restringir CAs maiores apenas para as ZEIS no âmbito da elaboração da legislação de 2002/2004, que, no entanto, não veio a se concretizar, e as ZEIS perderam atratividade ao se permitirem aproveitamentos semelhantes em outras áreas.

Logo, se por um lado os CAs máximos nas ZEIS de fato são elevados para os padrões do município, por outro eles não diferem substancialmente dos aplicados em uma série de outras

zonas de uso. Tem-se que, pela LPUOS/2004, o CA máximo das ZEIS 1 e ZEIS 2, é de 2,5 (dois e meio) e o da ZEIS 3 é 4,0 (quatro). São os valores comumente utilizados para as zonas de uso de alta densidade. O Quadro 2.6 estabelece a comparação entre as ZEIS e as zonas de uso, em cada uma das 31 Subprefeituras. Em quatro delas, o CA máximo das ZEIS era superior aos das demais zonas de uso. Em outras 21, o CA máximo das ZEIS era equivalente e, nos demais seis casos, havia zonas de uso cujo CA máximo superava o CA das ZEIS.

Quadro 2.6 – Comparativo entre CA de ZEIS e demais zonas de uso por Subprefeitura

Subprefeitura	Zona de uso de CA mais alto (exceto ZEIS)	CA máx.	ZEIS 1 (2,5*)	ZEIS 2 (2,5*)	ZEIS 3 (4,0)	ZEIS 4 (1,0)	Maior CA
Perus	ZM-2	2	X	X			ZEIS
Pirituba	ZM-3a, ZM-3b, ZCPa, ZCLa	2,5	X	X			Igual
Freguesia do Ó / Brasilândia	ZCLa	2,5	X	X		X	Igual
Casa Verde / Cachoeirinha	ZCPb	4	X	X			Zn Uso
Santana / Tucuruvi	ZCPb	4	X	X	X		Igual
Jaçanã / Tremembé	ZCPb	3	X	X		X	Zn Uso
Vila Maria / Vila Guilherme	ZM-3b, ZCPb	4	X	X	X		Igual
Lapa	ZM-3a, ZM-3b	2,5	X		X		ZEIS
Sé	ZCPb, ZCLb	4			X		Igual
Butantã	ZM-3b, ZCPb, ZCLb	4	X	X			Zn Uso
Pinheiros	ZM-3a, ZM-3b, ZCPa, ZCLa, ZCPb, ZCLb	2,5	X				Igual
Vila Mariana	ZCPb	3	X				Zn Uso
Ipiranga	ZM-3b, ZCPb	4	X	X	X		Igual
Santo Amaro	ZCPb	4	X		X		Igual
Jabaquara	ZCLb	4	X		X		Igual
Cidade Ademar	ZCPb	3	X			X	Zn Uso
Campo Limpo	ZCPb	4	X	X	X		Igual
M'Boi Mirim	ZCPb	4	X	X		X	Zn Uso
Socorro	ZM-3a, ZM-3b, ZCPa	2,5	X		X	X	ZEIS
Parelheiros	ZER-1, ZMp, ZCPp, ZCLp	1	X			X	Igual
Penha	ZCPa, ZCPb	2,5	X	X			Igual
Ermelino Matarazzo	ZM-3a, ZM-3b, ZCP-a, ZCLa, ZCPb	2,5	X	X			Igual
São Miguel Paulista	ZCPa	2,5	X	X			Igual
Itaim Paulista	ZM-3a, ZM-3b, ZCLa, ZCPb	2,5	X	X			Igual
Mooca	ZCPb, ZCLb	4	X		X		Igual
Aricanduva	ZM-3b, ZCPb	4	X	X	X		Igual
Itaquera	ZCPa	2,5	X	X			Igual
Guaianases	ZCPb	2,5	X	X			Igual
Vila Prudente / Sapopemba	ZCPb	3	X	X	X		ZEIS
São Mateus	ZM-3a, ZCPa, ZCPb	2,5	X	X			Igual
Cidade Tiradentes	ZM-3a	2,5	X				Igual

Fonte: Lei nº 13.885/04

Nota: foram desconsiderados os índices de aproveitamento das Operações Urbanas

* nas Macrozona de Proteção Ambiental, o CA máximo era 1,0

Os desdobramentos da regulamentação de HIS a partir de 2014 evidenciam a aposta no incentivo à produção através da majoração de CAs máximos. No PDE/2014, foi introduzido o CA máximo diferenciado para EHIS, 50% maior do que para os demais usos na mesma zona. Esse dispositivo acabou por concretizar em todas as zonas de uso o objetivo que originalmente se tinha para as ZEIS, de tornar essas áreas mais atrativas para EHIS. As ZEIS, dessa forma, passaram a não mais dispor dos maiores coeficientes de aproveitamento do município. Enquanto as ZEIS 2, 3 e 5 permitem CA 4,0 (quatro), a ZEU permite CA 6,0 (seis) para EHIS.

Deve ser levado em conta ainda que, exceto nas ZEU, as demais zonas de uso sofreram um rebaixamento geral do CA máximo. Com esse rebaixamento, as ZEIS passam a ser as zonas com maior CA, depois da ZEU, ao lado de determinadas Operações Urbanas Consorciadas.

Em 2016, os decretos de HIS trazem uma disciplina específica para com as áreas não computáveis. Esse fato revela que ao longo dos anos os projetos de EHIS passaram a tensionar o potencial construtivo dos terrenos, e que agentes do mercado imobiliário estão buscando formas de utilizar ao máximo os terrenos para EHIS. Mais um indicativo que comprova o aumento de atratividade que CAs elevados podem trazer aos empreendimentos.

2.4 Síntese

Este capítulo tratou de analisar a legislação referente às ZEIS de vazios e à HIS em São Paulo, com ênfase na evolução dos mecanismos normativos que revelam diferentes estratégias sobre a produção habitacional. Para tal, foram destacadas as principais mudanças que transcorreram ao longo de quatro décadas de legislação. A trajetória estudada permite observar o disciplinamento das ZEIS e da HIS como dois percursos que correram em paralelo.

O estudo da forma como se regulamenta a HIS é importante para entender o papel das ZEIS. Primeiro, porque existe vínculo direto entre os dois instrumentos pela exigência de destinação mínima de área construída para HIS nas ZEIS. Segundo, porque a regulamentação de HIS é anterior à regulamentação da ZEIS e já traz estratégias implícitas quanto à produção de HIS no município. Por fim, os dispositivos de disciplinamento próprios da HIS constituem incentivos à produção habitacional que acabam sendo mais relevantes do que o das ZEIS.

Desde os anos 1970, a normativa municipal trata diferenciadamente a aprovação de empreendimentos de HIS, que se configura como uma via própria aberta pelas leis municipais de parcelamento e Código de Obras. Dessa forma, ao Executivo foi facultada a prerrogativa de estabelecer para a HIS regramentos distintos dos demais usos da lei, através dos decretos de HIS. Essa normativa historicamente se caracteriza pela ampla admissibilidade de empreendimentos

habitacionais no território e pela definição de parâmetros diferenciados de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Relativo aos parâmetros de parcelamento, a redução de exigências, muitas vezes entendida como a tônica do disciplinamento específico de HIS, é alvo de críticas por causar a precarização dos padrões urbanísticos, edilícios e sanitários (ROLNIK & SANTORO, 2013, p. 18). Este estudo não procurou aprofundar nesses aspectos, pois essa avaliação é aplicável sobretudo a loteamentos populares o qual, conforme Capítulo 3, ocorreu em somente um caso nas ZEIS estudadas.

Em dado momento, passou a ser questionada a forma como vinha sendo entendida a concessão dada pela LPUOS para a flexibilização de parâmetros urbanísticos em empreendimentos de HIS por meio de normatização do Executivo. Essa situação deflagra um conflito de entendimentos legais na vigência do Decreto nº 44.667/04, levando a uma série de alterações a respeito de zonas de uso, índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis à HIS.

Em certa medida, pode-se levar em conta o argumento do ponto de vista da gestão democrática da cidade. Advinda do regime militar, a normativa original dos anos 1970 não deixava de conter traços autoritários em conceder ao Executivo poderes para intervir livremente em matéria urbanística. Liberdade que, com o tempo, se revela passível de questionamento, ainda mais em um município como São Paulo, onde o zoneamento possui um status tão diferenciado pela complexidade da negociação política necessária junto a diversos setores da sociedade civil.

Contudo, para além da questão da gestão democrática e do aspecto mais jurídico da autonomia do Executivo, a causa do conflito pode ser explicada por outros fatores: a verticalização e a localização dos conjuntos de HIS, que passam a se aproximar das áreas nobres.

Na década de 1970, o padrão urbanístico de empreendimentos de HIS era o de conjuntos do BNH, cuja verticalização não ultrapassaria o quarto pavimento além do térreo. A utilização de elevadores estava descartada⁹². Consequentemente, o CA máximo também não era um fator fundamental a ser explorado. O controle da densidade construtiva dos conjuntos pela limitação do CA não era uma preocupação das primeiras normativas. Era essa a situação paradigma para a qual o decreto estava desenhado.

Ao longo das décadas, esse panorama mudou. Já em 1994, é baixada a orientação para que os edifícios de HIS não ultrapassem dez pavimentos. Nos anos seguintes, cresce a pauta da

⁹² A normativa para a promoção pública nem se preocupava em proibir a verticalização, enquanto a de promotores privados limitava a altura máxima do piso mais alto e do mais baixo, proibindo a instalação de elevadores.

habitação na região central, e surgem as novas preocupações quanto à verticalização de empreendimentos, à utilização de elevadores e ao aproveitamento dos terrenos.

Além disso, os programas habitacionais, ao deixar de estarem restritos às periferias e se aproximarem da área central, aproximam-se também das áreas nobres. Exemplos de intervenções pelo poder público próximas a áreas muito ricas da cidade são as urbanizações de favelas como Paraisópolis, Jardim Edite e Real Parque, além das intervenções de reassentamento da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Enquanto os empreendimentos de HIS se davam nos longínquos extremos do município, a normativa gozava de autonomia plena. Nas áreas nobres, o decreto de HIS ganha um novo interlocutor, as elites moradoras dos bairros do entorno. Ou seja, grupos organizados que veem no zoneamento uma forma de proteção dos privilégios de classe (NERY JR, 2002, p. 286).

Para determinados grupos, é muito incômoda a ideia de se ter HIS próxima às áreas por eles ocupadas. Um caso ilustrativo é o Projeto de Lei nº 220/2010, apresentado pelo vereador Aurélio Miguel. Tratava-se de proposta de acréscimo à LPUOS/2004, com o único fim de garantir que ficassem “proibidas quaisquer intervenções para a construção de habitação de interesse popular no Distrito do Itaim Bibi, Subprefeitura de Pinheiros”. A vaga justificativa alegada para tal medida se baseava na eficiência e economicidade da Administração Pública, deixando evidente não se tratar de critério urbanístico, mas pura exclusão social.

Com efeito, é pelo segregacionismo que se explica a proibição, vigente desde o Decreto nº 31.601/92, de se construir HIS nas ZER (antiga Z1), já comentada anteriormente neste capítulo. A manutenção dessa proibição absoluta demonstra a mediação da correlação de forças implicada na negociação da normativa urbanística.

Dessa forma, é a partir do momento em que a HIS passou a incomodar, que surge a necessidade de se mexer no regramento. O PDE/2014 e a LPUOS/2016 vêm a buscar uma solução para o conflito, ao circunscrever mais detalhadamente as atribuições do decreto que regulamenta a HIS. Pelas novas definições, ficam definidos por lei o CA máximo e o gabarito de altura máxima, deixando os demais índices e parâmetros em aberto para serem disciplinados por decreto.

Quanto às ZEIS de vazios, o estudo do disciplinamento proposto nas leis do PDE/2002 e LPUOS/2004 permitiu verificar algumas condicionantes importantes para entender a destinação que tiveram, que será objeto de análise no próximo capítulo. Primeiro, apesar da expectativa de que essas áreas sejam atrativas para empreendimentos da iniciativa privada, inexistem incentivos específicos para as ZEIS que toquem a produção de HIS propriamente dita. O único incentivo

vinculado exclusivamente às ZEIS é o desconto na Outorga Onerosa do Direito de Construir para empreendimentos que combinem as porcentagens mínimas de destinação de áreas para HIS, HMP e outros usos. A ideia de que as ZEIS sejam atrativas por terem CA máximo mais elevado do que o entorno também não se comprovou.

Dessa forma, dentro das condicionantes encontradas, é possível afirmar que o papel das ZEIS como reserva de estoque de terras é muito mais evidente do que como direcionador da produção habitacional.

Pela lógica da regulação, as ZEIS foram uma proteção dos terrenos aos usos diversos da HIS, em vista da destinação mínima para tal uso prevista em lei. Ou seja, as ZEIS representam um ônus à livre utilização econômica do terreno⁹³. Esse ônus é visto por muitos dos defensores das ZEIS como fundamento para causar o rebaixamento do preço da terra. Em tese, esse efeito incentivaria a produção de HIS nas ZEIS, em especial, se combinado aos instrumentos de indução ao cumprimento da função social da propriedade. Porém há uma lacuna na literatura acadêmica sobre o tema, que carece de trabalho empírico que comprove esse desconto nas transações de terrenos em ZEIS no mercado de incorporações. Do ponto de vista das desapropriações do poder público, são fartos os depoimentos de que os terrenos acabam saindo mais caro do que o valor de mercado (SILVA, 2000, p. 15, CYMBALISTA & TSUKUMO, 2009, p. 104; SANTOS, 2010, p. 118).

Portanto, a conclusão a que se chega é que, no período estudado, o arcabouço normativo vigente, em linhas gerais, fomentou a produção de HIS independentemente de estar dentro ou fora das ZEIS; as ZEIS não configuram necessariamente um direcionamento, uma priorização, pois os incentivos expressos não apresentam diferenciais significativos que a tornem mais atrativas. Em relação à efetividade do incentivo dado pelas ZEIS, o objeto mais relevante a ser examinado é a ocorrência de empreendimentos combinados de HIS e HMP, conforme disposições da lei, que será estudado no próximo capítulo.

⁹³ À luz do princípio do maior e melhor uso, o valor de um bem é definido pela utilização econômica mais rentável. É esse o princípio que orienta o preço de um terreno na atuação do mercado de incorporações. As ZEIS restringem o maior e melhor uso dos terrenos, portanto esse ônus deveria se ver refletido no preço da terra. Obviamente, o argumento é válido em localizações valorizadas.

3.1 Considerações a respeito da metodologia

Este capítulo analisa as transformações ocorridas nas ZEIS de vazios entre os anos de 2002 e 2014, entendendo por ZEIS de vazios as ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 definidas no PDE/2002 e na LPUOS/2004.

Para tal, optou-se por um método empírico de coleta de dados, baseado na verificação de cada perímetro de ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, através da observação de fotos de satélite e coleta de dados com foco nos empreendimentos habitacionais encontrados.

A partir dos dados coletados, abriram-se frentes de análise que abarcam uma série de temas já anteriormente tratados na literatura, nos quais se pretendeu avançar, mas também emergiram questões novas. Esses temas incluem aspectos da produção habitacional nas ZEIS, como a estratégia do poder público para com as ZEIS, o impacto das ZEIS na produção de iniciativa privada e as características dessa produção, formas de burla à regra de produção de HIS nas ZEIS, e questões referentes aos perfis de terreno envolvidos no consumo do estoque de terras.

3.1.1 Mapeamento e observação das fotos de satélite

Para a análise das ZEIS de vazios foram utilizados os perímetros constantes nos mapas da LPUOS/2004⁹⁴. Essa base georreferenciada foi exportada para o formato KML (*Google Earth*), procedendo-se à identificação das transformações ocorridas nesses territórios.

O *software Google Earth* apresenta a ferramenta de histórico de fotos aéreas, disponíveis para diversas datas ao longo dos últimos quinze anos. Com base nas fotos disponíveis, os terrenos são examinados em dois momentos distintos: antes da vigência do PDE/2002 e da LPUOS/2004 e após a revogação dessas leis. Para os momentos prévios às leis, o *Google Earth* em geral disponibiliza imagens dos anos 2000, 2001 ou 2002. Em alguns casos, quando não havia imagem disponível para essas datas, recorreu-se ao acervo de fotos aéreas disponibilizadas no Portal GeoSampa da Prefeitura⁹⁵. O segundo momento observado é após a revogação do PDE/2002, nesses casos as fotos encontradas são de 2014, 2015 e 2016. Apesar de o PDE/2014 ter sido aprovado em julho de 2014, foram levadas em conta fotos aéreas posteriores. Dessa forma, objetivou-se contemplar na análise empreendimentos aprovados com fundamento na LPUOS/2004 mesmo após o início da vigência do PDE/2014.

⁹⁴ Disponibilizados pela PMSP no portal eletrônico. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/legislacao/planos_regionais/index.php?p=822>. Acesso em 31 jan. 2018.

⁹⁵ Disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Acesso em 31 jan. 18.

A Figura 3.1 a seguir exemplifica um caso de terreno demarcado como ZEIS 2, nos anos de 2002 e 2014.

Figura 3.1 – Exemplo de ZEIS 2, antes da vigência da LPUOS/2004 e após a sua revogação

ZEIS 2 - C012

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP. Base *Google Earth*.

Para a identificação e caracterização das transformações observadas em foto de satélite, foram necessárias duas abordagens diferentes, uma para ZEIS 2 e ZEIS 4, e outra para ZEIS 3.

Com base nesse levantamento, é possível examinar o consumo de estoque demarcado em ZEIS, em especial ZEIS 2 e ZEIS 4, cuja tipologia é composta propriamente de terrenos vazios, sendo possível compor um retrato do antes e depois desse estoque. Na primeira foto de satélite, esperou-se encontrar o terreno em estágio original, desocupado, e na segunda, alguma ocupação, caso tenha ocorrido. A ocupação identificada foi então analisada e classificada, e a superfície de terreno correspondente calculada. No caso de ZEIS apenas parcialmente ocupada, foram calculadas tanto as áreas ocupadas quanto as vazias. Essa aferição foi realizada por meio de *software Quantum GIS*⁹⁶, *AutoCAD*⁹⁷ ou no próprio *Google Earth*.

⁹⁶ QGIS é um *software livre/open source* multiplataforma de sistema de georreferenciamento que provê visualização, edição e análise de dados georreferenciados. Disponível para *download*: <<https://qgis.org/en/site/>>.

⁹⁷ AutoCAD é um *software* do tipo CAD — *computer aided design* ou desenho auxiliado por computador - criado e comercializado pela Autodesk, Inc. É utilizado principalmente para a elaboração de peças de desenho técnico em duas dimensões (2D) e para criação de modelos tridimensionais (3D).

Já para as ZEIS 3, o conjunto de imóveis demarcados abrange não apenas terrenos vazios, mas também imóveis edificadas em diversos graus de uso e ocupação. Como é praticamente impossível de se examinar, pela simples observação de fotos de satélite, em que condições de uso os imóveis se encontravam há cerca quinze anos⁹⁸, logo a análise do estoque de imóveis disponíveis para HIS e de seu consumo torna-se imprecisa, diferente do que ocorre nas ZEIS 2 e ZEIS 4. Além disso, no caso de edificações existentes aprovadas anteriormente à LPUOS/2004 há critérios de dispensa da destinação de área para HIS. Como consequência, ficou prejudicada a análise da relação entre estoque disponível e consumido de ZEIS 3.

Portanto, a análise das ZEIS 3 ficou restrita às novas edificações construídas ao longo do período, identificadas por meio da análise de fotos de satélite. A base de dados de aprovação da Prefeitura⁹⁹ foi consultada como fonte alternativa de identificação dos casos de reforma de imóveis para fins de HIS.

Foram utilizados, de forma subsidiária, dados da Prefeitura elaborados pelas equipes de SMDU e SEHAB em 2013, quando da preparação de diagnósticos para dar suporte aos trabalhos para a revisão do PDE¹⁰⁰.

As ocorrências observadas foram classificadas obedecendo as categorias dispostas no Quadro 3.1 a seguir:

⁹⁸ Outras abordagens aplicáveis para reconstituir esse histórico envolveriam vistorias e entrevistas, opção desde o início descartada, pois se permite a muita imprecisão dos resultados, além de implicar volume de trabalho completamente incompatível com a escala da pesquisa.

⁹⁹ Disponível em

<<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/licenciamentos/servicos/index.php?p=3334>>. Acesso em 31 jan. 2018.

¹⁰⁰ Fornecidos pela equipe técnica da Prefeitura.

Quadro 3.1 – Classificação das ocupações observadas nas ZEIS

Empreendimentos habitacionais	Outros usos (público)	Outras formas de ocupação
EH público Empr. HIS Empr. HIS preexistente Empr. HIS/HMP	Dest. de loteamento preexistente Área institucional de loteamento preexistente Área verde de loteamento preexistente	Clube Estacionamento / pátio preexistente Galpão Galpão preexistente Igreja preexistente Lotes Lotes preexistentes Ocupação movimento Ocupação precária Ocupação precária preexistente Viário e/ou lotes preexistentes Escola particular preexistente
EH privado Empr. HIS Empr. HIS/HMP	Destinação de loteamento Dest de loteamento área institucional Dest de loteamento área verde Dest de loteamento viário	
EH privado PDE 2014 Empr. HIS	Equip. Assist. Social Eq. Assistência núcleo de conv. Idosos preexistente	
Outros usos (residencial) Condomínio sobrados Empreendimento	Equipamento Educação Eq. Educação CEU Eq. Educação escola Eq. Educação escola preexistente	Livre Fundos de terreno / córrego Livre Livre / culturas Livre / garagem Livre / quadra de esporte particular
	Equip. Infraestrutura Eq. Infra. CPTM Eq. Infra. depósito de material excedente Eq. Infra. estação elevatória Sabesp Eq. Infra. pátio de manobra trens Eq. Infra. terminal	
	Equipamento Saúde Eq. Saúde hospital Eq. Saúde UBS	
	Equipamento Verde Eq. Verde parque Eq. Verde praça	
	Sistema viário	

Fonte: Elaboração própria.

Nota: para informações sobre critérios adotados, ver Anexo I.

3.1.2 Estudo dos empreendimentos habitacionais

Dentre as diversas destinações encontradas para os terrenos em ZEIS, para este trabalho interessam em especial os empreendimentos habitacionais, procedeu-se ao aprofundamento da busca por informações a respeito das características da produção de HIS realizada nessas ZEIS.

O primeiro passo foi localizar o alvará de aprovação do projeto emitido pela Prefeitura. Para isso, lançou-se mão de quatro serviços distintos disponibilizados no Portal da Prefeitura: GeoSampa,

De Olho na Obra¹⁰¹, relatórios de processos publicados mensalmente pela SMUL¹⁰², SIMPROC - Sistema Municipal de Processos¹⁰³.

Por meio do endereço da obra e do número do contribuinte, chaves de acesso ao alvará de aprovação no portal De Olho na Obra, consultou-se o croqui de quadra fiscal ou de área pública no GeoSampa, o que permite determinar a localização exata do empreendimento (Figura 3.2).

Figura 3.2 – Exemplo de empreendimento em ZEIS localizado em foto de satélite (esq.) e estudo sobre a quadra fiscal (dir.)

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP. Base Google Earth.

No alvará de aprovação consta a categoria de uso aprovada no empreendimento. Em geral é possível deduzir a legislação utilizada na análise do projeto aprovado, a partir dessa categoria de uso aprovada. Os alvarás, portanto, podem ser situados em três períodos distintos de legislação: (i) LPUOS/1972, (ii) PDE/2002 e LPUOS/2004, e (iii) PDE/2014 e LPUOS/2016. Ainda assim, mesmo com a troca de lei algumas categorias de uso mantiveram sua denominação e são comuns a mais de um período, nesse caso a normativa correspondente à aprovação do projeto pode ser

¹⁰¹ Sistema "Fique de olho na obra" permite ao cidadão acompanhar online se uma obra, seja construção ou reforma, está com a documentação em ordem. Disponível em: www.prefeitura.sp.gov.br/deolhonaobra

¹⁰² Relatórios de Licenciamento disponíveis no Portal da Secretaria:

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/licenciamentos/servicos/index.php?p=156417>

¹⁰³ SIMPROC - Sistema Municipal de Processos. Sistema onde é possível acompanhar o andamento e a localização do Processo Administrativo, no caso os processos de solicitação de alvarás de construção. Disponível em: <http://simprocservicos.prefeitura.sp.gov.br/Forms/Principal.aspx>

deduzida a partir de outras informações do alvará. Os empreendimentos localizados apresentaram as seguintes categorias e arcabouços normativos vinculados¹⁰⁴:

- **HIS**: aplicável tanto para a vigência da LPUOS/1972 ou PDE/2002 e LPUOS/2004;
- **HIS-1**: aplicável para a vigência do PDE/2014 e LPUOS/2016;
- **HIS-2**: aplicável para a vigência do PDE/2014 e LPUOS/2016;
- **HMP**: aplicável tanto para a vigência do PDE/2002 e LPUOS/2004 como do PDE/2014 e LPUOS/2016;
- **R2v**: aplicável para a vigência do PDE/2014 e LPUOS/2016;
- **R2-02, R3-01, R3-02, R3-03**: aplicável para a vigência da LPUOS/1972.

A partir dessa informação separaram-se os empreendimentos que contêm HIS e/ou HMP em três subcategorias:

- **Empreendimento HIS**: quando o uso aprovado é de HIS apenas;
- **Empreendimento HIS/HMP**: quando o uso aprovado contém HIS e HMP, podendo constar também outros usos como R2v e nR. Trata-se do empreendimento combinado preconizado para a ZEIS 2 e ZEIS 3, conforme a LPUOS/2004, sendo ao menos 40% da área construída destinada a HIS, outros 40% a HMP (podendo ser HIS), e os demais 20% podendo ser destinados a outros usos (incluindo HIS e HMP);
- **Empreendimento HMP**: quando o uso aprovado é 100% HMP.

Os empreendimentos que não continham HIS e/ou HMP foram agrupados numa subcategoria denominada "**Outros usos (residencial)**": a maioria corresponde a usos oriundos da LPUOS/1972, como R2-02, R3-01, R3-02, e R3-03¹⁰⁵. Essas ocorrências foram subdivididas em Empreendimentos (verticais) e Condomínios de sobrados.

Com relação ao tipo de iniciativa do empreendimento, foram separados em público ou privado. Nesse tocante, convém retomar o argumento de Shimbo (2013) que lembra que, desde os anos 1990, a confluência entre Estado, mercado e capital financeiro turvou a ambiguidade entre produção pública e privada, com a emergência da figura da "habitação social de mercado". Nesse contexto, com a preocupação de se adotar um critério claro para distinção dos empreendimentos entre públicos e privados, centrou-se, portanto, na figura do agente promotor, aqui entendido como

¹⁰⁴ Definições das categorias de uso em Glossário de categorias de usos residenciais e habitacionais nas LPUOS.

¹⁰⁵ Para definições desses termos, ver Glossário.

o agente principal que articula a viabilização do empreendimento. Dentro desse critério a divisão dos empreendimentos entre públicos e privados passa a ser entendida da seguinte forma:

- **Empreendimentos Públicos:** quando houve participação central de algum órgão/ente público na viabilização do empreendimento, como a aquisição do terreno e/ou elaboração do projeto. Correspondem principalmente aos empreendimentos da Cohab-SP, CDHU e Prefeitura de São Paulo – SEHAB. Quando não contaram com esse órgão/ente público na condução principal do processo de viabilização, os empreendimentos foram considerados como privados mesmo nos casos de terem sido financiados pela Caixa Econômica Federal vinculados a programas consideravelmente subsidiados, como é o caso do PAR – Programa de Arrendamento Residencial e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) Faixa 1, tanto nas modalidades FAR – Fundo de Arrendamento Residencial e como Entidades.
- **Empreendimentos Privados:** são aqueles de iniciativa de incorporadoras, construtoras ou organizações da sociedade civil, mesmo com utilização de subsídios públicos.

O alvará de aprovação dispõe ainda de outras informações relevantes, que foram tabuladas para o presente estudo (Figura 3.3):

- Área do terreno (m²): refere-se à superfície do terreno ou da gleba em caso de parcelamentos;
- Quantidade de unidades habitacionais: os alvarás apresentam descrições dos projetos aprovados que incluem quantidade de blocos e número de unidades de cada bloco, dessa forma sendo possível determinar o número de unidades habitacionais em cada empreendimento;
- Interessado no processo: é comum que o interessado do processo de aprovação na Prefeitura corresponda à empresa incorporadora responsável pelo empreendimento. Essa informação é importante para posterior conferência com os dados sobre empreendimentos imobiliários do estudo da Embraesp;
- Ano da aprovação: a data da emissão do alvará é uma informação relevante para organizar a evolução de aprovação de empreendimentos ao longo do tempo;
- No caso de aprovação de parcelamentos, são relevantes as informações de área original da gleba e do quadro geral de áreas do parcelamento, composto das exigências legais de destinação para áreas públicas, viário, áreas verdes e áreas institucionais, além das áreas dos lotes resultantes do parcelamento.

Figura 3.3 – Reprodução parcial de alvará emitido com informações a respeito do projeto aprovado

DOCUMENTO APENAS PARA CONSULTA

048-2-01 PROJETO MODIFICATIVO DE ALVARA DE APROVACAO E NOVA

2014-27562-01

JAPI EMPREENDIMENTOS LTDA

Codlog	Endereço	Número
87980	R HIPODROMO	01141
Complemento/Bairro		CEP
MOOCA	SubPref.	03164-140

Zona: ZONEAMENTO ANTERIOR: Z2.

Via:

H.M.P HIS NR1

Expedição:

LOTE 1: R = E = 997,72 M2 - NR1

CONSTRUCAO DE CONJUNTO DE ESCRITORIOS, COM ENDERECO A RUA HIPODROMO, COM AREA DE TERRENO - E = R = 997,72 M2, COM AREA DE CONSTRUCAO DE 3.824,10 M2, COM 01 TORRE, COM 11 PAVIMENTOS E ATICO E ESTACIONAMENTO.

TOTAL DE SALAS NR1 - 63

LOTE 2: E = R - 2.788,98 M2 - HIS/HMP

CONSTRUCAO DE CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL - HIS E DO MERCADO POPULAR - HMP, COM ENDERECO A RUA GUARAPUAVA, COM AREA DE TERRENO DE E = R = 2.788,98 M2, COM AREA DE CONSTRUCAO DE 15.304,95 M2, COM 01 TORRE COM 23 PAVIMENTOS, COM 288 UNIDADES RESIDENCIAIS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL E GARAGEM. 01 BLOCO DE ESTACIONAMENTO COM 01 PAVIMENTO.

TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS NO LOTE 2 - 154 UNIDADES HIS E 134 UNIDADES HMP

Fonte: Portal de Olho na Obra, PMSP

Acerca dos empreendimentos habitacionais públicos, muitas informações podem ser encontradas em portais eletrônicos da Prefeitura e do Governo do Estado, principalmente notas de imprensa e relatórios de balanço de gestão e programas habitacionais. Outra fonte de informação de empreendimentos do poder público são as dissertações e teses acadêmicas sobre temas ligados à moradia e à política habitacional.

Para empreendimentos da iniciativa privada, foram consultados dados da Embraesp. Esses dados constituem importante fonte de informação de estudo e acompanhamento de mercado imobiliário, com variáveis pertinentes aos lançamentos imobiliários. Exemplos de variáveis utilizadas são: preço de venda da unidade, área útil da unidade e quantidade de dormitórios. Além disso, é muito

comum encontrar dados dos empreendimentos em portais de incorporadoras e empresas de comercialização, e principalmente material gráfico como plantas, fotos e imagens.

3.1.3 Metodologias semelhantes adotadas em outros trabalhos e comparativo dos resultados
A metodologia do presente estudo apresenta similaridades a abordagens de trabalhos e artigos acadêmicos de outros autores que também analisam a produção habitacional, em especial no que se refere ao cruzamento de dados da Prefeitura e da Embraesp. Quando esses trabalhos são comparados, pode chamar a atenção o fato de que nem sempre os números batem. Com efeito, essa disparidade pode advir tanto do processo de coleta de dados que cada pesquisador realizou individualmente, como também pode ser consequência de pequenas decisões de critérios e metodologia que impactam nas diferenças de números que, em princípio, deveriam se referir à mesma coisa. Convém, portanto, esclarecer eventuais discrepâncias nos resultados alcançados, em decorrência das diferentes metodologias adotadas.

Em sua tese, Caldas (2009, p. 148) investiga a aplicação das ZEIS “em relação ao estímulo da produção de novas unidades habitacionais”. Para tal, a metodologia utilizada parte de informações de aprovação, às quais são complementadas com dados dos demais portais da Prefeitura (De Olho na Obra e GEOMAPAS ¹⁰⁶) e da Embraesp (através do Geosecovi ¹⁰⁷). A produção habitacional é, portanto, analisada a partir do dado de unidades aprovadas.

Com relação a essa metodologia, duas situações devem ser destacadas. Primeiro, a própria autora alerta que a produção do poder público poderia estar subdimensionada em razão de que os promotores públicos muitas vezes dão início às obras sem que o processo de licenciamento esteja concluído (2009, p. 148). De fato, no presente trabalho, que partiu da observação de fotos aéreas e não de levantamento de alvarás de aprovações, constatou-se uma expressiva produção pública cujo alvará não pode ser localizado, seja porque não existe processo de aprovação, seja porque o processo ainda não foi deferido, ou ainda porque o processo não foi localizado na base de dados da prefeitura que está sujeita a apresentar erros e imprecisões. Por se tratar de uma produção habitacional relevante, mesmo com as pendências de licenciamento, optou-se por considerar esses empreendimentos, e recorreu-se a outras fontes ou aproximações para suprir informações que constam no alvará. Por exemplo, no lugar da data de aprovação do projeto, arbitrou-se como

¹⁰⁶ Sistema de informações sobre zoneamento implantado nos anos subsequentes à aprovação da LPUOS/2004, posteriormente incorporado ao Geosampa.

¹⁰⁷ Banco de dados mantido pelo Secovi, referente a empreendimentos imobiliários.

critério o ano de início das obras, dado esse obtido por meio da observação da foto de satélite ou em relatórios de gestão dos órgãos e entes públicos.

Outro comentário a respeito da metodologia focada nos dados de aprovação é o cuidado necessário em verificar se o empreendimento foi de fato executado. Além disso, deve-se atentar a casos em que o projeto aprovado sofreu alterações posteriores em processo de modificativo de projeto de aprovação. Desde que o alvará esteja válido na data de protocolo do pedido do modificativo, a alteração do projeto pode ocorrer anos após a aprovação original. Por fim, pode haver casos nos quais alvarás emitidos são revalidados após vários anos.

Ao longo do levantamento realizado no presente estudo, foram constatados exemplos de todas as situações descritas e, para efeito de análise, só foram levados em conta os empreendimentos cuja construção foi de fato verificada (por foto aérea ou Certificado de Conclusão, no caso de reformas). Ficaram excluídos projetos aprovados, porém, não construídos.

Outra implicação dos processos modificativos e revalidações de alvará é o ano a ser considerado como ano de realização do empreendimento. Por aproximação, no presente trabalho equiparou-se o ano da aprovação do projeto como sendo o ano de realização do empreendimento. Caso o projeto tenha sofrido modificativos nos anos subsequentes, foi considerada a data posterior, a menos que as características do projeto não tenham sofrido alterações. Pode ser esse um dos fatores que acarretam diferenças entre número de unidades produzidas e datas da construção nos diversos trabalhos acadêmicos, pois nem sempre fica claro o tratamento dado a essas situações.

Destaque-se ainda que, em princípio, a opção adotada nesta pesquisa de verificar construções por meio de fotos de satélite poderia levar a uma limitação de se excluírem empreendimentos de menor porte não tão facilmente identificáveis, em especial dentro de conjunto de quadras consolidadas, caso de muitas das ZEIS 3. Isso poderia levar a um subdimensionamento da quantidade de unidades produzidas. Contudo, o número constatado no presente trabalho é consideravelmente maior do que os números dos trabalhos consultados. Como exemplo, a comparação a seguir (Tabela 3.1, Tabela 3.2 e Tabela 3.3) demonstra as diferenças nos resultados alcançados no presente levantamento e na tese de CALDAS (2009), em função das diferenças metodológicas adotadas em cada trabalho:

Tabela 3.1 – Comparativo entre o número de unidades construídas em ZEIS 2 entre os anos de 2003 e 2007 levantados no presente trabalho e na tese de Caldas (2009)

ZEIS 2									
Ano	HIS Poder Público			HIS Iniciativa privada			HMP Iniciativa privada		
	Caldas	Levto.	Diferença	Caldas	Levto.	Diferença	Caldas	Levto.	Diferença
2003	0	170	170	98	0	-98	0	0	0
2004	691	4.165	3.474	0	0	0	0	0	0
2005	0	0	0	0	279	279	0	0	0
2006	0	0	0	198	140	-58	0	0	0
2007	264	200	-64	320	697	377	0	592	592
Total	955	4.535	3.580	616	1.116	500	0	592	592
Diferença total									4.672

Fonte: Elaboração própria, com dados levantados e dados de Caldas (2009).

Tabela 3.2 – Comparativo entre o número de unidades construídas em ZEIS 3 entre os anos de 2003 e 2007 levantados no presente trabalho e na tese de Caldas (2009)

ZEIS 3									
Ano	HIS Poder Público			HIS Iniciativa privada			HMP Iniciativa privada		
	Caldas	Levto.	Diferença	Caldas	Levto.	Diferença	Caldas	Levto.	Diferença
2003	524	1.010	486	0	93	93	0	0	0
2004	499	796	297	300	403	103	0	270	270
2005	0	238	238	104	0	-104	0	0	0
2006	395	15	-380	0	0	0	787	685	-102
2007	0	465	465	126	0	-126	288	204	-84
Total	1.418	2.524	1.106	530	496	-34	1.075	1.159	84
Diferença total									1.156

Fonte: Elaboração própria, com dados levantados e dados de Caldas (2009).

Tabela 3.3 – Comparativo entre o número de unidades construídas em ZEIS 2 e ZEIS 3 entre os anos de 2003 e 2007, por tipo de iniciativa, levantados no presente trabalho e na tese de Caldas (2009)

	Caldas		Levantamento					
	UH Poder Público		UH Iniciativa privada		UH Poder Público		UH Iniciativa privada	
	UH	%	UH	%	UH	%	UH	%
ZEIS 2	955	60%	616	40%	4.535	73%	1.708	27%
ZEIS 3	1.418	47%	1.605	53%	2.524	60%	1.655	40%

Fonte: Elaboração própria, com dados levantados e dados de Caldas (2009).

Outros trabalhos de metodologia análoga estudam a produção imobiliária e a habitacional de interesse social tendo como fonte principal os dados da Embraesp e do Secovi. Rolnik & Santoro (2013), ao analisarem o papel da ZEIS com a ampliação de crédito imobiliário proporcionada pelo PMCMV a partir de 2009, utilizam informações fornecidas pelo Secovi, que dizem respeito tanto à aprovação de unidades quanto ao lançamento de empreendimentos imobiliários.

Shimbo (2013), ao analisar os lançamentos de HMP na área central, faz um recorte tipológico no banco de dados da Embraesp através de um filtro que define o “padrão HMP”: unidades residenciais com até uma vaga de garagem, 70m² de área útil e preço máximo de R\$ 4.000/m². Evidentemente, uma característica importante dessa metodologia é que se trata de um meio indireto, pois não fica garantido o vínculo da aprovação do projeto dentro da categoria de uso HMP.

Borrelli (2015) utiliza-se tanto de dados de aprovações fornecidos pela SEL e, a exemplo de Shimbo (2013), aplica um filtro tipológico nos dados da Embraesp para definir o tipo HIS (área útil de até 50m², um banheiro, preço de venda de até R\$ 200 mil). Nesse trabalho também não é verificada a correspondência dos lançamentos imobiliários com a categoria de uso aprovada. É ainda relevante mencionar que a autora destaca que a tentativa de trabalhar a partir dos relatórios da Prefeitura (PMSP/ SEL) ficou prejudicada por inconsistências encontradas no material oficial acessado (Borrelli, 2015, p. 76).

A exemplo do trabalho de Caldas (2009), em todos esses trabalhos anteriormente mencionados, fica de fora da conta a produção do poder público pendente de aprovação.

Tendo em vista essas observações acerca desses trabalhos e das metodologias adotada, em síntese, as principais diferenças entre eles e o presente estudo podem ser entendidas como: (i) diferente dos trabalhos que procuraram entender a produção de HIS no município como um todo, o presente trabalho refere-se somente às ocorrências constatadas nas ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, portanto não contemplando a produção de HIS fora de ZEIS e em ZEIS 1; (ii) partindo da observação dos perímetros das ZEIS em fotos de satélite, foi possível constatar uma produção habitacional pública sem alvará ou cujo alvará não foi localizado, produção essa não coberta no escopo dos trabalhos mencionados; e (iii) neste estudo, em alguns casos, as datas atribuídas aos empreendimentos podem ser posteriores ao apontado nos demais trabalhos, posto que optou-se por considerar a data de aprovação do projeto modificativo ou de revalidação de alvará, quando localizado.

Cabe comentar, ainda, o estudo apresentado pelo Secovi (2013), quando do processo de revisão do Plano Diretor em 2013. Comparando os números do Secovi com os do presente trabalho referentes à produção entre os anos de 2002 a 2012, as diferenças são significativas (Tabela 3.4).

Não obstante, a compreensão dos motivos da discrepância fica prejudicada pois as informações foram extraídas de uma apresentação de *slides*, sem maiores explicações a respeito da metodologia adotada pelo Secovi.

Tabela 3.4 – Comparativo entre o número de unidades construídas em ZEIS 2 e ZEIS 3 entre os anos 2002 e 2012 levantados no presente trabalho e em apresentação do Secovi-SP (2013)

ZEIS	HIS			HMP			Outros		
	Secovi	Levto.	Difer.	Secovi	Levto.	Difer.	Secovi	Levto.	Difer.
ZEIS 2	4.981	14.309	9.328	4.574	4.890	316	1.022	3.635	2.613
ZEIS 3	4.158	6.411	2.253	3.788	4.816	1.028	3.538	4.048	510
Total	9.139	20.720	11.581	8.362	9.706	1.344	4.560	7.683	3.123
Diferença total									16.048

Fonte: Elaboração própria, com dados levantados e dados de do Secovi-SP (2013).

3.2 A produção de HIS e HMP nas ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4

Foram constatados 147 empreendimentos habitacionais nos perímetros de ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, realizados entre os anos de 2002 a 2014. Desses, 70 encontram-se em ZEIS 2, 75 nas ZEIS 3 e apenas dois nas ZEIS 4. São 64 os empreendimentos aprovados como HIS, e 50 os empreendimentos HIS/HMP. Foram aprovados ainda cinco empreendimentos exclusivamente de HMP nas ZEIS 3.

Os 25 empreendimentos residenciais que não apresentam HIS nem HMP foram classificados como “outros usos residenciais”, 10 deles ocorreram em ZEIS 2 e 15 em ZEIS 3. Identificaram-se ainda três empreendimentos aprovados já no âmbito do PDE/2014, dois de HIS e um de HIS/HMP (Tabela 3.5).

Tabela 3.5 – Empreendimentos habitacionais e residenciais em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4

ZEIS	HIS	HIS/HMP	HMP	Outros usos residenciais	HIS PDE 2014	HIS/HMP PDE 2014	Total
ZEIS 2	32	27	0	10	1	0	70
ZEIS 3	30	23	5	15	1	1	75
ZEIS 4	2	0	0	0	0	0	2
Total	64	50	5	25	2	1	147

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Dos empreendimentos tipo HIS, HMP e HIS/HMP, 50 foram do poder público e 69 de iniciativa privada (Tabela 3.6). O poder público praticamente só executa HIS, com 49 empreendimentos desse tipo e apenas um HIS/HMP, sendo 22 inseridos em ZEIS 2 e 28 em ZEIS 3.

Quanto aos empreendimentos da iniciativa privada, 49 (71%) eram do tipo HIS/HMP, 15 (22%) eram totalmente HIS e cinco (7%) eram totalmente HMP. É notável que a proporção de empreendimentos de HIS é mais representativa nas ZEIS 2 (27%) do que nas ZEIS 3 (10%). Isso sinaliza que nas ZEIS 2, áreas mais periféricas, valeu em certa medida a lógica da terra barata, que permite ao mercado de incorporações realizar empreendimentos puramente de HIS. Por outro lado, mesmo nas ZEIS 2 a maior parte de empreendimentos da iniciativa privada foi o tipo combinado de HIS e HMP. Nas ZEIS 3, áreas mais centrais, onde o preço da terra tende a ser mais elevado, esse tipo de empreendimento foi predominante.

Tabela 3.6 – Empreendimentos habitacionais em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, por tipo de iniciativa

Iniciativa	HIS	HIS/HMP	HMP	Total
Pública	49	1	0	50
ZEIS 2	22	0	0	22
ZEIS 3	27	1	0	28
Privada	15	49	5	69
ZEIS 2	10	27	0	37
ZEIS 3	3	22	5	30
ZEIS 4	2	0	0	2
Total	64	50	5	119

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Nas ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, foram observados cinco empreendimentos aprovados anteriormente ao ano de 2003 (Figura 3.4). O poder público apresentou um pico de produção no ano de 2004, com 12 empreendimentos. Em 2004, observa-se também a aprovação dos dois primeiros empreendimentos HIS/HMP da iniciativa privada.

Figura 3.4 – Empreendimentos habitacionais em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 por ano de aprovação e tipo de iniciativa

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Nota: Os empreendimentos aprovados em 1998, 2000 e 2001 constam do gráfico pois foram construídos a partir de 2002.

Entre 2007 e 2012, o poder público realizou empreendimentos habitacionais nas ZEIS 2 e ZEIS 3 a um ritmo de três a seis empreendimentos ao ano. Após esse ano, o número de empreendimentos aprovados cai, o que pode estar relacionado à pouca contratação de empreendimentos do PMCMV Faixa 1 entre os anos de 2013 e 2016 que, segundo dados da PMSP (2016, p. 78), foi de 5.894 unidades nessa modalidade, dos quais 85% foi nas ZEIS 4, em empreendimentos de iniciativa privada.

Até o ano de 2006, o ritmo de produção da iniciativa privada foi baixo. A partir de 2007, a atividade nas ZEIS aumenta, e o setor privado passa a produzir mais do que o poder público. A partir de 2009, é registrado um aumento da produção habitacional que, segundo Rolnik & Santoro (2013, p. 15), está diretamente ligado à disponibilidade de crédito e subsídios do PMCMV.

Percebe-se também que é a partir de 2007 que ganha relevância o empreendimento combinado HIS/HMP, cuja ocorrência vai aumentando nos anos seguintes, chegando a picos de 10 empreendimentos nos anos de 2010 e 2014. Esses empreendimentos correspondem a uma produção de 32.260 unidades de HIS, 14.876 de HMP, e mais 1.775 de R2v (Tabela 3.7).

Observam-se ainda 7.200 unidades residenciais aprovadas com usos anteriores à LPUOS/2004, nas categorias R2-02, R3-01, R3-02 e R3-03. Nesses casos estão incluídos os chamados “direito de protocolo” (ver adiante, item 3.5).

Tabela 3.7 – Unidades construídas em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 por tipo de uso e iniciativa

ZEIS/Iniciativa	Quantidade de UH			USOS LPUOS/1972				USOS PDE/2014		
	HIS	HMP	R2v	R2-02	R3-01	R3-02	R3-03	HIS-1	HIS-2	HMP/14
ZEIS 2	17.261	7.228	827	0	902	2.075	167	200	0	0
Privada	8.769	7.228	827	0	902	2.075	167	200	0	0
Pública	8.492	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZEIS 3	9.951	7.648	948	937	2.391	728	0	262	70	96
Privada	6.275	7.624	948	937	2.391	728	0	0	70	96
Pública	3.676	24	0	0	0	0	0	262	0	0
ZEIS 4	5.048	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Privada	5.048	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	32.260	14.876	1.775	937	3.293	2.803	167	462	70	96

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Em número de unidades, a iniciativa privada produziu consideravelmente mais do que o poder público. Enquanto a produção do poder público foi de 12.192 unidades (26% da produção total), quase totalmente de HIS, a produção da iniciativa privada foi de 34.944 unidades (74% da produção total), sendo 43% de HIS e 31% de HMP (Figura 3.5).

Figura 3.5 – Unidades habitacionais construídas em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, por tipo de uso e iniciativa

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Os anos de 2003 e 2004 se destacam na produção pública com, respectivamente, 1.180 e 4.961 unidades (Figura 3.6). Essa produção passa despercebida em diversos trabalhos acadêmicos, provavelmente porque não é possível encontrar muitos dos alvarás desses empreendimentos.

Quanto à produção da iniciativa privada, observa-se volume expressivo em 2009 tanto em ZEIS 2 quanto em ZEIS 3, atingindo 2.685 unidades de HIS e 3.579 unidades de HMP (Figura 3.7). Em 2010, a quantidade de empreendimentos foi maior, porém com relação menor de unidades por empreendimento, totalizando 2.311 unidades de HIS e 1.765 de HMP, estando além disso concentrados nas ZEIS 2.

Figura 3.6 – Unidades construídas em ZEIS 2 e ZEIS 3 entre os anos de 2002 e 2008, por tipo de uso, iniciativa e ano de aprovação

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Nota: Os empreendimentos aprovados em 1998, 2000 e 2001 constam do gráfico pois foram construídos a partir de 2002.

Figura 3.7 – Unidades construídas em ZEIS 2 e ZEIS 3 entre os anos de 2009 e 2016, por tipo de uso, iniciativa e ano de aprovação

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Figura 3.8 – Empreendimentos habitacionais em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 por tipo de iniciativa

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e da Embraesp. Base Mapa Digital da Cidade.

3.3 A produção pública

Antes de entrar na análise da produção pública encontrada no presente trabalho, convém comentar a respeito da produção habitacional pública nas ZEIS 1, já que elas não foram contempladas no escopo do levantamento. Apesar de não ser premissa das ZEIS 1 a demarcação de terras para fomento à provisão habitacional, muito se produziu nessas áreas.

Caldas (2009, p. 167) atribui esse fato à existência de grandes conjuntos habitacionais promovidos pelo poder público demarcados como ZEIS 1, cujas áreas remanescentes são aproveitadas ao longo dos anos para construção de mais empreendimentos habitacionais. Avaliação semelhante é feita por Rolnik (2014, p. 27) e pelo Secovi (2013).

Esses autores divergem, contudo, no que diz respeito à quantidade e proporção de unidades realizadas nas ZEIS 1. Para Caldas (2009, p. 167), entre 2003 e 2007, as unidades produzidas nas ZEIS 1 corresponderiam a 66% do total produzido em ZEIS. No entanto, a partir do estudo do Secovi (2013), conclui-se que a participação das ZEIS 1 é de apenas 29%.

Não obstante à disparidade de informações, é plausível a hipótese de que as ZEIS 1 foram importantes para a provisão habitacional do poder público, que continuou viabilizando empreendimentos nesses perímetros após a aprovação do PDE/2002. Contudo, neste trabalho não se avançou nessa questão em específico pois não fez parte do escopo analisar as transformações e a produção habitacional nas ZEIS 1.

Nas ZEIS 2 e ZEIS 3, foram localizados 50 empreendimentos públicos, totalizando 12.192 unidades, sendo 12.168 de HIS e apenas 24 de HMP. Os agentes promotores públicos vêm das esferas municipal e estadual, compreendendo: a Prefeitura Municipal de São Paulo, principalmente por meio da Secretaria de Habitação (SEHAB), a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP), o Governo do Estado de São Paulo (GESP), que realizou um empreendimento promovido pela Secretaria de Habitação (SH), e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU).

O agente promotor com a maior participação em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 é a CDHU, com 28 empreendimentos e 7.386 unidades (7.362 HIS e 24 HMP). A Cohab-SP realizou 14 empreendimentos e 2.712 unidades. A produção da PMSP foi de 7 empreendimentos, com 126 unidades (Figura 3.9).

Figura 3.9 – Promoção pública: unidades de HIS construídas em ZEIS 2 e ZEIS 3, por agente promotor

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Comparando as ZEIS 2 e ZEIS 3, o poder público produziu mais unidades nas ZEIS 2 (8.492 unidades, 70%), porém a quantidade de empreendimentos é maior na ZEIS 3 (28 empreendimentos, 56% – Tabela 3.8). Uma das razões pelas quais a relação de unidades por empreendimento é menor nas ZEIS 3 é que de fato o porte de terreno nessas ZEIS é menor.

Tabela 3.8 – Promoção pública: empreendimentos habitacionais e unidades construídas em ZEIS 2 e ZEIS 3

ZEIS	Empreendimentos	Quantidade UH HIS
ZEIS 2	22	8.492
CDHU	14	5.492
COHAB-SP	6	1.800
PMSP	2	1.200
ZEIS 3	28	3.676
CDHU	14	1.870
COHAB-SP	8	912
GESP/SH	1	126
PMSP	5	768
Total	50	12.168

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Figura 3.10 – Empreendimentos de HIS do poder público, por agente promotor

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP. Base Mapa Digital da Cidade.

Uma característica da atuação nas ZEIS 3 é que os empreendimentos do poder público estão diretamente ligados aos programas habitacionais da região central (Tabela 3.9). Destaca-se que 13 das intervenções promovidas pela CDHU estão vinculadas ao Programa de Atuação em Cortiços¹⁰⁸, e que boa parte dos empreendimentos de locação social e recuperação de cortiços da PMSP e da Cohab-SP estão ligadas ao Programa Morar no Centro¹⁰⁹.

Outro programa de provisão habitacional que envolve as ZEIS 3 ocorre no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE). Até 2016, os empreendimentos da OUCAE construídos em ZEIS 3 eram apenas dois. A despeito desse número, é importante lembrar que há uma série de empreendimentos habitacionais previstos, cujos terrenos vêm sendo desapropriados pela Prefeitura desde 2011, e que também incluem as ZEIS 3 demarcadas na região da OUCAE¹¹⁰.

Conforme anteriormente comentado, a Cohab-SP utilizou áreas remanescentes de conjuntos habitacionais em ZEIS 1 para a produção de empreendimentos no Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1 – FAR. Em ZEIS 2, houve quatro empreendimentos PMCMV pela Cohab-SP, e mais um pela PMSP (Tabela 3.10).

¹⁰⁸ O Programa de Atuação de Cortiços foi promovido pela CDHU com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento, entre os anos de 2002-2010.

¹⁰⁹ Programa habitacional desenvolvido na gestão da prefeita Marta Suplicy (2001-2004), compreendendo uma série de ações na área central, como a atuação em cortiços, a reforma de edifícios para HIS, e a construção de conjuntos habitacionais em regime de locação social.

¹¹⁰ A respeito da situação das obras da OUCAE em 2016, ver MIRALDO, 2017.

Tabela 3.9 – Promoção pública: empreendimentos e unidades em ZEIS 3 por programa habitacional

ZEIS 3	Empreendimentos	Quantidade UH HIS
Locação Social		
COHAB-SP	4	689
OUCAE		
PMSP	2	318
Outro		
CDHU	1	66
PAR Reforma		
COHAB-SP	1	152
PPP Habitação		
GESP/SH	1	126
Prog. Recuperação de Cortiços PMSP		
PMSP	2	23
COHAB-SP	2	45
Programa de Atuação em Cortiços		
CDHU	13	1.804
Reforma COHAB		
COHAB-SP	1	26
Urbanização de Favelas		
PMSP	1	427
Total	28	3.676

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 3.10 – Promoção pública: empreendimentos e unidades em ZEIS 2 por programa habitacional

ZEIS 2	Empreendimentos	Quantidade UH HIS
CDHU		
CDHU	14	5.492
COHAB		
COHAB-SP	2	700
PMCMV FAR		
PMSP	1	480
COHAB-SP	4	1.100
Urbanização de Favelas		
PMSP	1	720
Total	22	8.492

Fonte: Elaboração própria.

3.3.1 A relação entre demarcação de ZEIS e a estratégia de terras do poder público: o caso da Cohab-SP

A partir de casos de desapropriação da Cohab-SP, é possível compreender um pouco a lógica que se estabelece entre as ZEIS e o interesse expropriatório dos entes públicos, e constatar a relevância que os terrenos demarcados como ZEIS 2 tiveram dentre os imóveis que a Companhia buscou adquirir.

Dentre o leque de instrumentos de que o Estado dispõe para intervir na propriedade privada, a desapropriação de imóveis é a forma mais direta para transferir ao domínio público terrenos necessários para programas habitacionais, entre outros.

Não obstante, são conhecidas as dificuldades relacionadas ao preço pago pelos terrenos nas ações judiciais de desapropriação. Os valores desembolsados a título de indenização aos proprietários, juros, correções e honorários fazem com que as despesas com desapropriação muitas vezes superem os valores de mercado dos imóveis (SILVA, 2000, p. 15; CYMBALISTA & TSUKUMO, 2009, p. 104; SANTOS, 2010, p. 118). Há depoimentos no sentido de que essa situação não seja diferente no caso de Cohab-SP (ROLNIK, 2014, p. 29).

Desde os anos 1980, a Cohab-SP utiliza o expediente da desapropriação como meio de aquisição de terras (SILVA, 1998, p. 148). O uso do instrumento foi intensificado durante a gestão da prefeita Marta Suplicy (2001-2004), em um quadro de busca pela ampliação do estoque de terrenos (CONSTANTINO, 2007, p. 121). Nesse período, a política de aquisição de terras da Cohab-SP realizou-se por meio da desapropriação de terrenos, o que envolveu a declaração de interesse social¹¹¹ de 13 áreas e a efetivação da desapropriação de 6 terrenos (2007, pp. 123-125).

Ao mesmo tempo, a Cohab-SP teve uma importante participação na demarcação das ZEIS. Ao longo da gestão de 2001-2004, foi realizado um trabalho técnico de estudo de vazios, que envolveu um total de 606 terrenos vistoriados. Parte desses imóveis foram indicados para demarcação de perímetros de ZEIS na época da elaboração do PDE/2002 (COHAB, 2004, p. 71).

O Quadro 3.2 contém algumas das áreas listadas por Constantino (2007, p. 125) e a zona de uso da LPUOS/2004. Note-se que a maioria foi gravada como ZEIS.

¹¹¹ A declaração de interesse social (DIS), ou decreto expropriatório, é o ato do Executivo que autoriza a desapropriação de um imóvel, por parte do órgão ou ente público ou delegado, para fins de interesse social. É o primeiro passo que dá início ao procedimento de desapropriação.

Quadro 3.2 – Áreas desapropriadas pela Cohab-SP entre os anos de 2001 e 2004

Imóvel	Zona de uso LPUOS/2004
Ferreirópolis	ZEIS 2 - W018
Estrada Guarapiranga	ZEIS 2 - W023
Nova Tuparoquera	ZEIS 2 - W019
Hotel São Paulo	ZEIS 3 - C020
Hotel São João	SE ZM-3b/01
Senador Feijó	ZEIS 3 - C089
Asdrúbal do Nascimento	SE ZCPb/05
São Caetano	ZEIS 3 - C017
Riachuelo	SE ZCPb/05

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados de Constantino (2007).

A partir de 2009, na gestão do prefeito Gilberto Kassab (2009-2012), a agenda de desapropriações da Cohab-SP é retomada e, nessa leva de desapropriações, os terrenos em ZEIS têm importante participação. No Quadro 3.3, observa-se que oito dos 15 terrenos declarados de interesse social pela Cohab-SP até o ano de 2012 estão em ZEIS 2. Na gestão do prefeito Fernando Haddad (2013-2016), o programa de desapropriações foi intensificado. Em 2013, os decretos expropriatórios publicados abarcam principalmente terrenos em ZEIS, em especial ZEIS 2 (10 dos 18 terrenos)¹¹². Já em 2014, com a oferta de terrenos em ZEIS 2 reduzida, o perfil de terrenos muda e, dos 20 terrenos declarados de interesse social, apenas quatro estão em ZEIS.

Os terrenos em ZEIS 2 que foram objeto de decreto expropriatório entre os anos de 2002 a 2014 somam cerca de 250.000m². Isso equivale a cerca de 3,2% do estoque total instituído de ZEIS 2. Considerando o perfil de área em ZEIS 2 privilegiada pelas desapropriações da Cohab-SP, de até 25.000,00m², a Cohab-SP atuou em 25% dessas ZEIS 2 disponíveis.

Em 2014, quando da revisão do PDE, a Cohab-SP mais uma vez indicou como ZEIS as áreas que vinha estudando, o que se observa no Quadro 3.3. Das 25 áreas declaradas de interesse social fora de ZEIS, 24 foram convertidas em ZEIS. Apenas duas áreas da tabela não eram ZEIS após a aprovação da LPUOS/2016, que em todo caso referem-se a áreas cujo processo de desapropriação não foi concretizado.

¹¹² Esses decretos correspondem, na maioria dos casos, a terrenos que já haviam sido declarados de interesse social na gestão anterior, porém que não tiveram a desapropriação concretizada e, portanto, foram revogados ou expirados em 2012.

Convém esclarecer que os decretos expropriatórios da Cohab-SP considerados na tabela anterior referem-se a terrenos vazios. A Cohab-SP também conduz desapropriações em imóveis construídos na região central no âmbito de um programa de requalificação de imóveis denominado Renova Centro. Esses imóveis, em sua maioria, não são ZEIS e foram selecionados com base em levantamento de edifícios desocupados na região central, independente de estarem localizados em ZEIS ou não¹¹³.

Esse estudo não tem o objetivo de avaliar a política de desapropriação da Cohab-SP, mas sim demonstrar a existência de uma lógica interna do poder público que relaciona a demarcação de ZEIS e a estratégia de aquisição dessas terras. As áreas declaradas de interesse social pela Cohab-SP reforçam a importância das ZEIS no sentido da reserva de terras, na medida em que essas áreas entraram na estratégia expropriatória da Companhia no decorrer dos anos que se seguiram à demarcação das ZEIS. Isso valeu, sobretudo, para as ZEIS 2. A motivação do poder público pela reserva em si desse estoque tem sido apontada na literatura como relevante aspecto das ZEIS (MALVESE, 2014, p. 164), independente da expectativa do rebaixamento do preço da terra ter se confirmado.

¹¹³ Sobre a pouca relação entre ZEIS 3 e edifícios vazios do Centro, ver Lima (2016, p. 197) e Gatti (2015, p. 53).

Quadro 3.3 – Áreas declaradas de interesse social pela Cohab-SP entre os anos de 2009 e 2014

Nº Decreto	Ano	Distrito	Superfície (m2)	Zona de uso LPUOS/2004	Zona de uso LPUOS/2016
50.704	2009	Santa Cecília	9.405,49	ZEIS 3 - C009	ZEIS 3
50.753	2009	Iguatemi	16.704,70	ZEIS 2 - L055	ZEIS 5
50.785	2009	Cachoeirinha	4.569,10	ZEIS 2 - N021	ZEIS 5
50.951	2009	Lajeado	12.105,35	ZEIS 2 - L064	ZEIS 2
51.148	2009	Cangaíba	9.784,00	ZEIS 2 - L004	ZEIS 5
51.153	2009	Lajeado	6.396,00	ZEIS 1 - L128	ZEIS 1
51.154	2009	Lajeado	12.690,00	ZEIS 1 - L086	ZEIS 1
51.154	2009	Lajeado	18.348,00	ZEIS 1 - L086	ZEIS 1
51.159	2011	Tucuruvi	5.352,95	ZEIS 2 - N035	ZEIS 2
51.609	2010	Vila Curuçá	5.500,00	IT ZM-1/01	ZEIS 2
51.610	2010	Vila Curuçá	11.000,00	IT ZM-1/01	ZEIS 2
51.612	2010	Freguesia do Ó	6.176,00	ZEIS 2 - N044	ZEIS 2
51.630	2010	Cachoeirinha	3.867,00	ZEIS 2 - N026	ZEIS 2
52.183	2011	Itaim Paulista	9.785,41	ZEIS 2 - L067	ZEIS 2
52.414	2011	Itaim Paulista	4.000,00	IT ZM-3a/04	ZEIS 2
53.797	2013	Iguatemi	133.605,04	ZEIS 1 - L190	ZEIS 1
54.047	2013	Cidade Líder	7.299,21	ZEIS 2 - L032	ZEIS 5
54.048	2013	Cidade Líder	17.251,81	ZEIS 2 - L032	ZEIS 5
54.101	2013	Itaim Paulista	15.234,35	IT ZM-3a/04	ZEIS 2
54.134	2013	São Mateus	24.505,92	ZEIS 2 - L053	ZEIS 5
54.135	2013	Lajeado	6.262,45	G ZM-1	ZEIS 2
54.136	2013	Vila Jacuí	11.249,40	ZEIS 2 - L020	ZEIS 2
54.174	2013	Mandaqui	6.964,36	ZEIS 2 - N032	ZEIS 3
54.175	2013	Aricanduva	7.126,00	ZEIS 2 - L050	ZEIS 5
54.176	2013	Vila Curuçá	5.000,00	IT ZM-1/01	ZEIS 2
54.177	2013	Vila Curuçá	5.000,00	IT ZM-1/01	ZEIS 2
54.179	2013	Cachoeirinha	4.085,25	ZEIS 2 - N020	ZEIS 2
54.180	2013	Jaraguá	16.324,00	PJ ZM-1/01	ZEIS 2
54.181	2013	Jardim Ângela	5.388,00	ZEIS 2 - W017	ZEIS 2
54.201	2013	José Bonifácio	17.305,12	ZEIS 2 - L039	ZEIS 2
54.240	2013	Brasilândia	6.746,21	ZEIS 2 - N015	ZEIS 5
54.241	2013	São Miguel Paulista	10.452,74	MP ZM-1/06	ZEIS 2
54.329	2013	Ponte Rasa	3.525,00	ZEIS 2 - L012	ZEUP
54.748	2014	Sacomã	9.988,00	ZEIS 2 - C001	ZEIS 2
54.749	2014	Capão Redondo	9.364,22	ZEIS 2 - W012	ZEIS 5
54.750	2014	Aricanduva	16.856,68	ZM-3A	ZEIS 2
54.751	2014	Cachoeirinha	5.746,90	ZEIS 2 - N022	ZEIS 5
54.905	2014	Ermelino Matarazzo	5.258,00	ZM-3A	ZEIS 2
54.906	2014	São Mateus	13.050,00	SM ZPI/01	ZEIS 2
54.907	2014	São Mateus	13.470,00	SM ZPI/01	ZEIS 2
54.957	2014	Vila Prudente	20.001,00	VP ZPI/02	ZPI-1
54.958	2014	Vila Prudente	9.700,00	VP ZPI/02	ZEIS 2
55.084	2014	Campo Limpo	27.706,00	CL ZCPa	ZEIS 2
55.124	2014	Jardim São Luis	17.127,00	MB ZPI/01	ZEIS 3
55.327	2014	São Mateus	3.969,00	SM ZPI/01	ZEIS 2
55.328	2014	Iguatemi	60.000,00	ZEIS 1 - L190	ZEIS 2
55.329	2014	Jaçanã	10.202,00	JT ZM-2/01	ZEIS 2
55.342	2014	São Mateus	11.969,00	SM ZPI/01	ZEIS 2
55.343	2014	São Mateus	11.969,00	SM ZPI/01	ZEIS 2
55.344	2014	São Mateus	4.985,00	SM ZPI/01	ZEIS 2
55.354	2014	Itaim Bibi	4.236,00	PI ZM-2	ZEIS 3
55.632	2014	São Mateus	13.956,00	ZCP-a	ZEIS 2
55.633	2014	São Mateus	3.969,00	SM ZPI/01	ZEIS 2

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da Cohab-SP.

Nota: Não foram considerados os decretos expropriatórios do programa de requalificação de imóveis vazios do Centro – Renova Centro.

3.4 A produção da iniciativa privada

Entre 2002 e 2016, a iniciativa privada realizou 69 empreendimentos nas ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, dos tipos HIS, HIS/HMP e HMP. A produção resultante totaliza 36.479 unidades, sendo 20.092 unidades de HIS (55%), 14.852 de HMP (41%) e 1.535 de R2v (4%).

A maioria das unidades produzidas é de HIS, contudo esse número é muito impactado pelas 5.048 (14%) unidades construídas nas ZEIS 4, que se referem a apenas dois empreendimentos de características muito distintas dos demais empreendimentos realizados (Tabela 3.11). A forma mais comum de empreendimento é a combinação de HIS/HMP, com 49 ocorrências e total de 26.537 unidades. Dessas unidades, 12.539 são HIS (47%), 12.463 HMP (47%), e 1.535 R2v (6%).

Tabela 3.11 – Iniciativa privada: empreendimentos e unidades construídas em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4

Tipo Empreendimento	HIS	HIS/HMP			HMP
ZEIS	HIS	HIS	HMP	R2v	HMP
ZEIS 2	2.288	6.481	7.228	827	0
ZEIS 3	217	6.058	5.235	708	2.389
ZEIS 4	5.048	0	0	0	0
Total	7.553	12.539	12.463	1.535	2.389

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Entre os anos de 2005 e 2016, as unidades dos empreendimentos do tipo HIS/HMP e HMP construídas nas ZEIS 2 e ZEIS 3 representaram 9% das unidades residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios lançadas pelo mercado de incorporações no município (anualmente, esse número variou entre 3% e 24%, conforme Tabela 3.12). Essa quantidade é considerável, levando em conta que as áreas de ZEIS 2 e ZEIS 3 não chegam a 1,5% da área urbana do município. Assim, parece contraditória a avaliação do Secovi (2013), de que a ZEIS não se demonstrou interessante para o setor de incorporações, e de que o incentivo dado pela outorga onerosa não tem sido suficiente enquanto atrativo ao empreendedor. O que se observa é que as ZEIS responderam por uma parte expressiva da produção imobiliária, em relação à representatividade da extensão que ocupam. Em todo caso, pode ser levado em conta que à época em que a crítica foi feita, o mercado ainda não tinha realizado boa parte da segunda onda de empreendimentos que se sucederam entre os anos de 2013 e 2015.

Tabela 3.12 – Empreendimentos tipos HIS/HMP e HMP e unidades de 1, 2 e 3 dormitórios lançadas no município de São Paulo, entre os anos de 2005 e 2016

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Período
1D, 2D, 3D	18.154	16.159	25.686	26.293	26.909	35.092	35.374	25.687	31.736	32.381	22.303	16.850	330.155
Unidades de HIS/HMP	0	685	1.271	1.892	6.296	3.469	953	2.585	1.090	7.783	1.727	561	28.985
Participação HIS/HMP	0%	4%	5%	7%	23%	10%	3%	10%	3%	24%	8%	3%	9%

Fonte: Elaboração própria, Secovi (2016), dados da PMSP e da Embraesp.

Nota: Considerados apenas os empreendimentos do tipo HIS/HMP e HMP.

3.4.1 O aumento do preço de venda da unidade e o desvirtuamento do conceito de HIS
Para compreender melhor o que significou a produção da iniciativa privada no período estudado, é necessário abordar alguns assuntos relativos à forma como os agentes do mercado imobiliário comercializam as unidades de HIS, ou seja, os procedimentos perante o poder público e a definição do preço de venda das unidades.

O intuito inicial, em 2004, era de que a Prefeitura exercesse um papel ativo com relação à demanda a ser atendida nos empreendimentos de HIS, através da assinatura de convênios junto aos promotores imobiliários no âmbito da aprovação de cada projeto¹¹⁴. Sob essa ótica, a definição do valor máximo de comercialização da unidade era definida por Decreto. Esse procedimento foi logo substituído em 2006, quando no lugar se passou a exigir o contrato junto ao agente financeiro da obra, comprovando a compatibilidade do preço de comercialização do empreendimento com a renda familiar do público alvo. Logo, ao se limitar a atestar o atendimento dos requisitos legais por meio do documento da instituição financeira, a Prefeitura deixa de exercer o controle direto sobre a demanda do empreendimento. Já o preço de venda das unidades vai depender diretamente das condições de financiamento oferecidas pela Caixa Econômica Federal.

Dentro dessa lógica, um ponto absolutamente relevante é o desvirtuamento do conceito de HIS e HMP originalmente pretendido ocasionado pelo aumento real do valor do salário mínimo, permitindo que o preço de venda das unidades aumentasse ano a ano até 2012, efeito esse que se explica a seguir.

O PDE/2002 definiu limites de renda salarial para enquadramento das famílias atendidas pelas unidades de HIS e HMP produzidas, fixando para HIS famílias com renda até seis salários mínimos, e para HMP, 16 salários mínimos.

¹¹⁴ Conforme texto original do Decreto nº 44.667/04.

O salário mínimo por sua vez, veio ano a ano acumulando ganhos reais que, considerando o período de 2002 a 2014, chegou a ser de 65% sobre da inflação.

Tabela 3.13 – Comparativo de valores nominais e corrigidos entre os anos de 2002 e 2016: salário mínimo e tetos de renda de HIS e HMP

Ano	Valor nominal do SM (A)	SM R\$ 200 corrigido IPCA (B)	HIS			HMP		
			HIS conforme SM nominal (6 x A)	HIS conf correção IPCA (C = 6 x B)	HIS em SM conf corr IPCA (C / A)	HMP conforme SM nominal (16 x A)	HMP conf correção IPCA (D = 16 x B)	HMP em SM conf corr IPCA (D / A)
2002	200,00	220,00	1.200,00	1.320,02	6,60	3.200,00	3.520,04	17,60
2003	240,00	240,46	1.440,00	1.442,78	6,01	3.840,00	3.847,41	16,03
2004	260,00	258,74	1.560,00	1.552,44	5,97	4.160,00	4.139,83	15,92
2005	300,00	273,46	1.800,00	1.640,77	5,47	4.800,00	4.375,38	14,58
2006	350,00	282,05	2.100,00	1.692,32	4,84	5.600,00	4.512,84	12,89
2007	380,00	294,62	2.280,00	1.767,75	4,65	6.080,00	4.713,99	12,41
2008	415,00	312,01	2.490,00	1.872,09	4,51	6.640,00	4.992,23	12,03
2009	465,00	325,47	2.790,00	1.952,81	4,20	7.440,00	5.207,50	11,20
2010	510,00	344,70	3.060,00	2.068,20	4,06	8.160,00	5.515,21	10,81
2011	545,00	367,12	3.270,00	2.202,70	4,04	8.720,00	5.873,87	10,78
2012	622,00	388,55	3.732,00	2.331,31	3,75	9.952,00	6.216,82	9,99
2013	678,00	411,52	4.068,00	2.469,11	3,64	10.848,00	6.584,29	9,71
2014	724,00	437,89	4.344,00	2.627,32	3,63	11.584,00	7.006,18	9,68
2015	788,00	484,62	4.728,00	2.907,74	3,69	12.608,00	7.753,99	9,84
2016	880,00	515,10	5.280,00	3.090,59	3,51	14.080,00	8.241,56	9,37

Fonte: Elaboração própria; correção dos valores pelo IPCA.

Em dezembro de 2002, o Salário Mínimo era de R\$ 200,00, portanto, quando o PDE foi aprovado, o limite máximo de renda para HIS era R\$ 1.200,00, e o de HMP, R\$ 3.200,00. Tomando-se por exemplo o ano de 2009, o valor do salário mínimo de R\$ 200,00 apenas corrigido pela inflação estaria em R\$ 325,47, e os limites de renda de HIS e HMP seriam de R\$ 1.952,81 e R\$ 5.207,50, respectivamente (Tabela 3.13).

Ocorre que, com os sucessivos aumentos do salário mínimo acima da inflação, o valor do salário mínimo foi para R\$ 465,00 em 2009. Nessas condições, as unidades de HIS puderam ser comercializados para famílias com renda de até R\$ 2.790,00 (uma distorção de R\$ 837,19 acima do valor corrigido pela inflação), e as HMP poderiam ser destinadas a famílias com renda de até R\$ 7.440,00 (R\$ 2.232,50 acima do valor corrigido pela inflação).

Essa distorção foi aumentando continuamente até chegar a uma diferença de 65% em 2014. Naquele ano, para se manter a coerência com o conceito original estabelecido em 2002, a HIS em 2014 deveria estar em um patamar de 3,64 salários mínimos vigentes, e a HMP, em 9,68 salários

mínimos. Contudo, como o limite de renda permaneceu sempre fixado em seis salários mínimos, o aumento gradual da faixa de atendimento fez com que passasse a ser comportado dentro dos critérios de HIS e HMP um perfil de renda familiar cada vez mais acima do inicialmente pretendido. Essa diferença pode ser observada no gráfico da Figura 3.11, a seguir.

Evidentemente, aqui não se trata de dizer que o aumento real do salário mínimo tenha significado melhor acesso à moradia por parte da população mais pobre. O déficit habitacional permaneceu concentrado nas famílias de zero a três salários mínimos. Simplesmente o efeito descrito significa que a legislação permitiu os aumentos sucessivos do preço de venda de HIS e HMP, que passam a ser comercializadas a preços continuamente mais altos do que os corrigidos pela inflação. Portanto, a indexação do conceito de HIS e HMP pelo salário mínimo mostrou-se inadequada.

Para a iniciativa privada, esse aumento do preço de venda tem implicação direta na viabilização de empreendimentos, aumentando o valor global de vendas e consequentemente a margem do incorporador, o que facilita a realização do empreendimento. Não obstante, isso ocorre ao custo do desvirtuamento do conceito de HIS e HMP.

Em 2013, era reconhecido que os valores de HIS e HMP fixados pela lei estavam muito altos¹¹⁵. A correção dessa distorção veio com o PDE/2014, criando a categoria HIS-1 (renda máxima de três salários mínimos) e rebaixando a renda familiar limite para HMP para 10 salários mínimos. Além disso, o novo critério estabelecido foi em valores¹¹⁶, a fim de se evitar a reincidência futura do problema.

¹¹⁵ Um ano antes, em 2012, esse assunto havia sido discutido no âmbito do projeto de lei do Plano Municipal de Habitação que tramitou na Câmara Municipal. Um substitutivo proposto pelo vereador Chico Macena buscava justamente reduzir a classificação de HIS para o limite de três salários mínimos de renda familiar, e o de HMP para 10 salários mínimos.

¹¹⁶ Conforme Quadro 1 da Lei nº 16.050/2014:

Habitação de Interesse Social – HIS é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita;

Habitação de Mercado Popular – HMP é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a R\$ 4.344,00 (quatro mil trezentos e quarenta e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 7.240,00 (sete mil duzentos e quarenta reais), com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada.

Figura 3.11 – Comparativo de tetos de renda de HIS e HMP, nominal e corrigidos pela inflação

Fonte: Elaboração própria; correção dos valores pelo IPCA.

É necessário ponderar que, além da distorção mencionada, o aumento de preços das unidades de HIS e HMP está relacionado aos aumentos do valor do teto de financiamento concedido pelas instituições financeiras, num contexto de ampliação das condições de crédito imobiliário que ocorreu ao longo dos anos 2000 e nos primeiros anos da década de 2010, e da alta geral de preços dos imóveis em São Paulo (SIGOLO, 2014, p. 205).

A seguir pode ser observada a evolução dos preços de HIS e HMP nas ZEIS 2 e ZEIS 3, entre os anos de 2006 a 2016, nos empreendimentos que combinaram os dois tipos de unidade. É importante fazer a ponderação de que se trata de um recorte restrito da produção do município, pois a produção de HIS e HMP fora de ZEIS é importante e não foi considerada no levantamento. As conclusões proporcionadas, portanto, não são generalizáveis à produção de HIS e HMP do município como um todo, apesar de darem pistas importantes.

Em ZEIS 2 e ZEIS 3, o preço da unidade de HIS em 2006 variava entre R\$ 47.300,00 e R\$ 56.650,00 (Quadro 3.4). Em 2009, registra-se uma diferença muito maior entre o preço mínimo e máximo da unidade, variando entre R\$ 77.420,00 e R\$ 146.207,00. Em 2015, o preço da HIS variou entre R\$ 186.400,00 e R\$ 229.500,00. Pode-se observar ainda que, de forma geral, os valores se enquadram dentro do teto de financiamento estipulado pelo PMCMV Faixa 2¹¹⁷.

O comportamento do preço das unidades de HMP em ZEIS 2 e ZEIS 3 apresenta maior variabilidade entre valores mínimos e máximos ao ano. Inclusive, os mínimos são por vezes comparáveis aos valores de comercialização de HIS, demonstrando que há empreendimentos nos quais a unidade aprovada como HMP é comercializada a preço da HIS. Adiante, será abordada a lógica dessa variabilidade de preços do ponto de vista das características e diferenças das unidades de HIS e HMP em um mesmo empreendimento.

Em 2012, os valores máximos das unidades de HMP atingiram patamares superiores a R\$ 400.000,00 chegando, em 2016, a R\$ 463.713,76.

¹¹⁷ As Faixas 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida visam o atendimento de famílias com renda entre três e 10 salários mínimos. Para o município de São Paulo, os tetos de financiamento dessas faixas eram: em 2009, R\$ 130 mil; em 2011, R\$ 170 mil; em 2012, R\$ 190 mil; em 2015, R\$ 225 mil; e em 2017, R\$ 240 mil.

Quadro 3.4 – Valores de comercialização de unidades de HIS e HMP em ZEIS 2 e ZEIS 3, entre os anos de 2006 e 2016

Preço da unidade de HIS e HMP em ZEIS 2 e ZEIS 3								
	HIS				HMP			
Ano	Mínimo nominal	Médio nominal	Máximo nominal	Médio corrigido	Mínimo nominal	Médio nominal	Máximo nominal	Médio corrigido
2006	47.300,00	51.975,00	56.650,00	96.024,30	82.290,00	104.733,33	142.000,00	192.319,56
2007	56.320,00	66.140,00	74.880,00	116.912,35	96.570,00	125.244,29	166.500,00	222.171,96
2008	79.540,00	85.040,00	99.800,00	143.083,93	103.981,00	141.650,20	202.300,00	235.770,01
2009	77.420,00	97.637,54	146.207,00	156.515,09	94.843,00	156.605,25	247.400,00	249.846,96
2010	81.931,00	123.021,00	157.503,00	188.289,01	116.500,00	219.512,82	346.101,00	337.837,17
2011	125.000,00	129.000,00	136.000,00	187.306,10	148.000,00	239.800,00	320.000,00	350.208,74
2012	143.000,00	157.658,27	179.900,00	213.457,95	215.000,00	308.544,71	429.407,00	417.052,13
2013	155.770,00	182.352,50	226.000,00	233.968,27	225.000,00	314.607,33	399.900,00	402.419,55
2014	169.900,00	184.080,00	190.000,00	220.494,00	209.000,00	277.706,25	387.000,00	331.970,49
2015	186.400,00	204.344,23	229.500,00	228.573,51	185.000,00	297.170,03	429.495,06	328.066,08
2016	–	–	–	–	215.000,00	345.146,24	463.713,76	349.719,77

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp.

Nota: Correção dos valores pelo IPCA para dez. 2016.

Corrigidos pela inflação, os preços médios da unidade de HIS em ZEIS 2 e ZEIS 3 subiram praticamente em uma constante até 2013, ao incremento da ordem de R\$ 20.000,00 ao ano, e os preços médios da HMP aumentaram até 2012 em um ritmo médio anual de cerca de R\$ 37.500,00. Após a alta, os preços de HMP caem e em 2014 chegam ao patamar de 2011, no qual permanecem até 2016 (Figura 3.12).

Assim, nas ZEIS 2 e ZEIS 3, enquanto o preço da HIS parece estar indexado ao teto do financiamento disponível à época, o comportamento do preço da unidade de HMP é mais complexo e está vinculado a diversos fatores, assunto que será discutido adiante.

Figura 3.12 – Evolução de valores de comercialização de unidades de HIS e HMP em ZEIS 2 e ZEIS 3, entre os anos de 2006 e 2016

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp.

Nota: Correção dos valores pelo IPCA para dez. 2016.

Em resumo, o que foi produzido pelo mercado em termos de HIS e HMP fugiu das expectativas do que se esperava na formulação original do instrumento que, portanto, não se prestou a atender às camadas de renda mais baixa da população. Os limites superiores de HIS e HMP acabaram se desvirtuando ao longo do tempo, permitindo a aplicação distorcida do instrumento.

Ao mesmo tempo, convém lembrar que essa situação ocorreu dentro da previsão legal relativa a empreendimentos de HIS, como consequência de uma falha na formulação dos conceitos de HIS e HMP. Não se misturaram, portanto, aos casos de condomínios de média e alta renda nos quais os agentes de incorporação encontraram mecanismos para se desvaler da destinação obrigatória de HIS em função da localização em ZEIS (ver adiante, item 3.5). Em princípio também não se vinculam aos casos controversos que culminaram nas denúncias de improbidade e corrupção envolvendo agentes do setor de aprovações da Prefeitura em 2012¹¹⁸.

¹¹⁸ O caso foi amplamente veiculado nos meios de comunicação. Alguns exemplos de matéria da Veja SP, em 19 mai. 2012, disponível em <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/corrupcao-secretaria-habitacao/>>. Acesso em 31 jan. 2018. Outra matéria do Portal G1 São Paulo, disponível em <<http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2015/08/prefeitura-de-sp-investiga-28-casos-de-irregularidades-em-shoppings.html>>. Acesso em 31 jan. 2018

3.4.2 Terrenos utilizados pela iniciativa privada

O tipo de terreno mais comum utilizado pela iniciativa privada em empreendimentos habitacionais que contém HIS e HMP está na faixa de até 15.000m² nas ZEIS 2, e até 5.000m² no caso de ZEIS 3 (Tabela 3.14). Observa-se que, quanto maior a dimensão dos terrenos, menos frequentes foram os empreendimentos. A maior parte dos 69 empreendimentos da iniciativa privada foi realizada em terrenos de até 15.000m², sendo 27 (39%) em terrenos de até 5.000m², e 23 (33%) em terrenos de dimensão entre 5.000 e 15.000m².

As ZEIS 4 são exceção, pois os empreendimentos foram realizados em terrenos com área maior do que 100.000m², não havendo empreendimentos em áreas menores nessa ZEIS.

Tabela 3.14 – Iniciativa privada: perfil de área de terrenos utilizados em empreendimentos habitacionais em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4

Área do terreno (m ²)	Empreendimentos				Unidades de HIS e HMP			
	ZEIS 2	ZEIS 3	ZEIS 4	Total	ZEIS 2	ZEIS 3	ZEIS 4	Total
até 5.000	9	18	0	27	1.868	3.968	0	5.836
5.000 a 15.000	16	7	0	23	4.824	3.489	0	8.313
15.000 a 30.000	8	2	0	10	4.965	2.567	0	7.532
30.000 a 50.000	3	3	0	6	2.326	3.875	0	6.201
50.000 a 100.000	1	0	0	1	2.014	0	0	2.014
> 100.000	0	0	2	2	0	0	5.048	5.048
Total	37	30	2	69	15.997	13.899	5.048	34.944

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Dado que ocorrem em terrenos de menores dimensões, a maioria dos projetos não implicou a necessidade de algum tipo de parcelamento. A normativa previa a área máxima do lote de EHIS e EHMP de 15.000m². Nessa faixa de metragem quadrada, 34 empreendimentos não realizaram parcelamento, e quatro foram realizados em parcelamentos imediatamente prévios às ZEIS (Tabela 3.15).

A modalidade mais comum de parcelamento dos empreendimentos tipo HIS/HMP foram os desdobros¹¹⁹. Nos 20 casos encontrados, além da adequação ao tamanho de lote máximo da normativa, a subdivisão do lote está normalmente relacionada ao limite de 300 unidades

¹¹⁹ Fracionamento de lote para formação de novos lotes, com frente para via oficial de circulação, sem abertura de novas vias e nem prolongamento das vias já existentes. Tampouco implica destinação de áreas públicas.

habitacionais por lote e à separação condominial entre a HIS e a HMP¹²⁰. Os três casos de desmembramento seguem a mesma lógica, à diferença de que além da subdivisão da gleba em lotes, implicaram também destinação de áreas públicas verdes e/ou institucionais.

Os quatro projetos que envolvem loteamento se dividem em três situações distintas. Primeiro, os dois empreendimentos em ZEIS 4, que foram realizados em glebas com mais de 100.000m² (ver adiante item 3.4.5), são loteamentos para conjuntos habitacionais de grande porte, compostos de condomínios de blocos habitacionais, do PMCMV Faixa 1. Um segundo tipo refere-se a empreendimento realizado na Avenida Marquês de São Vicente, na Barra Funda, composto de conjunto de torres, onde o formato da gleba impunha a abertura de via em direção ao miolo da quadra, para melhor aproveitamento do terreno. Caso não houvesse restrição da normativa quanto à área máxima e número de unidades habitacionais por lote, é possível presumir que o incorporador optaria pela solução de condomínio único. Por fim, um loteamento popular no distrito de São Domingos, de promoção da ATST – Associação dos Trabalhadores Sem Terra, por sinal o único caso encontrado de loteamento de interesse social com lotes unifamiliares dentro de todo o levantamento realizado.

Portanto, a tendência da iniciativa privada foi atuar em terrenos menores. Nessas áreas, não recaem exigências de destinação de áreas públicas e, sobretudo, abertura de sistema viário, evitando as implicações no custo, na aprovação mais complexa e na perda de potencial de potencial construtivo.

Tabela 3.15 – Iniciativa privada: tipos de terrenos e parcelamento em empreendimentos habitacionais

Área do terreno (m ²)	Prévio	Nenhum	Desdobro	Desmembramento	Loteamento	Total
até 5.000	2	21	4	0	0	27
5.000 a 15.000	2	13	8	0	0	23
15.000 a 30.000	0	4	5	1	0	10
30.000 a 50.000	0	0	3	1	2	6
50.000 a 100.000	0	0	0	1	0	1
> 100.000	0	0	0	0	2	2
Total	4	38	20	3	4	69

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

¹²⁰ Limite estabelecido pelo Decreto nº 44.667/04.

3.4.3 Perfil dos empreendimentos combinados e diferenças das unidades de HIS e HMP

A seguir, será analisada a diferença de produto entre as unidades de HIS e HMP dentro de um mesmo empreendimento combinado, considerando tanto o preço de venda quanto as características tipológicas dessa unidade.

Conforme anteriormente apontado, o regramento de ZEIS induz a elaboração de empreendimentos combinados de HIS e HMP e, conforme já discutido, o único incentivo vinculado exclusivamente às ZEIS é a isenção da cobrança de outorga onerosa do direito de construir, inclusive para a parcela de HMP e outros usos nesses empreendimentos. Verifica-se que, de fato, a atuação da iniciativa privada em ZEIS 2 e ZEIS 3 se pauta por esse tipo de empreendimento habitacional. Os 49 empreendimentos correspondem a uma produção habitacional de 12.539 unidades de HIS, 12.463 unidades de HMP e 1.535 unidades de R2v, representando 54% do total de unidades desses tipos produzidas em ZEIS.

Enquanto se demonstrou que o preço de comercialização da unidade de HIS em geral está fortemente vinculado ao teto do valor financiado pela Caixa Econômica Federal para as Faixas 2 e 3 do PMCMV, o preço da unidade de HMP apresenta uma variação considerável.

Para compreender a lógica dessa diferenciação das unidades de HIS e HMP foram utilizados como variáveis os atributos das unidades constantes dos dados da Embraesp e dos alvarás de aprovação de projeto. Foi possível localizar as informações de quase todos os empreendimentos HIS/HMP levantados, ficando de fora apenas quatro empreendimentos (Quadro 3.5).

Uma primeira observação a ser feita é que, de forma geral, quanto maior o preço da HMP é em relação ao preço da HIS, mais diferentes entre si são os produtos oferecidos. Dentro dessa variabilidade, foram constatados empreendimentos nos quais o preço cobrado pela HMP é quase igual ao da HIS. Isso aconteceu em nove dos 45 empreendimentos, nos quais a diferença de preços não passa de 15%. As unidades de HIS e HMP, nesse caso, são idênticas ou muito parecidas entre si. Trata-se, portanto, de uma situação na qual o incorporador está realizando um empreendimento de características e preço de HIS, mas aprova parte das unidades como HMP. Do ponto de vista do licenciamento, a unidade de HIS é mais restritiva, logo é indiferente aprová-la como HMP, desde que observadas as demais exigências da legislação. A vantagem, nesse caso, é que o incorporador não se vê limitado a comercializar o empreendimento integralmente para a demanda de HIS e tem seu público-alvo em parte ampliado para famílias com melhores condições de aquisição.

À medida que a diferença entre os preços de HIS e HMP aumenta, aparecem as formas de diferenciar essa última enquanto produto, ocasionando seu maior preço de venda. Uma solução

muito recorrente consiste em não oferecer vagas de garagem para as unidades de HIS, dessa forma cobrando um preço menor por elas. Esse tipo de recurso é amplamente utilizado nos empreendimentos combinados, já sendo constatado em empreendimentos que apresentam variação de preço de 7% entre as unidades. Em cinco dos empreendimentos, a planta tipo da unidade de HIS era igual à da HMP, porém apenas a última possuía vaga de garagem e isso representou uma diferença de preço entre 15% e 26%. Nos tipos de empreendimentos que apresentam diferenças maiores de valor, esse recurso continua sendo utilizado impactando, inclusive, em uma sensível redução do preço do metro quadrado útil da HIS em relação à HMP. (ver estudos de caso adiante item 3.4.4). É interessante observar que nesses casos a vaga da unidade da HIS não está sendo suprimida por uma limitação legal, pois pela normativa vigente à época a unidade de HIS poderia dispor de até uma vaga.

As diferenças de planta da unidade tipo começam a ser observadas em empreendimentos com unidades que apresentam diferença de preço de pelo menos 30%, com unidade de HMP de área maior. Em 18 deles, a unidade de HMP possui três dormitórios, porém foram escassos os casos em que a unidade de HMP apresentou dois banheiros (quatro empreendimentos).

Por fim, a separação condominial por tipo está relacionada aos empreendimentos com as maiores diferenças de preço de venda entre HIS e HMP. São casos onde o incorporador tem o intuito claro de desenvolver produtos voltados a públicos distintos e entende que a mescla tipológica pode trazer entraves à comercialização.

Esse leque de atuações encontradas permite relativizar o argumento de que “é complicado” para o incorporador encontrar uma solução de mescla de perfil de unidades para realizar um empreendimento. A lista de casos relacionados no Quadro 3.5 revela que, a despeito das dificuldades, essas combinações vêm sendo feitas em uma gama de possibilidades, dentro da lógica de diferenciar produtos para atender demandas diversas.

É possível também inferir o impacto da localização na lógica dessas diferenças. Nas áreas mais periféricas, o preço das unidades produzidas se ajusta às condições da HIS, logo a diferença entre unidades de HMP e de HIS não é tão grande. Por outro lado, as áreas mais bem localizadas permitem a viabilização de unidades de HMP a preços de venda mais alto. Logo, para proporcionar a utilização mais rentável, o incorporador realiza os empreendimentos combinados de HIS e HMP com mais diferenças entre os produtos. Essa relação pode ser constatada no Quadro 3.5 e na Figura 3.13 a seguir. Considerando os sete casos de menor diferença de preço entre unidade de HMP e HIS (abaixo de 5%), seis ocorrem em ZEIS 2. Dentre os dez casos em que se observou a maior diferença de preço (acima de 75%), sete estão nas ZEIS 3.

Quadro 3.5 – Empreendimentos combinados HIS/HMP: diferenças entre unidade de HIS e HMP quanto a características de produto e preço

ZEIS	HMP possui vaga de garagem	Nem toda HIS tem vaga	Vaga de garagem apenas para HMP	HMP possui área maior (>4m²)	HMP possui dois banheiros	HMP possui três dormitórios	Separação condomínio I entre HIS e HMP	Preço m² HMP / HIS corrigido	Preço total HMP / HIS corrigido
1 ZEIS 2 - N034	X			X	X	X	X	160%	241%
2 ZEIS 3 - C005	X	X		X	X	X	X	150%	240%
3 ZEIS 3 - C029	X	X	X	X		X	X	129%	230%
4 ZEIS 3 - C005		X	X	X			X	120%	208%
5 ZEIS 3 - C017	X	X	X				X	166%	203%
6 ZEIS 3 - L010	X	X	X	X			X	121%	201%
7 ZEIS 3 - L020	X	X	X	X				131%	198%
8 ZEIS 2 - N037	X	X		X		X	X	148%	196%
9 ZEIS 2 - L042	X	X		X		X	X	125%	190%
10 ZEIS 3 - L033	X	X		X		X	X	125%	177%
11 ZEIS 3 - L020	X			X		X	X	131%	172%
12 ZEIS 2 - N012	X			X			X	146%	171%
13 ZEIS 2 - N038	X	X		X	X	X	X	123%	164%
14 ZEIS 3 - C028	X	X		X				94%	161%
15 ZEIS 3 - L010	X	X	X	X				133%	160%
16 ZEIS 3 - L025	X	X		X		X	X	109%	159%
17 ZEIS 2 - N022	X	X	X	X		X		133%	158%
18 ZEIS 3 - L009	X	X		X	X	X	X	107%	155%
19 ZEIS 2 - C005	X			X		X		124%	155%
20 ZEIS 3 - L013	X	X	X	X				110%	155%
21 ZEIS 2 - N012	X	X		X		X	X	121%	154%
22 ZEIS 3 - L005	X	X	X	X				123%	154%
23 ZEIS 2 - L006	X	X		X		X	X	121%	149%
24 ZEIS 2 - L051	X			X		X	X	123%	149%
25 ZEIS 2 - L054	X	X		X		X	X	126%	148%
26 ZEIS 2 - L062	X	X		X		X	X	117%	147%
27 ZEIS 2 - L034	X			X				95%	144%
28 ZEIS 2 - N025	X	X	X	X				127%	141%
29 ZEIS 3 - C028		X	X	X				103%	140%
30 ZEIS 3 - C009	X	X	X	X			*	114%	138%
31 ZEIS 2 - L044	X			X		X	X	113%	132%
32 ZEIS 3 - L005	X	X	X					126%	126%
33 ZEIS 3 - L010	X	X	X					123%	123%
34 ZEIS 3 - C029	X	X	X	X				119%	119%
35 ZEIS 2 - L034	X	X	X					119%	119%
36 ZEIS 3 - C029	X	X	X					118%	118%
37 ZEIS 2 - L071	X	X						97%	113%
38 ZEIS 2 - L039	X	X						102%	107%
39 ZEIS 3 - C035	X							98%	106%
40 ZEIS 2 - L068	X							104%	104%
41 ZEIS 2 - L017	X							100%	100%
42 ZEIS 2 - L022	X							100%	100%
43 ZEIS 2 - C008	X							100%	100%
44 ZEIS 2 - N026	X							100%	100%
45 ZEIS 3 - L010	X	X						100%	100%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp.

Notas: Correção dos valores pelo IPCA para dez. 2016. * Apresenta condomínios mistos de HIS e HMP, mas também condomínios separados apenas de HMP.

Figura 3.13 – Empreendimentos combinados de HIS/HMP em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4: diferença entre preços das unidades de HIS e HMP

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e da Embraesp. Base Mapa Digital da Cidade.

3.4.4 Comparação dos tipos de unidades dentro e fora de ZEIS

Os estudos de caso apresentados a seguir procuram avançar na compreensão do impacto gerado pelas ZEIS nos empreendimentos da iniciativa privada, levando em conta os diversos resultados alcançados nas ZEIS 2 e ZEIS 3. O impacto a que se refere não compreende um aspecto quantitativo das ZEIS, relativo aos números de produção, mas sim qualitativo, ou seja, busca-se entender de que forma a ZEIS interfere na atuação do mercado imobiliário para permitir empreendimentos de HIS.

Esses estudos consistem na comparação do que é feito dentro das ZEIS com o que é feito fora dela, por meio da análise das características de empreendimentos imobiliários realizados dentro de determinado perímetro de ZEIS e no seu entorno imediato.

Para tal, foram estudados seis perímetros de ZEIS: quatro de localização mais central, ZEIS 3 – C009, ZEIS 3 – C028, ZEIS 3 – C029, ZEIS 3 – L010; uma na Zona Norte, próxima à Marginal Tietê e à Rodovia dos Bandeirantes, ZEIS 2 – N012; e uma na Zona Leste, no distrito do Itaim Paulista, em uma localização mais periférica, ZEIS 2 – L062 (Figura 3.14).

A identificação e escolha dos empreendimentos comparados obedeceram alguns critérios. Foram comparados empreendimentos realizados dentro de um intervalo de tempo máximo de três anos, almejando assim que o contexto imobiliário desses empreendimentos fosse o mais próximo possível. Enquanto o empreendimento realizado na ZEIS é o do tipo combinado HIS/HMP, fora das ZEIS eles podem ser tanto desse tipo como de qualquer outro uso habitacional ou residencial, incluindo empreendimentos de HIS, HMP e R2v.

Dentro desses critérios, já não foi possível encontrar uma grande quantidade de casos para estudo. Via de regra, dentro de cada caso selecionado foram identificados apenas dois empreendimentos para comparação, um dentro das ZEIS e outro fora dela, sendo que apenas a ZEIS 3 – C009 apresentou três empreendimentos, um deles dentro das ZEIS, e ou outros dois fora. Os empreendimentos fora de ZEIS em quase todos os casos são R2v, a exceção da ZEIS 2 – L062, onde o empreendimento encontrado é HMP.

As variáveis utilizadas na comparação entre os empreendimentos envolvem as características das unidades (quantidade de dormitórios, banheiros, vagas de garagem, metragem quadrada) e os preços de venda total e de metro quadrado. Dessa forma, compara-se o perfil de produto ofertado dentro e imediatamente fora das ZEIS e analisam-se semelhanças, disparidades e a lógica de preço praticado.

Com base no levantamento realizado, os resultados encontrados permitem tecer alguns comentários sobre a interação entre ZEIS e localização nos produtos imobiliários. Como esperado, o mercado do entorno das ZEIS de localização mais central apresenta um comportamento tendencial de ofertar produtos para públicos de renda mais elevada, implicando apartamentos maiores, com mais dormitórios e banheiros e preços totais elevados, cujos projetos são aprovados dentro da categoria de uso R2v. Esses produtos não poderiam ser realizados dentro das ZEIS, em razão das exigências de destinação mínima de áreas para HIS. Nas ZEIS localizadas em áreas sob influência dessa dinâmica, o que se constatou foram soluções habitacionais que se enquadram no atendimento a famílias de renda média-baixa, situadas na faixa de três a seis salários. São unidades de metragem quadrada reduzida, geralmente com um dormitório sem vaga de garagem.

Nessas áreas de localização mais central, também foi constatado que as faixas de preço de metro quadrado das unidades de HMP e R2v tendem a estar próximos, seja dentro ou fora de ZEIS. A unidade de HMP apresenta preço total inferior à de R2v, pois possui área menor. Quanto à HIS, o fato de não dispor de vaga de garagem faz com que ela seja comercializada a preços de metro quadrado útil inferiores aos dos demais tipos de unidade.

Cabe aqui comentar acerca de um argumento recorrente na literatura sobre ZEIS, relativo ao efeito de subsídio cruzado sendo aplicado das unidades de maior valor para a de menor valor, atribuído como um dos fatores que permitem a viabilização dos empreendimentos combinados de HIS/HMP (CALDAS, 2009, p. 99; GATTI, 2015, p. 118). Não é o que parece acontecer nos casos estudados. Isso, porque há claras diferenças entre as unidades de HIS, HMP e R2v dentro dos empreendimentos combinados, sugerindo que há compensações claras na HIS que fazem com que ela tenha o preço de venda inferior aos da HMP e da R2v. Dessa forma, se por um lado não é possível se comprovar a existência de uma dinâmica de subsídios ocorrendo por conta das diferenças de preços entre as unidades habitacionais de maior e menor valor, não obstante é possível se identificar uma dinâmica na qual a unidade que mais interessa ao incorporador, do ponto de vista do retorno, é a de maior valor, e para viabilizá-la ele se vê disposto a empreender também uma unidade de valor menor, que pode eventualmente representar um ganho menor.

O único caso de ZEIS periférica estudada identificou uma região onde tanto dentro de ZEIS como fora existe uma tendência do mercado em produzir HMP de características praticamente iguais. Na realidade, constatou-se que o preço de venda praticado no empreendimento dentro das ZEIS foi até mais elevado do que o do empreendimento fora de ZEIS.

Em resumo, o que ficou demonstrado pelos estudos é que as ZEIS não deixaram de representar uma interferência nos produtos imobiliários oferecidos em determinada região, ainda que dentro das distorções dos conceitos de HIS e HMP já anteriormente comentadas, que acabaram por ampliar as faixas salariais de atendimento habitacional. Nesse sentido, as ZEIS agiram no sentido de proporcionar produtos HIS ofertados a uma classe média-baixa que, em determinadas situações, não seria contemplada pela tendência de mercado na região.

Um outro ponto a se destacar é que embora os seis casos selecionados não sejam suficientes para esgotar o assunto e permitir um parecer conclusivo, foi possível dar um passo no sentido de visualizar impactos das ZEIS mais claros nas regiões de melhor localização, disputadas pelo mercado de incorporações para empreendimentos voltados ao público de renda mais elevada. E, de modo inverso, os impactos tendem a ser inexpressivos em regiões mais periféricas, onde a atividade do mercado presumivelmente tende para a HIS e HMP.

(Página deixada em branco)

Figura 3.14 – Mapa de localização dos estudos de caso de empreendimentos dentro e fora de ZEIS

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP. Base Mapa Digital da Cidade.

Figura 3.15 – Estudo de caso: ZEIS 3 – C009, localização em foto de satélite

Estudo de caso: empreendimentos dentro e fora da ZEIS 3 - C009

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp. Base *Google Earth*.

Quadro 3.6 – Estudo de caso: ZEIS 3 – C009, dados dos empreendimentos

Empreendimento	em ZEIS			fora de ZEIS (1)	fora de ZEIS (2)
Área de terreno total (m²)	15.561,80			4.829,09	7.822,80
Área construída total (m²)	75.656,31			37.424,12	58.157,78
Usos	HIS	HMP	R2v	R2v	R2v
Número de unidades	687	680	100	312	312
Data de lançamento	set/14 a fev/15	set/14 a fev/15	dez/14	nov/12	nov/12
Dormitórios	1	1 e 2	2	2 e 3	3 e 4
Banheiros	1	1	2	2	2 e 3
Vagas	0	1	1	1 e 2	2 e 3
Área útil (m²)	32,86	38,09 e 49,57	57,00	65,26 e 83,17	88,11 a 145,33
Preço UH nominal (R\$)	195.000,00	280.000,00 e 387.000,00	445.000,00	450.310,00 a 601.060,00	679.000,00 a 1.159.000,00
Preço m² útil nominal (R\$)	5.934,27	7.315,01 e 7.807,14	7.807,02	6.900,25 a 7.226,88	7.094,20 a 7.974,95
Preço UH corrigido (R\$)	225.896,57	332.635,67 e 457.417,19	525.970,67	603.486,03 a 805.514,67	909.966,50 a 1.553.241,78
Preço m² útil corrigido (R\$)	6.874,52	8.732,89 e 9.227,70	9.227,56	9.247,42 a 10.420,62	9.507,34 a 10.687,68

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp.

Nota: Correção dos valores pelo IPCA para dez. 2016.

A ZEIS 3 – C009 está inserida no distrito de Santa Cecília e abrange porções dos bairros de Campos Elíseos e Barra Funda, sendo também cortada pelos trilhos da CPTM. Trata-se de uma região bastante central.

O empreendimento em ZEIS foi realizado em uma gleba na Rua Cônego Vicente Miguel Marino, dividido em seis fases, as quatro primeiras compreendem condomínios de usos HIS, HMP e R2v entre os anos de 2014 e 2015, e as duas últimas foram compostas de HMP, lançadas em outubro de 2016 e abril de 2017, assim não foram consideradas para este estudo. Fora das ZEIS, houve dois lançamentos realizados em novembro de 2012, nas ruas Norma Pieruccini Giannotti e dos Americanos. Ambos se constituem de unidades tipo R2v. O terreno do primeiro empreendimento apresenta porção atingida pela ZEIS, o que em princípio acarretaria destinação mínima obrigatória de áreas para HIS e HMP. No entanto foi constatado que, para se desvaler da regra das ZEIS foi utilizado como o artifício a autuação de um processo de solicitação de alvará de reforma de edificação, e não de obra nova (ver adiante item 3.5).

Do ponto de vista das características das unidades dos empreendimentos em ZEIS, as unidades de HIS apresentam as menores metragens quadradas dos projetos, com 32,86m². São unidades de um dormitório, com um banheiro, sem vaga de garagem. As unidades de HMP têm metragem quadrada maior e possuem dois tipos, o menor com 38,09m² e um dormitório, e o maior com 49,57m² e dois dormitórios. Ambos possuem um banheiro e uma vaga de garagem. A unidade de R2v apresenta área ainda maior, com 57,00m², dois dormitórios, dois banheiros e uma vaga de garagem. A separação condominial é feita da seguinte forma: a unidade de HIS forma condomínio com a unidade de HMP menor, enquanto a unidade de HMP maior forma condomínio com a unidade de R2v. Dessa forma, nota-se que os tipos de unidade de HMP foram desenvolvidos um mais próximo ao tipo HIS, e o outro do HMP.

O preço de venda da unidade de HIS é R\$ 195.000,00 (R\$ 225.896,57 corrigidos) e o da HMP menor é R\$ 280.000,00 (R\$ 332.635,67 corrigidos). O preço de venda da HMP maior é R\$ 387.000,00 (R\$ 457.417,19 corrigidos) e o da R2v é R\$ 445.000,00 (R\$ 525.970,67 corrigidos).

Os empreendimentos de R2v fora das ZEIS são bem distintos entre si quanto ao tipo de produto. O empreendimento da Rua Norma Pieruccini Giannotti, de padrão de renda menor, apresenta unidades de 65,26m² com dois dormitórios, e 83,17m² com três dormitórios. As unidades possuem uma ou duas vagas, e o preço de venda variou de R\$ 450.310,00 a R\$ 601.060,00 (R\$ 603.486,03 a R\$ 805.514,6 corrigidos). O empreendimento da Rua dos Americanos, de padrão de renda ainda mais elevado, apresenta unidades entre 88,11m² e 145,33m² com três a quatro dormitórios, dois a três banheiros e duas a três vagas de garagem. O preço de venda variou de R\$ 679.000,00 a R\$ 1.159.000,00 (R\$ 909.966,50 a R\$ 1.553.241,78 corrigidos).

O padrão dos empreendimentos R2v fora de ZEIS é claramente voltado a um perfil de renda mais alto do que o perfil do empreendimento das ZEIS. Nesse contexto, é interessante notar que a ZEIS teve impacto não somente nos usos HIS e HMP, mas mesmo a unidade R2v acaba por assumir características de renda mais baixa comparada aos empreendimentos fora da ZEIS, sendo 8m² menor. Quanto aos preços de metro quadrado útil corrigidos, percebe-se que a unidade de HIS possui valor consideravelmente mais baixo do que os de HMP. Por sua vez, os valores de metro quadrado útil da HMP encontram-se abaixo dos valores de R2v, porém em patamares compatíveis.

Figura 3.16 – Estudo de caso: ZEIS 3 – L010, localização em foto de satélite

Estudo de caso: empreendimentos dentro e fora da ZEIS 3 - L010

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp. Base *Google Earth*.

Quadro 3.7 – Estudo de caso: ZEIS 3 – L010, dados dos empreendimentos

Empreendimento	em ZEIS	fora de ZEIS
Área de terreno total (m²)	1.725,47	4.860,90
Área construída total (m²)	7.653,33	36.046,79
Usos	HIS/HMP	R2v
Número de unidades	214	396
Data de lançamento	ago/15	ago/12
Dormitórios	1	1, 2 e 3
Banheiros	1	1 e 2
Vagas	0	1
Área útil (m²)	27,10	40,00, 52,35 e 68,00
Preço UH nominal (R\$)	199.900,00	309.180,00, 392.880,00 e 440.390,00
Preço m² útil nominal (R\$)	7.376,38	6.476,32 a 7.729,50
Preço UH corrigido (R\$)	219.457,29	420.888,68, 534.830,02 e 599.505,68
Preço m² útil corrigido (R\$)	8.098,05	8.816,26 a 10.522,22

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp.

Nota: Correção dos valores pelo IPCA para dez. 2016.

A ZEIS 3 – L010 localiza-se no distrito do Brás, estando a leste do Parque Dom Pedro II. É cortada à norte pela Avenida Rangel Pestana e limitada a sul pela Radial Leste.

O empreendimento em ZEIS, lançado em agosto de 2015, foi realizado na Rua Caetano Pinto, tendo sido aprovado como HIS e HMP. Contudo, foi comercializado dentro de uma faixa única de preço, compatível com HIS. Apresenta um único tipo de unidade de dimensões reduzidas, com 27,10m², um dormitório, um banheiro, sem vaga de garagem. O preço de venda da unidade é R\$ 199.900,00 (R\$ 219.457,29 corrigidos).

O empreendimento de R2v fora das ZEIS foi lançado em agosto de 2012, localiza-se na Rua Piratininga e apresenta três tipos de unidade: de 40,00m², com um dormitório e um banheiro; 52,35m², com dois dormitórios e um banheiro; e 68,00m², com três dormitórios e dois banheiros. Todos possuem uma vaga de garagem. Os preços de venda das unidades são, respectivamente, R\$ 309.180,00, R\$ 392.880,00 e R\$ 440.390,00 (R\$ 420.888,68, R\$ 534.830,02 e R\$ 599.505,68 corrigidos).

Os empreendimentos observados denotam uma dinâmica imobiliária comum em áreas centrais, onde os elevados preços de metro quadrado resultam na produção de unidades menores. Ao mesmo tempo, o empreendimento de R2v fora de ZEIS não chega a ser um empreendimento de padrão muito elevado: o maior apartamento possui 68,00m² e uma vaga de garagem. Em todo caso, os valores de venda praticados nesse empreendimento para as unidades de dois e três dormitórios já ultrapassam os limites do que se pratica para HMP.

Chama a atenção que a unidade do empreendimento da ZEIS manteve-se dentro do teto do valor de financiamento do PMCMV Faixa 2, combinando um alto preço de metro quadrado a uma reduzida área útil. Contudo, esse preço de metro quadrado útil corrigido é ainda inferior ao praticado pelo empreendimento fora da ZEIS.

Figura 3.17 – Estudo de caso: ZEIS 3 – C028, localização em foto de satélite

Estudo de caso: empreendimentos dentro e fora da ZEIS 3 - C028

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp. Base *Google Earth*.

Quadro 3.8 – Estudo de caso: ZEIS 3 – C028, dados dos empreendimentos

Empreendimento	em ZEIS		fora de ZEIS	
Área de terreno total (m²)	1.950,71		3.602,11	
Área construída total (m²)	9.584,93		9.622,16	
Usos	HIS		HMP	R2v
Número de unidades	91		90	132
Data de lançamento	set/14		set/14	jul/12
Dormitórios	1		2	2 e 3
Banheiros	1		1	1 e 2
Vagas	0		0 e 1	1
Área útil (m²)	30,77		41,73	49,96 e 59,55
Preço UH nominal (R\$)	180.000,00	236.000,00 e 266.500,00	271.200,00 e 321.450,00	
Preço m² útil nominal (R\$)	5.849,85	5.655,40 e 6.386,29	5397,98 e 5.428,34	
Preço UH corrigido (R\$)	215.959,33	283.146,67 e 319.739,78	370.773,77 e 439.473,55	
Preço m² útil corrigido (R\$)	7.018,50	6.785,20 e 7.662,10	7.379,90 e 7.421,41	

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp.

Nota: Correção dos valores pelo IPCA para dez. 2016.

A ZEIS 3 – C028 está inserida parte no distrito da Liberdade e parte no Cambuci, em um trecho praticamente limitado pela Radial Leste, Rua do Lavapés e Rua Otto de Alencar.

O empreendimento em ZEIS, lançado em setembro de 2014, foi realizado na Rua Otto de Alencar, e compõe-se de unidades de HIS e HMP em um único condomínio. As unidades de HIS apresentam as menores metragens quadradas, com 30,77m². São unidades de um dormitório, com um banheiro, sem vaga de garagem. A unidade de HMP tem metragem quadrada maior, com 41,73m², um dormitório e um banheiro, podendo ou não ter vaga de garagem. O preço de venda da unidade de HIS é R\$ 180.000,00 (R\$ 215.959,33 corrigidos) e o da HMP varia entre R\$ 236.000,00 e R\$ 266.500,00 (R\$ 283.146,67 e R\$ 319.739,78 corrigidos), em função da vaga de garagem.

O empreendimento de R2v fora das ZEIS foi lançado em julho de 2012, localiza-se na Rua dos Alpes e apresenta dois tipos de unidade: 49,96m², com dois dormitórios e um banheiro; 59,55m², com três dormitórios e dois banheiros, ambos com uma vaga de garagem. Os preços de venda das unidades são, respectivamente, R\$ 271.200,00 e R\$ 321.450,00 (R\$ 370.773,77 e R\$ 439.473,55 corrigidos).

Nesse estudo de caso, a unidade de HMP com vaga em ZEIS e a unidade de R2v de dois dormitórios fora de ZEIS apresentam características e preços semelhantes. A unidade do empreendimento de R2v apresenta área maior do que a de HMP do empreendimento combinado em ZEIS, porém seus atributos são enquadráveis no tipo HMP. Observa-se ainda que os preços de metro quadrado corrigidos são muito semelhantes para todas as unidades, HIS, HMP e R2v.

Figura 3.18 – Estudo de caso: ZEIS 3 – C029, localização em foto de satélite

Estudo de caso: empreendimentos dentro e fora da ZEIS 3 - C029

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp. Base *Google Earth*.

Quadro 3.9 – Estudo de caso: ZEIS 3 – C029, dados dos empreendimentos

Empreendimento	em ZEIS	fora de ZEIS	
Área de terreno total (m²)	1.975,11	4.335,00	
Área construída total (m²)	11.493,46	17.427,43	
Usos	HIS	HMP	R2v
Número de unidades	107	143	100
Data de lançamento	mai/13	mai/13	jun/11
Dormitórios	1	1	3
Banheiros	1	1	2
Vagas	0	1	2
Área útil (m²)	35,59	35,59	104,60
Preço UH nominal (R\$)	195.600,00	230.000,00	675.000,00
Preço m² útil nominal (R\$)	5.495,93	6.462,49	6.453,15
Preço UH corrigido (R\$)	252.216,58	296.573,69	969.649,58
Preço m² útil corrigido (R\$)	7.086,73	8.333,06	9.270,07

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp.

Nota: Correção dos valores pelo IPCA para dez. 2016.

A ZEIS 3 – C029 está inserida no distrito do Cambuci, entre a Avenida do Estado e a Rua da Independência, formada por um conjunto de quadras de galpões e residências.

O empreendimento em ZEIS, lançado em maio de 2013, foi realizado na Rua Clímaco Barbosa, compreendendo unidades de HIS e HMP em um único condomínio. Há apenas um tipo de planta, de 35,59m², com um dormitório e um banheiro. A diferença entre a HIS e a HMP está na vaga de garagem; a unidade de HIS não possui vaga e é comercializada pelo preço de R\$ 195.600,00 (R\$ 252.216,58 corrigidos), enquanto a unidade da HMP possui vaga de garagem e seu preço de venda é de R\$ 230.000,00 (R\$ 296.573,69 corrigidos).

O empreendimento de R2v fora das ZEIS possui padrão bastante destoante. Lançado em junho de 2011 e localizado na Rua Backer, apresenta unidade tipo de 104,60m² com três dormitórios, dois banheiros e duas vagas de garagem. O preço de venda é de R\$ 675.000,00 (R\$ 969.649,58 corrigidos).

É interessante notar que, diferente do que ocorre no estudo de caso das ZEIS 3 – C009, no caso em questão não se vê no empreendimento das ZEIS um produto que se aproxime do padrão de mercado fora dela. O empreendimento de R2v apresenta padrão de renda mais alto, comercializado a preços de metro quadrado mais elevado, contudo o empreendimento das ZEIS apresenta unidades de HIS e HMP com características muito semelhantes, em princípio, abrindo mão de buscar ganho maiores com as unidades de HMP.

Figura 3.19 – Estudo de caso: ZEIS 2 – N012, localização em foto de satélite

Estudo de caso: empreendimentos dentro e fora da ZEIS 2 - N012

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp. Base *Google Earth*.

Quadro 3.10 – Estudo de caso: ZEIS 2 – N012, dados dos empreendimentos

Empreendimento	em ZEIS	fora de ZEIS	
Área de terreno total (m²)	7.924,83	2.447,55	
Área construída total (m²)	24.896,43	10.808,30	
Usos	HIS	HMP	R2v
Número de unidades	156	221	75
Data de lançamento	jul/14	set/14	ago/13
Dormitórios	2	2	3
Banheiros	1	2	2
Vagas	1	1	2
Área útil (m²)	45,05	52,75	80,75
Preço UH nominal (R\$)	188.760,00	323.150,00	526.470,00
Preço m² útil nominal (R\$)	4.190,01	6.126,07	6.519,75
Preço UH corrigido (R\$)	227.058,22	387.706,98	674.398,38
Preço m² útil corrigido (R\$)	5.040,14	7.349,90	8.351,68

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp.

Nota: Correção dos valores pelo IPCA para dez. 2016.

A ZEIS 2 – N012 localiza-se no distrito de Pirituba, na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, importante avenida de ligação da Zona Norte com o Centro Expandido. Apesar de não ser central, pode ser considerada uma área bem localizada, de fácil acesso à Marginal Pinheiros e à Rodovia dos Bandeirantes. No entorno imediato, uma notável atividade imobiliária denota o interesse do mercado pela região. Portanto, não se trata de uma ZEIS 2 tipicamente periférica, como é o caso da maioria das ZEIS desse tipo.

O empreendimento em ZEIS, lançado em julho e setembro de 2014, compõe-se de condomínios separados de HIS e HMP. As unidades de HIS apresentam metragens quadradas de 45,05m², e as HMP, 52,75m². Ambas possuem dois dormitórios e uma vaga de garagem. A unidade de HIS dispõe de um banheiro, e a de HMP, dois. O preço de venda da unidade de HIS é R\$ 188.760,00 (R\$ 323.150,00 corrigidos) e o da HMP é R\$ 323.150,00 (R\$ 387.706,98 corrigidos).

O empreendimento de R2v fora das ZEIS foi lançado em agosto de 2012, localiza-se na Rua José Correia Lima e apresenta unidade tipo de 80,75m², com três dormitórios, dois banheiros e duas vagas de garagem. O preço de venda da unidade é R\$ 526.470,00 (R\$ 674.398,38 corrigidos).

Nesse estudo de caso, percebe-se o impacto das ZEIS em proporcionar um produto imobiliário diferente do que o mercado vinha praticando na região. Além disso, outros efeitos relevantes no empreendimento podem ser constatados em função de se tratar de uma área não central, porém de interesse do mercado imobiliário.

Nota-se claramente a diferença de padrão dos dois empreendimentos, sendo que o empreendimento de R2v fora da ZEIS apresenta valores superiores em todas as variáveis, tanto de área útil, preço total e de metro quadrado útil. Quanto ao empreendimento em ZEIS, a unidade de HIS difere consideravelmente daquela encontrada nos estudos das ZEIS 3, possuindo área superior a 40,00m², dois dormitórios e vaga de garagem. Outro fator a ser observado é que o preço do metro quadrado útil nominal está bem abaixo dos casos apresentados nas ZEIS 3. Esse dado é interessante, pois os preços de venda nominal de todas as HIS ficam na média de R\$ 190.000,00, condizentes com o teto do PMCMV. Enquanto nas ZEIS 3, onde as unidades de HIS dificilmente passam de 35m² esse valor implica preços de metro quadrado entre R\$ 5.500,00 e R\$ 7.500,00, no empreendimento em tela, mantendo-se dentro dos limites de teto de financiamento do PMCMV, a solução de apartamento maior implica em preço de metro quadrado mais baixo. Dentro do preço do metro quadrado nominal da HMP (R\$ 6.126,07), a unidade de HIS deveria ser menor. Contudo, a decisão foi por uma unidade de dois dormitórios, com metragem quadrada maior, resultando no preço de metro quadrado muito menos, em R\$ 4.190,01.

Dentro da tendência do mercado imobiliário, as unidades de um dormitório se concentram em áreas mais centrais. Fora delas, é mais comum encontrar unidades de pelo menos dois dormitórios (SECOVI, 2016). No caso analisado, a opção pela unidade de dois dormitórios pode ter relação com o receio de se prejudicar a comercialização das unidades, o que também pode explicar a existência de vagas de garagem para todas as unidades de HIS. Ademais, note-se que o preço do metro quadrado corrigido da unidade de HIS está bem abaixo do preço da HMP, que por sua vez encontra-se abaixo da R2v.

Figura 3.20 – Estudo de caso: ZEIS 2 – L062, localização em foto de satélite

Estudo de caso: empreendimentos dentro e fora da ZEIS 2 - L062

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp. Base *Google Earth*.

Quadro 3.11 – Estudo de caso: ZEIS 2 – L010, dados dos empreendimentos

Empreendimento	em ZEIS		fora de ZEIS	
Área de terreno total (m²)	7.464,25		2.528,00	
Área construída total (m²)	26.174,19		3.712,30	
Usos	HIS		HMP	HMP
Número de unidades	252		197	72
Data de lançamento	set/09		fev/09	abr/10
Dormitórios	2		2 e 3	2
Banheiros	1		1 e 2	1
Vagas	0 e 1		1 e 2	1
Área útil (m²)	43,86		47,29 e 62,36	44,85
Preço UH nominal (R\$)	79.990,00 e 89.990,00		102.892,00 e 137.711,00	95.900,00
Preço m² útil nominal (R\$)	1.823,76 e 2.006,16		2.175,77 e 2.208,32	2.139,67
Preço UH corrigido (R\$)	127.864,96 e 140.653,06		168.545,04 e 225.581,25	148.260,79
Preço m² útil corrigido (R\$)	2.915,30 e 3.206,87		3.564,08 e 3.617,40	3.307,92

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e Embraesp.

Nota: Correção dos valores pelo IPCA para dez. 2016.

O último estudo de caso apresentado refere-se ao impacto das ZEIS em uma área periférica da cidade, no caso a ZEIS 2 – L062, localizada no distrito da Vila Curuçá, na Prefeitura Regional de Itaim Paulista, extremo Leste do Município de São Paulo.

O empreendimento em ZEIS, lançado em fevereiro e setembro de 2009, compõe-se de condomínios separados de HIS e HMP localizados nas ruas Carlos Gonzales e Garopá. As unidades de HIS apresentam metragens quadradas de 43,86m², dois dormitórios, um banheiro, podendo dispor ou não de uma vaga de garagem. O preço de venda da unidade de HIS é R\$ 79.990,00 e R\$ 89.990,00 (R\$ 127.864,96 e 140.653,06 corrigidos). O empreendimento de HMP possui dois tipos de unidade: 47,29m², com dois dormitórios, um banheiro e uma vaga; e 62,36m², com três dormitórios, dois banheiros e duas vagas. A rigor esta última unidade foge à regra da HMP por ter duas vagas de garagem. Porém, verificou-se no alvará que o único uso constante é de fato HMP, sem menção de que tenha sido aprovado o uso R2v dentro dos 20% permitidos pela lei. O preço da unidade de dois dormitórios é R\$ 102.892,00 (R\$ 168.454,04 corrigidos) e o da unidade de três dormitórios é R\$ 137.711,00 (R\$ 225.581,25 corrigidos).

Fora das ZEIS, o empreendimento é de HMP, localiza-se na Rua Benjamin Capusso e apresenta unidade tipo de 44,85m², com dois dormitórios, um banheiro e uma vaga de garagem. O preço de venda da unidade é R\$ 95.900,00 (R\$ 148.260,79 corrigidos).

Considerando os empreendimentos comparados, pode-se dizer que vocacionalmente a região propicia a HMP, independentemente das ZEIS. Observa-se que a unidade de HMP realizada fora de ZEIS apresenta área menor à do empreendimento em ZEIS, sendo comercializada a um preço menor, e além disso a preço de metro quadrado útil corrigido menor. Essa unidade fora de ZEIS, inclusive, possui características muito parecidas às da HIS realizada nas ZEIS. Essa situação contrasta com todos os demais estudos de caso

Portanto, este estudo demonstra um caso no qual o impacto da ZEIS na produção do mercado foi pouco relevante em uma região periférica onde a tendência da atividade já era oferecer produtos populares, assim as ZEIS pareceram não trazer novidades em relação ao entorno.

3.4.5 Os empreendimentos das ZEIS 4

Ao longo dos anos de vigência do PDE/2002 e da LPUOS/2004, dentre os 28 perímetros de ZEIS 4, em apenas dois foram viabilizados empreendimentos habitacionais, que merecem ser comentados por possuírem características absolutamente distintas de tudo que foi viabilizado nas ZEIS de vazios em geral.

A região dos mananciais é um dos vetores da periferização e da ocupação ilegal de terras por parte da população mais pobre, que há décadas vem se instalando em assentamentos precários sem infraestrutura, carentes de equipamentos e serviços públicos. A falta de saneamento básico dessas ocupações acarreta consequências na saúde pública, estando diretamente ligada aos índices mais elevados de doenças e à mortalidade infantil. Além disso, é um processo ambientalmente predatório, que leva à deterioração de recursos hídricos importantes para a cidade.

Na década de 1970, esse processo já era preocupante e dessa época datam as primeiras leis de proteção das represas Guarapiranga e Billings, que procuraram resguardar a qualidade ambiental dos reservatórios por meio da restrição ao uso e ocupação do solo. Contudo, a combinação entre legislação de proteção e ausência de fiscalização acabaram por impactar na desvalorização do solo (MARICATO, 2003, p. 154), levando ao efeito contrário do desejado pelas leis, com o avanço da ocupação ilegal por meio de loteamentos irregulares e favelas.

Atualmente, as Leis Estaduais nºs 12.233, de 16/01/2006 e 13.579, de 13/07/2009 definem como Área de Proteção e Recuperação Ambiental (APRM) as bacias hidrográficas das represas Guarapiranga e Billings¹²¹, respectivamente. Além de procurar manter a restrição do solo, essas leis também incorporam a recuperação ambiental dos assentamentos precários existentes.

As APRM instituem zoneamentos específicos de uso e ocupação do solo, baseados em critérios de preservação dos compartimentos ambientais¹²² que são, em geral, mais restritivos quanto mais próximos às represas. Definem também as Áreas de Recuperação Ambiental (ARA), que incluem os assentamentos precários para que sejam objeto de Programas de Regularização de Interesse Social (PRIS), intervenções de recuperação da qualidade urbanística e ambiental. Os PRIS devem

¹²¹A Lei Estadual nº 12.233, de 16/01/2006, define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga; já a Lei Estadual nº 13.579, de 13/07/2009, define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B.

¹²² É a unidade de planejamento das leis das APRM, que resultam de fracionamentos das bacias hidrográficas.

ser conduzidos pelo poder público municipal, e o licenciamento ambiental dos procedimentos das APRM está a cargo da Cetesb¹²³.

Portanto, tanto a esfera municipal quanto a estadual devem ser observadas nos planos de urbanização de assentamentos precários das APRM. Na prática, a forma de aplicação desses instrumentos tem demonstrado conflitos de compatibilidade que dificultam o processo de regularização e urbanização dessas áreas (DENALDI; FERRARA; SILVA, 2016, p. 13).

A ZEIS 4, em princípio, é um instrumento que se articula às intervenções preconizadas pelas leis de proteção aos mananciais, pois prevê a reserva de um estoque de terras para reassentamento da população atingida por remoções. Ocorre que, diante do quadro descrito de complexidade do processo urbano da região dos mananciais e das dificuldades implicadas pelos processos de duplo licenciamento que precisam ser conduzidos nas esferas competentes, não chega a surpreender o fraco resultado de apenas dois empreendimentos habitacionais nas ZEIS 4.

Uma diferença da ZEIS 4 para as ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3 é que pela própria definição, a produção habitacional dela resultante está vinculada ao reassentamento de remoções. Ou seja, a demanda das HIS produzidas nas ZEIS 4 é de interesse direto do poder público, que destinará as unidades para famílias moradoras da região dos mananciais, removidas por situação de risco ou atingidas por obras públicas, como se pode ver na Figura 3.22. Essa condição é exclusividade das ZEIS 4; mesmo nas ZEIS 1, que também abrangem situações como favelas e assentamentos precários que eventualmente demandam a realocação de famílias, não há na lei vínculo direto entre produção habitacional e reassentamento, que depende de estar previsto no Plano de Urbanização. Isso quase obriga o poder público a ser o agente promotor dos empreendimentos em ZEIS 4 ou, caso um empreendedor tenha interesse na realização do empreendimento, ele terá que trabalhar com o perfil da demanda da prefeitura. Ou seja, em vez de viabilizar empreendimentos no limite da faixa salarial de HIS, o promotor pode se ver obrigado a operar na faixa mais baixa de zero a três salários. Foi o que ocorreu nos dois empreendimentos constatados, contratados no âmbito do PMCMV Faixa 1 – FAR.

¹²³ Cetesb – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, a agência do Governo do Estado responsável pelo controle, fiscalização, monitoramento e licenciamento de atividades geradoras de poluição.

Figura 3.21 – APRM Guarapiranga e Billings e localização dos empreendimentos realizados em ZEIS 4

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e da Secretaria Estadual do Meio Ambiente. Base Mapa Digital da Cidade.

Figura 3.22 – Localização dos empreendimentos das ZEIS 4 – S023 e ZEIS 4 – S028 e origem de famílias de reassentamentos programados

Fonte: Observatório de Remoções, 2015

A responsável pelos empreendimentos foi a Construtora Emccamp, empresa do mercado popular de habitação sediada em Belo Horizonte. O empreendimento realizado na ZEIS 4 – S023 recebeu o nome de “Espanha”, e o da ZEIS 4 – S028, “América do Sul”.

A agenda habitacional do prefeito Fernando Haddad (2013-2016) enfatizou prioritariamente a produção de unidades no PMCMV, estabelecendo a contratação de 50 mil unidades como meta de governo. A Secretaria do Governo Municipal (SGM), responsável pelo monitoramento do Programa de Metas, acompanhava junto à SEHAB a articulação com as construtoras visando a viabilização de empreendimentos. Outra secretaria diretamente envolvida foi a SEL, cobrada para agilidade nos processos de licenciamento.

Os empreendimentos priorizados eram acompanhados de forma mais intensa pelos órgãos da prefeitura. Deve ser levado em conta também que o interesse maior por parte da SEHAB era por empreendimentos do PMCMV Faixa 1 – FAR, enquanto a SGM e SEL como rotina também acompanhavam empreendimentos de HIS vinculados a empreendimentos do PMCMV Faixa 2. Esse empenho foi decisivo no enfrentamento de dificuldades até então não vencidas no município, relativas a aprovação de empreendimentos habitacionais na região dos mananciais. Os dois

empreendimentos perfazem juntos 5.048 unidades habitacionais, correspondendo a 85% das unidades do PMCMV Faixa 1 FAR contratadas na gestão 2013-2016¹²⁴.

O perfil desses empreendimentos é completamente destoante dos empreendimentos de iniciativa privada em ZEIS. Conforme mencionado, o tipo de terreno mais procurado pelo mercado de incorporações possui área de até 15.000m². Já os empreendimentos das ZEIS 4 utilizaram grandes glebas, onde se empreenderam grandes conjuntos habitacionais assemelhados aos conjuntos de promoção das companhias públicas, ainda que com diferenças consideráveis.

Figura 3.23 – ZEIS 4 – S028: localização da ZEIS em foto de satélite e entorno

Fonte: Elaboração própria, em base *Google Earth*.

¹²⁴ Foram contratadas 5.894 unidades nessa modalidade, segundo o relatório de gestão da SEHAB (PMSP; COHAB-SP, 2016)

O empreendimento na ZEIS 4 – S028, “América do Sul”, foi realizado em uma gleba de 149.442,62m², dos quais 92.743,85m² corresponderam a lotes dos condomínios e o restante a área de destinação pública: 1.644,91m² como área institucional, 47.483,19m² de área verde e sistema viário de 7.570,07m². A grande quantidade de destinação de áreas verdes está relacionada à preservação de Áreas de Preservação Permanente (APP) existentes na gleba, conforme disposto no Código Florestal¹²⁵. As 1.188 unidades distribuem-se em seis condomínios residenciais, com blocos habitacionais de térreo mais dois pavimentos. As unidades possuem área de 47,83 m², dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

Figura 3.24 – ZEIS 028, empreendimento “América do Sul”

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, SEHAB, 2017. Disponível em <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=191447>>. Acesso em 31 jan. 2018.

¹²⁵ Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Figura 3.25 – ZEIS 4 – S023: localização da ZEIS em foto de satélite e entorno na região dos mananciais; empreendimento em obras

Fonte: Elaboração própria, em base *Google Earth*.

O empreendimento na ZEIS 4 – S023, “Espanha”, foi realizado em uma gleba de 832.315,16m², dos quais 213.563,42m² corresponderam a área de lotes e o restante a área de destinação pública: 38.663,85m² como área institucional, 548.130,80m² de áreas verdes e sistema viário de 31.993,09m².

A gleba parcelada compreendia não só a área da ZEIS 4, que era na realidade sua menor parte, mas também duas porções de ZEPAM, que abarcam as áreas verdes e institucionais destinadas pelo loteamento. São 14 lotes condominiais que totalizam 3.860 unidades, em blocos habitacionais de térreo mais quatro pavimentos. Além disso, foram previstos 84 lotes para abrigarem atividades comerciais (Figura 3.25).

Figura 3.26 – ZEIS 4 – S023: empreendimento "Residencial Espanha", implantação com distribuição de programas

Fonte: Folha de São Paulo, 2015. Disponível em <<http://f.i.uol.com.br/folha/saopaulo/images/15072509.gif>>. Acesso em 31 jan. 2018.

Figura 3.27 – ZEIS 4 – S023: empreendimento "Residencial Espanha", obras

Fonte: Portal Residencial Espanha. Disponível em <<http://residencialespanha.com.br/>>. Acesso em 31 jan. 2018.

Sem o intuito de aprofundar no tema da qualidade projetual, alguns comentários merecem ser tecidos a respeito da pobreza na concepção urbanística desses empreendimentos. Esses projetos foram pautados pela utilização máxima possível das glebas com os lotes condominiais. A grande quantidade de destinação de áreas verdes deve-se à observância de obrigações legais de ordem ambiental, no caso as APP e as ZEPAM. No empreendimento Espanha, as duas únicas vias abertas apenas cumprem a função de adentrar a gleba para garantir acesso aos condomínios, ignorando qualquer articulação ou continuidade com os parcelamentos vizinhos. São vias sem saída, uma delas se estendendo por mais de 700 metros, terminando em *cul-de-sac*.

Mesmo se comparados aos empreendimentos do poder público realizados pelas companhias de habitação ao longa de segunda metade do século XX, também consagrados objetos de crítica, as diferenças entre eles são notáveis. Tome-se por exemplo o empreendimento realizado pela CDHU na ZEIS 2 – L031, na Figura 3.28. A ZEIS possui área aproximada de 150.000,00m², portanto de dimensões comparáveis ao empreendimento América do Sul. Apesar de não enfrentar as mesmas restrições ambientais implicadas na APRM, uma generosidade maior na abertura de ruas e na provisão de áreas para equipamentos ajudou a estabelecer uma articulação de espaços e um diálogo mínimo com os parcelamentos do entorno.

Há casos em que a participação ativa do poder público como mediador da ZEIS imprime boa qualidade urbanística e arquitetônica nos projetos habitacionais (ROLNIK & SANTORO, 2013, p. 18). Contudo, não foi o que ocorreu no caso em tela revela. Por parte do comando da SEHAB à época, constata-se que houve muita permissividade para com a liberdade de as empresas seguirem suas próprias diretrizes e, ao mesmo tempo, uma visão bastante acrítica com relação à qualidade dos projetos.

Por fim, cabe mencionar ainda um outro acontecimento que travancou o processo de viabilização do empreendimento Espanha: uma forte resistência local foi conduzida por moradores que reivindicavam um parque na área, denominado “Parque dos Búfalos”. Nesse contexto, os procedimentos legais de licenciamento foram questionados por grupos da sociedade civil e pelo Ministério Público, que chegaram a peticionar ação civil pública para cancelamento da obra.

Figura 3.28 – ZEIS 4 – S028: empreendimento "América do Sul", foto de satélite

Fonte: Elaboração própria, em base *Google Earth*.

Figura 3.29 – ZEIS 2 – L031: empreendimento CDHU "Itajuíbe", foto de satélite

Fonte: Elaboração própria, em base *Google Earth*.

3.5 Desvalendo-se das ZEIS: empreendimentos que não produziram HIS

Ao longo do levantamento dos empreendimentos realizados nas ZEIS, foram identificados uma série de casos nos quais a obrigação de se construir HIS não foi concretizada, por meio de brechas deixadas na LPUOS/2004. Quanto ao intuito da legislação em prever esse tipo de abertura, em geral, o que se contemplava eram algumas situações de caráter de exceção. Por exemplo, para garantir condições para que usos diversos de HIS licenciados em imóveis regulares já construídos nas ZEIS pudessem continuar operando normalmente, e para que processos protocolados anteriormente à vigência da LPUOS/2004 pudessem ser analisados pela legislação em vigor à época do protocolo. Ocorre que a aplicação desses dispositivos, em alguns casos, foi forçada a tal ponto que levanta suspeitas quanto a ter existido uma intenção deliberada por parte de

interessados em se desvaler das regras das ZEIS e utilizar os terrenos de forma diversa do que preconiza a lei, por meio de uma combinação de interpretações inadequadas da legislação e procedimentos administrativos questionáveis. Nesta seção, serão comentados alguns desses casos encontrados.

Uma previsão legal para a dispensa da destinação de HIS atingia as ZEIS 2 e ZEIS 3 localizadas na Macroárea de Urbanização Consolidada (MUC), mencionada no capítulo 2. Essa desobrigava a destinação mínima de 40% de área construída para HIS, permitindo que os empreendimentos na MUC destinassem o mínimo de 80% da área construída para HMP, no lugar de HIS.

Foram levantados cinco empreendimentos constituídos integralmente de HMP, todos encontram-se em ZEIS 3. Dessas cinco ocorrências, apenas duas de fato localizam-se na MUC, mais especificamente na ZEIS 3 – W001, no Distrito de Vila Andrade. Esses empreendimentos não se obrigaram, portanto, à destinação mínima de áreas para HIS. No entanto, os outros três empreendimentos localizam-se nos distritos do Jabaquara, Mooca e Belém, que não fazem parte da MUC. Nesses casos, não foi possível precisar o modo como foi obtida a dispensa da destinação de áreas para HIS¹²⁶, o que dependeria de se proceder a vistas nos processos de aprovação. Contudo, as informações disponíveis nos sistemas da Prefeitura indicam que os empreendimentos dos distritos da Mooca e Belém tenham sido autuados antes da vigência da LPUOS/2004. No caso do empreendimento localizado no Jabaquara, o processo foi autuado já na vigência da LPUOS/2004, portanto não pode ter sido essa a brecha encontrada para a dispensa da destinação de áreas de HIS nos projetos.

¹²⁶ Essa verificação seria possível através de realização de vistas aos processos de aprovação, porém esse encaminhamento foi descartado na presente pesquisa. A consulta e o desarquivamento de processos são um procedimento restritivo e moroso, exigindo que o solicitante se qualifique como interessado no processo, nos termos da lei.

Figura 3.30 – ZEIS 3 – C009: empreendimento tipo R2v construído com alvará de reforma, sem destinação de áreas para HIS

ZEIS 3 - C009

Fonte: Elaboração própria, em base *Google Earth*.

Veja-se, por exemplo, o caso de empreendimento em imóvel parcialmente atingido pela ZEIS 3 – C009 (Figura 3.29). Até pelo menos 2011¹²⁷, funcionava no local uma marmoraria, e a ocupação do terreno constava de dois galpões de um pavimento e outras construções de apoio. Em 2012, foi obtido pela proprietária um alvará de aprovação de reforma, na qual esses edifícios seriam reformados com “aumento de área e mudança de uso”. A reforma das instalações existentes comportaria três edifícios residenciais com altura de 25 e 27 pavimentos, mais três subsolos. Se já seria possível questionar o uso do termo “reforma” para definir uma obra dessa natureza, é ainda mais contraditório observar nas fotos de satélite posteriores que, depois de executada a reforma, não sobraram traços dos galpões originais. Contudo, do ponto de vista do licenciamento, ao que parece o que ocorreu no terreno pode ser classificado como reforma e não se trata necessariamente de obra nova.

O caso mais polêmico de obra em ZEIS liberada por meio de alvará de reforma ocorreu nas ZEIS 3 – L005, onde foi aprovado templo religioso na Avenida Celso Garcia¹²⁸. De grandes dimensões, com 66.121,87m², em 2014 o templo estava para ser inaugurado. A ideia de que uma edificação como essas tenha sido aprovada pela Prefeitura em uma ZEIS sem a destinação de áreas para

¹²⁷ Conforme imagens do *Google Street View*.

¹²⁸ Conforme alvará 2008-45272-00.

HIS parecia absolutamente descabida e, no momento em que o conhecimento do fato tornou-se público, originou-se uma mobilização em torno do caso.

O assunto ganhou espaço nos meios de comunicação e instaurou-se inquérito no Ministério Público para apuração de irregularidades. Mesmo dentro da Prefeitura, sobrevieram sucessivos impasses relativos à concessão da licença de funcionamento da construção, que passou a ser considerada irregular¹²⁹.

Como forma de dar resposta à questão, em 2015, foi aprovada a Lei nº 16.237/2015¹³⁰, estabelecendo formas alternativas de atendimento à destinação obrigatória de área construída para HIS em ZEIS, aplicáveis em casos de obras irregulares ocorridos anteriormente à vigência do PDE/2014. Essas alternativas preveem a doação ao Município de imóvel compatível com a área de destinação obrigatória da ZEIS afetada, para que nesses imóveis sejam edificadas HIS. Essa lei, objeto de intenso debate e forte resistência por parte de grupos da sociedade civil e principalmente da academia¹³¹, buscava dar amparo legal à tentativa dos responsáveis pelo templo e da Prefeitura em remediar a situação e regularizar a edificação, através do estabelecimento de uma contrapartida, a doação de terrenos à Prefeitura.

Apesar das tratativas subsequentes entre proprietária, Prefeitura e Ministério Público na tentativa de encaminhamento de uma solução nos termos da lei aprovada, pelo menos até o fim de 2017, ainda não havia conclusão para o caso. Nesse meio tempo, muito se debateu acerca da eficácia desse tipo de medida compensatória, além do significado decepcionante do ponto de vista da defesa das ZEIS, a partir do momento em que o poder público primeiro permite uma irregularidade dessa magnitude para depois sair em busca de uma solução de caráter corretivo e anistiador. Ainda, outra questão premente deflagrada na celeuma é o grau de obscuridade a que se chega no tratamento de determinados processos de licenciamento que, tramitados em silêncio dentro da

¹²⁹ O professor Eduardo Nobre, da FAUUSP, faz um relato acerca de encaminhamentos obscuros referentes ao processo de aprovação do referido templo, no que toca as pautas encaminhadas à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, órgão colegiado da Prefeitura do qual o professor fez parte, encarregado, entre outros, de questões omissas da legislação de zoneamento, em 28/01/2015. Disponível em: <<https://observasp.wordpress.com/2015/01/28/o-templo-de-salomo-e-as-zeis-em-sao-paulo/>>. Acesso em 31 jan. 2018.

¹³⁰ Lei nº 16.237, de 14 de julho de 2015, dispõe sobre o atendimento das exigências de destinação de área construída em ZEIS, nos termos do art. 55 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

¹³¹ A mobilização contrária deveu-se muito ao fato de que o projeto original da lei previa criar regras gerais aplicáveis para as novas edificações a partir da vigência do PDE/2014, e não somente para regularizar a situação das edificações irregulares anteriores ao PDE/2014. Dessa forma, acabava por enfraquecer demais o papel das ZEIS. Ver artigo de Paula Santoro, em 05/05/2015. Disponível em: <<https://observasp.wordpress.com/2015/05/05/pl-157-regulacao-para-inviabilizar-his-em-sao-paulo/>>. Acesso em 31 jan. 2018.

Prefeitura, perpetuam irregularidades à margem do conhecimento da sociedade, até que venham à tona casos escandalosos como esse.

Um outro expediente utilizado para se contornar a destinação obrigatória de áreas para HIS foi o chamado “direito de protocolo”. Esse direito envolve os processos de aprovação autuados antes da vigência da LPUOS¹³² que, enquanto não tivessem o despacho decisório, poderiam ser apreciados nos termos da legislação vigente à época da data de protocolo do processo.

Dentro de uma perspectiva mais geral das mudanças trazidas nas regras de zoneamento pelo PDE/2002 e LPUOS/2004, alguns proprietários de imóveis e empresas do setor imobiliário que viriam a ser penalizados com as regras da nova lei recorreram a esse recurso que permitia a evasiva da outorga onerosa do direito de construir ainda inexistente na lei geral de 1972, além de restrições ligadas a zonas de uso, como CA máximo e gabaritos de altura máxima, que viriam a se tornar mais restritivos com a LPUOS/2004. Mais especificamente no caso das ZEIS, a maior utilidade do direito de protocolo consistia no subterfúgio à destinação obrigatória de áreas para HIS, pois garantia a análise do processo de aprovação dentro das regras anteriores às ZEIS.

A LPUOS foi publicada em agosto de 2004, mas de fato entrou em vigor em fevereiro de 2005. Dessa forma, o interregno legislativo acabou por promover uma corrida ao balcão de autuação de processos da Prefeitura por parte de proprietários de terrenos e agentes do mercado imobiliário. Por vezes nem havia interesse real nos projetos protocolados, já que o objetivo principal era garantir o direito de protocolo para uma utilização futura.

Houve casos emblemáticos desses empreendimentos realizados em ZEIS, com repercussão na imprensa, chamando a atenção justamente para a contradição de serem empreendimentos de alto padrão construídos em áreas onde a lei previa habitação social¹³³. Nesse sentido, fica quase redundante mencionar uma característica comum a todas essas ZEIS, que é a localização nobre, em áreas de grande interesse do mercado imobiliário, o que as diferencia de muitas das ZEIS de vazios em geral (Figura 3.31).

¹³² Conforme artigos 242 e 244 da LPUOS/2004.

¹³³ Ver, por exemplo, matéria da Folha de São Paulo, de 28 abr. 2013. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2013/04/1269766-predios-de-alto-padrao-ocupam-terrenos-destinados-a-habitacao-social.shtml>>. Acesso em 31 jan. 2018.

Figura 3.31 – Empreendimentos residenciais aprovados com outros usos que não HIS ou HMP, por perfil de renda da unidade

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP e da Embraesp. Base Mapa Digital da Cidade.

Caldas (2009, p. 112) lembra que uma parte dos empreendimentos aprovados em ZEIS são situações legítimas, por se destinarem à faixa do mercado popular. Na linha do que propõe a autora, é até possível ampliar essa legitimidade a empreendimentos que, mesmo que não tenham se destinado ao mercado popular, foram realizados dentro de um intervalo de tempo razoável entre autuação de processo, aprovação e obras. Isso porque dessa forma fica demonstrado que o incorporador teve um interesse real no projeto desde o início.

A questão é que a demora no deferimento de processos de aprovação abre margem para a leitura de que a manutenção do direito de protocolo foi alimentada por procedimentos protelatórios ao despacho decisório, indicando que não havia intenção concreta dos empreendimentos à época da autuação.

Nesse sentido, chama a atenção a relação entre empreendimentos de alto padrão e a maior duração dos processos de aprovação (Figura 3.31). Nos 22 empreendimentos levantados aprovados com usos anteriores à LPUOS/2004¹³⁴, os empreendimentos de mercado popular se concentram nos anos de 2003 e 2004 e vão ficando mais escassos a partir de 2006. Em tendência contrária, os empreendimentos de alto padrão são aprovados mais tardiamente, quatro dos quais foram aprovados somente em 2008. Considerando que a data de autuação desses processos no mais tardar foi fevereiro de 2005, isso implica um período de ao menos três ou quatro anos para aprovação.

Consultando movimentações desses processos no SIMPROC, verificam-se longos períodos nos quais os expedientes permanecem no status de “em distribuição” ou “aguardando prazo de reconsideração de despacho”, intervalos que chegam a superar dois anos¹³⁵.

É necessário ponderar que, apesar de ter sido constatada essa relação entre o trâmite mais longo dos processos de empreendimentos de alto padrão no contexto de processos em ZEIS que envolvem o direito de protocolo, os dados analisados não permitem inferir eventual intenção deliberada no protelamento dos despachos decisórios por parte dos interessados nos processos. Isso só seria possível averiguar através de vistas aos processos e entrevistas, o que extrapola os objetivos desta pesquisa.

¹³⁴ De um total de 25 empreendimentos levantados, dois foram aprovados anteriormente ao PDE 2002, e em outro caso não foram localizadas informações Embraesp. Esses casos saíram da amostra.

¹³⁵ Esse comportamento é comum aos processos de empreendimentos de alto padrão aprovados em 2008 e 2010, referentes às ZEIS 2 - N046, ZEIS 2 - W001, ZEIS 2 - W025, ZEIS 3 - C002 e ZEIS 3 - L018.

Figura 3.32 – Ano de aprovação de projetos com base no "direito de protocolo", alto padrão e mercado popular

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

3.6 Análise do consumo de estoque das ZEIS 2 e ZEIS 4

Finalizando o capítulo, será analisado o consumo geral do estoque instituído nas ZEIS 2 e ZEIS 4, envolvendo não somente a produção habitacional, mas também todas as outras destinações encontradas.

Esse tipo de avaliação foi feito pela Prefeitura em 2013, e as informações levantadas serviram de base para o estudo de Borrelli (2015). Em relação a esse trabalho, pretende-se tanto atualizar as informações, considerando um intervalo de tempo maior, como também pretende-se avançar em algumas reflexões, como a identificação de usos preexistentes e a avaliação das áreas livres.

Convém lembrar que esse tipo de análise acaba por não fazer muito sentido nas ZEIS 3, pois elas não constituem um estoque estritamente de terrenos vazios. Como abarcam tecidos urbanos consolidados, a questão da ociosidade dos imóveis é mais complexa, pois envolve a não utilização e a subutilização de edificações construídas, fenômenos não identificáveis por meio de fotos de satélite. Ainda assim, cabe registrar que os 58 empreendimentos que contêm HIS e HMP em ZEIS 3 somam área de terreno de 363.664,66m². Isso corresponde a 6,1% da superfície total de ZEIS 3. Nesses terrenos, produziram-se 17.599 unidades de HIS e HMP, correspondendo a 37% do total produzido em ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4. Esses dados servem como ponto de partida para a observação aplicável também às ZEIS 2 e ZEIS 4 de que, em geral, a produção habitacional não consumiu proporcionalmente grandes fatias do estoque instituído.

3.6.1 Consumo do estoque das ZEIS 2

Nas ZEIS 2, a maior parte dos terrenos permaneceu livre, sendo 4.105.853,38m² ou um pouco mais da metade do estoque (53,14%, Tabela 3.16). Os terrenos dos 58 empreendimentos que contêm HIS e HMP somam área de 1.474.729,53m², aproximadamente um quinto do estoque (19,08%), dos quais a área condominial é 1.006.450,83m² (13,03%), e o restante correspondeu a áreas de destinação pública dos parcelamentos. As áreas de ZEIS 2 ocupadas por equipamentos públicos construídos perfazem 1.272.632,28m² (16,47%). Quanto a ocupações sem caráter público, 251.732,38m² (3,26%) foram destinados aos empreendimentos de iniciativa privada do mercado em geral, diversos de HIS e HMP. Já uma outra porção de 1.005.786,48m² (13,02%) correspondem a formas de ocupação diversas, sem caráter público.

Tabela 3.16 – ZEIS 2: consumo do estoque de terras por tipo de ocupação identificada

Tipo de destinação	ZEIS 2 com destinação ¹	Quantidade	Superfície (m ²)	%
EH público ²	22	22	523.825,93	6,78%
EH privado ²	34	37	482.624,90	6,25%
EH privado PDE 2014	1	1	18.893,53	0,24%
Outros usos (residencial)	11	11	251.732,38	3,26%
Outros usos (público)	48		1.272.632,28	16,47%
Outras formas de ocupação	44		1.005.786,48	13,02%
Sistema viário	8		64.820,92	0,84%
Livre	88		4.105.853,38	53,14%
Total	256		7.726.169,80	100,00%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Notas:

1. Quantidade de ZEIS onde se dão as destinações, e não quantidade de ocorrências.

2. Área líquida condominial dos empreendimentos, descontadas áreas de destinação pública dos parcelamentos, quando houve

Quanto aos empreendimentos habitacionais, quatro deles são de promoção pública preexistentes à demarcação das ZEIS, e ocupam área de 118.512,94m² (1,53%, Tabela 3.17). Essa questão relaciona-se ao fato anteriormente comentado de que o poder público tende a demarcar como ZEIS 2 as áreas com as quais já está trabalhando e, nesse ímpeto, acabou por demarcar quatro conjuntos habitacionais já construídos. O que não ocasiona implicações problemáticas, porém apenas do ponto de vista da avaliação do impacto das ZEIS, essa produção não possui efeitos.

Os demais empreendimentos públicos, realizados na vigência das ZEIS, somam área de 405.312,99m² (5,24%), enquanto os empreendimentos privados ocupam área de 482.624,90m² (6,25%). Comparando as áreas dos terrenos de iniciativa pública e privada, percebe-se que o poder público tendeu a atuar em ZEIS 2 em terrenos maiores do que a iniciativa privada.

Tabela 3.17 – ZEIS 2: consumo do estoque de terras por empreendimentos habitacionais

Tipo de destinação	ZEIS 2 com destinação ¹	Superfície (m ²)	%
EH público²	22	523.825,93	6,78%
Empr. HIS preexistente	4	118.512,94	1,53%
Empr. HIS (e HIS/HMP)	18	482.624,90	5,25%
EH privado²	34	482.624,90	6,25%
Empr. HIS	7	74.573,90	0,97%
Empr. HIS/HMP	27	408.051,00	5,28%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Notas:

1. Quantidade de ZEIS onde se dão as destinações, e não quantidade de ocorrências.

2. Área líquida condominial dos empreendimentos, descontadas áreas de destinação pública dos parcelamentos, quando houve

Dentre as destinações públicas observadas nas ZEIS 2, destacam-se as áreas verdes de parcelamentos, com 261.133,39m² (3,38%, Tabela 3.18). É considerável também o montante de área destinada a equipamentos públicos de educação, implantados em 24 perímetros de ZEIS 2, somando área de 329.969,14m² (4,72%). Foram localizados também três equipamentos de infraestrutura (terminal de ônibus, pátio de manobra de trens e depósito de material excedente). Esse consumo chama a atenção por se tratar de poucos equipamentos que ocupam muito espaço, totalizando 413.362,72m² (5,35%).

A questão que se coloca com relação aos equipamentos públicos em geral é que as ZEIS não foram criadas com o intuito de priorizá-los. Porém, a própria definição das ZEIS no PDE/2002 não deixa de contemplar a construção de equipamentos públicos¹³⁶, ademais há na LPUOS/2004 previsão para não se destinar áreas mínimas de HIS e HMP no caso desses tipos de

¹³⁶ A rigor, ZEIS 1 e 2 incorporam na definição a promoção de HIS “incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local”.

equipamento¹³⁷. De qualquer forma, deve-se levar em conta o contexto das áreas periféricas de carência geral de serviços, de modo que é inegável que existe interesse público em que sejam construídos equipamentos nessas áreas, ainda que em ZEIS, em especial os de saúde e educação, tão necessários nessas regiões. Diferente é a situação dos equipamentos de infraestrutura. Um terminal de ônibus e uma estação de trem sem dúvida trazem benefícios às condições de mobilidade da população, porém o mesmo não se pode dizer de um depósito de material excedente das obras do Rodoanel. Diante desse quadro, percebe-se uma competição interna do poder público disputando áreas nas ZEIS para cumprirem as mais diversas finalidades, algumas mais outras menos legítimas.

Tabela 3.18 – ZEIS 2: consumo do estoque de terras por equipamentos públicos

Tipo de destinação	ZEIS 2 com destinação ¹	Superfície (m²)	%
Outros usos (público)	51	1.272.632,28	16,47%
Área institucional de loteamento preexistente	3	7.297,40	0,09%
Área verde de loteamento preexistente	1	39.774,13	0,51%
Destinação de loteamento Área institucional	3	6.698,23	0,09%
Destinação de loteamento Área verde	8	235.487,10	3,05%
Destinação de loteamento Viário	4	149.638,61	1,94%
Equip. Assist. Núcleo de conviv. idosos preexistente	3	25.646,29	0,33%
Equip. Educação CEU	6	188.062,09	2,43%
Equip. Educação escola	14	112.706,80	1,46%
Equip. Educação escola preexistente	4	29.200,25	0,38%
Equip. Infraestrutura depósito de material excedente	1	279.026,43	3,61%
Equip. Infraestrutura pátio de manobra trens	1	134.336,29	1,74%
Equip. Infraestrutura terminal	1	25.695,00	0,33%
Equip. Saúde UBS	1	2.200,00	0,03%
Equip. Verde parque	1	36.863,67	0,48%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Notas:

1. Quantidade de ZEIS onde se dão as destinações, e não quantidade de ocorrências.

2. Área líquida condominial dos empreendimentos, descontadas áreas de destinação pública dos parcelamentos, quando houve

¹³⁷ Exceções expressas nos artigos 139 e 140 e 141 da LPUOS/2004. Veja-se, por exemplo, o art. 139, §1º, inc. II, que valem para ZEIS 1 e 2: “§ 1º - Excetua-se da exigência estabelecida no inciso II do “caput” deste artigo: [...] II. os terrenos públicos edificados ou não edificados destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;”

As áreas demarcadas como ZEIS 2 que apresentavam formas de ocupação consolidada, aqui denominadas preexistências, representaram 533.546,84m² (6,91%, Tabela 3.19). Um fator a ser considerado é que a demarcação dos perímetros de ZEIS na LPUOS/2004 foi imprecisa e se utilizou de bases cartográficas desatualizadas (CALDAS, 2009, p. 69). As preexistências constatadas muitas vezes são efeitos desse processo. Além disso também foram considerados como tal as vias públicas inseridas em ZEIS pela demarcação de perímetros que abrangiam conjuntos de quadras.

Tabela 3.19 – ZEIS 2: estoque de terras ocupado com usos preexistentes à aprovação do PDE/2002

Tipo de destinação	ZEIS 2 com destinação ¹	Superfície (m ²)	%
EH público²	4	118.512,94	1,53%
Empreendimento HIS preexistente	4	118.512,94	1,53%
Outros usos (público)	11	101.918,06	1,32%
Área institucional de loteamento preexistente	3	7.297,40	0,09%
Área verde de loteamento preexistente	3	25.646,29	0,33%
Equip. Assist. Núcleo de conv. idosos preexistente	1	39.774,13	0,51%
Equip. Educação escola preexistente	4	29.200,25	0,38%
Outras formas de ocupação	18	248.294,92	3,21%
Estacionamento / pátio preexistente	2	52.850,76	0,68%
Galpão preexistente	3	21.038,16	0,27%
Igreja preexistente	1	3.700,00	0,05%
Lotes preexistentes	4	112.676,23	1,46%
Ocupação precária preexistente	4	21.869,60	0,28%
Viário e/ou lotes preexistentes	4	36.160,16	0,47%
Sistema viário	8	64.820,92	0,84%
Sistema viário	8	64.820,92	0,84%
Total	41	533.546,84	6,91%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Notas:

1. Quantidade de ZEIS onde se dão as destinações, e não quantidade de ocorrências.

2. Área líquida condominial dos empreendimentos, descontadas áreas de destinação pública dos parcelamentos, quando houve.

Por fim, uma quantidade considerável de ZEIS 2, com 1.005.786,48m² (13,02%, Tabela 3.20), teve destinações de caráter não público, com destaque para nove perímetros de ZEIS que apresentaram ocupações precárias, perfazendo área de 323.078,72m² (4,18%).

Tabela 3.20 – ZEIS 2: consumo do estoque de terras; demais formas de ocupação

Tipo de destinação	ZEIS 2 com destinação ¹	Superfície (m ²)	%
Outras formas de ocupação	43	1.005.786,48	13,02%
Estacionamento / pátio preexistente	2	52.850,76	0,68%
Galpão preexistente	3	21.038,16	0,27%
Igreja preexistente	1	3.700,00	0,05%
Lotes preexistentes	4	112.676,23	1,46%
Ocupação precária preexistente	4	21.869,60	0,28%
Viário e/ou lotes preexistentes	4	36.160,16	0,47%
Clube	1	22.505,55	0,29%
Galpão	3	171.311,65	2,22%
Lotes	6	115.812,09	1,50%
Ocupação movimento	6	124.783,55	1,62%
Ocupação precária	9	323.078,72	4,18%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Notas: 1. Quantidade de ZEIS onde se dão as destinações, e não quantidade de ocorrências.

As áreas de ZEIS 2 que permaneceram livres somam 4.105.853,38m², 53,14% do estoque total. Anos após sua demarcação, uma leitura rápida sobre a considerável ociosidade dos terrenos das ZEIS pode levar à conclusão de que o instrumento não funcionou. Face à constatação, cabe fazer uma reflexão a respeito das áreas de grande dimensão, que acabam respondendo por boa parte desse estoque.

Considerando as dez maiores ZEIS 2 livres, todas apresentam áreas de 147.000,00m² para mais. Juntas, elas perfazem 2.546.881,62m², quase dois terços do estoque vazio remanescente de 4.105.853,38m² (62%, Tabela 3.21).

Tabela 3.21 – ZEIS 2: maiores áreas livres, acima de 100.000,00m²

ZEIS	Superfície (m²)
ZEIS 2 - W002	147.888,37
ZEIS 2 - N006	148.894,51
ZEIS 2 - L038	150.593,30
ZEIS 2 - N001	170.682,80
ZEIS 2 - N041	189.646,86
ZEIS 2 - L061	219.982,39
ZEIS 2 - L056	237.227,14
ZEIS 2 - L065	246.053,07
ZEIS 2 - N047	306.399,24
ZEIS 2 - L073	729.513,94
Total	2.546.881,62

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Do ponto de vista do perfil urbanístico e ambiental, essas glebas dividem certas características. A localização é extremamente periférica, mesmo em relação às demais ZEIS 2. São áreas de infraestrutura muito precária ou mesmo inexistente, algumas das quais até sem acesso adequado. São comuns as ocorrências ambientais, tais como cursos d'água, APPs, coberturas vegetais significativas.

Figura 3.33 – ZEIS 2 – L073, localização em foto de satélite

Fonte: Elaboração própria, em base *Google Earth*.

O caso emblemático é a ZEIS 2 – L073, a maior das ZEIS 2 demarcadas (Figura 3.32). Apenas a existência conjunta nessa gleba de todos os atributos anteriormente mencionados já constituiria um considerável empecilho técnico à viabilização de qualquer empreendimento. Agrava ainda mais a situação um conflito fundiário entre a Cohab-SP e particulares acerca do domínio da área, disputa essa que pode ser considerada um exemplar clássico da notável confusão no sistema de registro de terras e da sobreposição de títulos, casos com frequência observados no município de São Paulo (MARICATO, 2014, p. 185). O litígio se estende por décadas e termina por paralisar qualquer ação sobre a área.

Em suma, essas áreas representam desafios de urbanização de maior complexidade, que não foram enfrentados ao longo dos anos. Com exceções, a tendência de consumo do estoque fundiário para empreendimento foi de terrenos menores, conforme comentado anteriormente. O padrão dessas áreas difere muito do encontrado nas ZEIS onde se viabilizou.

Ademais, essas áreas almejam a discussão de um modelo urbanístico mais adequado às localizações onde se encontram, que não repita o padrão dos grandes conjuntos habitacionais consensualmente reconhecido como nocivo. Contudo, os empreendimentos viabilizados nas ZEIS 4 – S023 e ZEIS 4 – S028 demonstram que esses modelos estão ainda longe de serem superados.

3.6.2 Consumo do estoque das ZEIS 4

Nas ZEIS 4, praticamente metade do estoque de terrenos permaneceu livre, com superfície de 1.785.467,92m² (50,07% do estoque, Tabela 3.22). As glebas nas quais foram realizados empreendimentos habitacionais somam área de 981.757,78m², porém boa parte desse montante é de ZEPAM e apenas 450.091,89m² (12,62%) estavam em ZEIS 4, dos quais a área condominial é 306.307,27m² (8,59%), e o restante correspondeu a áreas de destinação pública dos parcelamentos. Os usos públicos consumiram 545.898,60m² (15,31%), e pouco mais de um quarto do estoque foi ocupado com formas de ocupação diversas sem caráter público, perfazendo área de 928.446,79m² (26,04%).

Tabela 3.22 – ZEIS 4: consumo do estoque de terras por tipo de ocupação identificada

Tipo de destinação	ZEIS 4 com destinação ¹	Quantidade	Superfície (m ²)	%
EH privado	2	2	306.307,27	8,59%
Outros usos (público)	18		545.898,60	15,31%
Outras formas de ocupação	19		928.446,79	26,04%
Livre	24		1.785.467,92	50,07%
Total	63		3.566.120,59	100,00%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Notas: 1. Quantidade de ZEIS onde se dão as destinações, e não quantidade de ocorrências.

Do ponto de vista das destinações de uso público, observa-se que, resguardadas as proporções dos estoques, nas ZEIS 4 ocorreu algo similar às ZEIS 2, onde o estoque acabou por cumprir um papel importante na provisão de equipamentos de saúde e educação, ocupando área de 290.519,43m² (8,15%, Tabela 3.23). Foram construídos três equipamentos do tipo CEU, quatro

escolas, uma UBS e um hospital. Observa-se ainda uma ZEIS que recebeu estação elevatória da Sabesp e outra atingida por obras da CPTM.

Tabela 3.23 – ZEIS 4: consumo do estoque de terras por equipamentos públicos

Tipo de destinação	ZEIS 4 com destinação ¹	Superfície (m²)	%
Outros usos (público)	18	545.898,60	15,31%
Destinação de loteamento Área institucional	1	1.644,91	0,05%
Destinação de loteamento Área verde	2	102.576,55	2,88%
Destinação de loteamento Viário	2	39.563,16	1,11%
Equip. Educação CEU	3	137.494,58	3,86%
Equip. Educação escola	4	30.000,00	0,84%
Equip. Educação escola preexistente	1	9.500,00	0,27%
Equip. Infraestrutura CPTM	1	58.000,00	1,63%
Equip. Infraestrutura estação elevatória Sabesp	1	28.594,55	0,80%
Equip. Saúde hospital	1	117.524,85	3,30%
Equip. Saúde UBS	1	5.500,00	0,15%
Equip. Verde praça	1	15.500,00	0,43%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Notas: 1. Quantidade de ZEIS onde se dão as destinações, e não quantidade de ocorrências.

Outras ocorrências muito representativas nas ZEIS 4 foram as ocupações precárias (385.585,73m², 10,81%) e as ocupações de grandes propriedades por movimentos de moradia (304.262,66m², 8,53%), que abarcaram cerca de um quinto do estoque das ZEIS 4 (19,34%, Tabela 3.24). Esses números refletem o contexto da expansão urbana do extremo sul do município na região dos mananciais, marcado pela continuidade, ao longo da última década, do processo de ocupação ilegal de terras que caracteriza a construção da periferia, além da forte atuação dos grupos ligados à moradia nessas áreas.

Tabela 3.24 – ZEIS 4: consumo do estoque de terras; demais formas de ocupação

Tipo de destinação	ZEIS 4 com destinação¹	Superfície (m²)	%
Outras formas de ocupação	19	928.446,79	26,04%
Galpão preexistente	1	7.000,00	0,20%
Igreja preexistente	1	37.397,07	1,05%
Lotes preexistentes	6	88.610,45	2,48%
Lotes	2	67.000,00	1,88%
Ocupação movimento	3	304.262,66	8,53%
Ocupação precária	4	385.585,73	10,81%
Viário e/ou lotes preexistentes	1	33.090,89	0,93%
Escola particular preexistente	1	5.500,00	0,15%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Notas: 1. Quantidade de ZEIS onde se dão as destinações, e não quantidade de ocorrências.

As áreas previamente ocupadas demarcadas como ZEIS 4 compreenderam 181.098,40m², 5,08% do estoque demarcado (Tabela 3.25). Correspondem principalmente a lotes residências que já estavam ocupados, além de duas escolas, um galpão e uma igreja.

Tabela 3.25 – ZEIS 4: estoque de terras ocupado com usos preexistentes à aprovação do PDE/2002

Tipo de destinação	ZEIS 4 com destinação¹	Superfície m²	%
Outros usos (público)	1	9.500,00	0,27%
Equip. educação escola preexistente	1	9.500,00	0,27%
Outras formas de ocupação	10	171.598,40	4,81%
Escola particular preexistente	1	5.500,00	0,15%
Galpão preexistente	1	7.000,00	0,20%
Igreja preexistente	1	37.397,07	1,05%
Lotes preexistentes	6	88.610,45	2,48%
Viário e/ou lotes preexistentes	1	33.090,89	0,93%
Total	11	181.098,40	5,08%

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da PMSP.

Notas: 1. Quantidade de ZEIS onde se dão as destinações, e não quantidade de ocorrências.

Considerações finais

O propósito do presente trabalho foi avaliar os resultados proporcionados pelas “ZEIS de vazios”, a partir da compreensão dos objetivos e diretrizes relacionados ao instrumento e da análise do que efetivamente aconteceu com áreas assim demarcadas ao longo dos anos. Nesse intuito, o trabalho permitiu ampliar a interpretação dos impactos das ZEIS em São Paulo, contribuindo com o debate acadêmico de pesquisas anteriores sobre o tema.

Levando em conta que, em um município do porte de São Paulo, os processos e dinâmicas encontrados são abrangentes e de elevado grau de complexidade, é necessário definir recortes de abordagem.

O recorte proposto por esse trabalho foca as transformações ocorridas no estoque de terras demarcado como “ZEIS de vazios”, buscando avaliar se este instrumento alcança seus objetivos quanto a produção de habitação de interesse social. Para tal, foi realizada uma simplificação de conceito, entendendo como “ZEIS de vazios” todas as ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4 implicando, por exemplo, a desconsideração da dimensão de recuperação urbanística presente em algumas das ZEIS 3, habitadas por famílias em condições de precariedade habitacional. Outro exemplo de tema constatado, porém não aprofundado, diz respeito às diversas formas como as ZEIS foram apropriadas, extrapolando os usos habitacionais de interesse social. Em si, esses assuntos ensejariam desdobramento próprio, que o presente trabalho não pretendeu abordar.

Dentro do recorte adotado, é possível concluir que as “ZEIS de vazios” que vigoraram entre 2002 e 2014 atenderam apenas parcialmente o seu objetivo de serem instrumentos de indução e fomento à produção habitacional. Essa conclusão baseia-se nos fatores a seguir explicados.

Historicamente, o zoneamento de São Paulo possui um caráter segregador e, nesse sentido, tem um papel muito significativo a incorporação das ZEIS e de mecanismos de indução da função social, em detrimento da defesa irrestrita do exercício direito de propriedade.

As “ZEIS de vazios” cobrem cerca de 2% da área urbana de São Paulo, e nessas áreas o mercado de incorporações lançou cerca de 9% das unidades de 1, 2 e 3 dormitórios em áreas demarcadas nestas zonas de uso, o que é significativo.

Não obstante, tudo o que foi realizado em termos de produção habitacional atingiu proporções pequenas do estoque de terras originalmente instituído para cada tipo de “ZEIS de vazios”, chegando a, no máximo, cerca de 20% de terras consumidas no caso das ZEIS 2, tipo que

apresentou o maior consumo proporcional. Além disso, as unidades produzidas, do ponto de vista quantitativo, não fazem frente às necessidades de enfrentamento do déficit¹³⁸.

Conforme demonstrado no trabalho, ocorre a partir de 2003 um processo de aumento real do salário mínimo que levou à descaracterização dos tetos de renda de HIS e HMP. Essa distorção permitiu aumentos dos tetos de preços de comercialização de unidade de HIS e, principalmente, de HMP. Por conta desse desvirtuamento, o perfil da produção habitacional permitido nas ZEIS passou a incorporar famílias de renda mais elevada, sendo esse outro motivo pelo qual se pode afirmar que as ZEIS atenderam apenas parcialmente aos seus objetivos.

Essa distorção foi potencializada com a ampliação generalizada de acesso ao financiamento imobiliário proporcionada pelo Programa Minha Casa Minha Vida, que a partir de 2009 foi responsável por um aumento considerável da produção habitacional em ZEIS. A falta de atratividade das “ZEIS de vazios”, constatada por Caldas (2009) em relação aos anos de 2003 e 2007, parece ter sido vencida a partir de então. Não por mudanças na regulamentação das próprias ZEIS, conforme recomendava a autora, mas por mudanças mais gerais na política salarial e de crédito imobiliário, ambientes externos à política habitacional municipal.

Ainda do ponto de vista do perfil de renda demandatária da HIS, lembra-se que, de forma clara, a diretriz da política habitacional do município de São Paulo expressa no PDE/2002 buscou meios de possibilitar a produção por parte da iniciativa privada. Esse incentivo foi combinado à fixação da faixa de renda de HIS em seis salários mínimos, provocando desde o início a abertura da amplitude do perfil socioeconômico para além da faixa que historicamente concentra o déficit habitacional. A regulamentação das ZEIS em São Paulo também se alinhou a esse modelo.

Portanto, a experiência de ZEIS de vazios em São Paulo no período de 2002 a 2014 é diferente daquelas de outros municípios onde os critérios de HIS e ZEIS orientam a produção habitacional com mais adesão à faixa de concentração do déficit, de até três salários, a exemplo do que é feito em municípios como Santo André e São Bernardo do Campo.

Nesse arcabouço regulatório no qual a HIS está conceituada acima da faixa prioritária, as ZEIS exerceram papéis diferentes para o poder público e para a iniciativa privada. Isso porque, enquanto

¹³⁸ O assunto do déficit não foi trabalhado em detalhe neste trabalho, porém uma rápida consulta aos dados já permite observar a disparidade de grandezas. Enquanto a produção de HIS nas ZEIS resultaram em 32.260 unidades de HIS construídas entre os anos de 2002 a 2016, o déficit habitacional na faixa de renda de zero a seis salários mínimos é de 368.731 unidades, para o ano de 2010 (PMSP, 2016). Ou seja, as unidades construídas em catorze anos estão na ordem de dezenas de milhares, enquanto a demanda acumulada está na casa de centenas de milhares de unidades. Isso, sem entrar no mérito da concentração do déficit nas camadas de renda mais baixas.

a iniciativa privada tende a buscar os limites superiores das faixas salariais como forma de obter os melhores retornos, o poder público tem sua demanda composta principalmente de famílias de renda mais baixa, na concentração prioritária do déficit. Na compreensão desses dois tipos distintos de atuação, o presente trabalho buscou avançar em relação a determinadas colocações da literatura recente.

Por parte do poder público, pesquisadores e analistas que se utilizaram de metodologias com base em dados de aprovação e de lançamentos imobiliários vinham fazendo ressalvas com relação à eventual desconformidade na apuração das unidades de promoção pública, que estariam descobertas em razão de nem sempre o poder público seguir os devidos procedimentos de licenciamento de parcelamento e edificações. Nesse aspecto, a abordagem adotada na presente pesquisa, que em vez de partir da leitura de relatórios de alvarás de aprovação de projeto, procurou observar as transformações de todos os perímetros de “ZEIS de vazios”, permitiu confirmar as desconfianças advertidas nos trabalhos anteriores e constatar relevante produção pública nessas áreas, até então não contabilizada nas análises.

Isso significa reavaliar a participação do poder público nas ZEIS, no sentido de evidenciar a importância do instrumento para a atuação dos agentes de promoção pública, o que se constata não apenas pela produção habitacional nessas áreas, mas também pelo fato de que boa parte do programa de aquisição de terras dos promotores públicos ocorre em ZEIS.

Quanto à promoção da iniciativa privada, já vinha sendo anunciado pela literatura mais recente que o Programa Minha Casa Minha Vida havia aberto uma nova fase de produção habitacional significando, para o município de São Paulo, uma oportunidade para os terrenos em “ZEIS de vazios”. O trabalho permitiu não apenas confirmar a tendência então conjecturada, mas avançou na questão de analisar os impactos das ZEIS na produção imobiliária da iniciativa privada, com base no exame de preços de venda praticados em lançamentos, e nas características de produtos imobiliários e da tipologia habitacional.

Dentro da produção da iniciativa privada, identificou-se que os agentes do mercado de incorporações vêm realizando empreendimentos combinados de HIS/HMP de diversas formas, com diferenças maiores ou menores entre as unidades de HIS e HMP do ponto de vista da formatação do produto imobiliário oferecido, que por sua vez, definem as diferenças de preço de venda. Identificou-se que, nas localizações onde os preços de metro quadrado são mais elevados, a HIS construída nesses empreendimentos combinados possui preço de metro quadrado menor em relação ao praticado na região. Essa diferença se traduz em apartamentos de áreas reduzidas

entre 30 e 35m², sem vaga de garagem, comercializados via de regra no preço limite de financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 2.

Esse efeito abre uma possibilidade de reflexão. Mesmo dentro de todas as distorções originadas, e na condição de uma experiência de “habitação social de mercado” ou do “segmento econômico”, as ZEIS se constituíram como um instrumento que ocasionou algum impacto na atividade imobiliária, ofertando unidades para esse segmento, dentro de preços de metro quadrado abaixo dos preços médios praticados na região onde se encontram. Em uma cidade como São Paulo, onde os preços de terras e imóveis são elevados, os efeitos dos instrumentos que interferem na produção imobiliária são um tema de interesse.

Em um contexto do novo PDE de 2014, que rebaixou as faixas salariais de atendimento da categoria de HIS-1 e HMP, os resultados encontrados no presente trabalho abrem possibilidades no tocante a aperfeiçoamentos necessários para novos empreendimentos. Em especial, o poder público, que é o agente mais diretamente envolvido no atendimento a essa demanda, porém cuja produção desacelerou nos últimos anos.

Por fim, o trabalho corrobora com a percepção de que as ZEIS permanecem como uma porção reduzida do território e dificilmente bastarão em si para fazer frente às necessidades habitacionais do município. Outro fator de difícil enfrentamento é a condição periférica da maior parte das ZEIS. Isso colabora para que outros mecanismos de fomento à HIS tenham importância mesmo em se tratando de produção fora de ZEIS. Articulados à política urbana e fundiária, podem render resultados não só do ponto de vista quantitativo, mas também qualitativo, como a provisão habitacional em regiões bem localizadas. Sobretudo, para garantir soluções habitacionais em áreas providas de equipamentos e serviços, com acesso a oferta de empregos, objetivando que a produção habitacional contemple em seu escopo um usufruto mais pleno da cidade.

ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. 'Minha Casa, Minha Vida', o pacote habitacional de Lula: Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. **Correio da Cidadania**, 31 jul 2009. Disponível em: <<http://www.correiodacidade.com.br/especiais/66-pacote-habitacional/3580-31-07-2009-minha-casa-minha-vida-o-pacote-habitacional-de-lula>>

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. **Cadernos**. Universidade de São Paulo, Centro de Estudos Rurais e Urbanos, São Paulo, n. 9, 1976. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/cerusp/article/view/83167/86202>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

BONDUKI, Nabil. Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. **Teoria e Debate**, e. 82, mai. 2009. Disponível em: <<https://teoriadebate.org.br/2009/05/01/do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Os pioneiros da habitação social**, Volume 1 – cem anos de construção de política pública no Brasil, 1. ed. São Paulo: Editora Unesp; Edições SESC, 2014.

BORRELLI, Júlia Ferreira de Sá. **O desafio das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) de áreas subutilizadas ou vazias em São Paulo**. Relatório final de pesquisa de iniciação científica – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Consultoria de Orçamento e Fiscalização Financeira – CONOF (CD); Consultoria de Orçamentos, Fiscalização e Controle – Conorf (SF); MACEDO, Marcelo de Rezende (consult.); BIJOS, Paulo Roberto Simão (consult.); SANTOS, Rita de Cássia Leal Fonseca dos Santos (consult.). **Programa Minha Casa Minha Vida: subsídios para a avaliação dos planos e orçamentos da política pública**. Brasília, 2017. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/orcamento-da-uniao/estudos/2017/Est_Tec_Conj_20171016_PMCMV.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional da Habitação. **Plano Nacional da Habitação**. Brasília, 2009. Disponível em: <http://bibspi.planejamento.gov.br/bitstream/handle/ident/285/Publicacao_PlanHab_Capa.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.

BRASIL. Ministério das cidades. Secretaria Nacional da Habitação; ANCONA, Ana Lúcia. **Como delimitar e regulamentar Zonas Especiais de Interesse Social; ZEIS de Vazios Urbanos**. Brasília, 2009. Disponível em: <https://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Guia_ZEIS_final.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.

BRASIL. Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão. **PAC 2: a gente faz um Brasil de oportunidades; balanço 4 anos, 11º balanço, 2011 a 2014**. Brasília, 2014. Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/pub/up/relatorio/f9d3db229b483b35923b338906b022ce.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

- _____. **PAC 5º Balanço**, 2015-2018. Brasília, 2017. Disponível em:
<<http://www.pac.gov.br/pub/up/relatorio/f9d3db229b483b35923b338906b022ce.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- CALDAS, Nisimar Martinez Pérez. **Os novos instrumentos da política urbana: alcance e limitações das ZEIS**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.
- CARDOSO, Adauto Lúcio; SILVEIRA, Maria Cristina Bley da. O Plano Diretor e a política de habitação. In: SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves dos; MONTANDON, Daniel Todtman (org). **Os planos diretores municipais pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011.
- CARVALHO, Jorge Pessoa. **A tipologia dos edifícios de apartamentos e sua relação com o tecido urbano da cidade: um estudo de suas transformações nos últimos 40 anos**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.
- CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL GRANDE ABC; UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC. **Diagnóstico habitacional regional do Grande ABC**. Relatório final de pesquisa. 2016. Disponível em:
<http://consorcioabc.sp.gov.br/imagens/noticia/Diagnostico%20Habitacional%20Regional%20do%20Grande%20ABC_versao%20final.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- CONSTANTINO, Carlos Adriano Santos. **A COHAB-SP e uma nova política habitacional: o período 2001-2004**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.
- COSTA, Nilson do Rosário. Política pública, ambiente e qualidade de vida: revisitando o PLANASA. **Revista de Administração Pública (RAP)**, Rio de Janeiro, v. 25, n. 2, jun. 1991. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rap/article/download/8964/7860>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- CYMBALISTA, Renato; TSUKUMO, Isadora Tani Lemos. Terra urbana para habitação social: alternativas à desapropriação na experiência brasileira. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (coord.). **Revisitando o Instituto da Desapropriação**. Belo Horizonte: Fórum, 2009.
- DENALDI, Rosana. Zonas de Especial Interesse Social: balanço da aplicação do instrumento em Santo André (SP). In: XV Encontro da ANPUR – ENANPUR – Desenvolvimento, planejamento e governança 30 anos da ANPUR, 2013, Recife. **Anais eletrônicos...** Disponível em: <<http://anpur.org.br/project/anais-do-xv-ena/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- DENALDI, Rosana; FERRARA, Luciana Nicolau; SILVA, Pollyana Helena da. A dimensão ambiental da intervenção em favelas: o caso do ABC Paulista. In: II Seminário Nacional sobre Urbanização de Favelas – URBFAVELAS 2016, Rio de Janeiro. **Anais eletrônicos...** Disponível em: <<http://www.sisgeenco.com.br/sistema/urbfavelas/anais2016/ARQUIVOS/GT1-151-132-20161013225422.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- ELOY, Cláudia Magalhães. **O papel do Sistema Financeiro da Habitação diante do desafio de universalizar o acesso à moradia digna no Brasil**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

FERNANDES, Edésio; PEREIRA, Helena Dolabela. Legalização das favelas: qual é o problema de Belo Horizonte? **Planejamento e Políticas Públicas (PPP)**, n. 34, 2010. Disponível em: <<http://desafios2.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/download/171/184>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

FERREIRA, João Sette Whitaker (coord.). **Produzir casas ou construir cidades?** Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. LABHAB, FUPAM, São Paulo, 2012. Disponível em: <http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/ferreira_2012_produzirhab_cidades.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.

FERREIRA, João Sette Whitaker. São Paulo: cidade da intolerância, ou o urbanismo “à brasileira”. **Estudos Avançados**, Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, São Paulo, v. 25, n. 71, jan./abr. 2011. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ea/v25n71/06.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

GIAQUINTO, Paulo Ricardo. **Planos Diretores Estratégicos de São Paulo**, nova roupagem velhos modelos. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 2009.

KOURY, Ana Paula. Construção social e tecnologias civis (1964 -1986): contribuição para um debate sobre política habitacional no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (RBEUR)**, Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ANPUR), v. 15, n. 1, 2013. Disponível em: <<http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/download/4177/4061>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

LAGO, Luciana Corrêa do. A produção autogestionária do habitat popular e a requalificação da vida urbana. In: CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas. **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2017.

LIMA, Bruno Avellar Alves de. **A promoção de Habitação Social por meio da reabilitação de edifícios vazios e subutilizados no Centro de São Paulo**: Uma abordagem socioambiental. Dissertação (Mestrado em Ciência Ambiental) – Instituto de Energia e Ambiente, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

MALVESE, Sandra Teixeira. Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS de vazios, na região do Grande ABC. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Gestão do Território) – Universidade Federal do ABC. Santo André, 2014.

MARICATO, Ermínia. Metrópole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, São Paulo, v. 17, n. 48, mai./ago. 2003. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ea/v25n71/06.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2014.

MARICATO, Ermínia. O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. **Carta Maior**, 27 mai 2009. Disponível em: <<https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/O-Minha-Casa-e-um-avanco-mas-segregacao-urbana-fica-intocada/4/15160>>. Acesso em: 31 de janeiro de 2018.

- MARQUES, Eduardo. RODRIGUES, Leandro. O Programa Minha Casa Minha Vida na metrópole paulistana: atendimento habitacional e padrões de segregação. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais** (RBEUR), Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ANPUR), v. 15, n. 2, 2013. Disponível em: <<http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4740>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- MIOTO, Beatriz Tamaso. **As políticas habitacionais no subdesenvolvimento**: os casos do Brasil, Colômbia, México e Venezuela (1980/2013). Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia, UNICAMP, Campinas, 2015.
- MIRALDO, Rosa Maria. **Operação Urbana Consorciada Água Espreada**: avaliação da política pública. Trabalho de Conclusão de Curso (Mestrado Profissional em Políticas Públicas). Escola de Administração de Empresas da Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2017.
- MOURA, Iuri Barroso de; OLIVEIRA, Gabriel Tenenbaum de; FIGUEIREDO, Aline Cannataro de. Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE-SP): análise das estratégias sob a perspectiva do desenvolvimento orientado ao transporte sustentável. In: BALBIM, Renato; KRAUSE, Cleandro; LINKE, Clarisse Cunha (org.). **Cidade e movimento**: mobilidades e interações no desenvolvimento urbano. Brasília: IPEA; ITDP, 2016. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/160905_livro_cidade_movimento.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- NERYJR, José Marinho. **Um século de política para poucos**: o zoneamento paulistano 1886 – 1986. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.
- RAFAELLI, Cristina Boggi da Silva. **Projeto e Renovação Urbana em Áreas Centrais**: análise do desempenho do Conjunto Casarão Celso Garcia. Dissertação (Mestrado Profissional em Habitação: Planejamento e Tecnologia) – Instituto de Pesquisas Tecnológicas, São Paulo, 2006.
- REALLI, Mário; ALLI, Sérgio. A cidade de Diadema e o Estatuto da Cidade. In: CARVALHO, Celso Santos; ROSSBACH, Anacláudia (org.). **O Estatuto da Cidade: comentado**. Ministério das Cidades; Aliança das Cidades. São Paulo, 2010. Disponível em: <https://www.citiesalliance.org/sites/citiesalliance.org/files/CA_Images/CityStatuteofBrazil_Port_ForewordTOC.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- ROLNIK, Raquel (coord.). **Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV**. Relatório de Pesquisa. Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade (LabCidade), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/download/PDF/2014_Pesquisa_MCMV_Relatorio_Final.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- ROLNIK, Raquel; NAKANO, Anderson Kazuo. As armadilhas do pacote habitacional. **Le monde diplomatique**, 5 mar 2009. Disponível em: <<http://diplomatie.org.br/as-armadilhas-do-pacote-habitacional/>>. Acesso em: 31 de janeiro de 2018.

ROLNIK, Raquel. SANTORO, Paula. **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em cidades brasileiras** – trajetória recente de implementação de um instrumento de política fundiária. Documento de trabalho. Lincoln Institute of Land Policy, 2013 Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/rolnik-wp14rr1po-full_0.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. _____. **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em cidades brasileiras** – trajetória recente de implementação de um instrumento de política fundiária. Artigo na internet. 2013? Disponível em: <http://citrus.uspnet.usp.br/fau/cursos/graduacao/arg_urbanismo/disciplinas/aup0535/Bibliografia_Basica/Texto_Zeis_Raquel_e_Paula.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.

ROLNIK, Raquel *et al.* **Inserção urbana no PMCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo**. In: SANTO AMORE, Caio. SHIMBO, Lúcia Zanin. RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Minha Casa... E a Cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros. 1. Ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetrolopes.net/images/abook_file/mcmv_nacional2015.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos**. In: SANTO AMORE, Caio. SHIMBO, Lúcia Zanin. RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Minha Casa... E a Cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados Brasileiros. 1. Ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetrolopes.net/images/abook_file/mcmv_nacional2015.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.

SANTO AMORE, Caio. **Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade: um estudo sobre as ZEIS e os impasses da Reforma Urbana na atualidade**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SANTORO, Paula Freire. **Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SANTORO, Paula Freire; BORRELI, Júlia Ferreira de Sá. Os desafios de produzir habitação de interesse social em São Paulo: da reserva de terra no zoneamento às contrapartidas obtidas a partir do desenvolvimento imobiliário ou das ZEIS à Cota de Solidariedade. In: XVI Encontro da ANPUR – ENANPUR – Espaço, Planejamento & Insurgências, 2015, Belo Horizonte. **Anais eletrônicos...** Disponível em: <<http://anpur.org.br/project/anais-do-xvi-ena/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

SANTOS, Cacilda Lopes dos. **Desapropriação e Política Urbana: uma perspectiva interdisciplinar**. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves dos; MONTANDON, Daniel Todtman. Síntese, desafios e recomendações. In: _____; _____ (org). **Os planos diretores municipais pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011.

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal de Habitação (Sehab). **Plano Municipal de Habitação**: caderno para discussão pública. São Paulo, 2016. Disponível em: <<http://www.habitasampa.inf.br/files/CadernoPMH.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

SÃO PAULO (Município). Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (Sehab); COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO (COHAB-SP). **Relatório de gestão 2001-2004**. São Paulo, 2004.

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal de Habitação (Sehab); COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO (COHAB-SP). **Balanço de Governo 2013 – 2016**. São Paulo, 2016. Disponível em: <https://issuu.com/sehabcohabsmp/docs/sehab_balan_o_de_governo_2013-2016>. Acesso em: 31 jan. 2018.

SAULE JÚNIOR, Nelson UZZO, Karina. A Trajetória da Reforma Urbana no Brasil. In: SUGRANYES, Ana; MATHIVEL, Charlotte. (Org.). **Cidades para Todos** Propostas e Experiências pelo Direito à Cidade. 1. ed. Santiago – Chile: Habitat International Coalition, 2010. Disponível em: <<https://web.archive.org/web/20150105045318/http://www.hic-net.org/content/Cidades%20para%20todos-PORT.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO (Secovi-SP). **Anuário do mercado imobiliário 2016**. São Paulo, 2016. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/downloads/url/2149>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, Habitação de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SHIMBO, Lúcia Zanin. O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010). **Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales** (EURE), Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Santiago, v. 39, n. 117, mai. 2013. Disponível em: <<https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v39n117/art10.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

SILVA, Helena Maria Menna Barreto. **Terra e moradia: que papel para o município?** Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

SILVA, Helena Maria Menna Barreto. **Habitação no centro de São Paulo: como viabilizar essa ideia?** 2000 (relatório de pesquisa). Disponível em: <http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/silva_centrosp.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2018.

TATAGIBA, Luciana; TEIXEIRA, Ana Cláudia Chaves. Efeitos combinados dos movimentos de moradia sobre os programas habitacionais autogestionários. **Revista de Sociologia e Política**, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, v. 24, n.58, jun. 2016. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rsocp/v24n58/0104-4478-rsocp-24-58-0085.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

VILLAÇA, Flávio. **As ilusões do Plano Diretor**. Artigo de internet. 2005. Disponível em: <<http://www.planosdiretores.com.br/downloads/ilusaopd.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. São Paulo, segregação e desigualdade. **Estudos Avançados**, Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, São Paulo, v. 25, n. 71, jan./abr. 2011. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ea/v25n71/04.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

Legislação consultada

BRASIL. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm>. Acesso em: 31 jan. 2018

_____. **Lei nº 5.107, de 13 de setembro de 1966**. Cria o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 31 jan. 2018

_____. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 31 jan. 2018

_____. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 31 jan. 2018

_____. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969, as Leis no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no 4.728, de 14 de julho de 1965, e no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/10.931.htm>. Acesso em: 31 jan. 2018

_____. **Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004**. Altera a tributação do mercado financeiro e de capitais; institui o Regime Tributário para Incentivo à Modernização e à Ampliação da Estrutura Portuária – REPORTO; altera as Leis nos 10.865, de 30 de abril de 2004, 8.850, de 28 de janeiro de 1994, 8.383, de 30 de dezembro de 1991, 10.522, de 19 de julho de 2002, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e 10.925, de 23 de julho de 2004; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/11033.htm>. Acesso em: 31 jan. 2018

_____. **Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.** Institui o Regime Especial de Tributação para a Plataforma de Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação - REPES, o Regime Especial de Aquisição de Bens de Capital para Empresas Exportadoras - RECAP e o Programa de Inclusão Digital; dispõe sobre incentivos fiscais para a inovação tecnológica; altera o Decreto-Lei no 288, de 28 de fevereiro de 1967, o Decreto no 70.235, de 6 de março de 1972, o Decreto-Lei no 2.287, de 23 de julho de 1986, as Leis nos 4.502, de 30 de novembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, 8.245, de 18 de outubro de 1991, 8.387, de 30 de dezembro de 1991, 8.666, de 21 de junho de 1993, 8.981, de 20 de janeiro de 1995, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 8.989, de 24 de fevereiro de 1995, 9.249, de 26 de dezembro de 1995, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.311, de 24 de outubro de 1996, 9.317, de 5 de dezembro de 1996, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 9.718, de 27 de novembro de 1998, 10.336, de 19 de dezembro de 2001, 10.438, de 26 de abril de 2002, 10.485, de 3 de julho de 2002, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.755, de 3 de novembro de 2003, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 10.925, de 23 de julho de 2004, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.053, de 29 de dezembro de 2004, 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, 11.128, de 28 de junho de 2005, e a Medida Provisória no 2.199-14, de 24 de agosto de 2001; revoga a Lei no 8.661, de 2 de junho de 1993, e dispositivos das Leis nos 8.668, de 25 de junho de 1993, 8.981, de 20 de janeiro de 1995, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.755, de 3 de novembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 10.931, de 2 de agosto de 2004, e da Medida Provisória no 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2005/lei/l11196.htm>. Acesso em: 31 jan. 2018

_____. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm>. Acesso em: 31 jan. 2018

_____. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 31 jan. 2018

_____. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.** Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória no 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm>. Acesso em: 31 jan. 2018

SÃO PAULO (Estado). **Lei nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006.** Define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2006/lei-12233-16.01.2006.html>>.

_____. **Lei nº 13.579, de 13 de julho de 2009.** Define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B. Disponível em: <<http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2009/lei-13579-13.07.2009.html>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

SÃO PAULO (Município). **Lei nº 7.688, de 30 de dezembro de 1971.** Dispõe sobre instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo - PDDI-SP, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 9.945, de 18 de julho de 1985.** Altera o quadro nº 2, anexo a Lei nº 7.688, de 30 de dezembro de 1971, no item "Reserva Natural". Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.** Plano Diretor Estratégico. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.** Aprova a política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Projeto de Lei nº 2, de 05 de fevereiro de 1991.** Aprova o Plano Diretor, institui o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 7.805, de 01 de novembro de 1972.** Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 8.328, de 02 de dezembro de 1975.** Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município, nas zonas de uso especiais Z8, cria novas zonas de uso, amplia zonas existentes, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 8.769, de 31 de agosto de 1978.** Dispõe sobre parcelamento, uso e ocupação do solo no Município, nas zonas de uso especial Z8, nas áreas especiais de urbanização, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1981.** Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo na Zona Rural Leste e Oeste do Município, altera as características da zona de uso Z7, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 9.411, de 30 de dezembro de 1981.** Altera características das zonas de uso Z13, Z17, Z18 e dos Corredores de Uso Especial Z8-CR5 e Z8-CR6; modifica e cria perímetros de zonas de uso; enquadra logradouros como Corredores de Uso Especial, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 9.412, de 30 de dezembro de 1981.** Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo na Zona Rural Norte e Sul do Município; altera a Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1981; cria e altera perímetros de zonas de uso; enquadra logradouros públicos como corredores de uso especial, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981.** Dispõe sobre o parcelamento do solo do Município de São Paulo, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.** Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.** Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE). Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975.** Aprova o Código de Edificações, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992.** Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis, revoga a Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, com as alterações adotadas por leis posteriores, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017.** Aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Decreto nº 14.025, de 19 de novembro de 1976.** Regulamenta os artigos 516, 522, 523 e 565 da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, fixando normas especiais para arruamentos, loteamentos, conjuntos habitacionais, edificações de interesse social, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. Decreto nº 15.047, de 03 de maio de 1978. Dá nova redação ao parágrafo 1º do inciso II do artigo 20, acrescenta a alínea "s" ao parágrafo 3º do inciso II do mesmo artigo do Decreto nº 14.025, de 19 de novembro de 1976, e substitui o Quadro nº 2, anexo ao mesmo Decreto. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. Decreto nº 16.656, de 15 de maio de 1980. Altera a redação do artigo 25 do Decreto nº 14.025, de 19 de novembro de 1976, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. Decreto nº 22.384, de 30 de junho de 1986. Acrescenta parágrafo único ao artigo 1º do Decreto nº 14.025, de 19 de novembro de 1976. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. Decreto nº 17.810, de 04 de fevereiro de 1982. Regulamenta, parcialmente, os artigos 523 e 565 da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, com a nova redação conferida pela Lei nº 9.414, de 30 de dezembro de 1981, fixando normas técnicas especiais para programas habitacionais de interesse social, desenvolvidos por entidades privadas, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. Decreto nº 22.104, de 09 de abril de 1986. Confere nova redação à alínea "d" do item III do artigo 3º, ao parágrafo único do artigo 12 e aos artigos 15 e 16 do Decreto nº 17.810, de 4 de fevereiro de 1982. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992. Regulamenta o artigo 26 da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981, e os artigos 523 e 565 da Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, com a nova redação dada pela Lei nº 9.414, de 30 de dezembro de 1981. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. Decreto nº 32.782, de 14 de dezembro de 1992. Acrescenta parágrafos ao art. 5º do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. Decreto nº 33.824, de 24 de novembro de 1993. Altera disposições do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. Decreto nº 34.049, de 23 de março de 1994. Altera o disposto nos Decretos nº 31.601, de 26 de maio de 1992, e nº 27.568, de 22 de dezembro de 1988; regulamenta a alínea "a" do inciso VIII do artigo 1º da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

- _____. **Decreto nº 35.433, de 23 de agosto de 1995.** Acrescenta parágrafo ao artigo 3º do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- _____. **Decreto nº 35.553, de 04 de outubro de 1995.** Altera o Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- _____. **Decreto nº 35.839, de 30 de janeiro de 1996.** Altera dispositivos que especifica do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, e da outras providências. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- _____. **Decreto nº 35.892, de 14 de fevereiro de 1996.** Introduce alterações ao Decreto nº 35.839, de 30 de janeiro de 1996. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- _____. **Decreto nº 37.004, de 12 de agosto de 1997.** Altera o disposto no parágrafo 3º do artigo 3º do Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, e o "caput" do artigo 5º do Decreto nº 34.049, de 23 de março de 1994. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- _____. **Decreto nº 41.956, de 30 de abril de 2002.** Altera o Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, que dispõe sobre os critérios urbanísticos e de edificação para elaboração e implementação de projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- _____. **Decreto nº 43.301, de 04 de junho de 2003.** Altera o Decreto nº 31.601, de 26 de maio de 1992, que dispõe sobre os critérios urbanísticos e de edificação para elaboração e implementação de projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- _____. **Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004.** Regulamenta as disposições da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que institui o Plano Diretor Estratégico, relativas às Zonas Especiais de Interesse Social e aos respectivos Planos de Urbanização, e dispõe sobre normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.
- _____. **Decreto nº 45.127, de 13 de agosto de 2004.** Altera disposições do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004, que dispõe sobre Zonas Especiais de Interesse Social e seus respectivos Planos de Urbanização, produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular; regulamenta os artigos 4º e 5º da Lei nº 13.657, de 31 de outubro de 2003, que concedem isenção de taxas incidentes sobre as edificações que discrimina; prevê a dispensa do pagamento de preços públicos nas hipóteses que especifica; e estabelece normas de competência. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Decreto nº 47.702, de 19 de setembro de 2006.** Dá nova redação aos artigos 31 e 52 do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004, bem como dispõe sobre as edificações de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP implantadas fora dos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Decreto nº 49.130, de 10 de janeiro de 2008.** Confere nova redação ao parágrafo único do artigo 32 do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004, com alterações posteriores, que dispõe sobre normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Decreto nº 51.674, de 30 de julho de 2010.** Confere nova redação aos artigos 28 e 92 do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004, com alterações posteriores, que dispõe sobre normas específicas para a produção de Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação do Mercado Popular - HMP. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Decreto nº 54.074, de 05 de julho de 2013.** Confere nova redação aos artigos 28, 70 e 92 do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004, que dispõe sobre normas específicas para produção de Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação do Mercado Popular - HMP, bem como estabelece normas correlatas. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Decreto nº 54.297, de 02 de setembro de 2013.** Estabelece procedimentos especiais para a instrução, análise e decisão dos pedidos de licenciamento de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS, no âmbito da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS, vinculada à Secretaria Municipal de Licenciamento - SEL; altera disposições do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Decreto nº 54.556, de 05 de novembro de 2013.** Altera o artigo 85 do Decreto nº 44.667, de 26 de abril de 2004; estabelece normas específicas para a produção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e de Mercado Popular; bem como altera o parágrafo único do artigo 15 do Decreto nº 45.127, de 13 de agosto de 2004. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Decreto nº 55.036, de 15 de abril de 2014.** Introduce alterações no Decreto nº 32.329, de 23 de setembro de 1992, que regulamenta o Código de Obras e Edificações, e estabelece providências correlatas; altera os Decretos nº 54.213, de 14 de agosto de 2013, e nº 44.667, de 26 de abril de 2004. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Decreto nº 56.759, de 07 de janeiro de 2016.** Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016.** Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, e nº 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/leis-e-outras-normas/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Projeto de Lei nº 2, de 19 de maio de 2010.** Acresce parágrafo único ao art. 67, da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004 - Plano Regional Estratégico. Disponível em: <http://splegisconsulta.camara.sp.gov.br/ArquivoProcesso/GerarArquivoProcesso?COD_MTRA_LEGL=1&NUM_MTRA_LEGL=220&ANO_MTRA_LEGL=2010&volume=1>. Acesso em: 31 jan. 2018.

Lei nº 7.805/1972

R1 Residência unifamiliar	edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote
R2 Residência multifamiliar	edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, compreendendo
R2.01	unidades residenciais agrupadas horizontalmente, todas com frente para via oficial [...]
R2.02	habitações agrupadas verticalmente, observado recuo de 3,00 (três) metros, em relação às divisas laterais do lote
R3 Conjunto residencial (Conf. Lei nº 8.001/1973)	é constituído de uma ou mais edificações isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizadas como bens em condomínio do conjunto, compreendendo duas subcategorias: R3-01 e R3-02.
R3.01 (Lei nº 8.001/1973)	é aquele que tem área de lotes ou lotes igual ou inferior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados ou aquele com 400 (quatrocentas) habitações ou menos, [...]
R3.02 (Lei nº 8.001/1973)	é aquele que tem área de lote ou lotes superiores a 20.000 (vinte mil) metros quadrados ou aquele com mais de 400 (quatrocentas) habitações
R3.03 (Lei nº 11.605/1994)	é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

Obs.: No âmbito da LPUOS/1972 e posteriores, não há definição de HIS ou HMP

Lei nº 13.885/2004

R1	uma unidade habitacional por lote.
R2h	conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para via oficial de acesso ou em condomínio (casas geminadas, casas superpostas, vilas, e conjunto residencial vila).
R2v	conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente - edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais em condomínio.
Habitação de Interesse Social - HIS	é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos ou com capacidade de pagamento a ser definido, promoção pública ou conveniada com o Poder Público, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 50 m2 (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias.
Habitação de Mercado Popular - HMP	é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 16 (dezesseis) salários mínimos ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica, de promoção pública ou privada, com padrão de unidade habitacional com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 70m2 (setenta metros quadrados).

Lei nº 16.402/16

R1	1 (uma) unidade habitacional por lote;
R2h	conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para a via oficial de acesso ou em condomínio, sendo subdividido em:
R2h-1	casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;
R2h-2	casas superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;
R2h-3	conjunto residencial horizontal: aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação;
R2v	conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, sendo subdividido em:
R2v-1	conjunto residencial com até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
R2v-2	conjunto residencial com mais de 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável;
R2v-3	conjunto residencial com mais de 10.000m ² (dez mil metros quadrados) até 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;
R2v-4	conjunto residencial com mais de 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável;
Habitação de Interesse Social – HIS	é aquela estabelecida no Quadro 1 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, adotados os valores de renda familiar mensal atualizados nos termos do art. 170 desta lei conforme os tipos;
Habitação de Mercado Popular – HMP	é aquela estabelecida no Quadro 1 anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, adotados os valores de renda familiar mensal atualizados nos termos do art. 170 desta lei.

- Critérios utilizados na classificação das ocupações encontradas em ZEIS
- Fichas-resumo das ZEIS

Anexo 1

Critérios utilizados na classificação das ocupações encontradas em ZEIS

Relação das categorias de ocupação utilizadas no levantamento

Empreendimentos habitacionais	Outros usos (público)	Outras formas de ocupação
EH público Empr. HIS Empr. HIS preexistente Empr. HIS/HMP	Dest. de loteamento preexistente Área institucional de loteamento preexistente Área verde de loteamento preexistente Destinação de loteamento Dest de loteamento área institucional Dest de loteamento área verde Dest de loteamento viário Equip. Assist. Social Eq. Assistência núcleo de conv. Idosos preexistente Equipamento Educação Eq. Educação CEU Eq. Educação escola Eq. Educação escola preexistente Equip. Infraestrutura Eq. Infra. CPTM Eq. Infra. depósito de material excedente Eq. Infra. estação elevatória Sabesp Eq. Infra. pátio de manobra trens Eq. Infra. terminal Equipamento Saúde Eq. Saúde hospital Eq. Saúde UBS Equipamento Verde Eq. Verde parque Eq. Verde praça Sistema viário	Clube Estacionamento / pátio preexistente Galpão Galpão preexistente Igreja preexistente Lotes Lotes preexistentes Ocupação movimento Ocupação precária Ocupação precária preexistente Viário e/ou lotes preexistentes (2L028) Escola particular preexistente Livre Fundos de terreno / córrego Livre Livre / culturas Livre / garagem Livre / quadra de esporte particular

Subgrupo
EH público

Exemplo [ZEIS 2 – N023]

Tipo
Empreendimento de HIS
(Empr. HIS)

Descrição
Empreendimento habitacional promovido pelo poder público, licenciado com o uso HIS.

Subgrupo
EH público

Exemplo [ZEIS 2 – L038]

Tipo
Empreendimento de HIS
preexistente
(Empr. HIS preexistente)

Descrição
Empreendimento habitacional promovido pelo poder público, licenciado com o uso HIS, que já havia sido concluído quando o PDE/2002 foi aprovado.

Subgrupo

EH público

Tipo

Empreendimento de HIS/HMP
(Empr. HIS/HMP)

Descrição

Empreendimento habitacional promovido pelo poder público, licenciado com os usos HIS e HMP. Só foi constatado um caso, nas ZEIS 3 – C024.

Exemplo [ZEIS 3 – C024] **Subgrupo**

EH privado

Tipo

Empreendimento de HIS
(Empr. HIS)

Descrição

Empreendimento habitacional promovido por agente da iniciativa privada, licenciado com o uso HIS.

Exemplo [ZEIS 2 – L017]

Subgrupo
EH privado

Tipo
Empreendimento de HIS/HMP
(Empr. HIS/HMP)

Descrição
Empreendimento habitacional promovido por agente da iniciativa privada, licenciado com os usos HIS e HMP.

Exemplo [ZEIS 2 – L054]

Subgrupo
EH privado PDE 2014

Tipo
Empreendimento de HIS
(Empr. HIS)

Descrição
Empreendimento habitacional promovido por agente da iniciativa privada, licenciado com o uso HIS, na vigência do novo PDE/2014.

Exemplo [ZEIS 2 – W014]

Subgrupo

Outros usos (residencial)

Tipo

Condomínio sobrados

Descrição

Empreendimento promovido por agente da iniciativa privada, licenciado com o uso R3.03, conjunto residencial vila, conforme disposto na Lei nº 11.605/94.

Exemplo [ZEIS 2 – L017]

Subgrupo

Outros usos (residencial)

Tipo

Empreendimento

Descrição

Empreendimento promovido por agente da iniciativa privada, licenciado com os usos R2-02, R3-01 ou R3-02, oriundas da LPUOS/1972 e alterações. Houve também um caso de R2v, categoria de uso que advém da LPUOS/2004.

Exemplo [ZEIS 3 – C002]

Subgrupo

Destinação de área pública de loteamento preexistente

Tipo

Área institucional de loteamento preexistente

Descrição

Área destinada a uso público institucional oriunda de parcelamento anterior à aprovação do PDE/2002. É identificada a partir de informações de croquis de áreas públicas municipais ou quadras fiscais.

Exemplo [ZEIS 2 – L051]

Subgrupo

Destinação de área pública de loteamento preexistente

Tipo

Área verde de loteamento preexistente

Descrição

Área destinada a área verde oriunda de parcelamento anterior à aprovação do PDE/2002. É identificada a partir de informações de croquis de áreas públicas municipais ou quadras fiscais.

Exemplo [ZEIS 2 – L051]

Subgrupo

Destinação de área pública de loteamento

Tipo

Dest de loteamento área institucional

Descrição

Área destinada a uso público institucional oriunda de parcelamento. É identificada a partir de informações de croquis de áreas públicas municipais ou quadras fiscais.

Exemplo [ZEIS 2 – L054]

Subgrupo

Destinação de área pública de loteamento

Tipo

Dest de loteamento área verde

Descrição

Área destinada a área verde oriunda de parcelamento. É identificada a partir de informações de croquis de áreas públicas municipais ou quadras fiscais.

Exemplo [ZEIS 2 – L054]

Subgrupo

Destinação de área pública de loteamento

Tipo

Dest de loteamento viário

Descrição

Área destinada a sistema viário oriunda de parcelamento.

Exemplo [ZEIS 3 – C005]

Subgrupo

Equipamento de Assistência Social

Tipo

Eq. Assistência núcleo de convivência de idosos preexistente

Descrição

Equipamento de assistência social, correspondendo a núcleo de convivência de idosos, preexistente à aprovação do PDE/2002.

Exemplo [ZEIS 2 – W019]

Subgrupo

Equipamento Educação

Tipo

Eq. Educação CEU

Descrição

Equipamento de educação,
Centro de Educação
Unificado.

Exemplo [ZEIS 2 – C007]

Subgrupo

Equipamento Educação

Tipo

Eq. Educação escola

Descrição

Equipamento de educação,
escola municipal ou estadual.

Exemplo [ZEIS 2 – L018]

Subgrupo
Equipamento Educação

Tipo
Eq. Educação escola
preexistente

Descrição
Equipamento de educação,
escola municipal ou estadual,
preexistente à aprovação do
PDE/2002.

Exemplo [ZEIS 2 – W009]

Subgrupo
Equipamento Infraestrutura

Tipo
Eq. Infra. CPTM

Descrição
Equipamento de infraestrutura
ligado à CPTM em obras.

Exemplo [ZEIS 4 – S015]

Subgrupo

Equipamento Infraestrutura

Tipo

Eq. Infra. depósito de material
excedente

Descrição

Depósito de material
excedente (aterro de inertes).

Exemplo [ZEIS 2 – N002]

Subgrupo

Equipamento Infraestrutura

Tipo

Eq. Infra. estação elevatória
Sabesp

Descrição

Equipamento de
infraestrutura, estação
elevatória (Sabesp)

Exemplo [ZEIS 4 – N001]

Subgrupo

Equipamento Infraestrutura

Tipo

Eq. Infra. pátio de manobra
trens

Descrição

Equipamento de
infraestrutura, pátio de
manobra de trens

Exemplo [ZEIS 2 – W021]

Subgrupo

Equipamento Infraestrutura

Tipo

Eq. Infra. terminal

Descrição

Equipamento de
infraestrutura, terminal
municipal de ônibus

Exemplo [ZEIS 2 – W022]

Grupo: Outros Usos (público)

Subgrupo

Equipamento Saúde

Tipo

Eq. Saúde hospital

Descrição

Hospital público (em obras)

Exemplo [ZEIS 4 – S024]

Subgrupo

Equipamento Saúde

Tipo

Eq. Saúde UBS

Descrição

Unidade Básica de Saúde (UBS)

Exemplo [ZEIS 4 – S016]

Subgrupo
Equipamento Verde

Tipo
Eq. Verde parque

Descrição
Parque implantado

Exemplo [ZEIS 2 – L048]

Subgrupo
Equipamento Verde

Tipo
Eq. Verde praça

Descrição
Praça implantada

Exemplo [ZEIS 4 – S013]

Subgrupo

Sistema viário

Tipo

Sistema viário

Descrição

Sistema viário entre quadras demarcadas como ZEIS, ou prováveis erros ou imprecisões de demarcação.

Exemplo [ZEIS 2 – L034]

Subgrupo / Tipo
Clube

Exemplo [ZEIS 2 – N039]

Descrição
Clube SEST / SENAT

Subgrupo / Tipo
Estacionamento / pátio
preexistente

Exemplo [ZEIS 2 – W001]

Descrição
Estacionamentos não
autônomos que fazem parte
de imóveis em uso, por
exemplo um estacionamento
de centro de distribuição. Não
se trata de estacionamentos
improvisados que
caracterizam subutilização do
imóvel.

Subgrupo / Tipo

Galpão

Descrição

Galpões diversos

Exemplo [ZEIS 2 – N043]

Subgrupo / Tipo

Galpão preexistente

Descrição

Galpões diversos,
preexistentes à aprovação do
PDE/2002.

Exemplo [ZEIS 2 – L009]

Subgrupo / Tipo
Igreja preexistente

Descrição
Igreja preexistente à
aprovação do PDE/2002.

Exemplo [ZEIS 4 – S017]

Subgrupo / Tipo
Lotes

Descrição
Ocupação de lotes
unifamiliares (após a
aprovação do PDE/2002)

Exemplo [ZEIS 2 – L036]

Subgrupo / Tipo

Lotes preexistentes

Descrição

Ocupação por lotes unifamiliares e diversos, preexistente à aprovação do PDE/2002.

Exemplo [ZEIS 2 – C001]

Subgrupo / Tipo

Ocupação movimento

Descrição

Ocupação de terreno ligada à movimento de moradia.

Exemplo [ZEIS 2 – N015]

Subgrupo / Tipo
Ocupação precária

Descrição

Assentamento precário instalado em terreno, caracterizado pela ausência de infraestrutura e/ou traçado de lotes e vias.

Exemplo [ZEIS 2 – L014]

Subgrupo / Tipo
Ocupação precária
preexistente

Descrição

Assentamento precário instalado em terreno, caracterizado pela ausência de infraestrutura e/ou traçado de lotes e vias, preexistente à aprovação do PDE/2002.

Exemplo [ZEIS 2 – N044]

Subgrupo / Tipo

Viário e/ou lotes preexistentes

Descrição

Ocupação caracterizada por conjunto de lotes e vias, preexistente à aprovação do PDE/2002, podendo ser prováveis erros e imprecisões de demarcação.

Exemplo [ZEIS 2 – L028]

Subgrupo / Tipo

Escola particular preexistente

Descrição

Escola particular preexistente à aprovação do PDE/2002.

Exemplo [ZEIS 4 – S004]

Subgrupo / Tipo

Fundos de terreno / córrego

Descrição

Córregos nos fundos dos terrenos, fazendo parte desses ou estando lindeiros. Foram assim classificados somente quando toda a parte livre estava na influência do curso d'água.

Exemplo [ZEIS 2 – L017]

Subgrupo / Tipo

Livre

Descrição

Área que estava livre quando demarcada e assim permaneceu até a data do levantamento.

Exemplo [ZEIS 2 – N035]

Subgrupo / Tipo

Livre / culturas

Descrição

Terrenos que apresentam culturas. Só aparecem nas ZEIS 4.

Exemplo [ZEIS 4 – S018]

Subgrupo / Tipo

Livre / garagem

Descrição

Terrenos com garagens e pátios de caminhões e veículos em geral. Trata-se de estacionamentos improvisados.

Exemplo [ZEIS 2 – W015]

Subgrupo / Tipo

Livre / quadra de esporte particular

Descrição

Quadras de esporte particulares

Exemplo [ZEIS 4 – S016]

Anexo 2

Fichas-resumo das ZEIS

ZEIS 2 - C001

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - C001
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Sacomã
Superfície (m²)	19897,508
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	10413,84
LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	9483,67

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - C002

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - C002
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Cursino
Superfície (m²)	64151,485
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

GALPÃO PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	12466,47
OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	44366,94
LIVRE / GARAGEM	LIVRE	7318,08

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - C003

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - C003
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Sacomã
Superfície (m²)	11353,062
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	11353,07
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - C004

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - C004
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Sacomã
Superfície (m²)	4816,281
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	4816,29
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - C005

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - C005
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Sacomã
Superfície (m²)	13677,427
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	13677,44
---------------	------------	----------

Licenciamento

Alvará	2007-50565-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	138
HMP (PDE/2002)	162
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Trisul Start Life

ZEIS 2 - C006

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - C006
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Sacomã
Superfície (m²)	56299,971
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	56300,03
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - C007

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - C007
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Sacomã
Superfície (m²)	44002,067
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	22653,67
EQ EDUCAÇÃO CEU	OUTROS USOS (PÚBLICO)	21346,40

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - C008

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - C008
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Sacomã
Superfície (m²)	21084,293
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	6253,02
EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	3789,00
IGREJA PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	3700,00
LIVRE	LIVRE	3492,27
SISTEMA VIÁRIO	ÁREAS PÚBLICAS (BEM USO COMUM)	3850,00

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2009-20529-02; 2010-31151-00; 2009-18065-00
--------	--

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	186
HMP (PDE/2002)	58
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2009-20529-02 e 2009-18065-00: CDHU; 2010-31151-00: M Bigucci Realizza

ZEIS 2 - C009

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - C009
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Sacomã
Superfície (m²)	13983,554
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	13983,57
--------------------	-----------------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - C010

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - C010
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Sacomã
Superfície (m²)	24837,607
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	24837,63
-----------------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - C011

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - C011
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Sacomã
Superfície (m²)	3586,448
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	3586,45
-----------------	-------	---------

Foto Aérea em 2004

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - C012

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - C012
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	8382,923
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	8382,93
-----------	------------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2004-30654-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	382
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

CDHU; Legislação anterior ao PDE 2002

ZEIS 2 - L001

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L001
Subprefeitura	Penha
Distrito	Penha
Superfície (m²)	27519,653
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO CEU	OUTROS USOS (PÚBLICO)	27519,68
-----------------	-----------------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L002

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L002
Subprefeitura	Penha
Distrito	Penha
Superfície (m²)	42806,4
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

OCUPAÇÃO MOVIMENTO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	42806,45
-----------------------	------------------------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L003

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L003
Subprefeitura	Penha
Distrito	Penha
Superfície (m²)	38911,406
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	38911,45
-----------------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L004

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L004
Subprefeitura	Penha
Distrito	Cangaíba
Superfície (m²)	7919,202
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	7919,21
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L005

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L005
Subprefeitura	Penha
Distrito	Vila Matilde
Superfície (m²)	58871,179
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

GALPÃO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	58871,24
--------	---------------------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L006

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L006
Subprefeitura	Penha
Distrito	Vila Matilde
Superfície (m²)	25889,012
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	13461,62
EMPREENDIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	9291,32
LIVRE / QUADRA DE ESPORTE PARTICULAR	LIVRE	3137,07

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2006-51249-01; 2001-20553-05
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	289
HMP (PDE/2002)	358
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	280
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2006-51249-01: Tecnum Liber; 2001-20553-05: Gafisa Quatro Estações

ZEIS 2 - L009

Foto Aérea em 2001

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L009
Subprefeitura	Ermelino Matarazzo
Distrito	Ermelino Matarazzo
Superfície (m²)	21282,906
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	16968,91
GALPÃO PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	2000,00
SISTEMA VIÁRIO	ÁREAS PÚBLICAS (BEM USO COMUM)	2314,00

Licenciamento

Alvará	2003-15768-00; 2012-03465-00
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	287
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2003 CDHU, obra Engelux; 2012 CDHU Ermelino Matarazzo I

ZEIS 2 - L010

Foto Aérea em 2001

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L010
Subprefeitura	Ermelino Matarazzo
Distrito	Ermelino Matarazzo
Superfície (m²)	5573,778
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	5573,78
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L011

Foto Aérea em 2001

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L011
Subprefeitura	Ermelino Matarazzo
Distrito	Ermelino Matarazzo
Superfície (m²)	5936,343
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	5936,35
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L012

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L012
Subprefeitura	Ermelino Matarazzo
Distrito	Ponte Rasa
Superfície (m²)	3891,308
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	3891,31
-----------------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L013

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L013
Subprefeitura	Ermelino Matarazzo
Distrito	Ponte Rasa
Superfície (m²)	10795,436
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	10795,45
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L014

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L014
Subprefeitura	Ermelino Matarazzo
Distrito	Ponte Rasa
Superfície (m²)	4437,547
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	4437,55
-------------------	---------------------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L015

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L015
Subprefeitura	Ermelino Matarazzo
Distrito	Ponte Rasa
Superfície (m²)	22685,09
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	5289,97
LIVRE	LIVRE	17395,12

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L016

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L016
Subprefeitura	Ermelino Matarazzo
Distrito	Ponte Rasa
Superfície (m²)	12251,705
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	4250,24
EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	5413,19
SISTEMA VIÁRIO	ÁREAS PÚBLICAS (BEM USO COMUM)	2588,28

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L017

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L017
Subprefeitura	Ermelino Matarazzo
Distrito	Ponte Rasa
Superfície (m²)	22695,539
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PRIVADO	4238,00
EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	4256,00
CONDÔMÍNIO SOBRADOS	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	4491,40
LIVRE	LIVRE	5000,00
FUNDOS DE TERRENO / CÔRREGO	LIVRE	4710,14

Licenciamento

Alvará	2010-12101-00; 2006-38861-00; 2007-01641-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	3,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	112
HMP (PDE/2002)	72
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	42
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2007-01641-00 TENDA Res Itaquera Life não especifica qtd HIS/HMP separado, foi arbitrado 40%-60% (dado Embraesp inconsistente); 2010-12101-00 Jommag Campo das Pitangueiras; 2006-38861-00 Tng Pitangueiras Residencial

ZEIS 2 - L018

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L018
Subprefeitura	São Miguel Paulista
Distrito	Vila Jacuí
Superfície (m²)	2814,559
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	2814,56
-----------------------	--------------------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L020

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L020
Subprefeitura	São Miguel Paulista
Distrito	Vila Jacuí
Superfície (m²)	59323,385
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	11249,40
LIVRE	LIVRE	48074,50

Observações

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

ZEIS 2 - L021

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L021
Subprefeitura	São Miguel Paulista
Distrito	São Miguel
Superfície (m²)	9726,319
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	9726,33
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L022

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L022
Subprefeitura	São Miguel Paulista
Distrito	São Miguel
Superfície (m²)	3392,112
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	3392,12
---------------	------------	---------

Licenciamento

Alvará	2010-11889-01
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	48
HMP (PDE/2002)	72

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

Empr. MRV

ZEIS 2 - L023

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L023
Subprefeitura	São Miguel Paulista
Distrito	São Miguel
Superfície (m²)	28010,261
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	28010,29
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	TEM
--------	-----

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

Há stand de vendas MCMV; obra não foi iniciada

ZEIS 2 - L024

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L024
Subprefeitura	São Miguel Paulista
Distrito	São Miguel
Superfície (m²)	16149,229
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	16149,25
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L025

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L025
Subprefeitura	São Miguel Paulista
Distrito	São Miguel
Superfície (m²)	7955,381
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	7955,39
-----------------------	--------------------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L026

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L026
Subprefeitura	São Miguel Paulista
Distrito	Jardim Helena
Superfície (m²)	83636,787
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	29190,00
EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	7383,00
EQ EDUCAÇÃO CEU	OUTROS USOS (PÚBLICO)	35290,00
EQ SAÚDE UBS	OUTROS USOS (PÚBLICO)	2200,00
FUNDOS DE TERRENO / CÔRREGO	LIVRE	9573,79

Licenciamento

Alvará	2004-09520-00; 2004-09531-00; 2004-09529-00; 2004-30404-00; 2013-08171-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	716
HMP (PDE/2002)	144
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2004: CDHU (tem CEF no cadastro fiscal); 2013: TENDA

ZEIS 2 - L027

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L027
Subprefeitura	Itaim Paulista
Distrito	Vila Curuçá
Superfície (m²)	20494,565
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	20494,59
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L028

Foto Aérea em 2001

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L028
Subprefeitura	Itaim Paulista
Distrito	Itaim Paulista
Superfície (m²)	20826,454
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	15026,45
VIÁRIO E/OU LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	5800,00

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2011-01455-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	464
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

CDHU; Processo era de 2002

ZEIS 2 - L029

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L029
Subprefeitura	Itaim Paulista
Distrito	Itaim Paulista
Superfície (m²)	19868,819
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	19868,84
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L030

Foto Aérea em 2001

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L030
Subprefeitura	Itaim Paulista
Distrito	Itaim Paulista
Superfície (m²)	18363,143
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PRIVADO	13107,00
CONDOMÍNIO SOBRADOS	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	2875,80
LIVRE	LIVRE	2380,34

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2002-42352-01; 2003-19285-01; 2003-19284-00; 2007-46932-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	320
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	30
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

HIS CURY (provável CEF/PAR); desdobro prévio; 2007-46932-00: Timburi

ZEIS 2 - L031

Foto Aérea em 2001

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L031
Subprefeitura	Itaim Paulista
Distrito	Itaim Paulista
Superfície (m²)	157285,49
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	98743,97
EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	19384,73
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA VERDE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	13348,18
DEST DE LOTEAMENTO VIÁRIO	OUTROS USOS (PÚBLICO)	25808,61

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	NÃO LOCALIZADO
--------	----------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	1952
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

CDHU Itajuíbe A (alvará não encontrado, informações do portal CDHU)

ZEIS 2 - L032

Foto Aérea em 2001

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L032
Subprefeitura	Itaquera
Distrito	Cidade Líder
Superfície (m²)	34450,761
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	34450,80
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L033

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L033
Subprefeitura	Itaquera
Distrito	Cidade Líder
Superfície (m²)	15175,464
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO CEU	OUTROS USOS (PÚBLICO)	15175,48
-----------------	-----------------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L034

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L034
Subprefeitura	Itaquera
Distrito	Cidade Líder
Superfície (m²)	45562,823
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	30952,69
SISTEMA VIÁRIO	ÁREAS PÚBLICAS (BEM USO COMUM)	14610,13

Licenciamento

Alvará	2009-03914-02; 2012-17375-00
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	797
HMP (PDE/2002)	854
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	22
Outros usos (Tipo)	nR1

Observações

2009: MRV Alameda Aricanduva; 2012: Paz Realty Mix Aricanduva

ZEIS 2 - L035

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L035
Subprefeitura	Itaquera
Distrito	Cidade Líder
Superfície (m²)	10243,138
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LOTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	10243,15
-------	---------------------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L036

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L036
Subprefeitura	Itaquera
Distrito	Cidade Líder
Superfície (m²)	11736,918
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LOTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	11736,93
-------	---------------------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L037

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L037
Subprefeitura	Itaquera
Distrito	Parque do Carmo
Superfície (m²)	8048,334
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	8048,34
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L038

Foto Aérea em 2001

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L038
Subprefeitura	Guaianases
Distrito	Lajeado
Superfície (m²)	268463,212
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	150593,30
EQ EDUCAÇÃO ESCOLA PREEXISTENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	10019,35
OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	41658,28
EMPR. HIS PREEXISTENTE	EH PÚBLICO	66192,28

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L039

Foto Aérea em 2001

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L039
Subprefeitura	Guaianases
Distrito	José Bonifácio / Lajeado
Superfície (m²)	102314,844
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	13833,59
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA VERDE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	11834,97
EQ EDUCAÇÃO CEU	OUTROS USOS (PÚBLICO)	58300,00
LIVRE	LIVRE	18346,28

Licenciamento

Alvará	2014-23056-03
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	257
HMP (PDE/2002)	304
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	1
Outros usos (Tipo)	nR1

Observações

Econ Plus e Smart Spaces; o alvará 2014-23056-00 foi modificado parcialmente em 2016

ZEIS 2 - L040

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L040
Subprefeitura	Guaianases
Distrito	Lajeado
Superfície (m²)	49530,875
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PÚBLICO	22729,53
EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	4200,00
LIVRE	LIVRE	3300,00
VIÁRIO E/OU LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	19301,35

Licenciamento

Alvará	2004-13442-00; 2010-51858-01
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	436
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

CDHU

ZEIS 2 - L042

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L042
Subprefeitura	Vila Prudente
Distrito	Vila Prudente
Superfície (m²)	56044,64
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	48762,24
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA VERDE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	7282,40

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2013-09511-01
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	1120
HMP (PDE/2002)	894
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	336
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

ATUA IN e Selfie; texto do alvará interrompido no meio; dados de IPTU combinados

ZEIS 2 - L043

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L043
Subprefeitura	Vila Prudente
Distrito	São Lucas
Superfície (m²)	92874,848
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

GALPÃO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	92874,95
--------	---------------------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L044

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L044
Subprefeitura	Vila Prudente
Distrito	São Lucas
Superfície (m²)	34991,593
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	19704,00
EMPREENDIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	13000,00
EQ EDUCAÇÃO ESCOLA PREEXISTENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	2287,59

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2007-34713-03; 2008-14123-03
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	265
HMP (PDE/2002)	265
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	399
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2007: Tecnum Vitória Parque; 2008: Cytec + e Living: Liber e Vitória Vila Prudente; o empreendimento do alvará 2007 (R2v) foi considerado como fora da ZEIS, em VP ZM-2/01, por isso não destinou áreas HIS/HMP, reparar que, caso fosse ZEIS, as porcentagens ficam fora do que a lei obriga.

ZEIS 2 - L045

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L045
Subprefeitura	Vila Prudente
Distrito	São Lucas
Superfície (m²)	8442,556
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	8442,57
--------------------	-----------------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L046

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L046
Subprefeitura	Vila Prudente
Distrito	Sapopemba
Superfície (m²)	67395,086
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PÚBLICO	25529,67
EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	6000,00
LIVRE	LIVRE	4800,00
LOTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	14000,00
SISTEMA VIÁRIO	ÁREAS PÚBLICAS (BEM USO COMUM)	17065,42

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2006-40389-02; 2006-40405-01
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	480
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

COHAB, área remanescente; PMCMV Faixa 1 FAR

ZEIS 2 - L047

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L047
Subprefeitura	Vila Prudente
Distrito	Sapopemba
Superfície (m²)	41277,211
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	13830,65
DEST DE LOTEAMENTO VIÁRIO	OUTROS USOS (PÚBLICO)	2754,00
LIVRE	LIVRE	15500,00
LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	9192,56

Licenciamento

Alvará	2010-40263-04
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	300
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

COHAB, área desapropriada; PMCMV Faixa 1 FAR

ZEIS 2 - L048

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L048
Subprefeitura	Vila Prudente
Distrito	Sapopemba
Superfície (m²)	36863,626
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ VERDE PARQUE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	36863,67
-----------------	-----------------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L049

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L049
Subprefeitura	Aricanduva / Vila Formosa
Distrito	Aricanduva
Superfície (m²)	18523,738
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	18523,76
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L050

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L050
Subprefeitura	Aricanduva / Vila Formosa
Distrito	Aricanduva
Superfície (m²)	10398,37
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	10398,38
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L051

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L051
Subprefeitura	São Mateus
Distrito	São Mateus
Superfície (m²)	23644,679
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	9957,21
EMPREENHIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	3728,72
CONDÔMÍNIO SOBRADOS	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	7836,00
ÁREA INSTITUCIONAL DE LOTEAMENTO PREEXISTENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	1354,88
ÁREA VERDE DE LOTEAMENTO PREEXISTENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	767,87

Licenciamento

Alvará	2004-11873-00; 2004-34409-01; 2010-03821-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	3,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	250
HMP (PDE/2002)	177
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	138
R3-02	
R3-03	95
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2004-11873-00: Cozman Vila Vitória; 2004-34409-01: Cozman s/l; 2010-03821-00: Cury Dez e Living Mérito.

ZEIS 2 - L053

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L053
Subprefeitura	São Mateus
Distrito	São Mateus
Superfície (m²)	78664,522
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	78664,61
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L054

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L054
Subprefeitura	São Mateus
Distrito	São Mateus
Superfície (m²)	58230,93
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	40181,36
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA INSTITUCIONAL	OUTROS USOS (PÚBLICO)	2538,51
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA VERDE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	6770,12
VIÁRIO E/OU LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	8740,94

Licenciamento

Alvará	2009-36415-00; 2009-36433-01; 2009-36414-00; 2009-37501-00; 2009-36412-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	435
HMP (PDE/2002)	556
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2009-36415-00, 2009-36414-00, 2009-37501-00, 2009-36412-00: Augusto Velloso, VBI, Sabiá Residencial Morata Parque do Carmo; 2009-36433-01: VBI Alameda dos Parques

ZEIS 2 - L055

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L055
Subprefeitura	São Mateus
Distrito	Iguatemi
Superfície (m²)	16130,639
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	16130,66
-----------------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L056

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L056
Subprefeitura	São Mateus
Distrito	Iguatemi
Superfície (m²)	260986,373
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA PREEXISTENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	11893,31
EMPR. HIS PREEXISTENTE	EH PÚBLICO	11865,92
LIVRE	LIVRE	237227,14

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L057

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L057
Subprefeitura	São Mateus
Distrito	Iguatemi
Superfície (m²)	61005,08
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	61005,15
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L061

Foto Aérea em 2006

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L061
Subprefeitura	São Mateus
Distrito	São Rafael
Superfície (m²)	707247,175
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	39097,32
EMPR. HIS PREEXISTENTE	EH PÚBLICO	26167,37
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA VERDE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	175722,67
DEST DE LOTEAMENTO VIÁRIO	OUTROS USOS (PÚBLICO)	108336,39
OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	137941,02
		219982,39

Licenciamento

Alvará	SEM ALVARÁ (CONFIRMAR)
--------	------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	720
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Jd São Francisco; SEHAB PAC; confirmar se não teve aprovação

ZEIS 2 - L062

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L062
Subprefeitura	Itaim Paulista
Distrito	Vila Curuçá
Superfície (m²)	13870,156
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	10176,00
LIVRE	LIVRE	1990,00
SISTEMA VIÁRIO	ÁREAS PÚBLICAS (BEM USO COMUM)	1704,16

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2008-34221-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	252
HMP (PDE/2002)	197
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Cury e Living: Dez e Mérito Vila Curuçá

ZEIS 2 - L064

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L064
Subprefeitura	Guaianases
Distrito	Lajeado
Superfície (m²)	10484,75
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

OCUPAÇÃO MOVIMENTO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	10484,76
-----------------------	------------------------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L065

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L065
Subprefeitura	São Mateus
Distrito	Iguatemi
Superfície (m²)	246052,806
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	246053,07
-------	-------	-----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L066

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L066
Subprefeitura	Itaim Paulista
Distrito	Itaim Paulista
Superfície (m²)	6298,874
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PRIVADO	6298,88
-----------	------------	---------

Licenciamento

Alvará	2001-44465-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	180
-----	-----

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

Provável CEF/PAR, possui alguns cadastros fiscais FAR e CEF; o tipo é CDHU, mas não consta no portal CDHU (95-2010)

ZEIS 2 - L067

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L067
Subprefeitura	Itaim Paulista
Distrito	Itaim Paulista
Superfície (m²)	8818,475
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	8818,48
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L068

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L068
Subprefeitura	Itaim Paulista
Distrito	Vila Curuçá
Superfície (m²)	27034,17
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	27034,20
---------------	------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2010-47264-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	298
HMP (PDE/2002)	446
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Plano & Plano (Plano Flamboyant Emp. Imob.)

ZEIS 2 - L069

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L069
Subprefeitura	Guaianases
Distrito	Lajeado
Superfície (m²)	124028,573
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	78028,70
ESTACIONAMENTO / PÁTIO PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	36000,00
OCUPAÇÃO PRECÁRIA PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	10000,00

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L070

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L070
Subprefeitura	São Mateus
Distrito	São Mateus
Superfície (m²)	1714,159
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LOTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	1714,16
-------	---------------------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L071

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L071
Subprefeitura	São Mateus
Distrito	São Mateus
Superfície (m²)	10572,736
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	10572,75
---------------	------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2012-18808-02; 2014-14634-00
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	239
HMP (PDE/2002)	329
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Econ (Duquesne Comercial e Exportadora Ltda) 2012-18808-02 não especifica qtd HIS/HMP separado, foi arbitrado 40%-60%; 2015-08600-01 está fora da ZEIS mas foi aprovado como se fosse

ZEIS 2 - L072

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L072
Subprefeitura	São Miguel Paulista
Distrito	São Miguel
Superfície (m²)	13027,869
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	13027,88
-----------------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - L073

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - L073
Subprefeitura	Guaianases
Distrito	Guaianases
Superfície (m²)	729513,154
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	729513,94
-------	-------	-----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N001

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N001
Subprefeitura	Perus
Distrito	Perus
Superfície (m²)	254682,527
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	170682,80
LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	84000,00

Observações

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

ZEIS 2 - N002

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N002
Subprefeitura	Perus
Distrito	Perus
Superfície (m²)	334412,105
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	13242,00
EQ INFRA DEPÓSITO DE MATERIAL EXCEDENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	279026,43
OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	42143,68

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

Provável DME Badra Rodanel

ZEIS 2 - N003

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N003
Subprefeitura	Pirituba / Jaraguá
Distrito	Jaraguá
Superfície (m²)	8538,478
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PRIVADO	8538,49
-----------	------------	---------

Licenciamento

Alvará	2007-55513-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	62
-----	----

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

CEF/PCS-FDS; Associação dos Trabalhadores do Conjunto Residencial Vale das Flores

ZEIS 2 - N004

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N004
Subprefeitura	Pirituba / Jaraguá
Distrito	Jaraguá
Superfície (m²)	36824,208
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	36824,25
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N005

Foto Aérea em 2003

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N005
Subprefeitura	Pirituba / Jaraguá
Distrito	Jaraguá
Superfície (m²)	54940,283
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PRIVADO	10290,00
LIVRE	LIVRE	40600,00
OCUPAÇÃO PRECÁRIA PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	4050,28

Licenciamento

Alvará	2008-13672-01
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	100
-----	-----

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

CEF/PCS-FDS; Colinas da Oeste Associação dos Trabalhadores Sem Terra de São Paulo Noroeste

ZEIS 2 - N006

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N006
Subprefeitura	Pirituba / Jaraguá
Distrito	Jaraguá
Superfície (m²)	148894,349
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	148894,51
-------	-------	-----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N007

Foto Aérea em 2003

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N007
Subprefeitura	Pirituba / Jaraguá
Distrito	Jaraguá
Superfície (m²)	50133,311
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	50133,36
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N008

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N008
Subprefeitura	Pirituba / Jaraguá
Distrito	Jaraguá
Superfície (m²)	10685,152
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	10685,16
-----------------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N009

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N009
Subprefeitura	Pirituba / Jaraguá
Distrito	Jaraguá
Superfície (m²)	9611,023
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	9611,03
--------------------	-----------------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N010

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N010
Subprefeitura	Pirituba / Jaraguá
Distrito	São Domingos
Superfície (m²)	45707,5
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	24232,74
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA VERDE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	6426,46
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA INSTITUCIONAL	OUTROS USOS (PÚBLICO)	2308,69
DEST DE LOTEAMENTO VIÁRIO	OUTROS USOS (PÚBLICO)	12739,61

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2005-16938-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	279
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

ATST Portal do Jaraguá

ZEIS 2 - N011

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N011
Subprefeitura	Pirituba / Jaraguá
Distrito	Pirituba
Superfície (m²)	74585,755
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	74585,84
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N012

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N012
Subprefeitura	Pirituba / Jaraguá
Distrito	Pirituba
Superfície (m²)	75663,233
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	27907,54
LIVRE	LIVRE	30000,00
OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	17755,69

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2008-59151-02; 2014-11849-00
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	536
HMP (PDE/2002)	687
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2008 - Living - Liber Clube; 2014 - PDG Prix Pirituba

ZEIS 2 - N013

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N013
Subprefeitura	Freguesia do Ó / Brasilândia
Distrito	Brasilândia
Superfície (m²)	68263,486
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	6643,11
LOTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	33365,94
ÁREA VERDE DE LOTEAMENTO PREEXISTENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	14086,95
ÁREA INSTITUCIONAL DE LOTEAMENTO PREEXISTENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	2928,90
SISTEMA VIÁRIO	ÁREAS PÚBLICAS (BEM USO COMUM)	11238,59

Licenciamento

Alvará	2012-04805-00; 2012-04825-00
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	328
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Desenco Aquarela

ZEIS 2 - N014

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N014
Subprefeitura	Freguesia do Ó / Brasilândia
Distrito	Freguesia do Ó
Superfície (m²)	7861,639
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	7231,54
EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	630,10

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2014-01902-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	118
-----	-----

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

CDHU

ZEIS 2 - N015

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N015
Subprefeitura	Freguesia do Ó / Brasilândia
Distrito	Brasilândia
Superfície (m²)	6694,684
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

OCUPAÇÃO MOVIMENTO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	6694,69
-----------------------	------------------------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N016

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N016
Subprefeitura	Freguesia do Ó / Brasilândia
Distrito	Freguesia do Ó
Superfície (m²)	12530,699
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	12530,71
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N017

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N017
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Cachoeirinha
Superfície (m²)	12171,697
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	12171,71
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N018

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N018
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Cachoeirinha
Superfície (m²)	5138,475
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	5138,48
-----------------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N019

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N019
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Cachoeirinha
Superfície (m²)	18852,942
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PRIVADO	18852,96
-----------	------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	1998-20847-01
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	635
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Kallas; Premmio Vila Nova; Legislação anterior ao PDE 2002

ZEIS 2 - N020

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N020
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Cachoeirinha
Superfície (m²)	5933,101
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	5933,11
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N021

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N021
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Cachoeirinha
Superfície (m²)	8836,254
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	3779,82
LIVRE	LIVRE	4781,00
OCUPAÇÃO PRECÁRIA PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	275,42

Licenciamento

Alvará	2008-17918-01
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	50
HMP (PDE/2002)	74
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Empr. TENDA s/ informação Embraesp não especifica qtd HIS/HMP separado, foi arbitrado 40%-60%

ZEIS 2 - N022

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N022
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Cachoeirinha
Superfície (m²)	5266,783
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	5266,79
---------------	------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2013-32909-02
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	124
HMP (PDE/2002)	144
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

i9 Horto

ZEIS 2 - N023

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N023
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Cachoeirinha
Superfície (m²)	8398,424
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	8398,43
-----------	------------	---------

Licenciamento

Alvará	SEM ALVARÁ (CONFIRMAR)
--------	------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	200
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

COHAB Mendonça Júnior; parceira com CDHU; confirmar se não teve aprovação

ZEIS 2 - N024

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N024
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Cachoeirinha
Superfície (m²)	3935,939
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	2477,27
LIVRE / QUADRA DE ESPORTE PARTICULAR	LIVRE	1458,67

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2010-23016-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	56
HMP (PDE/2002)	56
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Walfrido de Carvalho Construtora e Comercial (parece ser obra parada)

ZEIS 2 - N025

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N025
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Cachoeirinha
Superfície (m²)	9622,964
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	6954,00
LIVRE	LIVRE	2668,96

Licenciamento

Alvará	2014-15342-00; 2014-17219-00
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	141
HMP (PDE/2002)	211
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

I9 Vila Nova 1 e 2; o VN1 não especifica qtd HIS/HMP separado, foi arbitrado 40%-60%

ZEIS 2 - N026

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N026
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Cachoeirinha
Superfície (m²)	7870,653
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	6073,00
OCUPAÇÃO MOVIMENTO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	1797,65

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2010-33362-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	104
HMP (PDE/2002)	152
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Altana (Viver Imirim); não especifica qtd HIS/HMP separado, foi arbitrado 40%-60%; a área ocupada é da COHAB-SP

ZEIS 2 - N027

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N027
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Cachoeirinha
Superfície (m²)	4071,494
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	4071,50
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N028

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N028
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Limão
Superfície (m²)	3723,412
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	3723,42
-------------------	---------------------------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N029

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N029
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Limão
Superfície (m²)	10192,347
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	3620,66
GALPÃO PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	6571,69

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N030

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N030
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Limão
Superfície (m²)	2347,132
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPREENHIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	2347,13
----------------	---------------------------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2003-21991-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	84
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

M Bigucci (Allegra)

ZEIS 2 - N031

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N031
Subprefeitura	Casa Verde / Cachoeirinha
Distrito	Limão
Superfície (m²)	13837,61
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	13837,63
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N032

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N032
Subprefeitura	Santana / Tucuruvi
Distrito	Mandaqui
Superfície (m²)	9383,813
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	9383,82
-----------------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N033

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N033
Subprefeitura	Santana / Tucuruvi
Distrito	Tucuruvi
Superfície (m²)	37070,468
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	37070,51
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N034

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N034
Subprefeitura	Santana / Tucuruvi
Distrito	Tucuruvi
Superfície (m²)	22967,944
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	22967,97
---------------	------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2012-20182-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	300
HMP (PDE/2002)	200
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	92
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Eztec e Cury Chácara Cantareira Residencial Clube e Dez Cantareira

ZEIS 2 - N035

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N035
Subprefeitura	Santana / Tucuruvi
Distrito	Tucuruvi
Superfície (m²)	5331,15
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	5331,15
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N036

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N036
Subprefeitura	Jaçanã / Tremembé
Distrito	Jaçanã
Superfície (m²)	8311,753
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	8311,76
-----------------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N037

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N037
Subprefeitura	Jaçanã / Tremembé
Distrito	Jaçanã
Superfície (m²)	7703,075
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	7703,08
---------------	------------	---------

Licenciamento

Alvará	2012-42071-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	150
HMP (PDE/2002)	198
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Living: Ágora Jaçanã (HIS) e Pleno Jaçanã (HMP)

ZEIS 2 - N038

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N038
Subprefeitura	Jaçanã / Tremembé
Distrito	Jaçanã
Superfície (m²)	8265,981
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	8265,99
---------------	------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2010-47062-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	150
HMP (PDE/2002)	198

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

Living: Mais Jaçanã Nature (HIS) e Vita Jaçanã Residence Club (HMP)

ZEIS 2 - N039

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N039
Subprefeitura	Vila Maria / Vila Guilherme
Distrito	Vila Maria
Superfície (m²)	22505,524
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

CLUBE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	22505,55
-------	---------------------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

Clube SEST / SENAT

ZEIS 2 - N040

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N040
Subprefeitura	Vila Maria / Vila Guilherme
Distrito	Vila Maria
Superfície (m²)	95708,984
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	95709,09
-----------------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N041

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N041
Subprefeitura	Vila Maria / Vila Guilherme
Distrito	Vila Maria
Superfície (m²)	189646,656
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	189646,86
-----------------	-------	-----------

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N042

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N042
Subprefeitura	Vila Maria / Vila Guilherme
Distrito	Vila Maria
Superfície (m²)	18669,813
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	18669,83
-------------------	---------------------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N043

Foto Aérea em 2007

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N043
Subprefeitura	Pirituba / Jaraguá
Distrito	São Domingos
Superfície (m²)	19565,443
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

GALPÃO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	19565,46
--------	---------------------------	----------

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N044

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N044
Subprefeitura	Freguesia do Ó / Brasilândia
Distrito	Freguesia do Ó
Superfície (m²)	16163,042
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	6301,27
OCUPAÇÃO PRECÁRIA PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	7543,90
VIÁRIO E/OU LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	2317,87

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N045

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N045
Subprefeitura	Freguesia do Ó / Brasilândia
Distrito	Freguesia do Ó
Superfície (m²)	8152,667
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	8152,68
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - N046

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N046
Subprefeitura	Santana / Tucuruvi
Distrito	Mandaqui
Superfície (m²)	6843,607
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPREENHIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	6843,61
----------------	---------------------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2008-29469-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	400
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Barbara incorporadora Santana Family Condomínio Clube

ZEIS 2 - N047

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - N047
Subprefeitura	Jaçanã / Tremembé
Distrito	Tremembé
Superfície (m²)	306398,907
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	306399,24
-------	-------	-----------

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W001

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W001
Subprefeitura	Butantã
Distrito	Raposo Tavares
Superfície (m²)	40432,341
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPREENDIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	23581,58
ESTACIONAMENTO / PÁTIO PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	16850,76

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2010-15127-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	356
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Tegra (Brookfield) Smiley Home Resort

ZEIS 2 - W002

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W002
Subprefeitura	Butantã
Distrito	Raposo Tavares
Superfície (m²)	147888,209
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	147888,37
-------	-------	-----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W003

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W003
Subprefeitura	Butantã
Distrito	Vila Sônia
Superfície (m²)	41823,466
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPREENHIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	41823,51
----------------	---------------------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2006-45915-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	664
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

PDG Condomínio Espaço Raposo

ZEIS 2 - W004

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W004
Subprefeitura	Butantã
Distrito	Vila Sônia
Superfície (m²)	6351,261
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	6351,27
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W005

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W005
Subprefeitura	Butantã
Distrito	Vila Sônia
Superfície (m²)	13739,669
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	13739,68
--------------------	-----------------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

Foto Aérea em	Foto Aérea em
Características	Licenciamento
Cód ZEIS	Alvará
Subprefeitura	
Distrito	
Superfície (m²)	Empreendimentos e unidades
Lote / Gleba	Qtd. Empreendimento
Ocupação no período	Unidades por tipo
PARAISÓPOLIS	HIS
	HMP (PDE/2002)
	HIS-1 (PDE/2014)
	HIS-2 (PDE/2014)
	HMP (PDE/2014)
	R2v
	R2-02
	R3-01
	R3-02
	R3-03
	Outros usos (Qtd)
	Outros usos (Tipo)
Observações	

ZEIS 2 - W007

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W007
Subprefeitura	Campo Limpo
Distrito	Campo Limpo
Superfície (m²)	28425,942
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	28425,97
-----------	------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	NÃO LOCALIZADO
--------	----------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	391
-----	-----

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

CDHU (alvará não localizado; possivelmente é o CAMPO LIMPO II Jardim Olinda no site CDHU, entregue em 2010, totaliza 391 UH, mas é necessário confirmar)

ZEIS 2 - W008

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W008
Subprefeitura	Campo Limpo
Distrito	Capão Redondo
Superfície (m²)	5558,356
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	5558,36
-----------	------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2002-28911-00; 2002-28921-00
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	256
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

CDHU; Legislação anterior ao PDE 2002

ZEIS 2 - W009

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W009
Subprefeitura	Campo Limpo
Distrito	Capão Redondo
Superfície (m²)	154278,454
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

OCUPAÇÃO MOVIMENTO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	18000,00
OCUPAÇÃO MOVIMENTO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	45000,00
LIVRE	LIVRE	86278,62
EQ EDUCAÇÃO ESCOLA PREEEXISTENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	5000,00

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W010

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W010
Subprefeitura	Campo Limpo
Distrito	Capão Redondo
Superfície (m²)	44751,864
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LOTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	44751,91
-------	---------------------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W011

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W011
Subprefeitura	Campo Limpo
Distrito	Capão Redondo
Superfície (m²)	12382,301
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	12382,31
-------------------	---------------------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W012

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W012
Subprefeitura	Campo Limpo
Distrito	Capão Redondo
Superfície (m²)	18576,512
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	18576,53
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W013

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W013
Subprefeitura	Campo Limpo
Distrito	Capão Redondo
Superfície (m²)	101205,979
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	34248,32
LIVRE	LIVRE	41702,23
ÁREA VERDE DE LOTEAMENTO PREEXISTENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	10791,47
ÁREA INSTITUCIONAL DE LOTEAMENTO PREEXISTENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	3013,62
SISTEMA VIÁRIO	ÁREAS PÚBLICAS (BEM USO COMUM)	11450,34

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2004-04635-00; 2004-04670-00; 2004-04677-00; 2004-04663-00; 2004-04683-00; 2011-19978-01; 2011-20005-01; 2011-20004-01
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	640
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2004: COHAB Valo Velho; 2011: COHAB PMCMV Faixa 1 FAR

ZEIS 2 - W014

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W014
Subprefeitura	Campo Limpo
Distrito	Capão Redondo
Superfície (m²)	25330,538
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PRIVADO PDE 2014	18893,53
LIVRE	LIVRE	6437,01

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2006-16377-00; 2012-03248-00; 2015-03920-00
--------	--

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	3,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	340
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	200
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2006: CEF/PAR CR Flores do Campo; 2012 PMCMV-E Dom José 1; 2015 PMCMV-E Dom José 2 PDE 2014

ZEIS 2 - W015

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W015
Subprefeitura	Campo Limpo
Distrito	Capão Redondo
Superfície (m²)	16008,341
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	16008,36
-----------------	-------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W016

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W016
Subprefeitura	Campo Limpo
Distrito	Capão Redondo
Superfície (m²)	30430,495
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO CEU	OUTROS USOS (PÚBLICO)	30430,53
-----------------	-----------------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W017

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W017
Subprefeitura	M'Boi Mirim
Distrito	Jardim Ângela
Superfície (m²)	3347,278
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	3347,28
-------	-------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W018

Foto Aérea em 2005

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W018
Subprefeitura	Campo Limpo
Distrito	Capão Redondo / Jardim Ângela
Superfície (m²)	84871,996
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	11207,50
EMPR. HIS	EH PRIVADO	13248,57
EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	28646,48
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA INSTITUCIONAL	OUTROS USOS (PÚBLICO)	1851,03
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA VERDE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	5375,05
		10256,00
		14287,37

Licenciamento

Alvará	2007-31800-00; 2010-45310-00; 2014-27693-00; 2014-27694-00; 2014-28215-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	3,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	620
HMP (PDE/2002)	420
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2007: Construtora Yazigi Parque das Flores; 2010 COHAB Ferreirópolis PMCMV Faixa 1 FAR; 2014 Tenda Orquídeas HIS, Flor de Liz HMP e Tulipas HMP

ZEIS 2 - W019

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W019
Subprefeitura	M'Boi Mirim
Distrito	Jardim São Luís
Superfície (m²)	55088,161
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ ASSISTÊNCIA NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA IDOSOS	OUTROS USOS (PÚBLICO)	39774,13
LIVRE	LIVRE	15314,03

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W020

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W020
Subprefeitura	M'Boi Mirim
Distrito	Jardim São Luís
Superfície (m²)	19127,321
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	17127,32
EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	2000,00

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2008-11572-00; 2008-11574-00; 2008-11573-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	278
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

CDHU Campo Limpo I

ZEIS 2 - W021

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W021
Subprefeitura	M'Boi Mirim
Distrito	Jardim São Luís
Superfície (m²)	134336,148
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ INFRA PÁTIO DE MANOBRA TRENS	OUTROS USOS (PÚBLICO)	134336,29
---------------------------------	-----------------------	-----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W022

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W022
Subprefeitura	M'Boi Mirim
Distrito	Jardim São Luís
Superfície (m²)	51785,343
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	17363,09
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA VERDE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	8727,25
EQ INFRA TERMINAL	OUTROS USOS (PÚBLICO)	25695,00

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2013-34946-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	480
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

PMSP/SIURB: PMCMV Faixa 1 FAR vinculado a PAC Infraestrutura (Canalização do Córrego Ponte Baixa)

ZEIS 2 - W023

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W023
Subprefeitura	M'Boi Mirim
Distrito	Jardim São Luís
Superfície (m²)	21071,668
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	21071,69
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W024

Foto Aérea em 2005

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W024
Subprefeitura	Butantã
Distrito	Raposo Tavares
Superfície (m²)	75475,531
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	65475,61
LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	10000,00

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 2 - W025

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 2 - W025
Subprefeitura	Butantã
Distrito	Vila Sônia
Superfície (m²)	135913,301
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPREENHIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	135913,30
----------------	---------------------------	-----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2008-14929-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	1055
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Rossi Condomínio Paulistano "Bairro Privado"

ZEIS 3 - C001

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C001
Subprefeitura	Lapa
Distrito	Vila Leopoldina
Superfície (m²)	28255,939
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS EM OBRA	EH PÚBLICO	28255,94
-------------------	------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	SEM ALVARÁ (CONFIRMAR)
--------	------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	0
-----	---

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

PMSP/SEHAB Conjunto Ponte dos Remédios em obras (houve paralização e retomada). Projeto de 913 UH (<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=237053>, acesso jul 2017)

ZEIS 3 - C002

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C002
Subprefeitura	Lapa
Distrito	Vila Leopoldina
Superfície (m²)	38855,307
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPREENHIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	33642,47
SISTEMA VIÁRIO	ÁREAS PÚBLICAS (BEM USO COMUM)	5212,84

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2008-10626-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	336
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Agre (PDG) Vila Nova Leopoldina

ZEIS 3 - C003

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C003
Subprefeitura	Lapa
Distrito	Jaguare
Superfície (m²)	34089,587
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C004

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C004
Subprefeitura	Lapa
Distrito	Jaguare
Superfície (m²)	84135,11
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C005

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C005
Subprefeitura	Lapa
Distrito	Barra Funda
Superfície (m²)	71039,416
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	65197,91
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA VERDE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	9068,02
DEST DE LOTEAMENTO VIÁRIO	OUTROS USOS (PÚBLICO)	7249,54

Licenciamento

Alvará	2009-34482-00; 2014-27677-00
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	1699
HMP (PDE/2002)	953
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	332
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2009: Gafisa Jardins da Barra (HMP e R2v) e Barra Funda Park (HIS - Tenda); 2014: Gafisa Barra Viva (HIS), Barra Vista (HMP) e Marquês (R2v)

ZEIS 3 - C007

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C007
Subprefeitura	Lapa
Distrito	Barra Funda
Superfície (m²)	18853,994
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C008

Foto Aérea em 2000

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C008
Subprefeitura	Sé
Distrito	Santa Cecília
Superfície (m²)	327,7
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	327,70
-----------	------------	--------

Licenciamento

Alvará	2007-42964-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	26
-----	----

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

COHAB Baronesa de Porto Carreiro

ZEIS 3 - C009

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C009
Subprefeitura	Sé
Distrito	Santa Cecília
Superfície (m²)	436985,189
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	15561,80
EMPREENDIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	13144,50

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2014-09884-02; 2004-36957-00; 2005-21533-01; 2004-26427-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	4,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	687
HMP (PDE/2002)	680
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	340
R2-02	252
R3-01	324
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2014: Benx e Englux Central da Barra (HIS e HMP), Ritmos da Barra HMP e Central da Barra Estilo (HMP e R2v); 2004 e 2005; Kallas Home Station Nova Barra e Kallas Versatti (modificativo aprovado em 2007); 2004 Setin Iniciativa Mundo Apto

ZEIS 3 - C010

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C010
Subprefeitura	Sé
Distrito	Bom Retiro
Superfície (m²)	153413,817
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	52700,00
-----------	------------	----------

Licenciamento

Alvará	SEM ALVARÁ (CONFIRMAR)
--------	------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	486
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Parque do Gato: Empreendimento COHAB-SP locação social

ZEIS 3 - C011

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C011
Subprefeitura	Sé
Distrito	Bom Retiro
Superfície (m²)	654,846
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C012

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C012
Subprefeitura	Sé
Distrito	Bom Retiro
Superfície (m²)	3667,065
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

IGREJA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	3367,07
--------	---------------------------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C013

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C013
Subprefeitura	Sé
Distrito	Santa Cecília
Superfície (m²)	1663,184
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C014

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C014
Subprefeitura	Sé
Distrito	Santa Cecília
Superfície (m²)	24075,317
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPREENDIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	2254,52
----------------	---------------------------	---------

Licenciamento

Alvará	2004-03445-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	240
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

TPA NovoCentro Arouche

ZEIS 3 - C015

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C015
Subprefeitura	Sé
Distrito	República
Superfície (m²)	334,991
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C016

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C016
Subprefeitura	Sé
Distrito	República
Superfície (m²)	81533,963
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C017

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C017
Subprefeitura	Sé
Distrito	Bom Retiro
Superfície (m²)	250810,103
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	5670,67
EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	14571,63

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2004-11846-00; 2004-40739-04; 2009-08809-00; 2009-08803-00; 2011-45780-01; 2011-46656-00
--------	--

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	6,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	738
HMP (PDE/2002)	270
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2004-11846-00 Vilinha 25 de Janeiro COHAB/FMH (Fonte: SANCHES, 2015); 2004-40739-04 Engelix CR 25 de Janeiro e Central Home; 2009-08809-00 CDHU Bom Retiro D Prog. Atuação Cortiços (Fonte: CDHU, 2012); 2009-08803-00 CDHU Bom Retiro C Prog. Atuação Cortiços (Fonte: CDHU, 2012); 2011-45780-01 GESP/PPP Habitação, terreno PMSP (Fontes: GESP, 2016 e PMSP, 2016); 2011-46656-00 Think Construtora Ed Cantareira Home Flex

ZEIS 3 - C018

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C018
Subprefeitura	Sé
Distrito	República
Superfície (m²)	0
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

É o 9 de Julho do INSS

ZEIS 3 - C019

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C019
Subprefeitura	Sé
Distrito	República
Superfície (m²)	1882,296
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C020

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C020
Subprefeitura	Sé
Distrito	Sé
Superfície (m²)	747
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	747,00
-----------	------------	--------

Licenciamento

Alvará	2004-08522-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	152
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	2
Outros usos (Tipo)	E2

Observações

Hotel São Paulo: Empreendimento COHAB-SP; é anterior à aprovação

ZEIS 3 - C021

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C021
Subprefeitura	Sé
Distrito	Sé
Superfície (m²)	752,405
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

OCUPAÇÃO MOVIMENTO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	752,41
-----------------------	------------------------------	--------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

Ocupação 'Ocupa Ouvidor 63'

ZEIS 3 - C022

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C022
Subprefeitura	Sé
Distrito	Bela Vista
Superfície (m²)	88221,945
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	1054,54
EMPREENDIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	2323,80

Licenciamento

Alvará	2004-10906-01; 2005-22166-01; 2009-04888-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	3,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	57
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	166
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2004: Itacuruçá "Cond. Ed. Rhodes"; 2005: Formatécnica "Mondrian" (modif. 2009); CDHU Bela Vista A Prog. Atuação Cortiços (Fonte: CDHU, 2012)

ZEIS 3 - C023

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C023
Subprefeitura	Sé
Distrito	Bela Vista
Superfície (m²)	185474,254
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C024

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C024
Subprefeitura	Sé
Distrito	Bela Vista
Superfície (m²)	39263,364
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	585,00
EMPR. HIS/HMP	EH PÚBLICO	2487,80

Licenciamento

Alvará	2011-45745-01; 2012-31640-00; 2012-44330-00
--------	--

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	3,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	170
HMP (PDE/2002)	24
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2011-45745-01 CDHU Bela Vista D Prog. Atuação Cortiços; 2012-31640-00 Bela Vista E Prog. Atuação Cortiços; 2012-44330-00 Bela Vista G Prog. Atuação Cortiços | Fonte: CDHU, 2012

ZEIS 3 - C025

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C025
Subprefeitura	Sé
Distrito	Sé
Superfície (m²)	544,5
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	544,50
-----------	------------	--------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2004-25384-02
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	21
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	1
Outros usos (Tipo)	nR1

Observações

COHAB Casarão do Carmo (não encontradas áreas de apartamentos VERIFICAR)

ZEIS 3 - C026

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C026
Subprefeitura	Sé
Distrito	Sé
Superfície (m²)	514,42
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C027

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C027
Subprefeitura	Sé
Distrito	Sé
Superfície (m²)	56205,83
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C028

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C028
Subprefeitura	Sé
Distrito	Liberdade
Superfície (m²)	340976,729
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	1242,18
EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	1469,30
EMPR. HMP	EH PRIVADO	1950,71
EMPREENDIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	6536,00

Licenciamento

Alvará	2004-11671-00; 2004-24872-00; 2012-37326-00; 2012-49974-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	4,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	211
HMP (PDE/2002)	169
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	342
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2004-11671-00 CDHU 'República da Melhor Idade' (Fonte: GESP, 2004); 2004-24872-00 Setim 'Mundo Apto Cambuci'; 2012-37326-00 Reitzfeld 'Link Cambuci' não especifica qtd HIS/HMP separado, foi arbitrado 40%-60%; 2012-49974-00 Sanay Magik 'Bem Viver Cambuci'

ZEIS 3 - C029

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C029
Subprefeitura	Sé
Distrito	Cambuci
Superfície (m²)	276378,124
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	10321,46
---------------	------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2011-10990-00; 2011-26061-00; 2013-24185-01
--------	--

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	3,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	590
HMP (PDE/2002)	554
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2011-10990-00 Englux Innova e Rennova Cambuci (HIS) e Idealte (HMP); 2011-26061-00 Construir Engenharia 'Joy Cambuci I' não especifica qtd HIS/HMP separado, foi arbitrado 40%-60%; 2013-24185-01 Construir Engenharia 'Joy Cambuci II' não especifica qtd HIS/HMP separado, foi arbitrado 40%-60%

ZEIS 3 - C030

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C030
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	103647,887
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C033

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C033
Subprefeitura	Santo Amaro
Distrito	Santo Amaro
Superfície (m²)	3354,441
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C034

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C034
Subprefeitura	Santo Amaro
Distrito	Santo Amaro
Superfície (m²)	14505,166
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C035

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C035
Subprefeitura	Santo Amaro
Distrito	Santo Amaro
Superfície (m²)	3047
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	3047,00
---------------	------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2009-40827-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	72
HMP (PDE/2002)	68
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

MRV Spazio Saint Emilion não especifica qtd HIS/HMP separado, foi utilizado EMBRAESP

ZEIS 3 - C036

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C036
Subprefeitura	Santo Amaro
Distrito	Santo Amaro
Superfície (m²)	9641,712
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2005

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C047

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C047
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	40185,833
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPREENHIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	31503,33
----------------	---------------------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2007-11410-00; 2008-10047-00
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	724
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

EZTEC Clima Bothanico e Clima do Parque

ZEIS 3 - C048

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C048
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	6366,272
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HMP	EH PRIVADO	4708,00
-----------	------------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2006-21715-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	285
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Portland / ZKF 'Oasis'

ZEIS 3 - C049

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C049
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2405,644
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	2405,64
-----------	------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	SEM ALVARÁ (CONFIRMAR)
--------	------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	74
-----	----

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

PMSP/SEHAB OUCAE Área 3

ZEIS 3 - C050

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C050
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	17262,192
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C051

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C051
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	6494,371
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C052

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C052
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2422,876
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C053

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C053
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	3822,695
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C054

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C054
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	8822,587
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C055

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C055
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2752,494
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C056

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C056
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	3455,731
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C057

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C057
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	23678,012
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C058

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C058
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2500,281
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C059

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C059
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	5092,086
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C060

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C060
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	3697,133
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO PDE 2014	4903,46
-----------	---------------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2016-11172-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	262
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

PMSP/SEHAB OUCAE Área 46 Em obra Qtd UH não consta no alvará, informação retirada de portal

ZEIS 3 - C061

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C061
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	7172,802
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C062

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C062
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2999,881
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C063

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C063
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	3457,071
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C064

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C064
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	3259,566
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C065

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C065
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2401,331
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C066

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C066
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2499,884
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

Empreendimento aprovado anteriormente ao PDE 2002

ZEIS 3 - C067

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C067
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	4915,311
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C068

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C068
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	6527,718
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C069

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C069
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	51118,671
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C070

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C070
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2521,253
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C071

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C071
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	11142,903
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	3957,30
-----------	------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2013-35893-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	244
-----	-----

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

PMSP/SEHAB OUCAE Corruiras

ZEIS 3 - C072

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C072
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2191,776
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C073

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C073
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	12481,067
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C074

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C074
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	3948,077
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C075

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C075
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2228,568
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C076

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C076
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	1805,224
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C077

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C077
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2349,815
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C078

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C078
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	4758,33
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C079

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C079
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2510,274
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C080

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C080
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	2472,138
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C081

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C081
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	1249,723
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C082

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C082
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	1689,262
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C083

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C083
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	3842,796
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C084

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C084
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	1294,957
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C085

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C085
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	4653,362
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C086

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C086
Subprefeitura	Jabaquara
Distrito	Jabaquara
Superfície (m²)	131130,207
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

PMSP/SEHAB OUCAE Área 44 Em obras Possui processo de aprovação 2016-0.227.753-9

ZEIS 3 - C087

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C087
Subprefeitura	Sé
Distrito	Sé
Superfície (m²)	2501,011
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C088

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C088
Subprefeitura	Sé
Distrito	Sé
Superfície (m²)	832,356
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C089

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C089
Subprefeitura	Sé
Distrito	Sé
Superfície (m²)	685,349
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	476,00
-----------	------------	--------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2008-36841-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	45
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Senador Feijó: Empreendimento COHAB-SP locação social

ZEIS 3 - C091

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C091
Subprefeitura	Sé
Distrito	República
Superfície (m²)	428,282
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C093

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C093
Subprefeitura	Sé
Distrito	Santa Cecília
Superfície (m²)	4407,017
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C094

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C094
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Água Rasa
Superfície (m²)	4407,017
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ SAÚDE UBS PREEXISTENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	2200,00
EQ ASSISTÊNCIA POSTO PREVIDÊNCIA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	2207,02

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C095

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C095
Subprefeitura	Sé
Distrito	Bela Vista
Superfície (m²)	1275,184
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C096

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C096
Subprefeitura	Sé
Distrito	Bela Vista
Superfície (m²)	1144,6
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C098

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C098
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	1921,545
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

OCUPAÇÃO PRECÁRIA PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	1921,55
-----------------------------------	------------------------------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C099

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C099
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	1048,416
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C100

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C100
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	36634,969
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C101

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C101
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	5210,058
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C102

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C102
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	477,955
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C103

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C103
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	828,27
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

PRAÇA	ÁREAS PÚBLICAS (BEM USO COMUM)	828,27
-------	--------------------------------	--------

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C104

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C104
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	786,462
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

PRAÇA	ÁREAS PÚBLICAS (BEM USO COMUM)	786,46
-------	--------------------------------	--------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C105

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C105
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	775,417
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C107

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C107
Subprefeitura	Sé
Distrito	Sé
Superfície (m²)	342,113
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

SÃO VITO

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C108

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C108
Subprefeitura	Sé
Distrito	Santa Cecília
Superfície (m²)	103220,708
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C109

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C109
Subprefeitura	Lapa
Distrito	Jaguare
Superfície (m²)	19797,179
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPREENHIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	32805,52
----------------	---------------------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2007-51792-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	392
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Cyrela 'Horizontes Cidade Universitária'

ZEIS 3 - C110

Foto Aérea em 2005

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C110
Subprefeitura	Lapa
Distrito	Jaguaré
Superfície (m²)	11721,93
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	18800,00
-----------	------------	----------

Licenciamento

Alvará	SEM ALVARÁ (CONFIRMAR)
--------	------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	427
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

PMSP/SEHAB Residencial Alexandre Mackenzie Urbanização Nova Jaguaré Fonte: TRENT0, 2011

ZEIS 3 - C111

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C111
Subprefeitura	Santo Amaro
Distrito	Santo Amaro
Superfície (m²)	14357,759
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C112

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C112
Subprefeitura	Sé
Distrito	Bom Retiro
Superfície (m²)	526,37
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	526,37
-------------------	---------------------------	--------

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

Cortijo da Rua Sólón (Edifício União); Reforma tocada pelos moradores, sem processo de licenciamento (SAMPAIO, 2014)

ZEIS 3 - C113

Foto Aérea em 2007

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C113
Subprefeitura	Lapa
Distrito	Lapa
Superfície (m²)	34657,712
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C114

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C114
Subprefeitura	Sé
Distrito	República
Superfície (m²)	1041,8
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PRIVADO	1041,80
-----------	------------	---------

Licenciamento

Alvará	2001-02806-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	84
-----	----

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

Edifício Labor PAR Reforma (Fonte: MALERONKA, 2005)

ZEIS 3 - C115

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C115
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Sacomã
Superfície (m²)	324
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	324,00
-----------	------------	--------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2004-29148-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	8
-----	---

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

PMSP/SEHAB Imoroty (Fonte: Peabiru website)

ZEIS 3 - C116

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C116
Subprefeitura	Sé
Distrito	Cambuci
Superfície (m²)	376,2
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	376,20
-----------	------------	--------

Licenciamento

Alvará	2006-54454-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	15
-----	----

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

PMSP/SEHAB Eiras Garcia (Fonte: SANCHES, 2015)

ZEIS 3 - C117

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C117
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	320
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	320,00
-----------	------------	--------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2007-09779-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	12
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

COHAB Pedro Facchini

ZEIS 3 - C118

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C118
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	46735,307
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - C119

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - C119
Subprefeitura	Sé
Distrito	Consolação
Superfície (m²)	336,176
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L001

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L001
Subprefeitura	Vila Prudente
Distrito	São Lucas
Superfície (m²)	8037,606
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L002

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L002
Subprefeitura	Aricanduva / Vila Formosa
Distrito	Carrão
Superfície (m²)	8672,206
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L003

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L003
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Pari
Superfície (m²)	3187,43
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	3187,43
-----------	------------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2004-22291-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	137
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	3
Outros usos (Tipo)	S1

Observações

COHAB Olarias (Fonte: SANCHES, 2015)

ZEIS 3 - L004

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L004
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Pari
Superfície (m²)	253603,669
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	1697,64
-----------	------------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2008-13660-00; 2011-31229-00; 2009-24457-00; NÃO LOCALIZADO
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	4,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	279
-----	-----

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

2008-13660-00: CDHU Pari E Prog. Atuação Cortiços; 2011-31.229-00: CDHU Pari G Prog. Atuação Cortiços; 2009-24.457-00: CDHU Pari D Prog. Atuação Cortiços; NÃO LOCALIZADO (prov. alvará antigo): CDHU Pari A2 'Itaporã' Prog. Atuação Cortiços, projeto de 1998, 160 UH estavam entregues em 2002, foram construídas entre 2006-2009 |Fonte: CDHU, 2012

ZEIS 3 - L005

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L005
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Belém
Superfície (m²)	540840,314
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	8180,46
IGREJA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	23105,44

Licenciamento

Alvará	2003-25739-01; 2013-10705-00; 2014-02844-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	3,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	381
HMP (PDE/2002)	268
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	44
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	1
Outros usos (Tipo)	nR3

Observações

2004-20450-00: Reforma CEF/PAR-Reforma; 2013-10705-00: PAZ Realty Edifício Criação não especifica qtd HIS/HMP separado, foi adotado cf. Edifício Evolução; 2014-02844-00: PAZ Realty Edifício Evolução

ZEIS 3 - L007

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L007
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Brás
Superfície (m²)	725,289
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ ASSISTÊNCIA	OUTROS USOS	725,29
CENTRO DE ACOLHIDA	(PÚBLICO)

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L008

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L008
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Brás
Superfície (m²)	131587,151
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	7409,43
-----------	------------	---------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2004-11703-00; 2004-11698-00; 2004-11701-00; 2004-06456-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	400
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

CDHU Brás F1/F2, G1/G2 (G1/G2 Prog. Atuação de Cortiços) | Fonte: CDHU 2012

ZEIS 3 - L009

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L009
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Brás
Superfície (m²)	194478,163
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	22163,71
---------------	------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2009-26047-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	199
HMP (PDE/2002)	223
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

ATUA Hipódromo I e II

ZEIS 3 - L010

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L010
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Brás
Superfície (m²)	358685,666
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	9163,64
---------------	------------	---------

Licenciamento

Alvará	2010-45890-00; 2015-01798-00; 2012-17069-00; 2014-16655-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	4,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	594
HMP (PDE/2002)	612
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	5
Outros usos (Tipo)	nR1

Observações

2010-45890-00: Engelux Downtown Smart Living; 2015-01798-00: Engelux Add+ House; 2012-17069-00: AK Realty Incorporações Sampa Alameda / Boulevard; 2014-16655-00: Bracon BR Caetano

ZEIS 3 - L011

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L011
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Mooca
Superfície (m²)	3692,035
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L012

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L012
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Mooca
Superfície (m²)	4984,832
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L013

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L013
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Mooca
Superfície (m²)	107531,438
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	3786,70
EMPREENDIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	5153,35
HOSPITAL PARTICULAR	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	6154,00

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2014-27562-00; 2002-40894-00
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	154
HMP (PDE/2002)	134
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	324
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	63
Outros usos (Tipo)	nR1

Observações

2014-27.562-00: Engelix Stamp Mooca; 2002-40.894-00: Const. Liderança Jardins do Bresser

ZEIS 3 - L014

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L014
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Belém
Superfície (m²)	20412,751
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L015

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L015
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Mooca
Superfície (m²)	66334,837
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HMP	EH PRIVADO	4294,97
EMPR. HIS	EH PÚBLICO	9459,20
EQ SAÚDE UPA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	2380,80

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2003-32336-00; 2003-27824-00; 2003-27637-00; 2003-32332-00; 2004-35096-01
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	524
HMP (PDE/2002)	204
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2003: CDHU Mooca B C D E, Prog. Atuação Cortiços (B e C), Fonte: CDHU, 2012; 2004: RN Incorpor. e Constr. East Side

ZEIS 3 - L016

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L016
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Belém
Superfície (m²)	26378,599
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HMP	EH PRIVADO	12045,31
-----------	------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2006-40383-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	400
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Goldfarb Bio Vitta Home Resort

ZEIS 3 - L017

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L017
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Belém
Superfície (m²)	3520,487
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L018

Foto Aérea em 2000

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L018
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Tatuapé
Superfície (m²)	7794,381
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPREENDIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	5217,00
----------------	---------------------------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2008-27800-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	297
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Goldfarb Privilege Residence Tatuapé

ZEIS 3 - L019

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L019
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Tatuapé
Superfície (m²)	61895,257
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPREENHIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	1258,10
----------------	---------------------------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2002-31597-01
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	99
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Vasconcellos Emp Imob Morada do Vale

ZEIS 3 - L020

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L020
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Tatuapé
Superfície (m²)	65409,424
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	11724,51
EMPREENDIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	11844,72

Licenciamento

Alvará	2008-38837-00; 2008-38831-00; 2012-42100-00; 2000-18384-00
--------	---

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	3,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	372
HMP (PDE/2002)	442
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	380
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2008: Trisul Grid Tatuapé e Action Life; 2010: Tecnisa Flex Tatuapé; 2000: Const. Mendes Pereira Res. Jardins do Tatuapé (aprovado 2000-2002, começou a ser entregue a partir de 2005)

ZEIS 3 - L021

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L021
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Mooca
Superfície (m²)	19866,63
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PÚBLICO	4293,72
EMPREENDIMENTO	OUTROS USOS (RESIDENCIAL)	4303,23

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2005-46138-00; 2004-22451-00
--------	------------------------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	2,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	238
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	180
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2005: CDHU Mooca A Prog. Atuação Cortiços (Fonte: CDHU, 2012); 2004: Brazil Realty Nova Mooca All Included

ZEIS 3 - L022

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L022
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Mooca
Superfície (m²)	12954,677
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L023

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L023
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Água Rasa
Superfície (m²)	52628,64
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L024

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L024
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Água Rasa
Superfície (m²)	90983,506
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L025

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L025
Subprefeitura	Sé
Distrito	Cambuci
Superfície (m²)	106976,335
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	7572,41
---------------	------------	---------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2008-26917-03
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	232
HMP (PDE/2002)	262
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

Atua Mooca I e II

ZEIS 3 - L026

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L026
Subprefeitura	Sé
Distrito	Cambuci
Superfície (m²)	5920,52
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L027

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L027
Subprefeitura	Sé
Distrito	Cambuci
Superfície (m²)	4566,1
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L028

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L028
Subprefeitura	Sé
Distrito	Cambuci
Superfície (m²)	7074,918
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L029

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L029
Subprefeitura	Sé
Distrito	Cambuci
Superfície (m²)	6222,886
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L030

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L030
Subprefeitura	Sé
Distrito	Cambuci
Superfície (m²)	40500,103
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L031

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L031
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	206927,257
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L032

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L032
Subprefeitura	Ipiranga
Distrito	Ipiranga
Superfície (m²)	72819,974
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - L033

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L033
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Belém
Superfície (m²)	19468,494
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO	23205,24
---------------	------------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará	2014-25794-02
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	623
HMP (PDE/2002)	600
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	232
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

ATUA IN Parque Belém e It Home Belém

ZEIS 3 - L034

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - L034
Subprefeitura	Mooca
Distrito	Belém
Superfície (m²)	21671,906
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - N001

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - N001
Subprefeitura	Santana / Tucuruvi
Distrito	Santana
Superfície (m²)	62923,45
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - N003

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - N003
Subprefeitura	Vila Maria / Vila Guilherme
Distrito	Vila Guilherme
Superfície (m²)	27660,232
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - W001

Foto Aérea em 2005

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - W001
Subprefeitura	Campo Limpo
Distrito	Vila Andrade
Superfície (m²)	132466,718
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EMPR. HMP	EH PRIVADO	27259,90
EMPR. HIS/HMP	EH PRIVADO PDE 2014	3966,00

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2009-43052-00; 2009-13741-00; 2009-10352-00; 2009-10358-00; 2013-22624-00; 2014-21243-02
--------	--

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	3,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	
HMP (PDE/2002)	1500
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	70
HMP (PDE/2014)	96
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

2009: ATUA/EXTO/Yuny Clublife Morumbi; 2013: Plano & Plano Fatto Novo Panamby; 2014: Plano & Plano Plano & Panamby

ZEIS 3 - W003

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - W003
Subprefeitura	Capela do Socorro
Distrito	Cidade Dutra
Superfície (m²)	56896,797
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 3 - W004

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 3 - W004
Subprefeitura	Capela do Socorro
Distrito	Socorro
Superfície (m²)	47596,023
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - N001

Foto Aérea em 2003

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - N001
Subprefeitura	Freguesia do Ó / Brasilândia
Distrito	Brasilândia
Superfície (m²)	28594,554
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ INFRA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA SABESP	OUTROS USOS (PÚBLICO)	28594,55
---------------------------------------	--------------------------	----------

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - N002

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - N002
Subprefeitura	Jaçanã / Tremembé
Distrito	Tremembé
Superfície (m²)	22247,921
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	22247,92
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - N003

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - N003
Subprefeitura	Jaçanã / Tremembé
Distrito	Tremembé
Superfície (m²)	31862,026
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE / GARAGEM	LIVRE	31862,03
-----------------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - N004

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - N004
Subprefeitura	Jaçanã / Tremembé
Distrito	Tremembé
Superfície (m²)	25594,521
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	4000,00
LIVRE / CULTURAS	LIVRE	21594,52

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S001

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S001
Subprefeitura	M'Boi Mirim
Distrito	Jardim Ângela
Superfície (m²)	125090,885
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO CEU	OUTROS USOS (PÚBLICO)	74000,00
LIVRE	LIVRE	18000,00
VIÁRIO E/OU LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	33090,89

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S002

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S002
Subprefeitura	M'Boi Mirim
Distrito	Jardim Ângela
Superfície (m²)	22005,824
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	4505,82
LIVRE	LIVRE	17500,00

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S003

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S003
Subprefeitura	M'Boi Mirim
Distrito	Jardim Ângela
Superfície (m²)	61168,601
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	61168,60
-------	-------	----------

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S004

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S004
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Cidade Dutra
Superfície (m²)	23924,913
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	6500,00
ESCOLA PARTICULAR PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	5500,00
LIVRE	LIVRE	11924,91

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S005

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S005
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Cidade Dutra
Superfície (m²)	15503,58
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO CEU	OUTROS USOS (PÚBLICO)	15503,58
-----------------	-----------------------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S006

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S006
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	44781
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	7500,00
LIVRE	LIVRE	37281,00

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S007

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S007
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	51291,808
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA PREEXISTENTE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	9500,00
OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	41791,81

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S008

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S008
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	46992,995
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	46993,00
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S009

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S009
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	35890,8
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	7500,00
LIVRE	LIVRE	28390,80

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S010

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S010
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	156333,901
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE / CULTURAS	LIVRE	156333,90
------------------	-------	-----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S011

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S011
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	411315,203
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	146315,20
LIVRE	LIVRE	265000,00

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S012

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S012
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	211262,66
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

OCUPAÇÃO MOVIMENTO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	211262,66
-----------------------	------------------------------	-----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

Ocupação 'Anchieta'

ZEIS 4 - S013

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S013
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	144980,838
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ VERDE PRAÇA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	15500,00
LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	11000,00
LIVRE / CULTURAS	LIVRE	118480,84

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S014

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S014
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	112970,722
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	6000,00
LIVRE	LIVRE	106970,72

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S015

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S015
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	308170,56
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ INFRA CPTM	OUTROS USOS (PÚBLICO)	58000,00
LOTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	64000,00
OCUPAÇÃO MOVIMENTO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	85000,00
LIVRE	LIVRE	101170,56

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

Ocupação "Jd da União"

ZEIS 4 - S016

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S016
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	204057,733
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ SAÚDE UBS	OUTROS USOS (PÚBLICO)	5500,00
LOTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	3000,00
LIVRE / QUADRA DE ESPORTE PARTICULAR	LIVRE	195557,73

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S017

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S017
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	37397,07
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

IGREJA PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	37397,07
---------------------	---------------------------	----------

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S018

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S018
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	51791,176
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	22500,00
LIVRE / CULTURAS	LIVRE	29291,18

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S019

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S019
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	165534,905
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ EDUCAÇÃO ESCOLA	OUTROS USOS (PÚBLICO)	8500,00
OCUPAÇÃO MOVIMENTO	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	8000,00
LIVRE / CULTURAS	LIVRE	149034,91

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

Ocupação 'Plinio de Arruda Sampaio'

ZEIS 4 - S020

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S020
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	286478,722
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

GALPÃO PREEXISTENTE	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	7000,00
LOTES PREEXISTENTES	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	30000,00
LIVRE / QUADRA DE ESPORTE PARTICULAR	LIVRE	58000,00
OCUPAÇÃO PRECÁRIA	OUTRAS FORMAS DE OCUPAÇÃO	191478,72

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

É provável que haja movimento, porém não foi localizado vínculo

ZEIS 4 - S021

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S021
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	68513,698
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	68513,70
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S022

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S022
Subprefeitura	Cidade Ademar
Distrito	Pedreira
Superfície (m²)	75581,611
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	75581,61
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S023

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S023
Subprefeitura	Cidade Ademar
Distrito	Pedreira
Superfície (m²)	300649,873
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PRIVADO	213563,42
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA VERDE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	55093,36
DEST DE LOTEAMENTO VIÁRIO	OUTROS USOS (PÚBLICO)	31993,09

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará	2014-29773-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	3860
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	84
Outros usos (Tipo)	nR1

Observações

EMCCAMP Residencial Espanha PMCMV Faixa 1 FAR

ZEIS 4 - S024

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S024
Subprefeitura	Parelheiros
Distrito	Parelheiros
Superfície (m²)	117524,845
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EQ SAÚDE HOSPITAL	OUTROS USOS (PÚBLICO)	117524,85
-------------------	-----------------------	-----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S025

Foto Aérea em 2002

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S025
Subprefeitura	Parelheiros
Distrito	Parelheiros
Superfície (m²)	117789,059
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	117789,06
-------	-------	-----------

Foto Aérea em 2015

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S026

Foto Aérea em 2004

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S026
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Cidade Dutra
Superfície (m²)	38865,353
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	38865,35
-------	-------	----------

Foto Aérea em 2014

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS

HMP (PDE/2002)

HIS-1 (PDE/2014)

HIS-2 (PDE/2014)

HMP (PDE/2014)

R2v

R2-02

R3-01

R3-02

R3-03

Outros usos (Qtd)

Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S027

Foto Aérea em 2002

Foto Aérea em 2014

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S027
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Cidade Dutra
Superfície (m²)	7915,589
Lote / Gleba	Lote

Ocupação no período

LIVRE	LIVRE	7915,59
-------	-------	---------

Licenciamento

Alvará

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento

Unidades por tipo

HIS
HMP (PDE/2002)
HIS-1 (PDE/2014)
HIS-2 (PDE/2014)
HMP (PDE/2014)
R2v
R2-02
R3-01
R3-02
R3-03
Outros usos (Qtd)
Outros usos (Tipo)

Observações

ZEIS 4 - S028

Foto Aérea em 2004

Foto Aérea em 2015

Características

Cód ZEIS	ZEIS 4 - S028
Subprefeitura	Capela Do Socorro
Distrito	Grajaú
Superfície (m²)	214037,642
Lote / Gleba	Gleba

Ocupação no período

EMPR. HIS	EH PRIVADO	92743,85
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA VERDE	OUTROS USOS (PÚBLICO)	47483,19
DEST DE LOTEAMENTO ÁREA INSTITUCIONAL	OUTROS USOS (PÚBLICO)	1644,91
DEST DE LOTEAMENTO VIÁRIO	OUTROS USOS (PÚBLICO)	7570,07
EQ EDUCAÇÃO CEU	OUTROS USOS (PÚBLICO)	47991,00
		16604,62

Licenciamento

Alvará	2014-17888-00
--------	---------------

Empreendimentos e unidades

Qtd. Empreendimento	1,00
---------------------	------

Unidades por tipo

HIS	1188
HMP (PDE/2002)	
HIS-1 (PDE/2014)	
HIS-2 (PDE/2014)	
HMP (PDE/2014)	
R2v	
R2-02	
R3-01	
R3-02	
R3-03	
Outros usos (Qtd)	
Outros usos (Tipo)	

Observações

EMCCAMP Residencial América do Sul PMCMV Faixa 1 FAR

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO (CDHU). **Relatório Geral do Programa de Atuação em Cortiços (PAC)**. São Paulo, 2012). Disponível em: <<http://www.cdhu.sp.gov.br/download/manual/RelatorioGeralProgramaCorticos.pdf>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

MALERONKA, Camila. **PAR-Reforma: Quem se habilita? A Viabilização de empreendimentos habitacionais em São Paulo através do Programa de Arrendamento Residencial – Modalidade Reforma: 1999-2003**. Dissertação ((Mestrado Profissional em Habitação: Planejamento e Tecnologia) – Instituto de Pesquisas Tecnológicas, São Paulo, 2005.

PEABIRU Trabalhos Comunitários e Ambientais. **Página eletrônica**. Disponível em: <<http://www.peabirutca.org.br/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

SANCHES, Débora. **Processo participativo como instrumento de moradia digna: uma avaliação dos projetos da área central de São Paulo – 1990 a 2012**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

SÃO PAULO (Estado). **Alckmin entrega primeira PPP da Habitação no centro de SP**. São Paulo, 2016. Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/ultimas-noticias/alckmin-entrega-primeira-ppp-da-habitacao-no-centro-de-sp/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

_____. **Habitação: Idosos recebem apartamentos no Condomínio República da Melhor Idade**. São Paulo, 2004. Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.gov.br/eventos/habitacao-idosos-recebem-apartamentos-no-condominio-republica-da-melhor-idade/>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

SÃO PAULO (Município). **Parceria Público-Privada entrega 126 primeiras unidades que trarão população mais pobre para o Centro**. São Paulo, 2016. Disponível em: <<http://www.capital.sp.gov.br/noticia/parceria-publico-privada-entrega-126-primeiras-unidades-de-parceira-que-trara-populacao-mais-pobre-para-o-centro>>. Acesso em: 31 jan. 2018.

TRENTO, Márcia. **Estudo dos projetos e intervenções de urbanização na favela Nova Jaguaré**. Relatório final de pesquisa de iniciação científica – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.