

ANNA LAURA PEREIRA ROSSI

Vazios urbanos em Campinas

LEGISLAÇÃO, PLANEJAMENTO
E A MERCANTILIZAÇÃO DA CIDADE

SÃO CARLOS
2020



ANNA LAURA PEREIRA ROSSI

Vazios urbanos em Campinas

LEGISLAÇÃO, PLANEJAMENTO
E A MERCANTILIZAÇÃO DA CIDADE

Versão corrigida

Dissertação apresentada ao Instituto de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São
Paulo para obtenção de título de Mestre em
Ciências.

Orientador: Prof. Dr. Tomas Antonio Moreira

Área de Concentração: Teoria e História da
Arquitetura e Urbanismo

Bolsa de mestrado: CAPES - Coordenação de
Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior

SÃO CARLOS
2020



instituto de
arquitetura
e urbanismo
usp são carlos



O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 3302045

AUTORIZO A REPRODUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTA OBRA, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca do Instituto de Arquitetura e Urbanismo com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

RR831v Rossi, Anna Laura Pereira
Vazios urbanos em Campinas: legislação, planejamento e a mercantilização da cidade / Anna Laura Pereira Rossi; orientador Tomas Antonio Moreira. -- São Carlos, 2020.
462 p.

Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo -- Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2020.

1. Vazios Urbanos. 2. Legislação Urbanística. 3. Planejamento de Campinas. 4. Plano Diretor Municipal. 5. Função Social da Propriedade. I. Moreira, Tomas Antonio, orient. II. Título.

Bibliotecária responsável pela estrutura de catalogação da publicação de acordo com a AACR2:
Brianda de Oliveira Ordonho Sigolo - CRB - 8/8229

ÓFOLHA DE JULGAMENTO

Candidato(a): **Anna Laura Pereira Rossi**

Título da dissertação: **“Vazios urbanos em Campinas: Legislação, planejamento e a mercantilização da cidade”**

Data da defesa: **25/05/2020**

Orientador: Prof. Dr. Tomás Antonio Moreira

Comissão Julgadora:

Resultado:



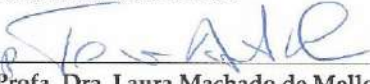
Prof. Dr. Tomás Antonio Moreira
(IAU/USP)

Não votante



Prof. Dr. Marcel Fantin

Aprovada



Profa. Dra. Laura Machado de Mello Bueno
(PUC-Campinas)

Aprovada



Profa. Dra. Gislene de Fátima Pereira
(UFPR)

Aprovada

Coordenador e Presidente da Comissão de Pós-Graduação do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo: **Prof. Dr. Tomás Antonio Moreira.**

AGRADECIMENTOS

À minha família e meus amigos pelo apoio sem os quais essa pesquisa não seria possível, em especial minha mãe e minha tia.

Ao Professor Tomás, que fez muito além das obrigações de orientador, se tornando um referencial para mim, não só profissional, mas de ser humano.

Às alunas Marina e Carolina, pelas contribuições de pesquisa com dados essenciais para esta.

À minha nova família acadêmica do grupo de pesquisa YBY pelo conhecimento compartilhado e apoio ao longo da jornada acadêmica.

Aos Professores Marcel Fantin, Laura Bueno e Cibele Rizek, pela orientação na banca de qualificação e seminário de acompanhamento, com importantes contribuições para o aprimoramento e avanço desta pesquisa.

Ao Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo e todos seus integrantes, docentes e funcionários, por me proporcionarem formação profissional e acadêmica.

À CAPES - Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior, pela concessão da bolsa de mestrado e pelo apoio financeiro para a realização desta pesquisa.

RESUMO

ROSSI, Anna Laura Pereira. **Vazios Urbanos em Campinas: legislação, planejamento e a mercantilização da cidade**. 2020. 472p. Dissertação (Mestrado em Ciências) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Carlos, 2020.

A cidade contemporânea, palco de disputas capitalistas, lutas e resistências, pode se apresentar de difícil compreensão quando se busca identificar e entender os fatores que atuam em suas mudanças, a degradação de certas áreas e ascensão de outras. Quanto ao desenvolvimento de novas áreas, a periferia urbana é palco de interesses diversos, que alteram a morfologia e a organização funcional da cidade enquanto, em paralelo, permanecem áreas vazias em meio à malha urbana consolidada, construídas ou não. Subutilizadas, formam bolhas em meio ao tecido urbano, sem aproveitamento dos serviços à sua disposição. O poder público responde a essa situação compartilhada por diversas cidades brasileiras com uma legislação urbanística uniformizada, que se distancia da diversidade de geratrizes e situações, como vemos na cidade de Campinas. Este trabalho buscou compreender como a gestão municipal de Campinas responde à problemática dos vazios urbanos em seus Planos Diretores Municipais de 2006 e 2018. A partir da pesquisa de campo, busca-se identificar se essas leis podem ou não fazer cumprir a função social da propriedade. Além disso, busca-se compreender como a prefeitura vem historicamente respondendo ao problema e, ainda, classificar os vazios urbanos existentes. Conclui-se que gestão municipal responde à problemática dos vazios urbanos de maneira antagônica à preconizada pela legislação federal, com a consistente promoção dos interesses de mercado. Isso é possível de ser constatado em seu processo de crescimento, na construção e aplicação dos planos, incluindo os Planos Diretores de 2006 e de 2018, e nas características da manifestação dos vazios na cidade, apresentados nesta pesquisa. A busca pela democratização de acesso à terra permanece no discurso.

Palavras-chave: Vazios Urbanos; Legislação Urbanística; Planejamento de Campinas; Plano Diretor Municipal; Função social da propriedade.

ABSTRACT

ROSSI, Anna Laura Pereira. **Vacant Land in Campinas: legislation, planning and the city's commercialization**. 2020. 472p. Dissertation (master-degree) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Carlos, 2020.

The contemporary city, in the context of capitalist disputes, struggles and resistance, can be difficult to understand when it is sought to identify and understand the facts that affect its movements, the degradation of certain areas and the rise of others. About the development of new areas, the urban periphery is the stage of interest that alters the morphology and functional organization of the city in which remains, in parallel, empty areas in consolidated urban zones, built or not. Underused, form bubbles in between the urban mesh, without using the services at your disposal. The public power responds to this situation shared by various Brazilian cities with a uniform urban planning legislation, that distances itself from the diversity of generators and situations found, as we see in the city of Campinas, its annual development and municipal legislation. This work sought to understand how the Campinas' municipal management responds to vacant land through Municipal Master Plans of 2006 and 2018. Through the field research, sought to identify if these laws are able to enforce the social function of property, in addition to understand how the city hall has historically been responding to the problematic and also classify the existing urban voids today to verify the situation of the city. It is concluded that municipal management responds to vacant land in an antagonistic way to that advocated by federal legislation, with the consistent promotion of market interests, as seen in its growth process, in the construction and application of plans, including Master Plans of 2006 and 2018, and the urban voids characteristics in the city presented in this research. The search for democratization of access to land remains in the discourse.

Key-words: Vacant Land; Urban Legislature; Campinas Planning; Municipal Master Plan; Social function of property.

Sumário

Introdução

P.22 OBJETIVOS DA PESQUISA

P.22 METODOLOGIA

P.24 FORMA DE ANÁLISE DOS RESULTADOS

1. Estado, propriedade privada e vazio urbano

P.29 CONSTRUÇÃO DO CONCEITO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

P.34 LEGISLAÇÃO E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO BRASIL

P.51 TIPOS E CLASSIFICAÇÕES DE VAZIOS URBANOS

2. Campinas: planejamento, expansão e os vazios urbanos

P.67 HISTÓRICO DO CRESCIMENTO PERIFÉRICO

P.81 LEGISLAÇÃO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE
EM CAMPINAS ATÉ 2006

3. Vazios urbanos no Plano Diretor Municipal de 2006

P.99 PROCESSO DE ELABORAÇÃO

P.113 CORPO DE LEI, ANEXOS DO PLANO E CADERNO DE SUBSÍDIOS

P.127 LEIS COMPLEMENTARES E PLANOS SUBSEQUENTES

Vazios urbanos no Plano Diretor Municipal de 2018

PROCESSO DE REVISÃO	P.161
AS VERSÕES DO PROJETO DE LEI	P.192
O PDM E SUA RELAÇÃO COM O PLANO ANTERIOR	P.201

4.

Vazio Urbano e seu cenário em Campinas

OS DADOS DOS VAZIOS URBANOS DE CAMPINAS	P.209
UMA APROXIMAÇÃO AOS VAZIOS DA CIDADE	P.226

5.

Conclusão

CONSIDERAÇÕES FINAIS	P.255
BIBLIOGRAFIA	P.261
APÊNDICE I - VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS ANALISADOS	P.273
APÊNDICE II - TIPOS DE VAZIOS ABORDADOS PELOS INSTRUMENTOS DO EC	P.279
ANEXO I - RESUMO DA ANÁLISE NA MZ MACROMETROPOLITANA	P.288
ANEXO II - RESUMO DA ANÁLISE NA MZ DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	P.291
ANEXO III - FICHAS DOS VAZIOS URBANOS ANALISADOS DA MZ MACROMETROPOLITANA	P.297
ANEXO IV - FICHAS DOS VAZIOS URBANOS ANALISADOS DA MZ DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	P.383

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 POSSIBILIDADES DE TIPOLOGIAS DE VAZIOS URBANOS E IMÓVEIS SUBUTILIZADOS	57
FIGURA 2 RANKING DE SITUAÇÕES DE VAZIOS NO TECIDO URBANO	58
FIGURA 3 ESTUDO DE VAZIOS URBANOS EM CIDADES LATINO-AMERICANAS	59
FIGURA 4 CATEGORIAS DE ANÁLISE DE VAZIOS	60
FIGURA 6 ÁREAS VAGAS DE CAMPINAS	103
FIGURA 7 AMPLIAÇÃO DE PERÍMETRO URBANO.....	104
FIGURA 8 TROCAS MIGRATÓRIAS NA RMC.....	107
FIGURA 9 IMAGEM DE SATÉLITE DAS FAZENDAS CHAPADÃO E SANTA ELIZA	112
FIGURA 10 DADOS QUANTO AOS LOTES VAGOS DE CAMPINAS	117
FIGURA 11 DADOS QUANTO ÀS ÁREAS DAS MACROZONAS	118
FIGURA 12 ÁREAS PARA APLICAÇÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS	134
FIGURA 13 ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO URBANO E DE MACROZONA	143
FIGURA 14 - SLIDE COM SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO POPULAR	166
FIGURA 15 - DISTRIBUIÇÃO DOS VAZIOS URBANOS POR USO DO ENTORNO	168
FIGURA 16 - PROPOSTA DE MACROZONEAMENTO	179
FIGURA 17 - PROPOSTA DE INSTRUMENTOS	180
FIGURA 18 - PROPOSTA DE AUMENTO DE PERÍMETRO	182
FIGURA 19 – PROPOSTA DE ZEIS E AEHIS COM EIXOS DE MOBILIDADE	183
FIGURA 20 - SISTEMATIZAÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES	194
FIGURA 21 - IMAGEM DO SITE DE ZONEAMENTO DE CAMPINAS PARA O IMÓVEL DE CÓDIGO: 3162.12.59.0001	229
FIGURA 22 - DADOS DE IPTU IMÓVEL DE CÓDIGO: 3162.12.59.0001	230
FIGURA 23 - LANÇAMENTOS E VENDAS DE IMÓVEIS VERTICAIS EM CAMPINAS	251
FIGURA 24 - LOTES DISPONÍVEIS PARA VENDA NO ESTADO DE SÃO PAULO POR REGIÃO ADMINISTRATIVA	251

LISTA DE MAPAS

MAPA 1 - EVOLUÇÃO DO PERÍMETRO URBANO.....	75
MAPA 2 - DISTRIBUIÇÃO DA RENDA MÉDIA DOMICILAR NO MUNICÍPIO EM 2015.....	76
MAPA 3 - EMPREENDIMENTOS MCMV EM CAMPINAS ATÉ 2010.....	77
MAPA 4 - HIPÓTESE 1 DE EXPANSÃO	86
MAPA 5 - HIPÓTESE 2 DE EXPANSÃO	87
MAPA 6 - HIPÓTESE 3 DE EXPANSÃO	88
MAPA 7 - HIPÓTESE 4 DE EXPANSÃO	89
MAPA 8 - VARIAÇÃO DOS LOTES VAGOS POR QUADRA.....	94
MAPA 9 - SOLICITAÇÕES DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS	106
MAPA 10 - MACROZONEAMENTO DO PDM 2006	108
MAPA 11 LOTES VAGOS POR UTB.....	121
MAPA 12 - DENSIDADE DE LOTES VAGOS POR UTB	122
MAPA 13 - LOTEAMENTOS APROVADOS EM CAMPINAS ATÉ 2005	124
MAPA 14 - EVOLUÇÃO DO PERÍMETRO URBANO.....	125
MAPA 15 - ZEIS DE INDUÇÃO	126
MAPA 16 - PLANOS LOCAIS DE GESTÃO REALIZADOS	128
MAPA 17 - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO NA MZ 2	130
MAPA 18 - ZEIS DE INDUÇÃO NA MZ 2	131
MAPA 19 - ZEIS DE INDUÇÃO NA MZ 4	136
MAPA 20 – PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO URBANO NA MZ 5	139
MAPA 21 – PROPOSTAS DE APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS NA MZ 5	140
MAPA 22 - PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE ZEIS DE INDUÇÃO NA MZ 5.....	141
MAPA 23 USO REAL DO SOLO NA ÁREA URBANA DA MZ 7 FONTE: CAMPINAS, 2012B.....	145

MAPA 24 ZONAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA VIRACOPOS FONTE: CAMPINAS, 2012B	146
MAPA 25 ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO URBANO NA MZ 8.....	149
MAPA 26 PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS NA MZ 9.....	151
MAPA 27 VAZIOS URBANOS EM CAMPINAS FONTE: FUPAM, 2015A	170
MAPA 28 DENSIDADE DEMOGRÁFICA E OS VAZIOS URBANOS	172
MAPA 29 - VAZIOS URBANOS POR DISTRITOS DE CAMPINAS	173
MAPA 30 ZONAS PARA IMPLANTAÇÃO DE AEHIS	176
MAPA 31 - MACROZONEAMENTO.....	202
MAPA 32 - VAZIOS URBANOS EM CAMPINAS ATÉ 2010	222
MAPA 33 - COMPARATIVO DOS MAPAS QUANTO AOS VAZIOS URBANOS NAS MACROZONAS	224
MAPA 34 - VAZIOS URBANOS POR ZONA CENSITÁRIA	225
MAPA 35 - AMOSTRA DE VAZIOS ANALISADA	227

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - FONTES BIBLIOGRÁFICAS QUANTO AO CONCEITO DE VAZIO URBANO	61
TABELA 2 TAXA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL DAS CIDADES DA RMC	79
TABELA 3 - RELAÇÃO ENTRE A ÁREA TOTAL E ÁREA DOS LOTES VAGOS DAS MACROZONAS DO PLANO DIRETOR DE 2006	119
TABELA 4 - LOTES VAGOS EM BARÃO GERALDO (MZ 3) EM 1993	133
TABELA 5 - COMPARATIVO DOS PLANOS LOCAIS DE GESTÃO	153
TABELA 6 - COMPARATIVO DAS VERSÕES DO PLANO DIRETOR DE 2018 QUANTO AOS VAZIOS	199
TABELA 7 - COMPARATIVO DE INSTRUMENTOS ADOTADOS PELOS PLANOS	205
TABELA 8 - HISTÓRICO DE DADOS SOBRE VAZIOS URBANOS DE CAMPINAS	215
TABELA 9- DÍVIDA DE IPTU NOS CASOS ANALISADOS DA MACROZONA MACROMETROPOLITANA	235
TABELA 10 - DÍVIDA DE IPTU NOS CASOS ANALISADOS DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	236
TABELA 11 - TOTAIS DE DÍVIDA DE IPTU DOS CASOS ANALISADOS	237
TABELA 12 - VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS ANALISADOS DE 2005 A 2018	238

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DE VAZIOS URBANOS	64
GRÁFICO 2 - RELAÇÃO DO CRESCIMENTO URBANO DE CAMPINAS E A LEGISLAÇÃO NAS TRÊS ESFERAS	95
GRÁFICO 3 - RELAÇÃO ENTRE AS ÁREAS DAS MACROZONAS, SUAS ÁREAS VAGAS E OS INSTRUMENTOS	155
GRÁFICO 4 - RELAÇÃO ENTRE OS DADOS QUANTO AOS VAZIOS URBANOS DE CAMPINAS.....	216
GRÁFICO 5 - RELAÇÃO ENTRE OS DADOS CENSITÁRIOS E OS VAZIOS URBANOS DE CAMPINAS	217
GRÁFICO 6 – ANÁLISE DE VAZIOS URBANOS DA MZ DE ESTRUTURAÇÃO URBANA.....	232
GRÁFICO 7 – ANÁLISE DE VAZIOS URBANOS DA MZ MACROMETROPOLITANA	234
GRÁFICO 8 - INCIDÊNCIA DOS CRITÉRIOS NO TOTAL DA AMOSTRA DE VAZIOS ANALISADA.....	244

Introdução

O processo de produção da Cidade consiste no processo de organização social do espaço e no espaço, utilizando conhecimentos culturais específicos de uma população - como as práticas, os valores, os interesses e as intencionalidades - e os conhecimentos construtivos, referentes a técnicas e materiais, o espaço construído se configura numa manifestação física do que os homens são num determinado período de tempo, afirmando a dominação de ideias e conceitos que se exercem nas condições materiais dessa produção. Sendo assim, ao ser a expressão da estrutura social existente, a cidade é causa e consequência de uma correlação de forças, onde o grupo dominante exerce seu poder e influência no espaço. As relações dominantes que definem a cidade hoje são expressas pelos princípios da produção capitalista e, nesse sentido, a cidade é palco de relações dentro das regras do capitalismo, ditando a forma como a sociedade produz, utiliza e distribui seus bens e serviços.

A produção de cidade, dentro das regras capitalistas, busca a acumulação e reprodução de capital, necessária para a perpetuação do sistema, com base na propriedade privada da terra (PEREIRA, 2019). O solo possui a especificidade de garantir mais valia ao proprietário sem a necessidade de trabalho direto inferido sobre a propriedade, mas apenas pela posse, mediante privatização dos resultados da construção coletiva da cidade.

O preço da mercadoria solo é definido pelas suas condicionantes atuais, como localização, administração de escassez, e pela expectativa de valorização futura. Essa expectativa de valorização não se relaciona à oferta de espaço produzido, mas sim a uma construção social de expectativa frente ao que pode vir a ser a cidade e os ganhos com esse processo, resultado da disputa de interesses para aumentar ganhos privados. A dinâmica do mercado imobiliário de uma cidade é, portanto, a base para se descrever e interpretar o processo de estruturação urbana (SMOLKA, 2011), ao passo que demonstra a produção espacial das camadas que disputam da cidade.

O preço da terra está dado, pois, pelas vantagens relativas da localização, em um ambiente de escassez, para usos potenciais. Um terreno ocupado por uma residência vale por seu uso potencial no mercado – que não é um resultado instantâneo. A pretensão dos proprietários de dar aos terrenos urbanos seu maior e melhor uso está na raiz de alguns dos mais relevantes problemas do planejamento e do

financiamento das cidades, como a retenção especulativa e o custo das desapropriações para fins de utilidade pública – que, como manda a Constituição, devem ser pagas não pelo valor de uso efetivo do terreno, mas pelo valor de mercado, isto é, por seu “valor de expectativa”. (JORGENSEN, 2008, p.59)

Dentro desse processo, destaca-se o espraiamento e a periferização como elementos cruciais no processo latino-americano de urbanização. Há nele um comprometimento com a rentabilidade do capital através da expansão, seja urbana ou territorial, já que a terra é um elemento ativo de acumulação, induzindo a produção de periferia na escala do urbano e do território.

O capitalismo não consegue evoluir sem recorrer a “resoluções espaciais”. Muitas e repetidas vezes este tem recorrido à reorganização geográfica (tanto a sua expansão quanto a sua intensificação) como solução parcial para as suas crises e impasses. O capitalismo, dessa forma, constrói e reconstrói uma geografia a sua própria imagem. (HARVEY, 2000, p.54)

Nesse sentido, o processo contínuo de periferização alimenta incessantemente a acumulação de capital na economia e a geração de área valorizada, vazia ou não. A coexistência, simultânea e dinâmica, de espaços mais desenvolvidos e menos desenvolvidos em diversas escalas é o resultado do desenvolvimento geográfico desigual, mas, também, é condição para o processo de contínua valorização do capital (THEIS; BUTZKE, 2010), servindo de motor para o capitalismo. O capitalismo causa, estruturalmente, disparidades e hierarquias, necessárias para sua existência e perpetuação que, portanto, se manifestam no espaço.

A manutenção de vazios urbanos faz parte desse processo, já que garante a mais valia ao proprietário, decorrente da construção coletiva da cidade sem necessitar de investimento na área em si. Essa mais valia está vinculada ao uso patrimonial da propriedade como reserva de valor, “já que é um capital que não se reproduz, apenas aguarda que seu preço aumente, uma riqueza que assim, se nega como capital” (PEREIRA, 2018, p.123). Esse fenômeno, nesse sentido, privatiza o resultado da construção da cidade e seu sentido social e coletivo.

A cidade de Campinas demonstra a atual dinâmica de conformação das cidades brasileiras, da disputa e da segregação espacial. A cidade apresenta indicadores de desenvolvimento econômico, social e cultural que lhe

conferem uma posição destacada dentre as cidades brasileiras, sendo o IDH do município dentro da faixa superior deste ranking, denominada “muito alto”. Os recursos urbanísticos oferecem o espaço disponível, o suporte físico, os atributos ambientais e as redes de infraestrutura urbana e plataformas tecnológicas para que o desenvolvimento se realize. Porém, a oferta dos recursos urbanísticos não é uniforme, assim como o referido IDH é uma média e, portanto, não retrata a forma como se manifesta a desigualdade sócio espacial observável na realidade urbana. As regiões Norte-Nordeste da cidade historicamente constituem o “eixo da riqueza”, abarcando apenas 32,9% da população residente em favelas e 12,9% ocupando áreas particulares, enquanto as regiões Sul-Sudoeste abrigam 54,2% e 72,9%, respectivamente, dessas populações (CANO; BRANDÃO, 2002). Quanto aos vazios urbanos, estudos técnicos apontam que cerca de 27% da área urbana permanece sem uso, cerca de 103,6 km² de área, um total que poderia abarcar 320% da projeção de aumento da população da cidade para 2030, servindo de moradia para 341.760 habitantes (CAMPINAS, 2015b).

De acordo com Clichevsky (1999), o aproveitamento de vazios poderia gerar lugares com pleno funcionamento de infraestrutura, ou áreas verdes, equipamentos, recreação, entre outros, garantindo ao Estado possibilidade de obter recursos e assegurar a racionalidade do capital social incorporado não utilizado. Seria necessário, portanto, dar uso a essas áreas, que em sua maioria estão abastecidas de equipamentos e serviços urbanos, para poder reparar desigualdades socioespaciais e cessar o uso “parasitário da cidade pelos proprietários dos espaços vazios”, que privatiza os benefícios da construção coletiva, “como se a propriedade de uma parte da cidade se alimentasse da outra parte” (PEREIRA, 2018, p.124).

Segundo Borde (2006) estes fenômenos apontam, em última análise, para a carência de uma visão planejada da cidade: vazios urbanos ou vazios do poder? O capital incorporador intervém diretamente no processo de ocupação do solo transformando seus usos com o objetivo de apropriar-se dos lucros. Já o Estado, como detentor de terra, deveria se responsabilizar por políticas e instrumentos urbanísticos que otimizem seu uso, em prol do bem estar social, fazendo cumprir a função social da propriedade. Esse cumprimento pode ser associado ao combate da especulação imobiliária, à promoção do acesso à moradia e à cidade, a utilização racional da infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos, a preservação do meio ambiente, da qualidade de vida,

segurança saúde, a ocupação de vazios urbanos, entre outros (SANTOS JR.; MONTANDON, 2011).

OBJETIVOS DA PESQUISA

Este trabalho busca compreender como a gestão municipal de Campinas trata da problemática dos vazios urbanos, com foco nos Planos Diretores Municipais de 2006 e 2018.

Objetivos Específicos

- Compreender o histórico de abordagem quanto aos vazios urbanos em Campinas, pela gestão municipal e sua legislação urbanística;
- Identificar os tipos de vazios urbanos que existem em Campinas e quais os PDM abordam;
- Identificar as alterações quanto aos vazios de 2006 a 2018, em relação ao cumprimento da função social da propriedade.

METODOLOGIA

O método adotado é a Pesquisa de Campo qualitativo-descritiva (TRIPODI et al, 1975:42-71 In LAKATOS; MARCONI, 2006), que consiste na observação de fatos e fenômenos tal como ocorrem espontaneamente ou na avaliação de programas, na coleta de dados a eles referentes e no registro de variáveis que se presume relevantes, para analisá-los. Emprega, segundo Lakatos e Marconi (2006) artifícios quantitativos e qualitativos, tendo por objetivo a coleta sistemática de dados sobre populações, programas, ou amostras de populações e programas. Utiliza várias técnicas como entrevistas, questionários e formulários, e emprega procedimentos de amostragem.

A pesquisa foi estruturada em quatro etapas, com suas respectivas ferramentas e fontes para que, quando combinadas, os resultados atingissem os objetivos da pesquisa.

As fases da pesquisa de campo requerem, em primeiro lugar, a realização de pesquisa bibliográfica sobre o tema em questão. Ela serve, como primeiro passo, para saber em que estado se encontra o problema, que trabalhos já foram realizados a respeito e quais são as opiniões reinantes sobre o assunto (LAKATOS; MARCONI, 2006). Nesse sentido, inicialmente, foi realizada uma revisão bibliográfica quanto ao conceito de vazios urbanos, buscando situar o problema e estabelecer uma forma de análise inicial de referência para

auxiliar os levantamentos seguintes e a análise de resultados. Essa revisão foi feita através da leitura de livros, teses, dissertações, e artigos, nacionais e internacionais, para criar o referencial de análise dos vazios, a ser aplicado nas etapas seguintes.

Posteriormente, realizou-se uma revisão documental e análise quanto à legislação urbanística relacionada à função social da propriedade, sistematizada para evidenciar a disponibilidade no arcabouço jurídico de instrumentos para adoção em Planos Diretores Municipais, bem como as obrigações dos Planos para com a cidade. Quanto aos Instrumentos de Planejamento de Campinas anteriores ao Plano Diretor de 2006, realizou-se o levantamento e análise com foco nos acontecimentos que determinaram a expansão e conformação territorial da cidade.

Realizou-se um levantamento documental em etapa sequente que compreendeu o processo de criação do Plano Diretor Municipal de 2006 e de 2018, através de documentos disponibilizados pela prefeitura, teses, dissertações, livros e artigos. Nesta fase levantou-se a abordagem dos planos quanto ao seu enfoque para os vazios urbanos de Campinas da época; qual o conceito de vazio adotado; o critério de adoção dos instrumentos urbanísticos, entre outros, buscando analisar a relação entre objetivos dos planos, modelo territorial e mecanismos de implementação relacionados à função social da cidade e da propriedade e aos vazios urbanos. Levantou-se nessa fase a base de dados utilizada para a criação dos planos, através de cartografias disponibilizadas pela prefeitura e pelos relatórios de produção dos planos, teses, dissertações, livros e artigos, posteriormente sistematizados e analisados, criando banco de dados.

Na sequência, foram levantados documentos que apontam dados e mapeamentos dos vazios urbanos atuais, utilizando cartografias disponibilizadas pela prefeitura, IBGE, relatórios, entre outros. Com esse levantamento, sistematizou-se uma tabela de dados e cartografia de vazios da cidade de Campinas na atualidade. Uma amostra de vazios foi analisada, sistematizada em fichas, segundo critérios desenvolvidos na fase de revisão bibliográfica sobre o tema, para se verificar a variedade de situações encontradas na cidade de Campinas e estruturar uma possibilidade de método de análise aplicável em outras cidades. Esse processo de análise foi aplicado durante o período de pesquisa em duas Iniciações Científicas

vinculadas à pesquisa, realizadas paralelamente. Com esses produtos foi possível revisar e aprimorar os métodos de análise e aproximar a teoria que gerou os parâmetros à realidade da cidade em estudo.

FORMA DE ANÁLISE DE RESULTADOS

Os dados quantitativos foram sistematizados através de tabelas, gráficos e mapas, para que, posteriormente combinado com os dados qualitativos, fosse possível uma análise comparativa dos planos em relação aos vazios urbanos de Campinas de 2006 a 2018. Elementos para a análise dos vazios foram levantados na fase de embasamento teórico para dar suporte à compreensão do papel dos PDM de Campinas de 2006 e 2018 na aplicação de instrumentos urbanísticos e cumprimento da função social da propriedade. Ambos os planos passaram por análise, visando compreender a relação entre objetivos, modelo territorial e mecanismos de implementação relacionados à função social da propriedade e aos vazios urbanos, além das cartografias de 2006 e 2018 quanto aos vazios urbanos utilizadas para os planos. Por fim, o material documentado, bem como as respectivas análises, foram organizados em relatório de pesquisa componente do estudo a seguir, estruturado da seguinte maneira:

A seção 1. *“Estado, propriedade privada e vazios urbanos”* procura abordar a criação e disseminação do conceito de função social da propriedade e a sua constitucionalização. Trata das mudanças recentes no padrão de governo e gestão do espaço urbano pelo advento do neoliberalismo e da governança urbana. Por fim, compreende o aprofundamento dos conceitos e classificações de vazios urbanos para criação de referencial de análise.

A seção 2. *“Campinas: planejamento, expansão e os vazios urbanos”* descreve como a cidade se desenvolveu ao longo dos anos, de maneira segregada e espalhada, gerando vazios em seu território. Descreve ainda, o processo de periferização pouco freado pelo planejamento do município, e cujos planos, apesar do discurso, pouco resolveram a questão dos vazios urbanos.

A seção 3. *“Vazios e o Plano Diretor de Campinas de 2006”* traz a influência do conceito de função social da propriedade e os instrumentos do Estatuto da Cidade para o Plano Diretor Municipal, descrevendo como este aborda a problemática dos vazios urbanos, desde sua concepção até seus planos subsequentes.

A seção 4. *“Vazios e o Plano Diretor de Campinas de 2018”* descreve como o conceito de função social da propriedade e os instrumentos do Estatuto da Cidade foram adotados por esse Plano Diretor de segunda geração, apontando como este aborda a problemática dos vazios urbanos desde sua concepção e descreve a análise comparativa entre os Planos de 2006 e 2018.

Por fim, a seção 5. *“Vazio Urbano e seu cenário em Campinas”* compreende a sistematização das bases de dados de vazios da cidade e a análise dos seus vazios urbanos através da classificação criada, apontando sua diversidade e possibilidades.



**Estado,
propriedade
privada e
vazio urbano**



A CONSTRUÇÃO DO CONCEITO DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

As cidades resultam de um processo coletivo. Um território equilibrado é, ao mesmo tempo, um direito coletivo e obrigação do Estado. Essa intervenção pública não deve nunca ser determinada apenas por uma camada da sociedade, ainda que seja o próprio Estado. Assim, os princípios dessa atuação devem ser adequados para a visão social do desenvolvimento urbano, buscando uma distribuição democrática de direitos e deveres. Porém, segundo Maricato (1996; 2000) o desenvolvimento urbano brasileiro atrelado às raízes coloniais nunca se rompeu, assim como as assimetrias de dominação externa e interna, fundadas sobre o patrimonialismo e o privilégio. Esses efeitos, em maior ou menor intensidade, geram um sintoma bastante expressivo, que não é recente, mas que ganhou novas formas e novas frentes na atualidade, os chamados vazios urbanos.

Esses espaços, expressão do poder da propriedade privada, são a manifestação física do desperdício de gasto público e do uso antissocial da urbanização, já que não estão adequadamente comprometidos com a finalidade social da propriedade urbana (PEREIRA, 2018, p.120). Destaca-se que esse fenômeno é próprio da maneira como o capital se apropria da terra urbanizada, no bojo de processos mais amplos de reprodução do capital. Está vinculado ao uso patrimonial da propriedade como reserva de valor, já que é um capital que não se reproduz, apenas aguarda que seu preço aumente, uma riqueza que assim, se nega como capital. (PEREIRA, 2018, p.123) Sua captura de renda está intrinsecamente relacionada com a valorização no mercado imobiliário, sendo uma problemática histórica da retenção da propriedade urbana que pode ser identificada há décadas nas cidades brasileiras.

O chamado vazio é produto da urbanização. Ele se forma no processo de construção e expansão da cidade, sendo assim, o vazio pode ser ausente de uso ou de construção, mas é produto de trabalho social envolvendo toda a cidade que cresceu em seu entorno, sendo criado da mesma forma que as construções urbanas. (EBNER apud PEREIRA, 2018). Sua existência afirma a injustiça de desperdício de infraestrutura, que foi custeada por toda a população, mas gerou mais valia para o proprietário privado. Implica ainda, numa maior extensão da cidade, que reforça a desigualdade urbana, uma vez que a valorização da terra impulsiona o consumo das áreas periféricas à menor custo. A presença de vazios, portanto, “nega, pela privatização

capitalista do resultado, o sentido social e coletivo da construção da cidade” (PEREIRA, 2018, p.121).

A periferização é extremamente ligada a esse processo, tanto como causa quanto como consequência. A distribuição da população de baixa renda em terras mais baratas e menos estruturadas urbanisticamente em áreas periféricas nas cidades brasileiras têm início após a década de 1940 e nunca se encerrou, potencializada por políticas habitacionais. Sendo assim, a periferia existe não por ausência do Estado, haja vista que ele é determinante dessas relações de expansão, até mesmo indutor.

A anexação de território ao universo de acumulação do capital é a forma brasileira por excelência de desenvolvimento, uma dinâmica expansionista de produção do urbano e de um território criado, que permite a reprodução do capital, servindo para a liberação da superacumulação e a articulação de poderes e interesses. Com esse processo, ocorre paralelamente uma população vivendo em áreas com extrema deficiência de infraestrutura nas periferias, enquanto existem espaços infra estruturados vazios em processo de valorização, produtos característicos do modo capitalista de produção do espaço urbano.

Um marco de início dessa apropriação patrimonial histórica, a retenção de terras como reserva de valor, se deu com o advento da Lei de Terras de 1850, que instaurou a forma legal da propriedade privada da terra no Brasil e assim permitiu o enriquecimento a partir da propriedade imobiliária. Entretanto, segundo Pereira (2018), do ponto de vista da urbanização, somente no início do século passado se tornou relevante considerar a prática da retenção de terras para entesouramento.

Com a construção do conceito de função social da propriedade que, em âmbito jurídico, legitima a intervenção estatal na propriedade para o bem estar coletivo, uma possibilidade de combate ao uso patrimonial da terra como reserva de valor se faz possível. Em âmbito internacional, a construção desse conceito se inicia no período do liberalismo clássico no século XIX, com a contestação da absolutização da propriedade privada da terra e a possibilidade de abertura da intervenção estatal. A propriedade privada durante esse período possuía a inviolabilidade como preceito fundamental como base estrutural do sistema econômico e social, acompanhando o não intervencionismo estatal, ou intervenção mínima. Essa compreensão advém

do Código Civil francês (1804) que rompeu com o modelo totalitário de domínio da terra antes vigente e garantiu de forma concreta no âmbito do direito positivo os direitos do proprietário individual. Outras leis do mesmo período confirmam o ideário da época, como a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1793 e o Código Napoleônico, definindo que o direito de propriedade é o direito de usar, fruir e dispor das coisas de forma absoluta (Art. 544 do Código Napoleônico).

Os preceitos preconizados pelo liberalismo reforçaram esse entendimento, ao serem contrários a qualquer interferência estatal nas ações individuais. Porém, o quadro de desigualdade e injustiça social, consequente desse período, levou ao questionamento da má distribuição de riquezas advinda do trabalho proletário: “O capital é produto do trabalho de todos os membros da sociedade. [...] os bens, objeto da relação de propriedade, não poderiam pertencer a poucos, mas a toda a coletividade.” (ENGELS apud. ATTANASIO JR., 2005, p.20). Inicia-se, assim, um período de contestação da propriedade privada em prol da sua função social.

Mill (1848), dentro do processo de contestação da absolutização da propriedade, vai defender que a propriedade privada só se efetiva se fizer cumprir sua função econômica. Nesse sentido, ele contraria o poder absoluto em prol de um poder social - que difere dos direitos sociais, baseando-se apenas no uso da terra - entendendo que a absolutização é contrária ao sistema capitalista. Para poder sustentar a proteção do sistema, segundo Mill, o Estado deve intervir na propriedade privada submetendo-a à sociedade e garantindo sua utilização.

Para Mill, a legitimidade da terra se vinculava à produção uma vez que a livre vontade do proprietário poderia levar a uma estagnação de todo o sistema capitalista sendo essa a noção embrionária da função social da propriedade (SANTANA, 2016, p.58).

Posteriormente, Auguste Comte, em 1851, vai vincular a função social ao proprietário, subordinando-o ao interesse da sociedade, ainda dentro dos preceitos da manutenção do capitalismo, influenciando as colocações posteriores de Duguit.

A partir das contribuições de Leon Duguit, em 1912, a noção de função social da propriedade foi desenvolvida no âmbito jurídico. Essa construção se deu a partir da inauguração da noção de direito objetivo e subjetivo:

O direito objetivo ou a regra de direito é, no seu modo de ver, a regra de conduta imposta aos indivíduos que vivem em sociedade, cujo respeito deve ser considerado em certo momento por dada sociedade que coletivamente o exige, em conformidade com a justiça e com a garantia de seus interesses comuns. E o direito subjetivo é o poder que a pessoa tem de obter o reconhecimento social dos seus direitos, quando o objeto desejado e o motivo que determina seu ato de vontade são legitimamente reconhecidos pelo direito objetivo. (NONES apud SANTANA, 2016, p.60)

Segundo os preceitos de Duguit, o homem possuidor de riquezas tem uma função a desempenhar em prol da coletividade; uma função social de fazer uso produtivo de seus bens. Sendo assim, a propriedade privada deve ser protegida pelo direito em razão do benefício social que resulta da sua utilização, ou seja, na medida em que seja produtiva. O modelo instaurado por Duguit se estabelece como marco de alteração da noção de propriedade no âmbito jurídico:

[...] a matriz da análise é muito parecida com a utilizada por Mill, pois Duguit, na mesma trilha do economista inglês, aponta que a justificativa para que a sociedade legitime o direito à apropriação está na utilidade social do bem – denominada “interesse comunitário” por Mill – com o objetivo de combater a inércia de um bem de produção que não pode ser multiplicado e que é extremamente necessário ao desenvolvimento da nação e do próprio sistema capitalista. (SANTOS apud SANTANA, 2016, p.61)

Sendo assim, a função social da propriedade defendida por Duguit é vinculada somente à perspectiva econômica. A partir do preceito de que a produção de riquezas atingiria toda a sociedade, entendia-se como necessário equalizar as contradições do sistema capitalista através da intervenção do Estado, como forma de solucionar a falha estrutural advinda da absolutização da propriedade que pode estagnar um bem de produção.

Para que as proposições teóricas passassem para o plano real, foi necessário romper com o liberalismo clássico, em paralelo com a ascensão do Estado Social. Estas premissas inauguram a busca pela igualdade material em contraponto à igualdade formal, o reconhecimento da subjetividade social, o princípio da solidariedade e a intervenção estatal na economia. Não era objetivo acrescentar as intervenções do Estado, nem apenas constitucionalizar medidas de assistência, mas alterar profundamente as relações com a sociedade, através da justiça social.

Com a revolução Mexicana e a criação da sua Constituição, em 1917, foi possível implementar pela primeira vez o conceito de função social da propriedade, de maneira a compor a forma como o Estado Social atuaria na sociedade. De fato, o México foi o precursor da constitucionalização dos direitos sociais, vinculados à insustentabilidade da ditadura e ao ganho de forças sociais do período. Essa combinação da ascensão social vivida no país com as premissas anteriormente desenvolvidas culminou na alteração do regime moderno de propriedade, abolindo seu caráter absoluto, submetendo seu uso ao bem público e inaugurando uma reforma da base jurídica; a primeira a se realizar no continente latino-americano nesse sentido.

A Constituição de Weimar, de 1919, também se configura como exemplar para a instauração do constitucionalismo social, promovendo a conciliação entre a garantia de propriedade e o dever do uso social, além de inserir em seu corpo a garantia de direitos universais, como educação, saúde e paz. Em seu Artigo 153 Parágrafo 1º, a CW estabelece a função social da propriedade: “a propriedade é garantida pela Constituição. Seu conteúdo e seus limites resultam das disposições legais. [...] Seu uso deve, ademais, servir ao bem comum.”

O desenvolvimento histórico dos Direitos Humanos está diretamente atrelado à questão da propriedade. Segundo Silva apud Attanásio Jr. (2005), a constituição dos direitos humanos pode ser dividida em três períodos. No pós-estado absolutista - que defendia a liberdade do indivíduo, a propriedade é também individual e absoluta, o que decorre no favorecimento da burguesia, ao invés do restante da sociedade. Esses direitos se alteram para se garantir, na segunda fase, o bem estar da coletividade. Neste momento é se desenvolve também a teoria da função social da propriedade. Estes direitos têm como sujeito passivo o Estado, apontado como único capaz de atender a demanda da coletividade. A primeira e segunda fase se complementam ao invés de se anular; essa complementaridade surge exatamente para que os direitos da primeira fase sejam plenamente cumpridos. Por fim, a terceira geração tem como cerne, não o indivíduo e a coletividade, mas sim grupos de indivíduos, destaca-se o direito à paz e à proteção do meio ambiente.

Sendo assim, o direito subjetivo e a função social se fundem a partir do início do sec. XX. Atualmente, a noção de propriedade se define pelos direitos e deveres do proprietário para com a sociedade e da sociedade para com o

proprietário, uma relação jurídica que não pode ser encarada como direito subjetivo, mas como um direito-dever.

De acordo com uma visão mais contemporânea, que incorpora a noção de função social e ambiental, propriedade é uma relação jurídica, relação de direitos e deveres entre dois polos. No caso da propriedade: relação entre proprietário e sociedade em que não há somente o direito do proprietário de usar, gozar e dispor do bem de um lado (um dos polos) e o dever da sociedade em respeitar estes direitos de outro lado (o outro polo), mas sim há tanto direitos como deveres por parte do proprietário e da sociedade (LOUREIRO apud ATTANASIO JR., 2005, p.24).

Dessa maneira, a ociosidade e o subaproveitamento, eliminam, em teoria, o caráter absoluto da propriedade, ao passo que o ordenamento jurídico não legitima a propriedade que não cumpre sua função social, sendo o Estado munido de fundamentos para a imposição do uso adequado ou, como consequência, a perda da propriedade.

LEGISLAÇÃO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO BRASIL

Segundo Fernandes e Copello (2009), não apenas no Brasil, mas em grande parte das cidades da América Latina, o expressivo crescimento urbano se realizou sob a égide do legalismo liberal¹, do qual a propriedade privada é um dos pilares, além da carência de normas urbanísticas que visassem à

¹ "Historicamente, a identidade do sistema jurídico-político liberal tem sido tradicionalmente associada à forma pela qual ele, para assegurar a propriedade privada e garantir o livre jogo do mercado, entre outros objetivos, cultivou a noção de espaço público como domínio de sociabilidade oposto ao domínio privado. [...] Ao possibilitar a aparente harmonia entre os interesses individuais e coletivos, as regras impessoais e genéricas do direito positivo cumprem, no período do capitalismo industrial e concorrencial, funções precisas: por um lado, cabe-lhes limitar juridicamente a intervenção estatal no domínio privado - intervenção essa que, para garantir as formas de convivência, visa dispersar as contradições sociais para mantê-las em níveis tensionais funcionalmente controláveis e "administráveis"; por outro lado, ao garantir retoricamente a cada cidadão o "pleno" exercício de seus direitos de propriedade e opinião, ele aparentemente deixa a sociedade "livre" para, a partir do jogo do mercado econômico e político, determinar seu "próprio" desenvolvimento. [...] Ao agir como instância de mediação entre o político e o econômico nas formações sociais capitalistas, nas quais o nível de latência e explosão das contradições é sempre desigual e a pacificação global das tensões é inatingível, o princípio da legalidade é o elemento básico do Estado liberal. Graças a ele, a liberdade formal tem um caráter "negativo" e "defensivo", na medida em que é transformada pelo Estado de Direito em certeza jurídica e garantia individual - dois instrumentos retóricos cuja finalidade prática é garantir as condições de reprodução do padrão de dominação vigente e, ao mesmo tempo, ocultar esse papel mediante a pretensa autonomia e exterioridade do Direito." (FARIA, 1988)

equidade de acesso à cidade e à preservação do meio ambiente. O que vigorava durante a maior parte do período de urbanização latino-americano era o direito clássico civilista, que foi importado dos países europeus colonizadores e que não serviam à realidade ao qual se dirigiam (FERNANDES; COPELLO, 2009). Esse preceito via a propriedade como direito natural e intocável, garantido por legislação, a mesma que acabou por proteger o interesse econômico apenas da camada mais abastada da população.

Este modelo jurídico aos poucos é modificado com a criação de Constituições que passaram a adotar o princípio da função social da propriedade, buscando assim enfrentar os desafios urbanos, de modo a democratizar o acesso ao solo e à moradia. Nesse contexto, ocorre um processo gradativo de reconhecimento que a propriedade vai além do interesse particular e que deve responder a necessidades sociais, ambientais e econômicas.

Nos primórdios do sistema de controle de terras brasileiras, a concessão de domínio já era condicionada ao uso da terra. O estado absolutista português instituiu em 1375 o regime de sesmaria para a propriedade das terras da coroa. A terra era concedida ao produtor enquanto ele mantivesse seu uso produtivo, no caso da obrigatoriedade do cultivo não cumprida, a terra retornava ao poder do Estado e era cedida a outro produtor.

Essa forma de administrar a terra se estendeu à colônia, inicialmente dando direito ao capitão-mor de conceder terras e criar vilas sob a obrigação da ocupação com cultivo, do desbravamento e do pagamento de dízimo à Ordem de Cristo. A condição essencial era a ocupação efetiva, cabendo à Câmara esse controle e redistribuição caso o não cumprimento. Nas brechas do sistema burocrático e na imprecisão das delimitações de terra se dava outra forma de ocupação, informal e livre, baseada na mesma lógica que a sesmarial, de domínio por ocupação.

Em 1822 com a independência, foi extinto o regime sesmarial no Brasil e iniciado um intenso período de apossamento de terras. Entre 1822 e 1850 esse sistema se transformou em regra. A noção do direito à terra diretamente ligada à sua utilização se perde quando é criada a primeira Constituição brasileira, que data de 1824, garantindo o direito de propriedade em toda a sua plenitude. Chamada de Constituição do Império, a que por mais tempo

permaneceu em vigência no Brasil, seguia os moldes das Constituições existentes do período de Portugal e da Espanha, no que diz respeito à absolutização da propriedade, segundo Pires (2005), se assemelhando ao conceito romano de *jus utendi, fruendi e abutendi*.²

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.

XXII. É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação. (BRASIL, 1824)

Posteriormente, é aprovada a Lei de 9 de setembro de 1826, regulamentando a desapropriação para uso público, sendo essa a única exceção feita à plenitude do direito de propriedade. Conforme a Constituição do Império, Tit. 8.º Art. 179, § 22, “terá lugar quando o bem público exigir uso, ou emprego da propriedade do cidadão por necessidade” (BRASIL, 1826).

Com a criação da Lei nº 601 Euzébio de Queiroz (Lei de Terras) em 1850, ocorre uma alteração fundamental na forma de apropriação da terra no Brasil. A lei dispõe sobre as terras devolutas do Império, determinando que as mesmas só podem ser adquiridas por compra, garantindo assim uma contrapartida relacionada ao fim da escravidão no país e à transição para o trabalho livre de imigrantes nas lavouras. Como a única forma legal de posse é a compra registrada, ocorre a absolutização concreta da propriedade (sua desvinculação à obrigação de uso) e sua monetarização, tornando-se assim uma mercadoria. Essa lei foi determinante para a legitimação da propriedade privada e do latifúndio no país.

A determinação da Lei de Terras é reforçada posteriormente com a criação da primeira Constituição Republicana em 1891, com influência do pensamento americano de concepção liberal, no campo político, econômico e social (PIRES, 2005).

² A propriedade é o direito de usar (*jus utendi*), gozar (*jus fruendi*) e dispor (*jus abutendi*) de um bem, assim como o direito de reivindicar de quem injustamente o detenha (*reivindicatio*).

Art 72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: § 17 - O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salva a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. As minas pertencem aos proprietários do solo, salvas as limitações que forem estabelecidas por lei a bem da exploração deste ramo de indústria. (BRASIL, 1891)

Devido à combinação da Lei de Registro em Cartório e essa Constituição, se estabelece que todo detentor de terra que não tivesse seu título comprovado por lei e os que se apossaram de terras alheias estariam sujeitos à prisão e despejo. Essa determinação da Constituição, assim como diversas outras, foram alteradas pela Ementa Constitucional de 3 de setembro de 1926. Assim, o texto passou a ser da seguinte forma:

Art.72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes á liberdade, á segurança individual e á propriedade, nos termos seguintes: § 17. O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade, ou utilidade pública, mediante indenização prévia. (BRASIL, 1926)

Em 1916 foi instaurado o Código Civil, que somente foi revogado em 2002, buscando regular os direitos e as obrigações de ordem privada, referentes às pessoas, aos bens e suas relações, como seu próprio texto cita, conferindo ao proprietário o poder ilimitado sobre seus bens sem que tenha que submeter-se aos interesses públicos. Em seu Título II:

Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

Art. 527. O domínio presume-se exclusivo e ilimitado, até prova em contrário. (BRASIL, 1916)

A função social da propriedade é aplicada pela primeira vez nas leis brasileiras na Constituição de 1934, inspirada na Constituição alemã, mexicana e espanhola, visando a instauração da democracia social como resposta às reivindicações da Revolução Constitucionalista de 1932. Nela consta que é garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo na forma que a lei determinar. A desapropriação era possível mediante prévia indenização, como nas outras Constituições.

Artigo 113. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes a liberdade, a subsistência, a segurança individual e a propriedade, nos seguintes termos:

17. É garantido o direito de propriedade que não poderá ser exercido contra interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito de indenização ulterior. (BRASIL, 1934)

A previsão de submissão da propriedade privada ao interesse social não teve qualquer efeito, assim como na Constituição alemã, sendo as motivações para sua instauração apenas os preceitos econômicos. As bases oligárquicas brasileiras impediram o intervencionismo (SANTANA, 2016, p.66).

Essa Constituição teve apenas 3 anos de exercício, sendo posteriormente substituída pela Constituição de 1937, dentro do período do Estado Novo. Em seu texto, evidenciou-se que a necessidade da propriedade atender a fins e interesses sociais foi abandonada:

Art 122 - A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: [...] 14) o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício. (BRASIL, 1937)

O texto da Constituição de 1946 foi construído com natureza federativa, republicana e democrática, fruto de Assembleia Constituinte. Consta em seu Artigo 141, § 16 e artigo 147:

Artigo 141. A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

§16. É assegurado o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir

o bem público, ficando, todavia, assegurando o direito à indenização ulterior.

Artigo 147. O uso da propriedade será condicionado ao bem – estar social. A lei poderá, com observância do disposto no artigo 141,§ 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos. (BRASIL, 1946)

Ao instituir que as desapropriações seriam efetuadas mediante pagamento prévio, pouco ameaçou o estabelecimento da propriedade privada vigente, tirando qualquer caráter punitivo ao não cumprimento do bem estar social, além das desapropriações nunca terem sido efetuadas (SANTANA, 2006, p.68).

A importância da questão urbana ser tratada pelo Estado pode ser encontrada posteriormente em 1953 no III Congresso Brasileiro de Arquitetos que propôs a criação de um Ministério de Habitação e Urbanismo. Posteriormente, vê-se outra iniciativa em 1959 com o Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) publicando uma proposta para projeto de lei que seria chamada de “Lei da Casa Própria”, prevendo a constituição de organizações financiadoras da casa própria e a criação de um Conselho Nacional de Habitação. Em 1962 esse Conselho é colocado em prática e no ano seguinte ocorre o Seminário de Habitação e Reforma Urbana, com a participação de técnicos, intelectuais e políticos visando à luta pela moradia e a justiça social nas cidades. Recomendavam um projeto de lei sobre a política habitacional e urbana, entre outros princípios.

Esse projeto de lei não é apresentado ao Congresso, sendo interrompido pelo golpe militar em 1964. A primeira tentativa, durante o regime militar, de se responder aos problemas urbanos mediante legislação, foi dentro do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano, quando foi elaborado um projeto de lei de desenvolvimento urbano. A mídia condenou a tentativa, acusando o governo de tentar socializar o solo urbano (RIBEIRO e CARDOSO apud BASSUL, 2010) e assim o projeto não teve continuidade.

Ainda na vigência da Constituição de 1946, foi criado o Estatuto da Terra – Lei nº 4504, de 30 de novembro de 1964, com contornos específicos a respeito da função social da propriedade rural. Em seu Título I – Disposições Preliminares; Capítulo I – Princípios e Definições, Artigo 2º da lei conceitua-se a função social da seguinte maneira:

§ 1º - A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente: a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias; b) mantém níveis satisfatórios de produtividade; c) assegura a conservação dos recursos naturais; d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam. (BRASIL, 1964)

Prometendo a Reforma Agrária, essa lei elaborada por um governo conservador, defendia o desenvolvimento econômico e respondia à forte pressão norte-americana. Segundo Dos Santos (2013) com o estabelecimento dessa lei ocorre um retrocesso quanto à possibilidade redistributiva do conceito de função social da propriedade, uma vez que, cumprida a função social relacionada a níveis mínimos de produção, a propriedade seria insuscetível de expropriação para fins de reforma agrária, restando apenas a expropriação em razão de utilidade pública.

A Constituição de 1946 foi mantida pelo ato institucional de 09/04/1964, de lavra da Junta Militar, sofrendo tantas emendas que foi aos poucos desnaturada (PIRES, 2005). O ato institucional nº 04 convocou o Congresso Nacional, extraordinariamente, para votar e promulgar o texto de uma nova Constituição, que entrou em vigor em 1967. A Constituição de 1967 refere-se à função social apenas nos princípios econômicos e sociais. Em seu Art.157 consta que a ordem econômica tem por fim realizar a justiça social através dos seguintes princípios: III- função social da propriedade, reforçando a lógica instalada com o Estatuto da Terra. Quanto à propriedade privada determina:

Artigo 150. A constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos seguintes termos:

§ 22. É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no artigo 157,VI, § 1º. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior. (BRASIL, 1967)

Essa Constituição também chegou a suprimir o que seria e como se atingiria a função social da propriedade, esvaziando seu significado. Como as demandas sociais eram crescentes, ocorreram organizações populares, buscando o suprimento dessas carências através de iniciativas do poder público. Essas

organizações, muito ativas na década de 1970, configurando movimentos sociais urbanos, aliaram-se a certas categorias profissionais, e fundaram, na década seguinte, o Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU).

A campanha eleitoral da primeira eleição direta após o regime trouxe a questão urbana como pauta. Nos anos do governo de João Figueiredo, buscando acalmar as organizações populares, é enviada ao Congresso Nacional uma versão reduzida do projeto elaborado no CNDU, que não chega a ser votada.

Procurando atuar no território físico e político das cidades, o MNRU buscava propor novas normas jurídicas para tratar do urbano e a promoção de debates que aos poucos ganharam força. Finalmente, em 1986, com a Assembleia Nacional Constituinte, as ementas populares tiveram uma maior expressão social e viabilizaram o reconhecimento político das propostas de iniciativa popular e do movimento. Em todo o processo, foram amplas as possibilidades de participação, admitindo diversas ementas de iniciativa dos cidadãos, desde que apresentassem 30 mil assinaturas de eleitores e referendadas por três associações representativas. Entre essas ementas estava a Ementa Popular da Reforma Urbana.

Segundo Bassul (2010), ao final do processo constituinte, a Ementa Popular da Reforma Urbana resultou em aprovação parcial, o que parece ter desagradado a ambos os polos do debate. De um lado, o MNRU mostrava-se insatisfeito, porque a função social da propriedade, diretriz fundamental da Ementa, havia sido submetida a uma lei federal que fixasse as diretrizes da política urbana e, ainda, ao Plano Diretor Municipal. De outro, a Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (FIESP) tornava pública sua inconformidade com a usucapião urbana (MARICATO apud BASSUL, 2010). Após a promulgação da Constituição feita em forma de acordo, os aspectos legislativos da reforma urbana passam a depender de uma Lei Federal, o Estatuto da Cidade, que seria aprovado 13 anos depois.

As disposições do capítulo sobre política urbana da Constituição de 1988 representaram um momento decisivo para a gestão de terras urbanas, caso fosse aplicada pelos gestores municipais pelos Planos Diretores, com consequências potencialmente significativas para a moradia de baixa renda e assentamentos informais, já que durante o período de mais rápido

crescimento urbano do Brasil, o direito de propriedade era *erga omnes*³ (SILVA FILHO, 2014).

A Constituição Federal de 1988, especialmente os Artigos 182 e 183, reiterou os princípios estabelecidos pelas Constituições anteriores e introduziu também mecanismos para aplicação e cumprimento da função social da propriedade de terras, o que havia sido mencionado na Constituição Federal de 1967, mas sem elaboração. De acordo com a nova estrutura introduzida pela Constituição, o conteúdo econômico da propriedade urbana deve ser decidido pelo governo municipal, por meio de um processo legislativo participativo e não mais pelos interesses individuais exclusivos do proprietário. Com o inciso XXII do Art. 5º da Carta Magna foi possível constitucionalizar o direito à propriedade, sofrendo modificações, deixando de ser absoluto. Isso se deve ao Artigo 5º, incisos XXII e XXIII da Constituição Federal, que definem que a propriedade deverá possuir uma função social:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá à sua função social; (BRASIL, 1988)

Além disso, a Constituição reforça o papel dos municípios enquanto principais atores da aplicação dos princípios de gestão urbana descritos, estabelecendo o Plano Diretor como instrumento fundamental, indispensável para municípios com mais de vinte mil habitantes, cabendo a ele o estabelecimento das exigências fundamentais de ordenação da cidade que determinam a função social da propriedade.

O posicionamento do direito de propriedade, no corpo da lei, separadamente do cumprimento da função social, faz com que o segundo seja um dever jurídico imposto, cujo descumprimento leva a uma sanção. Nesse sentido, a Constituição garante e assegura o direito de propriedade, assim como as outras Constituições passadas, mas, a disciplina de maneira a diminuir as tensões do uso individualista do proprietário. O caráter sancionatório reside no

3 Oponível contra todos; o direito livre de exercer poder sobre algo cabendo a todos os demais respeitar o exercício deste direito.

fato que o proprietário que não conceder à sua propriedade a função social perderá o reconhecimento e a proteção jurídica do bem, e o Estado pode lhe impor sanções (PIRES, 2005). A função social da propriedade, nesse sentido, se configura como um dever imposto na estrutura interna do direito de propriedade.

Destaca-se que a função social da propriedade reaparece na Constituição no capítulo destinado à ordem econômica e financeira, sendo necessária para assegurar a todos uma existência digna e assim, a justiça social, como indicado a seguir:

Art. 170. - A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] III - função social da propriedade. (BRASIL, 1988)

Combinada com o texto da nova versão do Código Civil de 2002, a CF88 pretendia construir, na teoria, um panorama de uma sociedade livre, justa e solidária, visando a erradicação da pobreza, da marginalização e a redução das desigualdades sociais. Sendo assim, o dever do proprietário vai além de uma destinação socialmente útil, mas se fixa na obrigação de dar um destino que atenda à justiça social, assumindo a busca pelo bem-estar coletivo (PIRES, 2005).

Consequente fruto da Constituição de 1988, a Lei 10.257/2001 trouxe, 13 anos depois⁴, a aplicabilidade das normas constitucionais. Após sua criação, puderam ser regulamentados artigos que tratavam do urbano, e aos municípios o Estatuto da Cidade deu o apoio jurídico necessário para auxiliar no planejamento e controle das cidades. A nova lei, incumbida de fazer cumprir a função social da propriedade, determina que os municípios devem aplicar instrumentos de intervenção no território, disponíveis em seu corpo de lei, e assim garantir uma nova forma de equidade urbana. É inovadora no sentido de disponibilizar esses novos instrumentos, de incorporar a participação popular e de garantir a normatização da ocupação do solo e das posses urbanas.

O Estatuto da Cidade possui como princípios centrais uma gestão democrática do território e a correção das distorções do crescimento urbano e

⁴ Houve uma tentativa de regulamentar a Constituição com o PL 5788/1990, mas o mesmo não foi aprovado.

seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a regularização fundiária e o retorno da valorização de imóveis urbanos, objetivos esses viabilizados pela intervenção do Estado. Seus princípios norteadores conformam uma regra nacional aplicável em todos os municípios, cabendo aos mesmos, dentro de certa autonomia, seus ajustes locais. O Estatuto da Cidade também fortalece uma demanda importante, a participação popular nas decisões quanto ao território. Destaca-se a gestão orçamentária participativa e o direito do cidadão de fiscalizar as finanças públicas, além da participação popular na aplicação dos instrumentos de política urbana, conforme consta no § 3º do artigo 4º do Estatuto. O fortalecimento da gestão municipal também é fundamental na lei, cabendo ao município a maior competência e responsabilidade em promover a política urbana, construindo uma ordem legal própria.

Segundo o Art. 40, o Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

A lei estabelece também que o plano deve ser revisto a cada 10 anos e é obrigatório a todo município com mais de vinte mil habitantes, ou que faça parte de região metropolitana, de interesse turístico ou ainda, que faça parte de região de impacto ambiental significativo. Seu processo de elaboração e a fiscalização de sua implementação devem ser feitos com a participação popular, através de debates e audiências, com publicização de todos os documentos do processo. O corpo do Plano Diretor, segundo o Estatuto da Cidade, deve conter no mínimo a delimitação de áreas onde serão aplicados os instrumentos descritos na lei, seguindo suas regulamentações específicas e conter um sistema de acompanhamento e controle.

Por meio do Estatuto da Cidade, as exigências descritas no parágrafo 4º do Artigo 182 da Constituição Federal podem ser cumpridas, com base no Plano Diretor, no que diz respeito à aplicação de instrumentos pelo poder público municipal a fim de induzir o proprietário de imóvel urbano que suas terras cumpram sua função social. Esses instrumentos, criados para enfrentar e regular a lógica do mercado imobiliário e coibir a especulação são um passo

importante para a garantia de redução da desigualdade das condições das cidades brasileiras, quando aplicados na forma que foram preconizados.

Através dos Artigos 5º e 6º, o Estatuto da Cidade descreve o instrumento de Parcelamento ou Edificação Compulsórios, passível de ser aplicado em qualquer área delimitada pelo Plano Diretor que não atenda sua função social. O Parcelamento Compulsório é regido pela Lei Federal nº 6.766, de 1979 (alterada pela Lei nº 9.785, de 1999). Consiste em induzir o proprietário a subdividir sua gleba não utilizada em lotes destinados à edificação.

Já a Edificação Compulsória, sem lei própria, mas garantida pela Art. 182 da Constituição, define que a área que não cumpre sua função social deve ser edificada, ou seja, dotar o solo urbano de uma construção residencial, industrial, religiosa, cultural ou de lazer. É obrigatório que o Plano Diretor delimite essas áreas urbanas para a aplicação do instrumento. O Estatuto da Cidade estabelece também, de acordo com o § 1º do Artigo 5º, critérios gerais para identificar se uma propriedade urbana se enquadra na categoria de propriedade subutilizada para possível delimitação:

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – vetado (BRASIL, 2001)

O veto do inciso segundo, feito em 2001, que considerava imóvel subutilizado aquele que estivesse em desacordo com a legislação urbanística ou ambiental, foi justificado como sendo inconstitucional, pois difere da classificação da Constituição, que considera imóvel subutilizado aquele que não atende ao interesse social.

O Município pode também aplicar o IPTU progressivo no tempo, fundamentado no Artigo 7º, com a cobrança extrafiscal⁵ e progressiva

⁵ A finalidade da cobrança extrafiscal pelo poder público municipal na utilização do IPTU progressivo no tempo não é a arrecadação, mas sim a de induzir o proprietário do imóvel urbano a cumprir com a obrigação estabelecida no plano urbanístico local, de parcelar ou edificar, de utilizar a propriedade urbana. Difere-se da arrecadação fiscal nesse sentido (MINISTERIO DAS CIDADES, 2015)

destinada a imóveis que não cumprem sua função social, motivando assim a utilização da propriedade. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública. A desapropriação também é regulamentada pela Lei n.º 4.132 de 1962.

O Estatuto também disponibiliza outros instrumentos, com destaque para as Zonas Especiais de Interesse Social. Esta se configurou como um importante instrumento de demarcação e ocupação de vazios urbanos em prol da habitação social, podendo ser utilizada para reverter a segregação socioespacial. A ZEIS não se inaugura com o Estatuto da Cidade. Foi utilizada pela primeira vez na Lei municipal de uso e ocupação do solo de Recife em 1983, tendo desde então, pouco a pouco, recebido adesão pelas gestões municipais. Ainda carece de lei específica, mas foi descrita na Lei nº 11.977/09 que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida.

Outro importante instrumento para atuação em vazios urbanos foi o que contava no Art. 8º inciso II do Estatuto, que foi vetado.

Art.8º - Configuram abuso de direito e da função social da propriedade:

II. Recusa de oferecer à locação, sob qualquer pretexto, imóveis residências não necessários à habitação do proprietário e seus dependentes, salvo nos casos excepcionados no Plano Diretor.
(BRASIL, 2001)

Outro instrumento vetado foi a concessão de uso especial para fins de moradia, que garantia moradia para ocupações em lotes públicos, diferente da usucapião, que só se aplica a imóveis privados.

Apresenta-se a seguir a sistematização dos instrumentos atualmente disponíveis na legislação brasileira para a adoção em planos diretores, com seus objetivos e parâmetros estabelecidos para aplicação nas cidades.

Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade - volume 2: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e IPTU progressivo no tempo.

Instrumentos urbanísticos

DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Objetivo: regularizar a moradia informal em favelas, cortiços e assentamentos, assegurando o direito à moradia a segmentos de baixa renda pela aquisição do direito de propriedade. Não se aplica a imóveis de domínio público.

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

BRASIL, 2001 (Lei 10.257)

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Objetivo: garantir o acesso a moradia pela concessão de áreas públicas municipais, estaduais e federais, que foram ocupadas, pelo título de domínio concedido.

Art. 1º Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

BRASIL, 2017 (Lei 13.465)

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Objetivo: conceder direito real resolúvel para urbanização ou outra utilização de interesse social de terrenos públicos ou particulares, transferindo o domínio útil do imóvel.

Art. 7º É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

BRASIL, 1967 (Decreto-lei 271)

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Objetivo: promover a produção e manutenção da habitação de interesse social através da incorporação de zonas com moradia informal de baixa renda ou áreas não utilizadas, para moradia.

Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se: [...] V - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

BRASIL, 2007 (Lei 11.481)

Instrumentos urbanísticos

DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

PARCELAMENTO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS

Objetivo: induzir o proprietário a utilizar socialmente seu imóvel urbano subutilizado ou não utilizado, através do parcelamento ou da edificação da área. Existe ainda a possibilidade de aplicação da utilização compulsória de imóvel construído.

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Objetivo: motivar a utilização devida da propriedade urbana fazendo cumprir a função social da propriedade. Sendo de natureza extrafiscal, não visa a arrecadação, mas o cumprimento da obrigação estabelecida no plano urbanístico, podendo atingir até 15% de aumento da alíquota.

DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Objetivo: aplicar uma sanção ao proprietário por não cumprir sua obrigação de destinação social do imóvel através de sua desapropriação, em exceção ao artigo 5º inciso XXIV da constituição, com indenização mediante títulos da dívida pública de emissão previa, com prazo de resgate de 10 anos.

DIREITO DE PREEMPÇÃO

Objetivo: registrar a preferência de compra de imóveis pelo poder público no momento de sua venda para diversos fins, facilitando a aquisição de áreas para projetos específicos.

Art. 5o - Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1o Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

Art. 7o - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5o desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5o do art. 5o desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Art. 8o - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 25 - O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

BRASIL, 2001 (Lei 10.257)

Art. 21 - O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.
§ 1o O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

Art. 28 - O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 32 - Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.
§ 1o Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 35 - Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente [...].

Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5o desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

DIREITO DE SUPERFÍCIE

Objetivo: proporcionar a venda ou transferência do direito de construir realizando a separação do direito de propriedade do direito de construir, na superfície, subsolo e espaço aéreo, através de uma concessão por tempo determinado ou indeterminado, de forma gratuita ou onerosa.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Objetivo: com a instituição do coeficiente de aproveitamento básico e máximo como limites de aplicação do instrumento, estimular a ocupação de certas áreas ou, com a isenção de pagamento de solo criado, o incentivo a usos específicos predeterminados.

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Objetivo: Intervir em área urbana de grande escala para transformação estrutural, com a combinação de investimentos públicos e privados, através da transação dos direitos de uso e edificabilidade do solo através da unidade CEPAC – Certificado de potencial construtivo.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Objetivo: Preservar áreas de interesse ambiental ou histórico, permitindo que o proprietário transfira seu potencial construtivo para outro imóvel e com isso, conter a pressão imobiliária.

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Objetivo: em cooperação com a iniciativa, urbanizar áreas com carência de infraestrutura e serviços e onde contenham imóveis subutilizados e não utilizados.

Instrumentos urbanísticos

DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II – debates, audiências e consultas públicas;
- III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; [...]

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

ÓRGÃOS COLEGIADOS DE POLÍTICA URBANA; DEBATES, AUDIÊNCIAS E CONSULTAS PÚBLICAS; CONFERÊNCIAS SOBRE ASSUNTOS DE INTERESSE URBANO

Objetivos: proporcionar à população o poder de intervenção e atuação nas decisões do planejamento urbano, abrindo espaços de participação pública.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Objetivo: garantir o acesso da população afetada por um empreendimento de participar da tomada de decisões de condições e contrapartidas.

Após a aprovação do EC, o desafio se tornou a capacitação dos profissionais e cidadãos sobre as possibilidades abertas pela lei. Nesse sentido, foram produzidos diversos materiais sobre o Estatuto, além da disponibilidade de oficinas. Outro desafio foi à implantação nas cidades, sendo então disseminada uma campanha nacional do Plano Diretor Participativo. A criação do Conselho das Cidades e do Ministério das Cidades também foi um passo decisivo nessa trajetória, fazendo com que diversos atores integrassem um espaço institucional de produção de políticas urbanas.

Cada país latino americano vem enfrentando a reforma urbana e jurídica de maneira distinta, mas a função social da propriedade se destaca como ponto comum, buscando priorizar em suas mudanças o bem coletivo, sendo a renovação das Constituições essencial para respaldar legalmente a intervenção estatal na propriedade privada. Nesse sentido, nos últimos 50 anos, um movimento de reforma legal ganha força em diversos países propondo a revisão dos princípios legais tradicionais e a formulação de uma nova política de terra urbana, através de leis que expressem os princípios do direito urbano.

Segundo Fernandes e Copello (2009), embora este processo seja mais avançado no Brasil (principalmente através da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade de 2001), uma série de princípios comuns foi incorporada nas ordens legais de outros países da América Latina, sempre tendo a função social da propriedade como princípio estrutural mais importante. Pode-se constatar a defesa da função social da propriedade nas Constituições da Bolívia de 2009 (Art. 393), Chile de 1980 (Art. 24), Colômbia de 1991 (Art. 58), Equador de 2008 (Art. 31 e 321), Paraguai de 1992 (Art. 109), Uruguai de 1967 (Art. 32) e Venezuela de 1999 (Art. 115) (MONTEIRO; KEMPFER, 2014). Outros pontos congruentes para a formatação de uma nova legislação nos países latino-americanos foram o reconhecimento da participação popular na criação de leis e na gestão urbana, a descentralização do poder de decisão e o fortalecimento das gestões locais, a articulação de sistemas intergovernamentais e a criação de referências legais que apoiem as novas relações entre sociedade e Estado.

TIPOS E CLASSIFICAÇÕES DE VAZIOS

A problemática em relação ao vazio urbano se inicia em sua nomenclatura. Sendo esse termo de grande abrangência, pode ser utilizado para identificar

diversas formas no meio urbano. Antes de buscar qualquer determinação precisa para o fenômeno é necessário explicitar como o vazio urbano é classificado nos estudos recentes, buscando levantar, assim, a complexidade de situações envolvidas no tema.

Lote vago, construção abandonada, imóvel subutilizado (ou parcialmente utilizado), terreno baldio, vacância imobiliária, todos se encontram no mesmo conjunto de situações interpretadas como vazio urbano. Logo de início pode-se enfatizar que apesar da extensão do leque de situações que se encontram nas cidades hoje e nos estudos quanto aos vazios, a questão da ociosidade é constante e determinante para se identificar essas áreas e imóveis. Sendo essa a característica que reúne todas as formas de vazio, é possível apontar que a ociosidade urbana se desenvolve das mais variadas formas e com as mais variadas nomenclaturas. Além disso, é nesse sentido que a Constituição está se ocupando de fazer cumprir a função social da propriedade, que é, para além de impedir a privatização da construção coletiva, uma forma de induzir a ocupação dessas áreas com usos benéficos à população e à cidade.

O fenômeno possui diferentes denominações utilizadas em estudos internacionais: *terrain vague*, *friches urbaines*, *wastelands*, *derelict lands*, *expectant lands*, *tierras vacantes*, mas todos relacionados de alguma forma ao vazio e ao urbano. É possível verificar uma diferenciação significativa da noção de vazio urbano encontrada nos países europeus e nos Estados Unidos em relação aos vazios vistos em países latino-americanos. Como a própria nomenclatura já denuncia, as áreas definidas a partir dos estudos desses países são em sua maioria referentes à desindustrialização sofrida nas últimas décadas e o abandono gradativo de grandes áreas industriais e ferroviárias. Além disso, verifica-se o uso desses termos para áreas abandonadas em bairros onde o mercado imobiliário está em queda, fazendo com que a falta de investimentos e melhorias leve a uma desvalorização significativa e ao conseqüente abandono. As relações mercadológicas, em contrapartida, vistas nos vazios urbanos dos países dependentes possuem outras formas que estão estritamente ligadas à lógica expansionista histórica, apesar de também conter traços da força da mudança do modelo capitalista vigente em relação à desindustrialização e do corte nos meios ferroviários de escoamento.

Dos autores internacionais, destacam-se Solá-morales, Bowman, Pagano e Clichevsky, pela importância de seus estudos sobre o tema. Solá-morales, ao

buscar definir o conceito de vazio urbano, recorre a duas palavras francesas exatamente pela sua ambiguidade, podendo abranger diversas possibilidades. Cita, quanto aos *Terrain Vague*:

Não é possível traduzir com uma só palavra inglesa a expressão francesa *terrain vague*. Em francês a palavra *terrain* tem um caráter mais urbano que o inglês *land*, de maneira que notamos que *terrain* é em primeiro lugar, uma extensão de solo de limites precisos, edificável, na cidade. [...] Porém nos interessa mais, todavia, as raízes latinas que convergem na expressão francesa *vague*. Em primeiro lugar, *vague* como derivado de *vacuus*, *vacante*, *vacum* em inglês, é dizer *empty*, *unoccupied*, mas também *free*, *available*, *unengaged*. A relação entre a ausência de uso, de atividade e de sentido de liberdade, de expectativa é fundamental para entender toda a potência evocativa que os *terrain vague* das cidades tem na percepção da mesma nos últimos anos. Vazio, portanto, como ausência, mas também como promessa, como encontro, como espaço do possível, expectativa. (SOLÁ-MORALES, 2002)

Para o autor, esses espaços não são somente áreas à espera de ocupação, são os vestígios do passado que indicam singularidades e impressionam pela memória urbana contida nos seus restos, sendo assim, configuram-se como vestígios materiais de diferentes períodos da cidade. Solà-Morales (2002) afirma que essas áreas indefinidas podem ser ambíguas e sem delimitações claras, improdutivas e obsoletas, conformando-se como um encontro entre o passado e o presente, configurando-se como reservas de futuro.

Já Bowman e Pagano (2004), num importante estudo sobre os vazios urbanos dos Estados Unidos, definem *vacant land* como parcelas da cidade que não possuem uso ou estão subutilizadas, por diversos motivos, como o uso especulativo do mercado ou a desindustrialização. Essa situação pode ser contínua ou temporária, apesar do temporário poder se estender por décadas. Os autores chamam a atenção para as particularidades dos chamados *derelict lands* ou *brownfields*, sendo áreas que precisam da ação do governo para retroceder os efeitos danosos do uso industrial pela contaminação, dificultando a reocupação da área. Outro tipo de vacância que descrevem é o chamado TOAD (*Temporarily Obsolete, Abandoned, or Derelict sites*) que abrangem tanto áreas industriais abandonadas, quanto terrenos que nunca foram desenvolvidos. Outras distinções importantes que precisam ser verificadas ao tentar se compreender o fenômeno dos vazios urbanos numa cidade são, segundo os autores, a propriedade, sendo pública ou privada,

além da *developability* da área relacionada a diversos fatores, como as estruturas construídas, a presença ou ausência de complicações legais ou financeiras, o interesse do mercado imobiliário e o planejamento de uso do espaço pela gestão municipal.

Clichevsky (2007), ao buscar compreender os diferentes tipos de vazio que se encontra nas cidades hoje, os divide em duas diferentes tipologias, o *suelo vacante*, terrenos vazios que se encontram tanto na periferia quanto em áreas centrais e intersticiais, e a *tierra vacante latente*, que se configura como casas e comércios nas áreas centrais, obsoletas, esperando valorização para outros usos, bem como as indústrias e portos desativados. Quanto à situação em diferentes países, a autora atenta para as principais diferenças da *tierra vacante* nos países latino-americanos em comparação com os países europeus e norte-americanos, demonstrando que nos países dependentes, a maioria de seus vazios se encontra na periferia, objeto de especulação feroz e estratégias de retenção, dependendo de sua acessibilidade às redes de serviços públicos. A autora cita que no caso específico latino-americano, como regra geral, a *tierra vacante* está na mão de diversos atores, tais como loteadores legais ou ilegais, pequenos proprietários que adquiriram terras, mas que são incapazes de desenvolvê-las, especuladores imobiliários, agricultores, empresas estatais e outras instituições como a igreja, o exército, o seguro social, etc.

Na bibliografia brasileira, vemos ainda poucas publicações de relação direta com o tema, predominando aquelas que procuram apenas compreender suas manifestações físicas através de estudos de caso sem se dedicar a compreender a definição do fenômeno.

A seguir são apresentadas as formas de classificação dos vazios urbanos, segundo trabalhos recentes que buscaram, em seu corpo, entender essa nomenclatura.

Beltrame (2013), ao analisar o fenômeno na cidade de Ipatinga-MG, remete ao vazio urbano o sentido de ausência e descontinuidade, “espaços residuais no tecido urbano, atribuídos ao processo capitalista permanente de construção e reconstrução da cidade,” abrangendo desde a inexistência de construção, à não ocupação, à desocupação, à decadência, ao não uso e ao subaproveitamento dos espaços, sejam eles terrenos ou edificações considerados como urbanos. Para a autora, ainda, os vazios urbanos

dialogam com diferentes experiências de tempo e espaço, pois podem apresentar vestígios de memórias do passado. Quanto à sua localização, divide os vazios centrais dos periféricos. Os primeiros são vinculados ao abandono, esvaziamento e decadência. Quanto aos periféricos, a autora cita que usualmente originam-se de processos de parcelamento e são destinados à expansão urbana, sendo considerados uma marca da expansão periférica fragmentada. A autora ainda destaca a existência de uma nova forma de vazio urbano, os novos imóveis edificadas e retidos à espera de valorização, visto que seus proprietários possuem condições econômicas para tal. Por fim, declara que é necessária a análise do objeto empírico para que assim se possa compreender o fenômeno multidimensional dos vazios urbanos, defendendo que a análise dos vazios urbanos perpassa pela compreensão das especificidades históricas e locais nos quais se insere.

Freitas e Negrão (2014), num estudo dos vazios urbanos da cidade de Guarapuava – PR, adotam o conceito estabelecido pelo Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (2008). Os autores ainda citam outras bases para a definição do que é um vazio urbano, como Cavaco (2007) e a definição de vazio expectante; Souza (2010) e os espaços de transição temporal; Porta (2009) e os vazios oportunos para o planejamento adaptativo e gerenciamento negocial; Jorge(2007) com o conceito de útil e inútil, regra e exceção que os vazios urbanos carregam e, por fim, a crítica ao conceito de Dittmar (2006), que define vazio urbano apenas como áreas não construídas ou loteadas. Quanto aos termos dimensionais, os autores destacam que os vazios podem variar de pequenos a grandes terrenos, ocupados ou não por edificações, destacando ainda outros tipos de vazios urbanos em potencial, como terrenos com edificações que estão à espera de demolição, dadas sua degradação ou obsolescência, podendo ou não deixar de ser vazios, dependendo da influência das expectativas econômicas naquele espaço. Por fim, subcategorizam as áreas urbanas em quatro possibilidades:

ÁREAS URBANAS COM FUNÇÃO SOCIAL ATIVA (Todas aquelas áreas ocupadas e funcionais, ou seja, que possui estrutura e é utilizada independente da utilização); ÁREAS URBANAS COM FUNÇÃO SOCIAL EM POTENCIAL (As áreas não ocupadas mas que possuem estrutura para ocupação, isto é, existe área construída porém sem uso); ÁREAS URBANAS COM FUNÇÃO SOCIAL INATIVA (São as áreas não ocupadas que possuem função social definida, ou seja, não possui estrutura mas tem outros usos como parques e praças) e ÁREAS URBANAS SEM FUNÇÃO SOCIAL (Áreas não ocupadas que não

podem ser ocupadas, como APPs que não devem ser ocupadas e/ou possuir estrutura)(FREITAS; NEGRÃO, 2014, p.488-489).

Clemente et al. (2011) em seu estudo, constroem uma forma de classificar os tipos de vazios urbanos que podem ser encontrados nas cidades brasileiras, através de um levantamento crítico das definições encontradas na bibliografia disponível. Os autores alegam que o termo vazios urbanos engloba leque considerável de espaços e diversos significados. O mais usualmente utilizado é “terrenos e edificações não utilizados, subutilizados, desocupados ou desestabilizados, localizados em terrenos infraestruturados e que passaram ou estão passando por processo de esvaziamento”, porém criticam essa classificação, ao citar que não é possível se presumir o futuro dos espaços desestabilizados. Trazem a noção de que vazios urbanos pode também incluir espaços edificados, desde que tais espaços estejam improdutivos, desprovidos de uso, ou vazios de uso.

Nesse sentido, concluem que o vazios urbanos é consequência de um processo de esvaziamento, relacionado à ausência de “algo” e não a ausência de “tudo”, por isso os imóveis subutilizados são incluídos na mesma categoria. A partir da noção de que o vazios urbanos pode ser associado tanto à perda de uma função anterior quanto a aspectos de degradação no presente e à incerteza futura, classificam que

“vazios urbanos é, então, o espaço que não foi concebido como espaço livre público, localizado em área urbanizada, sem ocupação e/ou sem uso, e que, por sua improdutividade, tem uma conotação negativa no meio intra urbano, mas que traz consigo o caráter expectante, representando a possibilidade de transformação futura” (CLEMENTE et al., 2011, p.60).

Por fim, para sistematizar as possibilidades levantadas, os autores criam uma tabela de tipologia de vazios urbanos, a partir da função, do uso e da ocupação do espaço a ser identificado.

Categorias		Função	Uso		Ocupação
Critério	Categorias		Total	Parcial	
Vazio urbano	lote não ocupado	Não	Não	Não	Não
	edificação não utilizada	Não	Não	Não	Sim
	ruína	Sim	Não	Não	Sim
	construções interrompidas	Não	Não	Não	Não
Imóvel subutilizado	Lote	Sim	Não	Sim	Não
	Edificação	Sim	Não	Sim	Sim
	estacionamento	Sim	Sim	Sim	Não

Figura 1 Possibilidades de tipologias de vazios urbanos e imóveis subutilizados FONTE: CLEMENTE (2011)

Souza (2014) faz uma profunda e importante análise da gestão municipal dos vazios urbanos da cidade do Rio de Janeiro. Estudando a legislação, as políticas urbanas e as bases de informação cadastral da prefeitura municipal, além de estruturar uma metodologia baseada no SIG, o autor realizou um levantamento da situação dos vazios urbanos na cidade. Destaca-se as observações do autor nesse processo, citando que é preciso averiguar a confiabilidade dos métodos de levantamento realizados pelos órgãos públicos e privados contratados, além do problema da dispersão das informações sobre vazios urbanos entre os departamentos municipais e suas jurisdições, dificultando o levantamento.

Em fase inicial da pesquisa, dedicou-se a compreender como os vazios urbanos poderiam ser levantados e classificados, dito a dificuldade imposta pela abrangência de conceitos encontrados nas literaturas recentes e na realidade das cidades. Neste processo, cabe destacar o produto desenvolvido pelo autor buscando sistematizar sua conclusão através do que chamou de ranking, organizando as situações dessas áreas no tecido urbano, “variando daquelas com menor a maior nível de desenvolvimento, intervenção de infraestrutura urbana e complexidade/custos das possibilidades de (re) inserção na dinâmica urbana” (SOUZA, 2014, p.34)

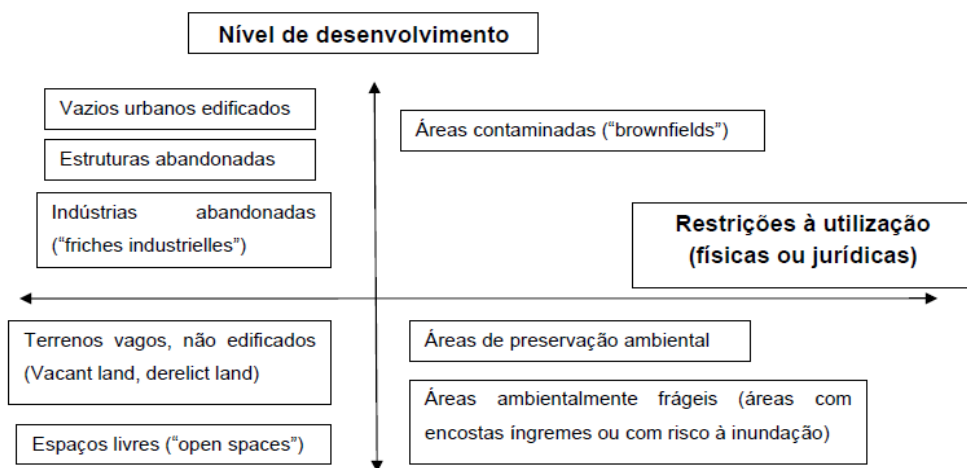


Figura 2 Ranking de situações de vazios no tecido urbano FONTE: SOUZA (2014)

Em comparação com Clemente et al. (2011), Souza traz como contribuição a construção de método de análise de vazios urbanos com a adição da restrição à utilização, adicionando caso de encostas, por exemplo, cujo uso é extremamente limitado, demonstrando que existem obstáculos naturais que devem ser consideradas ao tratar da classificação.

Laranjeira (2003), num estudo para o Lincoln Institute of Land Policy, faz uma importante contribuição quanto ao tema, relacionando casos no México, no Equador, na Argentina, no Brasil e no Chile para verificar a situação quanto aos vazios urbanos nas cidades latino-americanas, suas relações e suas diferenças. Problematiza, assim como Clichevsky, o papel do mercado imobiliário especulativo nesse processo. Ressalta, ao buscar uma classificação dos tipos de vazios existentes, as áreas que são erroneamente classificadas como vazio, como no caso de áreas ocupadas por favelas, quando são consideradas vacantes de uso temporário, ou áreas indígenas, apesar de abrigarem essas comunidades. Para o estudo comparativo entre cidades, a autora realiza uma sistematização das informações necessárias para compreender a problemática e a variedade de vazios, como indicado a seguir, trazendo uma importante expansão nos critérios de avaliação dos vazios urbanos, um refinamento e melhor aproximação com a variedade de situações da realidade latino-americana.

Number	High percentage of total		
	Low percentage of total		
Size	Small		
	Large		
Status	Legally developed		
	Possible population increase	Low densities	
		Derelict buildings	
	Legal restriction on occupancy (environmental preservation, etc.)		
	Informal occupancy		
Brownfields			
Location	Abandoned/derelict inner city areas		
	Outskirts		
Ownership	Public lands	Central government	
		Regional government	
		Local government	
	Private lands	Individual	
		Developer	
Commune			
Unknown owner			
Time vacant	Never developed		
	Recently vacated		
	Long-term vacant		
	Subject to change in status	Considered no-build area in the past (topography)	
		Considered of no interest for development in the past (demand driven)	
Current use	No apparent use (social or economic)		
	Underutilized in terms of its "best/most profitable usage"		
Allocation	Residential		
	Commercial/industrial		
	Environmental/historic/cultural preservation		
State	Easily developed		
	Requires major investments in rehabilitation, cleanup, infrastructure building, etc.		

Figura 3 Estudo de vazios urbanos em cidades latino-americanas FONTE: LARANJEIRA (2003)

Laranjeira, com esse diagrama, adiciona à discussão sobre tipos de vazios, novas possibilidades de classificação, sendo importante destacar a questão do status, semelhante a Souza, demonstrando que existem limitações para a ocupação que devem ser consideradas, a questão do tempo em que esse vazio permanece desta forma e o critério de custos do Estado para sua ocupação.

Por fim, a contribuição de Borde (2006), com seu estudo da desafetação de áreas urbanas no centro do Rio de Janeiro, em especial na Avenida Presidente Vargas, consistiu na revisão conceitual do fenômeno dos vazios urbanos para compreender suas manifestações contemporâneas, sua diversidade cultural urbana e suas categorias. Com essa base realizada, a autora passou a correlacionar as possíveis classificações com a realidade carioca, através de levantamento fotográfico e cartográfico para, por fim, se aproximar do objeto de estudo. Na primeira fase descrita, através da análise de bibliografia sobre o tema, a autora sistematiza em diagrama quesitos necessários a serem

levantados quanto aos vazios de uma cidade para se construir um quadro amplo e preciso sobre o tema:



Figura 4 Categorias de análise de vazios FONTE: BORDE (2006)

Adota-se neste trabalho a terminologia vazio urbano para todo imóvel urbano que não cumpre sua função social ao carecer de uso e ocupação, total ou parcial, sendo construído ou não, o que responde aos critérios de classificação descritos a seguir, aproximando-se do conceito adotado por Souza (2014).

TABELA 1

fontes bibliográficas quanto ao conceito de vazio urbano

INTERNACIONAIS

Solá-Morales (2002)

Vestígios do passado que indicam singularidades e nos impressionam pela memória urbana contida, reservas de futuro

Bowman e Pagano (2004)

Parcelas da cidade que não possuem uso ou estão subutilizadas, graças a diversos motivos como o uso especulativo do mercado ou a desindustrialização

Clichevski (2007)

Suelo vacante: terrenos vazios que se encontram tanto na periferia quanto em áreas centras e intersticiais
Tierra vacante latente: se configura como casas e comércios nas áreas centrais, obsoletas, esperando valorização para outros usos e as indústrias e portos desativados

NACIONAIS

Beltrame (2013)

Espaços residuais no tecido urbano, atribuídos ao processo capitalista permanente de construção e reconstrução da cidade

Freitas e Negrão (2014)

Espaços abandonados ou subutilizados localizados dentro da malha urbana consolidada em uma área caracterizada por grande diversidade de espaços edificados, que podem ser zonas industriais subutilizadas, armazéns e depósitos industriais desocupados, edifícios centrais abandonados ou corredores e pátios ferroviários desativados

Clemente et al (2011)

Espaço que não foi concebido como espaço livre público, localizado em área urbanizada, sem ocupação e/ou sem uso, e que, por sua improdutividade, tem uma conotação negativa no meio intraurbano, mas que traz consigo o caráter expectante, representando a possibilidade de transformação futura

Souza (2014)

Todas as propriedades que poderiam ter o uso aprimorado ou intensificado, do ponto de vista financeiro, comunitário, social e/ou econômico

Laranjeira (2003)

Os nomes podem ser tantos quantos os tipos, tamanhos, locais e motivos pelos quais alguns lotes urbanos permanecem ociosos, ou porque eles não são explorados em seu potencial máximo, tornando difícil chegar a uma única definição

Borde (2006)

Fenômeno urbano enquanto terreno baldio, abandonado, ocioso, entre outras expressões observadas em estudos temáticos

FONTE: PRÓPRIA, 2020

Relacionando as diversas formas de se compreender o que é um vazio urbano elencadas anteriormente e quais são os diversos tipos e características, articulou-se uma forma de classificação a ser aplicada na análise de vazios urbanos da cidade de Campinas. Objetiva-se compreender que tipos de vazios estão sendo considerados pelo poder municipal e quais estão sendo ignorados nas legislações estudadas.

Para o primeiro critério, quanto às “**dimensões**”, usou-se como base o levantamento realizado pela FUPAM em 2015, podendo distinguir os vazios em grandes glebas que poderiam ser direcionados a programas habitacionais, das médias e pequenas propriedades, em escala do lote. Nesse sentido, os critérios de classificação quanto às dimensões são: Grande (acima de 10.000m²); Médio (entre 1.500m² e 10.000m²) e Pequeno (abaixo de 1.500m²).

O critério quanto ao “**nível de desenvolvimento**” visa destacar as características da construção inserida na propriedade, quando houver, para diferenciar as áreas em construção, as propriedades conservadas, como o caso de apartamentos mantidos fechados à espera de valorização ou os AIRBNB, além das construções em processo de degradação, ruína e demolição. Nesse sentido, os critérios de classificação quanto ao nível de desenvolvimento são: Inexistente, incompleto, conservado, preservado, degradado, ruína e demolido.

É necessário, como visto anteriormente, levantar também qual o valor daquela propriedade quanto ao patrimônio de uma comunidade, para isso utiliza-se o critério “**quanto ao patrimônio**”, podendo este ser histórico, outro ou nenhum.

Quanto à **propriedade**, no caso de se conseguir ter acesso a essa informação, o imóvel será classificado quanto ao seu caráter público ou privado, respondendo às respectivas subcategorias: municipal, estadual, federal, individual (pessoa física), empreendedor (pessoa jurídica), mista ou sem dados.

Quanto ao **antigo uso**, busca-se levantar, caso exista, a destinação original daquele espaço ou construção e, conseqüentemente, qual é a estrutura à disposição para um possível novo uso. Pode-se classificar o vazio como: Inexistente, residencial rural, comercial, serviços, indústria, religioso, ambiental, transportes ou militar.

Quanto ao **“uso atual”**, é necessário levantar se o vazio está sem uso; parcialmente utilizado - como o caso de construções cujo térreo é comercial e os demais pavimentos estão vazios; ocupado - podendo conter moradores em situação precária, subutilizado - aquele que tem uso, mas que não cumpre sua função social, como o caso de estacionamentos, em uso ou em construção.

Quanto ao **tempo de vacância**, quando possível sua determinação, visa determinar a quanto tempo as propriedades permanecem vazias, utilizando o tempo de aplicação do IPTU progressivo como parâmetro. No caso de o terreno nunca ter sido desenvolvido, ou seja, permanecer no formato terreno desde quando passou a integrar o perímetro urbano, classifica-se a propriedade como “nunca desenvolvido”, já que não se encontra vazia por um período, mas sempre esteve vazia. Nesse sentido, classificam-se os vazios nessa categoria quanto ao tempo de vacância: recente (até 5 anos), intermediário (de 5 a 10 anos), longo (acima de 10 anos), em uso e nunca desenvolvido.

Quanto ao **meio ambiente**, destaca-se o vazio que contém área de preservação; o que possui conflito ambiental como contaminação ou desmatamento e o vazio urbano que não possui nenhuma restrição quanto ao tema, entendido como regular.

Quanto à **normativa urbanística**, busca-se destacar o vazio que foi ou não citado no Plano Diretor em vigência, sendo destinado à aplicação de instrumento indutor da função social da propriedade.

Quanto ao **entorno**, é necessário compreender a potencialidade de ocupação, ao definir se um vazio está em uma área estruturada ou não, ou seja, que contém em seu entorno equipamentos e serviços urbanos em abundância. Pode-se classificar o entorno como estruturado, semi estruturado ou como precário.

Por fim, após o preenchimento das outras informações, o critério quanto à **geratriz**, busca estabelecer o porquê da existência desse vazio na mancha urbana. Esse critério demonstra em quais vazios é possível ser aplicada a lei para se fazer cumprir a função social da propriedade e quais têm restrições que impedem essa execução. A sistematização está apresentada a seguir.

classificação de vazios urbanos

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1.500M²)
MÉDIO (DE 1.500 A 10.000M²)
GRANDE (ACIMA DE 10.000M²)

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE
INTERMEDIÁRIO
LONGEVO
EM USO
NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE
INCOMPLETO
CONSERVADO
PRESERVADO
DEGRADADO
RUÍNA
DEMOLIDO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE
RESIDENCIAL
RURAL
COMERCIAL
SERVIÇOS
INDUSTRIA
RELIGIOSO
AMBIENTAL
TRANSPORTES
MILITAR

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO
OUTRO
NENHUM

QUANTO A NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO
NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO
SEMIESTRUTURADO
PRECÁRIO

QUANTO A PROPRIEDADE

PÚBLICA MUNICIPAL
PÚBLICA ESTADUAL
PÚBLICA FEDERAL
PRIVADA INDIVIDUAL
PRIVADA EMPREENDEDOR
MISTA
SEM DADOS

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO
CONFLITO AMBIENTAL
REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO
PARCIALMENTE UTILIZADO
SUBUTILIZADO
OCUPADO
EM USO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO A GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA
ENTESOURAMENTO
REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA
PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU
FINANCEIROS



Campinas: planejamento, expansão e os vazios urbanos

HISTÓRICO DO CRESCIMENTO PERIFÉRICO

O modelo histórico de desenvolvimento urbano vivenciado nas cidades latino-americanas tem falhado em fornecer uma vida urbana digna para a maioria da população. Esse modelo, que expressa o poder do mercado na cidade, privilegia poucos detentores de poder e influência, deixando a maior parte dos habitantes sem suas necessidades atendidas. O modelo que é historicamente vivenciado nas cidades brasileiras tem suas raízes num processo característico de urbanização. As primeiras ocupações no estado de São Paulo se iniciaram baseadas nesse sistema, onde o desenvolvimento econômico ditou a estruturação do espaço e a urbanização.

Campinas nasce de um pouso no caminho dos guaianases, importante rota de acesso do litoral ao interior do país e estrutural para o escoamento de mercadorias e o surgimento de diversas cidades do interior paulista. O pouso foi elevado para bairro rural da Vila de Jundiaí, chamado de Mato Grosso, formado por algumas famílias que cultivavam para subsistência, nomeada posteriormente, em 1774, como Freguesia de Nossa Senhora da Conceição das Campinas do Mato Grosso. Com o status de freguesia, diretrizes de ocupação foram enviadas pelo governador para o sesmeiro Francisco Barreto Leme, considerado fundador, para determinar a dimensão de casas e ruas. A ocupação se estende ao longo do eixo sentido-Jundiaí apresentando, em 1796, uma área de 26.350 m². Neste período, a principal base agrícola era o milho. Em 1797 a freguesia foi emancipada de Jundiaí e nomeada Vila de São Carlos, cuja principal base econômica foi substituída da subsistência para o cultivo de cana de açúcar, alocando uma sociedade escravocrata baseada na monocultura de larga escada para exportação (BADARO, 1996).

Desde o final do séc. XVIII Campinas se destaca por seu desenvolvimento e dinamismo econômico. No ápice do cultivo de cana de açúcar, a cidade se destacou como maior centro produtor do estado. Nesse período já registrava 7 mil habitantes, sendo 67% escravos do ciclo do açúcar (BAENINGER; MAIA, 1992). Neste período, a regulação do espaço se dava através de um Conselho, determinando o traçado de ruas. A vila acompanha o fortalecimento do cultivo cafeeiro no país e a decadência do açúcar e com isso a urbanização ganha força. Em 1842 é declarada cidade de Campinas.

Esse progresso foi impulsionado pela implementação das linhas férreas, garantindo uma posição privilegiada de conexão entre diversos núcleos do

interior do estado com a capital. A primeira a ser implementada, em 1872, é a da Companhia Paulista, seguido pela Mogiana em 1875, pela Funilense em 1889 e pela Sorocabana em 1914, tornando Campinas o maior entroncamento ferroviário da época. Esse posicionamento privilegiado de meios de transporte garantirá à Campinas posição econômica e urbana destacada nos diversos períodos da história.

Diversas obras de infraestrutura urbana são realizadas no período, como implementação de chafarizes, de iluminação a gás e telégrafo. Além disso, são implantados a Santa Casa Irmãos Penteado (1876), a Beneficência Portuguesa (1879), o Circolo Italiani Uniti (1884), o Colégio Culto à Ciência (1874), o Hipódromo (1887) e a Estação Agronômica. (DA SILVA, 2008, p.46-47)

Campinas atinge, em 1888, a marca de 50.000 habitantes, porém sofre com um agudo decréscimo populacional advindo de um surto de febre amarela nos anos seguintes, concluindo o ano de 1897 com 5.000 habitantes. A Intendência Municipal, em resposta às epidemias, realiza diversas obras de cunho sanitário, sob orientação do Engenheiro Saturnino de Brito. Apesar do avanço em estrutura municipal urbana de saneamento e construção, a cidade perde economicamente e a industrialização em desenvolvimento inicial passa a se concentrar em São Paulo.

Com a abolição dos escravos passou-se a demandar um novo contingente de mão de obra, os imigrantes europeus. Foram enviados às lavouras dos municípios, até 1900, 10.631 imigrantes estrangeiros, presença fundamental para a prosperidade econômica e crescimento urbano da época. Neste período, a área urbanizada esvaziada pela febre amarela volta a ser ocupada e a área urbana pouco se expande, mantendo uma malha contínua e articulada. São criados loteamentos como o do fundão (Ponte Preta), o frontão (Cambuí), o loteamento de chácaras Guanabara (DA SILVA, 2008, p.48), entre outros, totalizando 24 novos loteamentos no período. Próximo às grandes propriedades de café começam a surgir pequenas e médias propriedades de cultivo, vinculadas ao abastecimento interno da região, formando pequenos núcleos coloniais que dariam origem aos municípios do entorno de Campinas, como Americana, Artur Nogueira, Cosmópolis, Sumaré e Nova Odessa.

O Brasil deixa o século 19 com 10% da população nas cidades. Apesar de possuir cidades de grande porte no período colonial, somente com a proclamação da República esse processo de urbanização se intensificou,

principalmente em decorrência da movimentação do trabalhador livre. Em paralelo, são implementadas diversas obras de melhoramentos urbanos de cunho sanitário e embelezamento. Essas obras, que visavam à eliminação de epidemias e promoviam o embelezamento paisagístico, eram utilizadas para expulsão de populações pobres para franjas e morros das cidades e para a valorização imobiliária, caracterizando a primeira fase de segregação socioespacial vinculada ao mercado imobiliário no país (MARICATO, 2001).

Na década de 30, com a crise cafeeira e com a intensificação da urbanização advinda da industrialização, os negócios imobiliários ganham força. A generalização da propriedade privada instaurada anteriormente foi fundamental para a intensa urbanização que se deu com o fortalecimento industrial nacional, advindo do desenvolvimento das forças produtivas e do assalariamento crescente (MARICATO, 2001). A burguesia industrial assume a hegemonia política na sociedade, sem romper com o passado agrário, fazendo com que o processo de urbanização fosse marcado por essa ambiguidade interna que se estende até hoje.

Nesse processo, diversas indústrias manufatureiras e têxteis se instalam na cidade de Campinas, ligadas à ferrovia. É instalado também o transporte por bondes e surgem os primeiros loteamentos desvinculados do centro, de iniciativa privada. Ocorre uma grande valorização dos terrenos e expansão urbana pela mão de empresas de loteamentos, produzindo muito além da demanda efetiva, consequência do redirecionamento do capital das elites do café para os negócios imobiliários. Neste período, verificam-se os primeiros problemas viários e de estrutura sanitária atrelados à malha urbana desarticulada.

Após a década de 30, a base econômica campineira passa rapidamente a ser majoritariamente industrial e urbana. Em 1940, 60,4% da população economicamente ativa estava inserida em atividades urbanas (BAENINGER; MAIA, 1992). A população atinge 129.940 habitantes e 42 novos loteamentos são aprovados. Com o desenvolvimento dessa Campinas burguesa nasce a busca pela transformação urbana, visando romper com o passado colonial, separando na cidade suas funções e criando políticas de embelezamento. Essas políticas marcam a segregação de determinadas populações e seu uso do território, destinando a maioria da indústria e a população de baixa renda para a área sul da cidade, na margem sul da ferrovia.

A racionalização do sistema viário e a renovação urbana do centro da cidade não apenas dotava Campinas de feições mais adequadas à sua pujança econômica e à sua importância na economia paulista, mas **fundamentalmente se configurava como desejada estratégia de valorização imobiliária**, que permitiria ampliar os lucros auferidos sobre uma terra urbanizada e já ocupada, favorecendo antigos estratos da elite local, cuja riqueza havia se deslocado, após a crise de 1929, do setor cafeeiro para o setor mercantil-imobiliário (SEMEGHINI, 1991 In RODRIGUES, 2011, p.129, grifo da autora).

Além disso, o loteamento periférico em áreas próximas às plantas industriais buscava não só responder à demanda habitacional dos operários a baixo custo, mas também reduzir os custos de manutenção da força de trabalho e ampliar os lucros, já que custos de reprodução são associados ao custo locacional das moradias.

Em 1950, a industrialização brasileira entra numa nova fase de produção, de bens duráveis, cujo centro de decisões é cada vez mais externo, configurando uma nova forma de dependência (MARICATO, 2001). Nesse período, ocorre a massificação do consumo de bens ditos modernos, como o automóvel, mudando a cultura e o modo de vida do período. Com a política de descentralização da industrialização nacional, diversas rodovias são implantadas em seu território⁶, garantindo a Campinas a posição de grande polo regional de concentração industrial e de serviços que fomentou grande fluxo migratório para a região.

A via Anhanguera se caracteriza como de grande influência na época, com a conformação urbana estruturando-se em torno de seu traçado, atraindo indústrias e loteamentos residenciais cada vez mais distantes do centro. Esses loteamentos periféricos e a localização de bairros populares na parte sudoeste marcam a conformação da cidade até hoje.

A população urbana cresce na década de 50 para 106.834 habitantes (de um total de 152.547 habitantes) e a área urbana para 39,16 km², espaço suficiente para absorver um contingente habitacional muito maior que o existente, já caracterizando a urbanização pouco adensada e dispersa que se seguiria nas décadas seguintes. Neste período, são aprovados 81 novos loteamentos. A alternativa para a camada de baixa renda da população ainda era advinda da

⁶ Via Anhanguera em 1948, Rodovia Dom Pedro I em 1972, Rodovia Bandeirantes em 1979 e Rodovia Santos Dumont na década de 1980.

iniciativa privada, através de loteamentos implantados seguindo a mesma lógica dispersa e de maneira precária, carecendo de infraestrutura, em locais distantes do centro.

A ausência de infraestrutura tinha o respaldo legal de uma legislação ambígua que permitia o registro dos loteamentos em cartório sem a exigência de comprovação da execução dos serviços públicos pelos quais o empreendedor era responsável. Essa periferia foi loteada, mas não efetivamente ocupada, e **marca uma característica importante em relação à ilegalidade urbana em Campinas, iniciada pelos agentes imobiliários urbanos privados e não pela população de baixa renda** (RIBEIRO, 2006, p.34, grifo da autora).

Nas décadas seguintes, se intensificam os investimentos em rodovias e grandes infraestruturas urbanas e as migrações internas e extenso crescimento demográfico urbano. No período de 1950 a 1960 são aprovados 322 novos loteamentos e a área urbana passa de 39,16 km² para 41,22 km². A população urbana no período passa a ser 84,14% da população total, um contingente de 184.529 habitantes. A partir dos anos 60, Campinas se torna um dos principais eixos de expansão industrial da Região Metropolitana de São Paulo, conduzindo um acelerado crescimento populacional e econômico, além de receber incentivos governamentais para desenvolvimento da indústria.

Em 1965 é criada a Companhia Habitacional de Campinas, buscando solucionar a carência habitacional para população de baixa renda, através da implantação de conjuntos de médio e grande porte. Conjuntos habitacionais desarticulados da malha urbana consolidada geraram vazios e reforçaram a exclusão socioespacial já vigente, reforçando a ocupação pela população pobre da região sudoeste da cidade. A expansão nesse vetor e consequente periferização, historicamente mantida por loteamentos de baixa renda desarticulados e precários, foi intensificada com o fomento da região proporcionado pela implantação do Distrito Industrial de Campinas e pela reinauguração do Aeroporto de Viracopos.

Dentro deste quadro de precariedade inicia-se os movimentos populares reivindicando melhores condições urbanas. No início dos anos 60, as primeiras manifestações da população, organizadas na forma de sociedades de bairros, começam a reivindicar melhores condições de infraestrutura urbanas. Mas as SABs, com a ditadura militar, sofrem alterações em sua estrutura, se esvaziam [...] Elas voltam

a se rearticular com maior protagonismo nos movimentos sociais no final dos anos 70 (RIBEIRO, 2006, p.36)

Segundo Tibo (2011), na organização espacial de Campinas estão as marcas da fragmentação urbana; na medida em que a cidade se modernizava ampliava também o processo de periferação, ocupando-se lotes precários e irregulares (Mapa 1). As diversas rodovias de seu território fomentam a ocupação em torno de seu traçado. Essa ocupação descontínua e dissolvida prejudica a implantação de outras infraestruturas, já que esta tem que ser estendida, abastecendo nesse processo os vazios urbanos.

Em 1968 Campinas atinge 110 km² de área urbanizada, sendo apenas 40% ocupada (DA SILVA, 2008). Com a criação do BNH, em 1964, se introduz uma política nacional de habitação que traria alterações significativas nas cidades brasileiras, como seu padrão de ocupação, seu mercado fundiário e sua cadeia produtiva (MARICATO, 2001). Porém, não democratizou o acesso à terra às camadas mais pobres, se restringindo às camadas médias e altas, além do fato de as habitações serem implantadas em áreas periféricas precárias.

O crescimento demográfico de Campinas se acentua na década de 1970, chegando aos 5% ao ano, e em paralelo continua a crescer a retenção de áreas como forma de reserva de valor (BESSA et al., 2001). Campinas passa a receber migrantes de diversas regiões do país e do estado, conformando-se como importante polo de atração populacional. Sua população urbana passa de 184.529 habitantes para 335.756 habitantes. Além disso, o movimento migratório inter-regional foi bastante intenso nessa década. Cerca de 86.076 pessoas se deslocaram de um município para outro da Região Metropolitana de Campinas, ainda não instaurada, destacando-se Sumaré, que recebeu 29% deste contingente (DA SILVA, 2008). A cidade de Campinas passa a perder população para os municípios vizinhos a partir de 1970 período e isso se agrava na década seguinte, marcada pela desconcentração populacional característica de regiões metropolitanas do país. A expansão urbana deste momento foi balizada pela horizontalização e periferação, que levou à conurbação das cidades do entorno, em paralelo à retenção de diversos vazios urbanos. Neste momento, destaca-se a intensificação dos movimentos pendulares intermunicipais da região.

O eixo constituído pela Rodovia Dom Pedro I em 1972 intensifica a ocupação da região nordeste da cidade, concentrando indústrias de alta tecnologia, empresas de logística, shopping centers e condomínios residenciais de alto padrão, desvinculadas do tecido da cidade. Destacam-se dos investimentos nesse vetor de expansão, a implantação do Makro, Carrefour, Shoppings Iguatemi e Galleria, entre outros; a instalação da Universidade Estadual de Campinas e do Campus I da PUC/Campinas; a instalação do Polo de Alta Tecnologia do CIATEC (Polo I) e da Refinaria do Planalto – REPLAN e do Polo Petroquímico a ela associado, instalados no Município de Paulínia. O espraiamento e periferação continuam, enfatizando a força do mercado imobiliário na cidade, trazendo problemas de mobilidade, de acesso à cidade, ao emprego e qualidade de vida.

Na década de 1980 é registrado o segundo maior número de loteamentos aprovados em Campinas, seguindo a tendência econômica nacional de investimentos imobiliários, porém, sem abastecer o extenso número de população de baixa renda, impossibilitada de arcar com uma moradia formal, que se instala na forma de favelas e ocupações. Diferente dos períodos anteriores, essas ocupações eram organizadas e planejadas, visando ocupar grandes vazios urbanos deixados em meio aos loteamentos já instalados na região sudoeste da cidade. A primeira delas foi chamada de Vila União, de 1988, localizada próximo à rodovia dos Bandeirantes. Porém, esses vazios ocupados, em áreas precárias e pouco abastecidas, onde o interesse do mercado imobiliário é menor e a tolerância em relação à informalidade na ocupação do solo é maior (ROLNIK et al., 2015) reforçam a concentração geográfica da população mais carente na mesma região do município.

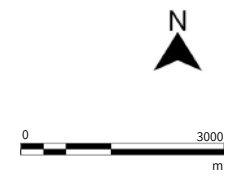
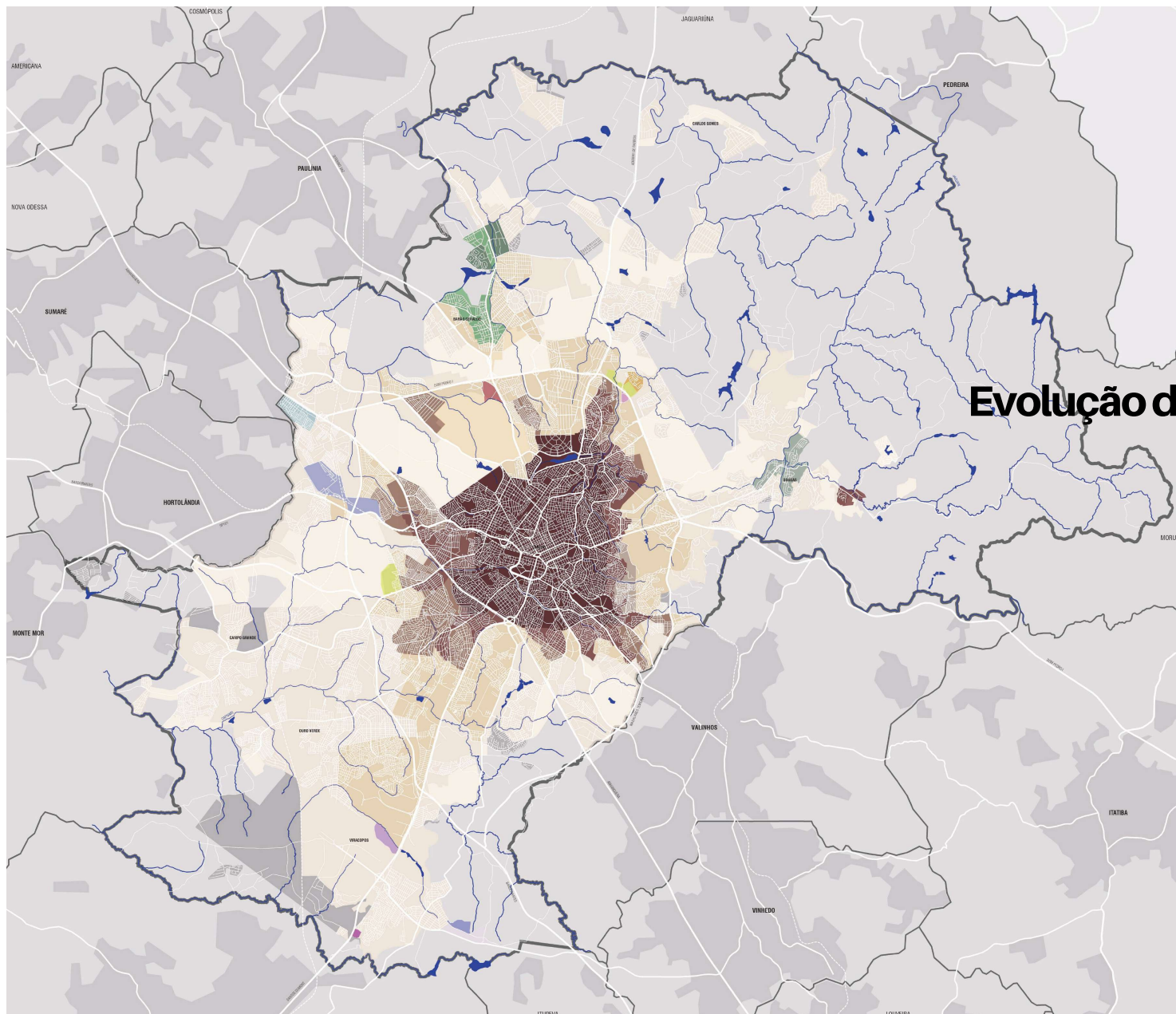
Neste mesmo período, a COHAB inaugura, na mesma região, seu maior empreendimento, o projeto DICs que contava com 6.000 unidades habitacionais. Os loteamentos clandestinos da década de 50 que ainda não haviam sido totalmente ocupados passam a ser neste período, assim como vários vazios urbanos entre eles. Em 1997 ocorre o maior número de ocupações registradas em Campinas, em grande parte devido à força do Movimento dos Trabalhadores Sem Teto, já presente nas organizações de lutas urbanas do município. Intensificam-se, paralelamente, novas formas de periferação vinculadas à camada de mais alta renda na região nordeste, vinculadas à mobilidade expressa de veículos automotores. Apesar da legislação urbanística disponível no momento para o controle do solo urbano

municipal, o mercado imobiliário prevalece, principalmente no que tange ao aumento do perímetro urbano e ao aumento de área passível de venda e ocupação nas bordas da cidade.

Atualmente, a cidade de Campinas expressa a atual dinâmica de conformação das cidades brasileiras, da disputa e da segregação espacial. A desigualdade tem profundas marcas espaciais na cidade (Mapa 2).

Em Campinas, a taxa de pessoal ocupado chega a 39,4% da população, sendo o salário médio mensal 3,8 SM, segundo dados do IBGE de 2017. Porém, o percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até $\frac{1}{2}$ salário mínimo chega a 30,2% da população (IBGE, 2010). Destaca-se o PIB per capita do município, de R\$48.449,00, sendo composto 69% por Serviços, 21% por indústria, 10% por Serviços públicos e 0,02% pela Agropecuária.

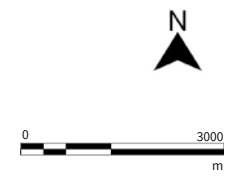
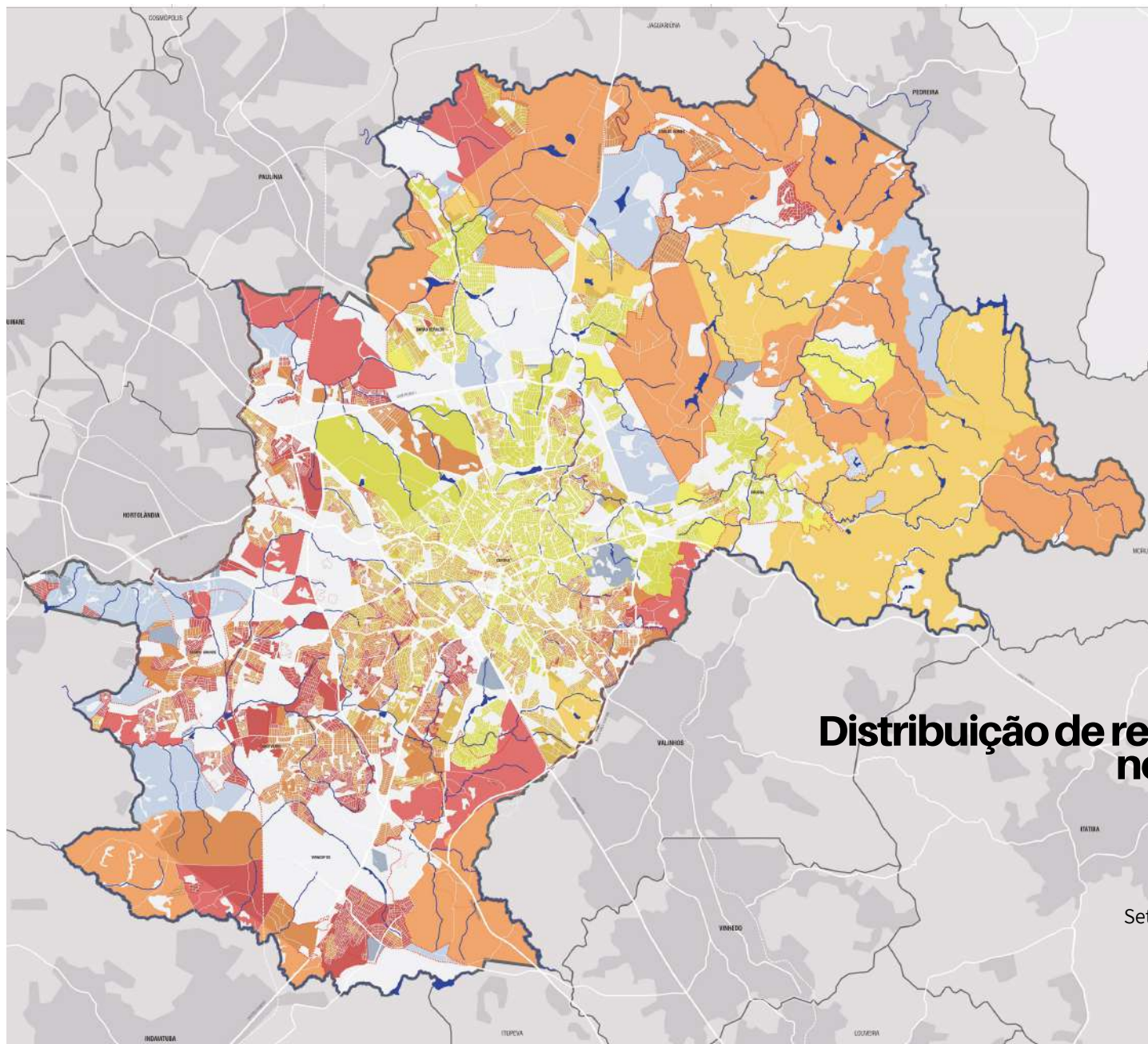
Quanto ao Estado, a política habitacional desempenhou papel importante no estabelecimento da segregação socioespacial e no modelo disperso de urbanização. Mais recentemente, com o programa Minha Casa Minha Vida, constata-se que, apesar do contingente habitacional construído ser o maior registrado no município, ele segue o mesmo padrão histórico de localização da camada mais pobre da população campineira. Na região nordeste, com melhores condições urbanas, os empreendimentos são em menor número e porte, sendo em sua maioria direcionados à faixa 3 do MCMV (renda mensal de até R\$7.000,00). Muitos dos empreendimentos realizados estão localizados na região sudoeste, em áreas limites da mancha urbana, locais já limitados em equipamentos e serviços (Mapa 3).



MAPA 1
Evolução do perímetro urbano

- Lei nº 0737 de 01/09/52
- Lei nº 2713 de 12/12/62
- Lei nº 3124 de 24/11/64
- Lei nº 3835 de 22/12/69
- Lei nº 4337 de 13/11/73
- Lei nº 4412 de 19/08/74
- Lei nº 4480 de 24/03/75
- Lei nº 4555 de 18/11/75
- Lei nº 4591 de 14/04/76
- Lei nº 4638 de 26/07/76
- Lei nº 4667 de 18/10/76
- Lei nº 4749 de 11/11/77
- Lei nº 4761 de 28/12/77
- Lei nº 4782 de 10/05/78
- Lei nº 4937 de 22/10/79
- Lei nº 9430 de 27/12/96
- Lei nº 8161 de 16/12/94
- Lei nº 4937 de 22/10/1979

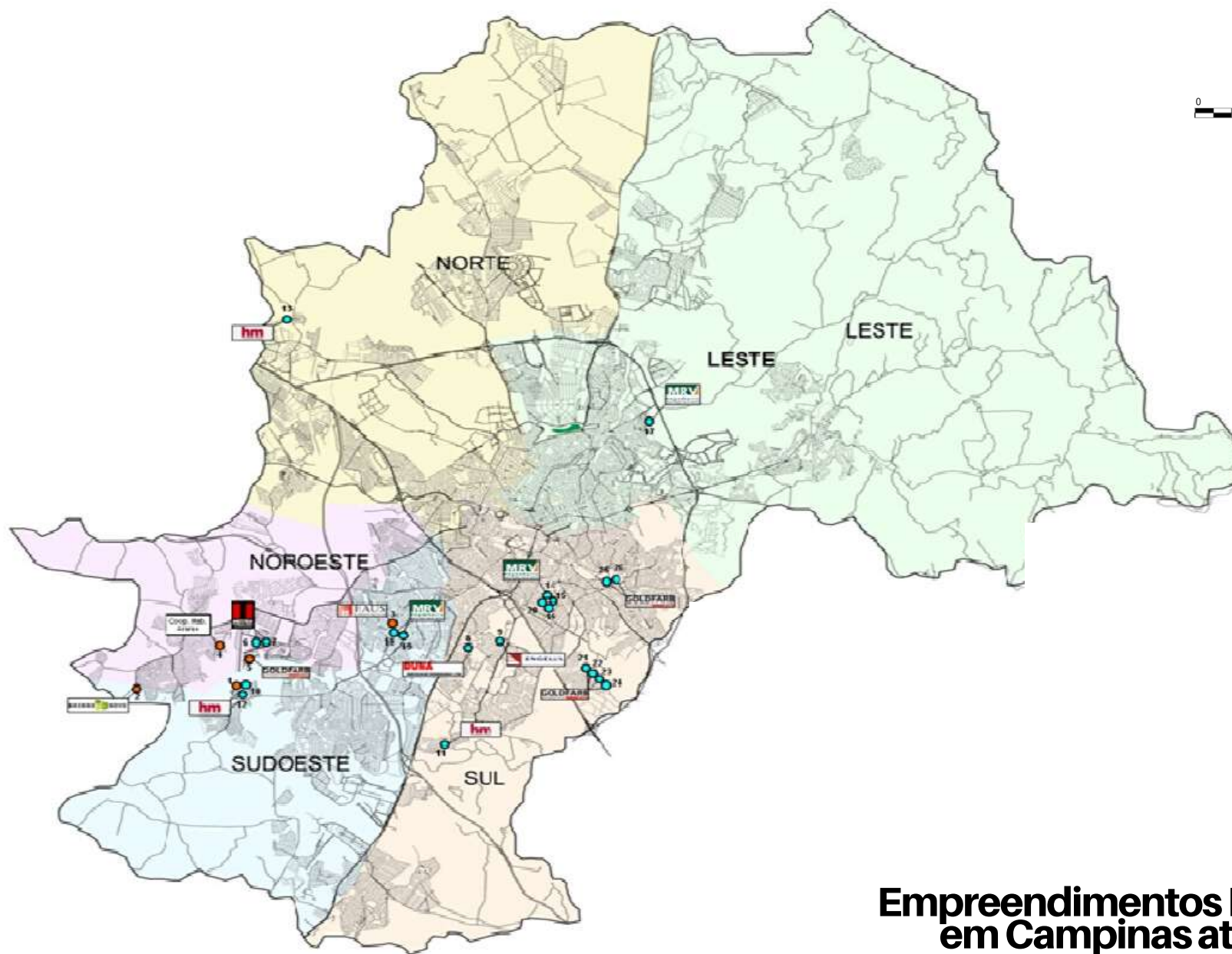
FONTE: FUPAM, 2015b



MAPA 2
Distribuição de renda média domiciliar no município em 2015

- Entre 1,4 e 3,5 S.M. ■
- Entre 3,5 e 5,1 S. M. ■
- Entre 5,1 e 8,1 S. M. ■
- Entre 8,1 e 44,3 S. M. ■
- Setor censitário com menos de 100 hab. ■
- Setor censitário desabilitado ■
- Área Urbana ■
- Limite Municipal

FONTE: FUPAM, 2015b



MAPA 3
**Empreendimentos MCMV
 em Campinas até 2010**

FONTE: CAMPINAS, 2011d

Esse modelo de desenvolvimento urbano se estendeu para a Região Metropolitana de Campinas. A ocupação dispersa e de baixa densidade favoreceu o estabelecimento de uma dinâmica metropolitana marcada pela necessidade de grandes deslocamentos, que estimula fortemente o uso do automóvel como meio de transporte, e induzi o uso das diversas rodovias como forma principal de conexão entre municípios.

A Região Metropolitana de Campinas é composta atualmente por 20 municípios: Americana, Artur Nogueira, Campinas, Cosmópolis, Engenheiro Coelho, Holambra, Hortolândia, Indaiatuba, Itatiba, Jaguariúna, Monte Mor, Morungaba, Nova Odessa, Paulínia, Pedreira, Santa Bárbara d'Oeste, Santo Antônio de Posse, Sumaré, Valinhos e Vinhedo. A unidade regional foi criada pela Lei Complementar Estadual nº 870, de 19 de Junho de 2000 e é a segunda maior região metropolitana do Estado de São Paulo em população, com mais de 3,1 milhões de habitantes, de acordo com estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para 2017, e gerou 8,5% do Produto Interno Bruto (PIB) estadual em 2014. (EMPLASA, 2017)

Na RMC ocorre grande diversidade industrial, destacando-se os setores metal/mecânico, têxtil, de papel e papelão, químico, farmacêutico, de informática e telecomunicações. A agricultura regional desenvolve-se sob dois aspectos: os complexos da cana-de-açúcar, laranja e café (ocorrendo intensa articulação com a indústria) e os produtos voltados ao consumo das camadas de mais alta renda, como frutas, derivados de leite e carne (DA SILVA, 2008 p.75).

Considerando a composição legal da RMC, o entorno metropolitano vem registrando taxas de crescimento mais elevadas do que a sede, resultando em uma desconcentração da população de Campinas. Esses processos se expressaram em uma acelerada expansão urbana, que se estendeu a outros municípios da região, alterando o tecido urbano e gerando novas formas de organização do espaço.

Tabela 2 Taxa de crescimento populacional das cidades da RMC

Municípios	Taxa de Crescimento (% a.a.)		
	1970 - 1980	1980 - 1991	1991 - 2000
Campinas	5,86	2,24	1,5
Santa Bárbara d'Oeste	9,47	5,99	1,77
Americana	6,29	2,13	1,92
Cosmópolis	6,74	4,24	2,13
Valinhos	4,75	3,02	2,25
Nova Odessa	10,14	4,10	2,37
Pedreira	3,57	2,47	2,59
Santo Antônio de Posse	3,38	2,54	2,65
Jaguariúna	3,89	3,98	2,66
Holambra	-	-	2,77
Itatiba	3,91	3,63	3,11
Paulínia	6,84	5,32	3,80
Vinhedo	5,78	4,08	3,85
Sumaré	16,01	2,88	3,92
Engenheiro Coelho	-	-	4,07
Indaiatuba	6,30	5,46	4,27
Monte Mor	5,82	5,61	4,30
Artur Nogueira	4,59	1,90	6,01
Hortolândia	-	-	6,80
Morungaba	-	-	1,90
Total RMC	6,49	3,51	2,54
Total Estado de São Paulo	3,49	2,13	1,78

FONTE: Própria com dados do Plano Municipal de Habitação CAMPINAS, 2011d

Segundo Dota (2011) outros municípios da região que apresentam preço da terra mais acessível, tanto para os migrantes externos quanto para os intrametropolitanos, oferecem a possibilidade de moradia nas proximidades, mantendo o acesso ao mercado de trabalho campineiro. Ainda, segundo Dota (2011), a ausência de opções no centro metropolitano, associado ao menor preço da terra nos municípios vizinhos, são os principais fatores explicativos para o peso da migração na região. Essa migração levou ao aumento da concentração de bairros com função dormitório, com população de baixa renda nos municípios próximos a Campinas, intensificando, assim, os deslocamentos pendulares e a concentração de atividades econômicas no polo, principalmente aquelas ligadas ao comércio, serviços e construção civil.

A expansão de Campinas passa a se estender para os outros municípios que atualmente correspondem à RMC a partir da década de 1980, sendo que seus

vetores de expansão apresentam características específicas, relacionadas tanto ao padrão de ocupação do entorno dessas cidades, quanto com as relações de trabalho e mão de obra dessas regiões específicas. Como cita Pires (2007),

Nos Vetores Campinas-Monte Mor e Campinas-Americana, predominam a ocupação industrial de grande porte e a ocupação residencial popular, formando um tecido urbano descontínuo e precário, com a ocupação de áreas públicas por favelas e grande quantidade de lotes vagos. Nos Vetores Campinas-Paulínia, Campinas-Mogi Mirim e D. Pedro-Itatiba, concentrou-se a expansão da ocupação de média e alta renda, de padrão horizontal, em loteamentos formais em áreas descontínuas, embora articuladas ao Centro Metropolitano e aos equipamentos de educação, comércio e serviços, que começam a se adensar nessa região, especialmente ao longo da Rodovia Dom Pedro I. No Vetor Anhaguera-Vinhedo destaca-se o surgimento de parcelamentos rurais para chácaras de recreio, voltado para o público paulistano, que vai tornando-se residência fixa e alterando as características do tecido urbano tradicional desses municípios. (PIRES, 2007, p.47)

Destaca-se, assim, que o padrão de ocupação da região sudoeste Campineira com loteamentos de baixa renda, ocupações, favelas e conjuntos habitacionais públicos influencia e é influenciado pela relação com os municípios de Sumaré, Hortolândia e Monte Mor, concentrando uma mesma faixa de renda nesta região. Segundo Pires (2007) essas áreas foram funcionais para abrigar o grande volume de mão-de-obra pouco qualificada que afluíam à cidade, bem como para atender à demanda da indústria, contribuindo para a manutenção de baixos salários e de políticas públicas clientelistas. Sua dependência para trabalho da área central da cidade sede e sua precária acessibilidade são características, reforçadas pela aprovação de novos empreendimentos e pelo direcionamento de ZEIS para a região, sem que haja qualquer investimento em infraestrutura. A migração também se reflete nessa produção de relações intrametropolitanas, sendo fator chave a expulsão da população de baixa renda da cidade sede, em busca principalmente de moradia a preços acessíveis.

Nos anos 1970 o processo de “expulsão” de população de renda mais baixa do Município de Campinas para os municípios limítrofes ou próximos, especialmente Sumaré, era o movimento predominante (respondendo por mais de 50% dos migrantes intra-regionais) e foi o indutor dessa primeira etapa de expansão metropolitana. No período

mais recente verifica-se, também, a formação de fluxos significativos de Campinas para outros municípios, como Valinhos, cujas características de ocupação indicam a atração de outro perfil de população, isto é, de camadas de renda mais elevada, além do aumento das trocas estabelecidas entre os municípios do próprio entorno. (PIRES, 2007, p.44)

Segundo Cunha (2011) a urbanização no Brasil, e particularmente em suas áreas metropolitanas, tem assumido um padrão definido pela segmentação e diferenciação social, demográfica e econômica que se caracteriza também pela baixa qualidade de vida urbana e pelo crescimento físico elevado, com expansão periférica e todas as consequências disso: deficiências na infraestrutura urbana e nos equipamentos sociais, produção de vazios urbanos infraestruturados, retenção especulativa de solo, entre outras. Nas regiões metropolitanas percebe-se uma tendência à concentração espacial da pobreza e da riqueza e a permanência das dualidades conflitantes na produção tanto da cidade sede quanto das cidades do entorno, ambas correlacionadas. No caso de Campinas, a expansão urbana é relativa à dinâmica regional e diretamente impactada pelas decisões sobre aprovação de loteamentos e outros empreendimentos urbanos que são de competência exclusiva de cada município em particular. Sendo assim, essa expansão é causa e consequência de relações espaciais regionais entre unidades municipais que regulam apenas seu próprio território (ROSSI; MOREIRA, 2017).

LEGISLAÇÃO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE EM CAMPINAS ATÉ 2006

A desigualdade socioespacial da cidade de Campinas tem suas causas na forma como a sociedade se organizou ao longo dos anos, principalmente o papel assumido pelo Estado e seu poder de atuação no espaço. O patrimonialismo, que deturpa o interesse público pelo interesse privado, imposto pelas elites, dita as dinâmicas de acesso à terra historicamente, legitimadas e referendadas pelo planejamento urbano. Essa lógica pode ser verificada na construção e aplicação das leis municipais, que incidem no espaço urbano, e pelas desigualdades da cidade, manifestadas pela segregação socioespacial, por exemplo. O vazio urbano, nesse sentido, nasce de uma construção histórica da cidade, baseada nos interesses econômicos e imobiliários das elites dominantes, apesar da existência de leis de controle do solo que deveriam promover a melhoria da cidade para todos.

A primeira lei de regulação do espaço de Campinas data de 1880. O Código de Posturas, além de estabelecer regras para as diversas áreas de convívio urbano no período possuía uma seção exclusiva para “Edificação e Aformoseamento”. Seguindo os preceitos de regulação do período, constava em seu corpo diretrizes viárias, de recuos e outras ordenações quanto às construções. Posteriormente, com a Lei Municipal nº29 de 1894 foi possível estabelecer a exigência de aprovação pelo engenheiro municipal de novas construções e reformas dentro do perímetro urbano, adotando-se medidas sanitárias. Esse Código colocava que os requerimentos para aprovação deveriam conter localização, dimensões e descrição dos aposentos. Com o advento do surto de febre amarela no município, outras diversas medidas passaram a ser tomadas na regulação urbana, de cunho sanitarista, buscando melhorar a salubridade e conter a epidemia. As Leis nº 41 de 1895 e 43 de 1896 alteram o Código de Posturas, adicionando regras de salubridade e estética para as edificações urbanas, de maneira minuciosa. A cidade foi então dividida em três distritos sanitários, cada uma com seu respectivo inspetor de higiene, que compunham a Comissão de Higiene Municipal (MARTINS, 2015).

Em 1896 é instalada em Campinas uma comissão estadual sanitária, devido ao grave nível epidêmico em que se encontrava, reforçando o policiamento sanitário, as desinfecções e cumprimento do Código de 1894. Nesse período, foram realizadas obras, dirigidas por Saturnino de Brito, de canalização e de esgoto, melhorias na captação de água, implantação de tanque de decantação e um plano de proteção de mananciais. As construções, constantemente vistoriadas, quando julgadas insalubres eram indicadas para demolição ou reformas, agravando o problema de falta de moradias, que se combinava com o aumento de escravos libertos e imigrantes. Neste período, muitos cortiços foram demolidos ou permaneciam fechados por meses, devido à falta de recursos dos proprietários para realizar as reformas sanitárias. Sob a justificativa de saneamento, uma camada da população foi expulsa de suas casas, em prol de uma cidade mais “limpa”.

Campinas só voltou a ter uma regulação urbanística com a criação do Plano de Melhoramentos Urbanos de 1938, realizado pelo engenheiro-urbanista Francisco Prestes Maia na gestão do prefeito Euclides Vieira. Foi o primeiro plano de ordenamento urbano, e o que ficou mais tempo em vigência, até 1971. A esse plano associam-se diversos marcos da cidade, como a Torre do

Castelo, o Fórum Municipal, o alargamento das avenidas Campos Sales e Francisco Glicério, além de um polêmico acontecimento que marcou a cidade: a demolição da Igreja do Rosário e a remodelação de seu largo (RODRIGUES, 2011).

Esse plano, muito característico do período, buscava um ordenamento e renovação que apagassem as feições coloniais e que modernizassem a cidade, um objetivo que manifesto por diversos agentes, como empresários, industriais, loteadores e engenheiros do município. Em 1934 é criado, em resposta ao poder econômico e político local, uma comissão de melhoramentos urbanos, composta por empresários, advogados e loteadores, representando os interesses das camadas mais ricas da população de Campinas. Em decorrência, constatou-se a emergência por investimentos urbanos que permitissem converter o capital agrário, da cafeicultura em decréscimo, em capital imobiliário (RODRIGUES, 2011). A rentabilidade das áreas convertidas em urbanas só seria possível com o apoio do governo municipal, e de seu investimento.

O Plano de Melhoramentos foi entregue, cabendo à prefeitura encaminhar sua realização. Era prevista uma aplicação lenta e gradual, correspondendo de 20 a 50 anos. Sendo assim, Prestes Maia não acompanhou a implantação do Plano, sendo este subordinado às camadas dominantes, que influenciavam as ações públicas do município. Nesse processo de implantação o que se viu foi a busca pela valorização imobiliária acima de qualquer preceito de melhoria da vida urbana, com a inauguração de diversos loteamentos, tanto de alto padrão em áreas nobres e abastecidas da cidade, quanto vilas operárias próximas às fábricas, nas bordas da malha urbana.

Levantamentos realizados pela própria prefeitura no período demonstraram os custos sociais exigidos pela realização do projeto de modernização urbana, sendo os investimentos públicos desigualmente distribuídos pela cidade, além de serem excessivamente altos, cujo ônus recaiu sobre a população de baixa renda empurrada para as bordas da cidade. Essa intensa produção imobiliária de loteamentos levou a uma invalidação prematura do Plano de Melhoramentos, pois a expansão urbana desmedida provocou uma malha urbana desarticulada, com diversas áreas vazias dificultando sua interligação, mesmo com a criteriosa hierarquização viária estipulada no plano. Sendo assim, no período de vigência do Plano a morfologia da cidade foi

radicalmente alterada, atendendo aos interesses do mercado imobiliário – com a valorização dos imóveis - e de transportes – com a ampliação do sistema viário em complemento à instauração de linhas de ônibus.

Durante um longo período Campinas contou apenas com o Plano de Melhoramentos, caduco, sem qualquer instrumento para barrar a atuação do mercado imobiliário na cidade. Ainda nesse período, ocorre a revogação parcial da Lei nº 640 que estabelecia o gabarito das edificações da área central da cidade, permitindo a verticalização e a maximização dos limites de aproveitamento, e levando a uma valorização diferencial da propriedade do centro. Manteve-se ainda o padrão de renovação urbana em benefício de alguns e às custas de todos.

Com o processo de verticalização, Campinas passa por uma pequena retração da expansão periférica. Porém, o crescimento desordenado das décadas anteriores marcou profundamente a cidade, causando grandes problemas de habitação, transportes e carência de equipamentos básicos, além de comprometer o meio ambiente.

Durante a gestão de Orestes Quércia, foi criado o Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado de Campinas – PPDI, aprovado em Lei nº 3.960 de 1971, seguindo uma tendência nacional de modernização da administração pública e do planejamento urbano. Neste momento, os planos diretores ganham força no país, sendo financiados pelo Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, que definia um modelo de plano a ser seguido e sua obrigatoriedade para a liberação de verbas de execução de obras no município. Espelhando a Ditadura Militar instalada na época, esses planos tinham cunho autoritário e concentrador de poder.

Os Planos Diretores eram realizados, em sua maioria, por escritórios de consultoria que, em geral, não tinham compromissos com sua implementação, resultando assim na entrega de “pacotes” prontos, com o mesmo conteúdo, para municípios com realidades locais diferentes (BESSA et al., 2001). O PDDI de 1971 seguia o mesmo padrão:

Esse Plano reflete o rumo tecnocrático tomado pelo planejamento no regime militar, compreendendo uma excessiva confiança na capacidade do planejamento, exercido pelos órgãos públicos (intervencionismo paternalista), na solução do “caos” urbano e do crescimento descontrolado, com ênfase à edição de normas legais

voltadas para cenários ideais, sob uma ótica bastante otimista, que apontava para a época do chamado “milagre econômico brasileiro”. (CAMPINAS, 2006k, p.5)








O PPDI é uma lei extensa que se concentra na estruturação do espaço físico e em políticas de desenvolvimento, sendo estas orientadas principalmente pelo governo federal, em um cenário macroeconômico de forte crescimento industrial. Começou a ser estruturado no final dos anos 60, conseqüente de uma reforma administrativa da prefeitura que criou o Escritório Municipal do Plano Diretor e seu grupo executivo (GEPLAN). No início da gestão Quércia foi realizada uma licitação pública para a elaboração do Plano Preliminar, gerando um consórcio formado por várias empresas de planejamento (PINHO, 2004). Os estudos para o plano foram iniciados em 1969, com financiamento do SERFHAU, avaliando diversos aspectos da cidade e sua futura expansão, já demonstrando a preocupação com a saturação demográfica da grande São Paulo. Em paralelo a esse processo, importantes obras que trariam conseqüências a Campinas estavam em execução, como a Rodovia Dom Pedro I, o projeto da rodovia Bandeirantes e a definição de Viracopos como possível Aeroporto Internacional.

O plano se estruturou, segundo Pinho (2004), em três linhas principais: Estratégia de Desenvolvimento, Plano de Estrutura e Plano de Ação. A primeira definia os objetivos gerais da gestão municipal, a segunda se configurava como um modelo para a organização das funções urbanas, visando a otimização do uso do solo, além de planejar as possibilidades de expansão da cidade, como demonstrado a seguir (Mapas 4 a 7). Essas alternativas de desenvolvimento simulavam a concentração ou dispersão industrial e habitacional, prevendo que a cidade atingiria 800.000 habitantes até a década de 1990. Visavam, para, além disso, estimular o preenchimento dos vazios urbanos existentes, já que no momento de realização do plano 40% da área urbanizada não estava efetivamente ocupada (DA SILVA, 2008).



MAPA 4

Hipótese 1 de expansão prolongamento da tendência histórica

- Principais vias 
- Área urbanizada em 1940 
- Área urbanizada em 1960 
- Reservas de áreas industriais 
- Áreas governamentais 
- Cidade Universitária 
- Recreação 








FONTE: CAMPINAS, 1971



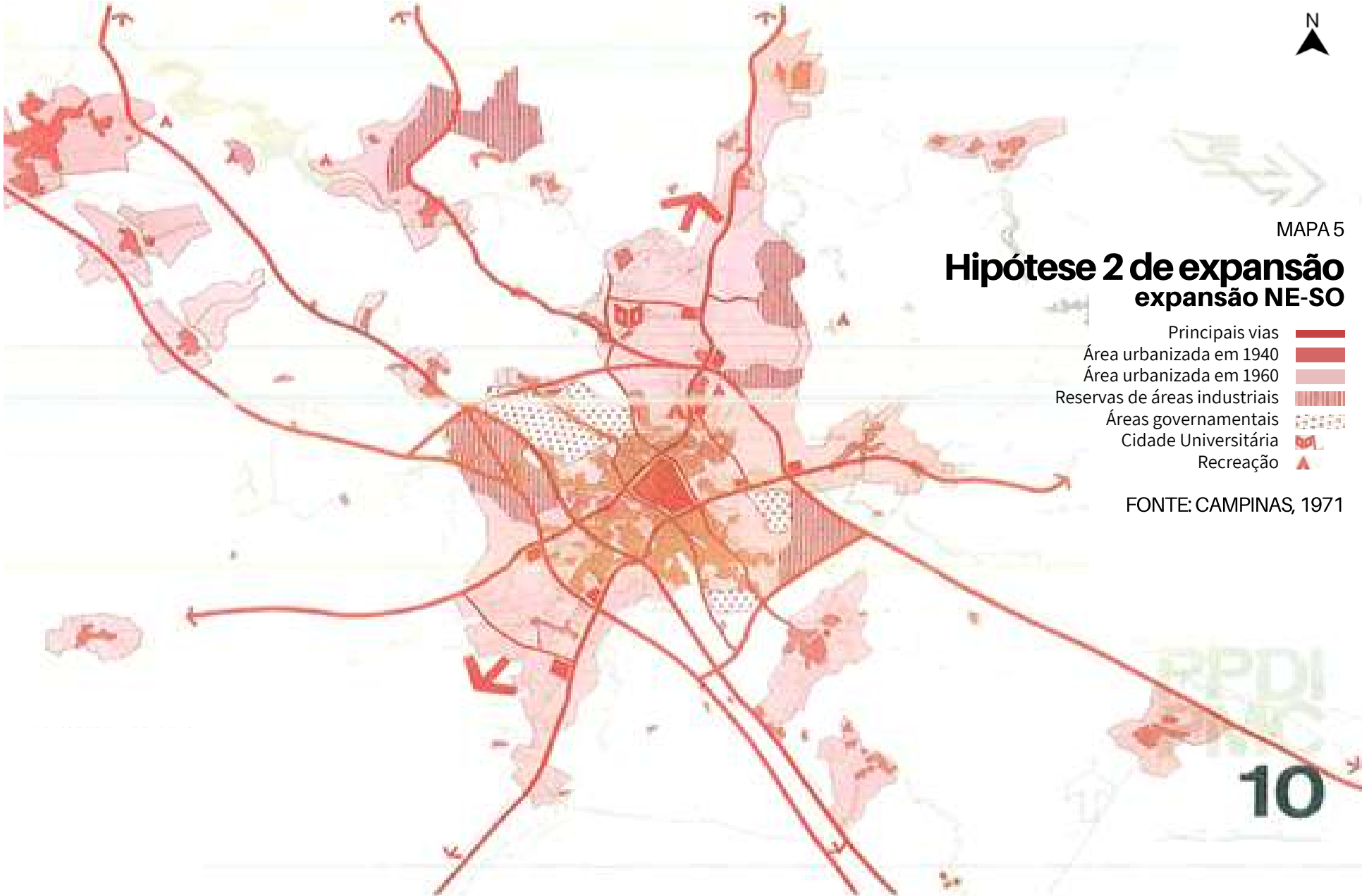


MAPA 5

Hipótese 2 de expansão expansão NE-SO

- Principais vias 
- Área urbanizada em 1940 
- Área urbanizada em 1960 
- Reservas de áreas industriais 
- Áreas governamentais 
- Cidade Universitária 
- Recreação 

FONTE: CAMPINAS, 1971










10

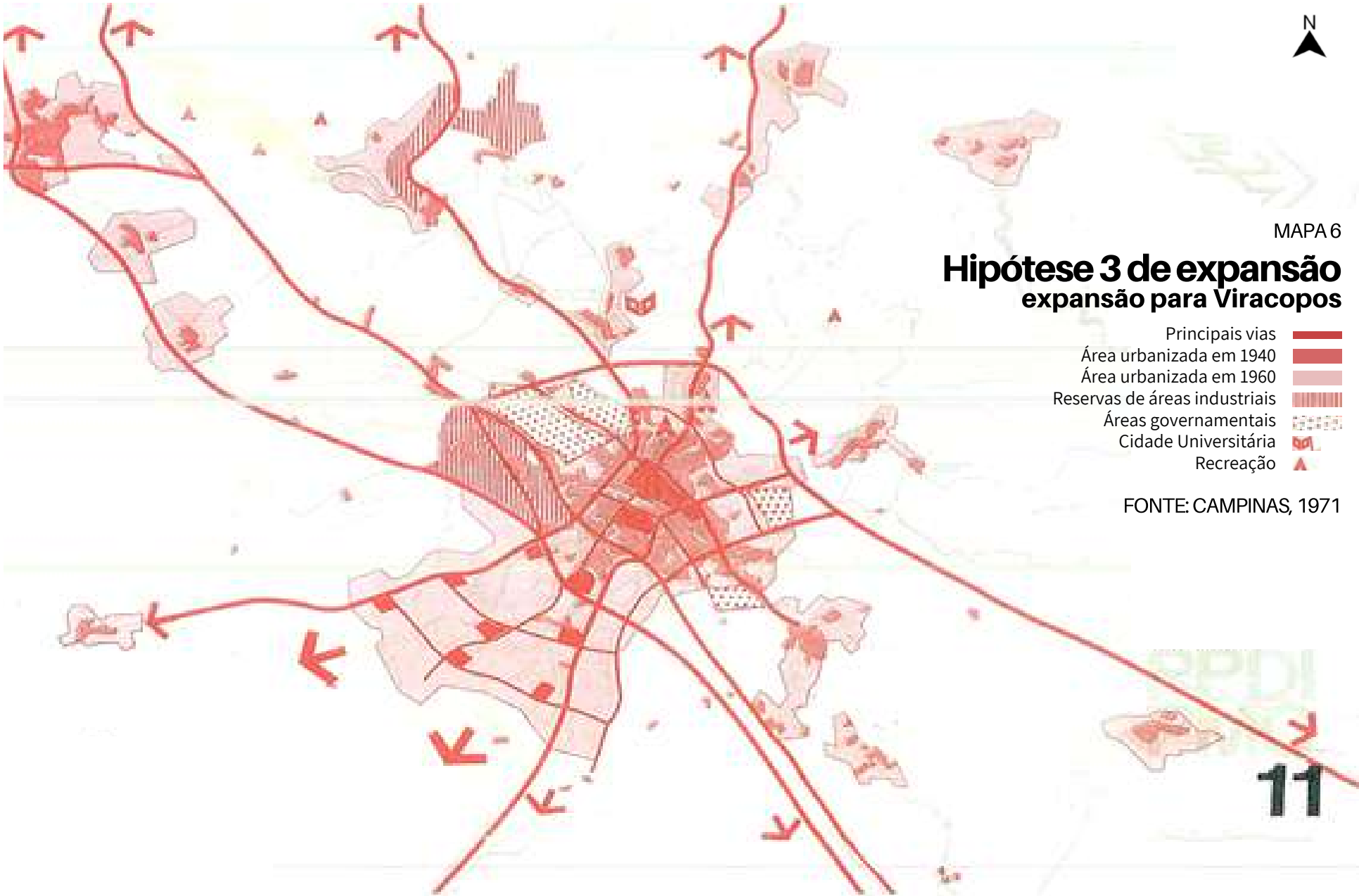


MAPA 6

Hipótese 3 de expansão expansão para Viracopos

- Principais vias 
- Área urbanizada em 1940 
- Área urbanizada em 1960 
- Reservas de áreas industriais 
- Áreas governamentais 
- Cidade Universitária 
- Recreação 








FONTE: CAMPINAS, 1971



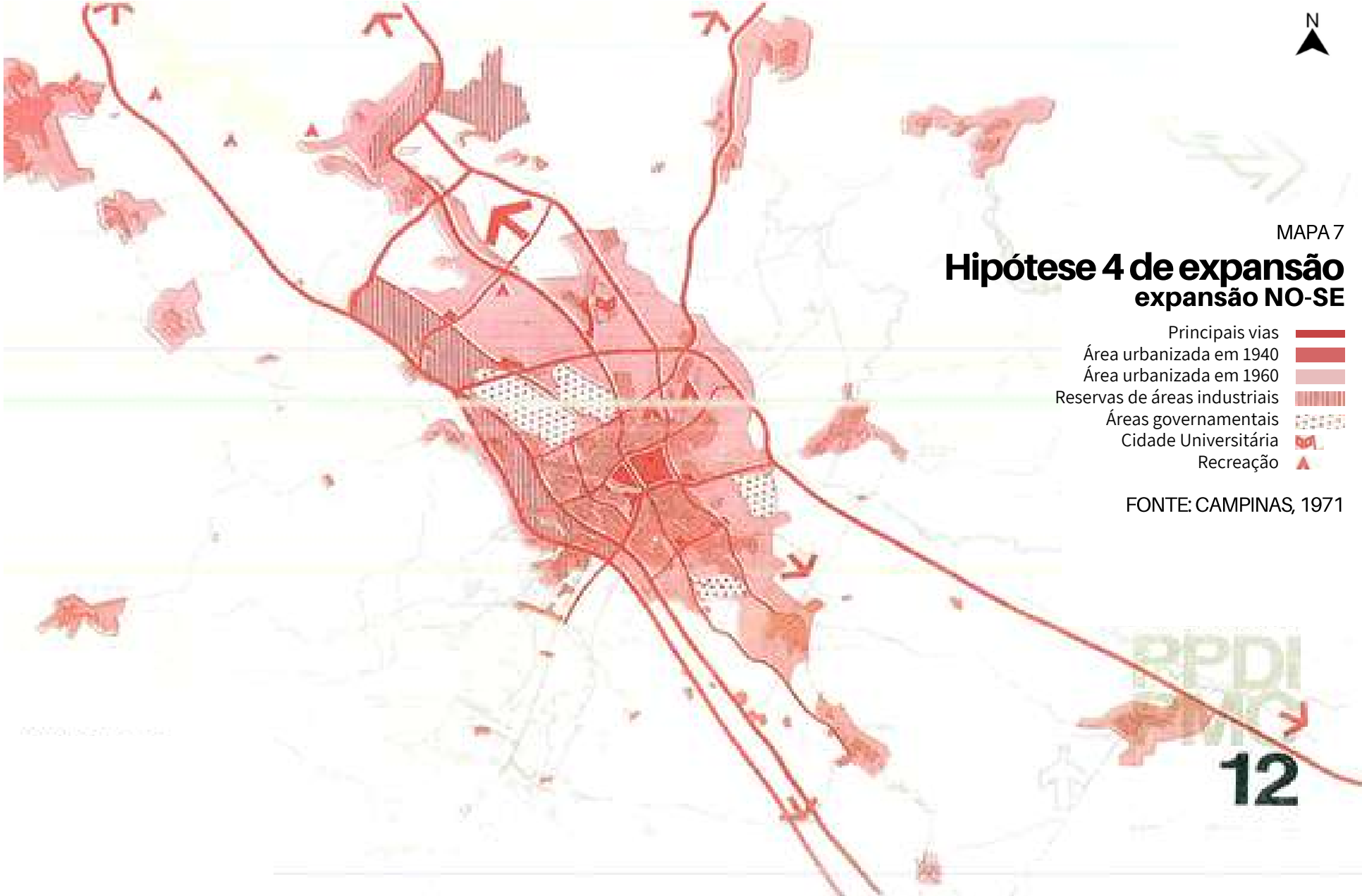


MAPA 7

Hipótese 4 de expansão expansão NO-SE

- Principais vias 
- Área urbanizada em 1940 
- Área urbanizada em 1960 
- Reservas de áreas industriais 
- Áreas governamentais 
- Cidade Universitária 
- Recreação 

FONTE: CAMPINAS, 1971



Em consequência, advindo das diretrizes do Plano, foram realizados pelo Escritório Municipal de Planejamento: Plano de Transporte, Plano Diretor de Águas Pluviais e Canais de Saneamento, Estudo de viabilidade para implantação da via Sudeste, Projeto para a construção da via Norte-Sul, Projeto do viaduto João Penido Burnier integrando a Avenida Orozimbo Maia à Senador Saraiva, Projeto de urbanização do Parque Taquaral, Projeto DISA (Distrito Industrial de Campinas), criação da EMDEC (Empresa Municipal de Desenvolvimento de Campinas), estudos para a implantação da Região Metropolitana de Campinas. O PDDI influenciou também os planos trienais de investimentos do período. Durante o período de vigência do plano, Campinas continuou apresentando problemas de segregação, crescimento disperso e geração de vazios.

Formulado após a Constituição de 1988, o Plano Diretor da gestão de Jacó Bittar, definido pela Lei Complementar nº 02 de 1991, não corresponde ao discurso tecnicista, como o anterior, mas sim à vertente social da questão urbana, seguindo a orientação nacional pós Constituição de 1988. Tinha por finalidade: “o pleno desenvolvimento das funções sociais, políticas e econômicas da cidade, tendo sempre como objetivo principal a sociedade”; buscava ainda resgatar a cidadania e fazê-la presente nos destinos da cidade, apesar não dar ferramentas para o exercício dessa cidadania.

O foco do Plano era voltado ao atendimento e ao desempenho dos serviços públicos de maneira integrada e com articulação regional, além da preocupação com políticas sociais como saúde, esportes, promoção social e cultura. Foi elaborado por um grupo de 40 profissionais de diversos setores, denominado Equipe Técnica do Plano Diretor, coordenado pelo Arquiteto Siegbert Zanettini, num prazo de quatro meses e apresentado em Audiência Pública.

A questão metropolitana ganha importância inédita nesse Plano, visando um sistema viário articulado regionalmente e a negociação com os municípios vizinhos, futuros integrantes da RMC, para que seja contida a expansão urbana em detrimento da importância ambiental de certas áreas, como descrito e seu capítulo V:

O Sistema Metropolitano tem por diretrizes específicas:

I - Efetuar negociações com os municípios integrantes da futura Região Metropolitana, visando adequação dos Planos Diretores com a

realidade Regional, mesclando as experiências adquiridas na respectiva aplicação;

II - Propor adequação das áreas de contenção e preservação aos espaços submetidos à expansão urbana, compatível com as diretrizes do macrozoneamento ambiental, atendendo a uma política de uso e ocupação do solo, regional, que contemple os interesses intermunicipais;

III - Procurar, por meio de instrumentos adequados, a integração das funções públicas de interesses comum com os municípios incluídos na futura Região Metropolitana. (CAMPINAS, 1991)

Define, em seu Capítulo II – Das Definições, o conceito de Terrenos Vazios: são os subutilizados ou não utilizados por nenhuma atividade social, econômica ou de natureza pública. Para a atuação nos mesmos, introduziu novos instrumentos urbanísticos constitucionais, estabelecendo exigências e prazos para sua regulamentação por leis específicas, os quais, conforme Silva (2010) não foram cumpridos. Entre os instrumentos estavam o Parcelamento e Edificação Compulsórios, IPTU Progressivo sobre vazios urbanos, Operações Urbanas e Operações Interligadas, embora não tenham sido muito detalhados. Para o uso dos instrumentos, foi definida como diretriz:

VII - Estimular o adensamento horizontal e/ou vertical dos vazios urbanos e de áreas de urbanização já consolidadas (principalmente AVUI - Área de Vocação Urbano Industrial), até o limite da capacidade viável da infra-estrutura urbana implantada. Também como critérios de adensamento deve-se considerar a existência de demanda de empregos, de equipamentos públicos, de corredores de transporte coletivo, dos ramais do VLT, do TIM, malha viária adequada, etc; (CAMPINAS, 1991)

Quanto à expansão do perímetro, definia que era necessário observar, assim como para a ocupação de vazios urbanos, se a estrutura existente comportaria esse tipo de adensamento, de forma a evitar a necessidade e investimento em equipamentos e serviços urbanos. Porém, ao definir a área sudoeste, que mais sofre com a segregação socioespacial da camada mais pobre, como sendo uma AID – Área Intensamente Degradada - que necessita de investimentos para elevação do padrão de urbanização e melhoria de condições de vida, possibilitava, no Art.21, a intensificação da ocupação nessa área e a ampliação do Aeroporto de Viracopos, numa contradição interna significativa.

Após 3 anos de vigência do Plano Diretor de 1991 se inicia, na gestão de Magalhães Teixeira, a elaboração de um novo plano, visto como de revisão e complementação do anterior. Com o Plano de 1996, o enfoque passa a ser os Planos de Desenvolvimento Local e a criação de Macrozonas. Porém,

O Plano de 1996 negligência algumas políticas setoriais, como educação, saúde, promoção social, cultura e turismo, destacando aquelas entendidas como indutoras da urbanização, tais como: habitação, sistema viário, infraestrutura de saneamento etc. A articulação dessas políticas públicas ao processo urbanístico representa, de certa forma, um retorno ao discurso do “urbanismo tecnicista”, porém agora associada a uma visão econômico-administrativa da cidade. (CAMPINAS, 2006k, p.12)

O Plano busca sanar a distribuição desigual de serviços, a degradação do centro, a verticalização sem planejamento, a localização periférica das habitações enquanto grandes glebas ficam vagas em meio à malha urbana, as condições de saneamento precarizadas e a legislação urbanística desatualizada.

Quanto à função social da propriedade, determina:

CAPÍTULO II - DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 8º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenamento do território do município expressas no Plano Diretor.

Art 9º- A intervenção do Poder Público sobre o uso da propriedade urbana tem como finalidade:

I- recuperar em benefício coletivo a valorização acrescentada pelos investimentos públicos à propriedade particular;

II- adequar a densidade populacional e o uso e ocupação dos imóveis aos condicionantes ambientais e à disponibilidade de infra-estrutura e serviços urbanos;

III- gerar recursos para a demanda de infra-estrutura e de serviços públicos provocada pela intensificação da ocupação do solo e diversificação do seu uso e para implantação de infra-estrutura em áreas não servidas;

IV- promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, coibindo a sua retenção especulativa; V- promover a regularização jurídica e a integração e

melhoria urbana de assentamentos produzidos à margem das normas urbanísticas, especialmente favelas, loteamentos clandestinos e áreas de auto-construção;

VI- obter terrenos a custos adequados para implantação de equipamentos sociais e habitação de interesse social;

VII- viabilizar os programas de preservação e recuperação ambiental.
(CAMPINAS, 1996)

Nesse sentido, traz instrumentos urbanísticos e tributários além dos que já continha o Plano de 1991, apresentando maior elaboração técnica em sua formulação. Entretanto, como no plano anterior, os instrumentos não vieram a ser regulamentados.

Quanto à função social da cidade, determina:

CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS

Art. 3º - São objetivos da política urbana do município: II- ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais do município

Art. 4º - Os objetivos definidos no artigo anterior serão alcançados através da implantação das seguintes políticas e princípios:

I - ordenamento do território que promova um desenvolvimento equilibrado, balizado pela definição de critérios e limites de crescimento conformes à capacidade de suporte do meio natural, capacidade de suporte do sistema de infra-estruturas e equipamentos e às necessidades de abastecimento e bem-estar da população;
(CAMPINAS, 1996)

Destaca-se o objetivo de controlar a expansão periférica da cidade e a ocupação de vazios urbanos. Estudos realizados pela Secretaria no desenvolvimento do Plano de 1996 apontavam que Campinas já contava com 138,32 km² de glebas não parceladas e 65,38km² de lotes vagos, totalizando 203,7km² de área sem ocupação, representando mais da metade da área urbana municipal da época (Mapa 8). No período de vigência do Plano o perímetro urbano é alterado de 141,26 km² para 388,9 km² de área.

Ainda quanto ao diagnóstico, são apontados como problema a população favelada e em loteamentos irregulares na região sudoeste, que poderiam ser realocadas para vazios urbanos, caso estivessem em situação de risco. Isso ajudaria a integrar esses vazios com seu entorno imediato através de usos adequados, beneficiando a cidade como um todo.

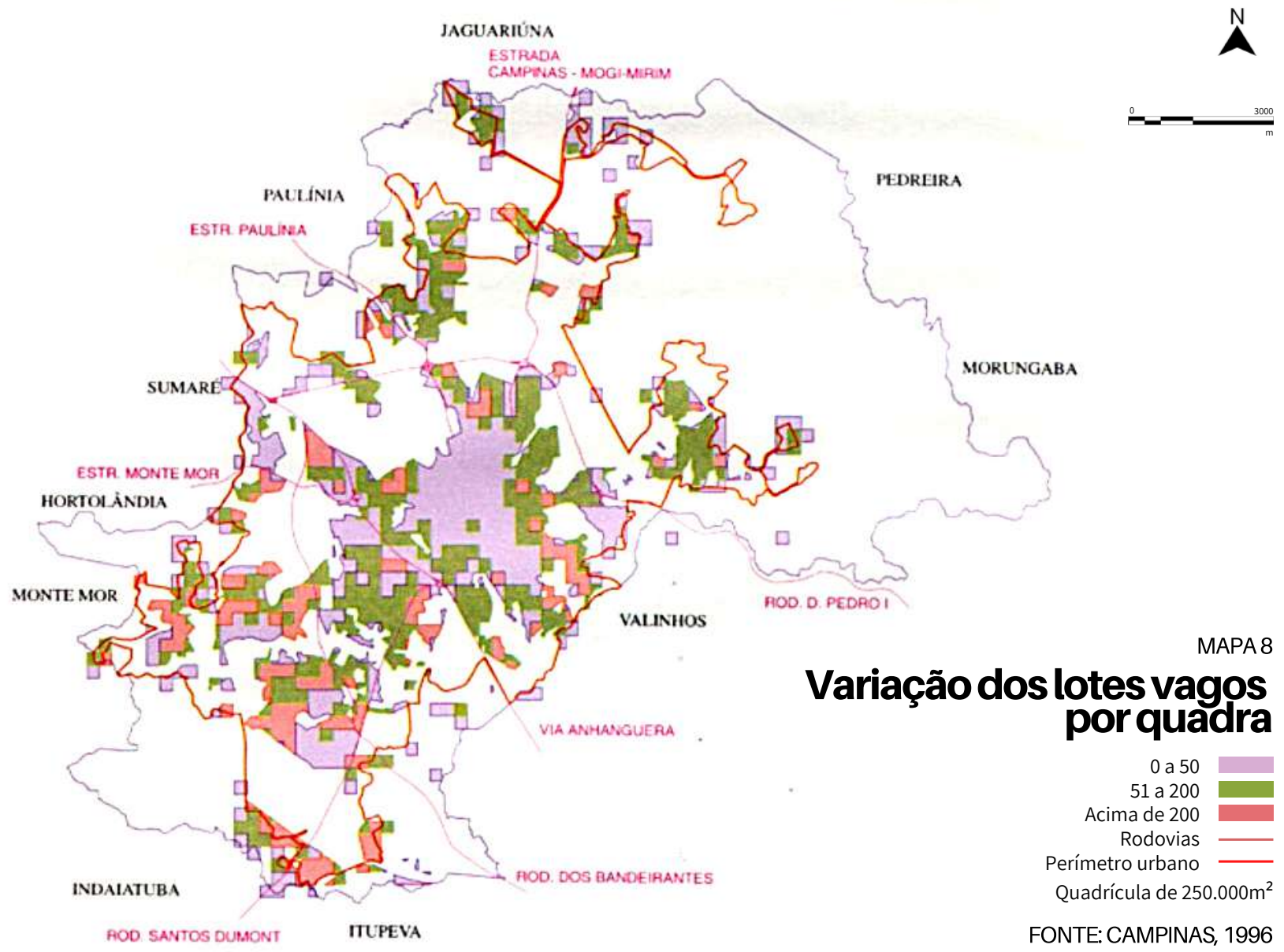
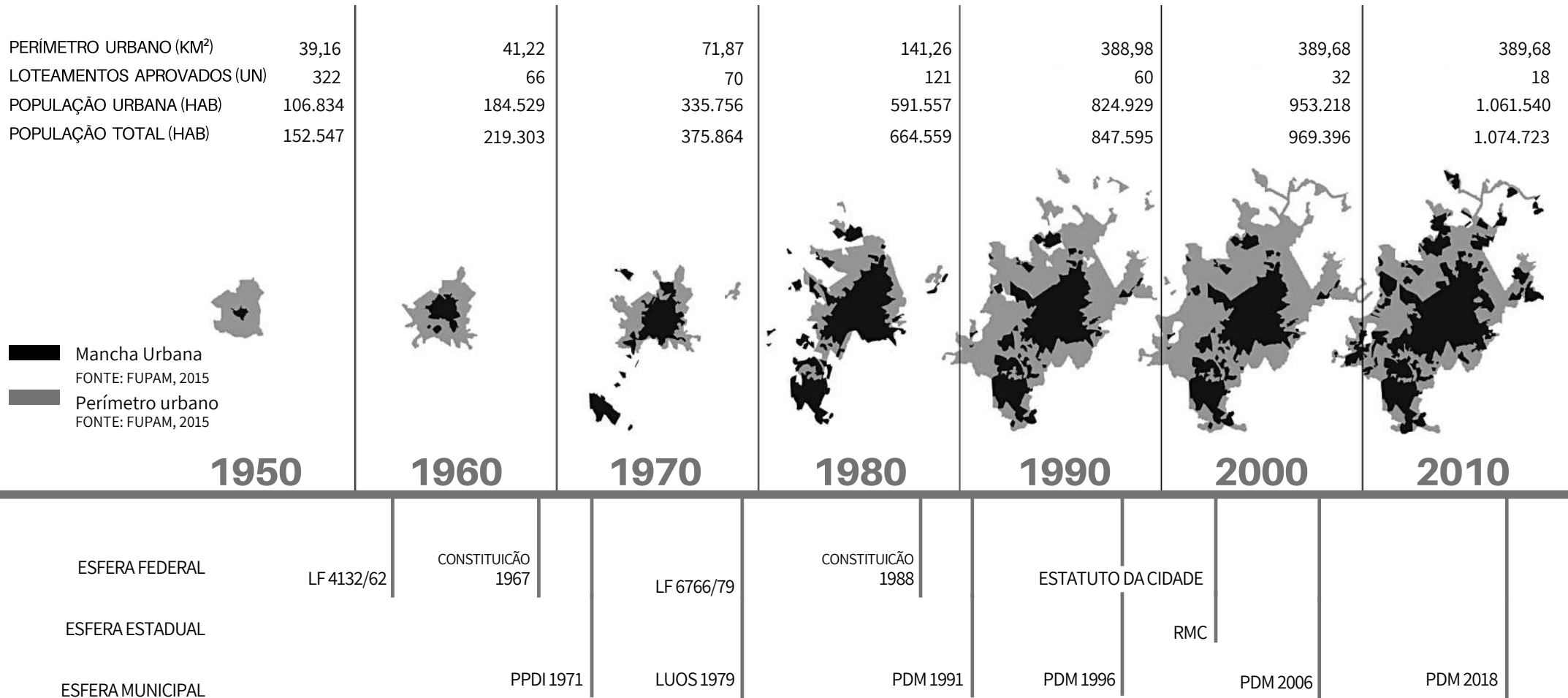


GRÁFICO 2

Relação do crescimento urbano de Campinas e a legislação nas três esferas



FONTE: PRÓPRIA, 2020



**Vazios e o Plano
Diretor Municipal
de 2006**

PROCESSO DE ELABORAÇÃO

O processo de construção do Plano Diretor de 2006 se inicia com a mobilização do Ministério das Cidades para a construção de uma Política Nacional de Planejamento, vinculada à Campanha de Planos Diretores. Ocorre nesse processo, na cidade de Campinas no ano de 2005, a 2ª Conferência da Cidade, que teve como lema “Reforma Urbana: Cidade para Todos” e como tema “Construindo a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano”, onde foi incluída a primeira discussão quanto à revisão do Plano Diretor em vigência, de 1996. Esse evento, portanto, fazia parte de uma etapa municipal da Conferência Nacional das Cidades, promovida pelo Governo Federal visando estruturar de maneira democrática e participativa uma Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) para nortear ações dos poderes públicos.

A primeira Conferência Nacional das Cidades gerou a criação do Conselho das Cidades e a definição de princípios e diretrizes nacionais da política urbana a serem seguidas, nos temas de habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade urbana, planejamento territorial urbano e questão fundiária. A segunda ConCidade foi articulada visando discutir diretrizes de “Participação e controle social; Questão federativa; política urbana regional e regiões metropolitanas e Financiamento do desenvolvimento urbano, nos âmbitos federal, estadual e municipal” (BRASIL, 2005), fornecendo subsídios para os governos locais estruturarem os debates dentro dessas temáticas. Cada evento municipal gerou, dentro dos quatro temas principais, três propostas prioritárias a serem encaminhadas para discussão na esfera estadual e federal, sucessivamente. O documento federal de subsídios aos municípios para a 2ª ConCidade, quanto aos vazios urbanos, aponta

As resoluções da 1ª Conferência também indicaram a necessidade de reverter o processo de esvaziamento e degradação das áreas centrais. Este é o objetivo do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, que promove o aproveitamento dos imóveis urbanos subutilizados e ações integradas que sustentem a diversidade funcional e social das áreas centrais, sua identidade cultural e sua vitalidade econômica, com o propósito de reverter o modelo de urbanização baseado na contínua expansão das fronteiras das cidades, propiciando a moradia nas áreas consolidadas e com acesso à urbanidade garantida. (BRASIL, 2005, p.10)

Segundo o documento, o debate na Conferência deveria incitar a discussão quanto ao planejamento urbano e ao “lugar dos mais pobres nas cidades” questionando o modelo de expansão horizontal das cidades, a subutilização da infraestrutura e da urbanidade instaladas, o modelo de mobilidade baseado prioritariamente no automóvel, entre outras questões. Em paralelo, o Ministério das Cidades fomentava a Campanha Nacional por Planos Diretores Participativos, estruturada em 27 núcleos em todos os estados da federação e no Distrito Federal. Nesse sentido, a prefeitura de Campinas começa a se mobilizar para realizar a estruturação do Plano Diretor de 2006, adotando as discussões da 2ª ConCidade como a primeira etapa de construção do processo participativo. No regimento interno da 2ª Conferência da cidade de Campinas consta:

Art. 1º – A 2ª Conferência da Cidade de Campinas convocada pelo

Decreto Municipal nº 15.131, de 09 de maio de 2005, nos termos do

Decreto Estadual nº 49.508, de 1º de abril de 2005, do Decreto Federal de 11 de fevereiro de 2005 e Resolução nº 24, de 9 de dezembro de 2004, do Ministério das Cidades, será realizada no período compreendido entre 04 a 30 de julho de 2005, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e terá as seguintes finalidades: [...]

Parágrafo Único - Deverá perpassar as discussões produzidas na presente Conferência todas as questões locais, municipais e regionais afetadas direta ou indiretamente à REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS – Lei Complementar no.04/96, contemplando a participação democrática. (CAMPINAS, 2005a)

Segundo relatório gerado pela prefeitura, o evento contou com a participação de centenas de pessoas de diversos segmentos, como empresarial, sindical, universitário e popular, entre outros (CAMPINAS, 2005b). A conferência gerou cerca de 170 propostas dos participantes que passaram por um processo de seleção e votação em assembleia para se estabelecer as 3 propostas principais de cada tema para envio à esfera estadual.

Dentro da temática “Participação e Controle Social” foram submetidas 46 propostas com as mais diversas questões. Dentre elas, destaca-se a proposta número 16, do grupo composto pelos segmentos (G7) ABEA, AEAC, AELO, AREA, Habicamp, Secovi, Sinduscon, de autoria de Deny CMP segundo o documento disponibilizado pela prefeitura, onde consta:

Art. 5º - A comissão será composta por representantes dos seguintes órgãos e entidades:

I Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;

II Secretaria Municipal de Infra-Estrutura;

III Secretaria Municipal de Transportes;

IV Secretaria Municipal de Cultura, Esportes e Lazer;

V Secretaria Municipal de Urbanismo;

VI Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos;

VII Secretaria Municipal de Habitação;

VIII - Gabinete do Prefeito;

IX Coordenadoria de Comunicação do Gabinete do Prefeito.

X SANASA Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S.A.

XI Conselho do Orçamento Participativo;

XII Conselho do Planejamento Participativo;

XIII Secretaria Municipal de Finanças; (*acrescido pelo Decreto nº 15.445, de 28/04/2006*)

XIV Secretaria Municipal de Comércio, Indústria, Serviços e Turismo; (*acrescido pelo Decreto nº 15.445, de 28/04/2006*)

XV Universidade Estadual de Campinas UNICAMP; (*acrescido pelo Decreto nº 15.516, de 23/06/2006*)

XVI Pontifícia Universidade Católica de Campinas PUCAMP. (*acrescido pelo Decreto nº 15.516, de 23/06/2006*)

Parágrafo único. Os representantes dos órgãos envolvidos serão nomeados mediante portaria.

Art. 6º - A Comissão Técnica será coordenada pelo Secretário Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. (CAMPINAS, 2006b)

De acordo com o decreto, “a coordenação da Comissão, em conjunto com seus membros, deverá estabelecer tarefas, responsabilidades, metas, prazos, cumprimento do calendário e recursos em consonância com as necessidades determinadas pelo Governo Municipal” (CAMPINAS, 2006b).

Cada órgão municipal envolvido na CTRPD ficou responsável, nas etapas seguintes, em gerar um relatório com diagnóstico e proposições de acordo com sua área, apontando políticas e diretrizes que foram discutidas com os membros da Comissão. Esses relatórios de leitura da situação da cidade e de proposições foram separados em diversos temas. Foram abordados os dados do Censo 2000, o Sumário de Dados Demográficos de Campinas de 1998, o Relatório de Indicadores Econômicos de Campinas de 2007 e informações disponibilizadas pelas Secretarias envolvidas, sistematizados em documentos, mapas e tabelas, disponíveis no site da prefeitura.

Com vistas à otimização da infra-estrutura instalada no município, bem como a eficácia de todo o seu território – seja ele urbano ou rural –, constituir uma Política de Qualificação dos Vazios Urbanos, que os localize, identifique, e analise suas vocações intrínsecas e locacionais, como uma das ações prioritárias do Desenvolvimento Urbano de Campinas, garantido através de mecanismos de ampla participação popular e publicidade plena das informações. (CAMPINAS, 2005b, n.p.)

Na temática “Questão Federativa” foram submetidas 49 propostas. Destaca-se dentro da temática dos vazios urbanos a proposta número 32 de autoria de Siguenobu Tuchiama, membro da SEPLAMA, que cita:

Definir na esfera federal uma política urbana que priorize a ocupação dos vazios urbanos de sua propriedade dentro dos perímetros urbanos, visando o adensamento populacional em áreas com infra-estrutura urbana e de serviços já instaladas. (CAMPINAS, 2005b, n.p.)

Na temática “Política Urbana Regional e Regiões Metropolitanas” foram submetidas 37 propostas, dentre elas a de número 8 de autoria de Siguenobu Tuchiama, como a anterior, trata dos vazios urbanos, descrita a seguir.

Definição de Políticas Públicas Regionais e Municipais que priorizem a construção de “Vilas” habitacionais notadamente nos vazios urbanos de propriedade do município, com vistas a atender a remoção de famílias em situação de risco, fazendo uso nos processos construtivos, de novas tecnologias e procedimentos de assistência técnica por profissionais cadastrados e sob supervisão dos órgãos públicos competentes. (CAMPINAS, 2005b, n.p.)

Por fim, na temática “Financiamento do Desenvolvimento Urbano” que conteve 15 propostas, não foram encontradas, como nas anteriores, as que possuam relação direta com vazios urbanos, mas a proposta número 14 de autoria de Emerson de Oliveira Martins da FACESP, aponta para a necessidade de implementação de IPTU progressivo para conter a especulação imobiliária.

Das 12 propostas eleitas para a conferência estadual, nenhuma trata dos vazios urbanos ou instrumentos vinculados. Após o encerramento dessa etapa, iniciou-se a institucionalização da revisão, constituindo-se uma Comissão Técnica para Revisão do Plano Diretor (CTRPD), em março de 2006, através do Decreto nº 15.426. Essa comissão se constituiu de representantes das secretarias municipais, das autarquias, das universidades e de conselhos.

DECRETO Nº 15.426 DE 27 DE MARÇO DE 2006

Após essa etapa, foi realizado, para fins de concretização de termos de referência e como parte do processo participativo de revisão, um Simpósio Municipal de Revisão do Plano Diretor, nos dias 23 e 24 de Junho de 2006, no auditório da Estação Cultura, no Centro, com a participação de representantes da prefeitura, do legislativo, do Governo de Estado, das universidades e da sociedade civil organizada.

A dinâmica do evento, segundo relatório da prefeitura, foi estruturada para se debater as temáticas propostas em salas separadas, articulando os representantes por afinidade de cada tema para a sistematização das contribuições e apresentação dos termos de referência a serem adotados pelo Plano. Nessas salas foi apresentado o conteúdo da leitura realizada pela CTRPD, em formato de caderno de subsídios, para auxiliar o debate. Posteriormente os resultados dos debates e as propostas foram discutidas e incorporadas, no formato de mesas redondas (CAMPINAS, 2006a).

O documento de Caracterização Urbana apresentado inicia com o estudo das alterações de perímetro urbano que a cidade sofreu desde a década de 1950, apontando o padrão de resposta “aos interesses de proprietários de terras, do que propriamente à lógica de um crescimento ordenado” (CAMPINAS, 2006d, p.5). O documento atenta para a grave situação de ociosidade na malha urbana de Campinas. Os dados utilizados para a revisão do Plano Diretor de 1996 e atualizados com os dados do IPTU de 2005 foram estruturados na tabela a seguir, demonstrando que no período de 1996, 52,37% da área da Cidade estava vazia.

SOMATÓRIO DAS ÁREAS VAGAS NO MUNICÍPIO EM HA					
mz	gl. n parc.(ha)	total lotes	lotes p/ha	total lotes	lotes p/ha
	1995	1993	1993	2005	2005
1	1.289,99	5.390	467,02	6.911	660
2	558,24	2.812	794,46	3.219	321
3	4.285,60	11.058	712,18	12.538	1.410
4	2.184,44	31.053	1.943,82	27.862	1.792
5	3.196,34	25.984	1.835,99	22.427	1.396
6	1.871,60	7.324	430,86	6.316	399
7	445,85	15.468	354,10	15.479	704
Total	13.832,06	99.087	6.538,43	94.752	6.682

Figura 5 Áreas vagas de Campinas FONTE: CAMPINAS, 2006d

Com o levantamento atualizado, o documento aponta que a situação dos lotes vagos na cidade foi pouco alterada. O Plano de 1996, como já citado, visava “conter o crescimento periférico desordenado” otimizando a infraestrutura implantada com a ocupação dos diversos vazios encontrados na malha urbana da cidade. O termo de referência aponta que essa diretriz deve ser incorporada ao Plano Diretor de 2006, dada a situação de ociosidade encontrada, buscando paralelamente conter a expansão do perímetro e o aumento da área passível de ocupação. Essa diretriz se baseia no levantamento gerado pela prefeitura quanto ao acréscimo de área pela ampliação de perímetro, descrita no gráfico a seguir.

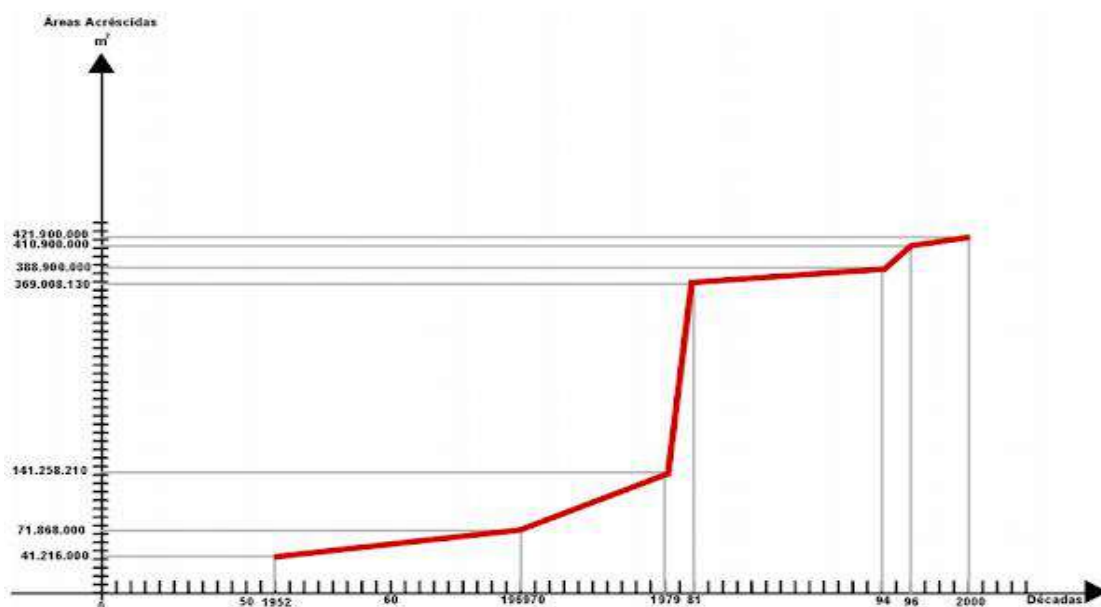


Figura 6 Ampliação de perímetro urbano FONTE: CAMPINAS, 2006d

O documento de referência aponta ainda a caracterização do crescimento populacional da cidade e dos loteamentos aprovados, citando que essa expansão “gerou como consequência uma mancha urbana desconexa e permeada por vazios urbanos, sujeita por vezes à invasão, por parte daqueles que demandam áreas para moradia” (CAMPINAS, 2006d). Analisa-se o zoneamento da cidade e a ocupação urbana e, para encerrar o documento, são apresentadas as seguintes diretrizes, a serem incorporadas no plano: controlar a expansão e a ocupação urbana, incentivar a ocupação dos vazios urbanos infraestruturados, dentre outras.

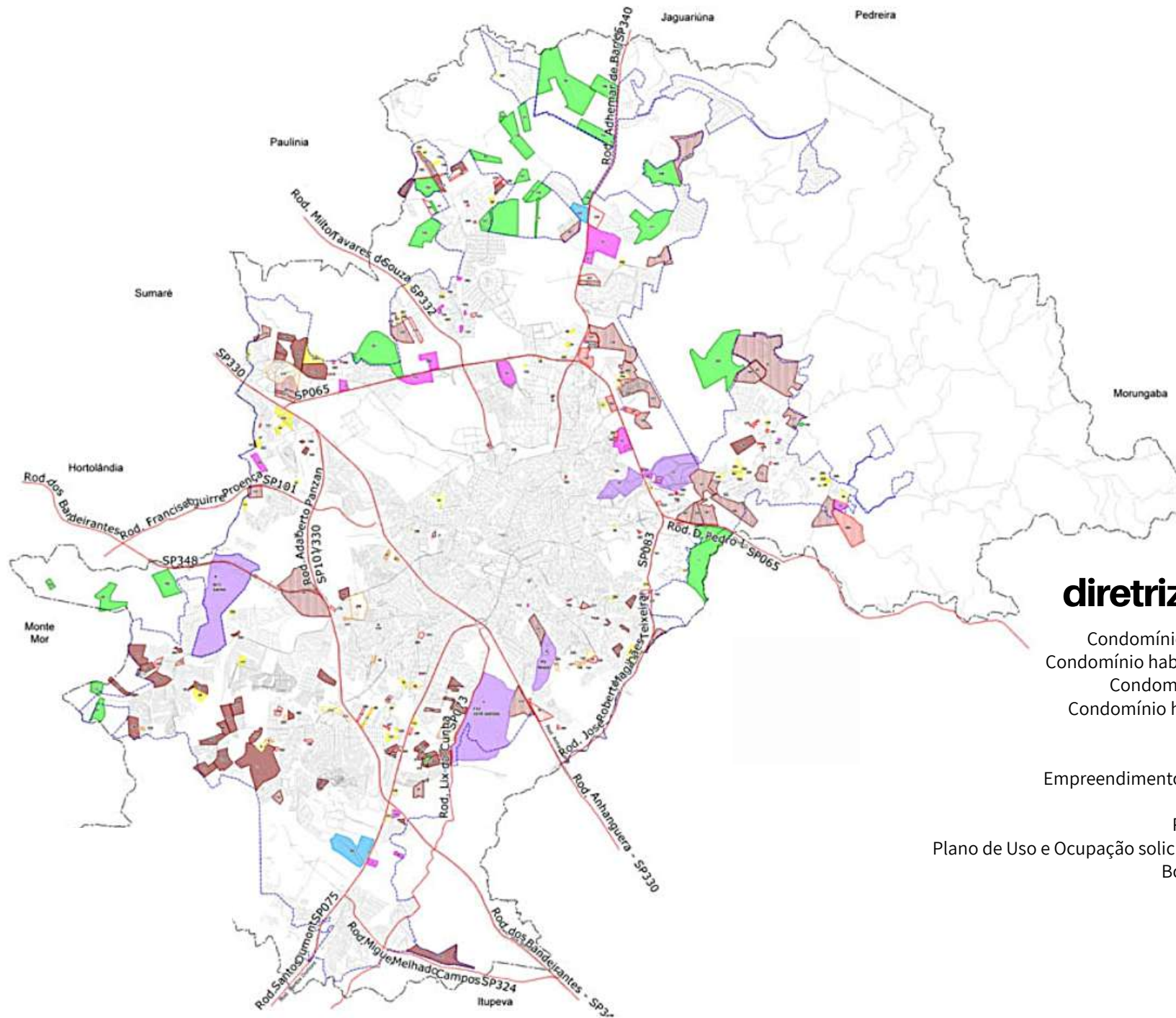
Em anexo ao documento, é apresentado um importante mapa de sistematização das solicitações de diretrizes urbanísticas entre 1997 e 2004 (Mapa 9). Esse mapa, apresentado a seguir, aponta as áreas internas ao

perímetro urbano que foram parceladas (na legenda as manchas em marrom, roxo, rosa e amarelo) e as áreas que solicitaram alteração de perímetro e inclusão na mancha urbana (em verde) utilizando a lei nº 8.853 de 1996, que permite o loteamento por “bolsões urbanos”.

No relatório apresentado quanto aos “Aspectos Demográficos e Sociais da Cidade de Campinas”, o documento trata, dentre outras questões, do processo migratório dentro da Região Metropolitana de Campinas, e cita:

Sob esse aspecto, a tabela 9 mostra que dos 21 municípios que compõem a RG de Campinas, o município-sede tem perdido nas trocas migratórias com 17 deles, e especialmente para aqueles municípios localizados na área de contato com Campinas (destacadamente Hortolândia, Sumaré, Paulínia e Monte Mor), **apontando indiscutivelmente para os crônicos processos de periferização da população, efeito combinado de um déficit habitacional estrutural no município-sede (potencializado pelos vazios urbanos)**, das elevadas taxas de desemprego e do encarecimento das condições de vida em Campinas, o que tem forçado a população trabalhadora a buscar alternativas habitacionais mais acessíveis fora do município-sede. (CAMPINAS, 2006e, p.7, grifo da autora)

Nesse sentido, destaca-se a interligação entre o acesso à moradia, os custos habitacionais da cidade de Campinas e sua relação com os vazios urbanos e as migrações na região, considerando que o menor preço da habitação nessas cidades possibilita habitar o entorno de Campinas e ainda ter acesso ao mercado de trabalho campineiro. Porém, essa migração leva a uma concentração de cidades dormitório de população de baixa renda e a intensificação dos movimentos pendulares para o trabalho no município sede, causando o congestionamento nas interligações rodoviárias (ROSSI; MOREIRA, 2019). Como demonstrado no quadro a seguir, essas trocas migratórias acontecem com maior intensidade nos municípios de Hortolândia e Sumaré.



MAPA 9

Solicitações de diretrizes urbanísticas

- Condomínio habitacional horizontal
- Condomínio habitacional horizontal EHS
- Condomínio habitacional vertical
- Condomínio habitacional vertical EHS
- Loteamento
- Loteamento EHS
- Empreendimentos, Serviços, Institucional
- Industrial
- Plano de Uso e Ocupação
- Plano de Uso e Ocupação solicitado anterior ao período
- Bolsão urbano / Zona rural
- Outros / Indefinidos
- Limite do município
- Perímetro urbano
- Rodovias

FONTE: CAMPINAS, 2006d

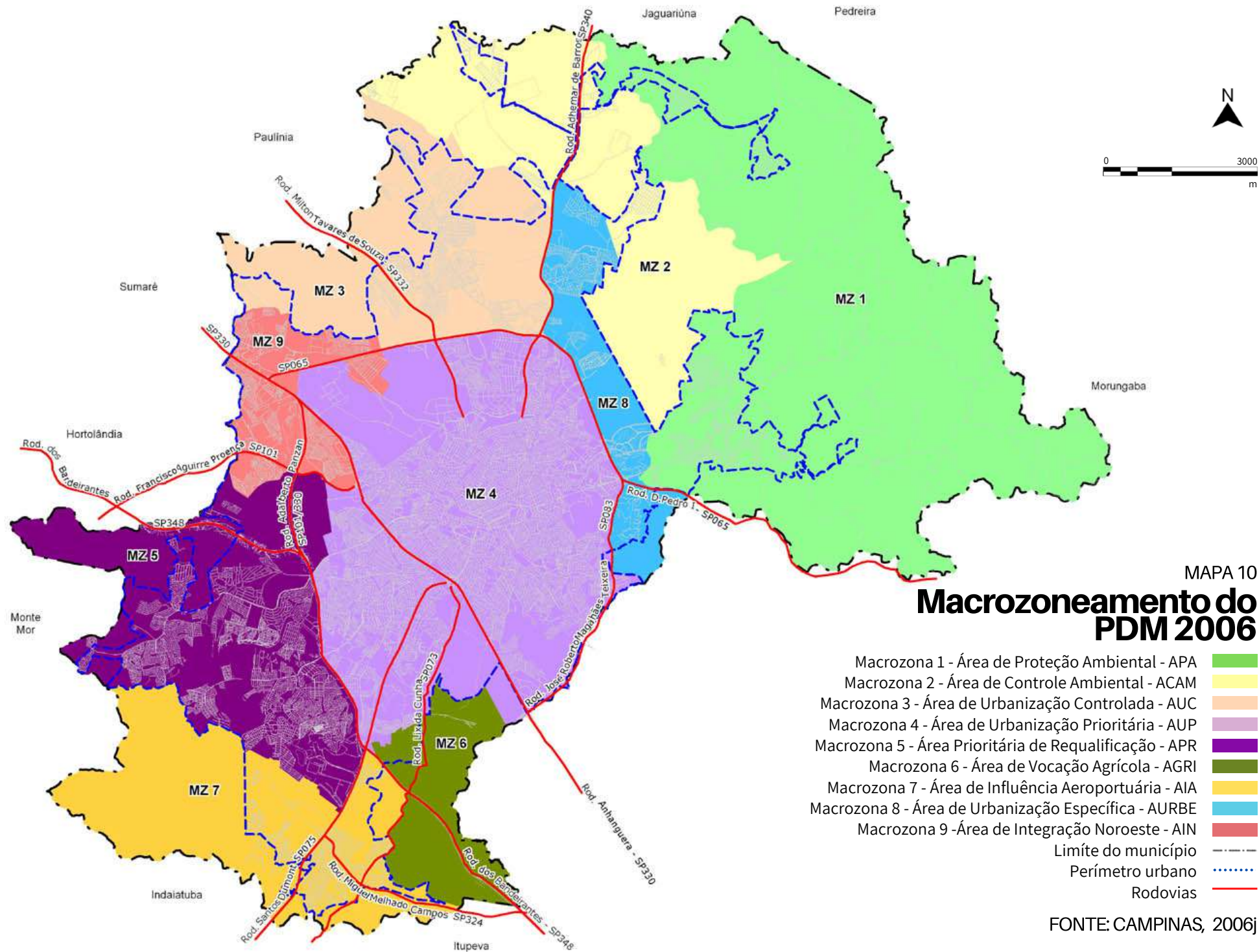
Campinas	Trocas Migratórias
Municípios	1995-2000
Americana	-134
Artur Nogueira	-227
Cosmópolis	6
Engenheiro Coelho	-21
Holambra	-177
Hortolândia	-8723
Indaiatuba	-745
Itapira	111
Jaguariúna	-498
Mogi-Guaçu	-420
Moji Mirim	-471
Monte Mor	-742
Nova Odessa	-67
Paulínia	-984
Pedreira	-129
Santa Bárbara d'Oeste	88
Santo Antonio de	-14
Posse	
Sumaré	-4597
Valinhos	-1542
Vinhedo	30
Estiva Gerbi	-49
Total	-19305

Figura 7 Trocas Migratórias na RMC FONTE: CAMPINAS, 2006e

No relatório que descreve a nova divisão territorial do município, a questão dos vazios urbanos volta a aparecer na descrição do novo macrozoneamento, apontando-se que os critérios e diretrizes que as estruturam visam conter o avanço da malha urbana frente à quantidade de vazios constatados em todos os quadrantes da cidade. Nesse sentido, o documento propõe a divisão o município em 9 Macrozonas, listadas a seguir.

- Macrozona 1 - Área de Proteção Ambiental – APA
- Macrozona 2 - Área de Controle Ambiental – ACAM
- Macrozona 3 - Área de Urbanização Controlada – AUC
- Macrozona 4 - Área de Urbanização Prioritária – AUP
- Macrozona 5 - Área de Requalificação Prioritária -ARP
- Macrozona 6 - Área de Vocação Agrícola – AGRI
- Macrozona 7 - Área de Influência Aeroportuária – AIA
- Macrozona 8 - Área de Urbanização Específica – AURBE
- Macrozona 9 - Área de Integração Noroeste – AIN

Essas Macrozonas são distribuídas espacialmente da seguinte forma:



MAPA 10
Macrozoneamento do PDM 2006

- Macrozona 1 -  rea de Prote o Ambiental - APA █
- Macrozona 2 -  rea de Controle Ambiental - ACAM █
- Macrozona 3 -  rea de Urbaniza o Controlada - AUC █
- Macrozona 4 -  rea de Urbaniza o Prioritária - AUP █
- Macrozona 5 -  rea Prioritária de Requalifica o - APR █
- Macrozona 6 -  rea de Voca o Agrícola - AGRI █
- Macrozona 7 -  rea de Influência Aeroportuária - AIA █
- Macrozona 8 -  rea de Urbaniza o Específica - AURBE █
- Macrozona 9 -  rea de Integra o Noroeste - AIN █
- Limite do município
- Perímetro urbano
- Rodovias

FONTE: CAMPINAS, 2006j

A questão dos vazios urbanos, dentro do documento, toma importância nas diretrizes da Macrozona 4, onde é apontado que, dentre todas as Macrozonas, esta é a que possui maior número de lotes vagos - um total de 31.030 unidades, que correspondem a 2.080,52 ha. Ocorre, segundo relatório, uma concentração desses lotes na porção leste da área, numa vertente de alta renda, com padrão horizontal. Nas diretrizes da Macrozona 5 a questão dos vazios urbanos também aparece, sendo esta área caracterizada por um sistema viário rarefeito e descontínuo, com grandes vazios urbanos. A Mz apresenta 20.518 lotes vagos, num total de 1.391,24 ha “localizados no Jardim Maracanã, Jardim Liliza, Jardim Sul América, Jd. Cidade Satélite Íris (principalmente), Vila Aeroporto, Parque Universitário de Viracopos, Jardim Planalto e Jardim Aeroporto Campinas, segundo dados do IPTU/2005” (CAMPINAS, 2006f). Por fim, essa questão é citada na caracterização da Mz 8, apontando que a mesma possui a maior área em glebas não parceladas dentro do perímetro urbano.

No relatório de termo de referência para a habitação, os vazios urbanos são tratados nas diretrizes para a implementação do instrumento ZEIS de Indução, apontando essas áreas como possíveis espaços para a implantação de conjuntos habitacionais de interesse social, quando infraestruturados. Fica incumbida a Secretaria de Habitação e os Planos Locais de Gestão a verificação da vocação da área vazia para abarcar o uso habitacional “e passarão a se sujeitar aos instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade, de forma que possam garantir a sua função social” (CAMPINAS, 2006g). Quanto aos parâmetros de delimitação da ZEIS indica:

ZEIS de Indução - são áreas não edificadas ou subutilizadas, consideradas pelo Poder Público adequadas à urbanização. Para tal ZEIS deverão ser adotados os parâmetros estabelecidos pela Lei 10.410/00 ou norma posterior, com exceção do percentual destinado aos usos comerciais, institucionais ou de serviços previstos na Lei 6031/88 que, no caso de gleba com área superior à 80.000,00 m², poderá atingir até 15% dos lotes produzidos. (CAMPINAS, 2006g, p.22)

Quanto ao relatório de “Investimentos Estruturadores”, consta, no subitem do Plano Local da Região Oeste, o apontamento de que os loteamentos da região não obedeceram aos critérios de crescimento urbano, mas que este foi pautado pela lógica dos proprietários de terra e acabou gerando uma área permeada por vazios e sem conexão. Como diretriz, apontam é apontada a necessidade de integração com o Plano para o Aeroporto de Viracopos e seu

entorno, área de interesse de reestruturação urbana para o viés logístico e de cargas.

No relatório do Meio Ambiente, os vazios urbanos são abordados de outra forma, vinculando as áreas não ocupadas com o potencial verde e combate às enchentes que atingem a cidade. Nesse sentido, o relatório aponta como uma diretriz “Incentivar o aumento das áreas verdes do município, possibilitando que os vazios urbanos também sejam ocupados com áreas verdes”, além de incentivar o plantio de árvores nativas, frutíferas e hortaliças em áreas vazias que tenham função ambiental (CAMPINAS, 2006h). É indicada ainda a necessidade de um número adequado de bota-foras para o município, para que os moradores não recorram aos lotes vazios como área de descarte de detritos que possam vir a causar a contaminação do solo e dos recursos hídricos.

Por fim, quanto à gestão da Região Metropolitana, o relatório aponta para a intensificação da urbanização dispersa, provocada por empreendimentos de grande porte e condomínios fechados, aumentando a movimentação pendular da população. Destaca que com esse processo ocorre o abandono do centro da sede metropolitana pelas camadas de alta renda e pelo poder público, resultando na redução da diversidade social, no descuido da área pública, na subutilização de imóveis e obsolescência de infraestrutura. Quanto aos vazios, cita a seguinte diretriz para a gestão da RMC:

[...] contenção do processo de urbanização dispersa, através de forte limitação a novos parcelamentos do solo, de incentivo à ocupação de vazios urbanos e áreas já parceladas e implementação de políticas de preservação de áreas de mananciais e de áreas com atividades agrícolas. (CAMPINAS, 2006i, p.17)

Os termos de referência, construídos com levantamento de dados e discutidos no Simpósio, expressam, portanto, em diversas temáticas, que o Plano Diretor indica a necessidade de se atuar para conter a expansão periférica do município, em paralelo com a ocupação das glebas e lotes vagos na malha urbana consolidada, com potencial para habitação social e espaços verdes públicos, indicando instrumentos para tal. Demonstram ainda, em seu diagnóstico, a relação entre os atuais produtos habitacionais fechados nas bordas da cidade e a subutilização imobiliária do centro; a relação entre as enchentes e o potencial dos vazios como espaço de percolação ou de plantio de hortaliças para a população; a migração intermunicipal para acesso à terra

barata e a retenção especulativa; os movimentos pendulares pela urbanização dispersa e os problemas de tráfego consequentes e, ainda, o alto custo da infraestrutura disponibilizada pelo poder público referente a essa ocupação dispersa. Nesse sentido, os relatórios gerados para a revisão do Plano visibilizam que existe uma complexa relação entre diversas problemáticas da cidade e os vazios urbanos, reforçando a necessidade de combate a essa forma de reserva de valor.

Foi estruturado em paralelo, como parte do processo participativo, um *site* da prefeitura para a revisão do plano, que possuía área aberta para submissão de contribuições e propostas. Quanto às contribuições recebidas, em formato *online* pelo *site*, participaram um arquiteto, um engenheiro, um consultor empresarial, dois membros da sociedade civil, o Instituto de Arquitetos do Brasil, o Centro de Pesquisa e Desenvolvimento em Telecomunicações, a Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, a Associação Regional da Habitação e o Sindicato da Indústria da Construção Civil. Destaca-se dentro da temática o documento do Sr. Fernando Ferreira da Cunha, Arquiteto, que apresenta como questão o aproveitamento de vazios urbanos como forma de melhorar seu desenvolvimento, destacando a necessidade de otimização de uso e ocupação do solo pela “reciclagem” das áreas e instalações da Escola de Cadetes (EsPCEX). A sugestão diz respeito a duas fazendas que se encontram próximas à área central do município, sentido noroeste, chamadas de Chapadão e Santa Eliza. A Fazenda Chapadão, de propriedade do Exército, abriga a Escola Preparatória de Cadetes e o Círculo Militar, já a Fazenda Santa Elisa, de propriedade do Governo do Estado abriga o IAC (Instituto Agrônomo de Campinas) fundado em 1887, e a CATI (Coordenadoria de Assistência Técnica Integral) fundada em 1967. Ambas propriedades combinadas abrangem cerca de 11,5km² de área.

como positivos para a adoção no plano os instrumentos Operações Consorciadas e Transferência do Direito de Construir.

CORPO DA LEI, ANEXOS DO PLANO E CADERNO DE SUBSÍDIOS

Os desafios a serem enfrentados pouco mudaram desde o Plano de 1996, sendo ainda necessário sanar problemas como o adensamento urbano disperso e a ocupação de áreas sem infraestrutura. O Plano Diretor Municipal de 2006 é então redigido e levado para a Câmara de Vereadores, onde sofre alterações e é aprovado como Lei Complementar nº 15 de 2006.

Logo em seu início, estabelece como fundamental para todo o Plano, e assim para a gestão da cidade, considerar a função social da propriedade, em sintonia com o Estatuto, buscando ocupar os diversos vazios contidos em meio à malha urbana, levantados durante o processo de elaboração. Quanto à função social da cidade e da propriedade, consta logo de início um Capítulo próprio, com sua definição:

Capítulo IV – Da função social da cidade e da propriedade:

Art. 7º - A cidade cumpre sua função social quando proporciona condições adequadas de habitabilidade, trabalho, lazer, cultura, educação, esportes, mobilidade, saúde, meio ambiente e cidadania, de acordo com os objetivos no Art. 2º dessa Lei Complementar. [...]

Art. 9º - A propriedade cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de planejamento, ordenação e aos mecanismos de gestão urbana, rural e ambiental expressos nesta Lei Complementar e nas leis de estruturação urbana e rural do Município. (CAMPINAS, 2006j)

Quanto à finalidade da intervenção estatal na propriedade, é estabelecida, dentre outras, a necessidade de se promover o aproveitamento dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados. Sem permitir outras interpretações, a lei define como não edificado o imóvel de terra nua, desprovida de edificação que não atenda à legislação específica. O imóvel subutilizado, ainda segundo o plano, é aquele cujo aproveitamento esteja abaixo do mínimo deferido na legislação. Por fim, define não utilizado o imóvel que possui edificação, mas esta se encontra abandonada ou inabitada, com construção paralisada ou em ruínas. Denomina vazio urbano, assim, as áreas com possibilidade de parcelamento do solo, utilização ou edificação e que

não estejam sendo aproveitadas, a serem indicadas no Plano Setorial de Habitação e nos Planos Locais de Gestão, realizados nas etapas seguintes.

O texto do Projeto de Lei enviado à Câmara Municipal sofre algumas alterações nesta seção. Quanto ao Capítulo IV - Da função social da cidade e da propriedade, o texto original recebe, no Art. 8º, que não constava anteriormente, o conceito adotado de sustentabilidade. É adicionado ainda, nesse Capítulo, o parágrafo 4º do Art. 10, que define que a intervenção do Poder Executivo Municipal na propriedade privada não edificada, subutilizada e não utilizada “dependerá de estudos técnicos específicos” (CAMPINAS, 2006j). Nesse sentido, apesar das diretrizes e instrumentos descritos, o Plano Diretor não é, com esse inciso, autoaplicável no cumprimento da função social da propriedade em vazios urbanos porque depende, além da delimitação nos Planos Locais de Gestão subsequentes, de novos estudos específicos a serem realizados para os casos demarcados.

Segundo o Capítulo II Art. 14 §1º o plano diretor será detalhado através de Planos Locais de Gestão, Planos Setoriais e legislação complementar, que devem ser realizados para cada Macrozona. Apesar dessa autonomia de cada Macrozona, o Plano Diretor determina diretrizes gerais que devem ser seguidas por todas, como controlar a expansão e a ocupação urbana buscando equilibrar a distribuição das atividades e aperfeiçoar a infraestrutura instalada, além de promover a ocupação dos vazios urbanos de acordo com sua vocação urbanística, aplicando, se necessário os instrumentos previstos na Lei Complementar. Quanto aos Planos Locais de Gestão, a lei descreve que devem seguir as diretrizes do Plano Diretor, devendo ser executados na seguinte ordem: MZ 5, MZ7, MZ9, MZ6, MZ 8, MZ 2, MZ 4, MZ 1 e MZ3.

Na seção de diretrizes gerais a proposta de lei torna a ser alterada durante a sua aprovação, quanto à ocupação dos vazios urbanos. No Art. 24, onde antes constava como diretriz “promover a ocupação dos vazios urbanos, de acordo com sua vocação urbanística, [...] aplicando, se necessário, os instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar” adiciona-se ao fim da frase a condição “com base em estudos técnicos conclusivos”, reforçando a alteração realizada no Capítulo IV (CAMPINAS, 2006j).

A questão dos vazios só volta a ser citada no Plano no capítulo referente à política de habitação. Sendo a habitação social a principal reivindicação por parte da sociedade para a ocupação de vazios, o Plano determina que se

promova o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por intermédio do incentivo e indução à produção habitacional de interesse social nos vazios urbanos que possuam, em seu entorno, infraestrutura (Art. 50). Na seção de diretrizes da política habitacional, é adicionado, no processo de aprovação, o inciso XVII que define como prioridade a ocupação de imóveis vagos mediante aplicação dos instrumentos disponíveis em lei ao invés de se aumentar o perímetro urbano, reforçando a necessidade de utilizar essas áreas para a promoção de habitação.

Quanto aos instrumentos disponíveis no corpo da lei, para se fazer cumprir a função social da propriedade, destaca-se o Art.64, que estipula que estes devem ser aplicados aos vazios urbanos inseridos nos perímetros das ZEIS, nos perímetros das operações urbanas, nas Macrozonas 2,3,4,5,7,8 e 9 nas áreas delimitadas nos Planos Locais de Gestão. No título dos “Instrumentos da Política Urbana”, são identificados os instrumentos urbanísticos, administrativos, ambientais e de regularização fundiária.

Em paralelo ao Projeto de Lei, foi encaminhado para a Câmara e publicizado no *site* da prefeitura o Caderno de Subsídios, que sistematiza todas as leituras e diagnósticos realizados durante a revisão do plano, buscando embasar as principais políticas e diretrizes a serem adotadas. Além disso, a Minuta conta com oito mapas em anexo para complementar as informações da Lei.

O Caderno de Subsídios conta com XI capítulos, contendo a descrição e o histórico de diversos aspectos da cidade de Campinas. No Capítulo de Caracterização Urbana, os dados levantados para a criação dos termos de referência são novamente apresentados, em versão definitiva, apontando as diversas alterações do perímetro urbano que a cidade sofreu desde a década de 1950, além do significativo número em unidades e em área de terrenos e glebas vazias identificadas a partir dos dados de IPTU. Conclui-se, nesse documento, que cerca de 52% da área urbana encontrava-se vaga em 2005, podendo abarcar 2.381.364 habitantes, se adotada a densidade existente. Nesse sentido, na descrição do crescimento da mancha urbana e ao longo do documento, ressalta-se a gravidade da situação de ociosidade da cidade, que deve ser combatida com o Projeto de Lei criado. No Capítulo de diagnóstico sociodemográfico de Campinas, esse dado é relacionado à migração intra regional, apontando que essa movimentação de população é causada pelo déficit habitacional do distrito sede da RMC, potencializada pelo processo de

periferização e pelos vazios urbanos, como já apontado nos termos de referência citados. Quanto às relações dentro da Região Metropolitana aponta:

Entre 1989 e 2000, há um acréscimo de 17 mil ha de área urbanizada, ou seja, um acréscimo de quase 30%, passando a corresponder a 20% do território metropolitano. Os municípios articulados pela rodovia SP-340 (Campinas Mogi Mirim) registram um acréscimo de mais de 30% na área urbanizada, entre 1989 e 2000. Em Paulínia, Indaiatuba e Itatiba a área com ocupação urbana cresce mais de 50%. Campinas é o município que incorpora, em números absolutos, a maior área ao uso urbano no período, perto de cinco mil ha, seguido por Indaiatuba e Itatiba, com mais de dois mil ha cada um, totalizando cerca de 57% do acréscimo de área urbana da RMC no período, com grande espraiamento da mancha urbana. Também em Valinhos, Paulínia, Jaguariúna, Holambra, verifica-se uma certa pulverização das áreas incorporadas ao uso urbano, enquanto nos municípios de Hortolândia, Sumaré, Nova Odessa, Santa Bárbara d'Oeste, Americana, Cosmópolis e Monte Mor, **a maior parte das novas áreas urbanas, identificadas na imagem de satélite, parecem estar ocupando vazios existentes entre áreas urbanizadas anteriormente ou dando continuidade a essas áreas.** (CAMPINAS, 2006a, p.176, grifo da autora)

Na descrição da função e objetivo do novo macrozoneamento, inicia-se destacando a importância de controlar o avanço da malha urbana, face os percentuais de vazios em todos os quadrantes do município. A questão dos vazios urbanos aparece na descrição da Macrozona 4, com destaque para as Áreas de Planejamento (AP) 12, 14 e 16. Na descrição da Macrozona 5 aponta-se a problemática do sistema viário rarefeito e dos grandes vazios urbanos, com destaque para a AP 27. Na Macrozona 7, aponta-se que a área contém grande número de lotes vagos, alguns decorrentes de loteamentos cancelados. A Macrozona 8 é destacada como a que apresenta maior área de glebas não parceladas, em sua maioria com uso agrícola, atividade pecuária ou cultivo de cana de açúcar, descrevendo-se que essas áreas requerem cuidados ambientais. Conclui-se que é necessária como diretriz geral para as Macrozonas o incentivo à ocupação dos vazios urbanos já infraestruturados, utilizando os instrumentos do Estatuto, para habitação, comércio e serviços e também como áreas verdes para incentivar o aumento da cobertura vegetal da cidade.

Quanto aos instrumentos do Estatuto, o Cap. 10 descreve, de maneira complementar ao Plano Diretor, o Parcelamento e Edificação Compulsórios, definindo os conceitos de parcelamento, de edificação, de utilização

compulsória, além dos princípios para a aplicação na cidade. Quanto às áreas passíveis de aplicação, os vazios urbanos:

Deste modo, podemos concluir que solo não edificado seria aquele não ocupado por nenhuma edificação, enquanto solo subutilizado seria aquele edificado, mas abaixo do coeficiente de aproveitamento (índice de utilização) mínimo definido na legislação, e solo não utilizado seria aquele que, ao lado de não existir qualquer construção, não vem sendo aproveitado para qualquer atividade (com aproveitamento igual a zero). (CAMPINAS, 2006a, p.337)

Nesse sentido, a subutilização para este Plano é vinculada à construção abaixo do potencial básico, sendo indiferente a quantidade de população usuária ou residente - ou seja, um edifício residencial construído atingindo o coeficiente básico estabelecido por lei, mas que conta apenas com um morador e o restante da edificação encontra-se vazia não é considerado uma propriedade subutilizada. O conceito de solo não utilizado complementa essa noção de vacância, ao apontar que qualquer aproveitamento superior a zero já exclui a propriedade da possibilidade de utilização compulsória, qualquer que seja essa utilização. Na descrição do instrumento "Direito de Superfície" a questão da subutilização é trazida novamente, citando que o instrumento pode contribuir na ocupação dos espaços particulares não aproveitados, sendo utilizado para fugir de sanções aplicáveis a esses proprietários.

Com relação aos vazios urbanos, nas tabelas e mapas do Caderno de Subsídios, destacam-se os dados a seguir, que contém o levantamento dos lotes cadastrados que não possuem construção, utilizando os dados de IPTU de 2005.

Quadro XII Lotes Vagos Segundo Macrozona Município de Campinas 1960 a 2000		
Macrozona	Quantidade	Área (m²)
1	6.911	6.601.126,08
2	2.657	3.262.503,17
3	7.496	6.800.639,26
4	31.030	20.805.197,86
5	20.518	13.912.370,06
6	0	0
7	15.184	5.635.948,06
8	3.534	4.523.748,45
9	6.835	5.117.914,48
Município	94.165	66.859.447,42

Fonte: Dados gerados em função dos imóveis cadastrados no IPTU - Ano 2005



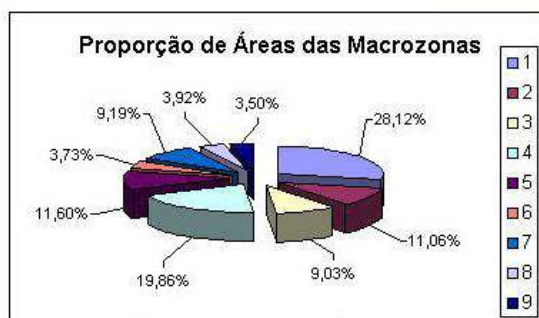
Fonte: Dados gerados em função dos imóveis cadastrados no IPTU - Ano 2005

Figura 9 Dados quanto aos lotes vagos de Campinas FONTE: CAMPINAS, 2006a

Nessa tabela é possível apontar a Macrozona 4 (Área de urbanização prioritária) como a que contém a maior quantidade em unidades e em área de lotes vagos, na porção central da cidade, seguida pela Macrozona 5 (Área prioritária de requalificação) também em número total e área, e pela Macrozona 7 (Área de influência aeroportuária) somente em número total, ambas na porção sudoeste da cidade, sentido Hortolândia - Indaiatuba - Monte Mor, onde se concentra população de baixa renda, corroborando com as descrições das Macrozonas citadas anteriormente.

Quadro XIII Área das Macrozonas Município de Campinas	
Macrozona	Área (Km ²)
1	224,037
2	88,145
3	71,954
4	158,238
5	92,420
6	29,734
7	73,250
8	31,197
9	27,853
Município	796,828

Fonte: Fundação IBGE - Censo Demográfico de 2000.



Fonte: Fundação IBGE - Censo Demográfico de 2000.

Figura 10 Dados quanto às áreas das Macrozonas FONTE: CAMPINAS, 2006a

Ao comparar esses dados com a área total da cidade que cada Macrozona abarca, como apontado na tabela a seguir, os lotes vagos da Macrozona 4 se configuram como 13,15% da área total, os da Macrozona 5 como 15,05% da área total e os da Macrozona 7 como 7,97% da área total das respectivas macrozonas. Nesse referencial, a Macrozona 9 (Áreas de integração noroeste) ganha destaque, onde os lotes vagos são 18,37% de sua área, apontando a necessidade de se atentar para essa região, principalmente por se localizar num importante entroncamento rodoviário, onde se encontram a Rodovia Anhanguera, Dom Pedro I e Adalberto Panzan, abarcando o Terminal Intermodal de Cargas, o Techno Park, empresas de logística e tecnologia. Nessa Macrozona ainda ocorre a conurbação da malha urbana de Campinas com a de Hortolândia, que segue sentido Sumaré e posteriormente a Americana, pelo eixo da Rodovia Anhanguera.

Tabela 3 - Relação entre a Área total e Área dos lotes vagos das Macrozonas do Plano Diretor de 2006

Macrozona	Área total (m ²)	Lotes vagos (m ²)	% do Total
1	224.037.000	6.601.126,08	2,94
2	88.145.000	3.262.503,17	3,70
3	71.954.000	6.800.639,26	9,45
4	158.238.000	20.805.197,86	13,15
5	92.420.000	13.912.370,06	15,05
6	29.734.000	0	0
7	73.250.000	5.835.948,06	7,97
8	31.197.000	4.523.748,45	14,50
9	27.853.000	5.117.914,48	18,37
Município	796.828.000	66.859.447,42	8,39

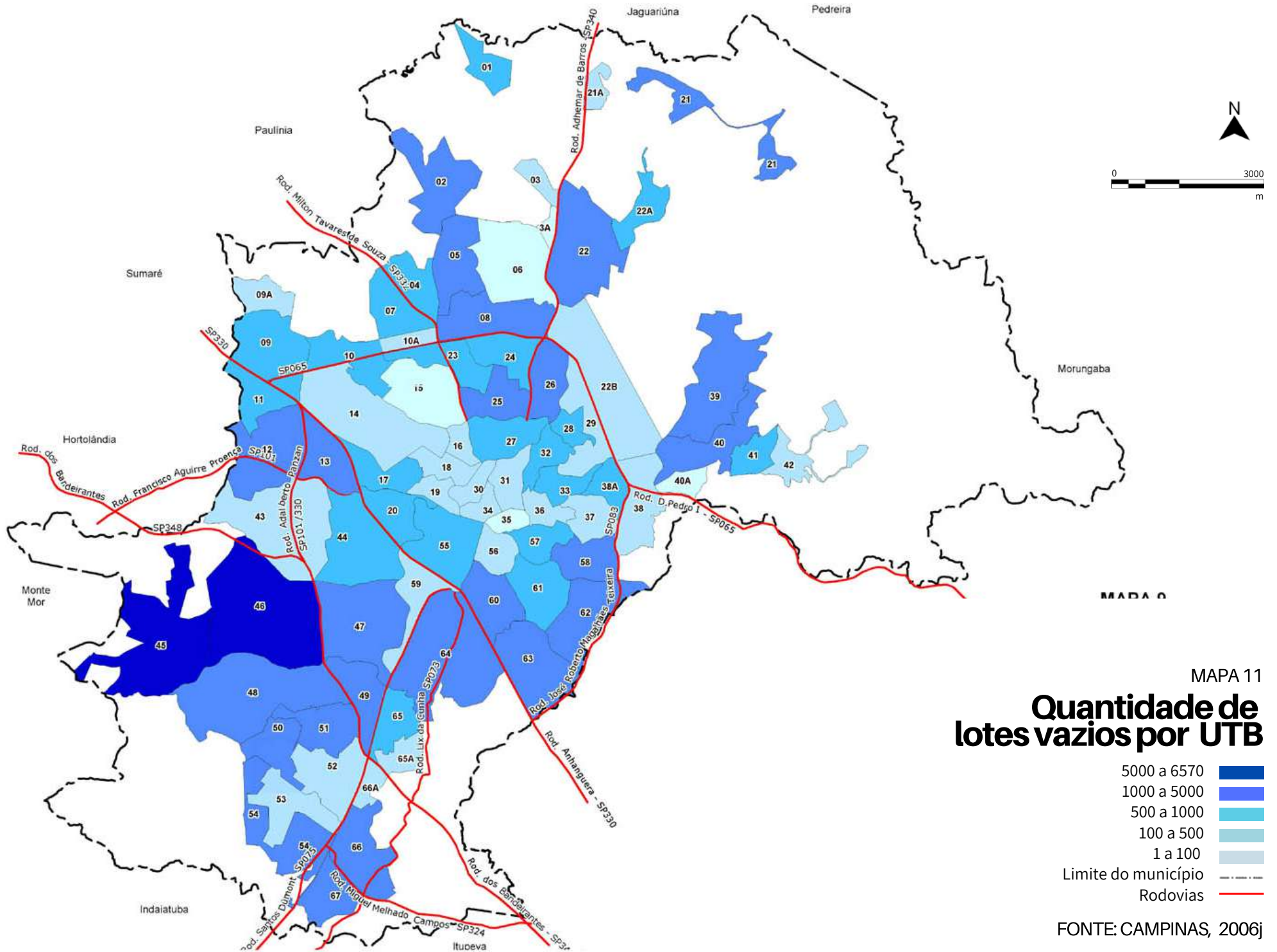
FONTE: própria com dados de CAMPINAS, 2006a

Ao dispor os lotes vagos em mapa, a Secretaria de Planejamento define as UTBs (Unidades Territoriais Básicas) como unidade de territorialização da informação e o número de lotes vagos. Com essa disposição, o mapa aponta, dentro da Macrozona 5, as UTBs 45 e 46 como as que mais contém lotes vagos no município, seguido de diversas áreas que seguem os limites do perímetro urbano (Mapa 11).

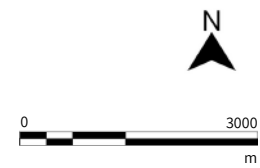
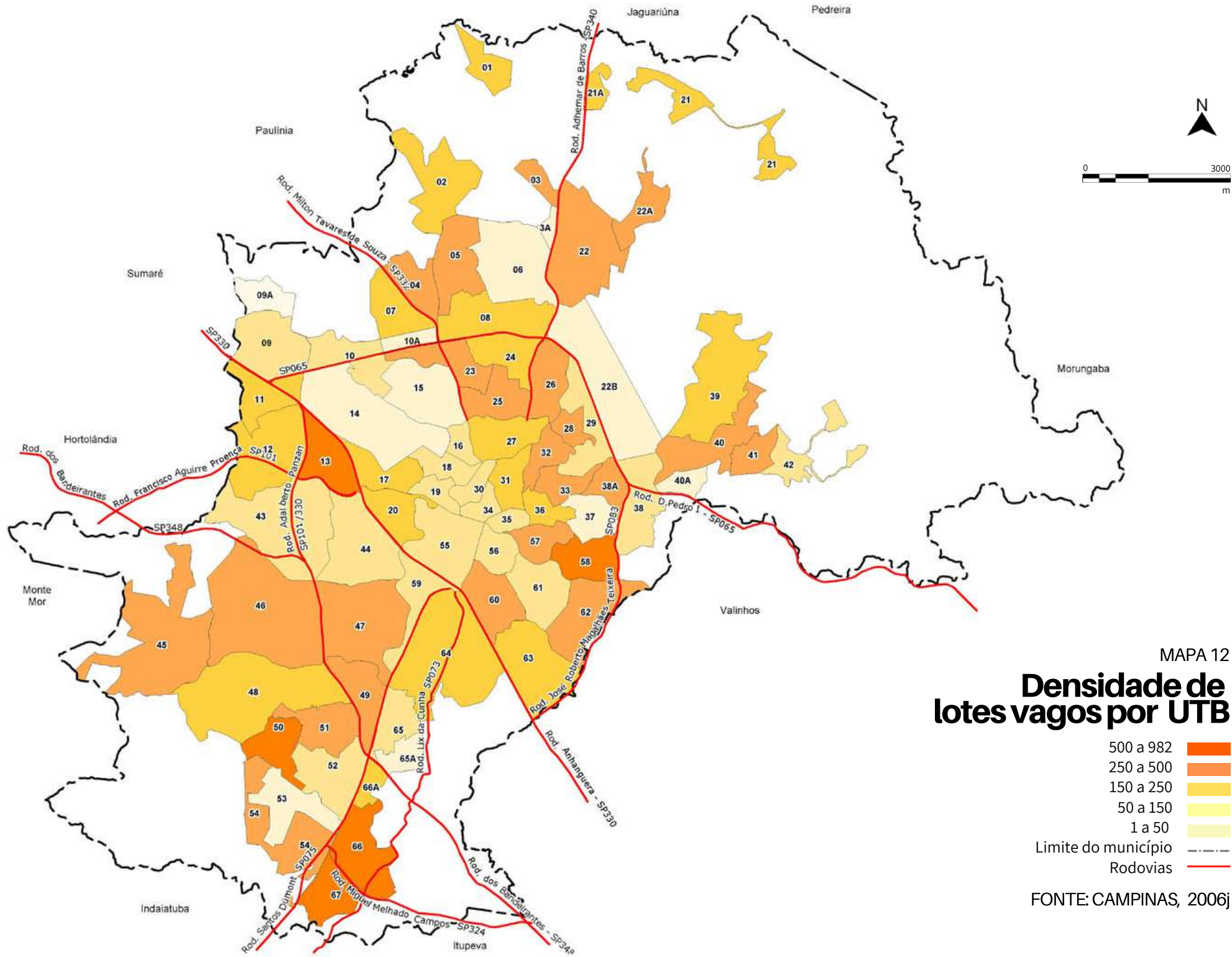
Ao mapear a densidade dos lotes vagos na cidade (Mapa 12), por UTB, e assim trazer a variável “área” para a informação a ser disposta, a Macrozona 5 perde sua significância se comparada à Macrozona 9, onde se destaca a UTB 13, e à Macrozona 6, onde se destacam as UTBs 66 e 67, como as com maior densidade de lotes vagos. A UTB 50 da Macrozona 5 e a UTB 58 da Macrozona 4 também se destacam nesse mapeamento. A combinação entre as UTBs 50, 54, 66 e 67 aponta para uma concentração na região sul de lotes vagos no entorno do Aeroporto de Viracopos, área de interesse imobiliário e de transformação urbana, com viés logístico e de cargas e uma importante relação com a Rodovia Santos Dumont, onde também há concentração de população de baixa renda e assentamentos irregulares. A UTB 13 localiza-se no entroncamento rodoviário entre a Anhanguera e a Adalberto Panzan - que se conecta com a Rodovia dos Bandeirantes - no sentido norte-sul, e a Avenida Robert Bosch - onde se localiza a fábrica da Bosch - no sentido Leste-Oeste, conectada com a Avenida Lix da Cunha, principal acesso pela Anhanguera para o centro da cidade, e a rodoviária municipal, apontando para outra área de interesse e potencial de instalação de fábricas e empresas de logística com concentração de vazios.

A UTB 58 localiza-se numa região com população de maior poder aquisitivo, entre os eixos de conexão viária com Valinhos e o distrito de Sousas. Também se encontra localizada numa área limítrofe à uma rodovia, a Magalhães Teixeira, que liga a Rodovia Dom Pedro I à Anhanguera, construída para constituir um anel viário da cidade e melhorar sua conexão com o Aeroporto de Viracopos.

Estes dois últimos mapas se configuram como a única fonte especializada de informação quanto aos vazios urbanos do Plano Diretor de 2006, não delimitando as unidades passíveis de aplicação de instrumentos urbanísticos, conforme estabelecido no Estatuto da Cidade, ao manter a informação dessa situação mapeada em zonas. O papel de delimitação dessas áreas fica a cargo de lei complementar, em formato de Plano Local de Gestão, a ser descrita adiante.



MAPA 11
Quantidade de lotes vazios por UTB
 5000 a 6570
 1000 a 5000
 500 a 1000
 100 a 500
 1 a 100
 Limite do município
 Rodovias
 FONTE: CAMPINAS, 2006j



MAPA 12
Densidade de lotes vagos por UTB

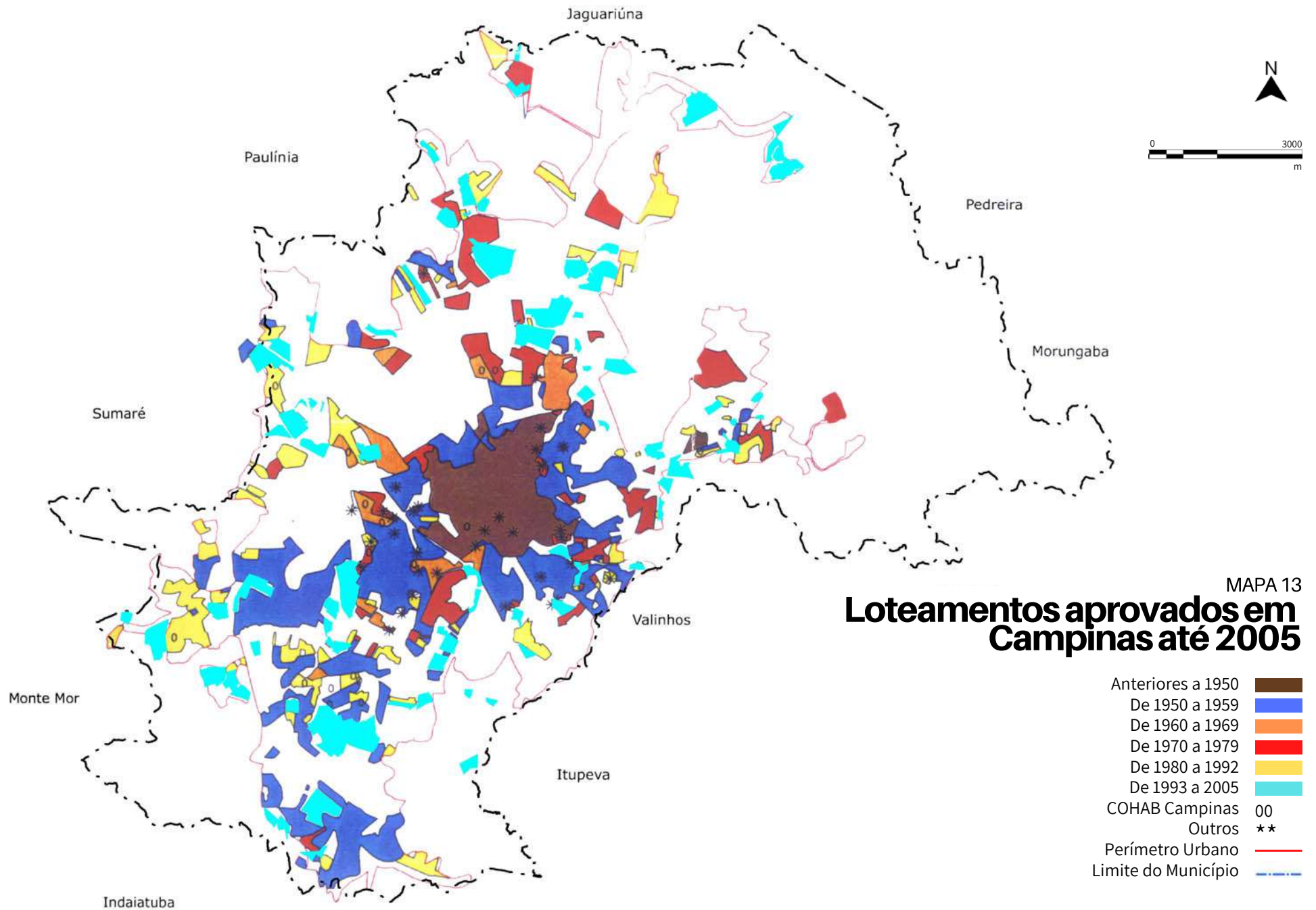
- 500 a 982
- 250 a 500
- 150 a 250
- 50 a 150
- 1 a 50
- Limite do município
- Rodovias

FONTE: CAMPINAS, 2006j









Ainda quanto aos levantamentos e mapeamentos disponibilizados, destacam-se as informações que tem relação com a manutenção e intensificação dos vazios urbanos da cidade de Campinas. Os mapas de histórico de loteamentos aprovados de Campinas, de 1950 a 2005 e de aprovação de alteração de perímetro urbano (Mapas 13 e 14), demonstram como a constituição da malha urbana se deu de maneira espalhada. A partir da década de 1950, vê-se a implantação de loteamentos distantes do centro, no eixo sul em direção ao Aeroporto, vertente de expansão que foi seguida nos anos seguintes.

Quanto aos anexos da Lei, apenas o mapa VIII - Mapa das ZEIS de Indução (Mapa 15) define áreas vagas para a aplicação de instrumento urbanístico disponível. Apesar do importante avanço quanto à adoção da função social da propriedade e da cidade como objetivo, de classificar vazios urbanos e de disponibilizar instrumentos de aplicação, ocorre uma incoerência de discurso quando se analisa a destinação das ZEIS, reforçando a concentração da população pobre no mesmo vetor de expansão precário a que historicamente é alocada, ao invés de possibilitar a ocupação em áreas próximas, abundantes de equipamentos e serviços, conforme citado em lei.

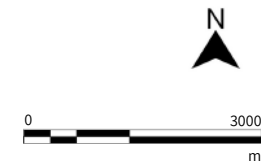
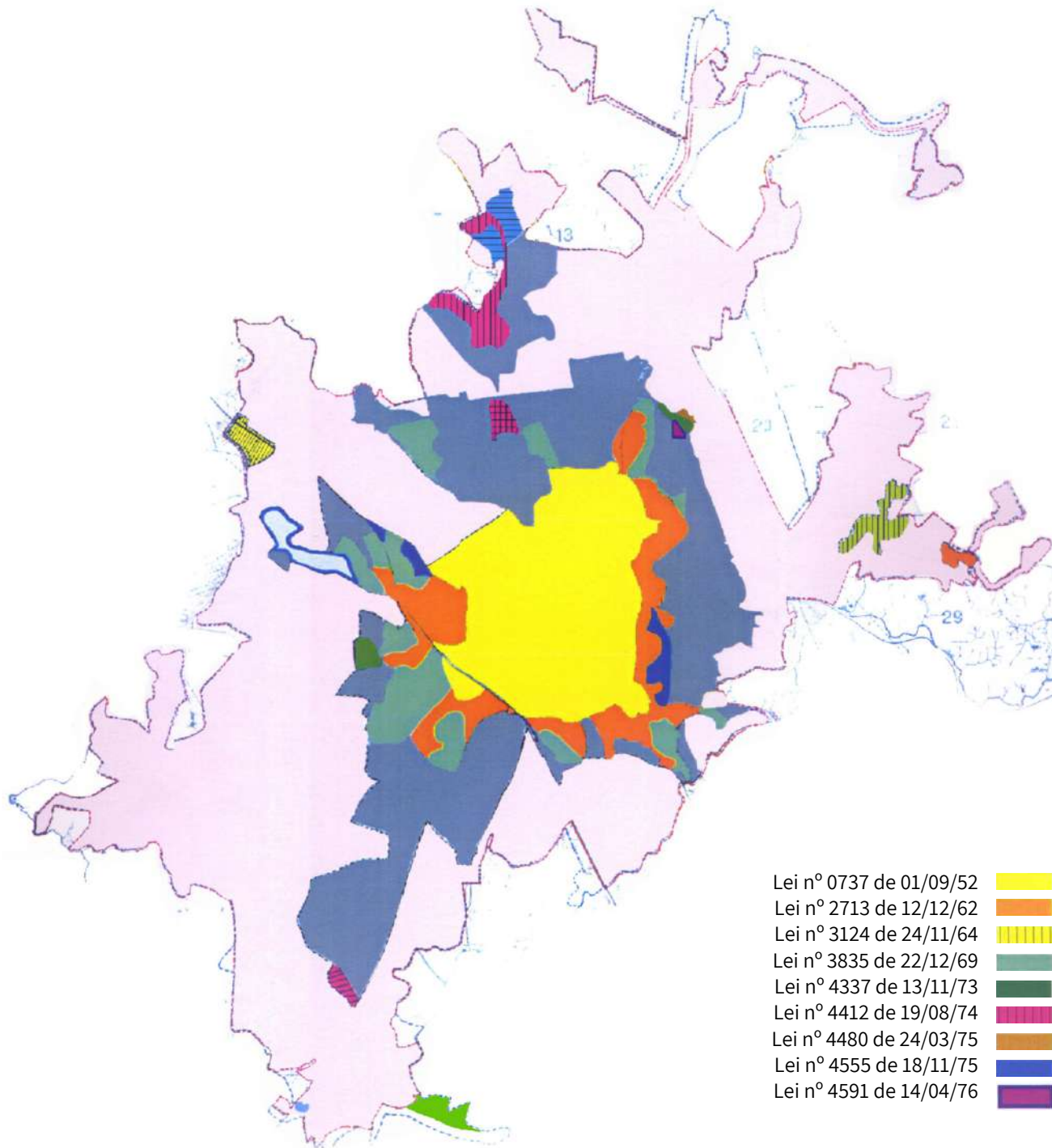
Utilizando os próprios dados mapeados no processo de revisão do plano é possível apontar a existência de vazios urbanos em todas as regiões da cidade, com maior ou menor intensidade e área, explicitando o potencial de diversas regiões, algumas mais infraestruturadas que outras, para abarcar habitação de interesse social. Nesse sentido, a criação do vetor de ZEIS de Indução torna-se injustificada e até prejudicial para a população, que precisaria se locomover em grandes distâncias para ter acesso a trabalho e serviços básicos. Outra incoerência é a quantidade e área total disponibilizada para as ZEIS de Indução, cerca de 6 km² em área, o que corresponde a 3,14% da área vazia levantada no município no período (referente aos lotes e glebas vazios com base no IPTU de 2005).



MAPA 13
**Loteamentos aprovados em
 Campinas até 2005**

Anteriores a 1950	
De 1950 a 1959	
De 1960 a 1969	
De 1970 a 1979	
De 1980 a 1992	
De 1993 a 2005	
COHAB Campinas	00
Outros	**
Perímetro Urbano	
Limite do Município	

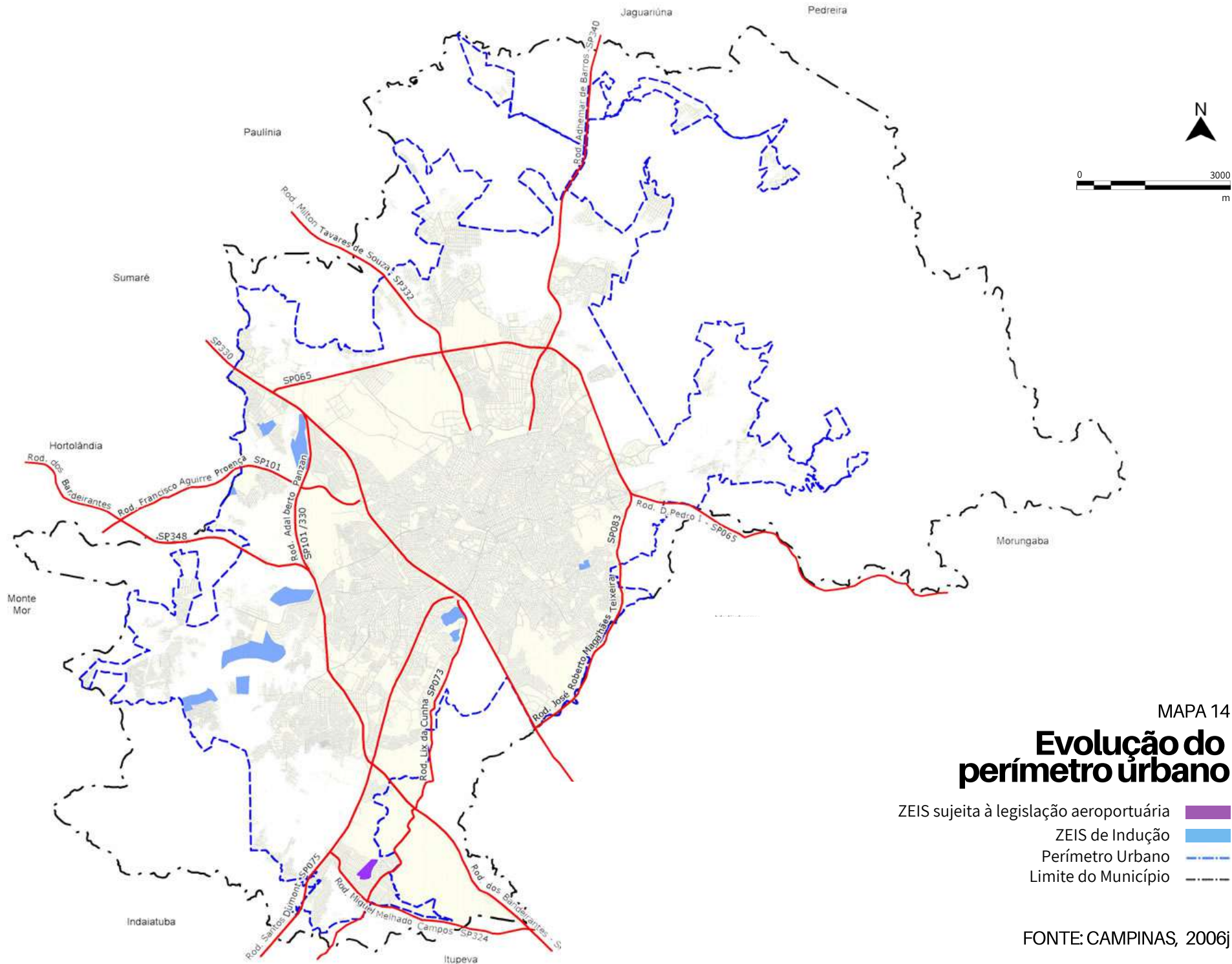
FONTE: CAMPINAS, 2006f



MAPA 14
**Evolução do
perímetro urbano**

Lei nº 0737 de 01/09/52		Lei nº 4638 de 26/07/76	
Lei nº 2713 de 12/12/62		Lei nº 4667 de 18/10/76	
Lei nº 3124 de 24/11/64		Lei nº 4749 de 11/11/77	
Lei nº 3835 de 22/12/69		Lei nº 4761 de 28/12/77	
Lei nº 4337 de 13/11/73		Lei nº 4782 de 10/05/78	
Lei nº 4412 de 19/08/74		Lei nº 4937 de 22/10/79	
Lei nº 4480 de 24/03/75		Lei nº 9430 de 27/12/96	
Lei nº 4555 de 18/11/75		Lei nº 8161 de 16/12/94	
Lei nº 4591 de 14/04/76		Lei Complementar nº 7 de 2003	

FONTE: CAMPINAS, 2006f



MAPA 14
**Evolução do
 perímetro urbano**

- ZEIS sujeita à legislação aeroportuária
- ZEIS de Indução
- Perímetro Urbano
- Limite do Município

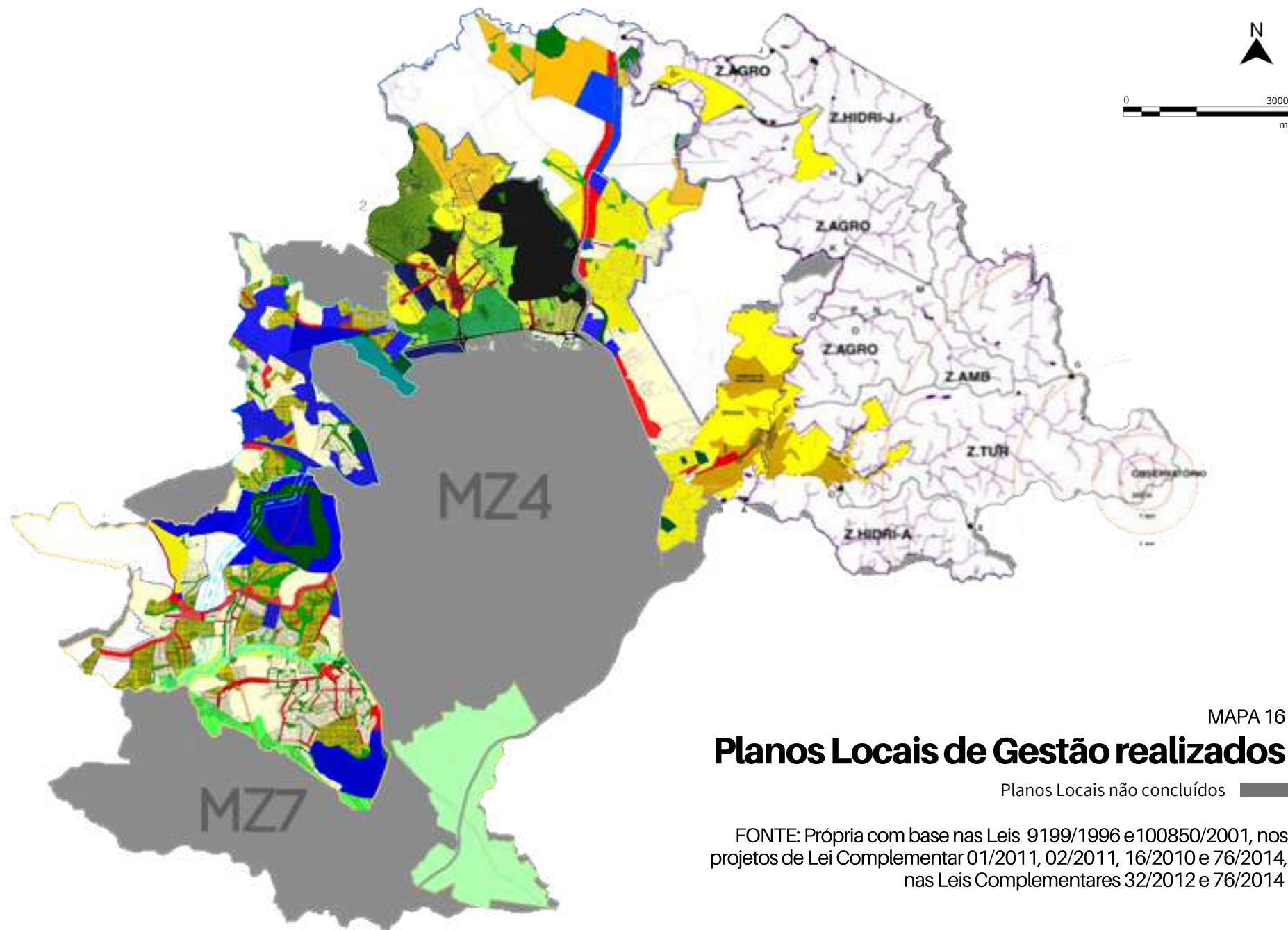
FONTE: CAMPINAS, 2006j

LEIS COMPLEMENTARES E PLANOS SUBSEQUENTES

Quanto à ocupação de vazios urbanos, coube aos Planos Locais de Gestão delimitar exatamente que áreas vazias, subutilizadas ou não utilizadas seriam passíveis de ocupação e ainda, determinar qual seria seu uso. Com previsão de conclusão, inicialmente, para dezembro de 2008, os projetos sofreram alteração de prazo pela Lei Complementar nº26 de 2009, passando o prazo máximo de entrega para a Câmara Municipal para dezembro de 2010. Porém, até o presente, não foram totalmente concluídos. Como apresentado no mapa a seguir (Mapa 16), duas das principais Macrozonas de interesse imobiliário e transformação, a central (4) e a sul, que contempla o Aeroporto de Viracopos (7) nunca tiveram seus planos finalizados e, portanto, seus vazios nunca foram identificados e os preceitos do Plano Diretor, com seus instrumentos, permaneceram sem demarcação para aplicação.

A organização dos Planos Locais se deu, inicialmente, com uma nova leitura e diagnóstico da cidade de Campinas, limitando-se à área da Macrozona e, buscando levantar, segundo a prefeitura, aspectos ambientais, físico territoriais, sociais, metropolitanos, econômicos, infra estruturais e de equipamentos. Posteriormente, as reuniões com a população e com o conselho específico do plano elencaram vocações e demandas para gerar diretrizes e a proposta a ser votada na Câmara. Segundo os dados fornecidos pela prefeitura, foram realizadas 153 reuniões com a população e com os conselhos.

Para o Plano Local de Gestão da **Macrozona 1 - Área de Proteção Ambiental** - foi adotada a Lei nº 10.850 de 2001, que cria a Área de Proteção Ambiental e regulamenta o uso e ocupação do solo da região, definindo um zoneamento ambiental. Nessa região, encontra-se cerca de 80% da área rural do município, os mananciais do rio Atibaia e Jaguari, os distritos de Sousas, Joaquim Egídio e alguns bairros rurais. Para a Zona de Uso Urbano que compreende os distritos, a lei determina baixa densidade populacional e construtiva e define parâmetros de restrição de construção para preservação do solo, que sofre com processos erosivos, e da vegetação nativa. Este plano não cita a questão dos vazios urbanos e a aplicação de instrumentos de indução da ocupação e parcelamento.



MAPA 16

Planos Locais de Gestão realizados

Planos Locais não concluídos

FONTE: Própria com base nas Leis 9199/1996 e 100850/2001, nos projetos de Lei Complementar 01/2011, 02/2011, 16/2010 e 76/2014, nas Leis Complementares 32/2012 e 76/2014

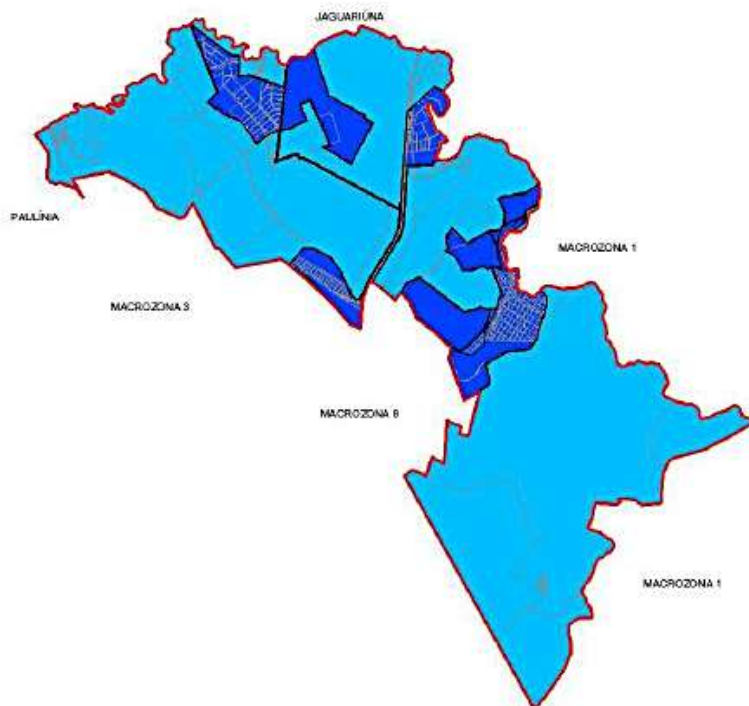
A **Macrozona 2 - Área de Controle Ambiental** possui diretrizes semelhantes às da Macrozona anterior, pelo seu caráter rural, com remanescentes de vegetação nativa e sua proximidade com a área de preservação ambiental. Nesse sentido, essa região possui restrições de expansão urbana.

No documento de caracterização apresentado para subsidiar as diretrizes do plano, consta como configuração do uso do solo a presença de grandes vazios urbanos e de malha viária descontínua, além de expressivo número de lotes vagos, nos loteamentos Vale das Garças e Recanto dos Dourados, segundo dados do IPTU 2005.

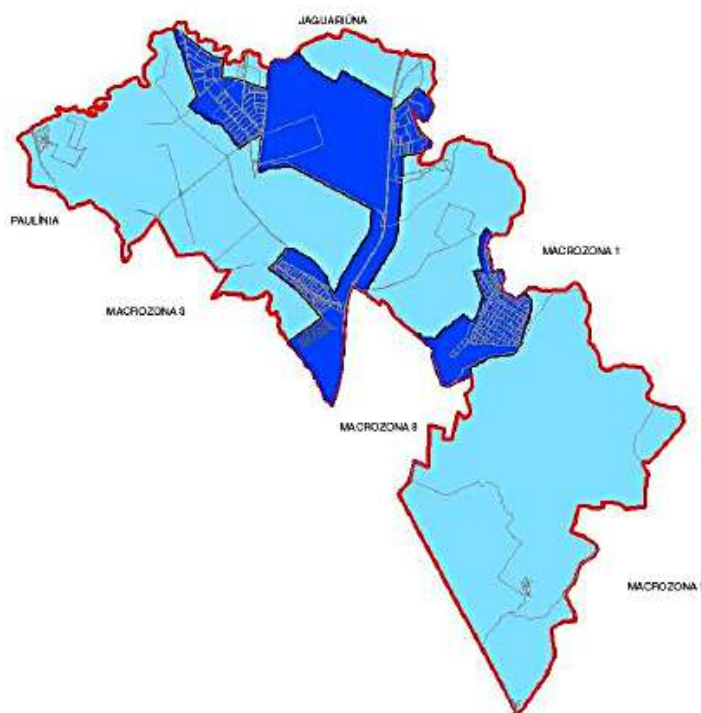
O documento apresentado com as diretrizes da Macrozona inicia uma proposta de ampliação de perímetro urbano (Mapa 17), para gerar uma conexão entre as áreas consolidadas e a mancha urbana. Para justificar a alteração, cita:

Atualmente o perímetro urbano do município contido na macrozona 2, apresenta-se fragmentado e desconexo, em decorrência de um crescimento urbano desordenado, dificultando seu planejamento e acarretando uma relação de dependência do Poder Público Municipal, notadamente na oferta de infra-estrutura de transporte e saneamento, dentre outros. Por situarem-se como satélites urbanos da cidade de Campinas, os fragmentos de perímetro urbano da macrozona 2, não apresentam por si só, uma massa crítica necessária ao seu próprio desenvolvimento eco-sustentável. [...] Analisando os fatos acima relatados, conclui-se como necessário ao planejamento urbano e à promoção de um desenvolvimento harmônico e ordenado, dentro dos princípios da eco-sustentabilidade, ampliar o perímetro urbano da macrozona 2, para permitir a conectividade dos loteamentos existentes e criação de uma nova centralidade, de forma a reduzir os deslocamentos de origem/destino, com aumento da oferta de infra-estrutura, comércio e serviço, estimulando a geração de emprego e renda. (CAMPINAS, 2010b, p.95-96)

Os instrumentos definidos como passíveis de aplicação foram as Zonas especiais de Interesse social, de Indução e Regularização, e a Outorga Onerosa do Direito de Construir. Para o caso das ZEIS, foram determinadas algumas áreas, como consta no mapa a seguir (Mapa 18).



Perímetro Urbano atual



Perímetro Urbano proposto

MAPA 17

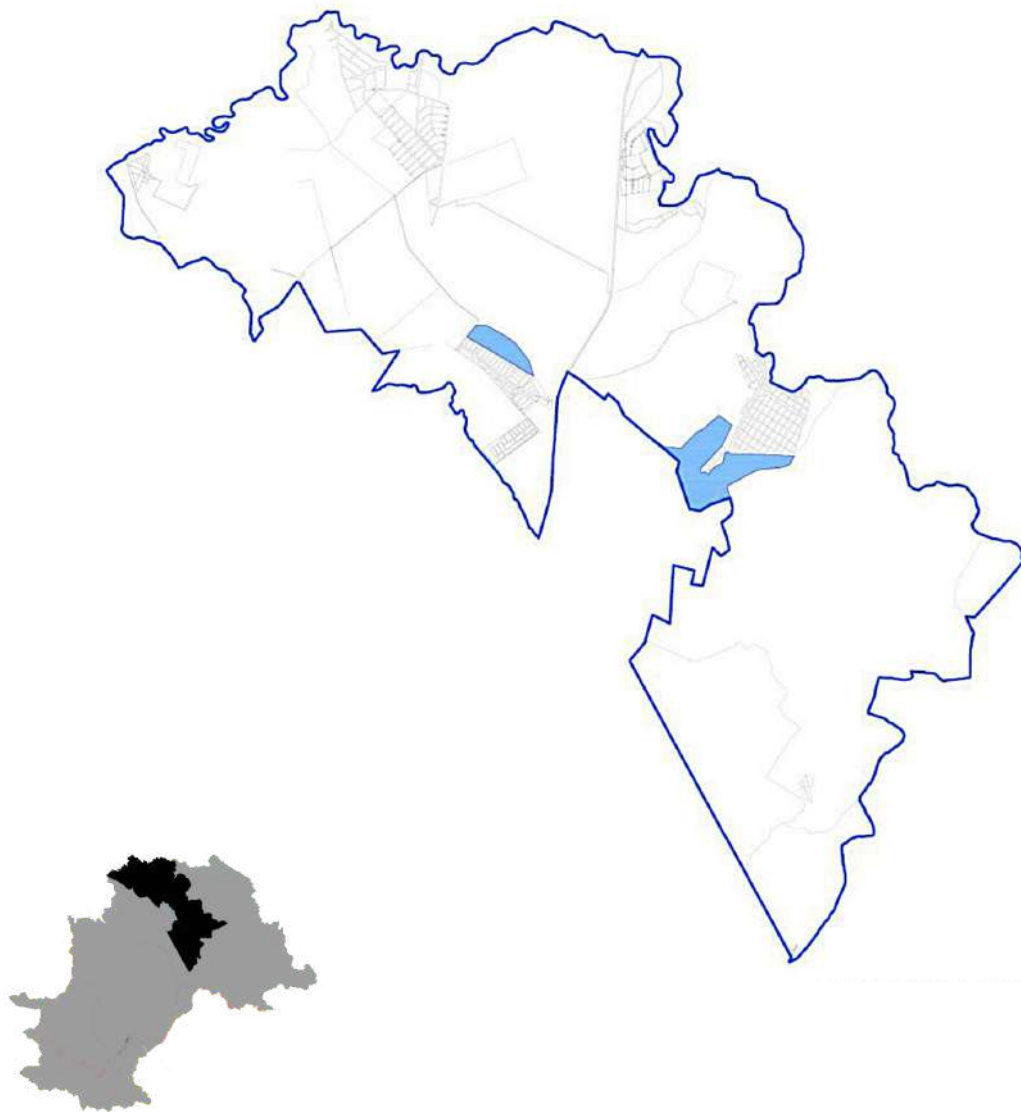
Proposta de alteração de perímetro urbano na Mz 2




Área urbana



FONTE: CAMPINAS, 2010b



MAPA 18
ZEIS de Indução na MZ 2

ZEIS de Indução 

FONTE: Própria com base em CAMPINAS, 20010b

Em seu projeto de lei, especifica que:

Art. 28. Ficam definidas as ZEIS de Regularização e ZEIS de Indução, nos termos dos arts. 84 e 85 do Plano Diretor do Município de Campinas, cujos perímetros estão delimitados nos Mapas ZEIS de Indução e ZEIS de Regularização - Anexos VIII e IX, respectivamente.
Art. 29. O instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicado nesta macrozona em áreas que venham a ser delimitadas como Operações Urbanas Consorciadas, conforme lei específica, devendo ser assegurada a participação popular para sua aprovação. (CAMPINAS, 2010c)

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano expediu um parecer favorável ao Plano, recomendando algumas alterações na redação da lei. Nas diretrizes de uso e ocupação do solo, o Conselho define o perfil de renda de até três salários mínimos para a população a ser direcionada para as ZEIS, através do provimento habitacional do programa Minha Casa Minha Vida ou similar, e recomenda que os padrões de densidade populacional e construtiva devem ser definidos a partir da realização de Planos Urbanísticos. Atualmente, ambas as áreas destinadas às ZEIS de Indução encontram-se vazias (segundo imagens de satélite de 2019).

O Plano Local de Gestão da **Macrozona 3 - Área de Urbanização Controlada** - abarca a região de Barão Geraldo, e desde 1996 possui um plano específico regulamentado pela Lei Complementar 9199, que estabelece diagnósticos e diretrizes para essa área, determinados por um convênio entre as universidades UNICAMP e PUC. Neste documento, nas leituras da estruturação do espaço da região constata-se a presença de um grande número de lotes vagos em bairros já consolidados, como o Centro de Barão Geraldo e a Cidade Universitária, apontando-se “um forte processo de especulação imobiliária do solo urbano”.

Só para se ter uma ordem de grandeza, o número de lotes urbanos vazios cadastrados pela Prefeitura Municipal de Campinas somam um total de 8.261 e comportam, mantida a relação de habitantes por domicílio apresentada no Censo Demográfico de 1991, quase 30 mil habitantes, além dos atuais moradores, sem que seja necessária a incorporação de novos terrenos à malha urbana. (CAMPINAS, 1996, p.39)

Com a atualização realizada desses dados, a partir das informações cadastrais de IPTU de 1993, aponta-se a quantidade de 9.152 lotes vagos na

Unidade Territorial, distribuídos espacialmente de acordo com a tabela a seguir.

Tabela 4 - Lotes vagos em Barão Geraldo (MZ 3) em 1993

UNIDADE TERRITORIAL	TOTAL EM 1993	
	QUANTIDADE	ÁREA
Vale das Garças	927	373.058,77
Guará	999	1.189.907,75
Bosque das Palmeiras	558	285.034,07
Trecho Anhumas	1	53.282,98
Centro	738	509.708,27
Cidade Universitária	2901	1.170.184,78
CIATEC	55	525.746,09
Real Parque	1011	532.698,08
Pq. Das Universidades/ Sta. Cândida	1669	1.821.513,93
CEASA	2	18.904,00
TOTAL	9152	6.951.289,53

FONTE: CAMPINAS, 1996

No período do levantamento para o Plano, foram constatados também diversos lotes vazios ao longo de importantes avenidas do bairro. O diagnóstico afirma que isso se deve à incompatibilidade das diretrizes vigentes de uso e ocupação do solo, que determinam como residenciais essas áreas, com o real interesse de desenvolvimento. Além disso, é apontada a existência de um grande vazio na área contígua à Cidade Universitária, destinado à implantação do Polo de Tecnologia CIATEC, aprovado em 1995, mas não implantado. Por fim, como é apresentada proposta para criação de um parque, cujo projeto virá a definir a urbanização das glebas lindeiras ao Córrego Ribeirão das Pedras que acompanha a Estrada da Rhodia, configurando um espaço de lazer para a população.

Quanto aos instrumentos passíveis de aplicação na Unidade Territorial, a lei determina:

Art. 75 - Constituem instrumentos de gestão aplicáveis a este Plano:

- I a participação popular, assegurada pela Lei Orgânica Municipal;
- II a operação urbana;
- III a operação interligada e a operação interligada para habitações de interesse social;
- IV a transferência de potencial construtivo;

V a zona de habitações de interesse social;

VI o concurso público instituído para os projetos especiais;

VII os incentivos e benefícios fiscais, por meio do:

a) IPTU;

b) ISSQN;

c) tarifas e taxas diferenciadas.

VIII - o zoneamento do uso do solo

(CAMPINAS, 1996)



Figura 11 Áreas para aplicação de diretrizes urbanísticas FONTE: CAMPINAS, 1996

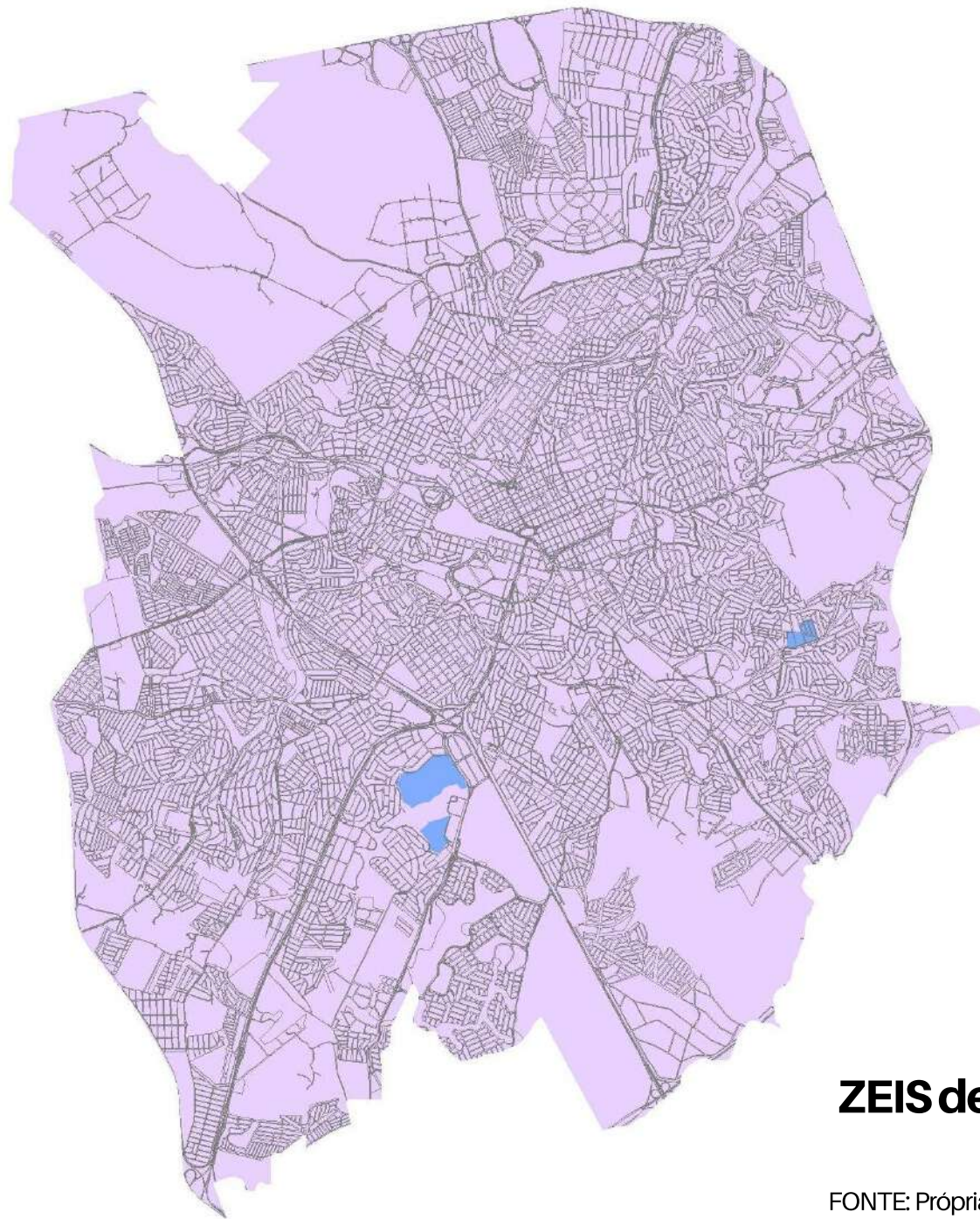
Dos instrumentos apresentados, apenas o zoneamento e a participação popular são descritos, cabendo à aplicação ao Fórum Consultivo de Barão

Geraldo, composto por membros do poder público municipal e de entidades associativas cadastradas que possuam área de atuação no âmbito do Plano. Os instrumentos passíveis de implantação nos vazios urbanos levantados pelo plano - porém não mapeados - não são descritos ou destinados a áreas específicas, impedindo sua real aplicação.


O Plano local de gestão da **Macrozona 4** não foi concluído. Disponibilizada pela prefeitura, a Macrozona conta com uma apresentação de suas principais características e diretrizes prévias. A região conta com pouco menos que 160 mil quilômetros quadrados de área, cerca de 20% da superfície municipal, e população, segundo dados do Censo 2000, de 599.945 habitantes, um total de 62% da população municipal do período. Segundo dados disponibilizados pela prefeitura, no ano de 2000 essa Macrozona contava com uma população de 55.781 habitantes vivendo em condições de subhabitação (9,3% da população da região).

Consta nessa apresentação a caracterização das Áreas de Planejamento contidas na Macrozona. No caso da AP 18, que compreende a região do Jardim Garcia, dos Campos Elíseos, Santa Lúcia e Maria Rosa, o documento cita que contém glebas desocupadas e áreas com infraestrutura não consolidada. Essa informação se repete nas características da AP 23, que compreende a região da Vila Pompéia e o Jardim do Lago. Ambas se localizam na porção sudoeste da região, divididas do restante da área pela Rodovia Anhanguera. Outros tipos de vazios urbanos, como imóveis desocupados ou subutilizados, bem como terrenos vazios pequenos, que não se configuram como glebas, não são citados.

Neste mesmo documento, após a descrição das Áreas de Planejamento, são apresentadas as diretrizes gerais para a Macrozona contidas no Plano Diretor, referentes ao padrão de ocupação, ao meio ambiente e ao sistema viário. Por fim, são apresentados dois mapas, contendo as áreas de aplicação do instrumento ZEIS, de Regularização e de Indução. Referente às ZEIS de Indução, como consta no mapa a seguir (Mapa 19), define-se 3 glebas, que totalizam aproximadamente 1 km², duas delas na AP 23, citada anteriormente, e uma na AP 24. Atualmente, as glebas da AP 23 encontram-se com assentamento irregular, e AP 24 encontra-se vazia, segundo dados de satélite de 2019.



MAPA 19
ZEIS de Indução na MZ 4

ZEIS de Indução 

FONTE: Própria com base em CAMPINAS, 2010d

A **Macrozona 5 - Área de Requalificação Prioritária** está localizada entre a Rodovia dos Bandeirantes e a divisa intermunicipal de Campinas com Monte-Mor e Hortolândia. Para seu Plano Local de Gestão foi gerado um caderno de subsídios, que apontou como característica da região a descontinuidade da malha urbana, com má distribuição da infraestrutura básica e carência de equipamentos públicos comunitários e serviços de atendimento local, além de conter áreas ambientalmente degradadas (CAMPINAS, 2007).

O estudo realizado pela prefeitura para o caderno de subsídios aposta que essa Macrozona possui a maior quantidade de população em subhabitação (23,14% da população total da região), com alto grau de informalidade nos assentamentos residenciais, abarcando grande contingente de baixa renda. Quanto aos vazios urbanos, o estudo aponta que a região possui grande porção de glebas não parceladas em área urbana, ao longo do Rio Capivari e na área da antiga Granja Bela Aliança, além de antigos loteamentos que ainda não estão totalmente ocupados. Ainda segundo o relatório:

A simplificação dos procedimentos de aprovação pela prefeitura e a ausência de exigências quanto à execução de infraestrutura pelo loteador, permitiram a aprovação, até 1956, de vários loteamentos na área, perfazendo um total superior a 5.000 lotes, boa parte dos quais mantidos desocupados ou com baixa ocupação e com infraestrutura precária até hoje. [...] Como resultado do processo de ocupação desordenada, a região apresenta uma complexa estrutura fundiária contando com áreas de loteamentos aprovados, de loteamentos irregulares não aprovados ou em processo de análise para regularização, com glebas cadastradas (entre as quais algumas encontram-se em processo de análise prévia para abertura de futuros loteamentos) e glebas não cadastradas, ou seja, que não apresentam registro junto à Prefeitura Municipal de Campinas. (CAMPINAS, 2007, p.44)

Como diretrizes, o documento define a instituição de novas unidades de conservação ambiental e de áreas de preservação permanente em partes das glebas não parceladas ao longo do Córrego Ipaussurama e trechos da Rodovia dos Bandeirantes e da Linha Férrea. Ainda quanto às diretrizes propõe a inclusão de uma grande área rural no perímetro urbano, com a justificativa de ser uma área que já se encontra cercada de espaços urbanizados e infraestrutura, possuindo características de “vazio urbano”. Esse acréscimo adicionaria aproximadamente 6,44 km² de área urbanizável na região (Mapa 20). Nesse sentido, justifica-se:

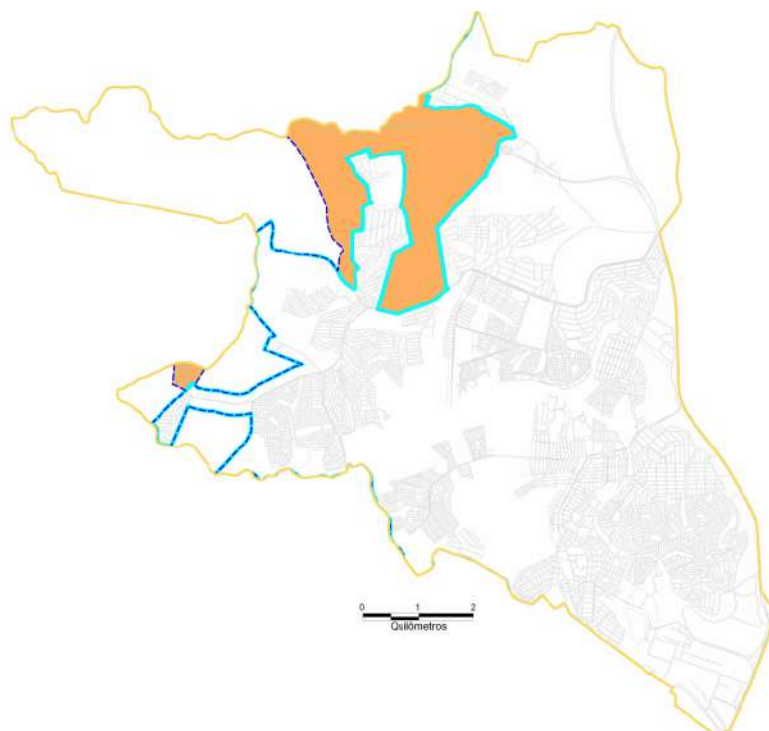
A inserção desta área no Perímetro Urbano torna-se de relevante interesse público, pois além de ofertar áreas com facilidade de receber infraestrutura, pelo motivo já exposto, poderá trazer benefícios para a comunidade moradora na MZ 5, ao criar um polo regional na região, possibilitando a implantação de indústrias às margens da Rodovia dos Bandeirantes e criação de centralidade, com a implantação de comércios e serviços, além de ofertar áreas de lazer, através da constituição de um grande parque público de fácil acessibilidade aos moradores daquela região [...].(CAMPINAS, 2011^a, p.102)

No projeto de lei, o Título IV aponta os instrumentos da política urbana passíveis de aplicação na Macrozona, indicando as ZEIS, o Parcelamento e Edificação Compulsórios, o IPTU progressivo, a Desapropriação, a Transferência do Direito de Construir, A Outorga Onerosa do Direito de Construir e o Consórcio Imobiliário. As áreas de ZEIS de Indução, de Regularização, o Parcelamento e Edificação Compulsórios e a Transferência do Direito de Construir foram mapeadas e apresentadas nos anexos. Quanto às ZEIS de Indução, a lei delimita um total de 7.169.924,51 m² em 23 glebas distribuídas pela região, sendo 6 já pré determinadas pelo Plano Diretor (4.222.155,24 m²).

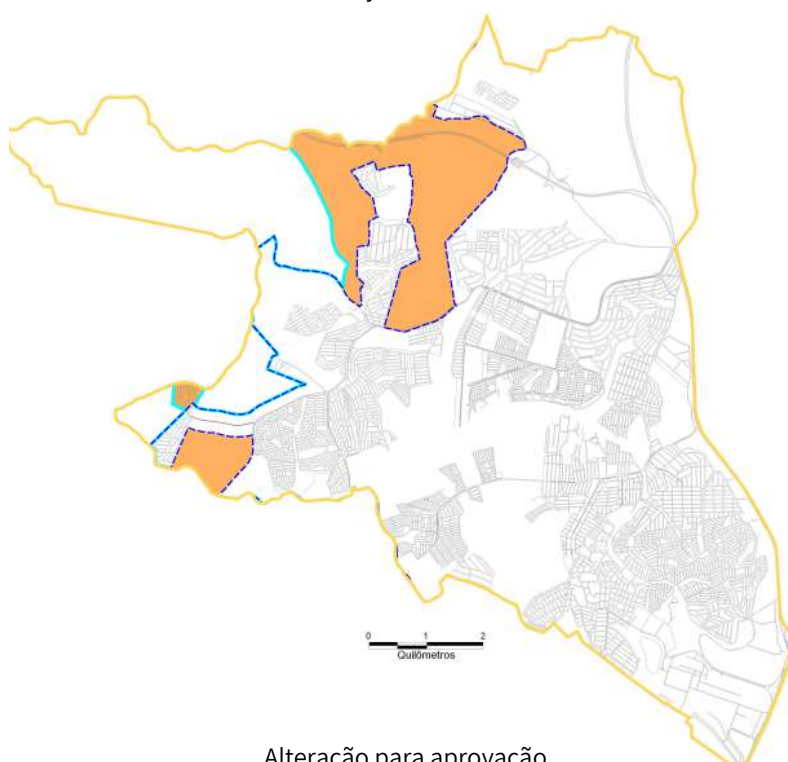
Com o processo de aprovação na Câmara, foram realizadas algumas emendas. Destaca-se desse processo a adição de uma nova área para alteração do perímetro urbano (Mapa 21), acrescentando cerca de 1,27 km² de área urbanizável. A redação da alteração fica consolidada da seguinte forma:

Art. 3º Ficam incorporadas no Perímetro Urbano de Campinas as áreas mapeadas e descritas no Anexo II - Mapa de Perímetro Urbano e no Anexo XIV – Descrições - Áreas Inseridas no Perímetro Urbano - alíneas “a”, “b” e “c”. (CAMPINAS, 2011b)

Quanto à demarcação dos instrumentos a serem aplicados, é realizada uma alteração, retirando-se o mapeamento das áreas de Transferência do Direito de Construir. Consta, na aplicação do instrumento Parcelamento e Edificação Compulsórios, não só glebas nunca parceladas, mas alguns loteamentos não construídos. Atualmente, apenas a gleba 20 se encontra loteada e ocupada, segundo imagens de satélite de 2019.



Projeto de Lei



Alteração para aprovação



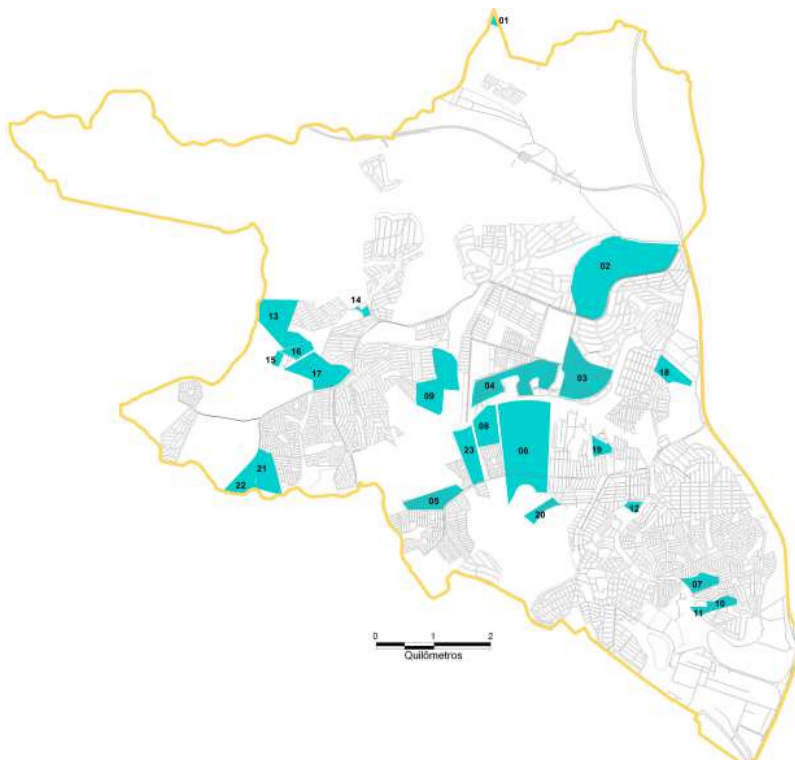
MAPA 20

Propostas de alteração de perímetro urbano na MZ 5

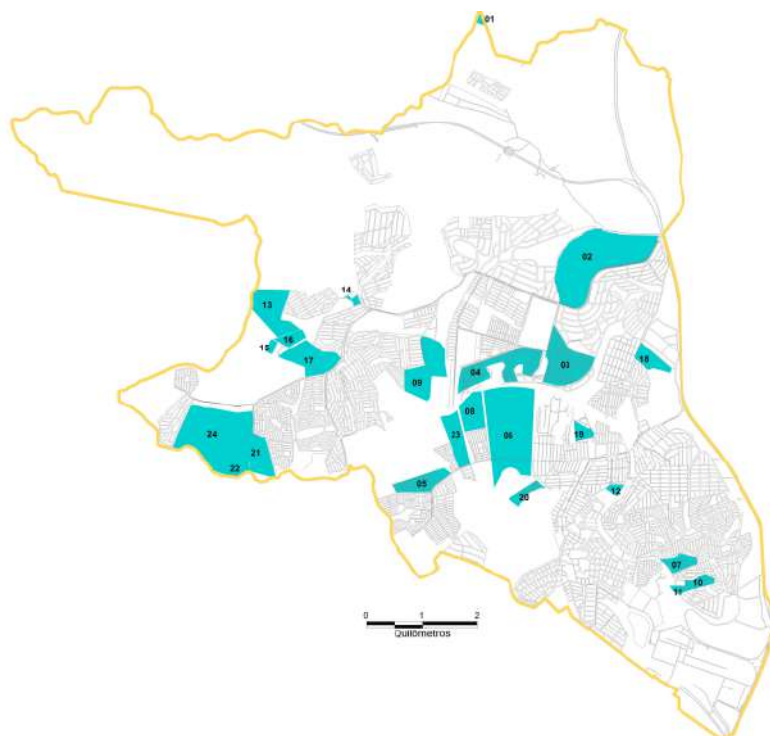
Adição de área no perímetro urbano



FONTE: Própria com base em CAMPINAS, 2011a



Projeto de Lei



Alteração para aprovação



MAPA 22

Propostas de aplicação de ZEIS de Indução na MZ 5

ZEIS de Indução



FONTE: Própria com base em CAMPINAS, 200x, y, z

Com emendas durante o processo de aprovação, foram adicionadas novas áreas destinadas às ZEIS de Indução, referentes às áreas de adição ao perímetro urbano. Treze dessas áreas coincidem com o mapeamento dos Instrumentos Urbanísticos, como descrito. Atualmente, além da gleba 20, somente as glebas 5 e 14 se encontram loteadas e ocupadas, segundo dados de imagem de satélite de 2019.

A **Macrozona 6 - Área de vocação agrícola**- foi caracterizada como uma região com pouca urbanização, ocupada por propriedades rurais de vocação agrícola, algumas destas voltadas à fruticultura para exportação. Essa região se localiza na porção sul da Rodovia Anhanguera, na divisa intermunicipal de Campinas com Valinhos. Segundo o relatório de diagnóstico apresentado para a construção do plano essa área se encontra desconectada da malha urbana principal, com carência de equipamentos e serviços de atendimento e áreas ambientalmente degradadas. Encontra-se fora do perímetro urbano e é atravessada por importantes rios, como o Capivari e seus afluentes. Nessa região foi implementada um assentamento rural advindo de reforma agrária, concentrando um contingente populacional de baixa renda que, segundo o relatório, carece de unidades de educação e saúde e de transporte público.

O relatório gerado cita que a Macrozona possui quantidade significativa de “glebas não parceladas” localizadas em área rural, como os remanescentes da Fazenda Pedra Branca. Nessa mesma região ocorreu em 2005 o parcelamento da Fazenda Sete Quedas. Em um relatório emitido pela EMPLASA no período, essa fazenda contida em área rural foi caracterizada como “um dos grandes vazios urbanos” da região, sob interesse do mercado imobiliário. Foi ocupado posteriormente com o condomínio horizontal Swiss Park.

Tal área, remanescente de antiga fazenda, com “ilhas” de vegetação natural, se encontra, atualmente, sob o interesse do mercado imobiliário, em fase de aprovação de empreendimento imobiliário de grande porte para ocupação predominantemente residencial horizontal. [...] Em 2005, parte significativa da Fazenda Sete Quedas, com exceção das instalações da escola, foi vendida ao Grupo AGV Campinas Empreendimentos Ltda., responsável pelo empreendimento do novo bairro residencial planejado. (CAMPINAS, 2011c)

Quanto às diretrizes apresentadas, parte-se da alteração de perímetro da Macrozona. Nesse sentido propõe-se a mudança da região sul do loteamento Swiss Park, que se encontra em área rural, para a Macrozona 4 e alteração do perímetro urbano para abarcar esse loteamento, como apresentado na figura a seguir. “O ajuste proposto altera tanto a divisa da Macrozona 6, quanto a linha do perímetro urbano, de forma a coincidir com a divisa deste loteamento. A alteração é relevante, pois apresentará limite de fácil reconhecimento” (CAMPINAS, 2011c). Além disso, uma área a leste é destinada à Macrozona 7, “para desenvolvimento de empreendimento logístico de suporte ao Aeroporto de Viracopos”. Assim, a Macrozona 6 passa a ter características rurais em sua totalidade, e as definições da lei constituída seguem esses aspectos, visando dar suporte à atividade rural e a coibição da urbanização. Não consta no projeto de lei a descrição de vazios urbanos ou de instrumentos urbanísticos, devido à vocação rural da região. Por fim, a CMDU emite parecer favorável ao projeto de lei, fazendo apenas a sugestão de algumas alterações de redação.



Figura 12 Alteração de perímetro urbano e de Macrozona FONTE: CAMPINAS, 2011c

O Plano Local de Gestão da **Macrozona 7 - Área de influência aeroportuária** - não foi concluído. Teve início o processo de discussão em audiência pública realizada no fim do ano de 2012, abrindo espaço para a participação da sociedade civil através de inscrição prévia por *e-mail* ou no dia do evento, cabendo o controle das inscrições à Secretaria de Planejamento, segundo o

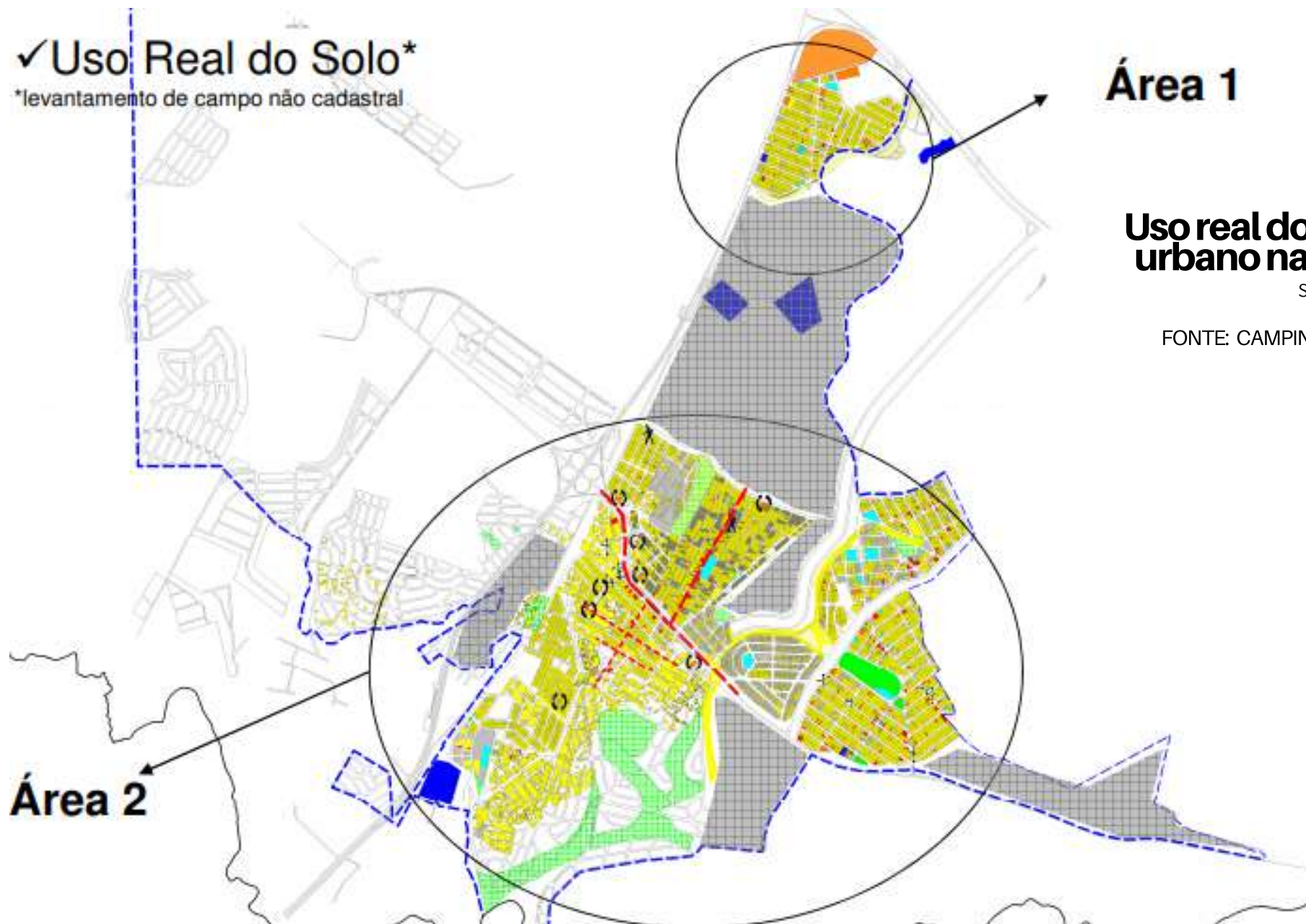
Regulamento da Audiência Pública de discussão da MZ 7 apresentado pela prefeitura. Por fim, a audiência gerou uma ata de contribuições, indicação dos participantes e dos principais pontos tratados, cabendo aos mesmos protocolar suas propostas após sete dias corridos da data da audiência, “competindo à Administração Pública responder, fundamentadamente, quanto ao acolhimento ou não das alterações sugeridas” (CAMPINAS, 2012a). Além da Audiência, foram apresentados relatórios contendo leituras, diagnósticos e diretrizes em elaboração.

A região da Macrozona 7, localizada na porção a extremo sudoeste da cidade, na divisa com Itupeva e Indaiatuba, contém área de produção rural e de urbanização precária, com 36,55% da população vivendo em sub habitação (CAMPINAS, 2012b). Contava no período de levantamento, segundo diagnóstico apresentado pela prefeitura, com glebas urbanas vagas nas áreas da Fazenda Palmeiras, entre o Jardim Marisa e o Campo Belo. Apresenta mapeamento de uso real do solo (Mapa 23), apresentando como questão a existência de áreas vagas dentro do perímetro urbano. O mapa não contém legenda, mas segundo dados apresentados nos relatórios de diagnóstico e diretrizes, pode-se afirmar que as glebas e lotes em cinza são as áreas consideradas vagas pelo levantamento realizado.

O estudo para a criação do Plano Local de Gestão apresenta como diretrizes, dentre outras, a indicação da localização de áreas públicas nas glebas ainda não parceladas, para equacionar a carência de equipamentos e áreas verdes da região, além de definir, nessas glebas vazias, diretrizes viárias que contribuam para a articulação entre os bairros e as Macrozonas limítrofes. Apresenta, ainda, a proposta de uma Operação Urbana Consorciada, que abrange toda a Macrozona, visando “recuperar, requalificar e regularizar a região compreendida no seu perímetro, nos aspectos ambientais, sociais e urbanísticos” (CAMPINAS, 2012a) cujas zonas de atuação foram apresentadas no mapa a seguir.

✓ Uso Real do Solo*

*levantamento de campo não cadastral



Área 1

MAPA 23

Uso real do solo urbano na Mz 7

Sem legenda

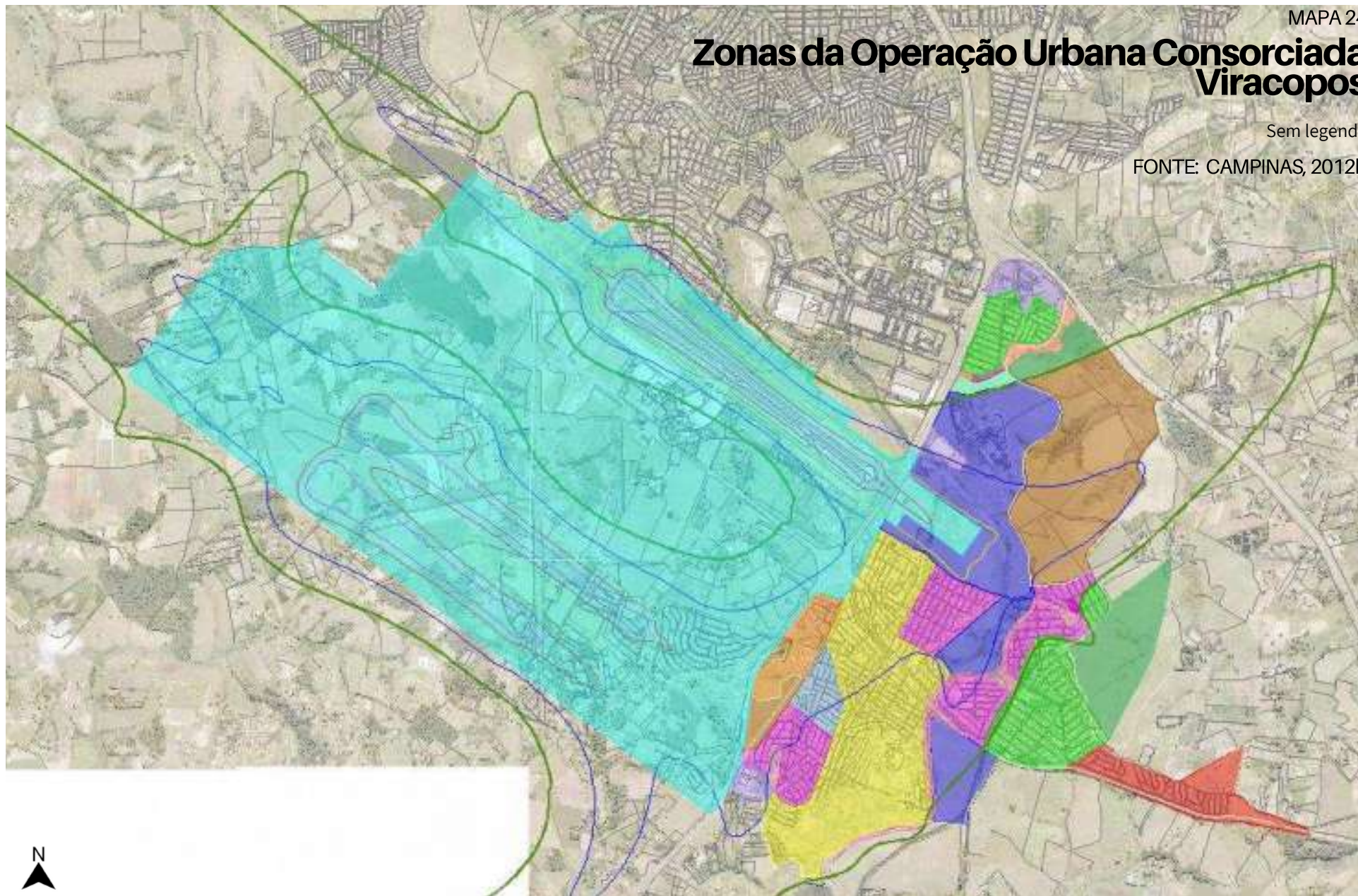
FONTE: CAMPINAS, 2012b

MAPA 24

Zonas da Operação Urbana Consorciada Viracopos

Sem legenda

FONTE: CAMPINAS, 2012b



Destaca-se nessa proposta de Operação Urbana, o objetivo de transferir as famílias contidas na curva de ruído do aeroporto e de alguns setores para empreendimentos habitacionais, através dos instrumentos Outorga Onerosa (para inserção de áreas no perímetro urbano e para alteração de uso) e ZEIS de Indução e Regularização. Nas zonas mapeadas da Operação, as definidas como verde escuro no Mapa 22, são estabelecidas como ZEIS de Indução, para a transferência de famílias. As áreas definidas em azul escuro são glebas urbanas vagas onde se define a incidência da Outorga Onerosa para alteração de uso, objetivando a implantação de comércio, serviços e indústrias. Por fim, destaca-se dentre as zonas definidas, a de cor laranja, para a qual se pretende a inserção no perímetro urbano, mediante uso da Outorga Onerosa, para implantação de atividades de comércio, serviços e indústrias.

Nesse sentido, é proposto um zoneamento para a região, que compreende os perímetros de ZEIS e as alterações de perímetro urbano, implantando as regiões destinadas à habitação social para as bordas da área, em zona rural, ao invés da região pré-estabelecida no Plano Diretor, que compreende toda a porção urbana sul. Os vazios existentes, nesta proposta, passam a abarcar a “implantação de atividades comércio, serviços e industriais, cujos recursos serão aplicados na reestruturação e requalificação urbanística, fundiária e social na área de intervenção” (CAMPINAS, 2012b). As zonas direcionadas à essa ocupação encontram-se vazias atualmente, segundo imagens de satélite de 2019.

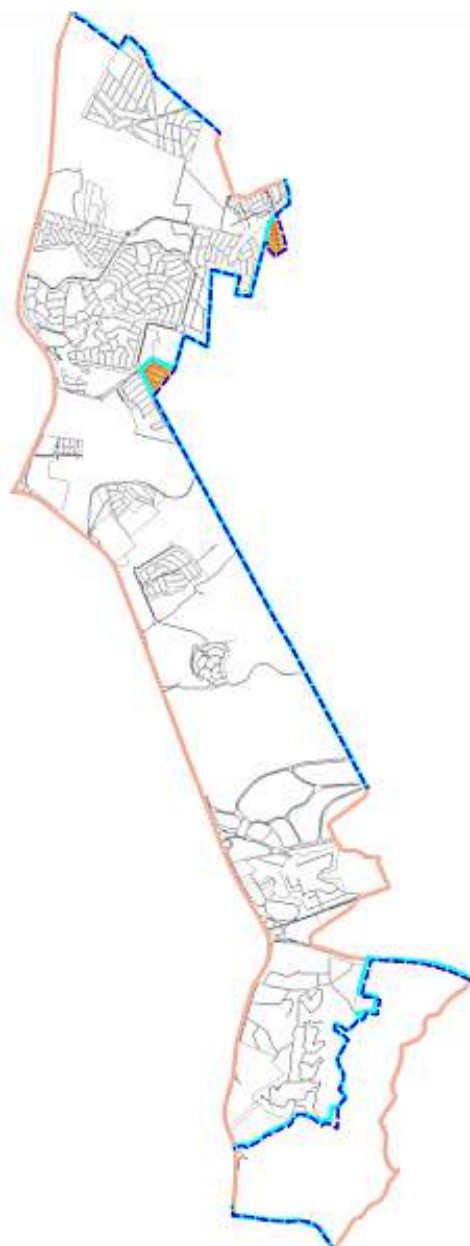
A construção do Plano Local de Gestão da **Macrozona 8 - Área de Urbanização Específica** - concluído em 2010, contou com as etapas de audiências públicas, com a apresentação de leituras, diagnósticos e diretrizes através de caderno de subsídios, para culminar no Projeto de Lei Complementar 16/2010. A leitura da região apresenta como dado a presença de grandes glebas não parceladas dentro do perímetro urbano, “principalmente na região próxima ao Parque Xangrilá/Jd. Myriam Moreira da Costa/Parque dos Pomares, na região do Parque Imperador e ao longo da Rodovia D. Pedro I” (CAMPINAS, 2010e). Essas áreas se constituem como parte da Fazenda São Quirino e área pertencente à FEAC - Federação das Entidades Assistenciais de Campinas, que no período apresentava uso agrícola. Esses vazios são combinados a uma descontinuidade de malha viária e de ocupação, definidas por “barreiras físicas e estrutura fundiária concentrada” (CAMPINAS, 2010e). A ocupação da região é

predominantemente de alta renda, sendo que, segundo o relatório realizado, 87,71% da população da UTB 38 têm rendimentos acima de 15 salários mínimos.

Para essa região são definidas diretrizes de alteração do perímetro urbano (Mapa 25) para englobar a totalidade dos loteamentos realizados e já consolidados Mont Blanc Residence e Parque dos Alecrins, visando, portanto, que a divisão do macrozoneamento e do perímetro urbano sejam coincidentes com a divisa dos loteamentos.

É definida ainda como diretriz a aplicação de instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade em áreas que necessitem intervenções específicas, não estabelecendo quais ou direcionando áreas passíveis de aplicação. Para as glebas vazias, é definida uma alteração de zoneamento, com o padrão habitacional horizontal para as mesmas, de lotes mínimos de 250 e 500 m². Ocorre ainda a proposta de proibição do padrão de ocupação HMP-Vila, padrão condominial horizontal de baixa densidade, com unidade habitacional de metragem mínima de 44m².

A CMDU emite parecer favorável ao projeto de lei, propondo duas emendas modificativas. Nas diretrizes de uso e ocupação do solo, que antes apontava como regra o padrão horizontal de baixa densidade, altera para que os gabaritos e densidades habitacionais, populacionais e construtivas devem seguir estudos específicos de Planos Urbanísticos. Por fim, definem que na área rural da Macrozona, na divisa com Valinhos, deve ser aplicada Outorga Onerosa para alteração do perímetro urbano, englobando toda a área mediante Plano Urbanístico específico, o que significa um acréscimo de aproximadamente 3,5 km² de área.



MAPA 25

Proposta de alteração de perímetro urbano na Mz 8

Adição de área no perímetro urbano

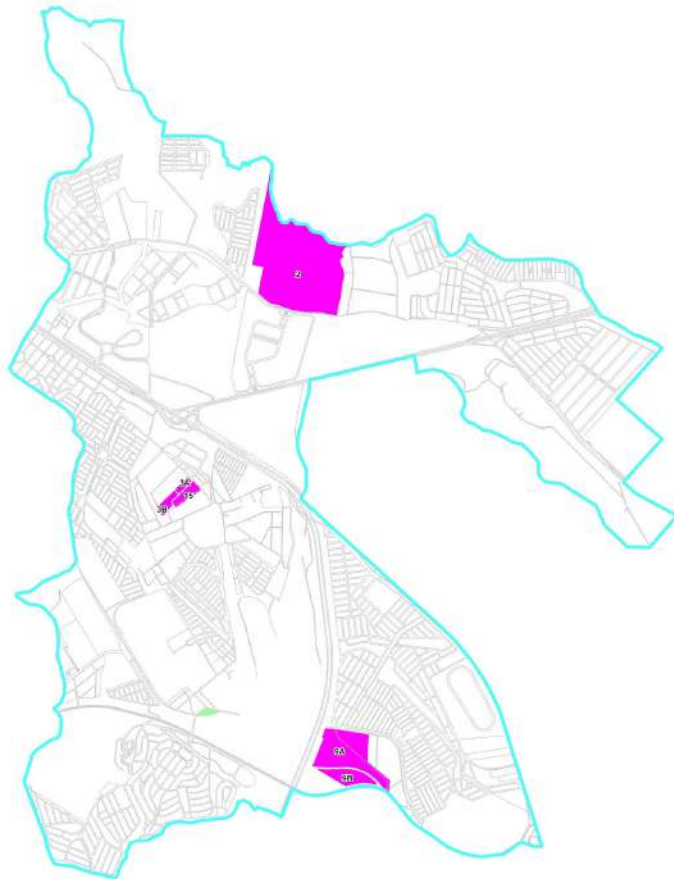


FONTE: CAMPINAS, 2010e

Por fim, o Plano Local de Gestão da **Macrozona 9 - Área de Integração Noroeste** - concluído em 2010, assim como na Macrozona anterior, conta com caderno de subsídios com leituras, diagnósticos e diretrizes, que definem o Projeto de Lei Complementar 17/2010, aprovado posteriormente como Lei Complementar 76 de 2014. Essa região, na porção leste do município, faz divisa com Sumaré e Hortolândia, com início de processo de conurbação, não possuindo porção rural. Possui barreiras físicas que a isolam do restante da cidade, como a Rodovia Anhanguera e leitos férreos, somados a grandes vazios. O padrão de ocupação é de média e baixa renda, em loteamentos irregulares, favelas e conjuntos habitacionais da COHAB e CDHU, comércio e indústrias, alternados com as áreas vazias, além de empreendimentos de logística na proximidade da rodovia, como o Terminal Intermodal de Cargas. Segundo relatório gerado, além de ocupações nas áreas *non aedificandi* das linhas férreas, ocorre quantidade significativa de hortas nas glebas vazias. A população em favelas dessa região representa 13,04% do total do município, no período do estudo, e o restante dos habitantes possui renda média mensal de até 5 salários mínimos, constituindo um bolsão de baixa renda, segundo Censo 2000.

Os documentos apontam como diretriz, entre outras, a alteração de perímetro da Macrozona, adicionando área passível de aplicação de ZEIS de Indução, justificando que essas áreas “possuem maior vocação para implantação de usos habitacionais, como já ocorre em seu entorno imediato” e seria utilizada para receber a população removida de áreas de risco dentro da Macrozona. Define, como instrumentos passíveis de aplicação, as Zonas Especiais de Interesse Social; Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo; Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública e Direito de Preempção, deixando em aberto a possibilidade de aplicação de outros instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, caso haja necessidade de intervenções específicas. Nesse sentido, consta como anexo do projeto de lei o mapa que define o perímetro de aplicação dos instrumentos Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e Direito de Preempção.

Delimita, como descrito no mapa a seguir (Mapa 26), áreas destinadas à habitação de interesse social (ZEIS de Indução), adicionando às áreas já



MAPA 26

Proposta de aplicação de instrumentos urbanísticos na Mz 9

Parcelamento, edificação e utilização compulsórios
 ZEIS de Indução

FONTE: CAMPINAS, 2010f

previstas no Plano Diretor (667.999,40 m²), um total de 2.768.986,69m². Nesse sentido, somadas as duas propostas de ZEIS, obtém-se 3.436.986,09 m² de área passível de ocupação por habitação de baixa renda.

Recebe parecer favorável da CMDU, com emenda que adiciona a possibilidade de aplicação de Assistência Técnica para as habitações de interesse social da região. Ocorre ainda uma segunda alteração, no projeto de lei enviado, que extingue a ZEIS de indução número 14 e altera o perímetro da ZEIS de Indução número 15. Essa alteração é justificada por pedidos realizados em audiência pública. Atualmente, somente as glebas 6, 10 e 13 encontram-se loteadas, segundo imagens de satélite de 2019.

A sistematização de todas as informações levantadas dá-se na tabela a seguir.

TABELA 5

comparativo dos planos locais de gestão

MZ	ÁREA (m ²)	POPULAÇÃO URBANA *	LEI	INSTRUMENTOS NA LEI	ZEIS INDUÇÃO MAPEADAS (m ²)	PEUC MAPEADOS (m ²)	ADIÇÃO DE PERÍMETRO (m ²)	ÁREA VAZIA ** (m ²)
01	224.037.000	16.896	Lei 10850/2001					6.601.126,08
02	88.145.000	2.750	Projeto de Lei Complementar 01/2011	ZEIS; OODC	1.434.000		4.569.000	3.262.503,17
03	71.954.000	31.514	Lei 9199/96	ZEIS; OUC; TPC				6.800.639,26
04	158.238.000	599.945			778.000			20.805.197,86
05	92.420.000	191.867	Lei Complementar 35/2012	ZEIS; PEUC; IPTU; DESAP.; TDC; OODC; CI	7.169.924,51	4.822.857	7.710.000	13.912.370,06
06	29.734.000	0	Projeto de Lei Complementar 02/2011				691.000	
07	73.250.000	25.199			2.864.000		3.528.000	5.835.948,06
08	31.197.000	9.300	Projeto de Lei Complementar 16/2010				319.000	4.523.748,45
09	27.853.000	75.747	Lei Complementar 76/2014	ZEIS; PEUC; IPTU; DESAP.; DP	3.436.986,09	1.794.000		5.117.914,48

*DADOS CENSO 2000. **LOTES VAGOS SEGUNDO IPTU 2005 .

FONTE: PRÓPRIA, 2020

Nota-se que a questão dos vazios urbanos permeia o Plano Diretor em sua totalidade, desde o diagnóstico às diretrizes, culminando no conteúdo da lei. O Plano objetiva o cumprimento da função social da propriedade e indica diversos instrumentos para aplicação, porém estes não são regulamentados e, portanto, não são aplicados.

No caso das ZEIS, o único instrumento mapeado no Plano Diretor, não se cumpre na totalidade - das 10 áreas mapeadas, apenas duas encontram-se parceladas e ocupadas atualmente - como é possível verificar por imagens de satélite. Além disso, essas áreas, em regiões periféricas, onde já existem bolsões de pobreza e carência de infraestrutura e equipamentos, perpetuam a concentração de população de baixa renda em setores específicos, apesar da leitura e diagnóstico apontarem para a existência de vazios em todas as regiões da cidade.

Os Planos Locais de Gestão, responsáveis pela delimitação de vazios urbanos para aplicação dos instrumentos contidos em lei, não são totalmente concluídos e, dos concluídos, apenas quatro são aprovados e se tornam Lei passível de aplicação. Cabe destacar que dessas quatro regulações para as Macrozonas que foram aprovadas, duas já estavam em vigência (Lei 10850/2001 para a Mz 1 e Lei 9199/1996 para a Mz 3). Quanto ao conteúdo dos que foram realizados em sua totalidade - até se tornar projeto de lei - quatro deles definem instrumentos aplicáveis, sendo o instrumento ZEIS o que se encontra em todos os planos. Porém, destes, três chegam a mapear áreas para sua aplicação. O instrumento Parcelamento e Edificação Compulsórios também chega a ser mapeado, nas Leis das Macrozonas 5 e 9, delimitando ZEIS nas mesmas áreas, coincidindo a aplicação de ambos os instrumentos nessas glebas.

Como demonstra o gráfico a seguir, a área passível de ocupação delimitada pelos Planos, através dos instrumentos ZEIS de Indução e PEUC não chegam a compreender toda a área vazia levantada pelo diagnóstico do PDM. As Macrozonas que ultrapassam 50% da área vazia delimitada para aplicação são a 5 e a 9, que contam com a demarcação de ambos instrumentos. Além disso, os planos definiram a ampliação de perímetro urbano, num total em área estimada de 16.917.000 m² (caso todos fossem aprovados). Essa expansão representaria um incremento de 25% à área já vazia passível de ocupação.

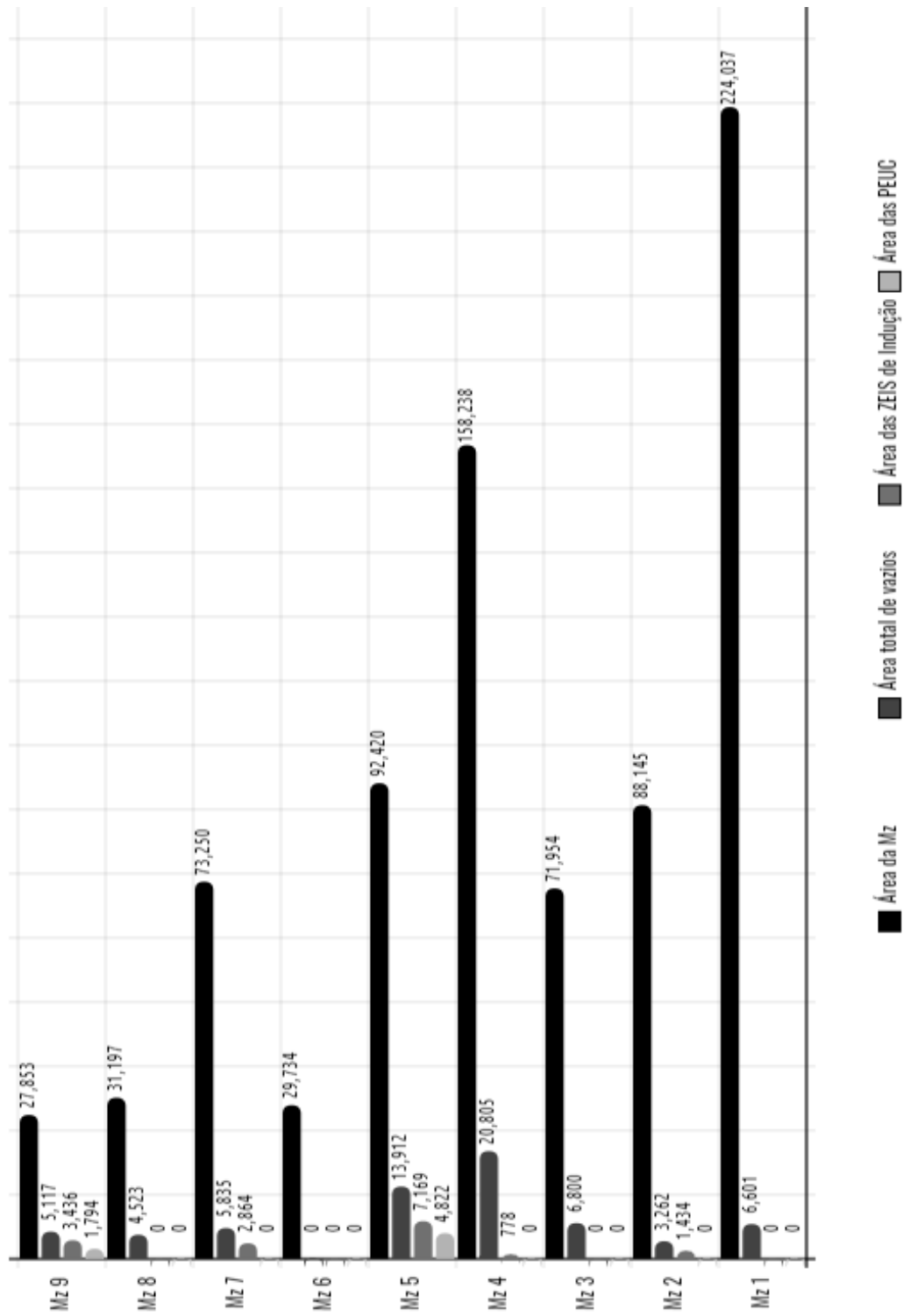


Gráfico 3 - Relação entre as áreas das macrozonas, suas áreas vagas e os instrumentos
 FONTE: Própria, 2020

Nesse sentido, dos quase 67 km² de lotes vagos levantados pelo PDM, apenas pouco mais de 10 km² de área é delimitada para aplicação de instrumentos e possível ocupação, áreas mapeadas no Plano Local de Gestão da Mz 5 e 9, aprovados em lei (cerca de 15% da área vazia total). Desses 10 km² de área vazia delimitada, um total de 0,36 km² encontra-se loteado e ocupado atualmente (0,5% da área vazia total levantada), apontando a falha do Plano Diretor Municipal de 2006 em cumprir seus objetivos quanto à função social da propriedade.

Posterior à aprovação do Plano Diretor de 2006 e dos trabalhos de construção dos Planos Locais de Gestão iniciados, coube ao Plano Municipal de Habitação complementar a política urbana, inserindo uma visão aprofundada da questão habitacional em Campinas e os caminhos a se seguir para enfrentá-la. Esse Plano não foi objeto deste estudo, mas cabe apontar que, segundo a pesquisa de Ribeiro e Moreira (2014), o Plano foi um importante estruturador da política habitacional em relação à vacância. Em seu corpo, aponta, além do estoque imobiliário privado, a reserva de áreas livres de propriedade pública:

Em relação às áreas públicas, o PLHIS informou a existência de 45.825,70m² de terra pertencente à Fazenda Estadual e mais 47.083,20m² de terra de propriedade do Governo do Estado de São Paulo, montante apenas informado, não mapeado e não inserido na pauta de disponibilização para HIS. Foram ainda mapeados cerca de 200 mil metros quadrados de terra de propriedade da Companhia de Habitação Popular de Campinas (COHAB) e do Fundo de Apoio à População de Sub-Habitação Urbana de Campinas (FUNDAP). (RIBEIRO e MOREIRA, 2014, p.226)

Segundo Ribeiro e Moreira (2014) esse montante de área livre não foi considerado para fins da política habitacional. Ao apresentar os dados dos vazios urbanos privados, o Plano descreve que 21,6% da área urbana encontra-se vazia, afirmando que algumas propriedades possuem grandes dívidas tributárias. O Plano Diretor de 2006 estabeleceu que tanto os Planos Locais de Gestão quanto o Plano Municipal de Habitação seriam responsáveis pela localização de imóveis passíveis de aplicação de instrumentos indutores da função social da propriedade. Como estudado, os Planos Locais de Gestão em sua maioria aderem ao instrumento ZEIS e parte deles delimita áreas de aplicação. O Plano de Habitação também adota o instrumento, porém, segundo Ribeiro e Moreira:

As terras delimitadas apresentam grande diversidade quanto ao quesito localização: o PLHIS buscou localizações mais centrais, mais bem inseridas no território urbano e relacionadas às demandas habitacionais específicas de cada Macrozona, enquanto os PLG(s) concentraram a delimitação de terras em áreas periféricas. (RIBEIRO e MOREIRA, 2014, p.226)

Diferentemente dos Planos Locais que determinam as Zonas em áreas já carentes de infraestrutura e concentração de população de baixa renda, o Plano Municipal de Habitação critica esse direcionamento, apontando uma alternativa que responde às necessidades da população de baixa renda e ao objetivo do instrumento de se fazer cumprir o direito a cidade. Porém, “pelo fato de o PLHIS constituir um documento municipal administrativo que não possui teor de lei, os novos espaços de terras para HIS por ele propostos não foram levados a cabo” (RIBEIRO; MOREIRA, 2014).

Sendo assim, a proposta apresentada pelo PMH, concluído em 2011, poderia se configurar como uma alternativa de democratização do acesso à cidade e combate à ociosidade, mas, assim como os Planos Locais de Gestão, não foi implementada. Portanto, os planos específicos destinados ao combate aos vazios urbanos definidos pelo PDM de 2006 não se efetivaram.



**Vazios e o Plano
Diretor Municipal
de 2018**

O PROCESSO DE REVISÃO

O processo de revisão do Plano Diretor Municipal de 2018 se inicia no ano de 2014, na gestão do prefeito Jonas Donizette, com reuniões internas à Secretaria de Planejamento (SEPLAMA), e a construção do cronograma de etapas a serem realizadas em conjunto com as demais secretarias, empresa contratada e sociedade civil. Esse cronograma inicial estrutura o processo de revisão em 10 etapas que abarcam desde a constituição da equipe até a aprovação na Câmara de Vereadores, visando à conclusão do Plano para 2016, cumprindo o prazo estabelecido em Lei federal.

Em paralelo, se iniciava o processo, em agosto de 2014, de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Campinas, que datava de 1988. Para ambos os processos de revisão, a Prefeitura realizou a contratação de consultoria, da Fundação para a Pesquisa em Arquitetura e Ambiente – FUPAM, da FAU USP, através do termo de contrato nº82/14, cujo objeto descrito é o serviço de apoio técnico para a atualização do Plano Diretor, com a revisão da Legislação de Uso e Ocupação do Solo (CAMPINAS, 2014a). Essa consultoria gerou nove documentos, que compreendem diagnósticos, análises, relatórios de processo participativo, subsídios para o PDM e propostas para a LUOS.

A etapa inicial de revisão do PDM contou com um primeiro evento de divulgação do início dos trabalhos, o I Seminário do novo Plano Diretor Estratégico, realizado em dezembro de 2014, com a presença de integrantes da prefeitura e palestrantes. Posteriormente, foi realizada a constituição, através do Decreto 18692/2015, do Grupo Técnico Municipal de Revisão do Plano Diretor - GTRPD, constituído por dois representantes das Secretarias, das Centrais de Abastecimento de Campinas S/A- CEASA, da Companhia de Desenvolvimento do Polo de Alta Tecnologia de Campinas - CIATEC, da Informática de Municípios Associados S/A - IMA, da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S.A. - SANASA, do Serviços Técnicos Gerais - SETEC e da Fundação José Pedro de Oliveira "Mata Santa Genebra".

Na etapa seguinte, dá-se o início da primeira fase de diagnóstico, visando analisar a legislação urbanística municipal e referências de Planos Diretores de outras cidades. Para o diagnóstico da legislação, o GTRPD utilizou para discussão o “produto 2a” do contrato com a FUPAM, concluído em novembro de 2014. Esse documento analisa o Plano Diretor de 2006, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, as Leis Nº 1993/1959, Nº 8232/1994, Nº 8161/1994, Nº

8736/1996, Nº 10264/1999, Nº 10410/2000 e Nº 12169/2004, as Leis Complementares Nº 5/2000, Nº 9/2003, Nº 62/2014, Nº 12/2004, Nº 28/2009, Nº 29/2010, Nº 30/2010 e Nº 70/2014, e os Decretos 17785/2012 e Nº 17.742/2012.

No documento, a temática dos vazios urbanos é evidenciada na análise do PDM de 2006, apontando como conclusão, dentre outras questões, que o mesmo não é autoaplicável no cumprimento da função social da propriedade, pois depende de leis ou decretos regulamentadores para aplicação de instrumentos (FUMPAM, 2014). Nos Planos Locais de Gestão 5 e 9, aponta como incoerente com as diretrizes definidas, a aplicação do instrumento ZEIS em glebas vazias nas bordas da cidade, em áreas deficitárias de infraestrutura, já que perpetua o processo de localização de população de baixa renda em áreas carentes. Na análise da Lei Complementar 70/2014, que remove a localização das ZEIS do PDM e abre a implantação para toda a cidade, o relatório aponta que essa falta de mapeamento de aplicação do instrumento pode ser prejudicial, por abrir margem para desvirtuamento do acesso à moradia pela população de baixa renda, já que os parâmetros definidos não garantem que esse será o público alvo do empreendimento. Nas considerações finais do documento, a consultoria afirma:

O Plano Diretor (PD) deve figurar como a lei mestra, contendo definição de parâmetros, dispositivos e instrumentos autoaplicáveis, isto é, passíveis de aplicação imediata, dependendo minimamente de regulamentações e legislação posteriores. [...] Recomenda-se ainda definir claramente a função social da cidade, relacionada às proposições das Macrozonas e das zonas urbanas estratégicas (ou macro áreas), bem como a função social da propriedade, vinculadas ao conceito de subutilização e definição de coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo. As áreas consideradas não utilizadas e zonas especiais também devem ser demarcadas. Estas definições são fundamentais para a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade. (FUPAM, 2014, p.254)

Nas atas das reuniões da equipe do GTRPD disponibilizadas consta, na data de 13 de março de 2015, a discussão quanto às referências de outros Planos Diretores, seguindo o cronograma e a etapa de diagnóstico do período. Esta ata aponta para a análise, dentre outros, do Plano Diretor de Curitiba e de Santos, além do questionamento quanto à necessidade de adoção do instrumento ZEIS de Indução e se o mesmo pode ser substituído por AEIS, alteração que permanecerá ao longo do processo de revisão. Por fim, discute-

se a ideia de se adotar o conceito de Áreas de Intervenção Urbanística, que também permanecerá ao longo do processo (CAMPINAS, 2015a).

A etapa seguinte se configurou como a definição das premissas, princípios, objetivos e diretrizes do Plano, através da discussão com as equipes envolvidas, em paralelo ao levantamento de dados do município. Foi definido que os temas estruturais abordados abarcariam Ordenamento Territorial; Mobilidade; Habitação; Meio Ambiente e Desenvolvimento econômico. Para isso, estabeleceu-se a necessidade de articulação da Lei em construção com os Planos Locais existentes e em elaboração. Para a realização do levantamento, as temáticas foram divididas em “1 - Territorial, socioeconômico, populacional, equipamento, infraestrutura”, onde foi utilizado como base para discussão o levantamento realizado pela FUPAM, “2 - Políticas, diretrizes, programas e projetos setoriais”, levantados pelos integrantes da equipe e secretarias, e “3 - Planos Locais de Gestão”, também realizado pela equipe.

Após a etapa de levantamento concluída, iniciou-se a leitura da cidade e a construção do diagnóstico técnico, que envolveu os integrantes das secretarias, o grupo revisor e a FUPAM. Coube a esta, no diagnóstico de configuração urbana, a identificação e classificação dos vazios urbanos. Segundo as atas disponibilizadas, os diversos componentes do poder público fizeram apresentações e documentos de diagnóstico de acordo com suas áreas específicas, apresentando dados e questões para serem abordadas pelo Plano. Poucos são os documentos de diagnóstico técnico publicizados, dentre eles destacam-se as contribuições da Secretaria de Habitação e a SANASA. Nos documentos referentes a saneamento e habitação, dados e diretrizes do Plano Municipal de Habitação são lembrados, quanto aos vazios urbanos e ao déficit habitacional.

Um dos objetivos da política municipal de habitação, reafirmado no documento disponibilizado pela SEHAB, é:

[...] reverter o processo de segregação socioespacial, promovendo o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por intermédio do incentivo e indução à produção habitacional de interesse social nos vazios urbanos que possuam, em seu entorno, infraestrutura (CAMPINAS, 2015b, p.10)

É apontado como uma diretriz “contemplar, nos programas habitacionais, alternativas como locação social e consórcios, incrementando o comércio e o aproveitamento de imóveis vazios” (CAMPINAS, 2015b). E, também, “privilegiar a ocupação de imóveis vagos nas áreas urbanas, através da aplicação dos instrumentos urbanísticos, ao invés de ampliar o perímetro urbano ou criar novas áreas de loteamentos” (CAMPINAS, 2015b). Por fim, a secretaria aponta diversas ações estratégicas que devem ser levadas em consideração na revisão do plano e, dentre elas, a criação de um banco de terras que contenha terrenos privados e públicos para a provisão habitacional.

O processo de capacitação e diagnóstico participativo é realizado, numa nova etapa, para complementar o diagnóstico técnico e contemplar a participação popular obrigatória. Neste período são realizadas diversas oficinas, em localidades distribuídas nas zonas Norte, Noroeste, Leste, Sudoeste e Sul da cidade. Em paralelo a esse processo, o *site* criado para a divulgação do processo de revisão recebeu contribuições *online*. As oficinas de capacitação e diagnóstico geraram atas com a sistematização das contribuições, onde é possível identificar que a questão dos vazios urbanos é pautada nas diversas regiões da cidade por indivíduos de vários segmentos.

No processo de capacitação são registradas contribuições das regiões em atas. Destacam-se as de origem Norte, Noroeste e Leste que apontam, dentre outras: a necessidade de se ocupar os diversos vazios para a produção habitacional de baixa renda; a aplicação de IPTU progressivo e ZEIS nos vazios existentes e prédios ociosos; e o combate à especulação e aos vazios para a melhoria dos deslocamentos na cidade (CAMPINAS, 2015c; CAMPINAS, 2015d; CAMPINAS, 2015e). Além disso, os questionários que visavam levantar a cidade que a população almeja para daqui 20 anos, apontam uma cidade com deslocamentos menores, compacta, com moradia perto do trabalho e com moradia de baixa renda bem localizada, dentre outros (CAMPINAS, 2015f).

Nas oficinas de diagnóstico, as contribuições foram divididas em problemas e potencialidades e subdivididas nas seis áreas temáticas estipuladas no início do processo de revisão, de Ordenamento Territorial, Mobilidade, Habitação, Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico e Inserção Metropolitana. Na região Norte, dentre outras contribuições, destaca-se as que afirmam: a necessidade de se instituir ZEIS em todas as áreas da cidade, a problemática

de aumento de perímetro, a problemática da instalação de núcleos urbanos fora do perímetro, a possibilidade de converter vazios em parques, e a necessidade de demarcação dos vazios da cidade (CAMPINAS, 2015g).

Na região Noroeste, as contribuições enfatizam a problemática das áreas desocupadas. Defendendo a revitalização das mesmas, apontam a potencialidade dos vazios próximos ao Instituto Federal e as fazendas Acácia e Bela Aliança, entre outras (CAMPINAS, 2015g). Na região Leste, as contribuições citam como problemática a flexibilização do perímetro urbano, o crescimento desordenado e a falta de fiscalização de parcelamento na zona rural. Apontam ainda a necessidade de ocupação dos vazios urbanos, o reflorestamento em áreas desocupadas, a instituição de ZEIS E EHIS, e a necessidade de revogar a lei que permite o loteamento de glebas que estejam até 30% em área rural (CAMPINAS, 2015g). Na região Sul não houve contribuições relacionadas ao tema em estudo.

Quanto às sugestões do *site*, algumas contribuições definem como problemática a existência de vazios urbanos, apontando a ociosidade de imóveis públicos e privados e, como proposição, algumas contribuições sugerem a aplicação de ZEIS em toda a cidade, a aplicação de instrumentos em áreas centrais para habitação de baixa renda e a reversão de áreas desocupadas para o uso comum. Quanto ao perímetro urbano, a maioria das contribuições defende a manutenção do perímetro, mas consta também o desejo de aumento e de redução do mesmo (CAMPINAS, 2015g).

Com a sistematização das mais de 500 contribuições, os dados de conteúdo foram organizados nas temáticas buscando explicitar as questões que apareceram com maior frequência durante o processo. O relatório síntese do processo de diagnóstico comunitário apontou que, das contribuições recebidas pelo *site*, 59 tinham relação com Ordenamento territorial, apontando principalmente o espraiamento urbano e os vazios urbanos centrais (CAMPINAS, 2015g). A distribuição dos principais problemas apontados, segundo a sistematização da prefeitura, se deu da seguinte forma:



Figura 13 - Síntese da participação popular FONTE: CAMPINAS, 2015h

Durante o decorrer do ano de 2015 são realizados ainda dois seminários de discussão e publicização de informações, o II Seminário do novo Plano Diretor Estratégico, cuja temática era “Perspectivas do Planejamento Urbano e Articulação da Legislação”, e o III Seminário do novo Plano Diretor Estratégico, com temática “Campinas + 20”. A combinação das contribuições, dos diagnósticos técnicos e dos comunitários é estruturada em um relatório de diagnóstico final, que contém as premissas e princípios norteadores e a leitura da cidade, tomando como base, além do processo participativo e dos dados levantados pelas secretarias, os relatórios realizados pela FUPAM, com destaque ao produto 3A. Quanto aos princípios norteadores, o documento cita que estão “estruturados na concepção de uma cidade para todos”, estabelecendo, dentre outros, os seguintes:

Direito à cidade que compreende o direito de todos os habitantes de acesso às oportunidades da vida urbana, às vantagens econômicas, ao meio ambiente preservado, à diversidade sociocultural e à participação ativa da gestão urbana.

Função social da cidade que compreende o atendimento às necessidades essenciais dos cidadãos, visando a garantia da qualidade de vida e o bem-estar da população, através da oferta justa e equilibrada de infraestrutura e serviços, terra urbana, moradia digna, espaços públicos, trabalho e lazer.

Função social da propriedade que compreende o uso da propriedade urbana, visando o bem-estar coletivo, com a **redução da terra urbana**

ociosa e a distribuição equilibrada de usos no território, cumprindo as exigências fundamentais de planejamento, ordenamento e gestão urbana, rural e ambiental. [...] (CAMPINAS, 2015g, p.2, grifo da autora)

Estabelece ainda, como princípios, o desenvolvimento sustentável, a acessibilidade, a articulação do desenvolvimento regional e a gestão democrática. Quanto às leituras, o documento é dividido nos temas: Aspectos Ambientais; Aspectos urbanos; Aspectos rurais; Aspectos da dinâmica socioeconômica; Aspectos da mobilidade e do transporte; Aspectos da Habitação; Aspectos de Infraestrutura; Aspectos dos equipamentos públicos; e Inserção regional. No quesito de Aspectos Urbanos, quanto ao uso do solo, cita:

A estruturação urbana do município apresenta-se de forma radiocêntrica e mononuclear, com um centro polarizador e uma estrutura de **ocupação descontínua, loteamentos esparsos sem articulação viária entre si e permeados por vazios urbanos**, onde as áreas periféricas, em que se concentra a população de baixa renda, não possuem fortes centralidades. (CAMPINAS, 2015g, p.50, grifo da autora)

A presença dos vazios na malha urbana é citada ao longo do relatório, para descrever as características da região nordeste da cidade - onde se encontram loteamentos com população de renda média alta, favelas e descontinuidade viária - e da região sudoeste - onde estão implantadas diversas indústrias de grande porte, loteamentos de baixa renda e descontinuidade do tecido urbano. O relatório também aponta que alguns vazios urbanos possuem usos rurais.

Quanto às características da ocupação dos terrenos urbanos, o documento registra que ocorre, a partir da década de 1950, um processo de espraiamento da cidade e a ampliação sucessiva do perímetro urbano, gerando uma malha urbana descontínua e grandes vazios, “constituídos por lotes vagos e glebas não ocupadas” (CAMPINAS, 2015g, p.70).

Este intenso processo de horizontalização e periferização, com forte presença de vazios urbanos, marcou profundamente o perfil da cidade, provocando graves consequências urbanas e sociais, como a deterioração do sítio natural e da qualidade do meio ambiente, o desajuste das redes de infraestrutura urbana, o agravamento dos problemas sociais da periferia e a constituição de espaços segregados destinados exclusivamente à população de baixa renda. Além disso, algumas intervenções tiveram um papel de valorização das terras

intermediárias em função de que, para atender à demanda por infraestrutura nas áreas periféricas, o poder público era obrigado a estendê-la, beneficiando as áreas atravessadas pela mesma. (CAMPINAS, 2015g, p.46)

Com o objetivo de analisar a quantidade de área vazia no município a FUPAM desenvolveu um levantamento com o objetivo de “mensurar o potencial de ocupação das glebas não ocupadas e dos lotes vagos e indicar diretrizes relativas para contenção do espraiamento urbano” (CAMPINAS, 2015g, p. 70). A partir de identificação visual por satélite, a empresa elaborou o levantamento de áreas não edificadas acima de 10.000 m² privadas, cruzando informações disponibilizadas pelas secretarias, desconsiderando áreas das ferrovias desativadas, as fazendas Chapadão, Remonta e Santa Elisa e áreas verdes. Segundo os resultados desse levantamento de glebas, 85,6 km² de área encontra-se vazia. A subdivisão dessa área de acordo com sua localidade e potencial uso foi apresentada da seguinte maneira:



Figura 14 - Distribuição dos vazios urbanos por uso do entorno FONTE: CAMPINAS, 2015g

Utilizando dados da Secretaria de Finanças, os lotes não construídos, considerados como terreno, foram levantados, estimando-se um total 33.200 unidades, com uma área aproximada de 20.605.420m² (CAMPINAS, 2015g, p.74).

Outros imóveis que possuem potencial para incremento do uso e ocupação do solo, inclusive habitacional, como aqueles subutilizados, edificações desocupadas, áreas não edificadas menores de 10.000m², imóveis obsoletos e aqueles em processo de renovação urbana, não foram objeto desta análise. (CAMPINAS, 2015g, p.74)

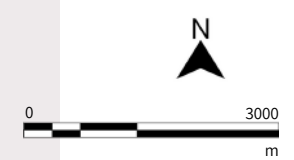
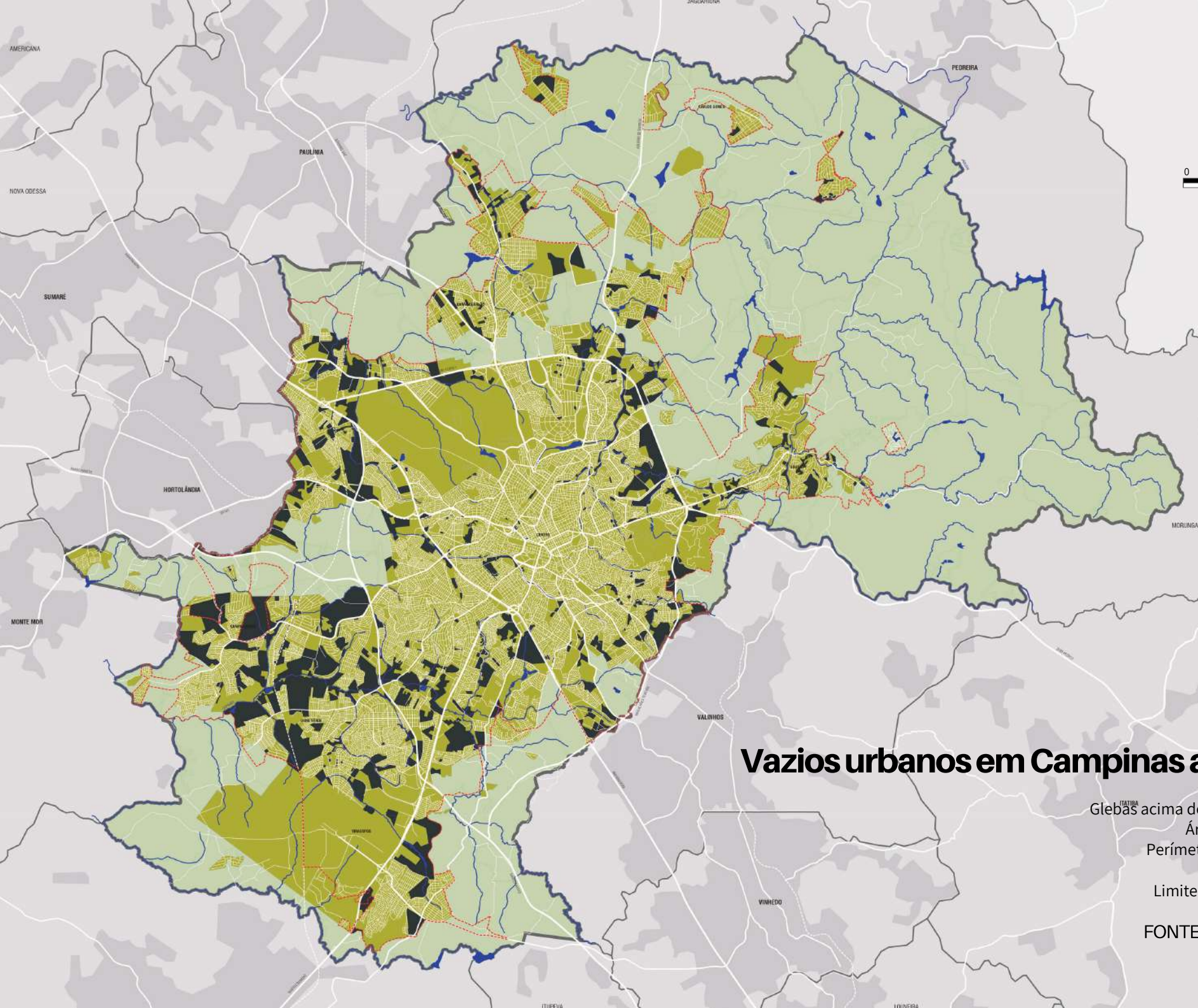
O total de vazios levantados pela FUPAM - glebas e terrenos - somaram 106,2 km², um total de 27% da área urbana atual (CAMPINAS, 2015g) o que representa uma redução da área vazia em cerca de 80km², se comparado ao levantamento realizado para o Plano Diretor de 2006⁷. O relatório ainda retoma a contribuição da população, apontando que é uma demanda dos habitantes a ocupação dos vazios urbanos e a contenção da expansão urbana.

Porém, diversos requerimentos de ampliação de perímetro urbano para a instalação de empreendimentos imobiliários foram protocolados durante o período, num total de 97,65 km² de área, 24% da área rural do município (CAMPINAS, 2015g), o que aumentaria significativamente a quantidade de área vazia passível de ocupação na cidade. O relatório aponta que a área vazia existente atualmente é suficiente para abarcar 193% da projeção de população para os próximos 15 anos (até 2030), podendo abarcar ainda o reassentamento de famílias em área de risco (CAMPINAS, 2015g). Nesse sentido, a ampliação de perímetro, de acordo com os dados expostos, é injustificada. O documento conclui que:

Avaliando os polos estratégicos de desenvolvimento urbano, Unicamp/CIATEC e Aeroporto Internacional de Viracopos, é possível supor futura necessidade de expansão em seus entornos, para suprir demandas específicas destes polos. Considerando a existência de estoque de áreas não utilizadas, conforme acima indicadas, entendemos que **a ampliação do perímetro urbano somente deverá ocorrer após o esgotamento das áreas disponíveis** e mediante pagamento de outorga onerosa de mudança de uso, além de atendidas as exigências técnicas e legais, especialmente as contidas no artigo 42 B do Estatuto da Cidade. (CAMPINAS, 2015g, p.75, grifo da autora)






O mapa gerado com o levantamento das glebas vazias realizado pela FUPAM é disponibilizado em seu relatório 3A (Mapa 27). Como descrito no texto do relatório de leitura da cidade, a região sudoeste é a que apresenta um número significativo de grandes vazios urbanos, fazendo com que sua malha seja descontínua e o sistema viário desconexo, sendo que esta porção da cidade abarca historicamente um grande contingente habitacional de baixa renda e há carência de infraestrutura e equipamentos.

7 Considerando que ambos seguem os mesmos critérios e métodos de levantamento, de maneira precisa.



MAPA 27

Vazios urbanos em Campinas até 2015

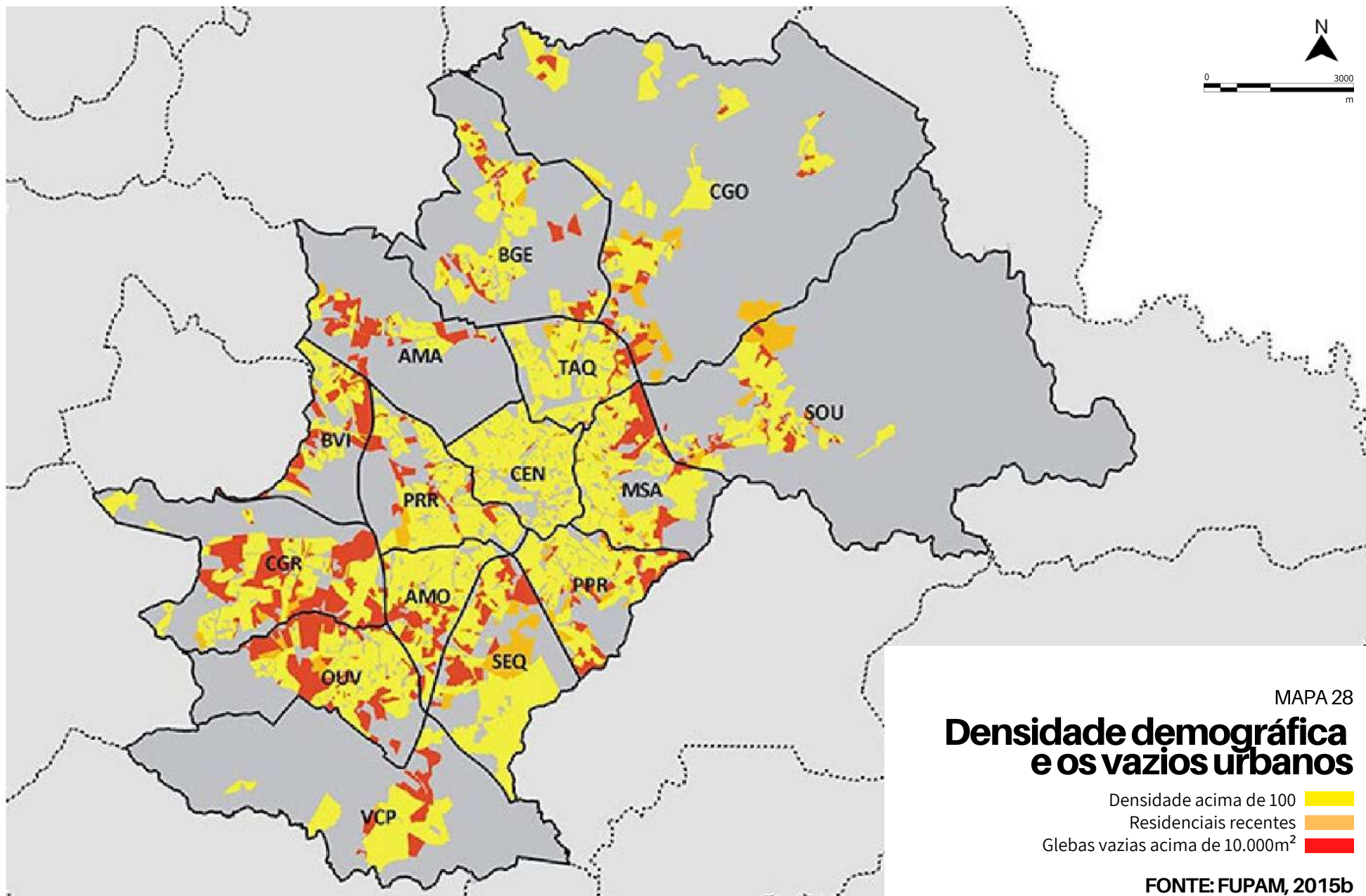
- Glebas acima de 10.000m² 
- Área Urbana 
- Perímetro Urbano 
- Área Rural 
- Limite Municipal 

FONTE: FUPAM, 2015a

É neste período do processo de revisão, em 2015, que a FUPAM conclui o documento P6B, contendo os subsídios para o plano diretor, em cumprimento ao contrato com a Prefeitura. Neste documento, a Fundação expressa o objetivo de apresentar um estudo e uma proposta para o desenvolvimento de Campinas, explicitando os pressupostos da política urbana. Para a construção do documento, citam que foram seguidas as questões apontadas no processo participativo realizado. Dentre vários tópicos abordados, traz a explanação dos regramentos vinculados à expansão do perímetro urbano, determinados pelo Estatuto da Cidade. Concluem, quanto a esse tópico:

Desta forma, recomenda-se que o perímetro urbano seja disciplinado na lei do Plano Diretor, podendo ser revisto apenas quando da revisão do mesmo. O objetivo é vincular eventuais alterações de perímetro urbano à revisão geral do planejamento territorial para o município, evitando alterações pontuais. O Plano Diretor deve já prever as ampliações de perímetro urbano desejadas e devidamente justificadas, denominando-as como “Área de Expansão Urbana”. Esta Área de Expansão Urbana é toda área que está entre o perímetro atual definido pela Lei nº 8161/1994 e o proposto na presente revisão. Recomenda-se aplicar o instrumento da outorga onerosa de alteração de uso, no caso de mudança de uso rural para urbano por meio da alteração do limite do perímetro urbano, desde que a área rural esteja contida em área de expansão urbana, prevista no Plano Diretor. (FUPAM, 2015b, p.22)

Na descrição da proposta de Unidades Territoriais e nas divisões de gestão, apresentam dois importantes mapas que identificam os vazios da cidade, levantados pela Fundação em etapas anteriores. No mapa 28, apresentado a seguir, relacionam a densidade demográfica com a aprovação de loteamentos recentes e os vazios urbanos. O seguinte (Mapa 29), apresenta a proporção em área dos espaços vazios de cada Distrito. Segundo esse levantamento, os Distritos de Ouro Verde, Boa Vista e Campo Grande, localizados na porção oeste e sudoeste da cidade, apresentam a maior proporção em área vazia da total (35%, 31% e 29% respectivamente).



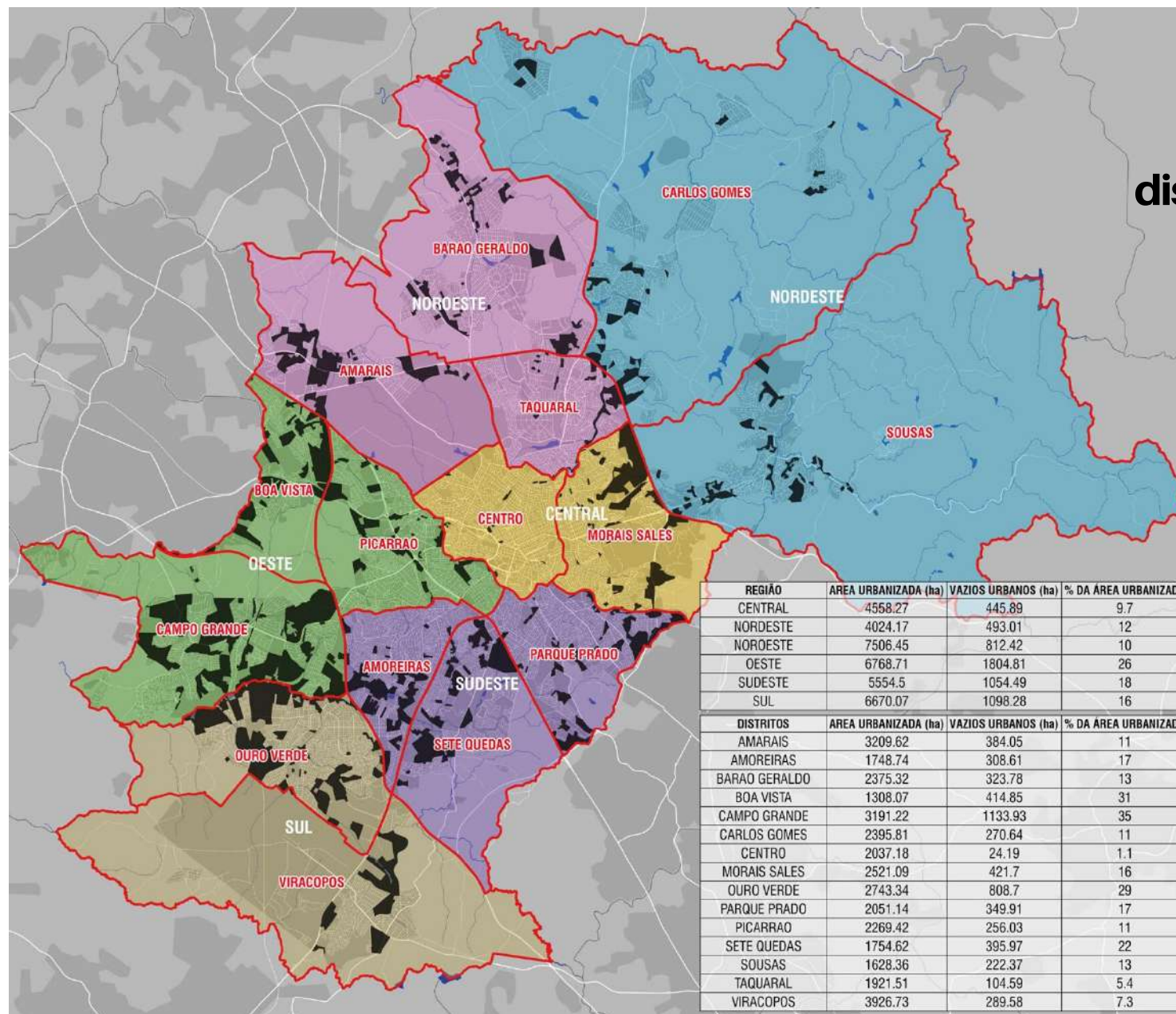


MAPA 29

Vazios urbanos por distritos de Campinas

Glebas vazias acima de 10.000m²

FONTE: FUPAM, 2015b



Ocorrem, no decorrer do ano de 2016, diversas reuniões internas para a conclusão das propostas preliminares a serem incorporadas no Plano Diretor, para posterior apresentação para a população. Estas reuniões, registradas por atas, apontam a discussão de diversos assuntos que circularam nessa etapa da revisão, com a participação da CTRPD, da FUPAM e dos integrantes das Secretarias. Dentre essas reuniões, destacam-se as realizadas com a Secretaria de Habitação - SEHAB e a Secretaria de Assuntos Jurídicos - SMAJ, quanto aos instrumentos a serem incorporados na lei para aplicação em vazios urbanos, e as realizadas entre Secretários e Equipe técnica, quanto à possível alteração do perímetro urbano.

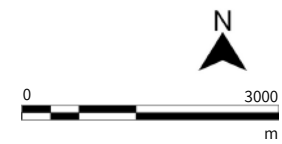
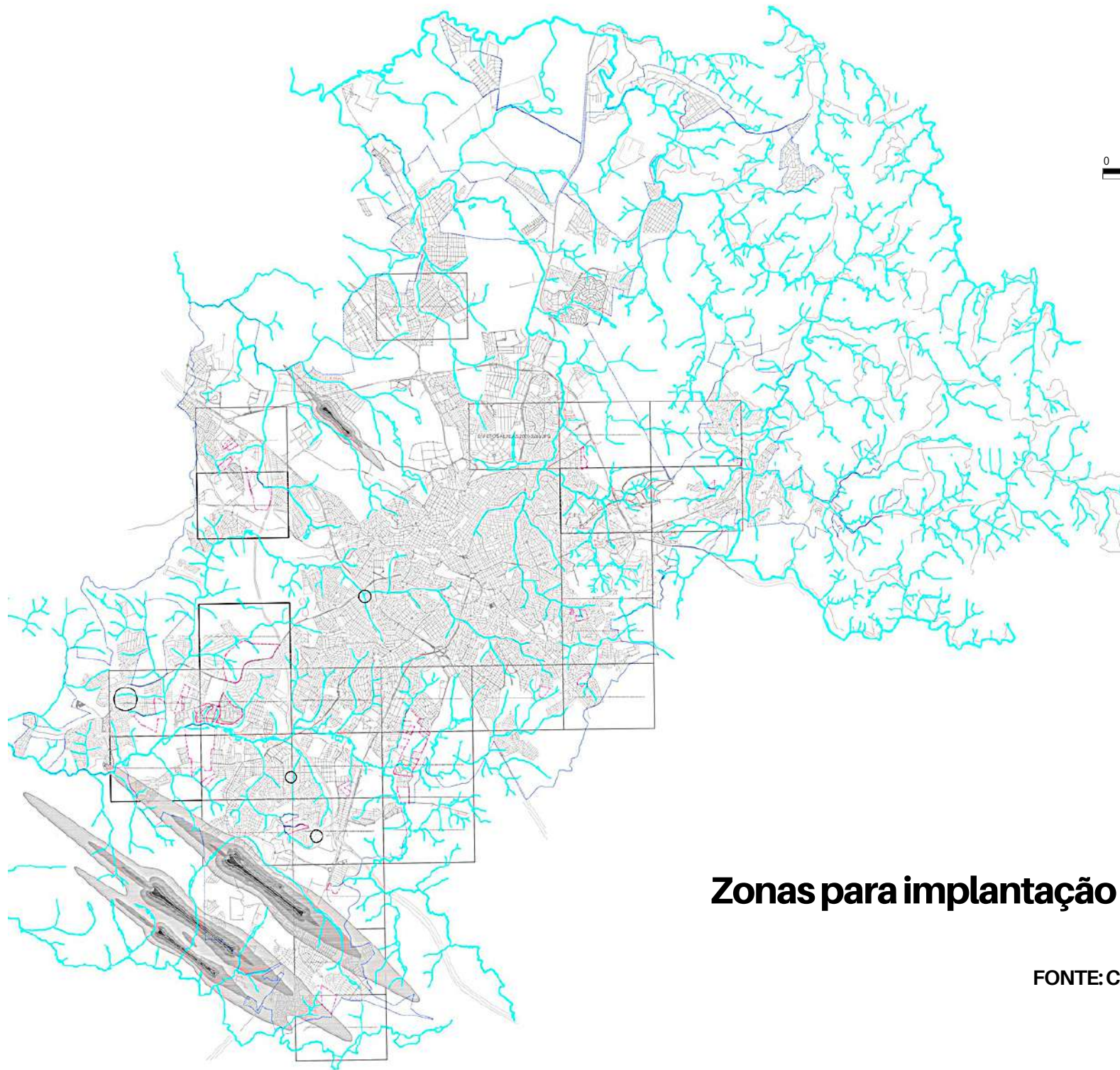
Nas atas das reuniões entre a SEHAB e a SEPLAN, fica registrada a discussão sobre a relevância ou não da demarcação de ZEIS de Indução, cuja eficácia é questionada pela SEHAB (CAMPINAS, 2016a; CAMPINAS, 2016b; CAMPINAS, 2016c). Nesse sentido, foi elucidado em reunião, pela SEPLAN, que este é um importante instrumento e sua ineficácia deve ser abordada no novo Plano, combinado com a aplicação de outros instrumentos, como o PEUC. A discussão aborda, ainda, o instrumento EHIS, que nos moldes do período, segundo a SEPLAN, não atende à população de baixa renda. Em reuniões posteriores, a possibilidade de se demarcar as ZEIS em áreas específicas, mas permitir a EHIS em todo o perímetro urbano fica em aberto, deixando a cargo da SEHAB a análise dos instrumentos e estudo de demarcação. A SEHAB apresenta sua proposta, após as discussões realizadas, adotando o instrumento ZEIS para regularização fundiária e criando as modalidades apresentadas:

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 - ZEIS 1: são áreas urbanas, públicas ou privadas, de interesse social, caracterizadas pela presença de assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos, passíveis de regularização fundiária;

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 - ZEIS 2: são áreas urbanas, públicas ou privadas, de interesse social, caracterizadas por assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos, passíveis ou não de regularização fundiária, sujeitos à aplicação de regras específicas: restrições aeroportuárias resultantes da curva de ruído devido a ampliação do Aeroporto Internacional de Viracopos; inseridas em área de domínio da União; inseridas na APA de Campinas, criada pela Lei Municipal 10.850/2001. (CAMPINAS, 2016d, p.2)

Quanto aos vazios urbanos, fica estipulado nesta proposta a adoção do instrumento ÁREAS PARA EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL - AEHIS. Esse instrumento pretende viabilizar, prioritariamente, a moradia de famílias reassentadas no processo de regularização fundiária, sendo então delimitadas nas proximidades dos assentamentos precários. Fica estabelecido para este instrumento a demarcação de áreas para comércio e a distribuição de moradia na proporção: mínimo de 40% para famílias com renda de até 3 SM e máximo de 30% para famílias com renda de até 6 SM. Para a indução dessa provisão habitacional, são definidos os instrumentos PEUC, IPTU progressivo, desapropriação e Direito de Preempção (CAMPINAS, 2016d).

Quanto à demarcação dos vazios, conforme ata de relatório semanal disponibilizada pela prefeitura, o molde apresentado pela FUPAM de demarcação dos lotes vazios em toda a cidade é rejeitado, permanecendo os parâmetros de conceituação, localização e finalidade da demarcação de vazios urbanos em aberto (CAMPINAS, 2016e). Outras atas disponibilizadas não tratam do assunto. Somente em Junho do mesmo ano, um princípio de definição para mapeamento e aplicação de instrumentos é apresentado, e pouco se altera até a apresentação à população em Novembro do mesmo ano. Em reunião entre a SEPLAN e SMAJ são discutidos os instrumentos passíveis de adoção pelo Plano em construção, em especial o IPTU progressivo, o PEUC e a Outorga Onerosa. Este último instrumento é questionado pela SMAJ, conforme ata, levando em consideração o objetivo de cidade compacta que foi citado em etapas anteriores. A SEPLAN destaca, nesse sentido, que os instrumentos devem ser aplicados nos eixos de mobilidade (CAMPINAS, 2016f). Assim como os parâmetros de demarcação de vazios, os instrumentos tornam a ser tratados nas apresentações para a população.



MAPA 30
Zonas para implantação de AEHIS

AEHIS
.....

FONTE: CAMPINAS, 2015d

Quanto à alteração de perímetro urbano, objeto de maior destaque nas discussões internas registradas por ata, apresentam-se diversos posicionamentos dos integrantes das secretarias, alguns contrários outros favoráveis à expansão, podendo ser verificada a construção gradual de uma zona de expansão possível, que será chamada de Macrozona de Desenvolvimento Ordenado.

Inicia-se essa discussão em fevereiro de 2016, segundo atas, onde foram levantados os questionamentos da real necessidade de expansão e a possibilidade da mesma ser uma fonte de recursos (pela cobrança de outorga onerosa) e fonte de emprego e renda para o caso de instalação de novos polos de trabalho nessas áreas. Esses questionamentos são levados para reuniões com a SMAJ, que aponta a incoerência entre o uso da Outorga Onerosa nesse caso e o objetivo de cidade compacta apresentado, apontando como alternativa o direcionamento de expansão somente em áreas estratégicas como a CIATEC e o Aeroporto (CAMPINAS, 2016g). Posteriormente, a equipe técnica se posiciona, em reunião, contrária à ampliação de perímetro, mas abre a possibilidade de novas discussões. (CAMPINAS, 2016h). Somente após as apresentações para a população e para os conselhos o assunto torna a ser discutido, em janeiro de 2017.

As apresentações realizadas para a publicização das propostas preliminares construídas se iniciam em Maio de 2016, com a apresentação para o CONCIDADE. São apresentados como objetivos do Plano:

- I. Articulação das políticas sociais, econômicas de forma integrada.
- II. Inclusão social, reduzindo os fatores que contribuem para as desigualdades e a segregação sócio-espacial da população de baixa renda.
- III. Acesso à moradia digna, com infraestrutura urbana e equipamentos e serviços públicos.
- IV. Melhoria da infraestrutura urbana, dos equipamentos, serviços e espaços públicos e áreas verdes.
- V. Proteção do meio ambiente urbano e rural e dos seus recursos naturais.
- VI. Preservação e valorização do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico.

VII. Cumprimento da função social da propriedade com a distribuição equilibrada de usos e a utilização das áreas ociosas do território.

VIII. Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

IX. Racionalização de investimentos públicos e privados com estímulo ao adensamento habitacional e construtivo e a distribuição de usos compatíveis com as condições ambientais, a capacidade de infraestrutura e a disponibilidade de serviços públicos.

X. Importância e valorização das áreas rurais para a manutenção da qualidade ambiental do município.

XI. Incremento do potencial produtivo e fortalecimento das atividades econômicas do município e de suas vocações.

XII. Ampliação, no âmbito da competência municipal, da governança interfederativa nas instâncias metropolitana, estadual e nacional.

XIII Estímulo à cooperação entre o governo e demais setores da sociedade no processo de melhoria da qualidade de vida urbana.

XIV. Promoção da participação da sociedade nos processos de planejamento, gestão e fiscalização da execução das políticas, objetivos e diretrizes municipais. (CAMPINAS, 2016i, grifo da autora)

Na sequência é apresentada a proposta do Macrozoneamento da cidade, subdividida em três unidades: a Macrozona Agro-ambiental, a Macrozona de Estruturação Urbana e a Macrozona Macrometropolitana. Os objetivos apresentados para a Macrozona Agro-ambiental são a proteção e recuperação de recursos naturais, a preservação do patrimônio cultural rural, o fortalecimento das atividades agropecuárias e o incentivo à permanência das populações rurais. Para a Macrozona de Estruturação Urbana fica registrado o objetivo de garantir a qualidade das áreas urbanas e promover a qualificação de áreas em transformação, buscando o equilíbrio da relação emprego moradia e a distribuição de infraestrutura. Por fim, para a Macrozona Macrometropolitana, objetiva-se a promoção da urbanização de caráter metropolitano com integração regional, a integração das regiões do município e a preservação de áreas residenciais consolidadas (CAMPINAS, 2016i). É apresentado um mapa do Macrozoneamento, disponível a seguir.

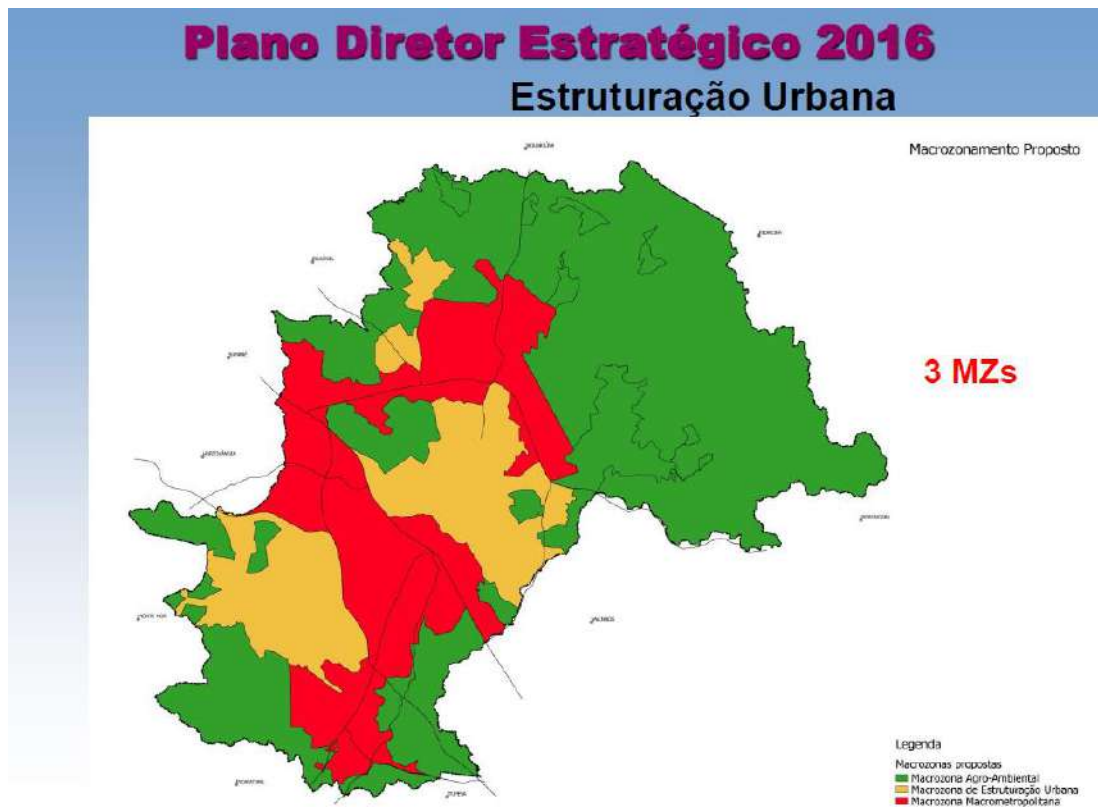


Figura 15 - Proposta de Macrozoneamento FONTE: CAMPINAS, 2016i

Por fim, é apresentado o andamento das propostas, apontando-se que os instrumentos passíveis de adoção pelo plano ainda não foram finalizados e apontamentos das secretarias e da FUPAM estão em análise. Outra apresentação realizada, em junho do mesmo ano para o Ministério Público, já apresenta os instrumentos a serem adotados pelo PDM, como demonstra o slide a seguir, apontando-se questionamentos relacionados à sua aplicação. Quanto à aplicação do PEUC, aparecem como dúvidas a serem sanadas, os critérios que serão utilizados para a definição de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, propondo-se que se estabeleça uma área mínima do lote. Quanto às ZEIS, a apresentação aponta dúvidas quanto à alteração de nomenclatura apresentada pela SEHAB, alterando a ZEIS de Regularização para “AEIS” e a ZEIS de Indução para “Limites Urbanos”, incluindo-se a relação desses instrumentos com a LC 70/2014 e com os outros instrumentos que podem ser adotados (CAMPINAS, 2016j).

Plano Diretor Estratégico 2016

Instrumentos

Instrumentos que deverão ser utilizados no PD 2016:

- ✓ parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- ✓ consórcio imobiliário;
- ✓ zonas especiais de interesse social;
- ✓ cota de solidariedade;
- ✓ outorga onerosa do direito de construir;
- ✓ transferência do direito de construir;
- ✓ operações urbanas consorciadas;
- ✓ direito de preempção ou preferência;
- ✓ estudo prévio de impacto de vizinhança;
- ✓ zona especial de preservação da paisagem cultural (ZEPPAC);
- ✓ dação em pagamento.

Os instrumentos que exigem lei específica podem ser regulamentados no próprio PD?



Figura 16 - Proposta de instrumentos FONTE: CAMPINAS, 2016j

Somente com a apresentação para os Conselhos, em Outubro, essas questões são sanadas, sendo estabelecidos os critérios e instrumentos. A apresentação, disponibilizada pela Prefeitura, define uma nova versão dos objetivos do Plano Diretor:

1. Tornar a cidade mais saudável, acessível, economicamente vibrante e inclusiva.
2. Garantir o cumprimento da função social da propriedade
3. Garantir a eficiência da gestão pública na administração dos recursos e na execução de políticas setoriais
4. Promover a inclusão social, reduzindo os fatores que contribuem para as desigualdades e a segregação sócio-espacial da população
5. Garantir a toda população o acesso à moradia digna, bem como urbanização de qualidade, com infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos.
6. Garantir a integração adequada dos recursos naturais no processo de urbanização visando a qualidade de vida e a proteção do meio ambiente.

7. Garantir a preservação e a valorização do patrimônio histórico, cultural, natural e paisagístico, de caráter material e imaterial.

8. Preservar a zona rural do município para a manutenção da qualidade ambiental, fortalecimento das atividades econômicas e das funções do território rural, como a manutenção da biodiversidade, o abastecimento e a segurança alimentar.

9. Incrementar a atratividade econômica de Campinas, considerando especialmente suas vocações, buscando assegurar emprego e renda à população.

10. Promover, no âmbito da competência municipal, a governança interfederativa nas instâncias metropolitana, estadual e nacional.

11. Promover a gestão democrática da cidade. (CAMPINAS, 2016k)

Nesse sentido, é retirado dos objetivos a utilização das áreas ociosas do território. Apresenta-se proposta de utilização dos leitos férreos como áreas de lazer, esporte e cultura. Consta ainda na apresentação o mapeamento consolidado das ZEIS 1 e 2 e das AEHIS (antiga ZEIS de Indução), esta em áreas periféricas nas proximidades de assentamentos e favelas com possíveis remoções, ficando definido que nessas áreas incidirá o PEUC e IPTU progressivo. Quanto aos instrumentos a serem adotados pelo Plano, ocorrem alterações da apresentação anterior, retirando-se o Consórcio Imobiliário, a Cota de Solidariedade e a Dação em pagamento e adicionando-se o instrumento Parceria Público Privada - PPP.

Quanto aos parâmetros de aplicação do PEUC, ficam definidos que será aplicado em imóveis não edificadas (“terrenos com mais de 2.000m² sem construção e terrenos com área inferior a 2.000m², quando somados a outros contíguos do mesmo proprietário perfaçam essa área”), subutilizados (“terrenos com mais de 2.000m² que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido nesse Plano Diretor”) e não utilizados (“imóveis desocupados”) (CAMPINAS, 2016k). Outros instrumentos descritos são a Transferência do Direito de Construir, a Operação Urbana Consorciada e o Estudo de Impacto de Vizinhança.

A etapa posterior consistiu na publicização e discussão das propostas construídas pela equipe, através de oficinas participativas. Essas oficinas foram estruturadas numa Semana Temática, em novembro de 2016, que ocorreram na prefeitura.

No primeiro dia da semana temática, na apresentação das propostas de Estruturação Urbana e Mobilidade, apresenta-se a possibilidade de alteração de perímetro urbano, descrito no slide a seguir, apontando-se pequenos ajustes que incorporam loteamentos existentes (no mapa, em azul e verde) e a adição em totalidade da Fazenda Acácias, na porção Sudoeste da cidade (no mapa, em rosa). Para justificar a não adesão das solicitações de ampliação do perímetro apresentadas durante o processo, a equipe aponta a estimativa de custos por habitante relacionada à densidade (hab/ha) da cidade, demonstrando que com a ampliação do perímetro urbano, os custos de pavimentação, drenagem, abastecimento, esgotamento e energia aumentariam cerca de 18 %, passando de \$23.306 por habitação para \$ 27.596 por habitação (valores apresentados em Dólares) (CAMPINAS, 2016l).

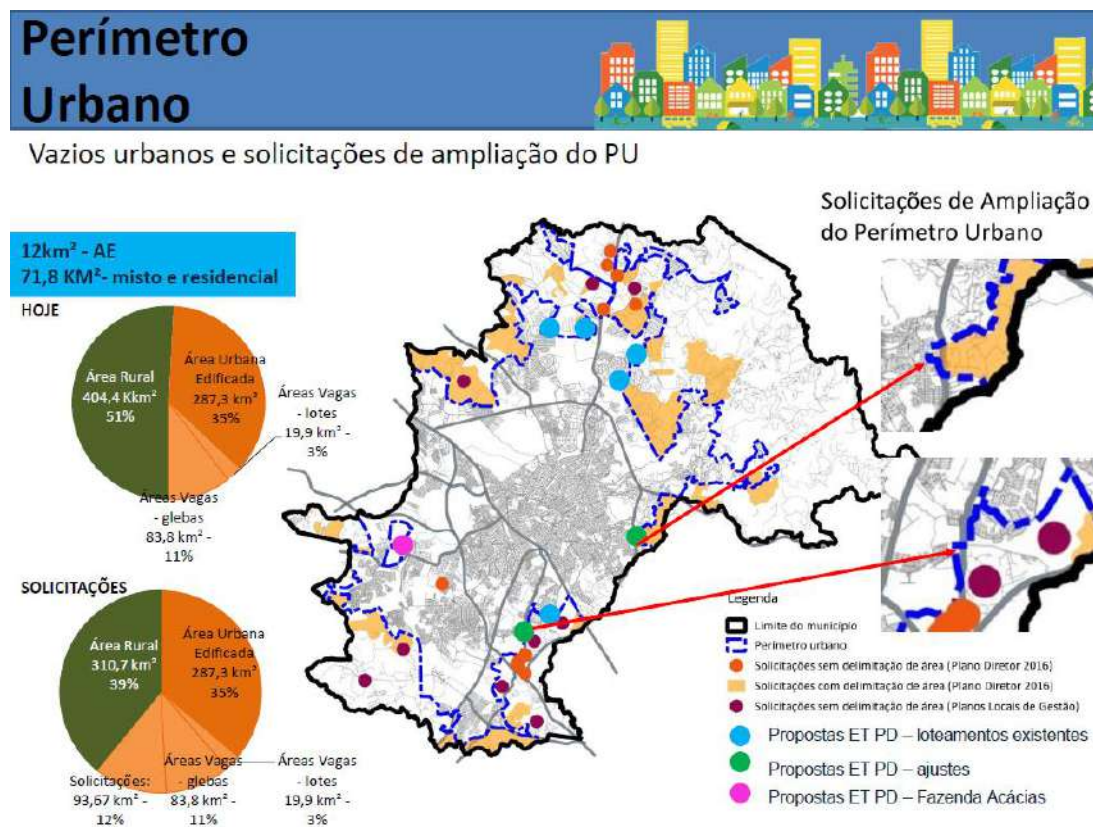


Figura 17 - Proposta de aumento de perímetro FONTE: CAMPINAS, 2016l

Quanto à apresentação do segundo dia da Semana Temática, que abordou as políticas de Meio Ambiente e Habitação, foram explicitados os objetivos para habitação a serem incorporados ao plano. Dentre outros, destaca-se o objetivo:

X. Reverter o processo de segregação sócio-espacial, promovendo o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, através da aplicação dos instrumentos urbanísticos e do incentivo e indução à produção HIS nos vazios urbanos que possuam infraestrutura no seu entorno, ao invés de ampliar o perímetro urbano; [...] (CAMPINAS, 2016m)

Mantém-se a definição das ZEIS para a regularização fundiária e a AEHIS para implantar empreendimentos habitacionais em vazios urbanos, incidindo sobre essas áreas o PEUC e IPTU progressivo. O mapa permanece como o apresentado pela SEHAB (Mapa 35), porém, justifica-se a escolha das glebas em função da proximidade com os assentamentos e favelas que requerem remoção, bem como pela interligação municipal através dos eixos DOT (Desenvolvimento Orientado pelo Transporte), estabelecidos pelas diretrizes da política de mobilidade, conforme apresentado no mapa a seguir.

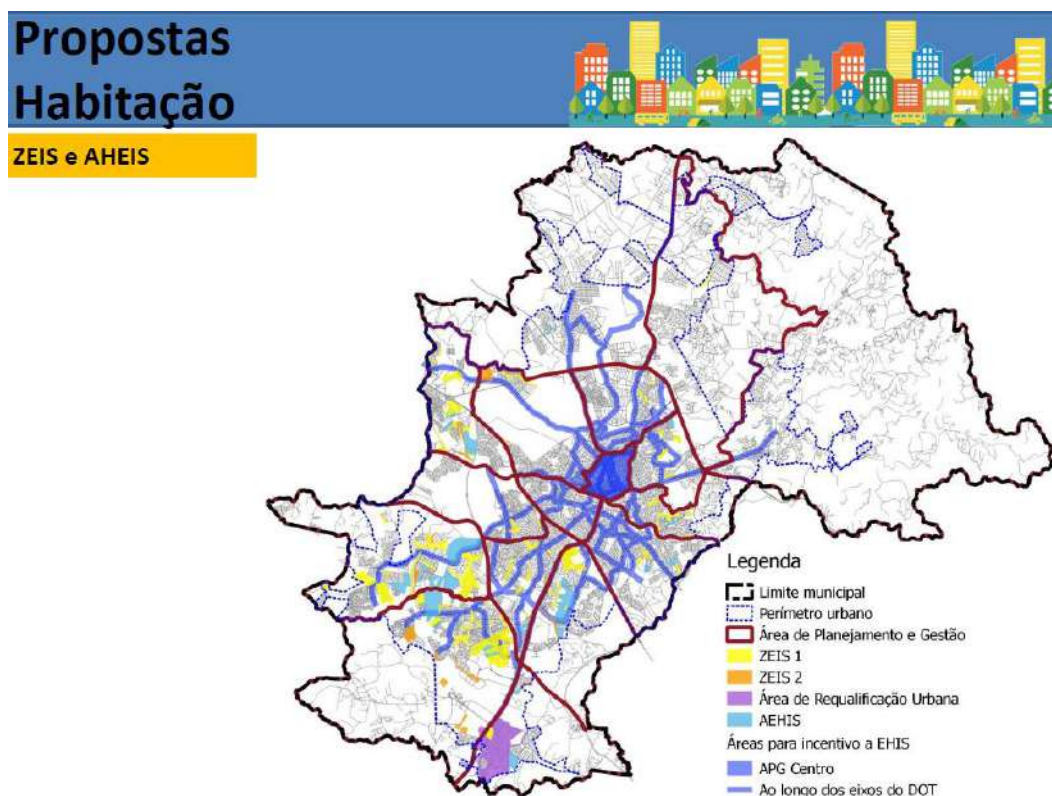


Figura 18 – Proposta de ZEIS e AEHIS com eixos de mobilidade FONTE: CAMPINAS, 2016m

Os instrumentos urbanísticos definidos para serem adotados no Plano Diretor também permanecem os mesmos dos apresentados em outubro para os conselhos, mantendo-se a mesma definição de imóveis desocupados, não utilizados e subutilizados estabelecida anteriormente.

Durante a Semana Temática, a população pode se manifestar com questionamentos e sugestões, que foram registrados em atas, ocorrendo contribuições quanto aos vazios urbanos, instrumentos e perímetro. Foi questionada pela população a transparência quanto à ampliação de perímetro, a possibilidade de indução de HIS no centro e a possibilidade de ampliação (CAMPINAS, 2016n). A equipe presente citou a aplicação de Outorga Onerosa para habitação social no centro e de outros instrumentos como PEUC, IPTU progressivo e Desapropriação, indicando que deveriam ser discutidos novamente com a SEHAB. Quanto ao pedido de ampliação do perímetro, a equipe citou a quantidade de área vazia dentro da malha urbana, suficiente para abarcar o contingente populacional futuro, citando que os critérios de inserção de novas áreas ainda seriam discutidos em etapas seguintes, seguindo a definição do Artigo 42B do Estatuto da Cidade (CAMPINAS, 2016n).

O ano de 2017 se inicia com a construção da primeira versão do Caderno de Subsídios para o Plano Diretor, em janeiro. Esse documento compila os princípios norteadores e as leituras construídas anteriormente e define os objetivos e diretrizes que devem ser incorporados pelo Plano, bem como os instrumentos urbanísticos adotados.

Quanto à leitura da cidade, ocorre a manutenção dos dados já apresentados quanto aos vazios urbanos, incluindo um novo dado, com as projeções de população da Fundação SEADE. Analisando a projeção de população para Campinas, os vazios existentes, levantados no processo de leitura da cidade, teriam a capacidade de abarcar 320% da população prevista para 2030 e levaria 48 anos, a partir de 2030, para que todos os vazios estejam ocupados, de acordo com o incremento populacional simulado (CAMPINAS, 2017a, p.96)

Os princípios norteadores, anteriormente apresentados, também se mantêm. Quanto aos Objetivos Gerais, o documento torna a adicionar os imóveis ociosos, retirados nas apresentações anteriores, ficando a redação da seguinte forma:

Diminuir a ociosidade de imóveis privados, não-edificados, subutilizados ou não utilizados, inseridos em regiões da cidade dotadas de infraestrutura aptas à ocupação; (CAMPINAS, 2017a, p.277)

Definem como diretrizes gerais para o Plano Diretor, dentre outras:

Contenção da expansão do perímetro urbano;

Indução da ocupação prioritária das áreas vagas existentes nas proximidades da rede estrutural de mobilidade, especialmente para habitação de interesse social; [...]

Identificação dos imóveis conforme o seu aproveitamento entre não edificadas, subutilizadas e não utilizadas e estabelecimento de mecanismos visando seu uso adequado ao pleno desenvolvimento do município; [...]

Priorização da habitação de interesse social através da regularização fundiária, da reserva de áreas dotadas de infraestrutura e incentivo à produção de empreendimentos habitacionais para população de baixa renda em todas as regiões da cidade; [...]. (CAMPINAS, 2017a, p.279-281)

Quanto ao Macrozoneamento, permanece a proposta de estruturação em três Macrozonas (Ambiental, de Estruturação Urbana e Macrometropolitana), sendo que apenas na de Estruturação Urbana aparece como objetivo promover a ocupação de áreas vagas. No quesito Políticas de Estruturação Urbana, o perímetro urbano é tratado, apontando-se que o estoque de área urbana não edificada do município é suficiente, não justificando ampliação (CAMPINAS, 2017^a, p.293). Essa ocupação deve ocorrer, segundo o documento, prioritariamente nos eixos de mobilidade e nas áreas dotadas de infraestrutura, para que o modelo espalhado não se perpetue. Porém, o documento abre a possibilidade de expansão de perímetro no caso dos polos atrativos CIATEC e Aeroporto, cabendo monitoramento da necessidade de expansão mediante Outorga Onerosa. Aponta, ainda:

A ocupação das áreas vagas existentes no perímetro urbano também devem ser objeto de monitoramento e avaliação, no Sistema de Planejamento e Gestão proposto neste Plano Diretor, sendo possível a avaliação de outras propostas de expansão do perímetro, quando a avaliação acima citada apontar pela sua necessidade (CAMPINAS, 2017a, p.294)

Como diretrizes para a Política de Estruturação Urbana fica definida, após essa explanação, a manutenção do perímetro urbano atual, com indicação para inserção no perímetro urbano, em lei específica, apenas da Fazenda Acácias, justificada por ser uma “ilha rural” em meio à área urbana. Aponta-se como diretriz, ainda, a proibição de incorporação de área rural para fins

urbanos, a contenção do adensamento em limites da zona urbana, o monitoramento da ocupação de áreas vagas, e a

“indução à ocupação das áreas não edificadas, com incentivo ao uso para atividades econômicas nas áreas ao longo dos eixos rodoviários e ao uso misto e densidade mais elevada naquelas situadas nas centralidades, ao longo dos eixos de mobilidade e nos polos estratégicos de desenvolvimento” (CAMPINAS, 2017^a, p.294).

O documento estabelece três áreas de interesse, chamadas de Polos de Desenvolvimento, que possuem diretrizes específicas, sendo: CIATEC, Aeroporto e Centro. Dentro dos objetivos para o Polo de Desenvolvimento Centro consta, reforçando-se os objetivos gerais do Plano, o “incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social e do aluguel social, utilizando prioritariamente imóveis abandonados, subutilizados e não utilizados” além do uso de instrumentos do Estatuto da Cidade para imóveis abandonados abarcarem habitação de interesse social. Como diretriz para a região aponta-se a priorização da ocupação de áreas vazias.

O documento inaugura o dispositivo “Áreas Potenciais de Grandes Empreendimentos”, citada em reunião no início de 2015, mas sem incidência em nenhuma outra ata. Essas áreas, mapeadas, não possuem critério de seleção claro e abarcam desde áreas edificadas em uso, como vazios urbanos (Antiga Rodoviária). Outro recurso apresentado com potencial de utilizar vazios urbanos são os Projetos Urbanos, que visam a transformação de áreas abandonadas dos leitos férreos, decorrentes do desuso da estrutura ferroviária, para espaços de lazer e cultura.

Quanto às diretrizes da Política de Habitação, a instituição das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS para fins de Regularização Fundiária se mantém, bem como o instrumento AEHIS em substituição às ZEIS de Indução, em áreas próximas a assentamentos e favelas. Estabelece-se como diretrizes: o desenvolvimento de programas habitacionais aproveitando imóveis vazios a aplicação dos instrumentos urbanísticos em todas as regiões do município para a provisão habitacional de interesse social; o estudo e projeto de destinação de habitação de interesse social em imóveis não utilizados, dentre outros. Define-se ainda que a provisão de HIS e HMP será permitida em todo o perímetro urbano do município, seguindo a legislação vigente. Para o cumprimento da função social da propriedade, são apontados os seguintes mecanismos:

· Mecanismos de Incentivo: Isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir, benefícios fiscais à produção habitacional, Transferência do Direito de Construir, Consórcio Imobiliário, prioridade em todos os processos de análise, necessários à aprovação, junto as diversas Secretarias Municipais.

· Mecanismos de Indução: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, Cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, Direito de Preempção. (CAMPINAS, 2017a, p.365)

Quanto aos Instrumentos da Política Urbana, o documento retoma a quantidade significativa de terrenos ociosos no território urbano do município e o conseqüente alto custo de implantação e manutenção de equipamentos e serviços, vinculados à baixa densidade. Nesse sentido, com o objetivo de combater a retenção, propõe-se a aplicação dos seguintes instrumentos:

- a) leis de estruturação urbana (uso e ocupação do solo, parcelamento, Código de Obras, dentre outras);
- b) planos setoriais;
- c) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) zonas especiais de interesse social;
- e) outorga onerosa do direito de construir;
- f) transferência do direito de construir;
- g) operações urbanas consorciadas e simplificadas;
- h) consórcio imobiliário;
- i) direito de preempção ou preferência;
- j) direito de superfície;
- l) estudo prévio de impacto de vizinhança;
- m) licenciamento ambiental;
- n) zoneamento ambiental;
- o) desapropriação;
- p) tombamento;

- q) concessão de direito real de uso;
- r) concessão de uso especial para fins de moradia;
- s) usucapião;
- t) fundo municipal de desenvolvimento urbano e demais fundos municipais financiadores de políticas públicas;
- u) planejamento e orçamento participativos;
- v) dação em pagamento. (CAMPINAS, 2017a, p.401-402)

Para a aplicação da PEUC, o documento define os imóveis não edificados como “lotes e glebas com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero)” ou lotes do mesmo proprietário, contíguos, que também totalizam área superior a 2.000m². Consideram-se imóveis subutilizados os lotes e glebas com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) que apresentam coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido no Plano. Como imóveis não utilizados são considerados todos os que cumprem o coeficiente de aproveitamento, mas possuem 100% de sua área desocupada por mais de 5 anos ininterruptos, sendo essa verificação feita pelas concessionárias de água e luz, mediante não utilização ou interrupção de uso. Excluem-se dessas classificações os imóveis que não necessitem construção para sua finalidade, os que integrem áreas verdes e cumpram função ambiental, os imóveis tombados ou em tombamento, as áreas de clubes, as propriedades de cooperativas habitacionais, e as que possuam impossibilidades jurídicas.

Por fim, determinam, dentro dos ajustes a outras legislações, a imediata revogação do artigo 2º da Lei 8.161/94, que permite a incorporação de até 30% da área rural de glebas situadas no limite do perímetro urbano. Esse documento sofre algumas alterações, e sua segunda versão contém cortes significativos nas políticas de Meio Ambiente e relacionadas. Quanto aos vazios urbanos, ocorre a supressão, nas diretrizes de habitação, da destinação de imóveis ociosos no centro para a moradia de baixa renda, mediante aluguel social.

Após a construção e revisão do documento ocorrem duas reuniões com os integrantes das Secretarias e a Equipe Técnica, para alinhamentos e sugestões, devido ao início de novo mandato administrativo. Nessas reuniões

são registrados questionamentos quanto à restrição de expansão do perímetro, dentre outros. A discussão se inicia, conforme ata, com o novo secretário municipal de planejamento e urbanismo apontando que a proposta do PDM que foi a público não é coerente com a proposta do governo e que pouco permite a expansão da cidade, levantando ainda que a Macrozona Ambiental pode engessar a ampliação do perímetro. Justificando seu questionamento, cita que as taxas de aprovação de empreendimentos permitem uma arrecadação municipal considerável (CAMPINAS, 2017b). Integrantes da equipe apontam a quantidade de área vaga no município e os custos relacionados à baixa densidade, mas a expansão de perímetro torna a ser pautada, com a possibilidade de aplicação da Outorga Onerosa. O Secretário afirma, segundo ata, que não deve ser realizada a proibição da ampliação do perímetro urbano e que a função agropastoril da área rural corresponde a apenas 0,2% do PIB do município, não cabendo mais ao mesmo essa função. Essa opinião é compartilhada com outros integrantes da reunião, que apontam a possibilidade de moradores de alta renda migrarem para Paulínia e Valinhos e de baixa renda para Sumaré e Hortolândia devido à contenção de expansão. A ineficiência do instrumento ZEIS de Indução e a referência da cidade de Curitiba (100% urbana) são citadas (CAMPINAS, 2017b).

Na reunião seguinte, os assuntos foram recapitulados, segundo ata, onde a equipe técnica reforçou que não é desejável a ampliação do perímetro e a continuação do espraiamento urbano (CAMPINAS, 2017c). Os participantes manifestaram suas preocupações quanto à manutenção do perímetro, citando como questionamento o preço do solo como uma dificuldade enfrentada pelo empresário que quer se instalar em Campinas, o alto preço da terra urbana para a moradia de baixa renda, e as áreas vazias contaminadas que não são passíveis de ocupação. Relembrou, como descrito em ata, que 1900 pessoas se manifestaram contrárias à expansão de perímetro.

Foram pautadas também durante a reunião, a possibilidade de se aumentar o perímetro até o limite municipal, a ampliação com cinturão verde que coíba a conurbação, e o fim da área rural mediante criação de uma zona de expansão urbana, onde seria possível “praticar qualquer atividade urbana mediante controle sustentável” justificando-se que “desta forma se favorece a sustentabilidade e não o oportunismo empresarial” (CAMPINAS, 2017c).

Define-se que as discussões se darão em reuniões seguintes, mas as atas não estão disponibilizadas.

Em paralelo a essas reuniões, a equipe revisora recebeu ofícios de propostas da Associação Regional de Habitação - HABICAMP e do Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais, Comerciais e Mistos do Estado de São Paulo - SECOVI SP. Na proposta da HABICAMP é pautada, dentre outras, a questão da expansão do perímetro urbano, da Outorga Onerosa e do Adensamento com Mobilidade. É defendida a inclusão de todo o município no perímetro urbano, justificada pela clandestinidade na área urbana e degradação da área rural que a restrição total poderia provocar (HABICAMP, 2017). Posicionam-se contrários ao instrumento Outorga Onerosa, por interpretarem que este é uma fonte arrecadatória que desestimula o empreendedorismo. Registram sua preocupação quanto à diretriz DOT, citando cidades como Curitiba e Atlanta que não são adensadas, mas “fluem com grande desenvoltura” (HABICAMP, 2017).

O documento do SECOVI inicia a defesa de transformar todo o município em área urbana questionando o mapeamento dos vazios da cidade, citando que deve-se levar em consideração áreas em inventário, áreas contaminadas, áreas tombadas, áreas de amortecimento de UC, áreas em processo de aprovação de projetos e áreas com declive superior a 30% (SECOVI, 2017). Defendem que o congelamento do perímetro é um limitador do desenvolvimento do município, que seu aumento pode contribuir para o barateamento do custo da terra por aumento de oferta, trazendo maior arrecadação para o Município, entre outras justificativas. Usa-se também a referência de Curitiba como argumento (SECOVI, 2017). Sugerem, ainda, a alteração do Macrozoneamento, dividindo a Macrozona Ambiental em duas, adicionando uma Macrozona de Expansão Urbana “com estímulo ao desenvolvimento sustentável”. Apresentam ressalvas quanto aos instrumentos Direito de Preempção, IPTU Progressivo e Utilização Compulsória, além de defender as Operações Urbanas Consorciadas e afirmar que o instrumento Desapropriação com pagamento de títulos é inconstitucional (SECOVI, 2017)

Após essas etapas foi estabelecida a versão final do Caderno de Subsídios em abril de 2017. O caderno, comparado à sua versão anterior, apresentada em janeiro do mesmo ano, recebe algumas alterações, com remoção e adição de

conteúdo. Na área de leitura da cidade, quanto aos vazios urbanos e expansão do perímetro, adiciona-se o subitem “Da utilização das áreas vagas” (CAMPINAS, 2017d, p.108) onde é explanado que as áreas vagas centrais atendidas por corredores de transporte coletivo serão objeto de aplicação de instrumentos urbanísticos para promover sua ocupação, prioritariamente, com habitação social, sendo estas indicadas como ZEIS de Vazios.

A Macrozona Ambiental tem seu nome alterado para Macrozona de Vocação Sustentável, mas sua descrição, objetivos e diretrizes não têm teor alterado (sofre apenas alterações pontuais de redação). O Caderno de subsídios sofre também a retirada completa das diretrizes para o perímetro urbano que estabeleciam: a manutenção do perímetro atual com a adição somente da Fazenda Acácias; a proibição de incorporação de área rural para fins urbanos; a indução da ocupação de áreas não edificadas; a contenção do adensamento dos limites urbanos e o monitoramento da ocupação urbana. A redação das diretrizes passa a ser da seguinte forma:

Controle da expansão urbana;

Previsão de estudos para futura ampliação do perímetro urbano, preferencialmente para instalação de atividades econômicas, nas seguintes áreas:

a) Fazenda Acácias;

b) Área contígua ao Polo Estratégico de Desenvolvimento Unicamp/Ciatec II;

c) Área do entorno do Polo Estratégico de Desenvolvimento Aeroporto Internacional de Viracopos. (CAMPINAS, 2017d, p.304)

A ampliação do perímetro passa a ser condicionada à elaboração de projeto específico atendendo ao artigo 42-B do Estatuto da Cidade, caso a mesma esteja contígua à malha urbana existente e consolidada e abastecida por pelo menos um eixo de mobilidade DOT do Plano, condicionada à cobrança de Outorga Onerosa de alteração de uso.

Quanto aos instrumentos, são retirados o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e demais fundos municipais financiadores de políticas públicas e o Planejamento e Orçamento Participativos, adicionando a ZEIS de Vazios, a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, o EIA/RIMA, o

Usucapião Especial de Imóveis Urbanos, a ZEPEC e a Arrecadação de Imóvel Abandonado.

Quanto à descrição do instrumento PEUC, altera-se, fixando-se a prioridade de aplicação na região central da cidade ao longo dos eixos de mobilidade em vazios urbanos, determinados como ZEIS de Vazios e nas áreas classificadas como subutilizadas pelo futuro Plano de Requalificação da Área Central. Quanto à descrição de imóveis não edificadas, altera-se a metragem mínima estabelecida de 2.000m² para 750m², e se estabelece que são considerados não edificadas os que possuem área construída inferior a 5% da área do lote ou gleba. Os subutilizados também recebem a mesma redução de área mínima, com critério de definição alterado para área edificada inferior a 20% da área do lote, retirando-se o critério de Coeficiente de Aproveitamento antes realizado. Por fim, os imóveis não utilizados sofrem alteração no período de permanência vazia, que passa de mínimo 5 para mínimo 3 para ser considerado passível de aplicação do instrumento, a ser verificado com as concessionárias de água e energia. Excluem-se dessas classificações, conforme o caderno estabelece na versão anterior, os imóveis que abrigam funções que não necessitam construção para sua finalidade; as áreas verdes com função ambiental relevante; imóveis tombados ou em tombamento; clubes e aqueles com impossibilidades jurídicas. Diferente da versão anterior, esse Caderno de Subsídios estabelece prazos de aplicação e cumprimento do instrumento.

AS VERSÕES DO PROJETO DE LEI

Durante a finalização do processo de revisão e a consolidação do projeto de lei a ser levado para aprovação à Câmara Municipal, diversas versões da minuta foram construídas, em resposta às demandas da população e do poder público. Neste processo, vê-se a alteração gradativa do conteúdo inicial.

A primeira versão da minuta do projeto de lei é então publicizada. Nessa versão, é retirada dos objetivos do plano a diminuição da ociosidade de imóveis privados, contida no Caderno de Subsídios. São retiradas também as diretrizes de contenção da expansão do perímetro urbano, a indução de ocupação de áreas vagas, a identificação dos vazios urbanos e a priorização da habitação de interesse social em todas as regiões da cidade (CAMPINAS 2017e). Quanto ao Macrozoneamento, cria-se a Macrozona de Expansão com Desenvolvimento Ordenado, resultado da subdivisão da área anteriormente

definida como Macrozona Ambiental. Estabelece que essa zona é formada de áreas rurais passíveis de urbanização, criando-se assim uma zona de expansão possível. Quanto às diretrizes para essa Macrozona, define-se:

- I. Regulamentação de usos e atividades na área de expansão com desenvolvimento ordenado;
- II. Regularização das áreas consolidadas de usos urbano na zona rural;
- III. Compatibilização da acessibilidade e do uso do solo através de definição de parâmetros específicos de uso e ocupação, conforme lei municipal;
- IV. Preservação do meio ambiente sustentável, com a definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural.
- V. Identificação das áreas que deverão ser objeto de estudo para Regularização Fundiária de Interesse Social e Específico. (CAMPINAS 2017e, p.8)

Na minuta, a priorização da ocupação de áreas vagas é objetivada somente na descrição da Macrozona de Estruturação Urbana, dentre as outras Macrozonas, e torna a ser diretriz na descrição das Centralidades que devem ser criadas e nos objetivos da Política de Habitação, como já constava no Caderno de Subsídios. A diretriz que definia a ocupação de imóveis ociosos no Polo Estratégico de Desenvolvimento - Central é removida.

Quanto aos instrumentos passíveis de aplicação, com o objetivo de desestimular a retenção de imóveis ociosos, entre outros são disponibilizados nove instrumentos: o Parcelamento e Edificação Compulsórios e o IPTU progressivo no tempo; a Desapropriação com pagamento de títulos; o Direito de Preempção; a Outorga Onerosa do Direito de Construir; a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do solo; a Transferência do Direito de Construir; as Operações Urbanas Consorciadas e o Estudo de Impacto de Vizinhança. São apresentadas também a Transferência do Direito de Construir e as Operações Urbanas Consorciadas, deixando-se o restante a cargo de leis específicas. Os instrumentos ZEIS e AEHIS são descritos dentro do subitem da política de habitação, como consta no Caderno de Subsídios.

Após essa publicação ocorreram as devolutivas da população, em reuniões regionais, onde foram ouvidas sugestões de alterações no projeto de lei. Segundo dados apresentados pela Prefeitura, mais de 500 pessoas participaram dessa etapa, além de 1377 contribuições feitas pelo *site* do Plano Diretor. Conforme sistematização realizada, a temática mais abordada foi a expansão de perímetro urbano, sendo que 92% das contribuições se posicionaram contrárias a essa diretriz, manifestada na Macrozona de Desenvolvimento Ordenado. A apresentação da sistematização das contribuições apontou os dados a seguir, reforçando o posicionamento já predominante em outras etapas do processo participativo.

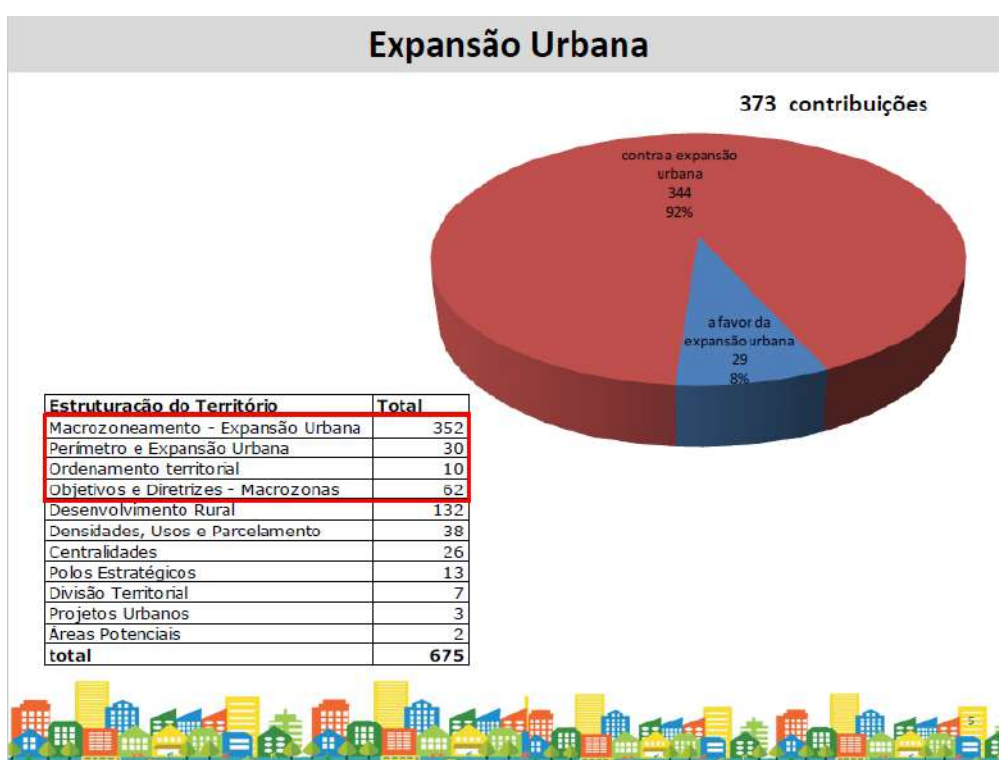


Figura 19 - Sistematização das contribuições FONTE: CAMPINAS, 2017f

Destas contribuições sistematizadas, disponibilizadas pela prefeitura, 163 citam que ao invés de expandir o perímetro urbano, é necessário dar finalidade aos vazios urbanos (CAMPINAS, 2017g).

A segunda versão da minuta, publicada em junho de 2017, contou com alterações advindas da comunidade no processo de devolutiva e da administração pública. Altera-se, dentro dos princípios do Plano, o conceito de função social da propriedade, adicionando-se a redução da terra ociosa como parte do princípio. Retorna aos objetivos gerais a diminuição da “ociosidade de imóveis privados, não-edificados, subutilizados ou não- utilizados, inseridos

em regiões da cidade dotadas de infraestrutura aptas à ocupação” (CAMPINAS, 2017h). Nas diretrizes gerais, ao invés da redação “evitar o crescimento urbano disperso e desordenado”, se fixa a diretriz de controlar o crescimento urbano disperso estimulando o adensamento das áreas inseridas no perímetro urbano. A descrição das Macrozonas é alterada, definido a MZ de Desenvolvimento ordenado como “região situada integralmente na zona rural, formada por áreas rurais passíveis de urbanização [...]” (CAMPINAS, 2017h), assim como na versão anterior, mas adicionando-se a condição do cumprimento de critérios de mitigação de impactos ambientais e os critérios dos artigos 42A e 42B do Estatuto da Cidade para essa expansão. Quanto às diretrizes da MZ, define-se:

- I. Adotar política de desenvolvimento de expansão urbana, por força do Estatuto da Cidade e do princípio da construção de uma cidade sustentável;
- II. Evitar expansão e ocupação urbana desordenada;
- III. Reduzir o valor da terra urbana;
- IV. Mitigar o ônus financeiro do poder público municipal no processo de regularização das áreas existentes com crescimento desordenado; (CAMPINAS, 2017h, p.9).

Nessa seção, altera-se ainda diretrizes da MZ Macrometropolitana e de Estruturação Urbana, adicionando-se a diretriz de reserva de áreas para habitação social em sua extensão e adiciona-se o controle da expansão urbana, antes suprimido, da descrição das diretrizes da MZ Ambiental.

Quanto ao perímetro urbano, define como diretrizes “para o Perímetro urbano e para sua expansão com desenvolvimento ordenado”, dentre outras, a ampliação condicionada à elaboração de projeto específico, a cargo do proprietário ou interessado. A redação da política de meio ambiente e grande parte da política de mobilidade é alterada. Quanto aos instrumentos contidos na Política de Habitação, são retiradas do projeto de lei a descrição das ZEIS de Vazios e as AEHIS, ambos instrumentos que incidiam em vazios urbanos para a produção habitacional de baixa renda, mantendo as ZEIS de Vazios somente listada na seção de instrumentos. As ZEIS R permanecem e adiciona-se as Áreas objeto de regularização fundiária de interesse específico.

Na seção dos instrumentos da política urbana, adiciona-se a Operação Urbana Simplificada; o Direito de Superfície; o Tombamento; a Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC; a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia; a Concessão de Direito Real de Uso; o Usucapião; o Usucapião especial de imóvel urbano; o Licenciamento Ambiental; o Zoneamento Ambiental; o Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA; as Zonas Especiais de Interesse Social de Vazios; o Consórcio Imobiliário; a Arrecadação de Imóvel Abandonado; e a Dação em pagamento. A descrição dos instrumentos permanece a mesma, com exceção da ZEIS de Regularização, na Política de Habitação.

Na terceira versão, publicada no fim do mês de junho, são realizadas pequenas alterações, como a retirada, nas diretrizes gerais do plano, do adensamento das áreas dentro do perímetro, e nas diretrizes da MZ de Desenvolvimento Ordenado a redução do preço da terra urbana. Na definição dos eixos DOT adiciona-se o objetivo de induzir a ocupação de áreas vagas. Na seção sobre perímetro urbano, os projetos de expansão passam a ser responsabilidade do poder público e não mais do proprietário, cabendo ainda consultoria da concessionária de água e esgoto para avaliação de viabilidade. Nas áreas potenciais de grandes empreendimentos, a descrição passa a ser que são áreas vagas e em uso, onde poderão incidir instrumentos urbanísticos seguindo estudos técnicos e leis específicas.

Nas diretrizes da política de habitação adiciona-se a “Aplicação dos instrumentos urbanísticos visando à produção habitacional de interesse social em todas as regiões do município, em especial os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados que possuam infraestrutura em seu entorno” e também o “levantamento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, visando promover programas habitacionais de interesse social”. (CAMPINAS, 2017i, p.25). Adiciona-se ainda uma subseção da produção habitacional de interesse social onde se estabelece a construção de um banco de terras abrangendo, dentre outros, imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados. Quanto aos instrumentos e suas descrições, permanecem como na versão anterior.

A quarta versão, concluída em agosto do mesmo ano, é pouco alterada, com exceção dos instrumentos. É a primeira versão da minuta que contém a descrição do instrumento Parcelamento e Edificação Compulsórios, bem

como os critérios de classificação dos vazios urbanos, que antes era determinado por futura lei específica. Quanto aos critérios de aplicação, estabelece:

Art. 95 - O Poder Executivo Municipal, nos termos do Artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º a 8º do Estatuto da Cidade e Artigo 177 da Lei Orgânica do Município, poderá determinar o parcelamento, edificação e utilização compulsórios do solo urbano não edificado, sub utilizado e não utilizado.

§ 1º - Imóveis abandonados ou construções inacabadas serão considerados não utilizados, conforme os artigos Art. 96 - Art. 97 - e Art. 98 - § 2º - São passíveis de aplicação deste instrumento os imóveis não edificados, subutilizados, ou não utilizados situados dentro do perímetro urbano. (CAMPINAS, 2017j, p.41)

Para a classificação dos vazios urbanos, define que são imóveis não edificados os lotes ou glebas com área igual ou superior a 1.500,00m² que apresentem área edificada inferior a 5% da área do lote ou gleba, bem como imóveis contíguos do mesmo proprietário que sigam as mesmas características. Para os imóveis subutilizados determina-se que são os lotes e glebas com área igual ou superior a 1.500,00m² que apresentem área edificada inferior a 20% do lote ou gleba, bem como imóveis contíguos do mesmo proprietário que sigam as mesmas características. Por fim, os imóveis não utilizados são considerados “aqueles com 100% de sua área edificada desocupada por mais de 3 anos ininterruptos, ou imóveis com construção inacabada e/ou abandonada por mais de 3 anos, com exceção de residências unifamiliares” (CAMPINAS, 2017j, p.42). Essa classificação poderá ser comprovada com dados das concessionárias, pela não utilização ou interrupção de fornecimento. Ficam excluídos desta classificação os imóveis que não necessitem edificação para sua finalidade, as áreas verdes com função ambiental relevante, os bens tombados e em tombamento, os clubes em atividade e os imóveis que estejam com impossibilidades técnicas, jurídicas e econômicas. O proprietário notificado tem o prazo de 1 ano para protocolar execução de projeto ou parcelamento, prazo de execução de 2 anos após a aprovação para construção e 4 anos para iniciar as obras de parcelamento.

Na quinta e última edição ocorrem alterações quanto ao perímetro urbano. Nas políticas de estruturação do território, altera-se a redação, fazendo com que a futura ampliação de perímetro na MZ de Desenvolvimento Ordenado,

que nas redações anteriores se restringia à Fazenda Acácias e aos polos Aeroporto e CIATEC, possa acontecer em toda sua extensão. A redação passa a ser da seguinte maneira:

Art. 18 - São diretrizes para o perímetro urbano e para sua expansão na Macrozona de Desenvolvimento Ordenado:

I. Previsão de estudos para futura ampliação do perímetro urbano na Macrozona de Desenvolvimento Ordenado; [...] (CAMPINAS, 2017k, p.9)

Fica estabelecido que essa ampliação do perímetro, que antes dependia de projeto específico, passa a depender de “estudo específico”. Quanto aos instrumentos, ocorre a substituição das ZEIS de Vazios por “Empreendimento de Interesse Social”. Fixa-se o prazo de um ano, após a promulgação da lei, para que sejam regulamentados os instrumentos urbanísticos em lei específica.

A sistematização das diversas versões do projeto de lei com relação à temática dos vazios urbanos se dá na tabela a seguir, apresentando o processo de construção gradativo da área de expansão do perímetro urbano, apesar dos apontamentos contrários advindos do processo participativo e dos dados levantados que apontam para a não necessidade – e inviabilidade financeira – para tal. A tabela também aponta para o processo de constituição dos instrumentos e critérios de aplicação em vazios urbanos.

comparativo das versões do plano diretor de 2018 quanto aos vazios

	primeira versão 29/04/2017	segunda versão 19/06/2017	terceira versão 30/06/2017	quarta versão 04/08/2017	quinta versão 25/08/2017
PRINCIPIOS	"Art. 2º II. Função social da propriedade que compreende o uso da propriedade urbana e rural, visando o bem-estar coletivo e a distribuição equilibrada de usos no território, cumprindo as exigências fundamentais de planejamento, ordenamento e gestão da política do território;"	"Art. 2º II.Função social da propriedade que compreende o uso da propriedade urbana e rural, visando o bem-estar coletivo com a redução da terra ociosa e a distribuição equilibrada de usos no território, cumprindo as exigências fundamentais de planejamento, ordenamento e gestão da política do território;"	"Art. 2º II.Função social da propriedade que compreende o uso da propriedade urbana e rural, visando o bem-estar coletivo com a redução da terra ociosa e a distribuição equilibrada de usos no território, cumprindo as exigências fundamentais de planejamento, ordenamento e gestão da política do território;"	"Art. 2º II.Função social da propriedade que compreende o uso da propriedade urbana e rural, visando o bem-estar coletivo com a redução da terra ociosa e a distribuição equilibrada de usos no território, cumprindo as exigências fundamentais de planejamento, ordenamento e gestão da política do território;"	"Art. 2º II.Função social da propriedade que compreende o uso da propriedade urbana e rural, visando o bem-estar coletivo com a redução da terra ociosa e a distribuição equilibrada de usos no território, cumprindo as exigências fundamentais de planejamento, ordenamento e gestão da política do território;"
OBJETIVOS		"Art. 3º II. Diminuir a ociosidade de imóveis privados, não-edificados, subutilizados ou não-utilizados, inseridos em regiões da cidade dotadas de infraestrutura aptas à ocupação;"	"Art. 3º II. Diminuir a ociosidade de imóveis privados, não-edificados, subutilizados ou não-utilizados, inseridos em regiões da cidade dotadas de infraestrutura aptas à ocupação;"	"Art. 3º II. Diminuir a ociosidade de imóveis privados, não-edificados, subutilizados ou não-utilizados, inseridos em regiões da cidade dotadas de infraestrutura aptas à ocupação;"	"Art. 3º II. Diminuir a ociosidade de imóveis privados, não-edificados, subutilizados ou não-utilizados, inseridos em regiões da cidade dotadas de infraestrutura aptas à ocupação;"
DIRETRIZES	"Art. 4º IV. Evitar o crescimento urbano disperso e desordenado no território, estimulando o adensamento e o desenvolvimento racional no perímetro urbano e na zona de desenvolvimento ordenado;"	"Art. 4º IV. Controle do crescimento urbano disperso estimulando o adensamento das áreas inseridas no perímetro urbano;"	"Art. 4º IV. Controle do crescimento urbano disperso; V. Promoção do Desenvolvimento Orientado pelo Transporte – DOT, com indução da ocupação de áreas vagas, do adensamento e da mescla de usos ao longo da rede estrutural de mobilidade;"	"Art. 4º V. Controle do crescimento urbano disperso; VI. Promoção do Desenvolvimento Orientado pelo Transporte – DOT, com indução da ocupação de áreas vagas, do adensamento e da mescla de usos ao longo da rede estrutural de mobilidade;"	"Art. 4º V. Controle do crescimento urbano disperso; VI. Promoção do Desenvolvimento Orientado pelo Transporte – DOT, com indução da ocupação de áreas vagas, do adensamento e da mescla de usos ao longo da rede estrutural de mobilidade;"
MACROZONEAMENTO	"Art. 8º - São objetivos e diretrizes específicos para a Macrozona de Expansão com Desenvolvimento Ordenado: I. Regulamentação de usos e atividades na área de expansão com desenvolvimento ordenado;"	"Art. 9º - São diretrizes específicas para a Macrozona de Desenvolvimento Ordenado: I. Adotar política de desenvolvimento de expansão urbana [...] II. Evitar expansão e ocupação urbana desordenada;"	"Art. 11 - São diretrizes específicas para a Macrozona de Desenvolvimento Ordenado: I. Adoção de política de desenvolvimento de expansão urbana [...] II. Controle da expansão e ocupação urbana desordenada;"	"Art. 11º - São diretrizes específicas para a Macrozona de Desenvolvimento Ordenado: I. Adotar política de desenvolvimento de expansão urbana [...] II. Controle da expansão e ocupação urbana desordenada;"	Art. 11 - São diretrizes específicas para a Macrozona de Desenvolvimento Ordenado: I. Realização de estudos de viabilidade para a expansão urbana, por força do Estatuto da Cidade e do princípio da construção de uma cidade sustentável;
PERÍMETRO URBANO	Art.14 Previsão de estudos para futura ampliação do perímetro urbano na Fazenda Acácias, CIATEC e Aeroporto e "II. Controle da expansão urbana".	Art.15 Previsão de estudos para futura ampliação do perímetro urbano na Fazenda Acácias, CIATEC e Aeroporto e "II. Controle da expansão urbana".	Art.18 Previsão de estudos para futura ampliação do perímetro urbano na Fazenda Acácias, CIATEC e Aeroporto e "II. Controle da expansão urbana".	Art.18 Previsão de estudos para futura ampliação do perímetro urbano na Fazenda Acácias, CIATEC e Aeroporto e "II. Controle da expansão urbana".	Art.18 - I. Previsão de estudos para futura ampliação do perímetro urbano na Macrozona de Desenvolvimento Ordenado;" Previsão de estudos para futura ampliação do perímetro urbano na Fazenda Acácias, CIATEC e Aeroporto e "III. Controle da expansão urbana".
POLÍTICA HABITACIONAL	"Art. 33 VIII. Estimular a utilização dos vazios urbanos para empreendimentos de interesse social; Art. 36 - Consideram-se Áreas para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - AEHIS áreas vazias próximas as concentrações de assentamentos precários e loteamentos irregulares ou clandestinos que demandam remoção [...]"	"Art. 41 IX. Estimular a utilização dos vazios urbanos para empreendimentos de interesse social;"	"Art. 44 V. Estimular a utilização de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados para empreendimentos de interesse social. Art. 45 III. Aplicação dos instrumentos urbanísticos visando à produção habitacional de interesse social em todas as regiões do município, em especial os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados que possuam infraestrutura em seu entorno; XIV. Levantamento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, visando promover programas habitacionais de interesse social;" "Art. 47 - O banco de terras para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social será constituído, dentre outros: II. da arrecadação de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados;"	"Art. 56 VI. Estimular a utilização de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados para empreendimentos de interesse social. Art. 57 III. Aplicação dos instrumentos urbanísticos visando à produção habitacional de interesse social em todas as regiões do município, em especial os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados que possuam infraestrutura em seu entorno; XIV. Levantamento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, visando promover programas habitacionais de interesse social;" "Art. 59 - O banco de terras para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social será constituído, dentre outros: II. da arrecadação de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados;"	"Art. 56 VI. Estimular a utilização de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados para empreendimentos de interesse social. Art. 57 III. Aplicação dos instrumentos urbanísticos visando à produção habitacional de interesse social em todas as regiões do município, em especial os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados que possuam infraestrutura em seu entorno; XIV. Levantamento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, visando promover programas habitacionais de interesse social;" "Art. 59 - O banco de terras para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social será constituído, dentre outros: II. da arrecadação de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados;"
INSTRUMENTOS	PEUC; IPTU Progressivo; Desapropriação; OOCOD; TDC; OUC; PD; EIV; OOAU.	PEUC; IPTU Progressivo; Desapropriação; OOCOD; TDC; OUC; PD; EIV; OOAU; OUS; DS; ZEPEC; CUEFM; CDRU; Usucapião; Usucapião especial de imóvel urbano; EIA/RIMA; ZEIS de Vazios; CI; Arrecadação de Imóvel Abandonado; Dação em pagamento.	PEUC; IPTU Progressivo; Desapropriação; OOCOD; TDC; OUC; PD; EIV; OOAU; OUS; DS; ZEPEC; CUEFM; CDRU; Usucapião; Usucapião especial de imóvel urbano; EIA/RIMA; ZEIS de Vazios; CI; Arrecadação de Imóvel Abandonado; Dação em pagamento.	PEUC; IPTU Progressivo; Desapropriação; OOCOD; TDC; OUC; PD; EIV; OOAU; OUS; DS; ZEPEC; CUEFM; CDRU; Usucapião; Usucapião especial de imóvel urbano; EIA/RIMA; ZEIS de Vazios; CI; Arrecadação de Imóvel Abandonado; Dação em pagamento.	PEUC; IPTU Progressivo; Desapropriação; OOCOD; TDC; OUC; PD; EIV; OOAU; OUS; DS; ZEPEC; CUEFM; CDRU; Usucapião; Usucapião especial de imóvel urbano; EIA/RIMA; Empreendimento de Interesse Social; CI; Arrecadação de Imóvel Abandonado; Dação em pagamento.
DESCRIÇÃO DE VAZIOS URBANOS				Imóveis não edificados: lotes e glebas com área igual ou superior a 1.500,00m² que apresentem área edificada inferior a 5% da área do lote ou gleba; Imóveis subutilizados: lotes e glebas com área igual ou superior a 1.500,00m² que apresentem área edificada inferior a 20% do lote ou gleba; Imóveis não utilizados aqueles com 100% de sua área edificada desocupada por mais de 3 anos ininterruptos, ou imóveis com construção inacabada e/ou abandonada por mais de 3 anos, com exceção de residências unifamiliares.	Imóveis não edificados: lotes e glebas com área igual ou superior a 1.500,00m² que apresentem área edificada inferior a 5% da área do lote ou gleba; Imóveis subutilizados: lotes e glebas com área igual ou superior a 1.500,00m² que apresentem área edificada inferior a 20% do lote ou gleba; Imóveis não utilizados aqueles com 100% de sua área edificada desocupada por mais de 3 anos ininterruptos, ou imóveis com construção inacabada e/ou abandonada por mais de 3 anos, com exceção de residências unifamiliares.

Na versão final do projeto de lei, enviado para a câmara, a descrição da MZ de Desenvolvimento Ordenado é novamente alterada, definindo-se que “poderá haver expansão” na área mediante estudos específicos. O instrumento OUC Simples é retirado, e o instrumento ZEPECs é descrito. Por fim, altera-se o prazo de regulamentação dos instrumentos, de um ano para seis meses após a promulgação da lei.

O CMDU emite seu parecer favorável, mas com sugestões de alteração. Faz importantes apontamentos quanto ao instrumento PEUC e os critérios de classificação dos imóveis não utilizados, subutilizados e não edificadas. Propõe-se que seja feito estudo para que sejam mapeadas as áreas passíveis de PEUC, apontando ainda que não está claro qual o fundamento técnico para o critério de 1.500 m² de área do imóvel. Dentre outras considerações, destaca-se a que sugere a exclusão do dispositivo que permite a verificação com as concessionárias de água e luz para a classificação de imóveis não utilizados. Para a CMDU, essa informação não deve ser meio de prova, mas presunção relativa, pois há formas alternativas de acesso à energia e água que podem justificar o baixo uso, além de explicitar que as informações das concessionárias são de caráter sigiloso (CMDU, 2017). Quanto à exclusão da classificação dos imóveis não edificadas que “abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades”, o CMDU cita que existem atividades que implicam em não atender a função social do lote e que o mesmo deve ser elencado à LUOS. Quanto à exclusão da aplicação da PEUC em imóveis com impossibilidades jurídicas ou financeiras, cita que não justifica o não cumprimento da função social do lote, e manter essa exceção implicaria em esvaziar a efetividade do instrumento.

Desconsideradas as modificações propostas pelo CMDU quanto ao instrumento, o projeto de lei é aprovado em dezembro de 2017, com cerca de 40 emendas, tornando-se a Lei Complementar 57/2017. O prefeito de Campinas, no início do ano seguinte, apresenta veto parcial ao projeto de lei, vetando quatro dessas emendas (CAMPINAS, 2018a). O projeto de lei é então aprovado como LEI COMPLEMENTAR Nº 189 DE 08 DE JANEIRO DE 2018.

Em agosto do mesmo ano o Tribunal de Justiça de São Paulo determina a suspensão das 36 emendas, acatando uma Ação Direta de Inconstitucionalidade apresentada pelo procurador geral de justiça do estado.

Em Agosto de 2019 o TJ-SP decide que as emendas são constitucionais e não desviam do texto base, concluindo o processo.

O PDM 2018 E SUA RELAÇÃO COM O PLANO ANTERIOR

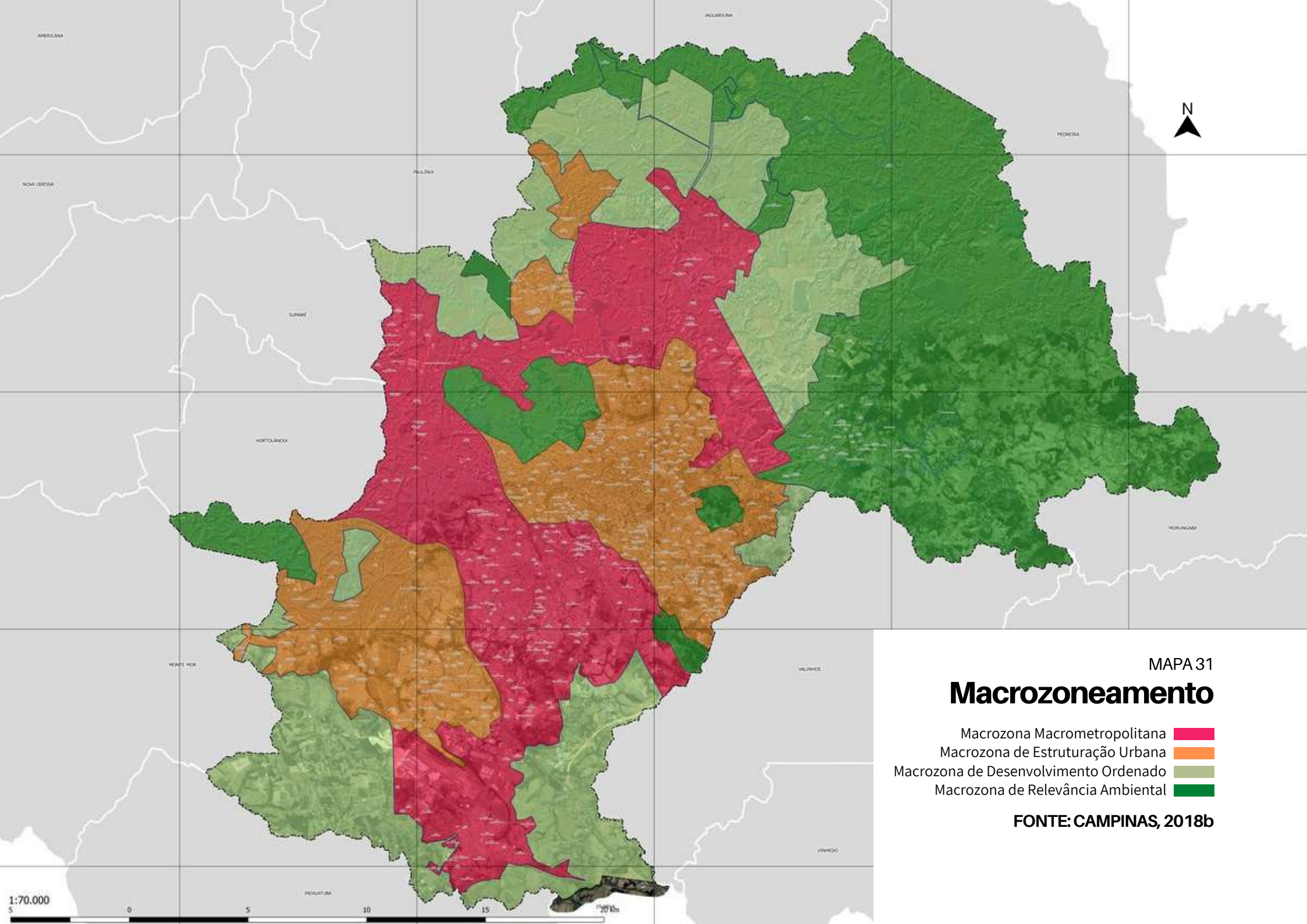
A minuta aprovada em 2018 inicia estabelecendo como princípios, para todo o Plano e para as demais políticas vinculadas e, portanto, assim para a gestão da cidade, a função social, tanto da propriedade quanto da cidade, em sintonia com o Estatuto, visando a redução da terra ociosa e a oferta justa e equilibrada de infraestrutura. Quanto à função social da propriedade:

Art. 2º São princípios da política urbana do município de Campinas, a serem observados nas definições legais ou administrativas de implementação do Plano Diretor e demais políticas públicas: [...]

II - função social da propriedade, que compreende o uso da propriedade urbana e rural, visando ao bem-estar coletivo, à redução da terra ociosa e à distribuição equilibrada de usos no território, cumprindo as exigências fundamentais de planejamento, ordenamento e gestão da política do território; (CAMPINAS, 2018b, p.1)

Essa premissa é reforçada nos objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano, contidas no Plano nos incisos II do Artigo 3º e VI do Artigo 4º. Ambos os Planos (2018 e 2006), nesse sentido, visam e vinculam a função social da propriedade ao cumprimento da política urbana instituída e possuem diretrizes e objetivos vinculados ao combate à ociosidade. Somente no Plano de 2018 consta nessas disposições iniciais a busca pelo controle do crescimento urbano disperso.

O Plano de 2018 Divide o território municipal em 4 Macrozonas: Macrometropolitana, de Estruturação Urbana, de Desenvolvimento Ordenado e de Relevância Ambiental (Mapa 31), uma simplificação significativa, se comparado ao anterior que continha 9 Macrozonas. Essa subdivisão é vinculada a alterações atuais e futuras do território e os usos consolidados.



MAPA 31

Macrozoneamento

- Macrozona Macrometropolitana █
- Macrozona de Estruturação Urbana █
- Macrozona de Desenvolvimento Ordenado █
- Macrozona de Relevância Ambiental █

FONTE: CAMPINAS, 2018b

1:70.000
0 5 10 15 20 Km

A Macrozona Macrometropolitana é a área urbana do município estruturada por rodovias que possui atividade econômica de abrangência regional, nacional e internacional. Nessa região, objetiva-se intensificar a urbanização de caráter macrometropolitano, integrando os Polos Estratégicos CIATEC e Aeroporto a essa estrutura, dentre outros (CAMPINAS, 2018b).

A Macrozona de Estruturação Urbana concentra duas regiões urbanas, uma na porção central e outra na porção sudoeste, “áreas reconhecidamente consolidadas ou em fase de consolidação”. Nessa Macrozona, objetiva-se o adensamento nos eixos de mobilidade e a criação de novas centralidades, estimulando usos mistos (CAMPINAS, 2018b).

A Macrozona de Desenvolvimento Ordenado encontra-se integralmente em zona rural, em área passível de expansão urbana. Nessa Macrozona objetiva-se o controle da expansão urbana, a mescla de usos e geração de empregos. Por fim a Macrozona de Relevância Ambiental abarca áreas urbanas e rurais estratégicas para a preservação ambiental e de recursos hídricos. Nessa região objetiva-se a preservação do meio ambiente e da paisagem e a dinamização da economia rural (CAMPINAS, 2018b). Quanto ao perímetro urbano, o plano estabelece a possibilidade de expansão na Macrozona de Desenvolvimento Ordenado⁸, mediante estudos, apesar do posicionamento contrário da população no processo participativo. O Plano cria o dispositivo denominado Centralidades, que visa estimular o uso misto e a fachada ativa através da aplicação de instrumentos urbanísticos e a ocupação de imóveis privados não edificadas, não utilizados ou subutilizados.

A questão dos vazios só volta a ser citada no Plano no capítulo referente à Política de Habitação. O Plano busca estimular a utilização de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados para empreendimentos de interesse social, para isso propõe a aplicação de instrumentos urbanísticos nessas áreas, localizadas onde haja infraestrutura. Diferente do Plano anterior, não conta com a descrição e mapeamento do instrumento ZEIS de Indução e nem de seu substituto no plano, o instrumento Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, somente a permissão de aplicação em toda a zona urbana,

⁸ Essa área passível de incorporação no perímetro foi regulamentada por lei específica no mesmo ano, sendo fixado como Lei Complementar nº 207, de 20 de dezembro de 2018, estabelecendo o seguinte perímetro:

<http://www.campinas.sp.gov.br/arquivos/seplama/mdo/m-v3-anexo6.jpeg>

mediante, dentre outros, a arrecadação de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, a ser detalhado em lei específica.

Quanto aos instrumentos disponíveis no corpo da lei, para cumprir a função social da propriedade, destaca-se o objetivo de desestimular a retenção de imóveis (Art. 85) dentre outros. Define diversos instrumentos de ordenamento e gestão, de regularização fundiária e para gestão ambiental.

Para o cumprimento da função social da propriedade, estabelece os instrumentos: Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo; desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública; empreendimento de interesse social; consórcio imobiliário; direito de preempção ou preferência; arrecadação de imóvel abandonado; dação em pagamento (CAMPINAS, 2018b). Descreve os instrumentos Outorga Onerosa, Transferência do Direito de Construir, Operação Urbana Consorciada, EIV/ RIV, ZEPECs e o PEUC. O restante fica a cargo de lei específica, quando necessário.

Na descrição do instrumento PEUC a lei define os critérios de classificação das propriedades como não edificadas, subutilizado ou não utilizado. Como não edificado, o imóvel de 1500 m² ou mais com área edificada inferior a 5% da área do terreno. O subutilizado é definido como o imóvel com área igual ou superior a 1500 m² que possua área edificada inferior a 20% da área do terreno, diferente do plano anterior que vinculava a subutilização ao coeficiente de aproveitamento. Imóveis do mesmo proprietário, contíguos que totalizam essa área mínima serão considerados. Por fim, o imóvel não utilizado é o imóvel com área construída superior a 1000 m² com 100% de área desocupada por mais de 3 anos ininterruptos. A verificação da não utilização fica estabelecida pela não utilização ou interrupção de fornecimento de água e energia, com consulta às concessionárias, a ser regulamentado por lei específica.

TABELA 7

Comparativo dos instrumentos adotados pelos planos

NOMENCLATURA DOS INSTRUMENTOS PRESENTES	PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE 2006	PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE 2018
Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios	✓	✓
IPTU progressivo no tempo	✓	✓
Desapropriação com pagamento em títulos	✓	✓
Usucapião especial de imóvel urbano	✓	✓
Concessão de uso especial para fins de moradia	✓	✓
Direito de superfície	✓	✓
Direito de preempção	✓	✓
Outorga onerosa do direito de construir	✓	✓
Operações urbanas consorciadas	✓	✓
Transferência do direito de construir	✓	✓
Estudo de impacto de vizinhança	✓	✓
Zonas Especiais de Interesse Social R	✓	✓
Zonas Especiais de Interesse Social I	✓	✗
Consórcio Imobiliário	✓	✓
Tombamento	✓	✓
Concessão de direito real de uso	✓	✓
Usucapião	✓	✓
Outorga onerosa de alteração de uso	✗	✓
Empreendimento de interesse social	✗	✓
Arrecadação de imóvel abandonado	✗	✓
Dação em pagamento	✓	✓

FONTE: PRÓPRIA COM BASE EM CAMPINAS, 2006J E 2018B

Excluem-se dessas classificações os imóveis que não necessitam de área edificada para suas finalidades, definindo-se assim que áreas como estacionamentos não são consideradas passíveis de aplicação. Ficam excluídas também as áreas verdes, as unidades de conservação ou imóveis que cumpram função ambiental relevante, sem que se estabeleçam critérios para esta relevância - um terreno vazio por si tem função ambiental relevante de percolação da água da chuva, por exemplo - os bens tombados ou em tombamento, os clubes em atividade, ou ainda os imóveis que se encontram nessas condições por impossibilidades técnicas, jurídicas ou financeiras - excluindo de aplicação do instrumento os imóveis em litígio, hipotecados e em inventário, por exemplo.

Em seus anexos não consta nenhuma delimitação de áreas para incidência do instrumento, assim como no Plano passado, cabendo à lei específica a determinação de tal. Nesse sentido, assim como o anterior, o Plano não é autoaplicável no cumprimento da função social da propriedade em vazios urbanos. O restante dos instrumentos, como IPTU Progressivo e Desapropriação, fica a cargo de leis específicas, assim como no Plano de 2006, sem prazo para sua regulamentação. Nas disposições transitórias o Plano mantém em vigência os Planos Locais de Gestão, estabelecidos pelas Leis Complementares nº 35 de 2012 e nº 76 de 2014.

Nos 12 anos que se passaram entre a criação do Plano de 2006 e sua revisão pode-se notar o desvio dos objetivos originais, principalmente quanto à função social da propriedade e da cidade. Primeiro, quanto à expansão do perímetro urbano e conseqüentemente ao aumento da terra urbana passível de ocupação nas bordas da cidade, questionando-se as diretrizes citadas quanto à redução de desigualdades sócio espaciais e fortalecimento da área rural, manifestado pela lei 35/2012 que expande o perímetro urbano.

Esse processo se repete e se exacerba no Plano Diretor de 2018, que em sua construção foi gradativamente viabilizando a expansão de perímetro urbano, culminando com a Lei Complementar nº 207 de 2018. A aplicação dos instrumentos de indução da função social da propriedade sofre dos mesmos obstáculos evidenciados no processo de análise da legislação anterior, cabendo à lei específica as condições e prazos de implementação, bem como o mapeamento determinado como conteúdo obrigatório (SAULE; ROLNIK, 2001). Mas é notável que o Plano de 2018 avança na quantidade de

instrumentos disponíveis e na definição de prioridade de aplicação sobre os eixos de mobilidade, garantindo que o adensamento esteja abastecido pelo transporte público.

O processo de leitura da cidade também avança, se comparado ao processo do plano anterior, no mapeamento dos vazios urbanos, através dos estudos da FUPAM. Esse mapeamento publicizado se torna uma ferramenta importante de reivindicação e acompanhamento do parcelamento e uso dessas áreas, apontando com maior propriedade, ainda, a abundante ociosidade que atinge a malha urbana do município em toda sua extensão.



**Vazio Urbano e
seu cenário em
Campinas**



OS DADOS QUANTO AOS VAZIOS URBANOS DE CAMPINAS

Para se compreender a realidade da problemática dos vazios urbanos na cidade de Campinas, é necessário que os mesmos sejam levantados e mapeados.

As referências consultadas da bibliografia nacional e internacional quanto aos vazios urbanos trazem possibilidades metodológicas de levantamento e sistematização dos dados quanto a vazios urbanos. Das referências internacionais consultadas, Bowman e Pagano (2004) descrevem em seu livro resultado da pesquisa sobre vazios urbanos nos Estados Unidos, a metodologia de levantamento utilizada no processo. Os autores enviaram questionários para as cidades com mais de 100 mil habitantes, buscando coletar informações com o poder público local, solicitando quantificação de área de imóveis abandonados e áreas vagas. Apresentam como dificuldade da metodologia utilizada a falta de informação das gestões municipais quanto às cidades e seus vazios, sendo que várias não responderam parcialmente ou totalmente o questionário.

Segundo a pesquisa desenvolvida por Borde (2006), para o levantamento dos vazios urbanos da cidade do Rio de Janeiro - RJ, foi necessária a consulta de mapas históricos e fotografias urbanas realizadas pela prefeitura, além de cartas cadastrais e aerofotos, capazes de apontar visualmente a presença de glebas e lotes vagos, quando os dados não continham legenda apontando essa existência. A autora explicita que ocorreu uma dificuldade de sistematização e reflexão precisa quanto ao levantamento realizado, para a construção do histórico dos vazios da cidade, por falta de uma categorização dos mesmos. Por fim, aponta ainda como fonte consultada, pesquisas apresentadas em um Seminário de Vazios Urbanos do Rio de Janeiro.

A pesquisa realizada por Freitas e Negrão (2014) utilizou de imagens de satélite de alta resolução disponibilizados pela DigitalGlobe através do Google Earth. Com isso, puderam realizar uma fotointerpretação da mancha urbana com os programas de geoprocessamento Quantum GIS e ArcGIS. Com esse processo, puderam levantar vazios urbanos representados por glebas e lotes vagos. Apontaram como dificuldade a precisão de identificação de áreas que podem ou não abarcar loteamentos habitacionais, por conterem restrições ambientais, por exemplo, como APPs.

A pesquisa desenvolvida por Souza (2014) para levantar os vazios urbanos do Rio de Janeiro - RJ, buscou fontes de informação entre os cadastros de imóveis urbanos dos órgãos municipais, através das Secretarias de Urbanismo, Habitação, Fazenda e o Instituto Pereira Passos (IPP), órgão da Prefeitura responsável pela informação geográfica, cartográfica e estatística municipal. O autor aponta como dificuldade enfrentada no processo a ausência de um cadastro finalizado, estruturado para uso, completo e integrado com informações sobre os vazios urbanos, que abrangesse toda a cidade, o que indica a dificuldade de identificação e gestão da administração municipal sobre esse problema. Por fim, para realizar o levantamento de vazios urbanos edificados, utiliza o Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos – CNEFE, mapeando os imóveis com ferramentas de georreferenciamento. O autor destaca como conclusão, a partir das dificuldades de levantamento, que políticas municipais eficientes só são possíveis se forem considerados sistemas de cadastro amparados em uma noção única, com quantificação precisa, sendo que os diferentes tipos de vazios devem ser contados separadamente. O restante da bibliografia consultada não descreveu com clareza o processo metodológico de levantamento realizado.

Seguindo os princípios utilizados na pesquisa de Souza (2014), inicialmente foram identificadas as bases municipais de dados que poderiam conter informações quanto aos vazios urbanos de Campinas. Foram consideradas bases de dados possíveis todas as secretarias e órgãos municipais que possuem qualquer tipo de cadastro quanto ao tema, que possam ser utilizados para levantamento e análise. As Secretarias que possuem dados relacionados ao tema são:

- A Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, com os levantamentos dos Planos Diretores e da revisão da Lei de Uso e Ocupação do solo, bem como os Planos Locais de Gestão, com a disponibilidade de mapas que apontam para os vazios de Campinas;
- A Secretaria de Habitação, com sua demarcação de vazios desenvolvida no Plano Municipal de Habitação (2011), além das contribuições que podem ser levantadas com a Coordenadoria de Planejamento Físico-habitacional, referentes ao estoque de terrenos para fins de moradia popular da prefeitura;

- A Secretaria da Saúde, através das denúncias de áreas abandonadas, graças ao controle de focos de dengue ou animais peçonhentos;
- A Secretaria de Serviços Públicos, através da Coordenadoria de Fiscalização de Terrenos (COFIT) que recebe denúncias de áreas abandonadas para notificar o proprietário da obrigatoriedade de sua limpeza;
- A Secretaria de Urbanismo, através das obras embargadas e propriedades tombadas ou em tombamento;
- A Secretaria de Meio Ambiente, com dados de áreas verdes de importância ambiental, além dos dados quanto às áreas contaminadas, como o caso de antigas fábricas e postos de combustível;
- A Secretaria de Finanças, através dos dados referentes ao IPTU.

Além disso, outras fontes externas podem conter dados quanto ao tema, como a COHAB, através do estoque de terrenos para habitação, além das empresas que prestam serviços de água e luz (SANASA E CPFL) pelo corte no fornecimento (critério descrito pelo Plano Diretor de 2018 como forma de levantar vazios urbanos). Dentre estas fontes públicas municipais de informação, apenas os dados contidos nas revisões de planos e lei de uso e ocupação estão disponibilizados para a população, graças ao processo participativo.

Os Censo 2000 e 2010 do IBGE também se configuram como uma fonte pública de informação, porém apresentam dados apenas de domicílios vagos, de uso ocasional ou fechados, tipos específicos de vazios urbanos construídos. Além disso, espacializam os dados por zonas censitárias e não por logradouro, dificultando o mapeamento dos casos. Ainda assim, esses dados podem ser cruzados com os demais, para fim de confirmação ou não das quantificações realizadas.

Quanto às fontes privadas de dados abertos que podem fornecer informações dos vazios urbanos de Campinas, tem-se o site do AIRBNB, que aponta a localização de imóveis que estão disponíveis, na modalidade de uso por completo - levando em consideração os vazios construídos e conservados, subutilizados, por se configurarem como domicílios de uso ocasional. Neste *site*, atualmente, já constam em Campinas mais de 300 unidades disponíveis, em sua maioria na região central.

O Google Earth, nesse sentido, também se apresenta como uma fonte de levantamento, como utilizada na pesquisa de Freitas e Negrão (2014), bem como ferramenta na confirmação do levantamento realizado nas bases citadas anteriormente, tanto pela imagem de satélite quanto com a ferramenta Street View. Outras fontes privadas são os Relatórios de estoque imobiliário urbano, disponibilizados pela SECOVI - SP que apresentam os imóveis disponíveis em unidades, além dos lançamentos imobiliários, sua localização, seu valor venal médio e possibilitam compreender como as dinâmicas do mercado imobiliário campineiro se relacionam com a vacância.

Ao se sistematizar o histórico de dados públicos disponibilizados quanto aos vazios urbanos pelo poder público municipal, tem-se os diagnósticos realizados pelos Planos Diretores, os de Habitação e Locais de Gestão para a cidade de Campinas, além dos CENSO como fonte federal de informação, como descrito anteriormente.

Os dados disponíveis quanto ao tema datam inicialmente de 1968, através do diagnóstico realizado para o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 1971, que aponta a área urbana não ocupada do município através da diferença entre a malha urbana construída e ocupada e a disponível no período pela lei vigente de perímetro urbano. Outros tipos de vazios urbanos, como lotes vagos ou construções vagas não constavam no levantamento do período. Um levantamento realizado pela prefeitura, em 1983, apresentado na revisão do Plano Diretor de 1991, aponta o andamento deste dado de área urbana não ocupada, nos anos de 1978 e de 1982, construindo assim um histórico quanto à mesma forma de levantamento. Somente em 2011 o dado no mesmo formato torna a ser levantado, pelo diagnóstico realizado no Plano Municipal de Habitação, para o ano de análise de 2007.

O Plano Diretor de 1991, em seu diagnóstico, quantifica as unidades de lotes vazios da cidade através das informações de IPTU, sendo o primeiro levantamento do tipo. O Plano Diretor de 2006 segue a mesma linha de levantamento, apresentando dados de 1993, 1995 e 2005 quanto aos lotes vagos em unidades e em área, com informações de IPTU. Esse diagnóstico, de 2006, inaugura ainda o levantamento em área do dado “gleba vazia acima de 10.000m²”, iniciando uma tendência de informação neste formato, visto como áreas potenciais de empreendimentos habitacionais.

O Plano Municipal de Habitação de 2011 se configura como importante fonte de dados, contendo informações de levantamentos realizados pela prefeitura e pela DEMACAMP, empresa contratada para consultorias. Nele constam informações quanto à área em gleba vazia acima de 10.000m², área urbana não ocupada, os dados levantados anteriormente pelo IBGE através dos CENSO 2000 e 2010 e os dados apresentados no Relatório Final do Plano Metropolitano de Habitação da Agência Metropolitana de Campinas - AGEMCAMP.

Por fim, os dados mais recentes quanto ao tema encontram-se no diagnóstico realizado para o Plano Diretor de 2018 e para a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, no levantamento realizado pela empresa contratada FUPAM, que apresentam os lotes vazios em unidade e em área e as glebas vazias acima de 10.000m².

Como é possível visualizar na tabela a seguir, igualmente à dificuldade apresentada por Borde (2006) para a cidade do Rio de Janeiro, em Campinas existe uma carência de informações que apresentem uma caracterização precisa do tipo de vazio urbano, para que seja possível a construção de um histórico na cidade. Os dados disponíveis possuem critérios de levantamento distintos e frequência temporal fragmentada. Além disso, por falta de maiores detalhes, não se pode afirmar que as classificações utilizadas para área não urbanizada ou para lote vago, por exemplo, são as mesmas nos diferentes períodos e diagnósticos realizados.

TABELA 8

histórico de dados sobre vazios urbanos de Campinas

ANO	FONTE	DOMICÍLIO FECHADO (UN)	DOMICÍLIO DE USO OCASIONAL (UN)	DOMICÍLIO VAGO (UN)	LOTE VAZIO (UN)	LOTE VAZIO (HA)	GLEBA VAZIA ACIMA DE 10.000M ² (HA)	ÁREA URBANA NÃO OCUPADA (HA)
1968	PPDI							2.352
1978	PMC 1983							7.279,6
1982	PMC 1983							7.753,8
1991	PD 1991				81.439			
1993	PD 2006				99.087	6.538,43		
1995	PD 2006						1.383,2	
2000	CENSO	1.576	9.762	34.178				
2005	PDM 2006				94.752	6.682		
2007	PLANHAB			35.000				
2007	PMH							3.464,1
2010	CENSO	12174	10854	26904				
2010	DEMACAMP						8.453,21	
2015	PD 2018				33.200	2.060,5	7.325	

FONTE: PRÓPRIA, 2020

Para se visualizar como se apresenta a quantificação desses tipos de vazios ao longo da história, os dados apresentados foram sistematizados em gráficos, apresentados da seguinte forma:

Relação entre os dados quanto aos vazios urbanos de Campinas

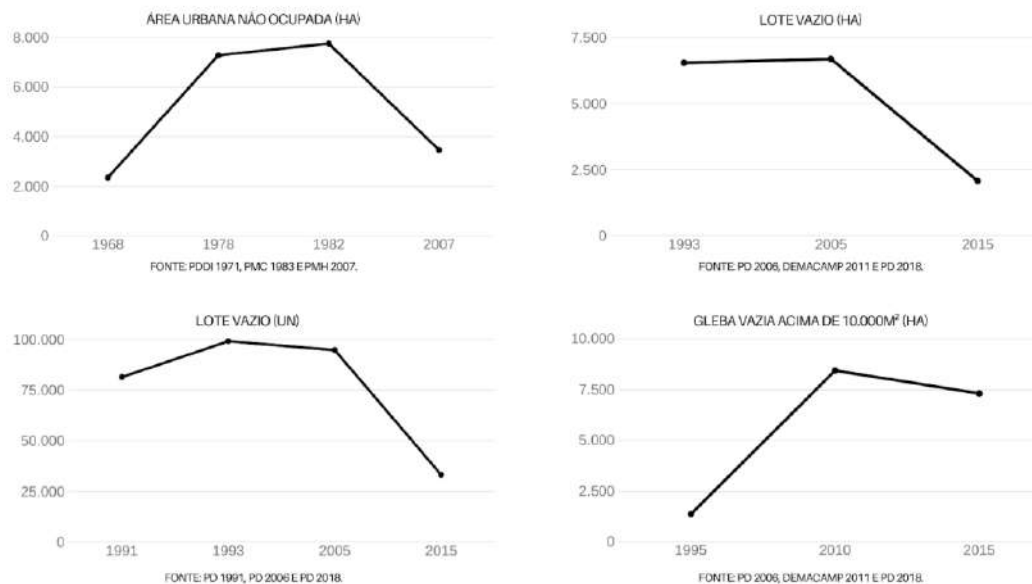


Gráfico 4 - Relação entre os dados quanto aos vazios urbanos de Campinas FONTE: Própria, 2020

Considerando a hipótese de que a forma e os critérios de levantamento são os mesmos quanto às informações apresentadas, a construção do histórico da incidência do tipo de vazio na cidade de Campinas conta com três ou quatro informações aplicáveis à análise temporal, tornando essa análise rasa e carente de precisão. Ainda considerando que a forma e os critérios de levantamento são os mesmos quanto às informações apresentadas, é possível destacar que ocorre uma redução da área vaga na cidade de Campinas, em unidades e em área, de todas as modalidades de vazios levantadas. A modalidade definida como Gleba vazia acima de 10.000m² é a que sofre menos queda, se comparada aos outros gráficos apresentados.

Somente os dados do IBGE, dos CENSO 2000 e 2010 contém a precisão da padronização de critérios e formas de levantamento capazes de construir uma linha temporal da situação de vacância da cidade de Campinas, através do levantamento dos Domicílios Vagos, de uso ocasional e fechados. Apresenta-se na tabela a seguir o comparativo destes dados.

Relação entre os dados censitários e os vazios urbanos de Campinas

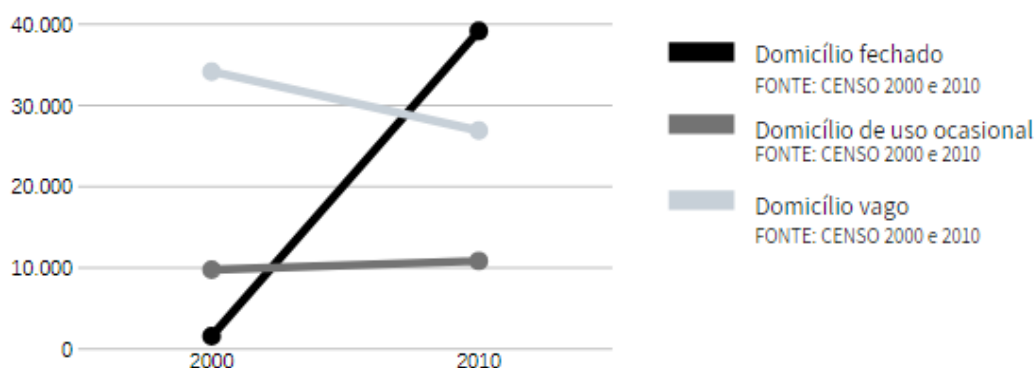


Gráfico 5 - Relação entre os dados censitários e os vazios urbanos de Campinas FONTE: Própria, 2020

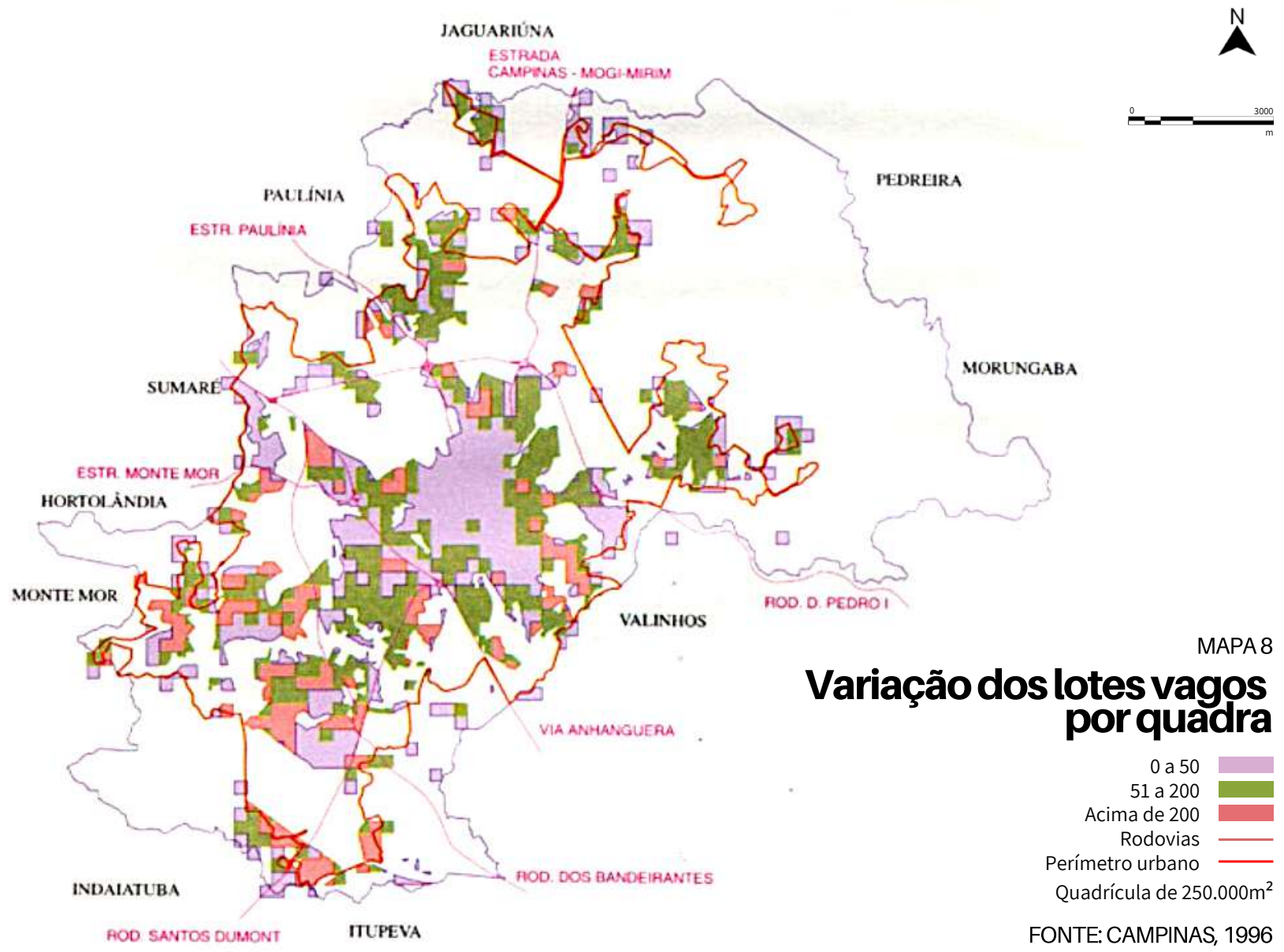
Assim como nas fontes anteriores, ocorre uma diminuição dos vazios urbanos representados pelos domicílios vagos, no período de 2000 a 2010. Porém, ocorre um aumento no número de domicílios de uso ocasional e um aumento drástico no número de domicílios fechados, podendo apontar uma tendência de vacância imobiliária na cidade de Campinas. Com as informações do CENSO 2020 em construção, poderão ser verificadas as tendências de vacância apontadas nos períodos anteriores.

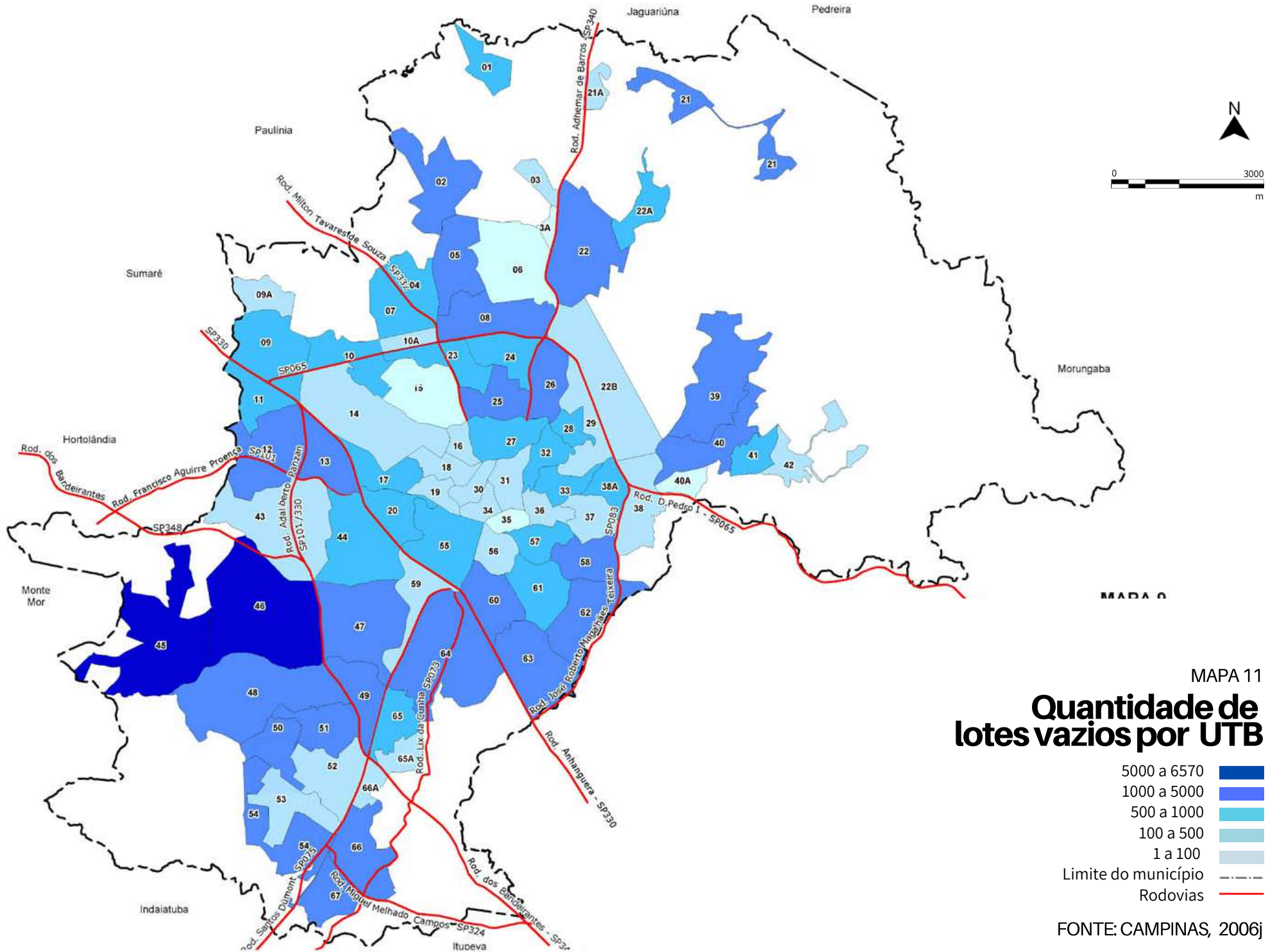
Quanto à espacialização das informações quanto aos vazios urbanos temos os mapas apresentados no Plano Diretor de 1996 (Mapa 8), no Plano Diretor de 2006 (Mapas 11 e 12), no Plano Municipal de Habitação (Mapa 32), na revisão do Plano Diretor de 2018 (Mapa 27) e a espacialização dos dados do CENSO, disponibilizadas pelo IBGE. Os mapas disponíveis até 2011 não possuem delimitação dos vazios urbanos, apenas frequência de incidência em determinada unidade territorial (Mapa, 33), além disso, não apresentam a mesma definição do objeto levantado e, portanto, não podem ser comparados, apenas analisados isoladamente. Os mapas de 2011 e 2015 (Mapa 34) apresentam a delimitação dos imóveis levantados e podem ser comparados para se extrair informações quanto ao histórico dos vazios da cidade, manifestados em glebas acima de 10.000m², pois ambos os levantamentos foram por foto impressão, com a mesma definição do objeto. O mapa comparativo (Mapa 34) aponta para uma redução de área vaga entre os anos de 2010 e 2015. Essa redução aponta para a possibilidade de

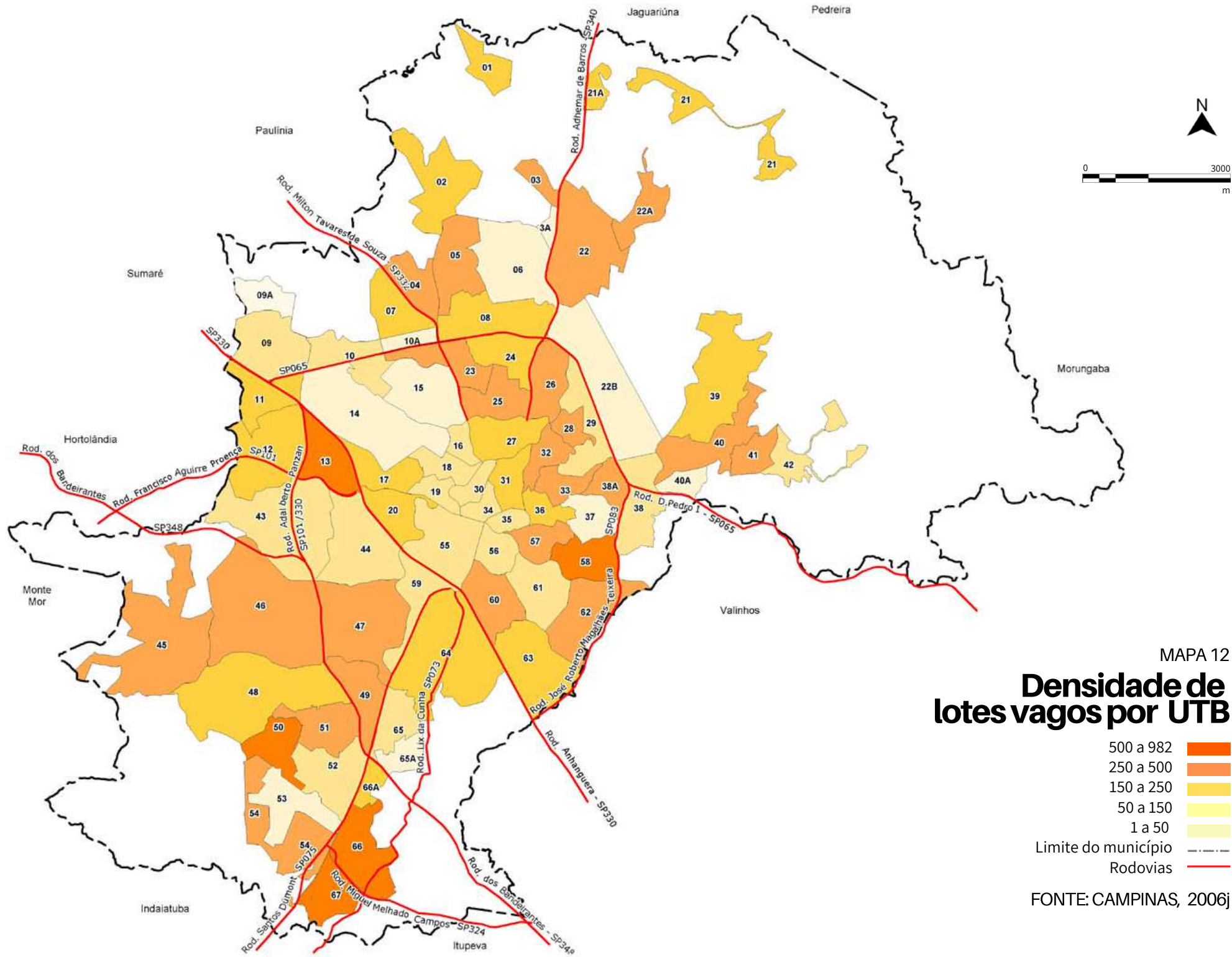
desenvolvimento do mercado imobiliário da cidade, já que os instrumentos de indução da função social da propriedade não foram regulamentados e aplicados, como descrito na seção anterior deste documento.

A espacialização dos dados do CENSO 2000 e 2010 trazem um comparativo possível da territorialização dos domicílios vazios e subutilizados. O mapa apresentado pelo IBGE quanto ao CENSO 2010 (Mapa 33) demonstra uma concentração de ociosidade no centro da cidade, em menor número, e em maior número nas porções noroeste da cidade - na proximidade do encontro das rodovias Anhanguera, Dom Pedro I e Adalberto Panzan - na porção sudoeste - nos limites municipais de proximidade com o Aeroporto de Viracopos - e na região do Condomínio Swiss Park. A concentração da porção noroeste e sudoeste coincide com o mapeamento de glebas vazias da FUPAM (Mapa 27), demonstrando uma concentração de vazios de mais de um tipo nessas regiões. Os domicílios de uso ocasional (Mapa 33) se concentram em menor número no centro da cidade e em maior número nas áreas rurais, norte e sul. Por fim, os domicílios não ocupados (Mapa 33) encontram-se nas mesmas porções que os dados anteriores, com destaque para a área central, para a área rural, a região noroeste, a região sudoeste e o Swiss Park.

Com a análise dos mapas disponíveis, evidencia-se uma concentração histórica na porção sudoeste e noroeste da cidade de vazios urbanos com tipos variados, desde glebas, lotes e domicílios vagos, regiões que também concentram precariedade de estrutura urbana e equipamentos, malha viária descontínua e bolsões de pobreza.



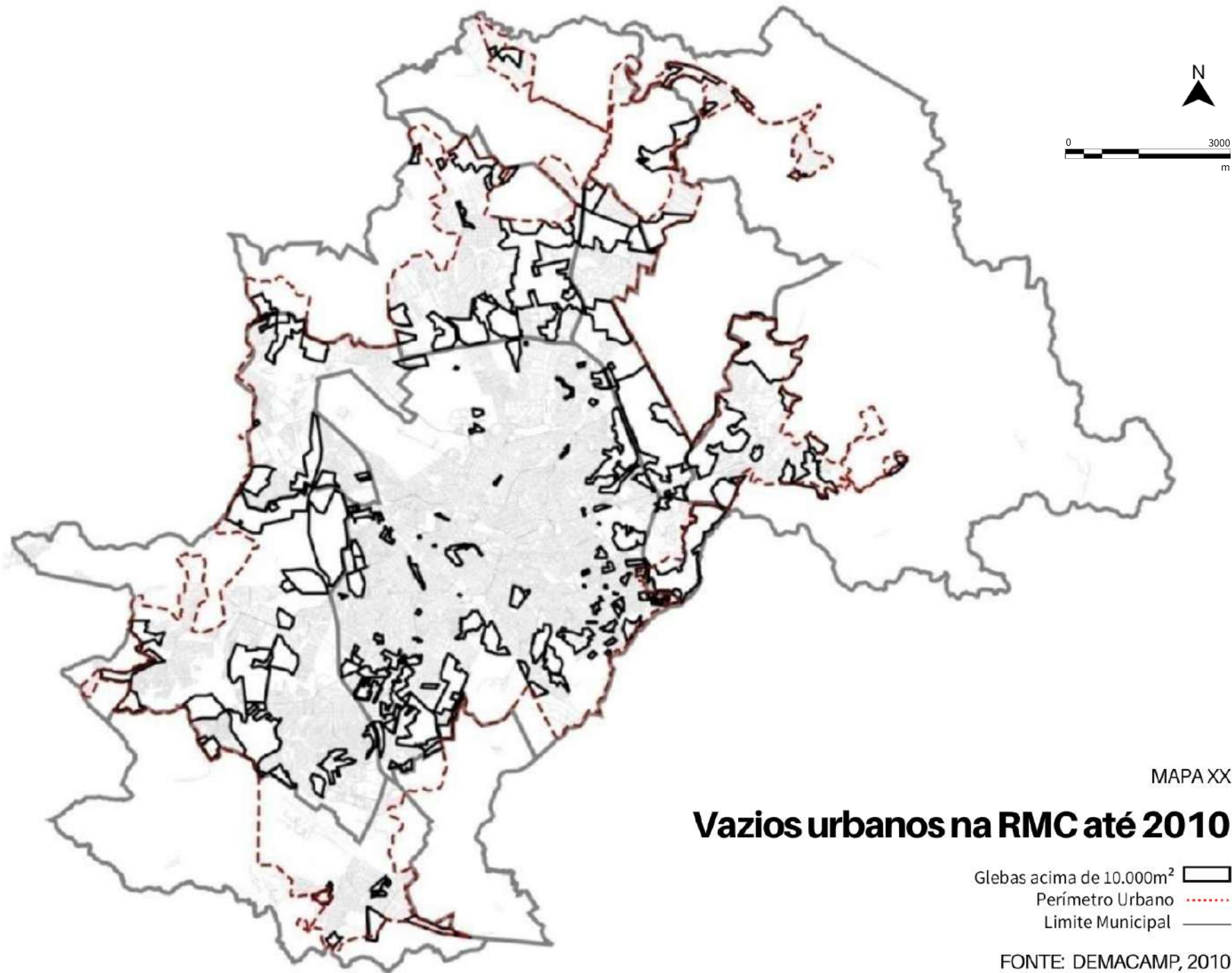




MAPA 12
Densidade de lotes vagos por UTB




- 500 a 982
- 250 a 500
- 150 a 250
- 50 a 150
- 1 a 50
- Limite do município
- Rodovias

FONTE: CAMPINAS, 2006j

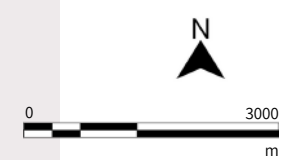
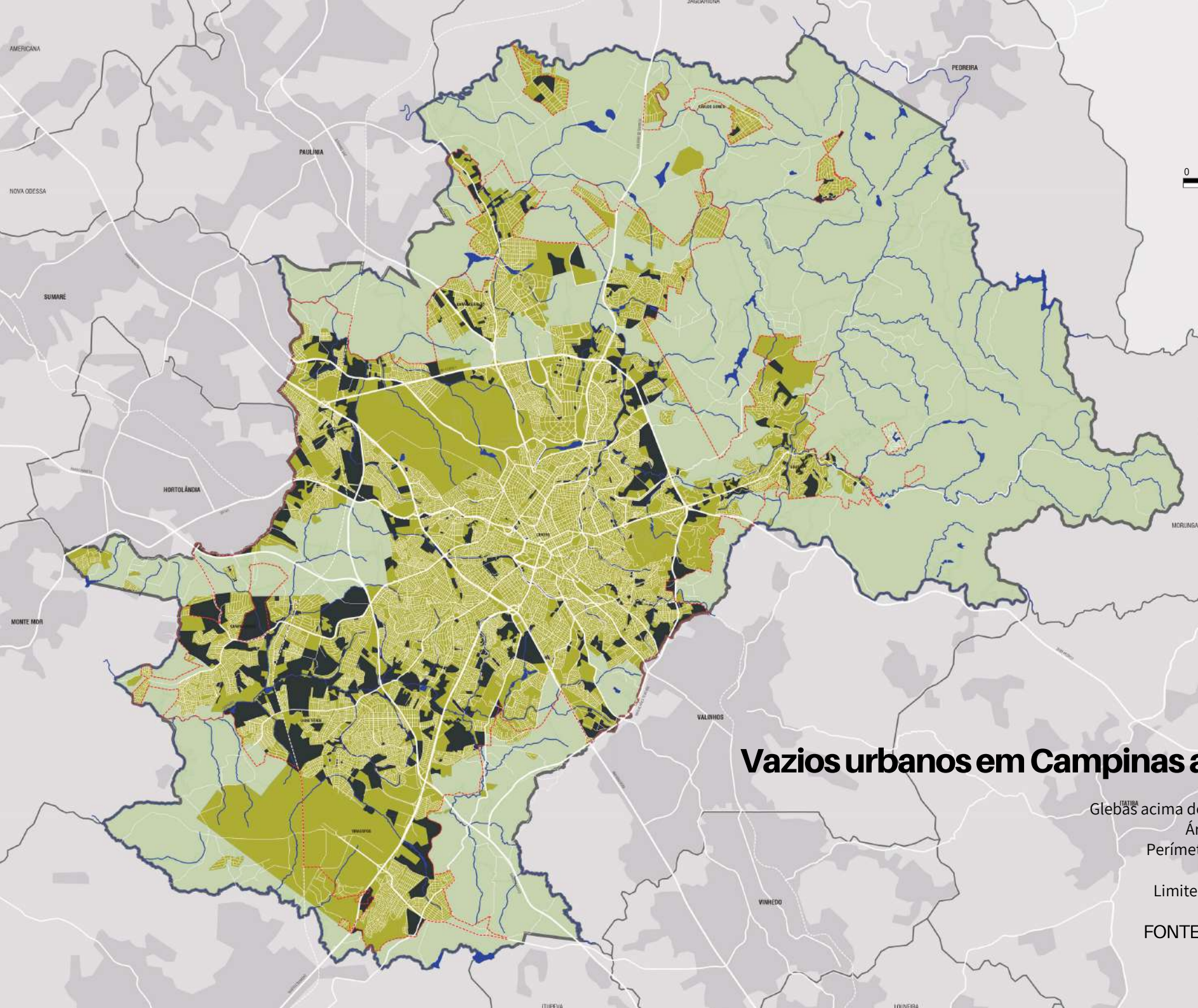


MAPA XX

Vazios urbanos na RMC até 2010

Glebas acima de 10.000m² 
Perímetro Urbano 
Limite Municipal 

FONTE: DEMACAMP, 2010

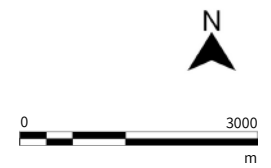
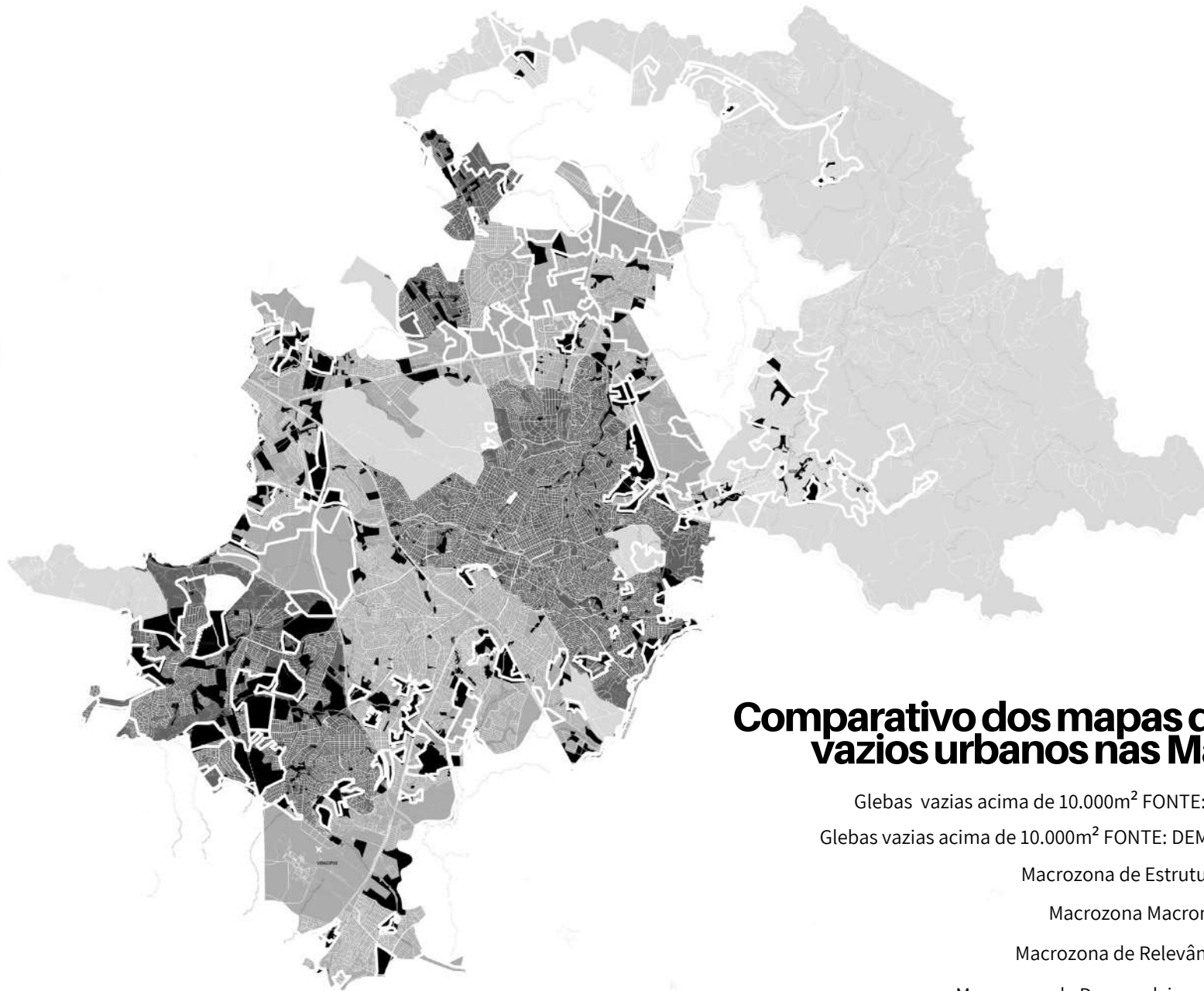


MAPA 27

Vazios urbanos em Campinas até 2015

- Glebas acima de 10.000m²
- Área Urbana
- Perímetro Urbano
- Área Rural
- Limite Municipal

FONTE: FUPAM, 2015a

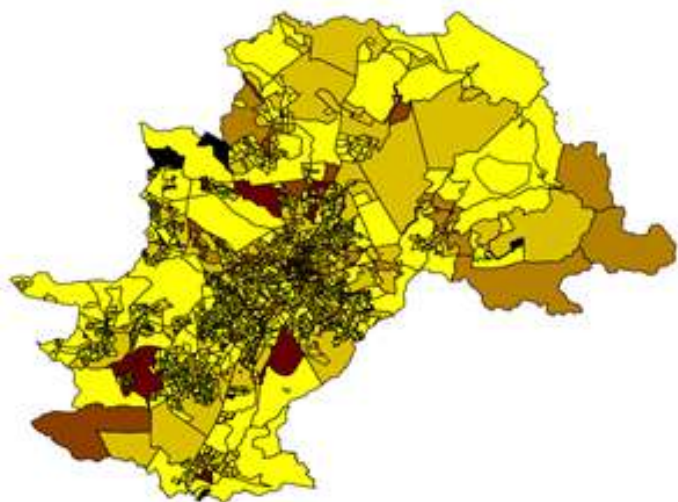


MAPA 34

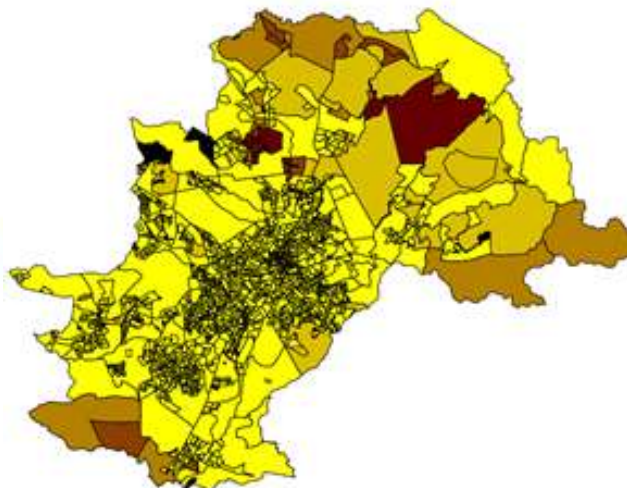
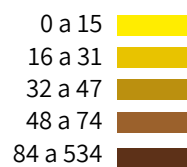
Comparativo dos mapas quanto aos vazios urbanos nas Macrozonas

- Glebas vazias acima de 10.000m² FONTE: FUPAM, 2015
- Glebas vazias acima de 10.000m² FONTE: DEMACAMP, 2007
- Macrozona de Estruturação Urbana
- Macrozona Macrometropolitana
- Macrozona de Relevância Ambiental
- Macrozona de Desenvolvimento Ordenado

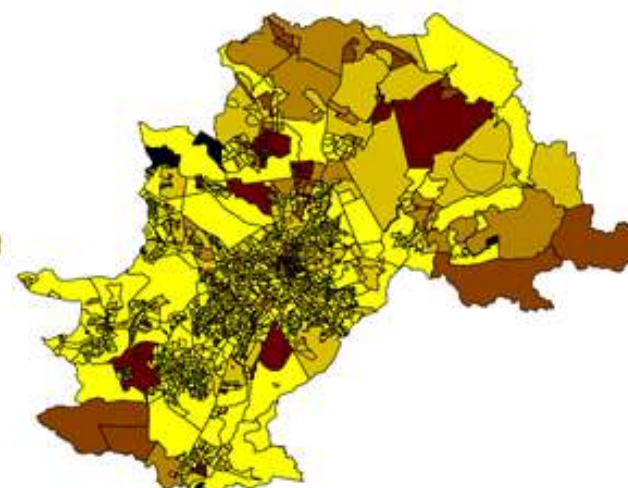
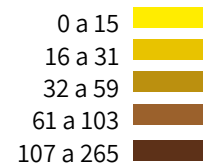
FONTE: Própria com base em FUPAM, 2015a; DEMACAMP, 2010 e CAMPINAS, 2018b



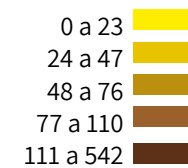
Domicílios vagos por zona



Domicílios de uso ocasional por zona



Domicílios não ocupados por zona



MAPA 33

Vazios urbanos por zona censitária

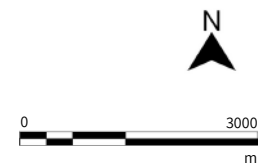
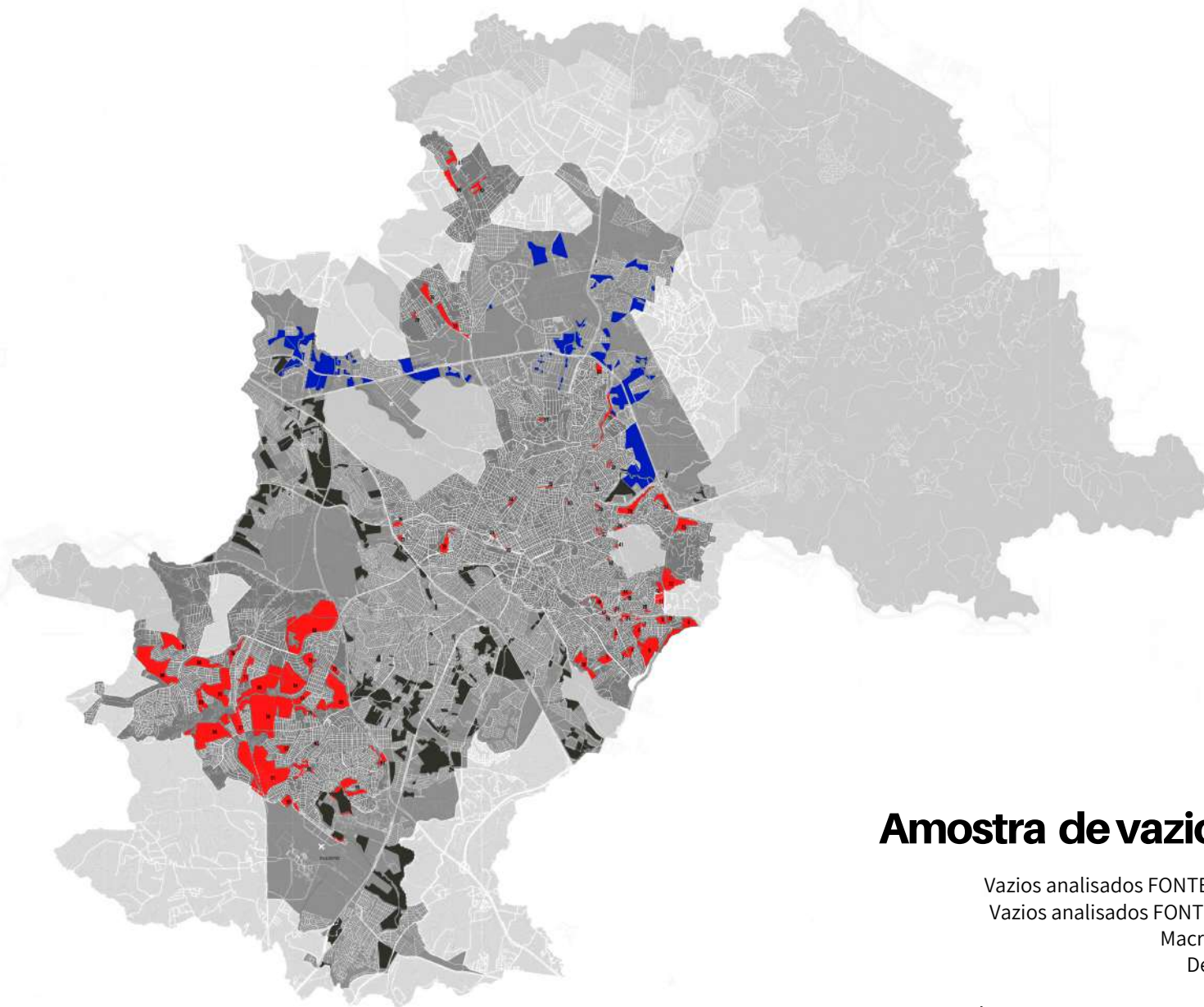
FONTE: CENSO, 2010

UMA APROXIMAÇÃO AOS VAZIOS DA CIDADE

Com base nos dados levantados quanto aos vazios urbanos de Campinas, pode-se evidenciar a carência de informações aprofundadas quanto à problemática, passíveis de análise e aplicação de soluções. Como apontado por Souza (2014), políticas municipais eficientes só são possíveis se forem considerados sistemas de cadastro amparados em uma noção única, com quantificação precisa, sendo que os diferentes tipos de vazios devem ser contados separadamente. A base de dados sistematizada no mapa 27, realizado pela consultoria da empresa FUPAM, em 2015, se configura como a fonte mais recente quanto à cidade e, como descrito em seu relatório (FUPAM, 2015b), foi realizado com levantamento de imagens de satélite confrontadas com as bases de dados municipais, para se excluir áreas livres e públicas que contém restrições de ocupação.

Para se aprofundar nas características dos vazios urbanos de Campinas, adotou-se esse mapeamento como base de análise, aplicando a metodologia construída com base na bibliografia de referência. A aplicação do processo de análise foi realizada em conjunto com pesquisadoras do grupo de pesquisa, através de duas iniciações científicas⁹. No mapa a seguir (Mapa 35) apresenta-se a amostra de vazios urbanos analisada, com concentração nas regiões central, noroeste e sudoeste, que historicamente apresentam maior concentração de vazios. Essa amostra corresponde a 167 vazios urbanos, 53,87% do total mapeado pela FUPAM (310 vazios).

9 Iniciação Científica intitulada: Vazios urbanos em Campinas: o caso da Macrozona Macrometropolitana com vigência de Junho de 2018 a Junho de 2019 e Iniciação Científica intitulada Vazios urbanos em Campinas: o caso da Macrozona de Estruturação Urbana com vigência de agosto de 2018 a agosto de 2019.



MAPA 37

Amostra de vazios analisada

- Vazios analisados FONTE: HORIQINI, 2019 ■
- Vazios analisados FONTE: DE CARLO, 2019 ■
- Macrozonas estudadas ■
- Demais Macrozonas ■

FONTE: Própria com base em HORIQINI; MOREIRA; ROSSI; 2019 e DE CARLO; MOREIRA; ROSSI; 2019

Para responder aos critérios de classificação da análise realizada foram utilizadas, além das imagens de satélite do Google Earth e as do Google Street View, os seguintes *sites*: do zoneamento da cidade de Campinas - contendo informações da zona em que a propriedade se encontra e seu código cartográfico; o de dados geoambientais - desenvolvido pela Secretaria do Meio Ambiente para dispor informações de recursos ambientais e hídricos da cidade; e o de IPTU - que permite a consulta, através do código cartográfico, do proprietário, seu valor venal, área total e área construída quando possuir¹⁰.

Para responder aos critérios de “Dimensões”, “Nível de Desenvolvimento”, “Entorno”, “Uso Atual” e “Tempo de Vacância” foram utilizadas as ferramentas Google Earth e Street View, usufruindo ainda da possibilidade disponível pelo programa de visualizar a série histórica de imagens que se iniciam, com qualidade de imagem utilizável, em 2002 e determinar com melhor precisão o tempo de vacância.

Quanto ao critério de “Meio Ambiente”, a base utilizada para análise foi o mapa disponibilizado pela Secretaria de Meio Ambiente, citada anteriormente. Para a determinação do “Antigo Uso” foram utilizadas as informações de zoneamento e a análise da construção existente. Para a determinação do domínio, público ou privado, foram utilizadas as informações do IPTU, que apontam o proprietário do imóvel. Quanto à Norma urbanística, os casos levantados não possuem determinação de aplicação de Parcelamento e Edificação Compulsórios, já que o Plano diretor em vigência não apresentou mapa de aplicação do instrumento. Por fim, o critério de Geratriz foi respondido analisando todos os critérios anteriormente levantados.

Segundo relatório, os pesquisadores apresentaram como dificuldade de aplicação dos critérios de análise, a ausência de dados de alguns imóveis nos bancos de dados públicos como o de IPTU, a constante instabilidade dos sites que por vezes permaneciam dias fora do ar, a falta de informações quanto ao patrimônio histórico e simbólico da cidade, entre outros. Os autores apontam:

[...] a obtenção do código cartográfico e das informações sobre o IPTU eram dificultadas, pois muitas vezes um vazio demarcado na cartografia da prefeitura era composto por vários lotes, vários códigos cartográficos, mas muitas vezes nem todos estavam disponíveis, ou só

10 Disponíveis em: www.zoneamento.campinas.sp.gov.br; www.geoambiental.campinas.sp.gov.br e www.iptu.campinas.sp.gov.br

um, ou mesmo nenhum. Muitas vezes, mesmo obtendo o código, o imóvel não possuía informações disponibilizadas sobre o IPTU, proprietário, entre outros. (HORIQUINI; MOREIRA; ROSSI, 2019)

Nesse sentido, os vazios urbanos configurados como glebas acima de 10.000m² mapeados pela FUPAM (mapa 27) através de foto impressão, não são em sua maioria uma gleba unitária, mas diversos lotes de metragens variadas que se encontram aglomerados em uma única localidade, por vezes do mesmo proprietário e por vezes de proprietários distintos. Sendo assim, a escolha do tipo de vazio “gleba de 10.000m²” para levantamento, para que seja possível a aplicação de instrumentos e construção de empreendimentos habitacionais, não responde a este objetivo perfeitamente, já que a aglutinação de vários lotes correspondentes a essa metragem total podem receber um empreendimento, mas, deve-se levar em consideração a dificuldade de aplicação do instrumento PEUC em vários lotes. Exemplifica-se essa situação a seguir.



Figura 20 - Imagem do site de zoneamento de Campinas para o imóvel de Código: 3162.12.59.0001 FONTE: ZONEAMENTO, 2018

Código cartográfico:	3162.12.59.0001.00000
Tipo do Imóvel:	Territorial 1 - Vago (territorial)
Matrícula Unidade Imobiliária:	01-055073139
Localização:	ESTRADA MUNICIPAL JOANNINE CAUMO (CAM - 177- PARI),07 GLEBA (QT, 30011; PRC 3162-1)
Quarteirão/Quadra:	30011-***
Lote/Sub lote:	003-SUB

Dados do Terreno	
Área do Terreno (m²):	58.205,00
FC / FP / FV / FA / FB:	Não / Não / Não / Sim / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL:	Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno:	R\$ 5.702.296,94 / UFIC 1.576.919,0388
Valor m² do Terreno:	R\$ 377,24 / UFIC 104,3223
Frente (m):	144,00
Fatores de Correção:	0,2597

Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	Não / Não
FC / FL:	Não / Não
Área Total Construída:	,00
Valor Total da Construção:	R\$,00 / UFIC ,0000

Dados da Edificação	
---------------------	--

Figura 21 - Dados de IPTU imóvel de Código: 3162.12.59.0001 FONTE: IPTU, 2020

A escolha da amostra para a análise desenvolvida pelos autores foi sistematizada a partir do Macrozoneamento vigente, de 2018. Nesse sentido, foram analisadas as Macrozonas de Estruturação Urbana e Macrometropolitana, ambas que contém a maior porção da malha urbana e de concentração de vazios urbanos.

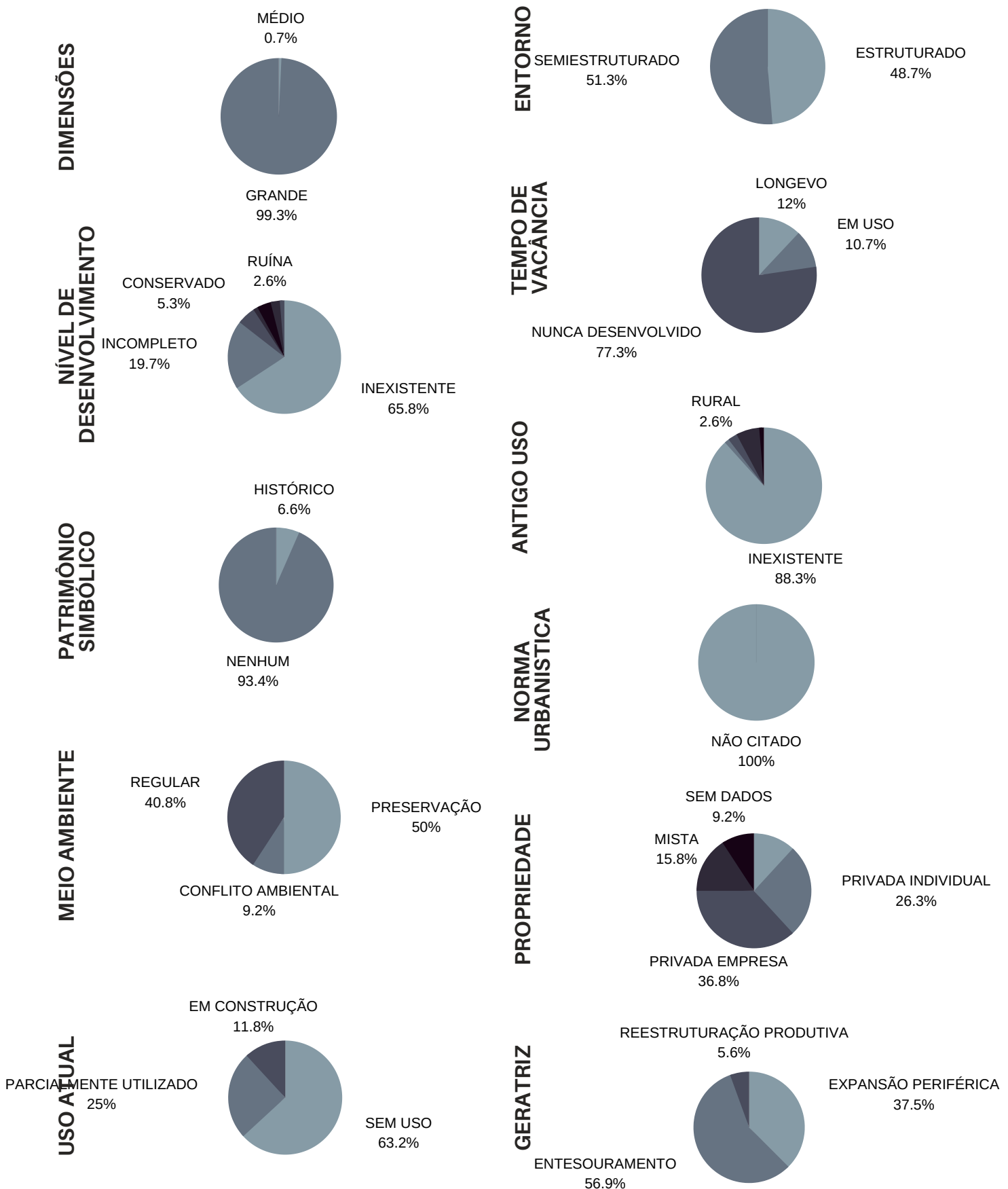
Foram realizados um total de 82 estudos de caso sobre a Macrozona de Estruturação Urbana, cada um contendo uma ficha catalográfica disposta em anexo (Anexo IV). A Macrozona de Estruturação Urbana, estudada por Horiquni, Moreira e Rossi (2019), se subdivide em quatro porções da cidade, configurando quatro situações diferentes de concentração de vazios urbanos. A região central, área adensada com processo de conurbação com a cidade de Valinhos, possui vazios de características muito distintas entre si, com áreas completamente inseridas no contexto urbano e outras na borda do perímetro em situação rural. Apresentou-se como a única região contendo vazios de tamanho médio, dentre os levantados nessa Macrozona. As duas áreas na porção noroeste, na região de Barão Geraldo, possuem um caráter semelhante entre si, uma vez que se configuram como áreas de expansão da cidade vinculada às universidades e polo de tecnologia. Seus vazios são em

maioria antigas fábricas abandonadas, sendo que uma encontra-se no relatório de áreas contaminadas da CETESB, do ano de 2016. A área a sudoeste, porção onde se concentra população de baixa renda e precariedade de equipamentos e infraestrutura urbana, possui um número menor de vazios em quantidade se comparado às anteriores, mas, proporcionalmente, muito maiores, chegando a ter vazios demarcados com mais de um milhão de metros quadrados, todos com nível de desenvolvimento quase sempre inexistente e uma configuração urbana diferente dos vazios anteriores, com entorno semiestruturado. No caso número 51, tem-se o maior vazio da Macrozona, com área total de 1.970.000,19 m².

Dos 82 vazios urbanos analisados na Macrozona, a grande maioria é de grande porte, com área acima de 10.000 m², nunca desenvolvidos, sem relações com patrimônio, com entorno semiestruturado, com áreas de preservação no interior da gleba, sem uso atual, de propriedade privada de pessoa jurídica e, portanto, se configuram como vazios urbanos consequentes de expansão periférica e de entesouramento. O total de área vazia analisada foi de 4.402.367,00 m². A sistematização em tabela das informações levantadas encontra-se no Anexo II. A distribuição das características levantadas dos imóveis da Macrozona se deu da seguinte forma.

GRÁFICO 6

Análise de vazios urbanos da Mz de Estruturação Urbana



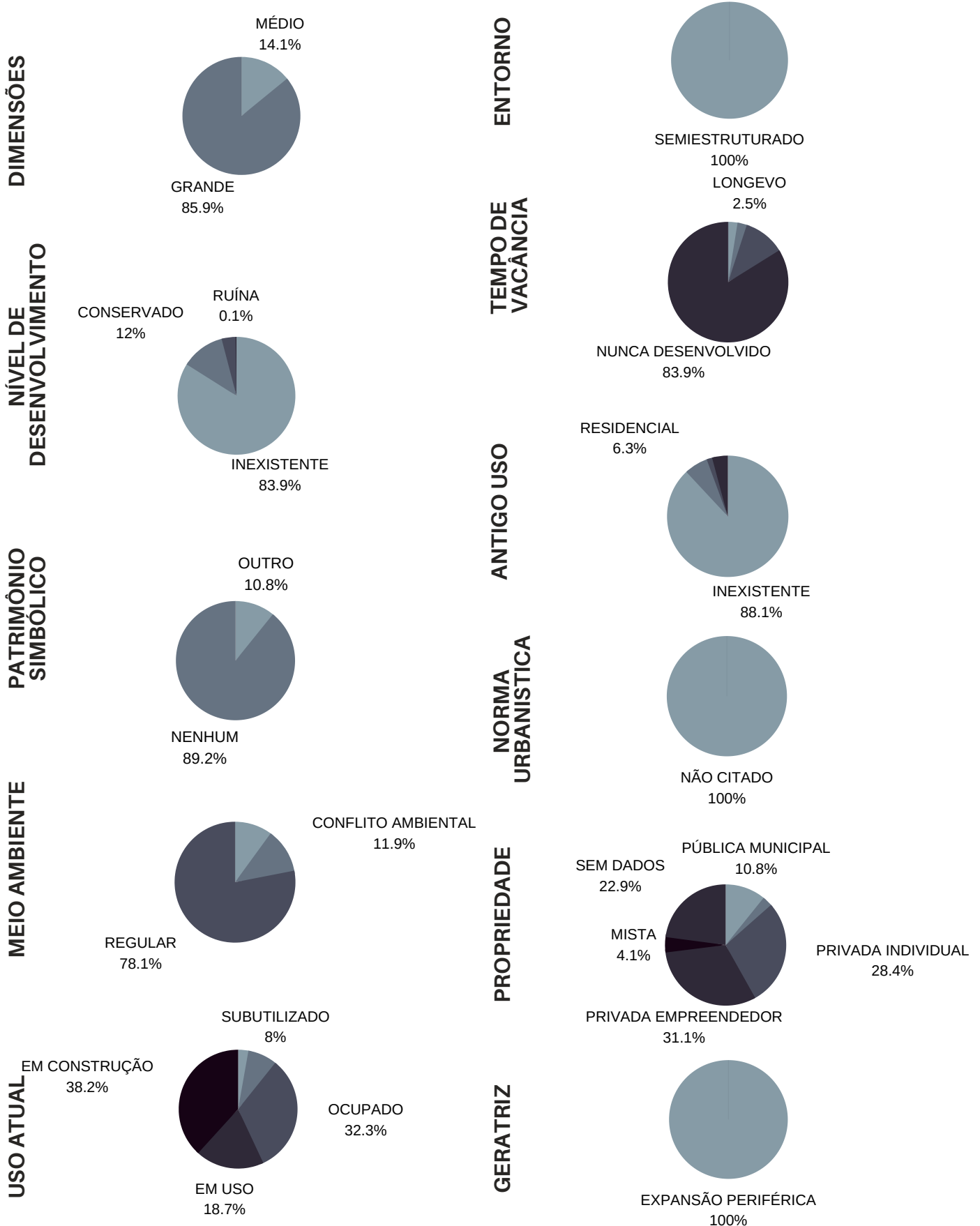
FONTE: PRÓPRIA COM BASE EM HORIQUINI; MOREIRA; ROSSI (2019)

A Macrozona Macrometropolitana se estende por toda a porção da cidade atravessada pelas Rodovias Anhanguera, Dom Pedro I, Adalberto Panzan e Santos Dumont. A pesquisa de De Carlo, Moreira e Rossi (2019) se aprofunda na análise dos vazios urbanos do entorno da rodovia Dom Pedro I que concentra em sua extensão população de baixa renda e empresas de logística (a oeste) e população de alta renda, condomínios de alto padrão e shoppings centers, se configurando como uma região de interesse do mercado imobiliário (a leste). Essa configuração urbana refletiu nas características dos imóveis analisados, apontando uma concentração de vazios urbanos com ocupação na região de população de baixa renda e a ocorrência de vazios urbanos em condomínios na região de alta renda, cujas fichas encontram-se em anexo (Anexo III). Na porção menos estruturada, a oeste, encontra-se o maior vazio analisado, com área total de 667.607,32 m².

Dos 85 imóveis analisados na Macrozona, a maioria é de grande porte com área acima a 10.000m², nível de desenvolvimento inexistente, sem relações de patrimônio, entorno semiestruturado, sem restrições ambientais, sem uso atual, sem antigo uso e de propriedade privada de pessoa jurídica. Portanto, configuram-se como vazios urbanos consequentes de entesouramento e expansão periférica. Destaca-se na análise dos casos dessa Macrozona a ausência significativa de dados quanto à propriedade dos imóveis, sendo que quase 30% não continham informações disponíveis para responder a este critério, sua maioria localizados nas Unidades de Gestão Amarais e Nova Aparecida. O total de área vazia analisada foi de 7.581.859,60 m². A sistematização completa das informações levantadas encontra-se no Anexo I. A distribuição das características levantadas dos imóveis da Macrozona se deu da seguinte forma:

GRÁFICO 7

Análise de vazios urbanos da Mz Macrometropolitana



FONTE: PRÓPRIA COM BASE EM DE CARLO; MOREIRA; ROSSI (2019)

Durante o processo de análise dos vazios urbanos, como parte do levantamento e confirmação do dado quanto à propriedade, foram utilizadas as informações disponibilizadas pela prefeitura publicadas anualmente no Diário Oficial do município quanto à lista dos devedores de IPTU do ano corrente, com a referência ao código cartográfico e ao valor total devido. Nesse sentido, como informação complementar ao estudo das características dos vazios urbanos de Campinas, foram levantados aqueles de propriedade privada que continham dívidas de IPTU junto à prefeitura no ano de 2018. No caso da análise das propriedades da Macrozona Macrometropolitana, dos 85 imóveis estudados 44 possuem dívidas no valor total de R\$ 12.147.745,02. A média de valor devido dentre os levantados é de R\$ 276.085,11. Destacam-se destes casos, 12 propriedades que possuem dívidas acima da média, totalizando R\$ 9.719.672,17, 80% do total devido. O caso com maior dívida (ficha 34 do Anexo III) é de R\$ 1.593.529,34, cerca de 1% do valor venal do imóvel (R\$ 113.364.021,70 de acordo com dados de IPTU de 2020).

Tabela 9- Dívida de IPTU nos casos analisados da Macrozona Macrometropolitana

NÚMERO DA FICHA	VALOR IPTU DEVIDO EM 2018
2	R\$ 546.241,42
7	R\$ 382.454,94
10	R\$ 80.765,24
12	R\$ 106.797,49
18	R\$ 11.069,10
19	R\$ 12.182,43
20	R\$ 90.221,14
23	R\$ 211.399,02
24	R\$ 134.106,87
27	R\$ 44.035,53
28	R\$ 27.746,95
31	R\$ 1.135.269,28
33	R\$ 30.108,74
34	R\$ 1.593.529,34
35	R\$ 19.967,67
37	R\$ 444.123,07
38	R\$ 116.681,06
39	R\$ 160.728,90
43	R\$ 134.048,89
44	R\$ 793.651,00
45	R\$ 67.851,84
47	R\$ 44.003,46
48	R\$ 21.642,02

49	R\$ 99.010,52
50	R\$ 54.617,96
51	R\$ 372.043,66
52	R\$ 430.894,31
53	R\$ 51.545,56
55	R\$ 26.031,45
56	R\$ 60.232,07
57	R\$ 53.076,98
59	R\$ 39.604,07
60	R\$ 8.683,53
61	R\$ 18.702,40
63	R\$ 24.586,22
64	R\$ 62.285,28
66	R\$ 58.581,07
67	R\$ 1.308.056,41
71	R\$ 136.233,72
72	R\$ 1.038.766,75
77	R\$ 192.789,10
79	R\$ 228.736,57
80	R\$ 301.086,00
83	R\$ 1.373.555,99
TOTAL	R\$ 12.147.745,02
MÉDIA	R\$ 276.085,11
SOMA DOS ACIMA DA MÉDIA	R\$ 9.719.672,17
CASOS ACIMA DA MÉDIA	12

FONTE: Própria com base em HORIQUINI; MOREIRA; ROSSI (2019) e dados do IPTU 2018

No caso da análise das propriedades da Macrozona de Estruturação Urbana, dos 82 imóveis estudados, 31 possuem dívidas no valor total de R\$ 10.529.212,01. A média de valor devido dentre os levantados é de R\$ 339.652,00. Destacam-se destes casos, 5 propriedades que possuem dívidas acima da média, totalizando R\$ 8.512.058,14 que representa 80,84% da dívida total. O caso com maior dívida (ficha 50 do Anexo IV) é de R\$ 5.076.873,36, cerca de 2,5% do valor venal do imóvel (R\$ 205.202.096,40 com dados do IPTU de 2020). Quanto à sistematização das dívidas levantadas tem-se:

Tabela 10 - Dívida de IPTU nos casos analisados da Macrozona de Estruturação Urbana

NÚMERO DA FICHA	VALOR IPTU DEVIDO EM 2018
4	R\$ 130.014,39
5	R\$ 200.220,76

7	R\$ 538,32
8	R\$ 673.782,02
17	R\$ 55.239,26
18	R\$ 55.239,26
23	R\$ 107.762,72
33	R\$ 49.336,98
34	R\$ 842.184,85
35	R\$ 27.469,16
41	R\$ 43.884,77
42	R\$ 717,12
43	R\$ 2.975,19
50	R\$ 5.076.873,36
56	R\$ 1.320.009,28
57	R\$ 181.601,09
59	R\$ 164,78
60	R\$ 60.395,64
62	R\$ 22.524,00
63	R\$ 2.001,70
65	R\$ 599.208,63
67	R\$ 90.619,24
68	R\$ 39.195,25
69	R\$ 39.195,25
70	R\$ 99.689,07
71	R\$ 38.474,08
73	R\$ 54.732,21
75	R\$ 124.985,41
76	R\$ 301.492,42
77	R\$ 129.003,23
79	R\$ 159.682,57
TOTAL	R\$ 10.529.212,01
MÉDIA	R\$ 339.652,00
SOMA DOS ACIMA DA MÉDIA	R\$ 8.512.058,14
CASOS ACIMA DA MÉDIA	5

FONTE: Própria com dados do IPTU 2018

Tabela 11 - Totais de dívida de IPTU dos casos analisados

TOTAL NA MACROZONA MACROMETROPOLITANA	R\$ 12.147.745,02
TOTAL NA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA	R\$ 10.529.212,01
TOTAL	R\$ 22.676.957,03
MÉDIA	R\$ 302.359,43
SOMA DOS ACIMA DA MÉDIA	R\$ 17.930.644,31
CASOS ACIMA DA MÉDIA	16

MÉDIA DO VALOR DEVIDO ENTRE OS 16 MAIORES	R\$ 1.120.665,27
MÉDIA DO VALOR DEVIDO ENTRE OS 59 MENORES	R\$ 80.445,98

FONTE: Própria com dados do IPTU 2018

Como forma de verificação da valorização apropriada pelos proprietários dos imóveis vagos retidos como reserva de valor, foram examinados os casos de propriedade privada de cada Macrozona com relação ao preço do m² da Planta Genérica de Valores de 2005 e de 2018, levantando sua variação e, portanto, a valorização do imóvel dentro do espaço temporal analisado. O total dos dados levantados quanto à valorização encontra-se no Apêndice I.

Tabela 12 - Valorização dos imóveis analisados de 2005 a 2018

FICHA	VALOR M ² 2005	VALOR M ² 2018	VALORIZAÇÃO DO M ² x ÁREA DO TERRENO	VALORIZAÇÃO %
Macrozona de Estruturação Urbana				
1	R\$ 39,98	R\$ 410,14	R\$ 37.557.338,68	389
2	R\$ 70,27	R\$ 613,36	R\$ 12.732.009,14	316
4	R\$ 29,28	R\$ 613,36	R\$ 33.059.686,80	899
5	R\$ 64,41	R\$ 613,36	R\$ 58.165.006,52	354
6	R\$ 39,98	R\$ 592,46	R\$ 42.787.959,20	606
7	R\$ 52,97	R\$ 613,36	R\$ 10.862.529,50	452
8	R\$ 64,41	R\$ 370,66	R\$ 104.469.735,98	174
10	R\$ 68,10	R\$ 662,59	R\$ 124.894.752,91	364
13	R\$ 35,14	R\$ 406,85	R\$ 12.982.259,66	452
14	R\$ 45,40	R\$ 396,94	R\$ 16.015.557,17	317
15	R\$ 46,85	R\$ 396,94	R\$ 9.582.919,07	304
16	R\$ 60,53	R\$ 396,94	R\$ 2.994.316,47	213
17	R\$ 81,98	R\$ 438,07	R\$ 5.410.664,91	155
19	R\$ 135,75	R\$ 1.052,10	R\$ 85.890.062,75	269
22	R\$ 46,85	R\$ 613,36	R\$ 207.130.024,32	524
23	R\$ 54,95	R\$ 851,43	R\$ 150.393.575,18	639
24	R\$ 86,83	R\$ 923,15	R\$ 115.029.935,47	407

25	R\$ 117,12	R\$ 923,15	R\$ 196.663.489,81	276
26	R\$ 105,41	R\$ 730,84	R\$ 13.148.132,38	231
27	R\$ 136,20	R\$ 553,88	R\$ 7.556.601,53	94
28	R\$ 128,83	R\$ 892,81	R\$ 11.516.924,78	230
29	R\$ 45,40	R\$ 592,46	R\$ 4.600.072,96	522
30	R\$ 81,98	R\$ 334,90	R\$ 4.480.257,24	95
31	R\$ 42,02	R\$ 996,49	R\$ 225.299.538,89	1.031
32	R\$ 43,22	R\$ 1.019,14	R\$ 55.543.327,58	1.024
33	R\$ 117,12	R\$ 913,48	R\$ 7.887.685,58	272
34	R\$ 75,12	R\$ 1.226,64	R\$ 88.061.983,00	678
35	R\$ 86,83	R\$ 699,53	R\$ 69.516.458,96	284
36	R\$ 71,11	R\$ 699,53	R\$ 19.240.814,53	369
37	R\$ 63,41	R\$ 858,91	R\$ 15.443.427,43	546
38	R\$ 113,49	R\$ 978,33	R\$ 1.221.621.196,69	311
39	R\$ 75,12	R\$ 2.410,15	R\$ 2.155.505.124,25	1.430
40	R\$ 110,25	R\$ 8.424,32	R\$ 36.273.980,87	3.543
41	R\$ 134,39	R\$ 853,97	R\$ 7.720.438,76	203
42	R\$ 28,27	R\$ 263,43	R\$ 1.347.680,53	344
43	R\$ 585,59	R\$ 4.522,78	R\$ 19.466.383,44	268
50	R\$ 15,13	R\$ 347,53	R\$ 620.257.344,38	995
51	R\$ 30,27	R\$ 496,68	R\$ 853.391.322,62	682
54	R\$ 11,71	R\$ 449,28	R\$ 369.780.938,42	1.729
56	R\$ 11,71	R\$ 496,68	R\$ 774.270.481,08	1.922
57	R\$ 11,71	R\$ 387,00	R\$ 99.379.290,27	1.475
58	R\$ 25,86	R\$ 432,70	R\$ 147.073.595,12	698
59	R\$ 15,13	R\$ 432,70	R\$ 112.887.751,13	1.263
60	R\$ 17,57	R\$ 395,12	R\$ 51.792.593,67	972
62	R\$ 14,76	R\$ 496,68	R\$ 6.466.436,12	1.504
63	R\$ 15,13	R\$ 481,35	R\$ 284.143.900,79	1.416

64	R\$ 15,13	R\$ 487,59	R\$ 277.428.620,92	1.436
65	R\$ 15,13	R\$ 487,59	R\$ 222.671.988,38	1.436
66	R\$ 39,98	R\$ 470,07	R\$ 122.132.733,81	460
67	R\$ 22,42	R\$ 470,07	R\$ 121.340.992,54	900
68	R\$ 10,70	R\$ 320,86	R\$ 266.171.726,38	1.329
70	R\$ 7,49	R\$ 470,07	R\$ 351.859.786,77	2.890
71	R\$ 15,13	R\$ 487,59	R\$ 98.655.807,05	1.436
72	R\$ 16,56	R\$ 136,27	R\$ 18.080.790,71	292
73	R\$ 15,13	R\$ 481,35	R\$ 23.694.713,92	1.416
75	R\$ 59,80	R\$ 496,68	R\$ 38.830.529,39	296
76	R\$ 58,56	R\$ 470,07	R\$ 59.333.276,82	283
77	R\$ 45,40	R\$ 590,10	R\$ 138.635.205,16	520
78	R\$ 58,56	R\$ 708,12	R\$ 79.830.140,98	476
79	R\$ 81,98	R\$ 622,89	R\$ 15.268.057,83	262
81	R\$ 29,28	R\$ 192,37	R\$ 14.629.238,78	213
82	R\$ 32,32	R\$ 192,37	R\$ 9.406.953,99	184

Macrozona Macrometropolitana

2	R\$ 29,09	R\$ 510,07	R\$ 142.558.938,33	736
7	R\$ 28,27	R\$ 353,65	R\$ 28.408.473,77	496
8	R\$ 28,27	R\$ 353,65	R\$ 20.811.079,93	496
9	R\$ 28,27	R\$ 353,65	R\$ 18.877.548,03	496
10	R\$ 51,70	R\$ 564,23	R\$ 20.165.472,73	420
12	R\$ 28,27	R\$ 564,23	R\$ 12.863.157,30	851
18	R\$ 45,40	R\$ 564,23	R\$ 18.385.686,37	492
19	R\$ 45,40	R\$ 564,23	R\$ 6.486.374,01	492
20	R\$ 45,40	R\$ 564,23	R\$ 10.077.699,84	492
21	R\$ 93,69	R\$ 564,23	R\$ 89.492.081,78	187
22	R\$ 93,69	R\$ 564,23	R\$ 33.949.973,83	187
23	R\$ 93,69	R\$ 564,23	R\$ 15.285.226,75	187

24	R\$ 56,56	R\$ 564,23	R\$ 28.636.407,06	376
25	R\$ 22,63	R\$ 564,23	R\$ 16.910.176,78	1.089
27	R\$ 51,70	R\$ 564,23	R\$ 9.500.535,20	420
28	R\$ 51,70	R\$ 564,23	R\$ 4.813.107,87	420
31	R\$ 56,56	R\$ 1.236,07	R\$ 413.867.505,26	942
33	R\$ 70,27	R\$ 1.236,07	R\$ 10.102.729,83	739
34	R\$ 70,27	R\$ 1.236,07	R\$ 41.281.013,55	739
35	R\$ 128,83	R\$ 1.182,96	R\$ 2.051.508,28	338
37	R\$ 117,12	R\$ 713,86	R\$ 66.849.868,07	191
38	R\$ 226,25	R\$ 1.411,02	R\$ 6.344.777,76	197
39	R\$ 226,25	R\$ 1.411,02	R\$ 7.197.524,65	197
40	R\$ 226,25	R\$ 693,02	R\$ 37.458.247,84	46
41	R\$ 28,27	R\$ 3.032,15	R\$ 94.471.906,00	5.013
43	R\$ 226,25	R\$ 551,73	R\$ 16.256.733,98	16
44	R\$ 117,98	R\$ 783,96	R\$ 80.092.934,69	217
45	R\$ 35,14	R\$ 411,71	R\$ 8.077.462,23	459
46	R\$ 35,14	R\$ 411,71	R\$ 6.341.712,25	459
47	R\$ 35,14	R\$ 411,71	R\$ 6.243.641,21	459
48	R\$ 35,14	R\$ 411,71	R\$ 3.908.932,50	459
49	R\$ 35,14	R\$ 411,71	R\$ 13.807.969,53	459
50	R\$ 35,14	R\$ 411,71	R\$ 10.517.110,40	459
51	R\$ 39,98	R\$ 411,71	R\$ 46.335.430,61	391
52	R\$ 27,47	R\$ 411,71	R\$ 62.848.951,25	614
53	R\$ 46,85	R\$ 411,71	R\$ 5.915.901,58	319
54	R\$ 46,85	R\$ 1.007,53	R\$ 11.907.904,57	925
55	R\$ 39,98	R\$ 441,76	R\$ 2.659.620,49	427
56	R\$ 81,98	R\$ 1.007,53	R\$ 7.807.025,63	486
57	R\$ 86,83	R\$ 1.007,53	R\$ 6.547.860,22	453
58	R\$ 46,85	R\$ 794,55	R\$ 2.591.435,41	709

59	R\$ 46,85	R\$ 794,55	R\$ 6.553.254,10	709
60	R\$ 46,85	R\$ 794,55	R\$ 2.404.902,02	709
61	R\$ 46,85	R\$ 794,55	R\$ 1.529.350,94	709
62	R\$ 57,51	R\$ 590,10	R\$ 8.053.600,10	389
63	R\$ 140,54	R\$ 794,55	R\$ 3.422.651,49	170
64	R\$ 140,54	R\$ 794,55	R\$ 5.246.042,32	170
65	R\$ 110,25	R\$ 308,01	R\$ 964.832,58	33
66	R\$ 110,25	R\$ 794,55	R\$ 6.269.250,10	244
67	R\$ 45,25	R\$ 1.019,14	R\$ 150.958.377,93	974
69	R\$ 46,85	R\$ 783,96	R\$ 17.825.209,71	698
71	R\$ 83,23	R\$ 633,99	R\$ 10.624.492,11	263
72	R\$ 59,80	R\$ 1.129,45	R\$ 364.100.283,84	800
73	R\$ 27,97	R\$ 633,99	R\$ 37.253.208,72	981
76	R\$ 110,25	R\$ 826,63	R\$ 63.294.865,53	257
77	R\$ 59,80	R\$ 996,49	R\$ 53.142.846,93	694
78	R\$ 59,80	R\$ 1.195,79	R\$ 58.098.307,50	853
79	R\$ 59,80	R\$ 1.195,79	R\$ 54.726.932,63	853
80	R\$ 59,80	R\$ 996,49	R\$ 41.010.932,26	694
81	R\$ 42,02	R\$ 996,49	R\$ 20.391.434,44	1.031
82	R\$ 27,97	R\$ 633,99	R\$ 40.897.557,68	981
83	R\$ 42,02	R\$ 826,63	R\$ 512.693.797,66	838
84	R\$ 92,12	R\$ 923,15	R\$ 540.487.534,35	378
85	R\$ 30,27	R\$ 826,63	R\$ 30.670.803,17	1.202
TOTAL:			R\$ 13.847.594.185,46	

FONTE: Própria com base nos dados da Planta Genérica de Valores de 2005 e 2018

Dos 126 imóveis de propriedade privada estudados, 20 obtiveram uma valorização superior a 1000%, todos localizados em regiões periféricas. A maioria dos imóveis com essa valorização encontram-se na porção sudoeste da cidade, no eixo de expansão centro-Viracopos, confrontando as principais vias de conexão instaladas para abastecer a população que se instalou nos

loteamentos periféricos de infraestrutura precária, implementados nessa região ao longo dos anos.

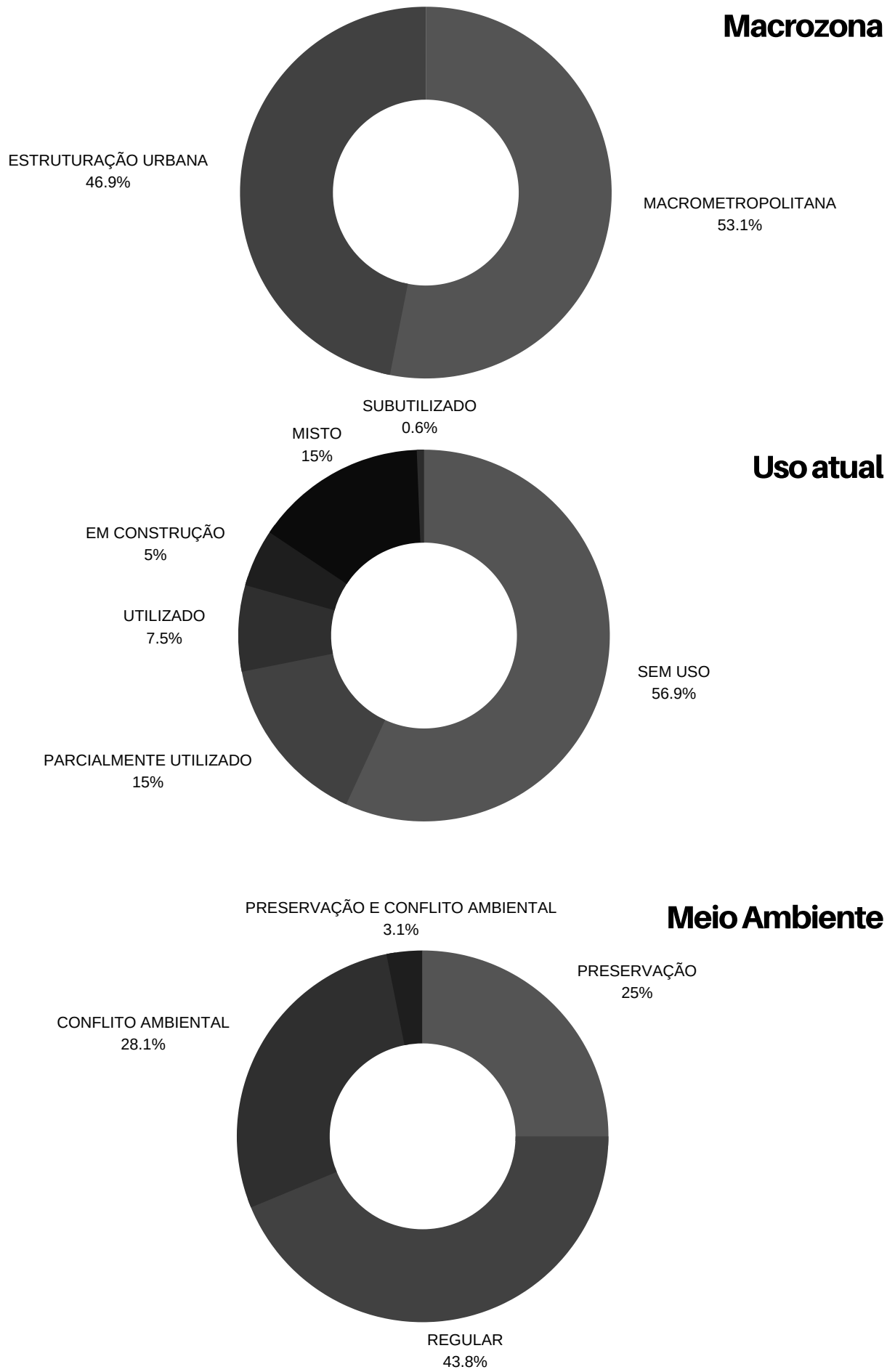
Segundo Semeghini:

A dotação de infraestrutura em áreas vazias, obtida pela inversão de recursos públicos, possibilitando a apropriação privada do diferencial de valor de terra assim gerado, constitui uma das principais formas de ganho especulativo. (SEMEGHINI, 2006, p.61)

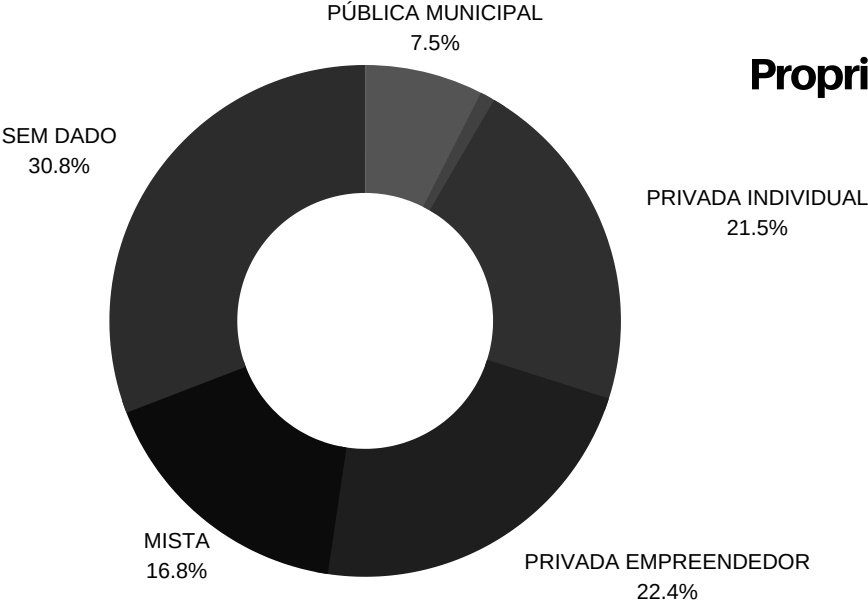
Apesar do valor do m² estabelecido pela Planta Genérica de Valores Municipal muitas vezes não corresponder aos valores de mercado do imóvel, os já altos percentuais de valorização das propriedades referentes a esses dados apontam que o processo de construção e expansão da cidade está gerando mais valia urbana para o proprietário privado às custas dos gastos públicos em infraestrutura, pagos pela população como um todo.

Com a combinação dos dados gerados pela análise da amostra de vazios de ambas Macrozonas se tem o total de 167 propriedades estudadas, um percentual de 51,0% do total mapeado pela FUPAM em 2015. A composição final dos dados analisados dá-se nos gráficos a seguir.

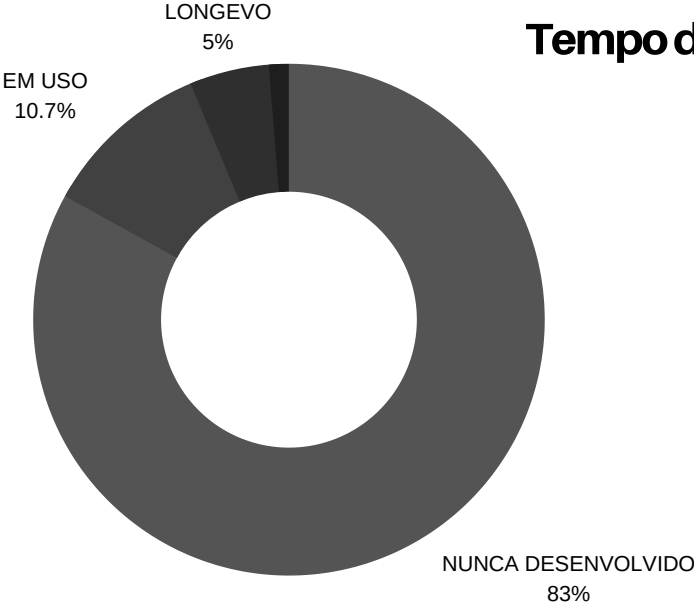
GRÁFICO 10 - INCIDÊNCIA DOS CRITÉRIOS NO TOTAL DA AMOSTRA DE VAZIOS ANALISADA



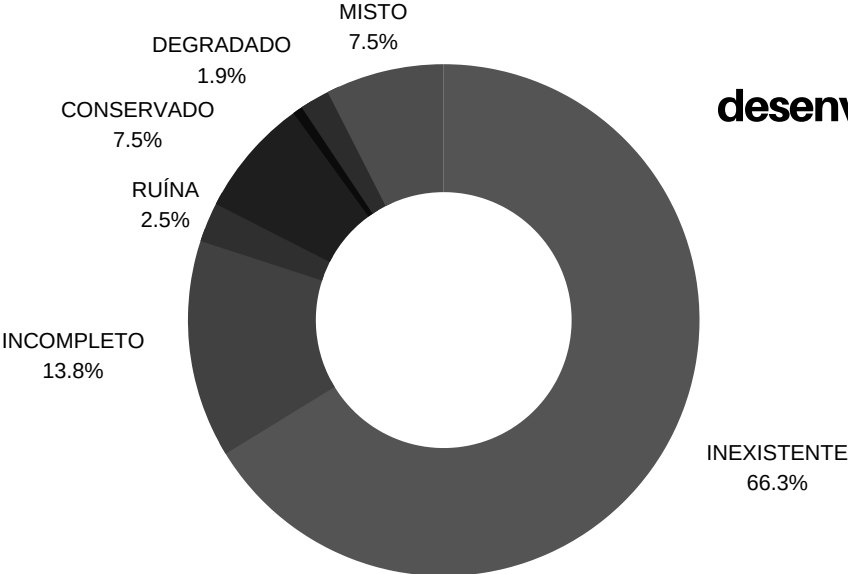
Propriedade



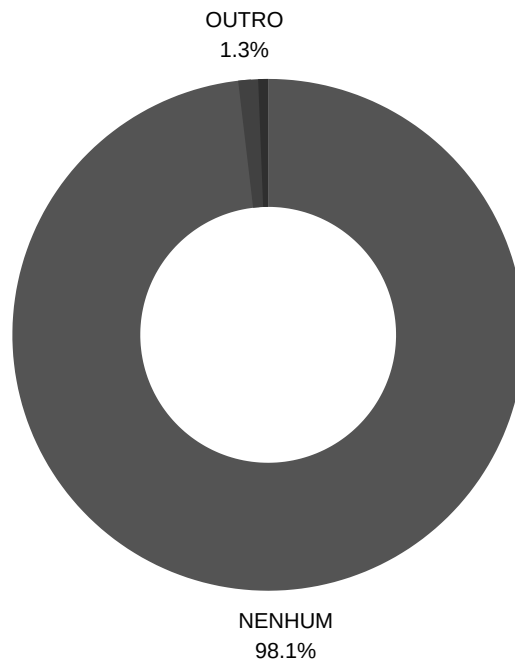
Tempo de vacância



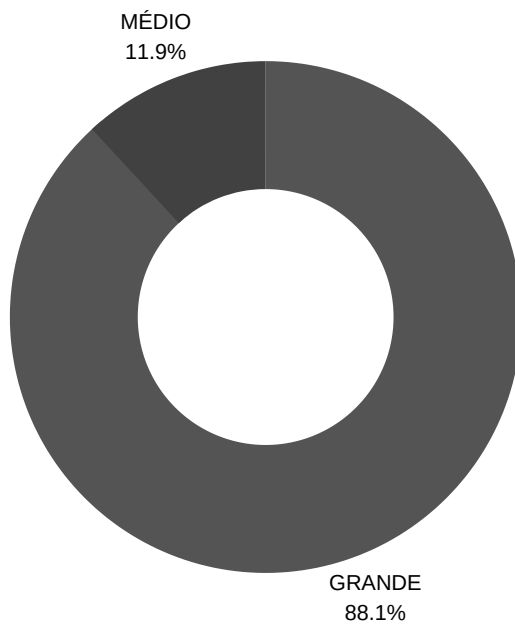
Nível de desenvolvimento



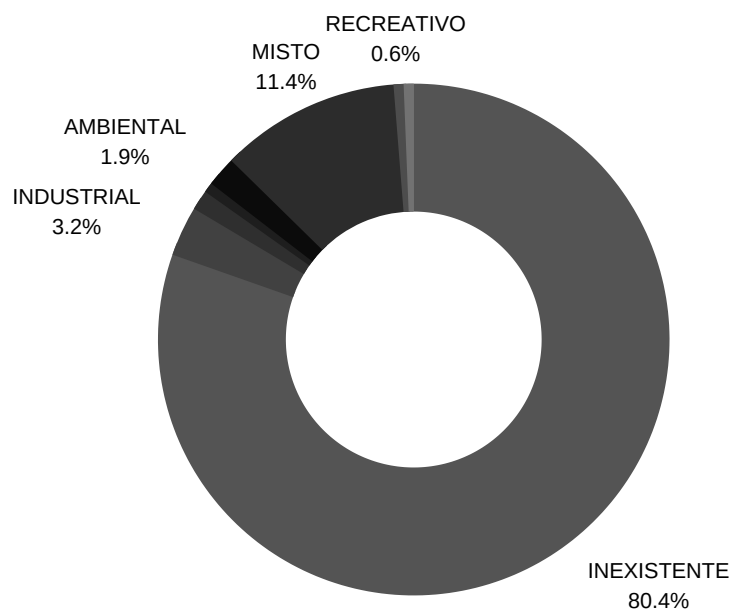
Patrimônio



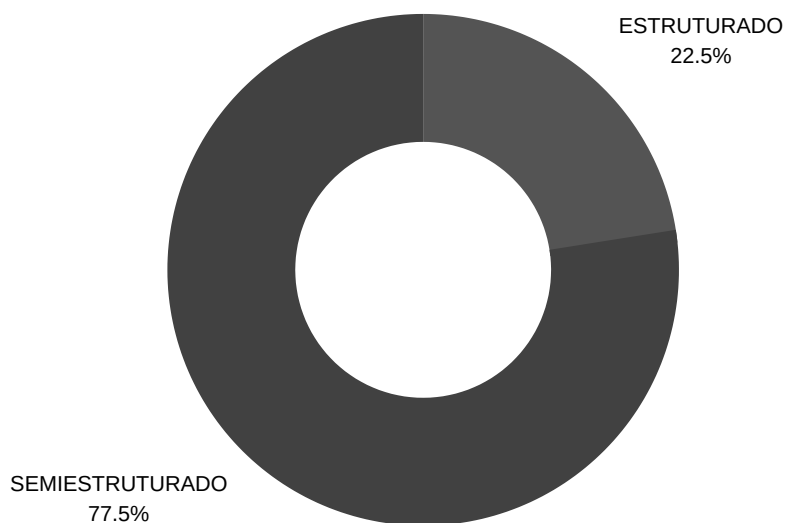
Dimensões



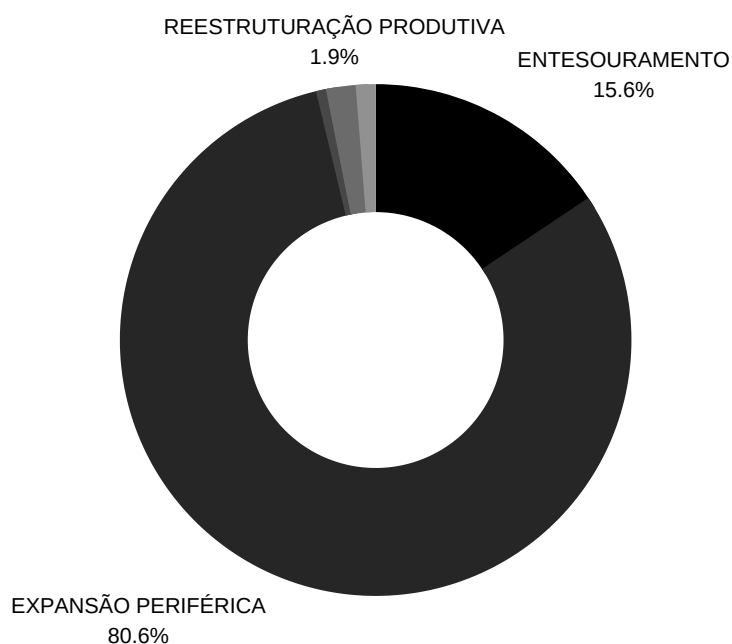
Antigo Uso



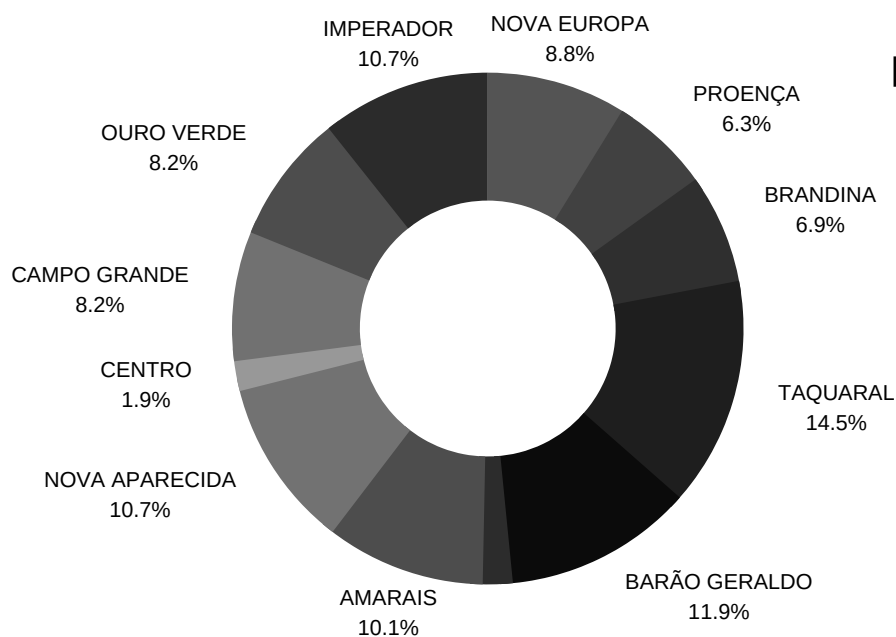
Entorno



Geratriz



Áreas de Planejamento e Gestão



FONTE: Própria com base em DE CARLO; MOREIRA; ROSSI (2019) e HORIQUINI; MOREIRA; ROSSI (2019)

Sendo a margem de erro de 5,47% com uma confiabilidade de 95%, pode-se considerar a amostra estatisticamente representativa. Nesse sentido, pode-se afirmar que os vazios urbanos de Campinas são predominantemente glebas nunca desenvolvidas, em regiões semiestruturadas, geradas pela expansão periférica e pelo entesouramento. Os dados quanto à propriedade apontam para o caráter privado, de pessoa jurídica como predominante, seguido pelos casos de propriedade de pessoas físicas. Destaca-se nesta análise a ausência de dados quanto à propriedade em 20% dos casos. A preservação ambiental ganha destaque no estudo, apontando que 56,2% dos imóveis possuem questões ambientais relevantes, relacionadas às áreas de preservação, à contaminação ou a desmatamento. Atualmente, 5,6% dos imóveis encontram-se em uso, deixando de se enquadrar como vazio urbano, sendo que destes, 5,3% casos contém ocupações. Outras propriedades estão em processo de construção (5%) e, caso concluídas e ocupadas, também deixarão de se enquadrar como vazio.

Excluindo os casos que estão em uso ou em construção, os de propriedade pública, os que possuem conflito ambiental e os que são patrimônio, têm-se que 47% dos imóveis analisados estão aptos à ocupação totalizando 5.440.683,72 m², sendo 26% em região estruturada da cidade e 74% em região semiestruturada. Se os imóveis vazios da cidade como um todo seguissem essa proporção, dos 73.250.000 m² de glebas vazias levantadas em 2015 pela FUPAM, 34.427.500 m² estariam aptas à ocupação¹¹.

As limitantes e possibilidades dos Instrumentos contidos no Estatuto da Cidade nos diversos tipos de vazios urbanos foram sistematizadas, disponíveis no Apêndice II, para se verificar a que tipo de vazio urbano a lei é aplicável e assim apontar os instrumentos que melhor respondem à realidade da cidade de Campinas. Nesse sentido, os instrumentos que se adequam, segundo os dados levantados, são o Parcelamento e Edificação Compulsórios combinado ao IPTU Progressivo e a Desapropriação, o Direito de Preempção, o Consórcio Imobiliário, o Usucapião, a Concessão do Direito Real de Uso e as Zonas

11 Considerando que dessa área 40% seria revertida em moradia e o restante em área livre, calçadas e ruas, tem-se um total de 68.855 lotes de 200m², podendo abarcar uma média de 275.000 pessoas. Adotando-se a projeção de população de Campinas para 2030 da fundação SEADE, essa área vazia abarcaria 257% da população para os próximos 15 anos.

Especiais de Interesse Social, respondendo à possibilidade de aplicação dentro dos tipos de vazios existentes e as suas limitações.

O Plano Diretor de 2006 continha em seu corpo de lei diversos instrumentos para se fazer cumprir a função social da propriedade, e dentre eles os listados anteriormente. A lei se incumbia, na teoria, de reverter o quadro de ociosidade da cidade, manifestado pelos grandes vazios urbanos nunca desenvolvidos. Esse tipo de vazio, verificado como predominante na cidade, foi objeto de mapeamento e determinação de aplicação de instrumentos pelos Planos Locais de Gestão, mas não foram implementados. O Plano Diretor de 2018, apesar de avançar na inclusão do instrumento Arrecadação de Imóvel Abandonado, mantém seu foco na atuação nos imóveis vagos de mesmo tipo, de médias e grandes dimensões que possuem pequenas construções ou não as possuem. Nesse sentido, ambos os planos são coerentes com a realidade dos vazios urbanos de Campinas. O atual Plano Diretor, ao descrever o instrumento Parcelamento e Edificação Compulsórios e estabelecer critérios de definição de propriedades onde é aplicável, faz um recorte dos vazios urbanos onde visa fazer cumprir a função social. Esse recorte, se aplicado ao levantamento realizado, corresponderia a 10,77% dos vazios da cidade de Campinas analisados, ou seja, se o instrumento for regulamentado e implementado, pode reverter 1.805.461 m² da área urbana analisada.

O maior desafio é a conciliação do possível novo uso da propriedade e suas condições ambientais - vegetais e hídricas - já que grande parte dos vazios urbanos possuem matas, nascentes, rios e suas APPs dentro de seus perímetros. Salienta-se que a terra desprovida de construção e, portanto, de impermeabilização do solo, possui papel ambiental relevante na cidade para percolação de águas pluviais e pode trazer benefícios para a prevenção de enchentes. Cabe a um estudo aprofundado compreender o papel dessas propriedades na estrutura hídrica e ambiental da cidade de Campinas para que seja possível uma ocupação com impacto positivo.

Quanto aos outros tipos de vazios urbanos, em minoria no estudo ou aqueles que não foram levantados - como os edificados fechados conservados por exemplo - vê-se que os instrumentos adotados e os planos analisados possuem limitações que impedem sua aplicação. O instrumento Arrecadação de Imóvel Abandonado pode se configurar como uma alternativa à carência de atuação na vacância imobiliária, mas este não é descrito em lei e, portanto,

seus parâmetros de aplicação ainda não foram fixados, apenas o que consta na Lei Federal 10.406 de 2002. No caso da Utilização Compulsória, instrumento que também se configura como uma alternativa às limitações descritas, os parâmetros fixados pelo Plano Diretor de 2018 determinam que deve ser aplicado em imóvel que possui metragem superior a 1000m², passível de verificação de não utilização com as concessionárias de água e luz. Nesse sentido, não influi na grande maioria dos imóveis residenciais de Campinas, que possuem metragem inferior. Além disso, os dados da vacância imobiliária não foram levantados durante o processo de revisão do atual Plano Diretor e inexistente mapeamento deste tipo de vazio. Apenas os dados do Censo apresentam informações quanto a esse tipo de vazio, na modalidade residencial, e apontam para um crescimento da quantidade de imóveis vagos na cidade, mas estes já podem ser considerados defasados. Uma aproximação deste tipo de dado pode ser considerada pelos relatórios de dinâmica do mercado imobiliário de Campinas da SECOVI - SP. Segundo o relatório para o ano de 2018:

A cidade de Campinas encerrou julho de 2018 com a oferta de 2.959 unidades disponíveis para venda. Esta oferta é formada por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2015 a julho de 2018). (SECOVI, 2018, p.2)

Ainda neste relatório, de agosto de 2015 a julho de 2018 ocorreu a venda de 4.754 unidades e o lançamento de 7.713 unidades, com taxa de venda sob oferta de 61,6%. Segundo a SECOVI, total de valor gerado por venda, no período de 36 meses, foi de R\$ 1.723,8 milhões. Sendo assim, o estoque imobiliário residencial vertical de Campinas no ano de 2018, segundo a SECOVI, foi de 2.959 unidades. A distribuição tipológica, de área e preço se deu da seguinte forma:

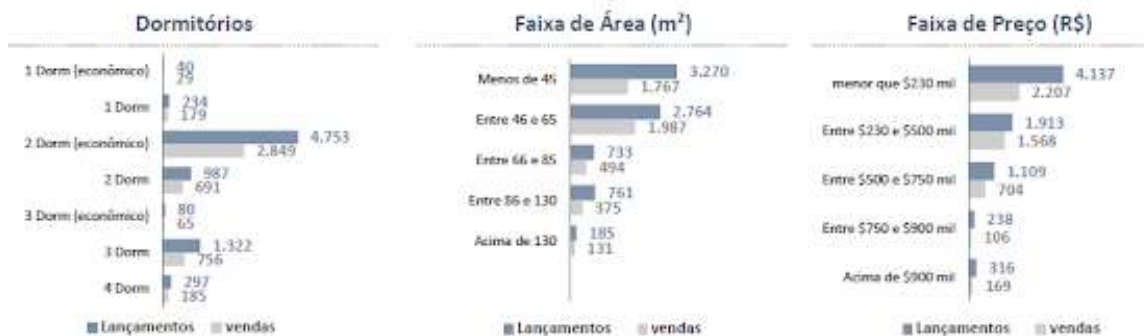


Figura 22 - Lançamentos e vendas de imóveis verticais em Campinas FONTE: SECOVI, 2018

Nesse sentido, de acordo com esse levantamento, o estoque imobiliário de Campinas na tipologia residencial vertical se concentra majoritariamente na metragem inferior a 65m². O instrumento Ocupação Compulsória, sendo direcionado para construções acima de 1000m², não atingiria o padrão construtivo residencial vertical de Campinas. Quanto ao lançamento de loteamentos, o relatório aponta que 42 tiveram projeto aprovado de 2010 a 2018, colocando no mercado 7.852 lotes. O estoque imobiliário de lotes em 2018 na Região Administrativa de Campinas se deu da seguinte maneira:



Figura 23 - Lotes disponíveis para venda no estado de São Paulo por região administrativa FONTE: SECOVI, 2018

Com a adição de área advinda da expansão urbana aprovada com o Plano Diretor, o perímetro urbano se altera drasticamente, colocando à disponibilidade do mercado quantidade significativa de terra urbanizável, para além da terra vaga e dos imóveis vagos da cidade.

Segundo Villaça (1998) a localização de uma propriedade em relação aos elementos que conformam o espaço urbano dita o preço da terra em toda a cidade. Essa relação entre propriedades no espaço faz com que a formação de seus preços seja diferente do restante das mercadorias regidas pelo sistema capitalista, já que essa relação localizacional não é reproduzível, inferindo à propriedade da terra o teor de monopólio. Sendo assim, a relação entre oferta e demanda não infere no preço do solo urbano da mesma forma que regula o preço de mercadorias em geral, fazendo com que seja possível

obter lucro com a expansão e construção de novos empreendimentos, apesar da atual grande disponibilidade de imóveis e de terra vazia passível de ocupação.

Pelo contrário, a constituição da expansão e desconcentração gera novas localizações para se obter lucro, incitada pela especulação imobiliária e apoiada pelo fornecimento de infraestrutura pelo Estado. A combinação do investimento público e privado nessas novas áreas provoca a valorização do preço da terra, não só na região periférica, mas na cidade como um todo, já que o valor da propriedade urbana é relacionado com a localização de todos os elementos de uma cidade. Nesse sentido, a expansão periférica combinada com o investimento público premia com mais valia urbana os proprietários que retêm sua terra visando a valorização.

Sendo a terra um elemento ativo de acumulação, a lógica a qual responde induz a produção de periferia na escala do urbano em busca de valorização. Sendo assim, não é verdade que a periferia existe por ausência do Estado, haja vista que ele é determinante dessas relações de expansão, até mesmo indutor. A articulação entre o setor imobiliário e o poder público que gera políticas de planejamento capazes de perpetuar o uso antissocial da urbanização, através do ganho privado do gasto público, vai contra qualquer política voltada à função social da propriedade e da cidade.

A adição da Macrozona de Desenvolvimento Ordenado na revisão do Plano Diretor de 2018 diz tanto sobre a postura da política de combate aos vazios urbanos quanto à adoção de instrumentos que não foram regulamentados e aplicados. Atua, portanto, em prol do mercado em duas frentes, na impunidade e na premiação da retenção rentista, pela apropriação da mais valia advinda do investimento público em infraestrutura. Cabe salientar que a gestão municipal acumula quatro anos de déficit nas contas públicas, segundo o Tribunal de Contas do Estado, concluindo o ano de 2018 com o déficit de R\$ R\$ 4.957.155,21. Anunciou no início do ano de 2019 um contingenciamento orçamentário, com os maiores cortes nas secretarias de Cultura e de Desenvolvimento Econômico, Social e Turismo, em paralelo à abertura de contratação de instituição financeira para empréstimo de R\$240.000.000,00 para obras de infraestrutura urbana e mobilidade¹². Nesse

12 PMC.2019.00028786-01 de 2020: Contratação de Instituição(ões) Financeira(s) integrante(s) do Sistema Financeiro Nacional, de natureza pública ou privada, para realização de operação

sentido viabiliza, com o discurso de crise, medidas contrárias às que poderiam solucionar questões urbanas de segregação, espraiamento, retenção rentista da terra, entre outros. Vai à contramão do que diz ser o objetivo e a visão de futuro para a cidade de Campinas,

de crédito bancário que será aplicada em obras e projetos de mobilidade urbana, projetos de infraestrutura urbana, abrangendo galerias de águas pluviais, drenagem, saneamento básico, pavimentação, inclusive desapropriações.

Considerações finais

Este trabalho buscou compreender como a gestão municipal de Campinas responde à problemática dos vazios urbanos nos Planos Diretores Municipais de 2006 e 2018. Nesse sentido, buscou-se analisar o histórico de abordagem quanto aos vazios urbanos em Campinas pela gestão municipal e sua legislação urbanística, identificar quais os tipos de vazios urbanos existentes em Campinas, e quais os planos abordam, e identificar as alterações quanto aos vazios de 2006 a 2018 no cumprimento da função social da propriedade.

Neste processo, evidenciou-se que a problemática em relação ao vazio urbano se inicia em sua nomenclatura, já que o termo abarca diversas formas. Apesar de os vazios urbanos se manifestarem a décadas nas cidades brasileiras, poucos são os estudos que se debruçam em sua nomenclatura e suas características, sendo que as publicações sobre o tema se aprofundam em estudos de caso de cidades específicas, com suas particularidades. Porém, os estudos recentes quanto ao tema trazem importantes contribuições, através dessas particularidades, para a construção de um referencial metodológico de análise de vazios urbanos, para a leitura tanto de Campinas quanto de outros municípios, possibilitando o aperfeiçoamento da aplicação da legislação para induzir seu uso. A leitura das características dos vazios numa cidade pode apontar quais instrumentos são mais recomendados de se adotar nos Planos Diretores, como determinar as diretrizes e arranjo institucional desses instrumentos e ainda, após sua aprovação, a organização da aplicação, do monitoramento e controle, tanto pela população quanto pelo poder público. Entende-se, portanto, que uma leitura aprofundada da realidade dos vazios urbanos de uma cidade é essencial para se fazer cumprir a função social da propriedade.

Com a gradativa e tardia consolidação da relação jurídica de direito-dever que incide na propriedade privada no Brasil, visando à eliminação do caráter absoluto da propriedade e não legitimando a que não cumpre sua função social, a administração pública se viu munida de aparato legal em suas ações de combate à ociosidade urbana. Cabe ao município a aplicação das diretrizes da política urbana que visam a democratização do acesso à cidade, através do Plano Diretor e de instrumentos urbanísticos nele contidos. Nesse sentido, existe respaldo legal para a intervenção estatal na propriedade privada no Brasil hoje, visando o bem coletivo.

Porém, a lógica neoliberal, que adentra o aparato do Estado e exacerba relações mercantis, a partir dos anos 1970, inaugura um novo desafio na busca pelo direito à cidade. O Estado, com seu papel central na organização urbana, reflete na sua atuação os interesses do mercado, agindo em prol da mobilidade do capital. Nesse sentido, áreas de expansão, zoneamentos, diretrizes de ocupação e de crescimento que giram em torno de uma apropriação e valorização da terra que refletem os interesses econômicos mascarados no discurso de benefício para a população como um todo, inaugurando uma nova fase na urbanização brasileira de privatização de lucros e socialização de perdas realizada pelo poder das camadas dominantes.

Ao se aprofundar no caso da cidade de Campinas, nota-se que a lógica mercadológica que incide na construção da cidade é verificável em seu crescimento urbano, apontando uma gradual conformação segregada e espraiada, que gera vazios em seu território. Quanto ao papel do planejamento urbano municipal, manifestado pelos Planos Diretores, pouco atuou para conter esse processo. Durante os períodos estudados, o que se verificou foi a constante expansão do perímetro urbano e a permanência dos vazios na cidade, apesar da existência de planos que contam em seu discurso com a busca pela contenção da expansão e o combate aos vazios urbanos, adotando as diretrizes nacionais. Os dados disponibilizados quanto aos vazios urbanos apontam que desde a década de 1970 essa problemática é questionada, sendo tratada em diversos relatórios e leituras da cidade. Apontam uma concentração de vazios na porção sudoeste da cidade, a mesma que concentra população de baixa renda e o histórico de instalação de loteamentos e alteração de perímetro, criando uma vertente de expansão centro-aeroporto. Nesse sentido, o crescimento urbano de Campinas se manifesta historicamente na lógica expansionista e segregadora, com geração de vazios urbanos manifestados por grandes glebas nunca construídas, perpetuado com uma atuação cúmplice do poder público.

Os Planos Diretores de Campinas de 2006 e de 2018, pós Estatuto da Cidade, agregam em seu conteúdo os preceitos constitucionais de democratização do acesso à terra e os instrumentos urbanísticos capazes de se fazer cumprir a função social da propriedade. No corpo da lei, objetivam e trazem diretrizes de contenção da expansão urbana e da ociosidade, apontados como problemáticos em seu processo de construção segundo a leitura da cidade

efetuada. Porém, como apontado, não mapeiam ou determinam a aplicação de instrumentos nesses imóveis, deixando para leis subsequentes essa incumbência e removendo, assim, sua auto aplicabilidade. Nota-se que a questão dos vazios urbanos permeia o Plano Diretor de 2006 em sua totalidade, porém, no caso de 2018, essa questão é intensivamente tratada no processo participativo, mas não têm o peso proporcional em seu corpo de lei.

O único instrumento mapeado no Plano Diretor de 2006, as ZEIS, não foi totalmente implementado e as áreas mapeadas encontram-se em sua maioria vazias até hoje. Além disso, o instrumento foi direcionado para regiões periféricas com concentração de precariedade e população de baixa renda, apesar de se constatar a existência de vazios em toda a cidade, não respondendo aos objetivos de democratização do acesso à cidade. No Plano de 2018 esse instrumento é substituído, destinando a aplicação em áreas que já apresentam concentração de pobreza e precariedade, como no anterior.

No período entre 2006 e 2018 foram construídos os Planos Locais de Gestão, responsáveis pela delimitação de vazios urbanos para aplicação dos instrumentos contidos em lei, que não foram totalmente concluídos. Nesse sentido, dos vazios urbanos levantados pelo Plano Diretor de 2006 e os Planos Locais de Gestão, apenas cerca de 0,5% encontram-se ocupados atualmente. Essa falha no cumprimento dos objetivos do Plano Diretor de 2006 é continuada no Plano Diretor de 2018, já que, através da análise dos vazios nesse período, constatou-se que apenas 10% encontra-se ocupado ou em construção, contabilizando-se inclusive as ocupações, que não são iniciativa da administração municipal. O Plano Diretor de 2018 viabiliza, ainda, a expansão do perímetro urbano, apesar dos diagnósticos e posicionamento da população sendo contrários a essa diretriz.

Nesse sentido, os Planos Diretores estudados, apesar de disporem de aparato legal abundante para aplicação na cidade e controlar as forças de mercado em prol do bem estar da população, reproduzem a lógica expansionista e segregadora que historicamente incide em Campinas. Na ausência de atuação em vazios urbanos e na liberação de ampliação de perímetro, permitem a apropriação da valorização da terra, privilegiando o interesse de poucos. Viabilizam essa expansão através do discurso de melhoria para a cidade durante o processo de construção do Plano Diretor, legitimando sua construção com o processo participativo. Dentre os falsos argumentos

utilizados, destaca-se a viabilização de acesso à terra barata e o desenvolvimento econômico do município como principais benefícios da expansão.

Verificou-se, ainda, que em Campinas existe uma carência de informações que apresentem caracterização precisa do tipo de vazio urbano existente, para que seja possível a compreensão da problemática e seu arranjo histórico. Os dados disponíveis possuem critérios de levantamento distintos e frequência temporal fragmentada, fazendo com que a crítica à atual política expansionista e à ausência de atuação sobre os vazios seja dificultada, impedindo o embasamento de uma atuação contrária à lógica de crescimento urbano atual.

Com a combinação dos dados gerados pela análise da amostra de vazios da cidade de Campinas, apontou-se para a predominância de um tipo de vazio urbano específico: gleba vazia de propriedade privada em regiões periféricas. Esse dado reforça a compreensão da lógica de construção da cidade, já que explicita a retenção especulativa relacionada à expansão periférica como predominante, que, como descrito, foi amparada pela administração municipal através da ampliação de perímetro urbano e do fornecimento de infraestrutura.

O ganho dessa retenção pôde ser analisado, comprovando que os imóveis vagos mantidos nos últimos 15 anos obtiveram uma alta valorização por metro quadrado sem qualquer investimento do proprietário em seu imóvel, já que a maioria se encontra sem construção até hoje. A ausência de indução de parcelamento, edificação e utilização é combinada à ausência de instrumentos de captação da valorização gerada pelo Estado, custeada por toda a população. Garante-se à propriedade privada uma proteção similar aos moldes anteriores à Constituição de 1988. Além disso, os imóveis analisados possuem dívidas de IPTU com altos valores, arrecadação que poderia ser direcionada a setores importantes para a população, apontando que o pouco que se institui como obrigatoriedade ao proprietário não está sendo cobrado.

A combinação dos montantes de valorização e dívida tributária levantados explicitam a gravidade da situação da apropriação indevida da valorização do solo na cidade e a ausência da justa distribuição de benefícios e ônus. Nesse sentido, aponta-se que o Estado, no caso de Campinas, é determinante dessas relações, perpetuando o uso antissocial da urbanização. Esse

processo somente cessará quando a lógica expansionista e de impunidade dos proprietários que não cumprem a função social for sanada.

O Estado, como principal agente planejador, mas não único, deve atuar nas cidades das mais variadas formas, mas, principalmente, através do importante papel de regulador da ocupação privada do espaço urbano e de combate de desigualdades. Vê-se que há influência das correlações de forças mercadológicas nessa atuação, na criação de regulações e nas suas aplicações. Alinhado aos interesses dominantes do mercado, que são colocados acima dos da coletividade, o Estado reflete essa dominação no planejamento e nos planos, separando o discurso da prática.

A preservação das oligarquias por alianças políticas se perpetua e, entre a lei e a sua aplicação, há um abismo que é mediado pelas relações de poder na sociedade que não só à condiciona, mas estabelece uma flexibilidade da legislação, onde o exercício do poder se adapta às circunstâncias. Essa lógica se estende à gestão municipal e seus respectivos Planos Diretores. O Plano Diretor, principal ferramenta de indução do cumprimento da função social da propriedade em vazios urbanos, combinado aos interesses mercadológicos, se torna mero instrumento para se vender como bem estar de todos as ações das camadas dominantes, as mesmas que usufruem da valorização desmedida da terra. Além disso, os planos recentes, chamados Planos Estratégicos, apesar da roupagem democrática e participativa, se mostram parte do ideário neoliberal, cumprindo o papel de desregular, privatizar, fragmentar e dar ao mercado um espaço absoluto, com a participação como forma de legitimação de discurso. Fazer cumprir a função social da propriedade, nesse quadro, se torna um desafio.

Com o advento do mercado financeiro globalizado, novos agentes de atuação no espaço - os incorporadores e investidores associados ao capital financeiro – passam a explorar a terra como uma forma de se obter renda, de diminuir riscos de investimentos, de estimular negócios e de prevenir oscilações de preços. O vazio urbano hoje mantém inúmeros vínculos com o movimento financeiro, evidenciando novas frentes do mercado imobiliário especulativo. Na cidade de Campinas essa situação pôde ser verificada no levantamento dos proprietários de pessoa jurídica, onde se evidencia a existência de empresas “real state” e de capital aberto. A constante, ao longo da história, é o

fato que a propriedade privada está sendo usada como reserva de valor, de forma a comprometer sua função social.

As cidades brasileiras refletem espacialmente desajustes históricos da nossa sociedade. Os limites do planejamento e controle municipal e as conquistas em prol da reforma urbana alcançadas em 1988 e 2001, que poderiam ser capazes de conter a influência do capital no espaço, se mostram antagônicas à atuação do Estado e a sua aplicação. Como vemos na cidade de Campinas, a gestão municipal responde à problemática dos vazios urbanos de maneira antagônica à preconizada pela legislação federal, com a consistente promoção dos interesses de mercado, como verificado em seu processo de crescimento, na construção e aplicação dos planos, incluindo os Planos Diretores de 2006 e de 2018, e nas características da manifestação dos vazios urbanos apresentadas nesta pesquisa. A busca pela democratização de acesso à terra permanece no discurso.

Uma vez que o Estado, que segue os preceitos capitalistas, tem como função estabelecer e resguardar o regime de propriedade privada da terra, a legislação que visa a democratização de acesso à cidade apenas age a fim de atenuar as consequências estruturais desse sistema. Como intrínseco a esse modelo de Estado, toda legislação tem como limitante a manutenção da propriedade privada da terra. O aperfeiçoamento da legislação e do controle de aplicação das leis como resolução dos problemas das cidades brasileiras não seriam suficientes, dentro dessa limitante, ficando em aberto se essa conjuntura como um todo é realmente capaz de fazer valer o direito à cidade.

O exercício de análise da dinâmica fundiária e dos vazios urbanos de uma cidade é essencial para a reflexão do processo de urbanização pelo qual o país passou ao longo da história e das limitações que se encontram até os dias atuais de gestão, planejamento e atuação contrários a lógica hegemônica excludente que inviabiliza o direito à cidade. Essa reflexão torna-se um possível instrumento de descolonização do futuro.

Nesse sentido, propõe-se, como conclusão deste trabalho, o exercício de prospectar uma nova relação com o espaço urbano, que rompa com a atuação inspirada no conformismo e inócua ao status quo - da urbanização, do planejamento, da legislação urbanística e da prática profissional. Espera-se desta relação a intensificação da atuação política da sociedade, ao invés da produção de leis, de maneira a concretizar uma nova perspectiva.

BIBLIOGRAFIA

- ATTANASIO JR. M. R. A função social e ambiental da propriedade e o ordenamento territorial do município de São Carlos. Dissertação [mestrado] Universidade de São Paulo. 2005.
- BADARÓ, R. de S. C. Campinas: o despontar da modernidade. Campinas, SP: CMU/UNICAMP, 1996. 161p. ISBN 85-85783-06-0.
- BAENINGER, R.; MAIA, P. B. Região de Governo de Campinas. Campinas: UNICAMP, Núcleo de Estudos de População, 1992.
- BASSUL, J. R. Estatuto da cidade: a construção de uma lei. In: CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A. C. Org. Estatuto da Cidade Comentado. São Paulo: Ministério das Cidades - Aliança das Cidades, 2010.
- BELTRAME, G. Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano. Rio de Janeiro: Interseções. v. 15 n. 1, p. 113-138, 2013.
- BESSA, V. de C.; KUFEL JR., W.; PORTO, P. de S. Campinas – Análise dos Planos Diretores (1970 a 1996) Campinas: Leituras de Economia Política. 2001.
- BORDE, A. P. L. Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas. Tese (Doutorado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2006.
- BOWMAN, A. O'M.; PAGANO, M. A. Terra Incognita –Vacant land and urban strategies. Washington: Georgetown University Press, 2004.
- BRAND, P. C. A globalização liberal e a escala urbana – perspectivas latino-americanas. R. B. ESTUDOS URBANOS E REGIONAIS. v. 10, N.1, 2008.
- BRASIL. Constituição Federal. 1824.
- _____. Lei de 9 de Setembro de 1826. Institui a desapropriação por utilidade pública. 1826.
- _____. Constituição Federal. 1891.
- _____. Lei Nº 3.071, DE 1º DE JANEIRO DE 1916. Institui o Código Civil. 1916.
- _____. Constituição Federal. 1934.
- _____. Constituição Federal. 1937.
- _____. Constituição Federal. 1946.
- _____. Lei nº 4.504 de 30 de Novembro de 1964. Institui o Estatuto da Terra. 1964.
- _____. Constituição Federal. 1967.
- _____. Constituição Federal. 1988.
- _____. Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001. Institui o Estatuto da Cidade. 2001.
- _____. Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. 2002.
- _____. Texto base da 2ª conferência das cidades. Reforma urbana: cidade para todo. 2005.
- CAMPINAS (Município). Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado de Campinas. 1971.

_____. LEI COMPLEMENTAR Nº 2, de 26 de julho de 1991. Institui o Plano Diretor do município. 1991.

_____. Lei Municipal Complementar nº 04, de 17/01/1996. Prefeitura Municipal de Campinas, 1996.

_____. REGIMENTO INTERNO DA 2ª CONFERÊNCIA DA CIDADE DE CAMPINAS. 2005^a. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/eventos-e-informacoes/docs/2_regimento_campinas.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. 2ª CONFERÊNCIA DA CIDADE DE CAMPINAS 12 PROPOSTAS ELEITAS PARA A CONFERÊNCIA ESTADUAL. 2005^b Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/eventos-e-informacoes/docs/2_12_propostas_eleitas.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. CADERNO DE SUBSÍDIOS - FORMAÇÃO HISTÓRICA DE CAMPINAS: BREVE PANORAMA. 2006^a. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/publicacoes/planodiretor2006/pdfinal/cap1.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. Decreto nº15.426 de 27 de Março de 2006. Institui a Comissão Técnica para revisão do Plano Diretor. 2006^b

_____. SIMPÓSIO MUNICIPAL DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR 2006 - CAMPINAS/SP 2006^c Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/plano-diretor-2006/doc/simposio.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. Termo de referência: CARACTERIZAÇÃO URBANA. 2006^d. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/plano-diretor-2006/doc/tr_ccturb.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Termo de referência: ASPECTOS DEMOGRÁFICOS E SOCIAIS. 2006^e Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/plano-diretor-2006/doc/tr_demogr.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Termo de referência: DIVISÃO TERRITORIAL. 2006^f. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/plano-diretor-2006/doc/tr_diviterr.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Termo de referência: HABITAÇÃO. 2006^g. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/plano-diretor-2006/doc/tr_habit.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Termo de referência: REGIÃO METROPOLITANA. 2006ⁱ Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/plano-diretor-2006/doc/tr_rmc.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Lei Complementar nº 15 de 27 de Dezembro de 2006. Institui o Plano Diretor do município de Campinas. 2006^j

_____. Relatório de leitura do histórico de planos. 2006^k. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/plano-diretor-2006/doc/historico.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. Relatório geral das reuniões realizadas – 2007 a 2010. 2010^a. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/planos-locais-de-gestao/doc/reunioes/RELATORIO_GERAL.xls Acesso em: 31/01/2020

_____. Caderno de Subsídios: Caracterização. 2010^b. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/planos-locais-de-gestao/doc/mz2/PARTE_I_CHARACTERIZACAO.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Projeto de Lei Complementar. Institui o Plano Local de Gestão da Macrozona 2. 2010^c. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/planos-locais-de-gestao/doc/mz2/PLC.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. Apresentação Inicial Macrozona 4. 2010^d. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/arquivos/seplama/macrozonas/MZ4_apresentacao_inicial_ABR-10.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Caderno de Subsídios Macrozona 8. 2010^e. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/planos-locais-de-gestao/doc/cadmz8.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. Caderno de Subsídios Macrozona 9. 2010^f. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/planos-locais-de-gestao/doc/cadmz9.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. Caderno de Subsídios Macrozona 5. 2011^a. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/planos-locais-de-gestao/doc/cadmz5.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. Projeto de Lei Complementar. Institui o Plano Local de Gestão da Macrozona 5. 2011^b. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/planos-locais-de-gestao/doc/mz5/PLC.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. Caderno de Subsídios Macrozona 6. 2011^c. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/planos-locais-de-gestao/doc/mz6/PARTE_I_CHARACTERIZACAO.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Plano Municipal de Habitação. SEHAB, 2011^d.

_____. Regulamento de Audiência Pública - TEMA: DISCUSSÃO SOBRE O PLANO LOCAL DE GESTÃO DA MACROZONA 7. 2012^a. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/planos-locais-de-gestao/doc/mz7/regulamento-audiencia-publica-mz7-13nov12.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. Caderno de Subsídios Macrozona 7 – Parte 1. 2012^b. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/planos-locais-de-gestao/doc/mz7/mz7_parte1_cap1_2.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Termo de Contrato nº 082/14. 2014^a. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/uploads/pdf/Contrato%2082_2014.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Reuniões do Plano Diretor: Discussão e análise de Planos Diretores de outros Municípios. 2015a. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/06_trabalhos_et_gt//01_relatorio_reuniao_13_03_15_pds_outros_municipios.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Relatório das propostas da Secretaria de Habitação. 2015b. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/30_materiais_recebidos_diretrizes_propostas//texto_pd_sehab_sehab.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Ata da 2ª Oficina Participativa Regional do Plano Diretor. 2015c. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/11_oficinas_capacitacao_escuta//02_relatorio_reuniao_30_04_15_segunda_oficina.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Ata da 3ª Oficina Participativa Regional do Plano Diretor. 2015d. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/11_oficinas_capacitacao_escuta//03_relatorio_reuniao_07_05_15_terceira_oficina.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Ata da 5ª Oficina Participativa Regional do Plano Diretor. 2015e. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/11_oficinas_capacitacao_escuta//05_relatorio_reuniao_21_05_15_quinta_oficina.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Apresentação do balanço da SEPLAN para o CMDU. 2015f. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/19_balanco_cmdu_conciedade//cmdu_conciedade_agosto_2015.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Relatório Completo da Participação Popular. 2015g. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/sites/planodiretor.campinas.sp.gov.br/files/relatorio_completo.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Apresentação do balanço da SEPLAN ao Ministério Público. 2015h. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/21_balanco_mp//mp_setembro_2015.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Relatório de Leitura da Cidade – versão Novembro de 2015. 2015g. Disponível em: <https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/sites/planodiretor.campinas.sp.gov.br/files/cidades.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. Ata da reunião com SEHAB – Plano Diretor, de 13 de Janeiro de 2016. 2016a. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/26_discussoes_tecni

cas_janeiro_2016//resumo_reuniao_sehab_13_01_2016.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Ata da reunião com SEHAB – Plano Diretor, de 17 de Fevereiro de 2016. 2016b. Disponível em:

https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/27_discussoes_tecnicas_fevereiro_2016//resumo_reuniao_sehab_17_02_2016.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Ata da reunião com SEHAB – Plano Diretor, de 09 de Março de 2016. 2016c. Disponível em:

https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/28_discussoes_tecnicas_marco_2016//resumo_reuniao_sehab_09_03_2016.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Apresentação da proposta da Secretaria de habitação. 2016d. disponível em:

https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/30_materiais_recebidos_diretrizes_propostas//texto_pd_sehab_sehab.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Ata da reunião com SMAJ – Plano Diretor, de 23 de Fevereiro de 2016. 2016e. Disponível em:

https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/27_discussoes_tecnicas_fevereiro_2016//resumo_reuniao_smaj_23_02_2016.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Relatório semanal da equipe revisora. 2016f. Disponível em:

https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/27_discussoes_tecnicas_fevereiro_2016//relatorio_fevereiro.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Ata da reunião com SMAJ – Plano Diretor, de 08 de Março de 2016. 2016g. Disponível em:

https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/28_discussoes_tecnicas_marco_2016//resumo_reuniao_smaj_08_03_2016.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Relatório de Trabalho – Plano Diretor Estratégico, de 01 de Abril de 2016. 2016h. Disponível em:

https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/29_discussoes_tecnicas_abril_2016//Relat%C3%B3rio_abril_2016.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Apresentação do balanço da SEPLAN ao CONCIDADE. 2016i. Disponível em:

https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/32_balanco_concidade//concidade_pd_maio_2016.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Apresentação do balanço da SEPLAN ao Ministério Público. 2016j. Disponível em:

https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/35_balanco_mp//mp_junho_2016.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Apresentação do balanço da SEPLAN aos Conselhos. 2016k. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/38_apresentacao_propostas_conselhos//APRESENTACAO_CONSELHOS_OUT_2016.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Apresentação das Diretrizes de Ordenamento Territorial e Mobilidade. 2016l. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/39_oficinas_apresentacao_propostas_populacao//oficina_1.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Apresentação das Diretrizes de Meio Ambiente e Habitação. 2016m. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/39_oficinas_apresentacao_propostas_populacao//oficina_2.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Sistematização das contribuições da população nas Oficinas, 2016n. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/arquivos.php?arquivos=42_sistematizacao_oficinas_propostas/ Acesso em: 31/01/2020

_____. Caderno de subsídios – versão Janeiro de 2017. 2017a. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/41_nova_versao_caderno_subsidios_janeiro_17//Caderno_com_anexos.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Ata da reunião entre Secretários e Equipe Técnica, de 01 de Fevereiro de 2017. 2017b. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/44_apresentacao_discussao_proposta_novo_grupo_secretarios//20170201_memo_reuniao_secretarios.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Ata da reunião entre Secretários e Equipe Técnica, de 08 de Fevereiro de 2017. 2017c. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/44_apresentacao_discussao_proposta_novo_grupo_secretarios//20170208_memo_reuniao_secretarios.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Caderno de Subsídios do Plano Diretor. 2017d. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/sites/planodiretor.campinas.sp.gov.br/files/20170412_caderno_annot_site.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. MINUTA PRELIMINAR DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – Versão 1. 2017e. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/sites/planodiretor.campinas.sp.gov.br/files/Plano%20diretor%20minuta%20primeira%20etapa_versao_2.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Apresentação da sistematização das devolutivas, de 20 de Junho de 2017. 2017f. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/54_planilha_contr_sit

e//20170620_apresentacao_devolutiva.pdf Acesso em: 31/01/2020_____.

Sistematização das devolutivas. 2017g. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/54_planilha_contr_site_e//planilha_sist_site.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. MINUTA PRELIMINAR DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – Versão 2. 2017h. Disponível em: <https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/sites/planodiretor.campinas.sp.gov.br/files/Plano%20diretor%20minuta%20segunda%20etapa.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. MINUTA PRELIMINAR DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – Versão 3. 2017i. Disponível em: <https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/sites/planodiretor.campinas.sp.gov.br/files/plano-minuta-plano-diretor-terceira-etapa-30-06-2017.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. MINUTA PRELIMINAR DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – Versão 4. 2017j. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/sites/planodiretor.campinas.sp.gov.br/files/Plano%20diretor%20minuta%20quarta%20etapa_0.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. MINUTA PRELIMINAR DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – Versão 5. 2017k. Disponível em: <https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/sites/planodiretor.campinas.sp.gov.br/files/Plano%20diretor%20minuta%20quinta%20etapa.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. Diário Oficial do Município: Nº 11.753- Ano XLVII. 2018a. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/uploads/pdf/1676765314.pdf> Acesso em: 31/01/2020

_____. Lei Complementar nº 189 de 08 de Janeiro de 2018. Institui o Plano Diretor Estratégico do município de campinas. 2018b. Disponível em: <https://bibliotecajuridica.campinas.sp.gov.br/index/visualizaratualizada/id/132100> Acesso em: 31/01/2020

CANO, W.; BRANDÃO, C. A. A região metropolitana de Campinas: Urbanização, economia, finanças e meio ambiente. Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2002.

CLEMENTE, J. C.; SILVEIRA, J. A. R.; SILVEIRA, J. G. Vazio Urbano ou Subutilizado? Entre conceitos e classificações. Cadernos de pós-graduação em arquitetura e Urbanismo. Mackenzie. p.40-70, 2011.

CLICHEVSKY, Nora; La tierra vacante en América Latina (Land Lines Article) 1999. Disponível em <http://www.lincolnst.edu/pubs/380_La-tierra-vacante-en-Am%C3%A9rica-Latina> Acesso em 08/08/2016.

_____. Informalidad y regularización del suelo urbano en América Latina: algunas reflexiones. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais v. 9, n. 2, p. 55 a 71, nov. 2007.

CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento urbano. PARECER CMDU sobre PROJETO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR; 2017. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/arquivos/seplama/cmdu_parecer_plc_57_2017.pdf Acesso em: 31/01/2020

CUNHA, J. M. P. Mobilidade espacial, vulnerabilidade e segregação socioespacial: reflexões a partir do estudo da RM de Campinas, 2007. Notas de Población, n. 93, 2011. Disponível em: <http://www.nepo.unicamp.br/publicacoes/livros/mobilidade/cap6.pdf>

DA SILVA, P. F. A Expansão urbana de Campinas através de Condomínios e loteamentos fechados (1974-2005). (Dissertação de Mestrado) São Carlos: IAU USP, 2008.

DARDOT, P.; LAVAL C. A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal. São Paulo: Boitempo, 2016.

DE CARLO, M. P.; MOREIRA, T. A.; ROSSI, A. L. P. Vazios urbanos em Campinas: O estudo de caso da Macrozona Macrometropolitana. Iniciação Científica (Arquitetura e Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo IAU USP, [S. /], 2019.

DONADON, E. T. "Terrain Vagues": um estudo das áreas urbanas obsoletas, baldias ou derrelitas em Campinas. Dissertação de Mestrado UNICAMP – Campinas/SP, 2009.

DOS SANTOS, L. G. Função social da propriedade. 2013. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Paraná. Setor de Ciências Jurídicas. Programa de Pós-Graduação em Direito, [S. /], 2013.

DOTA, E. M. Migração na RM de Campinas, produção do espaço urbano e impactos sociais. Dissertação (mestrado) Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas. Campinas, 2011.

EBNER, I. de A. R. Vazios urbanos: uma abordagem do ambiente construído. Dissertação [mestrado]. São Paulo, FAU USP, 1997.

EMPLASA - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano. Dados sobre a Região Metropolitana de Campinas. 2017. Disponível em: <https://emplasa.sp.gov.br/RMC> Acesso em: 31/01/2020

FARIA, J. E. Ideologia e função do modelo liberal de direito e estado. Lua Nova, São Paulo, no.14, Junho, 1988. Disponível em: https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-64451988000100008 Acesso em: 03/06/2020

FERNANDES, E. ; COPELLO, M. M. Law and Land Policy in Latin America Shifting Paradigms and Possibilities for Action. In: Land Lines - Lincoln Institute of Land Policy. 2009

FERNANDES, E. Estatuto da Cidade: promovendo o encontro das agendas “verde” e “marrom”. In: STEINBERGER, M. (Org.) Território, ambiente e políticas públicas espaciais. Brasília: Paralelo 15, 2006.

FERREIRA, M. C. Das políticas urbanas criadas para garantir a função social da propriedade. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIII, n. 79, ago 2010. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8166>

Acesso em: 31/01/2020

FILGUEIRAS, L. O Neoliberalismo no Brasil: estrutura, dinâmica e ajuste do modelo econômico. In: BASUALDO, M. E.; ARCEO, E. (Org.) Neoliberalismo y Sectores Dominantes – tendências globales y experiências nacionales. 1ª ed. Buenos Aires: CLACSO – Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, v.1, p.19-206, 2006.

FREITAS, M. R. P.; NEGRÃO, G. N. Vazios urbanos: estudo de caso no município de Guarapuava, PR. Geographia Opportuno Tempore, v.1, n.1. 2014. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/Geographia/article/view/20309>

FREITAS, Marina Roberta P.; NEGRÃO, Glauco Nonose. Vazios urbanos: estudo de caso no município de Guarapuava, PR. Geographia Opportuno Tempore, v.1, n.1, 2014. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/Geographia/article/view/20309>

Acesso em: 31/01/2020

FONTES, M. L. P., SANTORO, P. E. CYMBALISTA, R., Estatuto da Cidade: uma leitura sob a perspectiva da gestão social da valorização da terra. In: BUENO, L. M. de M. e CYMBALISTA, R. (org.) Planos diretores municipais: novos conceitos de planejamento territorial. São Paulo: Annablume, 2007.

FUPAM - Fundação para a Pesquisa em Arquitetura e Ambiente. Diagnóstico Preliminar sobre a Legislação Urbanística Vigente do município de Campinas, 2014. Disponível em:

http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/luos/diagnostico_preliminar_legislacao_p2a_ro4.pdf Acesso em: 31/01/2020

Diagnóstico Técnico – Produto P3A, 2015a. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/arquivos/seplama/p3a_r04_consolidado.pdf

Acesso em: 31/01/2020

_____. Subsídios para a Revisão do Plano Diretor, 2015b. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/luos/subsidios_plano_diretor_pb6.pdf Acesso em: 31/01/2020

FURTADO, C. Desenvolvimento e Subdesenvolvimento. Rio de Janeiro: Editora Fundo de Cultura, 1961.

HABICAMP – Associação Regional de Habitação. Ofícios de proposta para o Plano Diretor. 2017. Disponível em:

https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/protocolos_pldiretor/Oficio_Proposta_Inplan.pdf Acesso em:

31/01/2020 https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/protocolos_pldiretor/Oficio_Proposta.pdf

HARVEY, D. Spaces of hope. Edinburgh: Edinburgh University Press, 2000.

_____. A produção capitalista do espaço. 1ª ed. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. Spaces of global capitalism: towards a theory of uneven geographical development. Nova York: Verso, 2006.

HORIKINI, C. M.; MOREIRA, T. A.; ROSSI, A. L. P. Vazios urbanos em Campinas: O estudo de caso da Macrozona de Estruturação Urbana. Iniciação Científica (Arquitetura e Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo IAU USP, [S. /], 2019.

https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/protocolos_pldiretor/Oficio_Gestao_Planos.pdf Acesso em: 31/01/2020

IBGE, INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Documentação do Censo 2000.

_____. Documentação do Censo 2010.

JORGENSEN, P. Contribución al estudio de la Outorga Onerosa do Direito de Construir (Brasil): contenido económico y fórmulas de cálculo. Lincoln Institute of Land Policy, Curso Profundización en Políticas de Suelo en América Latina Fev-Mai 2008.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. Metodologia científica. 4ª ed. São Paulo: Atlas. 2006.

LARANJEIRA, A. de A. Vacant Land in Latin America: Challenges and Opportunities. Lincoln Institute of Land Policy Working Paper, 2003.

MAGALHÃES, F. N. C. O Neoliberalismo e a produção do espaço na metrópole: subjetividades, insurgências e redes na economia política da urbanização contemporânea. Tese (Doutorado em Geografia) - Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2015.

MARICATO, E. Metrópole na periferia do capitalismo. São Paulo, Hucitec, 1996.

_____. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. São Paulo: Editora Vozes, 2001.

_____. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. São Paulo Perspec., São Paulo, v. 14, n. 4, p. 21-33, 2000

. Disponível em:

http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392000000400004&lng=en&nrm=iso Acesso em: 31/01/2020

MARTINS, V. Cidade-laboratório: Campinas e a febre amarela na aurora republicana. História, Ciências, Saúde – Manguinhos, Rio de Janeiro, vol.22, n.2, pp.507-524. 2015. Disponível em: <http://www.scielo.br/hcsm>. Acesso em: 31/01/2020

MESTRE, A. P.; FONSECA, H. R. O Plano Diretor e a regionalização como ferramenta do planejamento de Campinas: uma análise da região do Jardim Campo Belo. Boletim Campineiro de Geografia. v.1, n.1. Campinas, 2011.

MILL, J. S. Principles of political economy. 1848.

MONTEIRO, P. A. A.; KEMPFER, M. A função social da propriedade urbana e da cidade no direito brasileiro e no atual contexto latino-americano. 1ed. João Pessoa: Congresso Nacional do CONPEDI/UFPB, v.1 p.20-35, 2014.

PERA, C. K. L. e BUENO, L. M. de M. Expansão urbana e as lógicas de produção do espaço: Estudo da Região Metropolitana de Campinas. Anais do XVII ENANPUR, 2017.

PEREIRA, G. A Lógica da Produção Capitalista do Espaço. 29 de jul. de 2019. Apresentação de Power Point. 2019.

PEREIRA, P. C. X. Do terreno vaio ao domicilio vacante. Uma mudança na configuração urbana: “cara nova” de uma prática antiga e ainda mal compreendida. p. 119-138, 2018. In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (org.) Produção Imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea. São Paulo: FAUUSP, 2018.

PINHO, A. J. PPD I – Plano Preliminar de Desenvolvimento Integrado de Campinas elaborado entre os anos de 1969 e 1970. Depoimento. Seminário 230 anos de Campinas, 2004. Disponível em: http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/eventos-e-informacoes/seminario230/2seminario_depoimento.php Acesso em: 31/01/2020

PIRES, L. R. G. M. Função social da propriedade urbana e o plano diretor. Dissertação (Mestrado e Direito) Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2005.

PIRES, M. C. S. Morar na Metrôpole: expansão urbana e mercado imobiliário na região metropolitana de Campinas. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências. Campinas, 2007.

RIBEIRO, C. M. L. Ou é casa ou é nada: um estudo sobre as lógicas de ocupação dos espaços construídos à margem da legislação no município de Campinas. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) PUC Campinas, 2006.

RIBEIRO, J. A. Z. M. T.; MOREIRA, T. A.. A política fundiária nos planos locais de habitação: entre a demanda terra e o direito de propriedade. Ambient. constr., Porto Alegre , v. 14, n. 4, p. 217-232, Dec. 2014 . Available from <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1678-86212014000400015&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: 31/01/2020

RODRIGUES, F. O planos “Prestes Maia” e a ideologia do planejamento urbano em Campinas: o poder e os limites das ideias de u urbanista. U R B A N A - Dossiê: Os eruditos e a cidade, UNICAMP. V.4, nº4, 2011.

ROLNIK, R. et al.. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. Cadernos Metr pole., São Paulo, v. 17, n. 33, pp. 127-154, 2015.

ROSSI, A. L. P.; MOREIRA, T. A. Vazios urbanos em Campinas – Legisla o e planejamento   margem da Mercantiliza o da cidade. Anais do 3  Congresso Iberoamericano do Solo Urbano. Curitiba, 2017.

_____. Expansão periférica metropolitana: o caso de Campinas (SP) e Florianópolis(SC). Anais do XVIII ENANPUR. Natal, 2019

SANTANA, T. B. R. Fun o social da propriedade: espaço urbano e forma jurídica como estruturas da (não) efetiva o do direito no estado capitalista. Disserta o (Mestrado em Mudança Social e Participa o Política) Universidade de São Paulo, 2016.

SANTOS JR., O. A. Governança empreendedorista e megaeventos esportivos: reflexões em torno da experiência brasileira. O Social em Questão. Departamento de Serviço Social da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, n 29, 2013.

SANTOS JR., O. A.; MONTANDON, D. T. (org.) Os planos municipais p -estatuto da cidade: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital. 2011.

SAULE JR. N.; ROLNIK, R. (org.) Estatuto da Cidade: guia para implementa o pelos municípios e cidadãos. 2001.

SECOVI – Sindicato de Habita o do Estado de São Paulo. Oficio de proposta para o Plano Diretor. 2017. Disponível em: https://planodiretor.campinas.sp.gov.br/timeline/timeline/protocolos_pldiretor/Oficio_Proposta_Secovi.pdf Acesso em: 31/01/2020

_____. Estudo do Mercado Imobiliário do Interior. 2018. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/estudos-do-interior/campinas/estudo-do-mercado-imobiliario-de-campinas-2018.pdf> Acesso em: 31/01/2020

SEMEGHINI, U. C. Do café   indústria: Uma cidade e seu tempo. Campinas: Editora da Unicamp, 1991.

_____. Gestão metropolitana, possibilidades e limites: a experiência de Campinas. 2006. 135p. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, Campinas, SP

SILVA FILHO, L. M. Humaniza o do direito de propriedade e a sua fun o social. In:  mbito Jurídico, Rio Grande, XVII, n. 121, fev 2014. Disponível em: http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=14420>. Acesso em 05/08/2018.

SILVA, M. G. M. Participa o popular no município de Campinas: avalia o do processo de elabora o do Plano Local da Macrozona 05. Disserta o de Mestrado. Campinas: PUC-Campinas, 2010.

SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo. Contribuições para a revisão do Plano Diretor. 2006. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/governo/seplama/plano-diretor-2006/doc/contri0005.pdf> Acesso em: 31/01/2020

SOLÀ-MORALES, I. Territórios. Barcelona: Gustavo Gili, 2002.

SOUZA, L. G. Análise espacial e gestão municipal de vazios urbanos no Rio de Janeiro. Dissertação [mestrado], Universidade Federal do Rio de Janeiro. 2014.

THEIS, I. M.; BUTZKE, L. O desenvolvimento geográfico desigual de uma perspectiva latino-americana. Anais do IV Simpósio Lutas Sociais na América Latina - Imperialismo, nacionalismo e militarismo no Século XXI. Londrina, 2010.

TIBO, G. L. A. A Superação da Ilegalidade Urbana: O que é legal no espaço urbano? Dissertação de Mestrado. UFMG. Belo Horizonte, 2011.

VILLAÇA, F. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 1988. 373 p.

Apêndice I

VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS ANALISADOS DE 2005 A 2018

FICHA	ÁREA DO TERRENO	CODIGO CARTOGRÁFICO	PGV M² 2005	VALOR UFIC 2005	VALOR M² 2005	ÁREA X VALOR M²	PGV M² 2018	VALOR UFIC	VALOR M² 2018	ÁREA X VALOR M²	MAIS VALIA	VALORIZAÇÃO %
Macrozona de Estruturação Urbana												
1	115.110,67	3443.34.76.0001.00000	24,7407	R\$ 1,62	R\$ 39,98	R\$ 4.602.521,17	120,9860	R\$ 3,39	R\$ 410,14	R\$ 47.211.782,57	R\$ 37.557.338,68	389,02
2	27.324,08	3442.43.54.0001.00000	43,4814	R\$ 1,62	R\$ 70,27	R\$ 1.920.071,04	180,9336	R\$ 3,39	R\$ 613,36	R\$ 16.759.631,71	R\$ 12.732.009,14	316,12
4	59.896,46	3444.12.52.0001.00000	18,1173	R\$ 1,62	R\$ 29,28	R\$ 1.753.730,53	180,9336	R\$ 3,39	R\$ 613,36	R\$ 36.738.386,44	R\$ 33.059.686,80	898,68
5	121.621,45	3442.44.96.0001.00000	39,858	R\$ 1,62	R\$ 64,41	R\$ 7.834.186,57	180,9336	R\$ 3,39	R\$ 613,36	R\$ 74.598.329,00	R\$ 58.165.006,52	353,95
6	84.131,48	3442.52.61.0334.00000	24,7407	R\$ 1,62	R\$ 39,98	R\$ 3.363.866,43	174,7656	R\$ 3,39	R\$ 592,46	R\$ 49.844.148,29	R\$ 42.787.959,20	606,39
7	21.627,39	3442.53.57.0074.01003	32,7749	R\$ 1,62	R\$ 52,97	R\$ 1.145.549,12	180,9336	R\$ 3,39	R\$ 613,36	R\$ 13.265.481,99	R\$ 10.862.529,50	452,05
8	443.526,03	3444.23.78.0001.0000	39,858	R\$ 1,62	R\$ 64,41	R\$ 28.569.513,58	109,3399	R\$ 3,39	R\$ 370,66	R\$ 164.398.361,09	R\$ 104.469.735,98	174,32
10	240.305,40	3443.33.19.0280.00000	42,1392	R\$ 1,62	R\$ 68,10	R\$ 16.365.076,76	195,4529	R\$ 3,39	R\$ 662,59	R\$ 159.222.833,00	R\$ 124.894.752,91	363,83
13	38.968,90	3442.61.11.0001.00000	21,7407	R\$ 1,62	R\$ 35,14	R\$ 1.369.177,96	120,0133	R\$ 3,39	R\$ 406,85	R\$ 15.854.305,51	R\$ 12.982.259,66	452,02
14	53.082,56	3442.14.58.0001.00000	28,0928	R\$ 1,62	R\$ 45,40	R\$ 2.409.989,31	117,0929	R\$ 3,39	R\$ 396,94	R\$ 21.070.853,12	R\$ 16.015.557,17	316,81
15	32.084,56	3442.14.14.0002.00000	28,9876	R\$ 1,62	R\$ 46,85	R\$ 1.503.060,90	117,0929	R\$ 3,39	R\$ 396,94	R\$ 12.735.803,46	R\$ 9.582.919,07	303,94
16	11.091,47	3442.41.46.0158.00000	37,457	R\$ 1,62	R\$ 60,53	R\$ 671.413,90	117,0929	R\$ 3,39	R\$ 396,94	R\$ 4.402.702,79	R\$ 2.994.316,47	212,61
17	20.333,48	3441.62.64.0001.00000	50,7283	R\$ 1,62	R\$ 81,98	R\$ 1.666.979,47	129,2228	R\$ 3,39	R\$ 438,07	R\$ 8.907.391,85	R\$ 5.410.664,91	154,74
19	111.932,40	3441.34.11.2753.01001	84,0001	R\$ 1,62	R\$ 135,75	R\$ 15.195.110,03	310,3537	R\$ 3,39	R\$ 1.052,10	R\$ 117.763.970,92	R\$ 85.890.062,75	269,47
22	402.118,53	3442.42.72.0865.00000	28,9876	R\$ 1,62	R\$ 46,85	R\$ 18.837.990,62	180,9336	R\$ 3,39	R\$ 613,36	R\$ 246.645.393,55	R\$ 207.130.024,32	524,18
23	204.291,62	3424.32.82.0001.00000	34,0001	R\$ 1,62	R\$ 54,95	R\$ 11.225.326,38	251,1597	R\$ 3,39	R\$ 851,43	R\$ 173.940.296,55	R\$ 150.393.575,18	638,70
24	155.234,00	3422.63.15.0001.00000	53,7283	R\$ 1,62	R\$ 86,83	R\$ 13.479.015,66	272,3153	R\$ 3,39	R\$ 923,15	R\$ 143.304.091,22	R\$ 115.029.935,47	406,84
25	290.287,23	3422.53.18.0001.00000	72,469	R\$ 1,62	R\$ 117,12	R\$ 33.997.613,32	272,3153	R\$ 3,39	R\$ 923,15	R\$ 267.978.327,48	R\$ 196.663.489,81	275,77
26	25.794,09	3424.13.59.0001.00000	65,2221	R\$ 1,62	R\$ 105,41	R\$ 2.718.837,30	215,5862	R\$ 3,39	R\$ 730,84	R\$ 18.851.280,98	R\$ 13.148.132,38	230,54
27	28.178,22	3423.34.37.0500.00000	84,2784	R\$ 1,62	R\$ 136,20	R\$ 3.837.939,00	163,3851	R\$ 3,39	R\$ 553,88	R\$ 15.607.225,38	R\$ 7.556.601,53	93,86
28	18.498,93	3421.64.33.0552.00000	79,7159	R\$ 1,62	R\$ 128,83	R\$ 2.383.196,17	263,3656	R\$ 3,39	R\$ 892,81	R\$ 16.516.018,30	R\$ 11.516.924,78	230,38
29	9.251,57	3442.51.75.0721.00000	28,0928	R\$ 1,62	R\$ 45,40	R\$ 420.028,44	174,7656	R\$ 3,39	R\$ 592,46	R\$ 5.481.142,46	R\$ 4.600.072,96	522,10
30	27.497,39	3422.11.13.130.00000	50,7283	R\$ 1,62	R\$ 81,98	R\$ 2.254.291,18	98,7914	R\$ 3,39	R\$ 334,90	R\$ 9.208.954,17	R\$ 4.480.257,24	94,75
31	248.032,15	3264.13.31.0003.00000	26,0001	R\$ 1,62	R\$ 42,02	R\$ 10.422.003,78	293,9494	R\$ 3,39	R\$ 996,49	R\$ 247.161.176,67	R\$ 225.299.538,89	1.030,57
32	59.821,04	3261.62.53.0001.00000	26,7407	R\$ 1,62	R\$ 43,22	R\$ 2.585.204,84	300,6320	R\$ 3,39	R\$ 1.019,14	R\$ 60.966.163,06	R\$ 55.543.327,58	1.024,25
33	11.811,35	3263.14.50.0445.00000	72,469	R\$ 1,62	R\$ 117,12	R\$ 1.383.311,66	269,4618	R\$ 3,39	R\$ 913,48	R\$ 10.789.378,87	R\$ 7.887.685,58	271,83
34	82.372,77	3412.64.03.1000.00000	46,4814	R\$ 1,62	R\$ 75,12	R\$ 6.187.726,38	361,8403	R\$ 3,39	R\$ 1.226,64	R\$ 101.041.620,67	R\$ 88.061.983,00	678,46
35	134.360,25	3414.13.31.0396.02001	53,7283	R\$ 1,62	R\$ 86,83	R\$ 11.666.541,57	206,3503	R\$ 3,39	R\$ 699,53	R\$ 93.988.692,07	R\$ 69.516.458,96	284,06
36	34.959,96	3413.22.21.0001.00000	44,0001	R\$ 1,62	R\$ 71,11	R\$ 2.485.952,47	206,3503	R\$ 3,39	R\$ 699,53	R\$ 24.455.454,01	R\$ 19.240.814,53	368,98
37	21.274,62	3413.24.54.0001.00000	39,2345	R\$ 1,62	R\$ 63,41	R\$ 1.348.957,18	253,3668	R\$ 3,39	R\$ 858,91	R\$ 18.273.057,30	R\$ 15.443.427,43	545,78
38	1.650.227,00	3414.33.26.0263.00000	70,2221	R\$ 1,62	R\$ 113,49	R\$ 187.277.555,39	288,5922	R\$ 3,39	R\$ 978,33	R\$ 1.614.462.551,06	R\$ 1.221.621.196,69	310,97
39	956.906,00	3421.51.58.0815.00000	46,4814	R\$ 1,62	R\$ 75,12	R\$ 71.881.430,00	710,9586	R\$ 3,39	R\$ 2.410,15	R\$ 2.306.286.664,81	R\$ 2.155.505.124,25	1.429,56
40	4.427,41	3421.54.17.0165.00000	68,2221	R\$ 1,62	R\$ 110,25	R\$ 488.138,49	2.485,0503	R\$ 3,39	R\$ 8.424,32	R\$ 37.297.920,90	R\$ 36.273.980,87	3.542,59

41	13.495,58	3424.41.66.0140.00000	83,1547	R\$ 1,62	R\$ 134,39	R\$ 1.813.621,21	251,9074	R\$ 3,39	R\$ 853,97	R\$ 11.524.767,63	R\$ 7.720.438,76	202,94
42	6.602,14	3424.43.09.0024.01001	17,4938	R\$ 1,62	R\$ 28,27	R\$ 186.653,92	77,7085	R\$ 3,39	R\$ 263,43	R\$ 1.739.213,72	R\$ 1.347.680,53	344,21
43	5.908,87	3414.61.97.0001.01001	362,3451	R\$ 1,62	R\$ 585,59	R\$ 3.460.151,05	1.334,1546	R\$ 3,39	R\$ 4.522,78	R\$ 26.724.543,25	R\$ 19.466.383,44	268,20
50	1.964.176,45	3342.53.88.0001.00000	9,3642	R\$ 1,62	R\$ 15,13	R\$ 29.724.832,13	102,5161	R\$ 3,39	R\$ 347,53	R\$ 682.609.414,75	R\$ 620.257.344,38	994,77
51	1.970.000,19	3364.11.29.0001.00000	18,7285	R\$ 1,62	R\$ 30,27	R\$ 59.626.249,59	146,5142	R\$ 3,39	R\$ 496,68	R\$ 978.465.876,23	R\$ 853.391.322,62	682,31
54	870.666,80	3361.23.90.0001.00000	7,2469	R\$ 1,62	R\$ 11,71	R\$ 10.197.001,50	132,5301	R\$ 3,39	R\$ 449,28	R\$ 391.170.601,86	R\$ 369.780.938,42	1.728,78
56	1.640.000,00	3361.32.83.0001.00000	7,2469	R\$ 1,62	R\$ 11,71	R\$ 19.207.212,75	146,5142	R\$ 3,39	R\$ 496,68	R\$ 814.560.346,32	R\$ 774.270.481,08	1.921,75
57	274.198,88	3361.22.91.0001.00000	7,2469	R\$ 1,62	R\$ 11,71	R\$ 3.211.339,16	114,1599	R\$ 3,39	R\$ 387,00	R\$ 106.115.531,68	R\$ 99.379.290,27	1.475,29
58	388.606,21	3364.61.93.1888.00000	16,0001	R\$ 1,62	R\$ 25,86	R\$ 10.048.486,74	127,6415	R\$ 3,39	R\$ 432,70	R\$ 168.151.727,69	R\$ 147.073.595,12	697,75
59	281.543,64	3453.13.42.0001.00000	9,3642	R\$ 1,62	R\$ 15,13	R\$ 4.260.736,06	127,6415	R\$ 3,39	R\$ 432,70	R\$ 121.825.252,06	R\$ 112.887.751,13	1.263,08
60	144.565,30	3364.21.89.0002.00000	10,8704	R\$ 1,62	R\$ 17,57	R\$ 2.539.673,09	116,5531	R\$ 3,39	R\$ 395,12	R\$ 57.119.919,81	R\$ 51.792.593,67	972,21
62	13.884,98	3362.52.73.0001.00000	9,1353	R\$ 1,62	R\$ 14,76	R\$ 204.991,71	146,5142	R\$ 3,39	R\$ 496,68	R\$ 6.896.435,44	R\$ 6.466.436,12	1.503,82
63	631.980,60	3344.64.59.0422.00000	9,3642	R\$ 1,62	R\$ 15,13	R\$ 9.564.068,06	141,9921	R\$ 3,39	R\$ 481,35	R\$ 304.205.896,16	R\$ 284.143.900,79	1.416,33
64	608.597,32	3344.42.92.0002.00000	9,3642	R\$ 1,62	R\$ 15,13	R\$ 9.210.197,57	143,8330	R\$ 3,39	R\$ 487,59	R\$ 296.748.322,53	R\$ 277.428.620,92	1.435,99
65	488.477,27	3344.41.04.0001.00000	9,3642	R\$ 1,62	R\$ 15,13	R\$ 7.392.362,76	143,8330	R\$ 3,39	R\$ 487,59	R\$ 238.178.522,49	R\$ 222.671.988,38	1.435,99
66	316.239,98	3343.23.10.0246.00000	24,7407	R\$ 1,62	R\$ 39,98	R\$ 12.644.363,93	138,6648	R\$ 3,39	R\$ 470,07	R\$ 148.656.088,63	R\$ 122.132.733,81	460,47
67	286.822,19	3343.14.48.0001.00000	13,8704	R\$ 1,62	R\$ 22,42	R\$ 6.429.392,86	138,6648	R\$ 3,39	R\$ 470,07	R\$ 134.827.560,06	R\$ 121.340.992,54	899,72
68	891.978,15	3334.34.17.0001.01001	6,6235	R\$ 1,62	R\$ 10,70	R\$ 9.547.946,72	94,6489	R\$ 3,39	R\$ 320,86	R\$ 286.199.904,95	R\$ 266.171.726,38	1.328,99
70	774.420,77	3343.53.69.0001.00000	4,6376	R\$ 1,62	R\$ 7,49	R\$ 5.804.148,43	138,6648	R\$ 3,39	R\$ 470,07	R\$ 364.034.815,03	R\$ 351.859.786,77	2.890,01
71	216.422,01	3343.34.07.0002.00000	9,3642	R\$ 1,62	R\$ 15,13	R\$ 3.275.218,94	143,8330	R\$ 3,39	R\$ 487,59	R\$ 105.526.045,41	R\$ 98.655.807,05	1.435,99
72	178.071,06	3344.22.30.0093.00000	10,2469	R\$ 1,62	R\$ 16,56	R\$ 2.948.859,44	40,1988	R\$ 3,39	R\$ 136,27	R\$ 24.266.443,52	R\$ 18.080.790,71	292,30
73	52.700,76	3344.62.09.0226.00000	9,3642	R\$ 1,62	R\$ 15,13	R\$ 797.546,09	141,9921	R\$ 3,39	R\$ 481,35	R\$ 25.367.680,47	R\$ 23.694.713,92	1.416,33
75	104.593,23	3362.21.96.0001.00000	37,0001	R\$ 1,62	R\$ 59,80	R\$ 6.254.242,31	146,5142	R\$ 3,39	R\$ 496,68	R\$ 51.949.693,69	R\$ 38.830.529,39	295,98
76	170.871,72	3343.22.95.0001.00000	36,2345	R\$ 1,62	R\$ 58,56	R\$ 10.006.004,51	138,6648	R\$ 3,39	R\$ 470,07	R\$ 80.322.296,86	R\$ 59.333.276,82	282,69
77	280.146,52	3234.44.70.0001.01001	28,0928	R\$ 1,62	R\$ 45,40	R\$ 12.718.868,86	174,0712	R\$ 3,39	R\$ 590,10	R\$ 165.314.844,69	R\$ 138.635.205,16	519,63
78	136.394,89	3233.34.44.0001.00000	36,2345	R\$ 1,62	R\$ 58,56	R\$ 7.987.090,46	208,8855	R\$ 3,39	R\$ 708,12	R\$ 96.584.201,16	R\$ 79.830.140,98	476,48
79	33.859,50	3233.63.88.0001.00000	50,7283	R\$ 1,62	R\$ 81,98	R\$ 2.775.869,72	183,7442	R\$ 3,39	R\$ 622,89	R\$ 21.090.840,05	R\$ 15.268.057,83	262,21
81	111.713,38	3214.14.57.0001.00000	18,1173	R\$ 1,62	R\$ 29,28	R\$ 3.270.897,22	56,7466	R\$ 3,39	R\$ 192,37	R\$ 21.490.411,72	R\$ 14.629.238,78	213,22
82	75.515,02	3214.53.97.0001.01001	20,0001	R\$ 1,62	R\$ 32,32	R\$ 2.440.808,68	56,7466	R\$ 3,39	R\$ 192,37	R\$ 14.526.897,95	R\$ 9.406.953,99	183,73

Macrozona Macrometropolitana

2	317.471,51	3241.53.97.0343.00000	18,0001	R\$ 1,62	R\$ 29,09	R\$ 9.235.234,04	150,4617	R\$ 3,39	R\$ 510,07	R\$ 161.931.157,50	R\$ 142.558.938,33	735,89
7	96.513,02	3162.21.10.0001.00000	17,4938	R\$ 1,62	R\$ 28,27	R\$ 2.728.590,06	104,3223	R\$ 3,39	R\$ 353,65	R\$ 34.132.080,17	R\$ 28.408.473,77	496,34
8	70.702,15	3162.12.56.0001	17,4938	R\$ 1,62	R\$ 28,27	R\$ 1.998.872,11	104,3223	R\$ 3,39	R\$ 353,65	R\$ 25.003.998,96	R\$ 20.811.079,93	496,34
9	64.133,30	3162.12.59.0001	17,4938	R\$ 1,62	R\$ 28,27	R\$ 1.813.159,35	104,3223	R\$ 3,39	R\$ 353,65	R\$ 22.680.908,10	R\$ 18.877.548,03	496,34
10	44.242,55	3162.11.92.0001.00000	31,9876	R\$ 1,62	R\$ 51,70	R\$ 2.287.125,72	166,4400	R\$ 3,39	R\$ 564,23	R\$ 24.963.044,77	R\$ 20.165.472,73	420,33
12	25.475,25	3162.23.59.0001.00000	17,4938	R\$ 1,62	R\$ 28,27	R\$ 720.229,39	166,4400	R\$ 3,39	R\$ 564,23	R\$ 14.373.941,07	R\$ 12.863.157,30	851,42

18	39.202,14	3162.62.96.1047.01001	28,0928	R\$ 1,62	R\$ 45,40	R\$ 1.779.807,50	166,4400	R\$ 3,39	R\$ 564,23	R\$ 22.119.086,18	R\$ 18.385.686,37	492,46
19	13.830,31	3162.62.35.0561.00000	28,0928	R\$ 1,62	R\$ 45,40	R\$ 627.906,78	166,4400	R\$ 3,39	R\$ 564,23	R\$ 7.803.497,94	R\$ 6.486.374,01	492,46
20	21.487,77	3162.62.92.0002.00000	28,0928	R\$ 1,62	R\$ 45,40	R\$ 975.561,39	166,4400	R\$ 3,39	R\$ 564,23	R\$ 12.124.078,85	R\$ 10.077.699,84	492,46
21	243.386,28	3162.54.46.1194.00000	57,9752	R\$ 1,62	R\$ 93,69	R\$ 22.803.766,15	166,4400	R\$ 3,39	R\$ 564,23	R\$ 137.326.230,18	R\$ 89.492.081,78	187,09
22	92.331,72	3162.63.34.0525.00000	57,9752	R\$ 1,62	R\$ 93,69	R\$ 8.650.902,39	166,4400	R\$ 3,39	R\$ 564,23	R\$ 52.096.474,11	R\$ 33.949.973,83	187,09
23	41.570,32	3162.63.34.0451.00000	57,9752	R\$ 1,62	R\$ 93,69	R\$ 3.894.877,95	166,4400	R\$ 3,39	R\$ 564,23	R\$ 23.455.288,17	R\$ 15.285.226,75	187,09
24	64.267,53	3251.43.43.0155.00000	35,0001	R\$ 1,62	R\$ 56,56	R\$ 3.635.206,82	166,4400	R\$ 3,39	R\$ 564,23	R\$ 36.261.771,28	R\$ 28.636.407,06	375,54
25	32.722,75	3251.41.11.0001	14,0001	R\$ 1,62	R\$ 22,63	R\$ 740.370,60	166,4400	R\$ 3,39	R\$ 564,23	R\$ 18.463.209,59	R\$ 16.910.176,78	1.088,85
27	20.843,94	3251.41.67.0001.01001	31,9876	R\$ 1,62	R\$ 51,70	R\$ 1.077.530,82	166,4400	R\$ 3,39	R\$ 564,23	R\$ 11.760.809,62	R\$ 9.500.535,20	420,33
28	10.559,84	3251.41.67.0234.00000	31,9876	R\$ 1,62	R\$ 51,70	R\$ 545.892,62	166,4400	R\$ 3,39	R\$ 564,23	R\$ 5.958.195,42	R\$ 4.813.107,87	420,33
31	370.378,67	3251.64.58.0001.00000	35,0001	R\$ 1,62	R\$ 56,56	R\$ 20.949.973,76	364,6217	R\$ 3,39	R\$ 1.236,07	R\$ 457.813.060,01	R\$ 413.867.505,26	941,77
33	9.279,92	3252.42.22.0002.00000	43,4814	R\$ 1,62	R\$ 70,27	R\$ 652.102,67	364,6217	R\$ 3,39	R\$ 1.236,07	R\$ 11.470.608,10	R\$ 10.102.729,83	738,57
34	37.918,91	3252.42.91.0642.01001	43,4814	R\$ 1,62	R\$ 70,27	R\$ 2.664.572,82	364,6217	R\$ 3,39	R\$ 1.236,07	R\$ 46.870.334,68	R\$ 41.281.013,55	738,57
35	2.247,69	3234.52.91.0002.00000	79,7159	R\$ 1,62	R\$ 128,83	R\$ 289.567,35	348,9544	R\$ 3,39	R\$ 1.182,96	R\$ 2.658.917,06	R\$ 2.051.508,28	337,75
37	142.783,47	3243.32.51.0001.00000	72,469	R\$ 1,62	R\$ 117,12	R\$ 16.722.393,20	210,5783	R\$ 3,39	R\$ 713,86	R\$ 101.927.470,29	R\$ 66.849.868,07	190,58
38	6.775,60	3243.34.45.0123.00000	140,0001	R\$ 1,62	R\$ 226,25	R\$ 1.533.007,70	416,2289	R\$ 3,39	R\$ 1.411,02	R\$ 9.560.479,81	R\$ 6.344.777,76	197,31
39	7.686,25	3243.34.13.0361.00000	140,0001	R\$ 1,62	R\$ 226,25	R\$ 1.739.046,05	416,2289	R\$ 3,39	R\$ 1.411,02	R\$ 10.845.421,51	R\$ 7.197.524,65	197,31
40	171.493,70	3244.21.57.0001.00000	140,0001	R\$ 1,62	R\$ 226,25	R\$ 38.801.163,31	204,4318	R\$ 3,39	R\$ 693,02	R\$ 118.849.215,99	R\$ 37.458.247,84	46,02
41	31.778,29	3244.31.74.0001.00000	17,4938	R\$ 1,62	R\$ 28,27	R\$ 898.427,24	894,4390	R\$ 3,39	R\$ 3.032,15	R\$ 96.356.485,14	R\$ 94.471.906,00	5.012,89
43	210.771,61	3244.51.36.0001.00000	140,0001	R\$ 1,62	R\$ 226,25	R\$ 47.687.953,91	162,7522	R\$ 3,39	R\$ 551,73	R\$ 116.289.011,53	R\$ 16.256.733,98	16,25
44	149.291,90	3244.43.95.0001.00000	73,0001	R\$ 1,62	R\$ 117,98	R\$ 17.612.780,82	231,2554	R\$ 3,39	R\$ 783,96	R\$ 117.038.251,79	R\$ 80.092.934,69	216,79
45	23.896,91	3261.24.63.0002.00000	21,7407	R\$ 1,62	R\$ 35,14	R\$ 839.621,40	121,4495	R\$ 3,39	R\$ 411,71	R\$ 9.838.687,74	R\$ 8.077.462,23	458,63
46	18.761,75	3261.24.43.0002.00000	21,7407	R\$ 1,62	R\$ 35,14	R\$ 659.196,81	121,4495	R\$ 3,39	R\$ 411,71	R\$ 7.724.471,48	R\$ 6.341.712,25	458,63
47	18.471,61	3261.24.99.0802.00000	21,7407	R\$ 1,62	R\$ 35,14	R\$ 649.002,70	121,4495	R\$ 3,39	R\$ 411,71	R\$ 7.605.016,84	R\$ 6.243.641,21	458,63
48	11.564,45	3261.33.05.0001.00000	21,7407	R\$ 1,62	R\$ 35,14	R\$ 406.318,63	121,4495	R\$ 3,39	R\$ 411,71	R\$ 4.761.243,71	R\$ 3.908.932,50	458,63
49	40.850,43	3261.24.99.0478.00000	21,7407	R\$ 1,62	R\$ 35,14	R\$ 1.435.285,79	121,4495	R\$ 3,39	R\$ 411,71	R\$ 16.818.685,97	R\$ 13.807.969,53	458,63
50	31.114,53	3261.24.99.0119.00000	21,7407	R\$ 1,62	R\$ 35,14	R\$ 1.093.213,53	121,4495	R\$ 3,39	R\$ 411,71	R\$ 12.810.281,54	R\$ 10.517.110,40	458,63
51	141.334,28	3261.23.93.0124.00000	24,7407	R\$ 1,62	R\$ 39,98	R\$ 5.651.031,45	121,4495	R\$ 3,39	R\$ 411,71	R\$ 58.189.274,20	R\$ 46.335.430,61	390,89
52	177.497,56	3243.21.99.0001.01001	17,0001	R\$ 1,62	R\$ 27,47	R\$ 4.876.543,40	121,4495	R\$ 3,39	R\$ 411,71	R\$ 73.078.195,81	R\$ 62.848.951,25	614,40
53	18.873,76	3261.33.57.0249.00000	28,9876	R\$ 1,62	R\$ 46,85	R\$ 884.176,40	121,4495	R\$ 3,39	R\$ 411,71	R\$ 7.770.587,54	R\$ 5.915.901,58	318,97
54	13.096,20	3261.52.28.0582.00000	28,9876	R\$ 1,62	R\$ 46,85	R\$ 613.515,85	297,2071	R\$ 3,39	R\$ 1.007,53	R\$ 13.194.841,48	R\$ 11.907.904,57	925,29
55	7.431,41	3261.52.11.0631.00000	24,7407	R\$ 1,62	R\$ 39,98	R\$ 297.133,38	130,3127	R\$ 3,39	R\$ 441,76	R\$ 3.282.900,08	R\$ 2.659.620,49	426,71
56	9.343,43	3261.23.20.0288.00000	50,7283	R\$ 1,62	R\$ 81,98	R\$ 765.993,13	297,2071	R\$ 3,39	R\$ 1.007,53	R\$ 9.413.805,36	R\$ 7.807.025,63	485,88
57	7.933,02	3261.14.51.0001.00000	53,7283	R\$ 1,62	R\$ 86,83	R\$ 688.826,55	297,2071	R\$ 3,39	R\$ 1.007,53	R\$ 7.992.772,05	R\$ 6.547.860,22	453,17
58	3.721,83	3261.42.33.1101	28,9876	R\$ 1,62	R\$ 46,85	R\$ 174.356,05	234,3799	R\$ 3,39	R\$ 794,55	R\$ 2.957.172,07	R\$ 2.591.435,41	708,55
59	9.411,81	3261.42.55.0180.00000	28,9876	R\$ 1,62	R\$ 46,85	R\$ 440.913,75	234,3799	R\$ 3,39	R\$ 794,55	R\$ 7.478.133,50	R\$ 6.553.254,10	708,55

60	3.453,93	3261.42.74.0260.00000	28,9876	R\$ 1,62	R\$ 46,85	R\$ 161.805,78	234,3799	R\$ 3,39	R\$ 794,55	R\$ 2.744.312,69	R\$ 2.404.902,02	708,55
61	2.196,46	3261.42.94.0288.00000	28,9876	R\$ 1,62	R\$ 46,85	R\$ 102.897,25	234,3799	R\$ 3,39	R\$ 794,55	R\$ 1.745.192,59	R\$ 1.529.350,94	708,55
62	17.154,63	3261.41.83.1629	35,5842	R\$ 1,62	R\$ 57,51	R\$ 986.522,04	174,0712	R\$ 3,39	R\$ 590,10	R\$ 10.122.970,63	R\$ 8.053.600,10	389,18
63	6.848,81	3261.44.59.0001.00000	86,9628	R\$ 1,62	R\$ 140,54	R\$ 962.535,74	234,3799	R\$ 3,39	R\$ 794,55	R\$ 5.441.707,34	R\$ 3.422.651,49	169,52
64	10.497,46	3261.44.59.0100.00000	86,9628	R\$ 1,62	R\$ 140,54	R\$ 1.475.319,13	234,3799	R\$ 3,39	R\$ 794,55	R\$ 8.340.734,39	R\$ 5.246.042,32	169,52
65	12.573,34	3261.53.94.0373	68,2221	R\$ 1,62	R\$ 110,25	R\$ 1.386.257,71	90,8582	R\$ 3,39	R\$ 308,01	R\$ 3.872.705,63	R\$ 964.832,58	33,18
66	11.130,00	3263.22.09.0650.00000	68,2221	R\$ 1,62	R\$ 110,25	R\$ 1.227.124,08	234,3799	R\$ 3,39	R\$ 794,55	R\$ 8.843.317,69	R\$ 6.269.250,10	243,55
67	163.335,60	3261.34.42.0001.01001	28,0001	R\$ 1,62	R\$ 45,25	R\$ 7.391.092,97	300,6320	R\$ 3,39	R\$ 1.019,14	R\$ 166.462.248,46	R\$ 150.958.377,93	973,68
69	25.996,10	3261.32.97.0565	28,9876	R\$ 1,62	R\$ 46,85	R\$ 1.217.835,67	231,2554	R\$ 3,39	R\$ 783,96	R\$ 20.379.793,53	R\$ 17.825.209,71	697,77
71	23.127,25	3262.41.94.0001.00000	51,5034	R\$ 1,62	R\$ 83,23	R\$ 1.924.988,44	187,0175	R\$ 3,39	R\$ 633,99	R\$ 14.662.429,62	R\$ 10.624.492,11	263,12
72	362.643,92	3264.12.65.0001.00000	37,0001	R\$ 1,62	R\$ 59,80	R\$ 21.684.605,65	333,1700	R\$ 3,39	R\$ 1.129,45	R\$ 409.586.833,66	R\$ 364.100.283,84	800,46
73	64.751,51	3262.54.15.2313	17,3049	R\$ 1,62	R\$ 27,97	R\$ 1.810.869,79	187,0175	R\$ 3,39	R\$ 633,99	R\$ 41.051.766,12	R\$ 37.253.208,72	980,72
76	106.314,46	3264.13.64.1674	68,2221	R\$ 1,62	R\$ 110,25	R\$ 11.721.566,39	243,8431	R\$ 3,39	R\$ 826,63	R\$ 87.882.521,03	R\$ 63.294.865,53	257,43
77	61.009,53	3264.11.62.0001.00000	37,0001	R\$ 1,62	R\$ 59,80	R\$ 3.648.117,41	293,9494	R\$ 3,39	R\$ 996,49	R\$ 60.795.292,96	R\$ 53.142.846,93	694,46
78	54.279,43	3264.12.05.0001	37,0001	R\$ 1,62	R\$ 59,80	R\$ 3.245.685,28	352,7393	R\$ 3,39	R\$ 1.195,79	R\$ 64.906.594,80	R\$ 58.098.307,50	853,35
79	51.129,66	3264.11.98.0001.00000	37,0001	R\$ 1,62	R\$ 59,80	R\$ 3.057.342,07	352,7393	R\$ 3,39	R\$ 1.195,79	R\$ 61.140.143,22	R\$ 54.726.932,63	853,35
80	47.081,74	3264.11.56.0001.00000	37,0001	R\$ 1,62	R\$ 59,80	R\$ 2.815.293,21	293,9494	R\$ 3,39	R\$ 996,49	R\$ 46.916.410,87	R\$ 41.010.932,26	694,46
81	22.448,92	3264.13.31.0003	26,0001	R\$ 1,62	R\$ 42,02	R\$ 943.275,82	293,9494	R\$ 3,39	R\$ 996,49	R\$ 22.370.089,85	R\$ 20.391.434,44	1.030,57
82	71.085,92	3262.51.42.0001	17,3049	R\$ 1,62	R\$ 27,97	R\$ 1.988.020,75	187,0175	R\$ 3,39	R\$ 633,99	R\$ 45.067.714,44	R\$ 40.897.557,68	980,72
83	694.248,19	3264.42.90.0001.00000	26,0001	R\$ 1,62	R\$ 42,02	R\$ 29.171.449,19	243,8431	R\$ 3,39	R\$ 826,63	R\$ 573.885.068,48	R\$ 512.693.797,66	837,85
84	740.476,18	3422.23.21.0001	57	R\$ 1,62	R\$ 92,12	R\$ 68.210.962,61	272,3153	R\$ 3,39	R\$ 923,15	R\$ 683.569.746,61	R\$ 540.487.534,35	377,75
85	40.190,35	3264.44.71.0001	18,7285	R\$ 1,62	R\$ 30,27	R\$ 1.216.446,50	243,8431	R\$ 3,39	R\$ 826,63	R\$ 33.222.473,02	R\$ 30.670.803,17	1.201,99
										TOTAL:	R\$ 13.847.594.185,46	

FONTE: Própria com base nos dados da Planta Genérica de Valores de 2005 e 2018

Apêndice II

Instrumentos urbanísticos e os vazios urbanos

PARCELAMENTO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS, IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DESAPROPRIAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²)
MÉDIO (DE 1500M² A 10000M²)
GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE
INCOMPLETO
CONSERVADO
PRESERVADO
DEGRADADO
RUÍNA
DEMOLIDO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO
OUTRO
NENHUM

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO
SEMIESTRUTURADO
PRECÁRIO

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO
CONFLITO AMBIENTAL
REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO
PARCIALMENTE UTILIZADO
SUBUTILIZADO
OCUPADO
EM USO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (1 ANO)
INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
ANTIGO (ACIMA DE 5 ANOS)
EM USO
NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE
RESIDENCIAL
RURAL
COMERCAL
SERVIÇOS
INDUSTRIA
RELIGIOSO
AMBIENTAL
TRANSPORTES
MILITAR

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO
NÃO CITADO

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA
MUNICIPAL
ESTADUAL
FEDERAL
PRIVADA
INDIVIDUAL
EMPREENDEDOR

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA
ENTESOURAMENTO
REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA
PROBLEMAS JURÍDICOS E/
OU FINANCEIROS

Instrumentos urbanísticos e os vazios urbanos

DIREITO DE PREEMPÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²)
MÉDIO (DE 1500M² A 10000M²)
GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE
INCOMPLETO
CONSERVADO
PRESERVADO
DEGRADADO
RUÍNA
DEMOLIDO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO
OUTRO
NENHUM

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO
SEMIESTRUTURADO
PRECÁRIO

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO
CONFLITO AMBIENTAL
REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO
PARCIALMENTE UTILIZADO
SUBUTILIZADO
OCUPADO
EM USO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (1 ANO)
INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
ANTIGO (ACIMA DE 5 ANOS)
EM USO
NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE
RESIDENCIAL
RURAL
COMERCAL
SERVIÇOS
INDUSTRIA
RELIGIOSO
AMBIENTAL
TRANSPORTES
MILITAR

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO
NÃO CITADO

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA
MUNICIPAL
ESTADUAL
FEDERAL
PRIVADA
INDIVIDUAL
EMPREENDEDOR

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA
ENTESOURAMENTO
REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA
PROBLEMAS JURÍDICOS E/
OU FINANCEIROS

Instrumentos urbanísticos e os vazios urbanos

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²)
MÉDIO (DE 1500M² A 10000M²)
GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE
INCOMPLETO
CONSERVADO
PRESERVADO
DEGRADADO
RUÍNA
DEMOLIDO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO
OUTRO
NENHUM

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO
SEMIESTRUTURADO
PRECÁRIO

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO
CONFLITO AMBIENTAL
REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO
PARCIALMENTE UTILIZADO
SUBUTILIZADO
OCUPADO
EM USO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (1 ANO)
INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
ANTIGO (ACIMA DE 5 ANOS)
EM USO
NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE
RESIDENCIAL
RURAL
COMERCAL
SERVIÇOS
INDUSTRIA
RELIGIOSO
AMBIENTAL
TRANSPORTES
MILITAR

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO
NÃO CITADO

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA
MUNICIPAL
ESTADUAL
FEDERAL
PRIVADA
INDIVIDUAL
EMPREENDEDOR

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA
ENTESOURAMENTO
REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA
PROBLEMAS JURÍDICOS E/
OU FINANCEIROS

Instrumentos urbanísticos e os vazios urbanos

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²)
MÉDIO (DE 1500M² A 10000M²)
GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE
INCOMPLETO
CONSERVADO
PRESERVADO
DEGRADADO
RUÍNA
DEMOLIDO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO
OUTRO
NENHUM

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO
SEMIESTRUTURADO
PRECÁRIO

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO
CONFLITO AMBIENTAL
REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO
PARCIALMENTE UTILIZADO
SUBUTILIZADO
OCUPADO
EM USO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (1 ANO)
INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
ANTIGO (ACIMA DE 5 ANOS)
EM USO
NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE
RESIDENCIAL
RURAL
COMERCAL
SERVIÇOS
INDUSTRIA
RELIGIOSO
AMBIENTAL
TRANSPORTES
MILITAR

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO
NÃO CITADO

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA
MUNICIPAL
ESTADUAL
FEDERAL
PRIVADA
INDIVIDUAL
EMPREENDEDOR

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA
ENTESOURAMENTO
REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA
PROBLEMAS JURÍDICOS E/
OU FINANCEIROS

Instrumentos urbanísticos e os vazios urbanos

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²)
MÉDIO (DE 1500M² A 10000M²)
GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE
INCOMPLETO
CONSERVADO
PRESERVADO
DEGRADADO
RUÍNA
DEMOLIDO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO
OUTRO
NENHUM

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO
SEMIESTRUTURADO
PRECÁRIO

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO
CONFLITO AMBIENTAL
REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO
PARCIALMENTE UTILIZADO
SUBUTILIZADO
OCUPADO
EM USO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (1 ANO)
INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
ANTIGO (ACIMA DE 5 ANOS)
EM USO
NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE
RESIDENCIAL
RURAL
COMERCAL
SERVIÇOS
INDUSTRIA
RELIGIOSO
AMBIENTAL
TRANSPORTES
MILITAR

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO
NÃO CITADO

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA
MUNICIPAL
ESTADUAL
FEDERAL
PRIVADA
INDIVIDUAL
EMPREENDEDOR

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA
ENTESOURAMENTO
REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA
PROBLEMAS JURÍDICOS E/
OU FINANCEIROS

Instrumentos urbanísticos e os vazios urbanos

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²)
MÉDIO (DE 1500M² A 10000M²)
GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE
INCOMPLETO
CONSERVADO
PRESERVADO
DEGRADADO
RUÍNA
DEMOLIDO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO
OUTRO
NENHUM

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO
SEMIESTRUTURADO
PRECÁRIO

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO
CONFLITO AMBIENTAL
REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO
PARCIALMENTE UTILIZADO
SUBUTILIZADO
OCUPADO
EM USO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (1 ANO)
INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
ANTIGO (ACIMA DE 5 ANOS)
EM USO
NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE
RESIDENCIAL
RURAL
COMERCAL
SERVIÇOS
INDUSTRIA
RELIGIOSO
AMBIENTAL
TRANSPORTES
MILITAR

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO
NÃO CITADO

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA
MUNICIPAL
ESTADUAL
FEDERAL
PRIVADA
INDIVIDUAL
EMPREENDEDOR

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA
ENTESOURAMENTO
REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA
PROBLEMAS JURÍDICOS E/
OU FINANCEIROS

Instrumentos urbanísticos e os vazios urbanos

CONCESSÃO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²)
MÉDIO (DE 1500M² A 10000M²)
GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE
INCOMPLETO
CONSERVADO
PRESERVADO
DEGRADADO
RUÍNA
DEMOLIDO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO
OUTRO
NENHUM

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO
SEMIESTRUTURADO
PRECÁRIO

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO
CONFLITO AMBIENTAL
REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO
PARCIALMENTE UTILIZADO
SUBUTILIZADO
OCUPADO
EM USO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (1 ANO)
INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
ANTIGO (ACIMA DE 5 ANOS)
EM USO
NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE
RESIDENCIAL
RURAL
COMERCAL
SERVIÇOS
INDUSTRIA
RELIGIOSO
AMBIENTAL
TRANSPORTES
MILITAR

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO
NÃO CITADO

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA
MUNICIPAL
ESTADUAL
FEDERAL
PRIVADA
INDIVIDUAL
EMPREENDEDOR

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA
ENTESOURAMENTO
REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA
PROBLEMAS JURÍDICOS E/
OU FINANCEIROS

Instrumentos urbanísticos e os vazios urbanos

CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²)
MÉDIO (DE 1500M² A 10000M²)
GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE
INCOMPLETO
CONSERVADO
PRESERVADO
DEGRADADO
RUÍNA
DEMOLIDO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO
OUTRO
NENHUM

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO
SEMIESTRUTURADO
PRECÁRIO

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO
CONFLITO AMBIENTAL
REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO
PARCIALMENTE UTILIZADO
SUBUTILIZADO
OCUPADO
EM USO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (1 ANO)
INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
ANTIGO (ACIMA DE 5 ANOS)
EM USO
NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE
RESIDENCIAL
RURAL
COMERCAL
SERVIÇOS
INDUSTRIA
RELIGIOSO
AMBIENTAL
TRANSPORTES
MILITAR

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO
NÃO CITADO

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA
MUNICIPAL
ESTADUAL
FEDERAL
PRIVADA
INDIVIDUAL
EMPREENDEDOR

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA
ENTESOURAMENTO
REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA
PROBLEMAS JURÍDICOS E/
OU FINANCEIROS

Anexo I

Número	Localização	APG	UTB	Área m²	Dimensões	Nível de Desenvolvimento	Patrimônio Simbólico	Propriedade	Meio Ambiente	Uso Atual	Tempo de vacância	Normativa Urbanística	Entorno	Antigo Uso	Geratriz
1	22°48'38.44"S 47° 3'17.91"O	Barão Geraldo	MM-42 e MM-43	244.277,02	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
2	22°48'30.70"S 47° 2'53.09"O	Barão Geraldo	MM-42	317.471,51	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	EM CONSTRUÇÃO	EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
3	22°50'55.61"S 47° 8'55.54"O	Nova Aparecida	MM-45	49.615,66	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICA - MUNICIPAL	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + OCUPADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
4	22°50'43.40"S 47° 8'54.97"O	Nova Aparecida	MM-45	144.585,31	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
5	22°50'44.73"S 47° 8'39.06"O	Nova Aparecida	MM-45	77.130,22	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICA - MUNICIPAL	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + OCUPADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	AMBIENTAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
6	22°50'43.27"S 47° 8'41.97"O	Nova Aparecida	MM-45	57.289,06	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
7	22°50'20.77"S 47° 8'45.19"O	Nova Aparecida	MM-45	96.513,02	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	EM CONSTRUÇÃO	INTERMEDIÁRIO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	RESIDENCIAL + RURAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
8	22°50'8.77"S 47° 8'52.80"O	Nova Aparecida	MM-45	70.702,15	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + OCUPADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
9	22°50'0.15"S 47° 8'52.93"O	Nova Aparecida	MM-45	64.133,30	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + OCUPADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
10	22°50'15.64"S 47° 9'6.60"O	Nova Aparecida	MM-45	44.242,55	GRANDE	CONSERVADO	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	CONFLITO AMBIENTAL	PARCIALMENTE UTILIZADO + OCUPADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	RESIDENCIAL + RURAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
11	22°50'34.92"S 47° 8'27.39"O	Nova Aparecida	MM-45	37.146,12	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICA - MUNICIPAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	AMBIENTAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
12	22°50'20.70"S 47° 8'36.60"O	Nova Aparecida	MM-45	25.475,25	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
13	22°50'15.63"S 47° 8'34.64"O	Nova Aparecida	MM-45	184.434,73	GRANDE	INEXISTENTE + CONSERVADO	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + PARCIALMENTE UTILIZADO +	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE + RESIDENCIAL + RURAL +	EXPANSÃO PERIFÉRICA
14	22°50'2.97"S 47° 8'29.44"O	Nova Aparecida	MM-45	66.349,36	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICA - MUNICIPAL	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + OCUPADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	AMBIENTAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
15	22°50'14.39"S 47° 8'21.34"O	Nova Aparecida	MM-45	155.470,31	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + OCUPADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE + RURAL + AMBIENTAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
16	22°50'42.19"S 47° 8'0.89"O	Nova Aparecida	MM-45	667.607,32	GRANDE	CONSERVADO DEGRADADO RUÍNA	NENHUM		PRESERVAÇÃO + CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	RESIDENCIAL + RURAL + AMBIENTAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
17	22°50'40.39"S 47° 7'42.43"O	Amarais	MM-46	25.825,18	GRANDE	INEXISTENTE + DEGRADADO	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE + RESIDENCIAL + AMBIENTAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
18	22°50'42.07"S 47° 7'37.67"O	Amarais	MM-46	39.202,14	GRANDE	CONSERVADO	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	RESIDENCIAL + RURAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
19	22°50'55.87"S 47° 7'43.74"O	Amarais	MM-46	13.830,31	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	CONFLITO AMBIENTAL	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
20	22°50'54.04"S 47° 7'40.09"O	Amarais	MM-46	21.487,77	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
21	22°51'3.67"S 47° 8'13.53"O	Nova Aparecida	MM-45	243.386,28	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICA - ESTADUAL + FEDERAL	REGULAR	SEM USO + PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
22	22°51'4.31"S 47° 7'58.81"O	Nova Aparecida	MM-45	92.331,72	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICA - ESTADUAL + FEDERAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
23	22°51'5.32"S 47° 8'4.46"O	Nova Aparecida	MM-45	41.570,32	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
24	22°51'6.43"S 47° 7'23.78"O	Amarais	MM-46	64.267,53	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO + CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
25	22°50'55.55"S 47° 7'29.91"O	Amarais	MM-46	32.722,75	GRANDE	INEXISTENTE + DEGRADADO	NENHUM		REGULAR	SEM USO + SUBUTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA

26	22°50'36.94"S 47° 7'28.32"E	Amarais	MM-46	15.941,50	GRANDE	INEXISTENTE + CONSERVADO + DEGRADADO	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
27	22°50'35.64"S 47° 7'22.76"E	Amarais	MM-46	20.843,94	GRANDE	INEXISTENTE + CONSERVADO	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
28	22°50'42.88"S 47° 7'18.75"E	Amarais	MM-46	10.559,84	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
29	22°51'4.57"S 47° 7'4.02"E	Amarais	MM-46	55.345,17	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
30	22°50'48.13"S 47° 6'10.05"E	Amarais	MM-46	193.173,26	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		REGULAR	UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	RURAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
31	22°51'0.05"S 47° 5'43.70"E	Amarais	MM-49 MM-46	370.378,67	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
32	22°51'1.34"S 47° 5'11.33"E	Amarais	MM-49	82.328,43	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
33	22°50'52.44"S 47° 5'15.01"E	Amarais	MM-49	9.279,92	MÉDIO	CONSERVADO	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
34	22°51'4.54"S 47° 4'52.10"E	Amarais	MM-49	37.918,91	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
35	22°49'41.90"S 47° 4'25.20"E	Barão Geraldo	MM-42	2.247,69	MÉDIO	CONSERVADO	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	REGULAR	UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
36	22°49'38.20"S 47° 4'20.98"E	Barão Geraldo	MM-42	20.433,34	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		REGULAR	SEM USO + UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	RESIDENCIAL + RURAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
37	22°49'6.28"S 47° 1'58.14"E	Imperador	MM-44	142.783,47	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
38	22°49'14.56"S 47° 2'5.90"E	Imperador	MM-44	6.775,60	MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL + EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
39	22°49'17.36"S 47° 2'8.66"E	Imperador	MM-44	7.686,25	MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL + EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
40	22°48'50.78"S 47° 1'11.72"E	Imperador	MM-44	171.493,70	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICA - MUNICIPAL	PRESERVAÇÃO + CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
41	22°48'56.44"S 47° 0'24.32"E	Imperador	MM-44	31.778,29	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO + OCUPADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE + RESIDENCIAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
42	22°49'19.05"S 47° 0'48.88"E	Imperador	MM-44	24.389,80	GRANDE	CONSERVADO	NENHUM	PÚBLICA - MUNICIPAL	REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	RECREATIVO?	EXPANSÃO PERIFÉRICA
43	22°49'32.81"S 47° 1'9.15"E	Imperador	MM-44	210.771,61	GRANDE	CONSERVADO	NENHUM	PÚBLICA - MUNICIPAL + PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO + CONFLITO AMBIENTAL	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE + RESIDENCIAL + RURAL +	EXPANSÃO PERIFÉRICA
44	22°49'52.13"S 47° 1'35.00"E	Imperador	MM-44	149.291,90	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
45	22°50'32.74"S 47° 2'37.40"E	Barão Geraldo	MM-48	23.897	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	EM CONSTRUÇÃO	EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
46	22°50'32.55"S 47° 2'41.50"E	Barão Geraldo	MM-48	18.761,75	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	EM CONSTRUÇÃO	EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
47	22°50'27.47"S 47° 2'39.48"E	Barão Geraldo	MM-48	18.471,61	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	CONFLITO AMBIENTAL	EM CONSTRUÇÃO	EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
48	22°50'29.40"S 47° 2'33.62"E	Barão Geraldo	MM-48	11.564,45	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
49	22°50'20.19"S 47° 2'25.80"E	Barão Geraldo	MM-48	40.850,43	GRANDE	INEXISTENTE + DEGRADADO	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + SUBUTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	AMBIENTAL + INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
50	22°50'12.40"S 47° 2'29.65"E	Barão Geraldo	MM-48	31.114,53	GRANDE	INEXISTENTE + CONSERVADO	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	RESIDENCIAL + RURAL + AMBIENTAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
51	22°50'26.09"S 47° 2'49.25"E	Barão Geraldo	MM-48	141.334,28	GRANDE	INEXISTENTE + CONSERVADO	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	RESIDENCIAL + RURAL + AMBIENTAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA

52	22°50'13.31"S 47° 2'36.84"O	Barão Geraldo	MM-48	177.497,56	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	AMBIENTAL + INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
53	22°50'28.53"S 47° 2'20.77"O	Barão Geraldo	MM-48	18.873,76	GRANDE	INEXISTENTE + CONSERVADO	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO + UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO + EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE + RESIDENCIAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
54	22°50'44.29"S 47° 2'42.89"O	Taquaral	MM-50	13.096,20	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
55	22°50'50.71"S 47° 2'43.00"O	Taquaral	MM-50	7.431,41	MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
56	22°50'36.37"S 47° 3'3.63"O	Taquaral	MM-50	9.343,43	MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
57	22°50'39.16"S 47° 3'15.43"O	Taquaral	MM-50	7.933,02	MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	REGULAR	SUBUTILIZADO	EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	COMERCIAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
58	22°50'44.58"S 47° 3'19.44"O	Taquaral	MM-50	3.721,83	MÉDIO	INCOMPLETO	NENHUM		REGULAR	EM CONSTRUÇÃO	EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
59	22°50'45.54"S 47° 3'16.05"O	Taquaral	MM-50	9.411,81	MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
60	22°50'45.33"S 47° 3'11.64"O	Taquaral	MM-50	3.453,93	MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
61	22°50'45.77"S 47° 3'8.73"O	Taquaral	MM-50	2.196,46	MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
62	22°50'53.62"S 47° 3'21.41"O	Taquaral	MM-50	17.154,63	GRANDE	CONSERVADO	NENHUM		REGULAR	EM CONSTRUÇÃO	EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
63	22°50'57.13"S 47° 3'14.45"O	Taquaral	MM-50	6.848,81	MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
64	22°50'59.56"S 47° 3'16.54"O	Taquaral	MM-50	10.497,46	GRANDE	RUÍNA	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	LONGEVO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	RESIDENCIAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
65	22°51'8.76"S 47° 2'49.19"O	Taquaral	MM-50	12.573,34	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
66	22°51'15.61"S 47° 2'52.79"O	Taquaral	MM-50	11.130,00	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
67	22°50'38.95"S 47° 2'2.24"O	Imperador	MM-44	163.335,60	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
68	22°50'28.79"S 47° 1'50.64"O	Imperador	MM-44	63.408,84	GRANDE	INEXISTENTE + CONSERVADO	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO + EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE + RESIDENCIAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
69	22°50'10.77"S 47° 1'51.24"O	Imperador	MM-44	25.996,10	GRANDE	CONSERVADO	PAISAGÍSTICO		CONFLITO AMBIENTAL	UTILIZADO	EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	RECREATIVO + AMBIENTAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
70	22°50'52.60"S 47° 1'47.69"O	Imperador	MM-44	28.053,35	GRANDE	INEXISTENTE + CONSERVADO	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO + EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE + RESIDENCIAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
71	22°50'49.54"S 47° 1'36.55"O	Imperador	MM-57	23.127,25	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
72	22°51'21.68"S 47° 1'23.15"O	Imperador	MM-57	362.643,92	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
73	22°51'4.64"S 47° 0'55.64"O	Imperador	MM-57	64.751,51	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICA - MUNICIPAL	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
74	22°51'27.90"S 47° 1'6.86"O	Imperador	MM-57	121.364,25	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
75	22°51'41.87"S 47° 1'32.34"O	Taquaral	MM-55	14.040,22	GRANDE	RUÍNA	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	LONGEVO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
76	22°51'35.74"S 47° 1'30.93"O	Taquaral	MM-55	106.314,46	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
77	22°51'32.49"S 47° 1'43.19"O	Taquaral	MM-55	61.009,53	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	INTERMEDIÁRIO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA

78	22°51'24.68"S 47° 1'33.26"O	Taquaral	MM-55	54.279,43	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
79	22°51'18.77"S 47° 1'35.94"O	Taquaral	MM-55	51.129,66	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
80	22°51'22.34"S 47° 1'42.89"O	Taquaral	MM-55	47.081,74	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
81	22°51'48.85"S 47° 1'43.11"O	Taquaral	MM-55	22.448,92	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICA - MUNICIPAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
82	22°50'44.37"S 47° 1'5.97"O	Imperador	MM-57	71.085,92	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
83	22°52'21.28"S 47° 1'14.81"O	Brandina	MM-56	694.248,19	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA - EMPREENDEDOR	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
84	22°53'2.78"S 47° 1'17.72"O	Brandina	MM-56	740.476,18	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		PRESERVAÇÃO + CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO + UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO + EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
85	22°52'28.55"S 47° 1'22.56"O	Brandina	MM-56	40.190,35	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM		CONFLITO AMBIENTAL	EM CONSTRUÇÃO	EM USO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE + RESIDENCIAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA

Anexo II

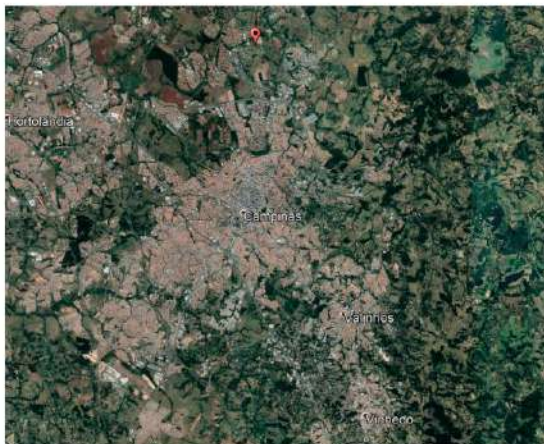
Número	Localização	APG	UTB	Área m²	Dimensões	Nível de Desenvolvimento	Patrimônio Simbólico	Propriedade	Meio Ambiente	Uso Atual	Tempo de vacância	Normativa Urbanística	Entorno	Antigo Uso	Geratriz
1	22°56'42.3"S 47°01'56.3"O	Nova Europa	EU-32	115110.67	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
2	22°56'12.9"S 47°01'45.2"O	Nova Europa	EU- 33	27324.08	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL + PÚBLICA	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
3	22°56'35.7"S 47°01'32.9"O	Nova Europa	EU- 33	42157.24	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PÚBLICO MUNICIPAL	REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
4	22°56'33.5"S 47°01'26.4"O	Nova Europa	EU- 33	59896.46	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR + PÚBLICA	PRESERVAÇÃO	UTILIZADO	NÃO SE APLICA	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
5	22°56'10.0"S 47°01'15.5"O	Nova Europa	EU- 33	121621.45	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	INDIVIDUAL + PÚBLICA	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
6	22°55'54.9"S 47°00'46.8"O	Nova Europa	EU- 33	84131.48	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL + PÚBLICA	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
7	22°56'02.7"S 47°01'06.9"O	Nova Europa	EU- 33	21627.39	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	PRESERVAÇÃO	UTILIZADO	NÃO SE APLICA	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
8	22°56'32.8"S 47°00'57.5"O	Nova Europa	EU- 33	443526.03	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
9	22°56'13.2"S 47°00'26.2"O	Nova Europa	EU- 33	304289.77	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
10	22°56'58.8"S 47°02'36.0"O	Nova Europa	EU-32	240305.40	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
11	22°55'32.6"S 47°00'46.0"O	Proença	EU-31	88869.85	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
12	22°55'23.3"S 47°00'44.8"O	Proença	EU-31	121035.0	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
13	22°55'55.6"S 47°00'35.6"O	Nova Europa	EU- 33	38968.90	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
14	22°55'23.1"S 47°01'28.6"O	Proença	EU-31	53082.56	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICO MUNICIPAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
15	22°55'27.6"S 47°01'27.4"O	Proença	EU-31	32084.56	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
16	22°55'44.6"S 47°01'44.6"O	Proença	EU-31	11091.47	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PÚBLICO MUNICIPAL	REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
17	22°55'48.9"S 47°02'00.9"O	Nova Europa	EU-33	20333.48	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
18	22°55'53.2"S 47°01'56.6"O	Nova Europa	EU-33	13663.33	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
19	22°55'31.8"S 47°02'05.9"O	Nova Europa	EU-33	111932.4	GRANDE	RUÍNA	OUTRO	PRIVADA EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	LONGEVO (5 ANOS OU MAIS)	NÃO CITADO	ESTRUTURADO	INDUSTRIAL	REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA + PROBLEMAS
20	22°55'46.4"S 47°01'03.6"O	Proença	EU-31	24758.43	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PÚBLICO MUNICIPAL	PRESERVAÇÃO	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
21	22°55'52.1"S 47°01'30.4"O	Nova Europa	EU-33	107124.4	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL + PÚBLICA	PRESERVAÇÃO	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
22	22°54'60.0"S 47°00'33.8"O	Proença	EU-30	402118.53	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURADO	RURAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
23	22°53'58.5"S 47°00'13.0"O	Proença	EU-30	204291.62	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
24	22°53'32.3"S 47°00'39.7"O	Brandina	EU-25	155234	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
25	22°53'40.5"S 47°01'19.7"O	Brandina	EU-25	290287.23	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO

26	22°54'04.3"S 47°01'37.4"O	Brandina	EU-25	25794.09	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
27	22°54'11.7"S 47°02'02.6"O	Brandina	EU-24	28178.22	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
28	22°53'37.7"S 47°02'06.2"O	Brandina	EU-24	18498.93	GRANDE	CONSERVADO	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	REGULAR	UTILIZADO	NÃO SE APLICA	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
29	22°53'15.1"S 47°02'07.9"O	Brandina	EU-24	9251.57	MÉDIO	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	LONGEVO (5 ANOS OU MAIS)	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
30	22°52'47.4"S 47°01'50.1"O	Brandina	EU-24	27497.39	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
31	22°51'26.4"S 47°01'49.8"O	Taquaral	EU-19	248032.15	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICO MUNICIPAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
32	22°50'56.6"S 47°02'00.5"O	Taquaral	EU-19	59821.04	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
33	22°51'54.1"S 47°03'18.7"O	Taquaral	EU-18	11811.35	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
34	22°53'35.5"S 47°03'59.7"O	Centro + Amarais	EU-22 + EU 26	82372.77	GRANDE	PRESERVADO	HISTÓRICO	PÚBLICO ESTADUAL	REGULAR	UTILIZADO	NÃO SE APLICA	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	TRANSPORTES	REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
35	22°54'20.7"S 47°05'26.5"O	São Bernardo	EU-27	134360.25	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	CONFLITO AMBIENTAL	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
36	22°53'56.7"S 47°06'26.3"O	São Bernardo	EU-27	34959.96	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICO MUNICIPAL	REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
37	22°54'16.9"S 47°06'22.3"O	São Bernardo	EU-27	21274.62	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR + PÚBLICA	PRESERVAÇÃO	UTILIZADO	NÃO SE APLICA	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
38	22°54'12.1"S 47°04'21.2"O	Amarais	EU-21	6418.03	MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
39	22°53'14.8"S 47°03'11.3"O	Centro + Taquaral	Eu-23	4519.12	MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICO MUNICIPAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
40	22°53'30.8"S 47°02'47.4"O	Brandina	Eu-24	4427.41	MÉDIO	CONSERVADO	NENHUM	PÚBLICO MUNICIPAL	REGULAR	UTILIZADO	NÃO SE APLICA	NÃO CITADO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
41	22°54'26.0"S 47°01'41.9"O	Proença	Eu-29		MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
42	22°54'42.3"S 47°01'53.7"O	Proença	Eu-29	6602.14	MÉDIO	CONSERVADO	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	REGULAR	UTILIZADO	NÃO SE APLICA	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
43	22°54'26.6"S 47°04'04.7"O	Centro	EU-26		MÉDIO	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO	INTERMEDIÁRIO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	ESTRUTURADO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
50	22°55'53.6"S 47°08'14.7"O	Campo Grande	EU-36		GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
51	22°58'34.0"S 47°09'30.9"O	Ouro Verde	EU-37	1970000.19	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	PRESERVAÇÃO	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
52	22°58'25.0"S 47°08'57.1"O	Ouro Verde	EU-37	118038.48	GRANDE	CONSERVADO	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	CONFLITO AMBIENTAL	UTILIZADO	NÃO SE APLICA	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
53	22°59'50.1"S 47°09'01.1"O	Ouro Verde	EU-38	135650.33	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR + PÚBLICA	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
54	22°58'03.5"S 47°10'37.2"O	Ouro Verde	EU-37	870666.8	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM		REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
55	23°00'14.2"S 47°07'50.4"O	Ouro Verde	MM-68	82383.68	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
56	22°57'35.1"S 47°09'37.5"O	Ouro Verde	EU-37	1640000	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
57	22°58'00.7"S 47°09'56.7"O	Ouro Verde	EU-37	274198.88	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA

58	22°59'30.4"S 47°07'46.0"O	Ouro Verde	MM-68	388606.21	GRANDE	RUIÑAS	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	PRESERVAÇÃO	SEM USO	LONGEVO (5 ANOS OU MAIS)	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INDUSTRIAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
59	22°59'07.8"S 47°07'32.1"O	Ouro Verde	EU-39	281543.64	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
60	22°58'47.8"S 47°08'35.8"O	Ouro Verde	EU-38	144565.3	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR + PÚBLICA	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
61	22°58'45.6"S 47°06'51.8"O	Ouro Verde	MM-65	137368.12	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM		REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
62	22°58'21.4"S 47°08'15.1"O	Santa Lúcia	EU-37	13884.98	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
63	22°57'25.5"S 47°07'40.3"O	Campo Grande	EU-36	631980.60	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	ENTESOURAMENTO
64	22°57'08.8"S 47°08'47.9"O	Campo Grande	EU-36	608597.32	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
65	22°57'09.9"S 47°09'22.0"O	Campo Grande	EU-36	488477.27	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
66	22°56'38.9"S 47°10'45.2"O	Campo Grande	EU-35	316239.98	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR + PÚBLICA	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
67	22°56'13.6"S 47°11'21.5"O	Campo Grande	EU-35	286822.19	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL + PÚBLICA	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
68	22°56'44.6"S 47°11'39.7"O	Campo Grande	EU-35	891978.15	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
69	22°57'31.1"S 47°10'43.8"O	Campo Grande	EU-35	199901.19	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL + PÚBLICA	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
70	22°57'14.0"S 47°10'20.0"O	Campo Grande	EU-35	774420.77	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
71	22°56'57.9"S 47°09'50.4"O	Campo Grande	EU-36	216422.01	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
72	22°56'35.6"S 47°08'24.3"O	Campo Grande	EU-36	178071.06	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL + PÚBLICA	REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA + CONTAMINAÇÃO
73	22°56'52.8"S 47°07'51.2"O	Campo Grande	EU-36	52700.76	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	CONFLITO AMBIENTAL	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
74	22°57'26.1"S 47°08'35.9"O	Ouro Verde	EU-37	137340.90	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PÚBLICO MUNICIPAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
75	22°57'36.8"S 47°08'37.3"O	Ouro Verde	EU-37	104593.23	GRANDE	INCOMPLETO	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL + PÚBLICA	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
76	22°56'31.1"S 47°10'06.4"O	Campo Grande	EU-35	170871.72	GRANDE	DEGRADADO	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	LONGEVO (5 ANOS OU MAIS)	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INDUSTRIAL	EXPANSÃO PERIFÉRICA
77	22°49'54.7"S 47°05'15.7"O	Barão Geraldo	EU-17	280146.52	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
78	22°49'13.9"S 47°05'47.2"O	Barão Geraldo	EU-17	136394.89	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	REGULAR	PARCIALMENTE UTILIZADO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
79	22°49'44.3"S 47°06'01.5"O	Barão Geraldo	EU-16	33859.5	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	REGULAR	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	NÃO CITADO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
80	22°47'05.7"S 47°05'08.7"O	Barão Geraldo	EU-15	116326.98	GRANDE	DEGRADADO	NENHUM	PRIVADA EMPREENDEDOR	CONFLITO AMBIENTAL	SEM USO	LONGEVO (5 ANOS OU MAIS)	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INDUSTRIAL	CONTAMINAÇÃO + REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
81	22°46'36.0"S 47°05'06.6"O	Barão Geraldo	EU-15	111713.38	GRANDE	INEXISTENTE	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	NUNCA DESENVOLVIDO	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INEXISTENTE	EXPANSÃO PERIFÉRICA
82	22°47'12.6"S 47°04'34.2"O	Barão Geraldo	EU-15	75515.02	GRANDE	DEGRADADO	NENHUM	PRIVADA INDIVIDUAL	PRESERVAÇÃO	SEM USO	LONGEVO (5 ANOS OU MAIS)	DIRECIONADO A OCUPAÇÃO	SEMIESTRUTURA DO	INDUSTRIAL	REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA

Anexo III

06.ANEXOS



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 01

LOCALIZAÇÃO 22°48'38.44"S 47° 3'17.91"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-42 E MM-43

ÁREA 244.277,02 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 02

LOCALIZAÇÃO 22°48'30.70"S 47° 2'53.09"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-42

ÁREA 317.471,51 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) **.EM USO**
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3241.53.97.0343.0000 ALPHALAND REAL ESTATE ADMINISTRACAO DE BENS LTDA 546.241.42



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 03

LOCALIZAÇÃO 22°50'55.61"S 47° 8'55.54"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 49.615,66 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO **.OCUPADO** .SUBUTILIZADO UTILIZADO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3162.42.50.0001 - PATRIMONIO MUNICIPAL
3162.42.31.0330 - PATRIMONIO MUNICIPAL
3162.42.31.0001 - PATRIMONIO MUNICIPAL
3162.42.50.0256



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 04

LOCALIZAÇÃO 22°50'43.40"S 47° 8'54.97"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 144.585,31 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 05

LOCALIZAÇÃO 22°50'44.73"S 47° 8'39.06"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 77.130,22 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO **.OCUPADO** .SUBUTILIZADO UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO **.AMBIENTAL** .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3162.51.66.0096 - PATRIMONIO MUNICIPAL



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 06

LOCALIZAÇÃO 22°50'43.27"S 47°8'41.97"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 57.289,06 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 07

LOCALIZAÇÃO 22°50'20.77"S 47° 8'45.19"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 96.513,02 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3162.21.10.0001.00000 IDEAL MATAO NEG IMOB LTD 382.454.94



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 08

LOCALIZAÇÃO 22°50'8.77"S 47° 8'52.80"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 70.702,15 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO **.OCUPADO** .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3162.12.56.0001



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 09

LOCALIZAÇÃO 22°50'0.15"S 47° 8'52.93"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 64.133,30 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO **.OCUPADO** .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3162.12.59.0001



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 10

LOCALIZAÇÃO 22°50'15.64"S 47° 9'6.60"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 44.242,55 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** **.OCUPADO** .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE **.RESIDENCIAL** **.RURAL** .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3 162.11.92.0001.00000 MARIA ODETE FERRARI PREGNOLATTO.....80.765,24



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 11

LOCALIZAÇÃO 22°50'34.92"S 47° 8'27.39"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 37.146,12 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

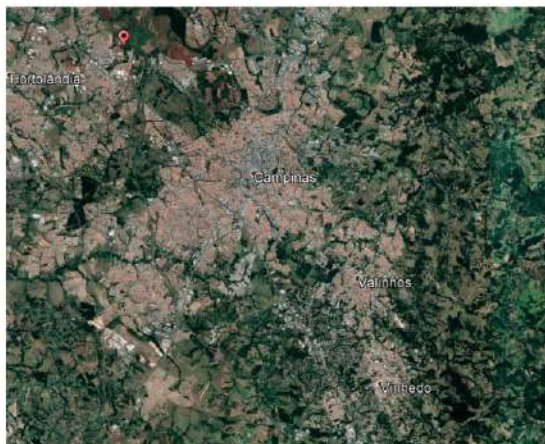
OBSERVAÇÕES:

3162.24.09.0063 - PATRIMÔNIO MUNICIPAL



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 12

LOCALIZAÇÃO 22°50'20.70"S 47° 8'36.60"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 25.475,25 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

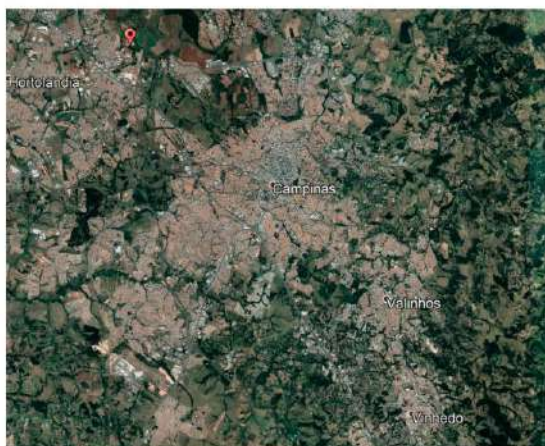
.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3 162.23.59.0001.00000 CCJ GESTÃO DE PATRIMÔNIO EIRELI..... 106.797,49



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 13

LOCALIZAÇÃO 22°50'15.63"S 47° 8'34.64"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 184.434,73 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO **.OCUPADO** .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

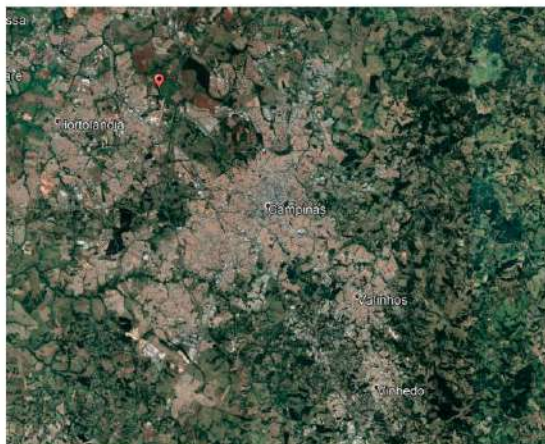
QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE **.RESIDENCIAL** **.RURAL** .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO **.AMBIENTAL** .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 14

LOCALIZAÇÃO 22°50'2.97"S 47° 8'29.44"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 66.349,36 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
 PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

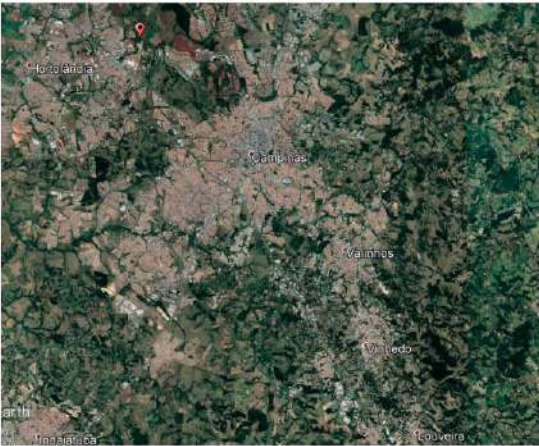
INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3162.2177.0180 - PATRIMONIO MUNICIPAL



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 15

LOCALIZAÇÃO 22°50'14.39"S 47°8'21.34"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 155.470,31 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO **.OCUPADO** .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL **.RURAL** .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO **.AMBIENTAL** .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 16

LOCALIZAÇÃO 22°50'42.19"S 47° 8'0.89"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 667.607,32 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO **.DEGRADADO**
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
 PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
 .EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
 .LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE **.RESIDENCIAL** **.RURAL** .COMERCIAL .SERVIÇOS
 .INDÚSTRIA .RELIGIOSO **.AMBIENTAL** .TRANSPORTES .MILITAR
 .RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO **.REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA**
 .DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 .OBRA EMBARGADA **.CONTAMINAÇÃO**

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 17

LOCALIZAÇÃO 22°50'40.39"S 47°7'42.43"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-46

ÁREA 25.825,18 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO **.DEGRADADO**
 .RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
 PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
 .EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
 .LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

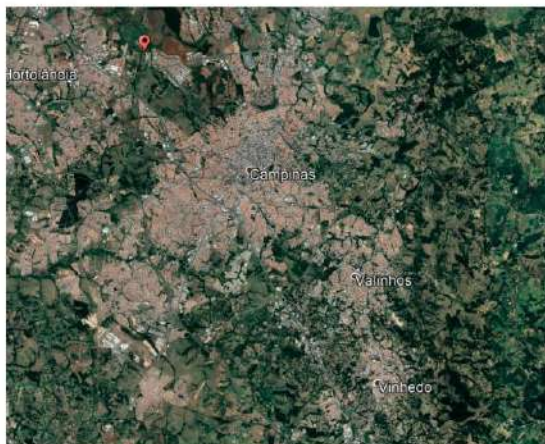
QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE **.RESIDENCIAL** .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
 .INDÚSTRIA .RELIGIOSO **.AMBIENTAL** .TRANSPORTES .MILITAR
 .RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 .DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 .OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 18

LOCALIZAÇÃO 22°50'42.07"S 47°7'37.67"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-46

ÁREA 39.202,14 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE **.RESIDENCIAL** **.RURAL** .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3162.62.96.1047.01001 MILTON VEIGA 11.069,10



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 19

LOCALIZAÇÃO 22°50'55.87"S 47°7'43.74"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-46

ÁREA 13.830,31 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3162.62.35.0561.00000 UNICA DISTRIBUIDORA DE PETROLEO LTDA 12.182.43



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 20

LOCALIZAÇÃO 22°50'54.04"S 47°7'40.09"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-46

ÁREA 21.487,77 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3162.62.92.0002.00000 COCAMP- 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE
LTDA..... 90.221,14



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 22

LOCALIZAÇÃO 22°51'4.31"S 47°7'58.81"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 92.331,72 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL **.ESTADUAL** **.FEDERAL**
.PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3162.54.46.1194.00000; 3162.54.46.0796.00000; 3162.54.46.1547;
3162.54.46.1607; 3162.54.46.1657; 3162.54.46.1707; 3162.54.46.1821;
3162.54.46.1978; 3162.54.46.2028; 3162.54.46.2078; 3162.54.46.2125;
3162.54.46.1037; 3162.54.46.0977; 3162.54.46.0917; 3162.54.46.0856;
3162.54.46.0736; 3162.54.73.0001; 3162.54.73.0607; 3162.54.73.0110;
3162.54.73.0185; FEPASA - FERROVIA PAULISTA S/A + UNIAO FEDERAL - MINISTERIO
DO PLANEJAMENTO, ORCAMENTO E GESTAO



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 22

LOCALIZAÇÃO 22°51'4.31"S 47°7'58.81"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 92.331,72 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
 PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3162.63.34.0525.00000; 3162.63.34.1595.00000; 3162.63.34.1515.00000;
 3162.63.34.0698.00000; 3162.63.34.1435.00000; 3162.63.34.1355.00000;
 3162.63.34.1275.00000; 3162.63.34.0918.00000; 3162.63.34.0918.00000;
 3162.63.34.1048.00000

FEPASA - FERROVIA PAULISTA S/A 0,00 E UNIAO FEDERAL - MINISTERIO DO PLANEJAMENTO, ORCAMENTO E GESTAO



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 23

LOCALIZAÇÃO 22°51'5.32"S 47°8'4.46"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG NOVA APARECIDA

UTB MM-45

ÁREA 41.570,32 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3 162.63.34.0451.00000 SPLICE DO BRASIL TELEC. E ELETRÔNICA S/A.....57.268,80
3 162.63.34.0678.00000 COMPANHIA DPASCHOAL DE PARTICIPAÇÕES.....51.376,76
3 162.63.34.0758.00000 COMPANHIA DPASCHOAL DE PARTICIPAÇÕES.....51.376,76
3 162.63.34.0838.00000 COMPANHIA DPASCHOAL DE PARTICIPAÇÕES.....51.376,76



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 24

LOCALIZAÇÃO 22°51'6.43"S 47° 7'23.78"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-46

ÁREA 64.267,53 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3251.43.43.0155.00000 SINDICATO EMPRESAS TRANSPORTES CARGAS CAMPINAS E RE-
GIAO.....74.636,80

3251.43.43.0165.00000 FUNDAÇÃO MEMÓRIA DO TRANSPORTE - FUMTRAN.....59.470,07



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 25

LOCALIZAÇÃO 22°50'55.55"S 47°7'29.91"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-46

ÁREA 32.722.75 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
 PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3251.41.11.0001



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 26

LOCALIZAÇÃO 22°50'36,94"S 47° 7'28,32"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-46

ÁREA 15.941,50 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 27

LOCALIZAÇÃO 22°50'35.64"S 47° 7'22.76"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-46

ÁREA 20.843,94 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) **.MÉDIO (DE 1500 A 10000M²)** **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** **.CONSERVADO** **.PRESERVADO** **.DEGRADADO**
.RUÍNA **.DEMOLIDO** **.EM DEMOLIÇÃO**

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO **.CULTURAL** **.PAISAGÍSTICO** **.OUTRO** **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - **.MUNICIPAL** **.ESTADUAL** **.FEDERAL**
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** **.EMPREENDEDOR** **.COMUNITÁRIA**

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** **.OCUPADO** **.SUBUTILIZADO** **.UTILIZADO**
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) **.INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)** **.EM USO**
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** **.PRECÁRIO**

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE **.RESIDENCIAL** **.RURAL** **.COMERCIAL** **.SERVIÇOS**
.INDÚSTRIA **.RELIGIOSO** **.AMBIENTAL** **.TRANSPORTES** **.MILITAR**
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** **.REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA**
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA **.PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS**
.OBRA EMBARGADA **.CONTAMINAÇÃO**

OBSERVAÇÕES:

3251.41.67.000.101001 ESPOLIO DE JUVENAL PIRES DE CAMARGO..... 27.817,12
 3251.41.67.0049.00000 ESPOLIO DE JUVENAL PIRES DE CAMARGO..... 16.218,41



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 28

LOCALIZAÇÃO 22°50'42,88"S 47°7'18,75"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-46

ÁREA 10.559,84 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3251.41.67.0234.00000 ESPOLIO DE JUVENAL PIRES DE CAMARGO..... 16.207,43
3251.41.67.0269.01001 ESPOLIO DE JUVENAL PIRES DE CAMARGO 11.539,52



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 29

LOCALIZAÇÃO 22°51'4.57"S 47° 7'4.02"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-46

ÁREA 55.345,17 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 30

LOCALIZAÇÃO 22°50'48.13"S 47° 6'10.05"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-46

ÁREA 193.173,26 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **.UTILIZADO**
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

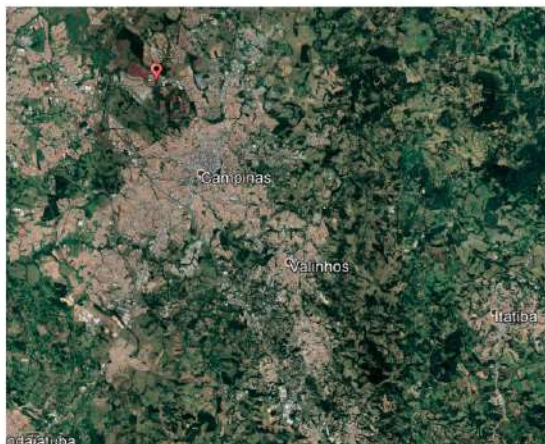
QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL **.RURAL** .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 31

LOCALIZAÇÃO 22°51'0.05"S 47°5'43.70"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-49 E MM-46

ÁREA 370.378,67 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBSERVAÇÕES:

3251.64.58.0001.00000 GVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A..... 1.135.269,28



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 32

LOCALIZAÇÃO 22°51'1.34"S 47°5'11.33"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-49

ÁREA 82.328,43 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 33

LOCALIZAÇÃO 22°50'52.44"S 47° 5' 15.01"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-49

ÁREA 9.279,92 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3252.42.22.0002.00000 LANIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..... 30.108.74



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 34

LOCALIZAÇÃO 22°51'4.54"S 47°4'52.10"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG AMARAIS

UTB MM-49

ÁREA 37.918,91M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
 PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

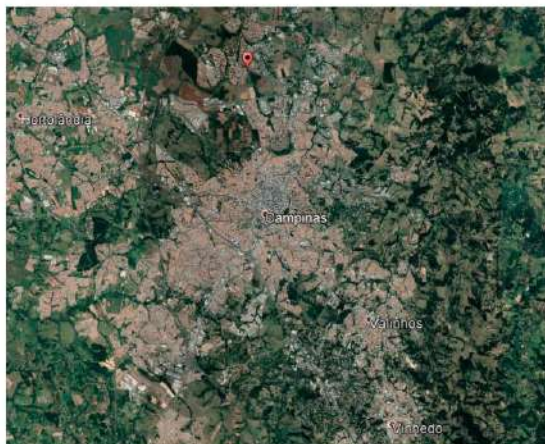
INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3252.42.91.0642.01001 LINDEN PATRIMONIAL LTDA 1.593.529.34



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 35

LOCALIZAÇÃO 22° 49' 41,90" S 47° 4' 25,20" O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-42

ÁREA 2.247,69 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBSERVAÇÕES:

3234.52.91.0002.00000 JOAO APARECIDO OSTAPENKO 19.967,67



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 36

LOCALIZAÇÃO 22°49'38.20"S 47°4'20.98"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-42

ÁREA 20.433,34 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE **.RESIDENCIAL** **.RURAL** .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 37

LOCALIZAÇÃO 22°49'6.28"S 47°1'58.14"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-44

ÁREA 142.783,47 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3243.3251.0001.00000 B.S.W. CONSTRUTORA LTDA..... 253.031,80
3244.11.00.0001.00000 LUFREAL HOTEL E Pousada LTDA EPP 144.085,09
3244.13.68.0001.00000 LUFREAL HOTEL E Pousada LTDA EPP 47.006,18
DENTRO DO ALPHAVILLE CAMPINAS!!



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SEM STREET VIEW POIS ESTÁ DENTRO DE CONDOMÍNIO FECHADO

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 38

LOCALIZAÇÃO 22°49'14.56"S 47° 2'5.90"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-44

ÁREA 6.775,60 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

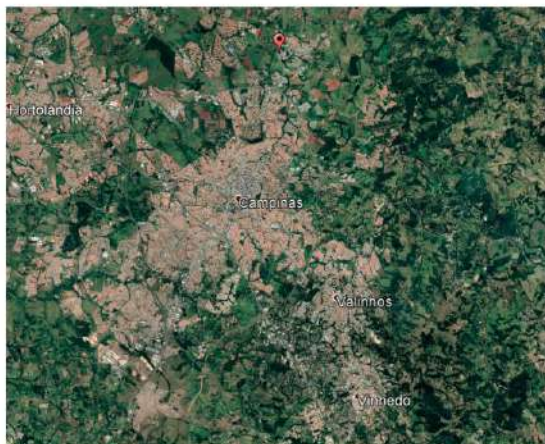
QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3243.34.45.0123.00000 HENRIQUE FLAVIO NEVES.....	21.150,33
3243.34.45.0102.00000 MARIA RITA SILVEIRA DE PAULA AMOROSO.....	16.380,99
3243.34.45.0082.00000 MONARCA PARTICIPACOES LTDA.....	17.138,67
3243.34.45.0154.00000 FUNDO CAMPINAS DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS.....	20.076,76
3243.34.45.0184.00000 ITAU UNIBANCO S.A.....	17.906,16
3243.34.45.0207.00000 PAULO DINIZ.....	17.370,98
3243.34.45.0227.00000 SHCAIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS.....	16.657,19
3243.34.45.0247.00000 FRANCISCO EDUARDO FONSECA GORNIL.....	15.943,23

DENTRO DO ALPHAVILLE CAMPINAS!!



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SEM STREET VIEW POIS ESTÁ DENTRO DE CONDOMÍNIO FECHADO

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 39

LOCALIZAÇÃO 22°49'17,36"S 47° 2'8,66"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-44

ÁREA 7.686,25 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3243.34.13.0361.00000 RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA..... 81.878,65

3243.34.13.0249.00000 RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA..... 20.096,29

3243.34.13.0265.00000 LUNIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..... 18.429,58

3243.34.13.0283.00000 PATRICIA MATA BRANCO MARCHESANO..... 16.754,07

3243.34.13.0301.00000 ANTONIO CARLOS ELVEZIO MARCHESANO..... 23.570,31

DENTRO DO ALPHAVILLE CAMPINAS!



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 40

LOCALIZAÇÃO 22°48'50.78"S 47° 1'11.72"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-44

ÁREA 171.493,70 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO UTILIZADO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3244.2157.0001

3244.2157.0304

3244.2157.0368



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 41

LOCALIZAÇÃO 22°48'56.44"S 47° 0'24.32"O
MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA
APG IMPERADOR
UTB MM-44
ÁREA 31.778,29 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES
 PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO
 INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO
 HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE
PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE
 PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL
 SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA
 RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA
 DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO
 ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO
 INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ
 EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:
 3244.31.74.0001.00000 B 6 CONSTRUTORA IMOBILIARIA E CO-
 MERCIO LTDA..... 0,00



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 42

LOCALIZAÇÃO 22°49'19.05"S 47° 0'48.88"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-44

ÁREA 24.389,80 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 43

LOCALIZAÇÃO 22°49'32.81"S 47° 1'9.15"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-44

ÁREA 210.771,61 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUINA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3244.51.36.0001

3244.42.84.0001.00000 VERDE LEVILLE URBANISMO LTDA 134.048,89

3244.44.88.0001



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 44

LOCALIZAÇÃO 22°49'52.13"S 47° 1'35.00"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-44

ÁREA 149.291,90 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3244.43.95.0001.00000 ACS ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA 793.651,00



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 45

LOCALIZAÇÃO 22°50'32.74"S 47° 2'37.40"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-48

ÁREA 23.897 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) **.EM USO**
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.24.63.0002.0000 SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS E PARTICI-
PAÇ..... 67.851.84



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 46

LOCALIZAÇÃO 22°50'32.55"S 47° 2'41.50"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-48

ÁREA 18.761,75 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
 PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.24.43.0002



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SEM STREET VIEW POIS ESTÁ DENTRO DE CONDOMÍNIO FECHADO

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 47

LOCALIZAÇÃO 22°50'27.47"S 47° 2'39.48"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-48

ÁREA 18.471,61 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) **.EM USO**
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.24.99.0802.0000 SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS E PARTICI-
PAÇ 44.003,46



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 48

LOCALIZAÇÃO 22°50'29.40"S 47° 2'33.62"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-48

ÁREA 11.564,45 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
 PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.33.05.0001.00000 VERA MARIA PRADO GUIMARAES 7.245,05
 3261.33.05.0699.00000 VERA MARIA PRADO GUIMARAES 2.487,10
 3261.33.05.0673.00000 NELSON ALAITE JUNIOR 2.710,54
 3261.33.05.0651.00000 NELSON ALAITE JUNIOR 2.895,19
 3261.33.05.0132.00000 NELSON ALAITE JUNIOR 3.069,47
 3261.33.05.0152.00000 NELSON ALAITE JUNIOR 3.234,67



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 49

LOCALIZAÇÃO 22°50'20,19"S 47° 2'25,80"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-48

ÁREA 40.850,43 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

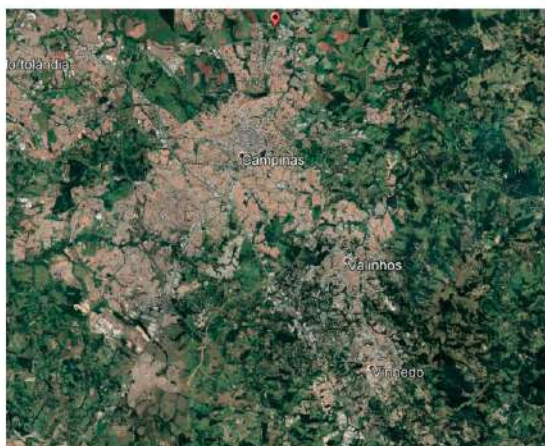
.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

220124.08.0470.00000 NELSON ALAITE JUNIOR..... 0,454,45
220124.08.0480.00000 NELSON ALAITE JUNIOR..... 0,193,96
220124.08.0520.00000 NELSON ALAITE JUNIOR..... 3,295,27
220124.08.0590.00000 NELSON ALAITE JUNIOR..... 8,395,99
220124.08.0596.00000 NELSON ALAITE JUNIOR..... 4,056,50
220124.08.0770.00000 NELSON ALAITE JUNIOR..... 6,381,191
220124.08.0747.00000 NELSON ALAITE JUNIOR..... 5,081,175
220124.08.0222.00000 NELSON ALAITE JUNIOR..... 6,691,136
220124.08.0144.00000 NELSON ALAITE JUNIOR..... 11,489,64
220124.08.0990.00000 JOAQUIM LEANDRO VIEIRA..... 6,229,39
220124.08.0727.00000 ISABEL CRISTINA BEBERRI REIS MACHADO..... 10,222,11
220124.08.0115.00000 CRISTINA SANTANA MENDES..... 4,231,011
220124.08.0356.00000 JOAQUIM LEANDRO VIEIRA..... 4,231,011
220124.08.0195.00000 JOAQUIM LEANDRO VIEIRA..... 6,248,79



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 50

LOCALIZAÇÃO 22°50'12.40"S 47° 2'29.65"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-48

ÁREA 31.114,53 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **UTILIZADO**
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE **.RESIDENCIAL** **.RURAL** .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO **.AMBIENTAL** .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.24.99.0119.00000 MARCOS BENEDITO RIBEIRO 4.902,04
3261.24.99.0094.00000 MARCOS BENEDITO RIBEIRO 4.928,10
3261.24.99.0069.00000 MARLI DOS SANTOS FULLIN 4.954,48
3261.24.99.0044.01001 SERGIO DA SILVA LOPES 6.895,18
3261.24.99.0001.00000 ESPOLIO DE RINO EMIRANDETTI 10.743,37
3261.31.17.0741.00000 NELSON ALAITE JUNIOR 10.743,08
3261.31.17.0716.00000 THIAGO DANTAS GARGANTINI 5.814,03
3261.31.17.0691.00000 THIAGO DANTAS GARGANTINI 5.637,68



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 51

LOCALIZAÇÃO 22°50'26.09"S 47° 2'49.25"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-48

ÁREA 141.334,28 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

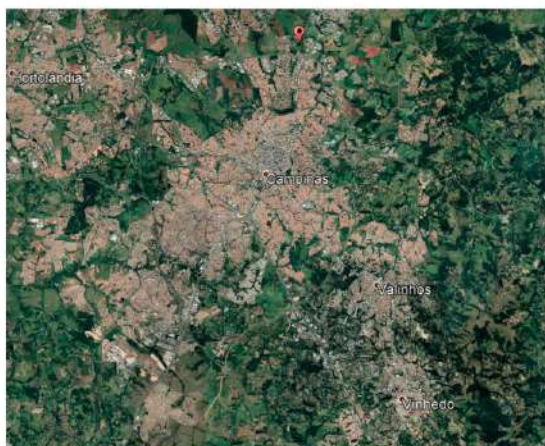
.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

2201-22952.0000.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 2262,50
2201-22952.0004.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 2286,89
2201-22952.0008.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 3281,22
2201-22952.0004.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 3.156,72
2201-22952.0004.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 3.192,29
2201-22952.0008.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 3.892,27
2201-22952.0001.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 3.926,89
2201-22.78.0000.0001 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 316.143,76
2201-24.13.0001.0001 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 2.825,50
2201-24.13.0001.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 2.826,89
2201-24.13.0005.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 2.843,82
2201-24.13.0072.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 2.720,19
2201-24.13.0000.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 2.822,93
2201-24.13.0112.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 2.893,24
2201-24.13.0120.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 2.910,11
2201-24.13.0162.0000 VERA MARA PARQUE URBANIZADAS 5.720,59



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 52

LOCALIZAÇÃO 22°50'13.31"S 47° 2'36.84"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-48

ÁREA 177.497,56 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3243.2199.0001.01001 SOCIEDADE CAMPINEIRA DE EDUCAÇÃO E INSTRUÇÃO..... 430.894,31



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 53

LOCALIZAÇÃO 22°50'28.53"S 47° 2'20.77"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BARÃO GERALDO

UTB MM-48

ÁREA 18.873,76 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) **.EM USO**
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE **.RESIDENCIAL** .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.33.57.0249.00000 NELSON ALAITE JUNIOR..... 9.471,78
3261.33.57.0304.00000 NELSON ALAITE JUNIOR..... 11.665,78
3261.33.57.1067.01001 VALDETE NUNES DE OLIVEIRA..... 7.967,78
3261.33.57.1127.00000 VALDETE NUNES DE OLIVEIRA..... 9.605,75
3261.33.57.1176.00000 NELSON ALAITE JUNIOR..... 12.844,47



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 54

LOCALIZAÇÃO 22°50'44.29"S 47° 2'42.89"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 13.096,20 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.52.28.0582.00000 AMILCAR AMARELO CRÉDITO



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 55

LOCALIZAÇÃO 22°50'50.71"S 47° 2'43.00"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 7.431,41 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

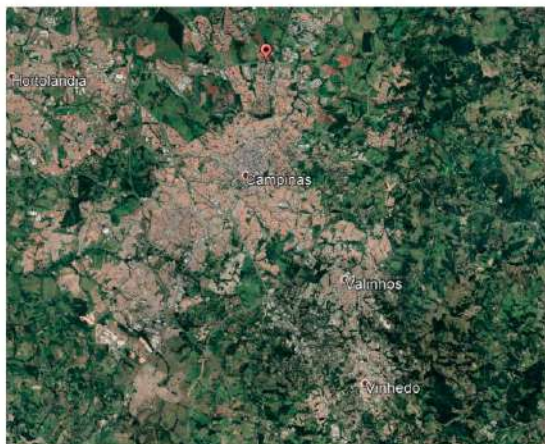
INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.52.11.0631.00000 FERNANDO JOSE REZENDE PANATTONI 16.203,08
 3261.52.11.0725.00000 ALEXANDRE BARREIRA PANATTONI 5.444,69
 3261.52.11.0750.00000 EDELClO JOSE PELLEGRINI 5.383,68



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SEM STREET VIEW

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 56

LOCALIZAÇÃO 22°50'36.37"S 47° 3'3.63"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 9.343,43 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.23.20.0288.00000 JOSE DOMINGOS CHIMINAZZO	13.728,15
3261.23.20.0187.00000 JOSE DOMINGOS CHIMINAZZO	13.337,28
3261.23.20.0167.00000 JOSE DOMINGOS CHIMINAZZO	7.590,82
3261.23.20.0147.01001 JOSE DOMINGOS CHIMINAZZO	4.345,09
3261.23.20.0127.01001 JOSE DOMINGOS CHIMINAZZO	1.973,29
3261.23.20.0366.01001 JOSE DOMINGOS CHIMINAZZO	4.075,80
3261.23.20.0386.00000 JOSE DOMINGOS CHIMINAZZO	7.590,82
3261.23.20.0406.00000 JOSE DOMINGOS CHIMINAZZO	7.590,82



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 57

LOCALIZAÇÃO 22°50'39.16"S 47° 3'15.43"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 7.933,02 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.14.51.0001.00000 CIA COPALE DE ADMINISTRACAO COMERCIO E INDUSTRIA53.076.98



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 58

LOCALIZAÇÃO 22°50'44.58"S 47°3'19.44"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 3.721,83 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) **.MÉDIO (DE 1500 A 10000M²)** .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) **.EM USO**
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.42.33.1101
3261.42.33.1135



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 59

LOCALIZAÇÃO 22°50'45.54"S 47°3'16.05"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 9.411,81 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

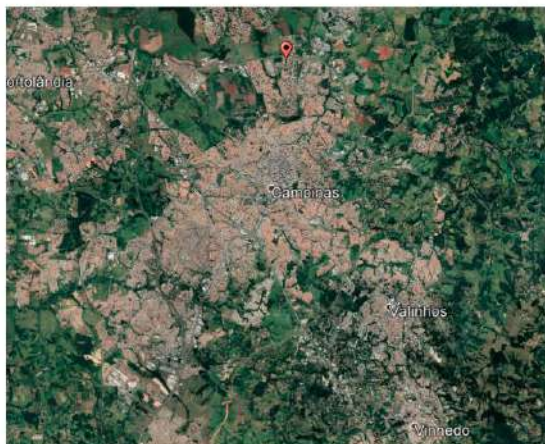
.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.42.55.0160.00000 JOSE DOMINGOS CHIMINAZZO 8.286,82
3261.42.55.0160.00000 JOSE DOMINGOS CHIMINAZZO 4.231,01
3261.42.55.0140.00000 JOSE DOMINGOS CHIMINAZZO 4.231,01
3261.42.55.0120.00000 JOSE DOMINGOS CHIMINAZZO 4.231,01
3261.42.55.0244.00000 OSVALDO APARECIDO BUENO DA SILVA 5.043,75
3261.42.55.0301.00000 EXPEDITO JOSÉ DA SILVA 4.231,01
3261.42.55.0321.00000 NELSON ALAITE JUNIOR 4.231,01
3261.42.55.0341.01001 RUI DE CASTRO DUARTE MARTINS 887,44
3261.42.55.0361.00000 RUI DE CASTRO DUARTE MARTINS 4.231,01



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 60

LOCALIZAÇÃO 22°50'45.33"S 47° 3'11.64"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 3.453,93 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
 PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3251.42.74.0250.00000 SIXTIN PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA 6.485,64
 3251.42.74.0316.01001 SIXTIN PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA 2.197,89



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 61

LOCALIZAÇÃO 22°50'45.77"S 47°3'8.73"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 2.196,46 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3251.42.94.0288.00000 VALMIR GONÇALVES (REP. SÓCIA JURÍDICA)18.7.02.40



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 62

LOCALIZAÇÃO 22°50'53.62"S 47° 3'21.41"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 17.154,63 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) **.EM USO**
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3251.41.83.1629



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 63

LOCALIZAÇÃO 22°50'57.13"S 47° 3'14.45"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 6.848,81 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) **.MÉDIO (DE 1500 A 10000M²)** .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3251.44.58.0001.00000 ITALIA SCHWARTZMANN 24.586.22

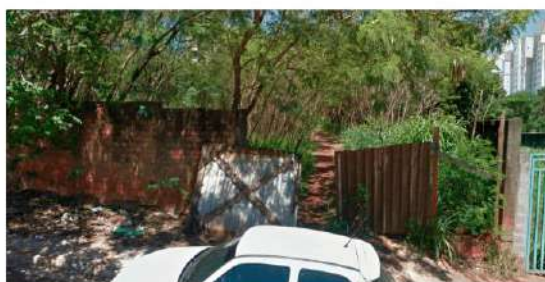


LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 64

LOCALIZAÇÃO 22°50'59.56"S 47° 3'16.54"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 10.497,46 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
 PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

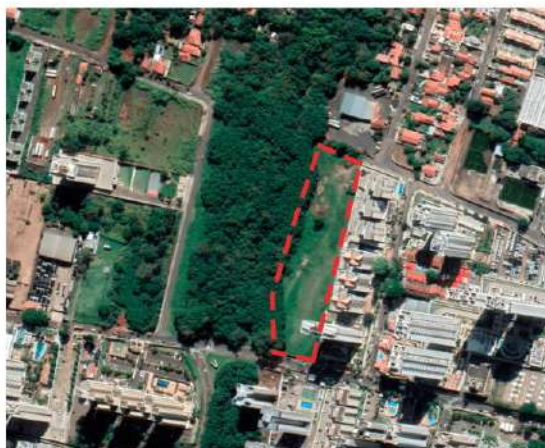
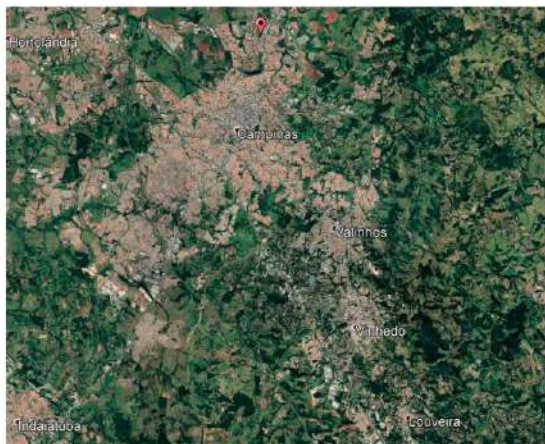
INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.44.59.0100.00000 MASSA FALIDA DA ATHOL CAMPINAS CONSTRUCAO CIVIL LTDA 62.285,28



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 65

LOCALIZAÇÃO 22°51'8.76"S 47° 2'49.19"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 12.573,34 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.53.94.0373



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 66

LOCALIZAÇÃO 22°51'15.61"S 47°2'52.79"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-50

ÁREA 11.130,00 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3263.22.09.0650.00000 CONSTRUTORA E PAVIMENTADORA VAQUEIRO FERREIRA LTDA 58.591,07



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 67

LOCALIZAÇÃO 22°51'15.61"S 47°2'52.79"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-44

ÁREA 163.335,60 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.34.42.0001.01001 COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO.....1.308.056.41
3262.41.03.0001



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 68

LOCALIZAÇÃO 22°50'28.79"S 47° 1'50.64"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-44

ÁREA 63.408,84 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
 PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

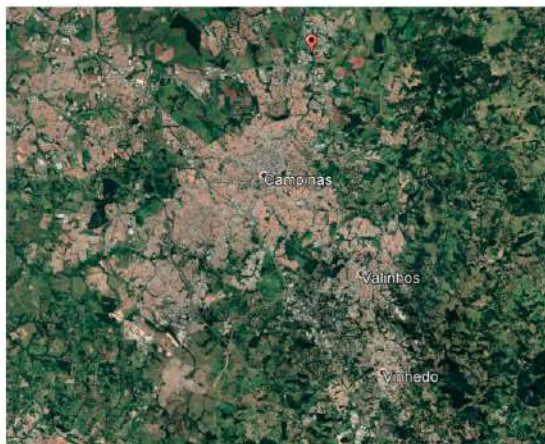
QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SEM STREET VIEW, DENTRO DE CONDOMÍNIO FECHADO.

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 69

LOCALIZAÇÃO 22°50'10.77"S 47° 1'51.24"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-44

ÁREA 25.996,10 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL **.PAISAGÍSTICO** .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **.UTILIZADO**
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) **.EM USO**
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO **.AMBIENTAL** .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3261.32.97.0565



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 70

LOCALIZAÇÃO 22°50'52.60"S 47° 1'47.69"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-44

ÁREA 28.053,35 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) **.EM USO**
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

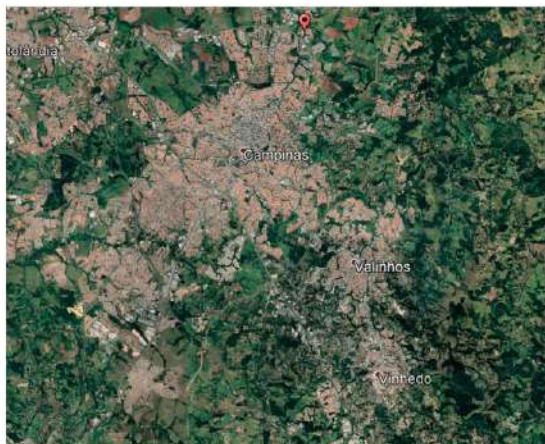
QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE **.RESIDENCIAL** .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 71

LOCALIZAÇÃO 22°50'49.54"S 47° 1'36.55"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-57

ÁREA 23.127,25 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUINA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

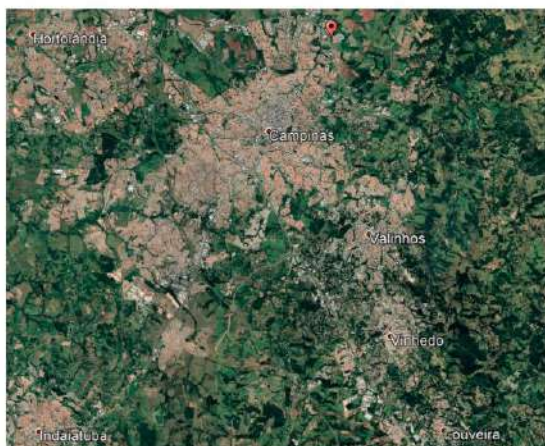
.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3262.4194.0001.00000 BRACK EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA136.233,72



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 72

LOCALIZAÇÃO 22°51'21.68"S 47° 1'23.15"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-57

ÁREA 362.643,92 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

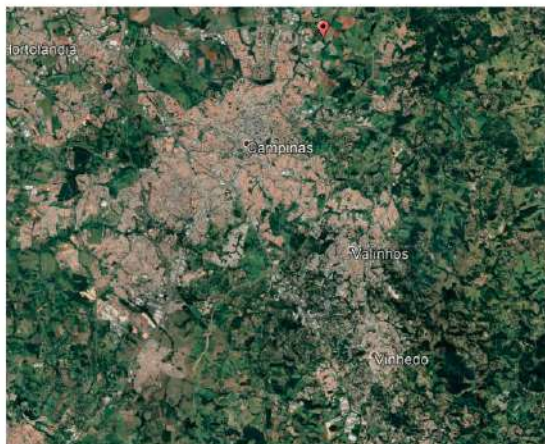
.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3264.12.65.0001.00000 SQ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA800.318,25
3262.44.74.0001.00000 CONSTRUTORA M.F.R. LTDA191.065,56
3262.44.96.0001
3262.42.79.0001.00000 AMAGO ENGENHARIA LTDA47.382,94
3262.44.99.0001



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 73

LOCALIZAÇÃO 22°51'4.64"S 47° 0'55.64"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-57

ÁREA 64.751,51 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
 PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3262.54.15.2313



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 74

LOCALIZAÇÃO 22°51'27.90"S 47° 1'6.86"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-57

ÁREA 121.364,25 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 75

LOCALIZAÇÃO 22°51'41.87"S 47° 1'32.34"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-55

ÁREA 14.040,22 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
 PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3264.13.64.0001

3264.13.64.0001.01042 MASSA FALIDA DA B.H.M. EMPREENDIMENTOS E CONSTRU-
COES S/A.....115.564,28



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 76

LOCALIZAÇÃO 22°51'35.74"S 47° 1'30.93"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-55

ÁREA 106.314,46 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3264.13.64.1674

3264.13.64.1673

3264.13.64.0003



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 77

LOCALIZAÇÃO 22°51'32.49"S 47° 1'43.19"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-55

ÁREA 61.009,53 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) **.INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)** .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3264.11.62.0001.00000 GALERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.....192.789,10



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 78

LOCALIZAÇÃO 22°51'24.68"S 47° 1'33.26"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-55

ÁREA 54.279,43 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3264.12.05.0001



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 79

LOCALIZAÇÃO 22°51'18.77"S 47° 1'35.94"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-55

ÁREA 51.129,66 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3264.1198.0001.00000 FAMPOR CONS. EMPRE PARTICIPAÇÕES LTDA.....228.736.57



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 80

LOCALIZAÇÃO 22°51'22.34"S 47° 1'42.89"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-55

ÁREA 47.081,74 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
 .RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
 .PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
 .EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
 .LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
 .INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
 .RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 .DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 .OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3264.1156.0001.00000 MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.....301.086.00



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 81

LOCALIZAÇÃO 22°51'48.85"S 47° 1'43.11"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG TAQUARAL

UTB MM-55

ÁREA 22.448,92 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

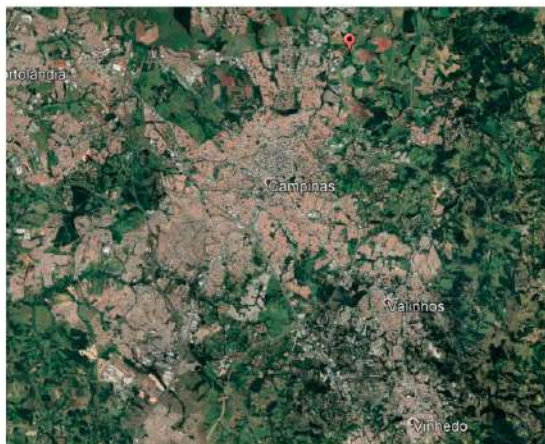
.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3264.13.31.0003



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 82

LOCALIZAÇÃO 22°50'44.37"S 47° 1'5.97"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG IMPERADOR

UTB MM-57

ÁREA 71.065,92 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3262.5142.0001



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 83

LOCALIZAÇÃO 22°52'21.28"S 47° 1'14.81"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BRANDINA

UTB MM-56

ÁREA 694.248,19 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) .EM USO
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3264.42.90.0001.00000 JATIUNA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.....607.964,50
3264.53.44.0001
3422.21.20.0001.00000 PATRI DOIS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.....634.190,87
3422.21.71.0001.00000 JATIUNA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.....131.400,62



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 84

LOCALIZAÇÃO 22°53'2.78"S 47° 1'17.72"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BRANDINA

UTB MM-56

ÁREA 740.476,18 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO
.EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) **.EM USO**
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3422.23.210001



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 85

LOCALIZAÇÃO 22°52'28.55"S 47° 1'22.56"O

MACROZONEAMENTO MACROMETROPOLITANA

APG BRANDINA

UTB MM-56

ÁREA 40.190,35 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

INEXISTENTE INCOMPLETO CONSERVADO PRESERVADO DEGRADADO
 RUÍNA DEMOLIDO EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

HISTÓRICO CULTURAL PAISAGÍSTICO OUTRO NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - MUNICIPAL ESTADUAL FEDERAL
PRIVADA - INDIVIDUAL EMPREENDEDOR COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

PRESERVAÇÃO CONFLITO AMBIENTAL REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

SEM USO PARCIALMENTE UTILIZADO OCUPADO SUBUTILIZADO UTILIZADO
 EM CONSTRUÇÃO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

RECENTE (ATÉ 1 ANO) INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS) EM USO
 LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

DIRECIONADO À OCUPAÇÃO NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

ESTRUTURADO SEMIESTRUTURADO PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

INEXISTENTE RESIDENCIAL RURAL COMERCIAL SERVIÇOS
 INDÚSTRIA RELIGIOSO AMBIENTAL TRANSPORTES MILITAR
 RECREATIVO

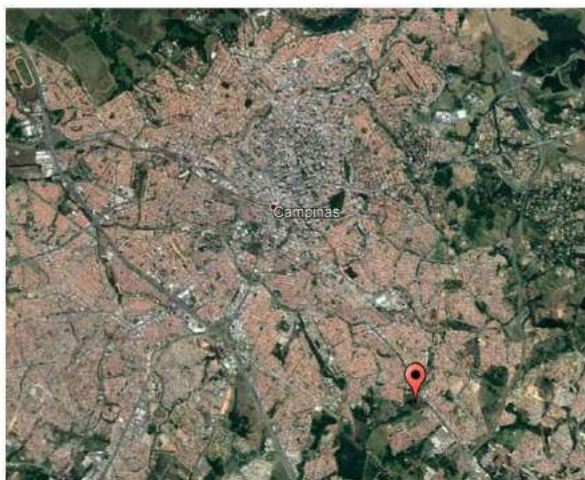
QUANTO À GERATRIZ

EXPANSÃO PERIFÉRICA ENTESOURAMENTO REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
 DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
 OBRA EMBARGADA CONTAMINAÇÃO

OBSERVAÇÕES:

3264.44.71.0001
3264.44.63.0174
3264.44.63.0001

Anexo IV



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 01

LOCALIZAÇÃO 22.94509°S, 47.03231°O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-32

ÁREA 115.110,67 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3442.43.54.0001.00000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 02

LOCALIZAÇÃO 22.93692°S, 47.02923°O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 27,324.08 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3442.43.54.0001.00000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 03

LOCALIZAÇÃO 22°56'35.7"S 47°01'32.9"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 42.157,24 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUIÑA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3444.13.89.0160.00000
IMÓVEL PÚBLICO, DEMONSTRATIVO DO IPTU INDISPONÍVEL

A PRAÇA MARIA GOMES DE SOUSA OCUPA PARTE DO VAZIO DEMARCADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 04

LOCALIZAÇÃO 22°56'38.2"S 47°01'25.4" O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 59.896,46 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **.UTILIZADO**

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA **.CONTAMINAÇÃO**

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3444.12.52.0001.00000

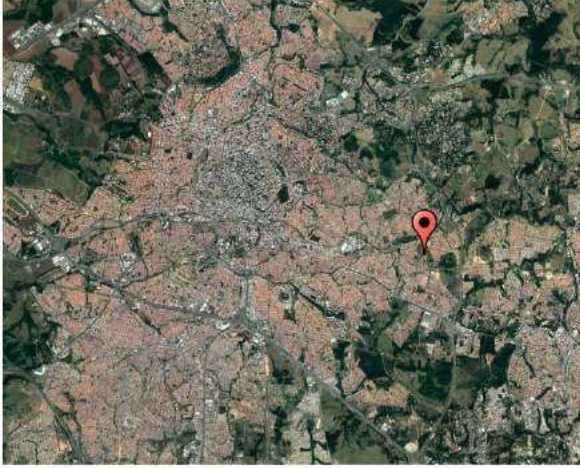
VALOR VENAL: R\$ 11.838.613,29

VALOR DO IPTU: 130.014,39

PROPRIETÁRIO: PARQUE DOS CANTOS INCORPORAÇÕES LTDA

PRAÇA PRESENTE EM PARTE DA ÁREA DEMARCADA DO VAZIO, CONTÉM ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE (APP) TAMBÉM.

TEMPO DE VACÂNCIA NÃO SE APLICA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 05

LOCALIZAÇÃO 22.936 11" S, 47.02098" O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 121.621,45 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3442.44.96.000 1.00000

VALOR VENAL: R\$ 7.878.135,78

VALOR DO IPTU: 200.220,76

PROPRIETÁRIO: EMILIO JOAO SOLINSKI



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 06

LOCALIZAÇÃO 22°55'56.2"S 47°00'45.4"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 84.131,48 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3442.52.61.0334

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO

PRAÇAS "UM" E "DOIS" DENTRO DA ÁREA DEMARCADA DO VAZIO

MODIFICAÇÕES RECENTES, ENTRE JANEIRO E MARÇO DE 2019



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 07

LOCALIZAÇÃO 22°56'02.7"S 47°01'06.9"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 21.627,39 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **.UTILIZADO**

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3442.53.57.0074.0 1003

VALOR VENAL: R\$ 128.699,34

VALOR DO IPTU: R\$ 538,32

PROPRIETÁRIO: VBI SABIA 4 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

PRESENÇA DE CONDOMÍNIOS, UM CONSTRUÍDO A PARTIR DE 2014 E OUTRO EM CONSTRUÇÃO

UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE (UBS) EM CONSTRUÇÃO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 08

LOCALIZAÇÃO 22°56'32.8"S 47°00'57.5"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 443.526,03 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUIÑA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3444.23.78.0001.00000

VALOR VENAL: _

VALOR DO IPTU: 673.782,02

PROPRIETÁRIO: N.N.EMPREENHIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 09

LOCALIZAÇÃO 22°56'13.2"S 47°00'26.2"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 304.289,77 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO NÃO DISPONÍVEL



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 10

LOCALIZAÇÃO 22°56'58.8"S 47°02'36.0"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-32

ÁREA 240.305,40 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3443.33.19.0280.0000

VALOR VENAL: R\$ 1.882.068,62

VALOR DO IPTU: R\$ 47.040,25 (EM SITUAÇÃO DE "CRÉDITO", PARCELAS ZERADAS)

PROPRIETÁRIO: ESPOLIO DE JOAQUIM SIMOES

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 11

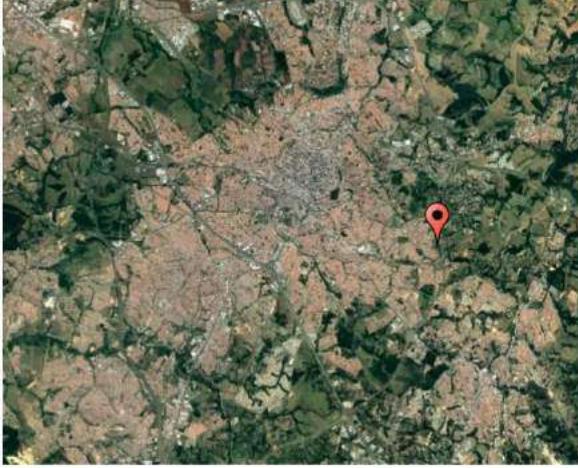
LOCALIZAÇÃO 22°55'32.6"S 47°00'46.0"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG PROENÇA

UTB EU-31

ÁREA 88.869,65 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO NÃO DISPONÍVEL

O VAZIO ESTÁ FORA DO PERÍMETRO URBANO (LEI COMPLEMENTAR 207/18)



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 12

LOCALIZAÇÃO 22°55'23.3"S 47°00'44.8"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG PROENÇA

UTB EU-31

ÁREA 121.035 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

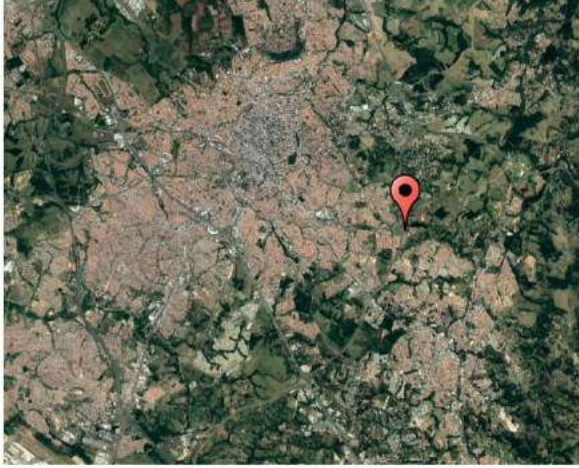
.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO NÃO DISPONÍVEL

O VAZIO ESTÁ FORA DO PERÍMETRO URBANO (LEI COMPLEMENTAR 207/18)



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 13

LOCALIZAÇÃO 22°55'55.6"S 47°00'35.6"O
MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA
APG NOVA EUROPA
UTB EU-33
ÁREA 38.986,90 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3442.61.11.0001.0000
IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 14

LOCALIZAÇÃO 22°55'23.1"S 47°01'28.6"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG PROENÇA

UTB EU-31

ÁREA 53.082,56 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - **.MUNICIPAL** .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA **.CONTAMINAÇÃO**

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO 1: 3442.14.18.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 5.499.674,57

VALOR DO IPTU: R\$151.919,70

PROPRIETÁRIO: MASSARI PARTICIPACOES E CONSULT S/C LTDA

CÓDIGO CARTOGRÁFICO 2: 3442.14.58.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 3.604.399,24

VALOR DO IPTU: R\$95.114,99

PROPRIETÁRIO: MASSA FALIDA DA B.H.M. EMPREENDIMTOS E CONSTRUCOES



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 15

LOCALIZAÇÃO 22°55'27.4"S 47°01'24.3"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG PROENÇA

UTB EU-31

ÁREA 32.084,56 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3442.14.14.0002.0000
IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 16

LOCALIZAÇÃO 22°55'44.62"S 47° 1'44.62"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG PROENÇA

UTB EU-31

ÁREA 11.091,47 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - **.MUNICIPAL** .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3442.41.46.0158.00000
IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 17

LOCALIZAÇÃO 22°55'48.9"S 47°02'00.9"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 20.333,48 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
.PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 344.1.62.64.0001.00000

VALOR VENAL: _

VALOR DO IPTU: R\$ 55.239,26

PROPRIETÁRIO: SAVEGNAGO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 18

LOCALIZAÇÃO 22°55'53.2"S 47°01'56.6"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 13.663,33 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3441.62.64.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 1.944.398,13

VALOR DO IPTU: R\$ 48.610,95

PROPRIETÁRIO: SAVEGNAGO - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 19

LOCALIZAÇÃO 22°55'31,8"S 47°02'05,9"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 111.932,4 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO **.OUTRO** .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO **.REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA**
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA **.PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS**
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 344.1.34.11.2753.01001

VALOR VENAL: R\$ 57.426.908,67

VALOR DO IPTU: R\$ 1.515.782,27

PROPRIETÁRIO: KIRTON BANK S.A. - BANCO MULTIPLO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 20

LOCALIZAÇÃO 22°55'46.4"S 47°01'03.6"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG PROENÇA

UTB EU-31

ÁREA 24.758,43 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - **.MUNICIPAL** .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **.UTILIZADO**

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDÚSTRIA .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO **.REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA**
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3442.51.75.0721.00000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO

ÁREA PÚBLICA DE ESPAÇOS LIVRES, CLASSIFICADA COMO PRAÇAS (PRAÇA RECANTO DAS ÁRVORES/PRAÇA ODIRLEY SILVA NETO) E PARQUE HERMANTINO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 21

LOCALIZAÇÃO 22°55'52.1"S 47°01'30.4"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 107.124,40 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3442.42.72.0001.0100 1
VALOR VENAL: R\$ 3.097.534,05
VALOR DO IPTU: R\$ 19.287,02 (ISENÇÃO, MOTIVO: TEMPLO RELIGIOSO)
PROPRIETÁRIO: SEGUNDA IGREJA PRESBITERIANA INDEPENDENTE DE CAMPINAS

CÓDIGO CARTOGRÁFICO 2: 3442.42.72.0865.00000
VALOR VENAL: R\$ 1.719.431,72
VALOR IPTU: R\$ 42.941,80
PROPRIETÁRIO: JAMIL CONSTANTINO ABRAHAO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 22

LOCALIZAÇÃO 22°54'60.0"S 47°00'33.8"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 402.118,53 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **.UTILIZADO**

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL **.RURAL** .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3442.42.72.0865.00000
IMÓVEL NÃO ENCONTRADO

ESTRADA MUNICIPAL FECHADA POR PARTICULARES



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 23

LOCALIZAÇÃO 22°53'58.5"S 47°00'13.0"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 204.291,62 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL

PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)

.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS

.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR

.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA

.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS

.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3424.32.82.0001.00000

VALOR VENAL: _

VALOR DO IPTU: R\$ 107.762,72

PROPRIETÁRIO: CONPROP DO BRASIL EMPREENDIMENTOS, CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 24

LOCALIZAÇÃO 22°53'29.4"S 47°00'42.9"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 155.234,00 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL

PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)

.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS

.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR

.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA

.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS

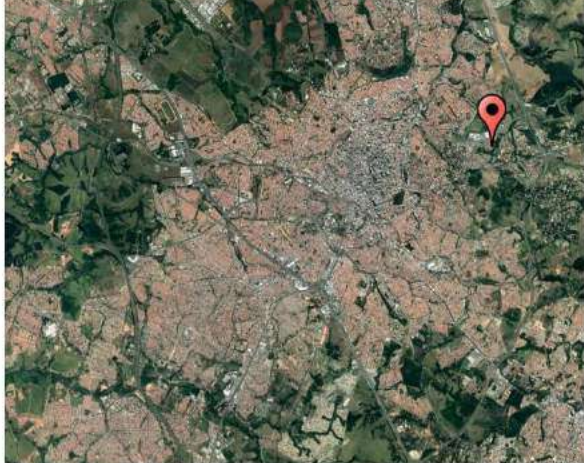
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3422.63.15.0001.00000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 25

LOCALIZAÇÃO 22°53'40.5"S 47°01'19.7"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG NOVA EUROPA

UTB EU-33

ÁREA 290.287,23 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL

PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)

.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS

.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR

.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA

.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS

.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3422.53.18.0001.00000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 26

LOCALIZAÇÃO 22°54'04.3"S 47°01'37.4"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG BRANDINA

UTB EU-25

ÁREA 25,794.09 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL

PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)

.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS

.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR

.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA

.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS

.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3424.13.59.0001.00000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO

ÁREA CLASSIFICADA COMO "ÁREA ENVOLTÓRIA" - PROCESSO: Nº 06/95 -
PARQUE ECOLÓGICO MONSENHOR EMÍLIO JOSÉ SALIM



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 27

LOCALIZAÇÃO 22°54'04.3"S 47°01'37.4"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG BRANDINA

UTB EU-24

ÁREA 28.178,22 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL

PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)

.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS

.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR

.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA

.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS

.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3423.34.37.0500.01001

VALOR VENAL: _

VALOR DO IPTU: R\$ 45.616,60

PROPRIETÁRIO: ESPOLIO DE FAUSTO DE MATTOS LOPES

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE CORTANDO AS ÁREAS DEMARCANDO O VAZIO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 28

LOCALIZAÇÃO 22°53'37.7"S 47°02'06.2"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG BRANDINA

UTB EU-24

ÁREA 18.498,93 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **.UTILIZADO**

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3421.64.33.0552.0000
IMÓVEL NÃO ENCONTRADO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO A PARTIR DE 2010; ANTES DISSO
NUNCA DESENVOLVIDO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 29

LOCALIZAÇÃO 22°53'15.1"S 47°02'07.9"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG BRANDINA

UTB EU-24

ÁREA 9.271,57 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) **.MÉDIO (DE 1500 A 10000M²)** .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL

PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)

.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS

.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR

.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA

.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS

.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3421.62.37.0004.01001

VALOR VENAL: R\$ 2.063.672,24

VALOR DO IPTU: R\$21.784,91

PROPRIETÁRIO: ESCOLA AMERICANA DE CAMPINAS



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 30

LOCALIZAÇÃO 22°52'47.4"S 47°01'50.1"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG BRANDINA

UTB EU-24

ÁREA 27.497,39 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3422.11.13.0130.00000

VALOR VENAL: _

VALOR DO IPTU: R\$34.197,45

PROPRIETÁRIO: O.J. ZOVICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APP ENTRE AS ÁREAS DEMARCADAS DO VAZIO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 31

LOCALIZAÇÃO 22°51'26.4"S 47°01'49.8"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG TAQUARAL

UTB EU-19

ÁREA 248.032,15 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - **.MUNICIPAL** .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO INDISPONÍVEL



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 32

LOCALIZAÇÃO 22°50'56.6"S 47°02'00.5"O
MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA
APG TAQUARAL
UTB EU-19
ÁREA 59.821,04 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES
.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO
.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO
.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE
PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE
.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL
.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA
.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA
.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO
.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO
.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

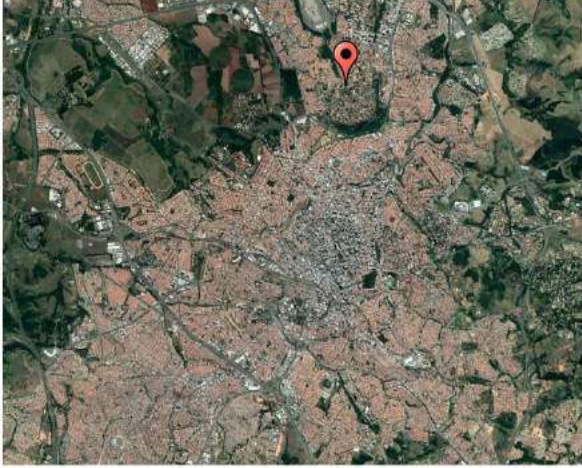
QUANTO À GERATRIZ
.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3261.62.53.0001.00000
IMÓVEL NÃO ENCONTRADO

PRESENÇA DE UMA NASCENTE



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 33

LOCALIZAÇÃO 22°51'54.1"S 47°03'18.7"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG TAQUARAL

UTB EU-18

ÁREA 11.811,35 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3263.14.50.0445.00000

VALOR VENAL: _

VALOR DO IPTU: R\$ 49.336,98

PROPRIETÁRIO: HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 34

LOCALIZAÇÃO 22°53'35.5"S 47°03'59.7"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CENTRO + AMARAIS

UTB EU-22 + EU-26

ÁREA 82.372,77 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO **.PRESERVADO** .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **.UTILIZADO**

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL **.TRANSPORTES** .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO **.REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA**
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3412.64.03.1000.0000

VALOR VENAL:

VALOR DO IPTU: R\$ 842.184,85

PROPRIETÁRIO: BDI REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 01 LTDA

BEM TOMBADO PELO CONDEPHAT E CONDEPACC; COMPLEXO FERROVIÁRIO DA ANTIGA FERROVIA MOGIANA
ÁREA ELECADA COMO UMA DAS ÁREAS POTENCIAIS PARA GRANDES EMPREENDIMENTOS



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 35

LOCALIZAÇÃO 22°54'20.7"S 47°05'26.5"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG SÃO BERNARDO

UTB EU-27

ÁREA 134.360,25 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3414.13.31.0396.02001

VALOR VENAL: R\$ 32.916.202,94

VALOR DO IPTU: R\$ 27.469,16

PROPRIETÁRIO: LAR DOS VELHINHOS DE CAMPINAS



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 36

LOCALIZAÇÃO 22°53'56.7"S 47°06'26.3"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG SÃO BERNARDO

UTB EU-27

ÁREA 34.959,96 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

.PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3413.22.21.000 1.00000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 37

LOCALIZAÇÃO 22°54'16.9"S 47°06'22.3"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG SÃO BERNARDO

UTB EU-27

ÁREA 21.274,62 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - **.MUNICIPAL** .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **.UTILIZADO**

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA **.CONTAMINAÇÃO**

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3413.24.54.0001.00000
IMÓVEL MUNICIPAL, INFORMAÇÕES NÃO DISPONÍVEIS



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 38

LOCALIZAÇÃO 22°54'12.1"S 47°04'21.2"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG AMARAIS

UTB EU-21

ÁREA 6.418,03 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO .NENHUM

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRAFICO: 3414.33.26.0263.00000
IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 39

LOCALIZAÇÃO 22°53'14.8"S 47°03'11.3"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CENTRO + TAQUARAL

UTB EU-21

ÁREA 4.519,12 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) **.MÉDIO (DE 1500 A 10000M²)** .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - **.MUNICIPAL** .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3421.42.37.0032.00000

VALOR VENAL: R\$ 600.194,22

VALOR DO IPTU: R\$ 14.737,01

ISENÇÃO DO PAGAMENTO, POIS É UM IMÓVEL MUNICIPAL

PRAÇA "SALVADOR DE MONTE" PRESENTE NO VAZIO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 40

LOCALIZAÇÃO 22°53'30.8"S 47°02'47.4"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG BRANDINA

UTB EU-24

ÁREA 4.427,41 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

PEQUENO (ATÉ 1500M²) **.MÉDIO (DE 1500 A 10000M²)** .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUIÑA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - **.MUNICIPAL** .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **.UTILIZADO**

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 342.1.54.17.0.165.0000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 41

LOCALIZAÇÃO 22°54'26.0"S 47°01'41.9"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG PROENÇA

UTB EU- 29

ÁREA 13.495,58 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA **.DEMOLIDO** .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL

PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)

.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE **.RESIDENCIAL** .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS

.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR

.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA

.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS

.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3424.41.66.0140.0000

VALOR VENAL: R\$ 3.005.627,10

VALOR DO IPTU: R\$ 43.884,77

PROPRIETÁRIO: FOUR KINGS - PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 42

LOCALIZAÇÃO 22°54'42.3"S 47°01'53.7"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG PROENÇA

UTB EU-29

ÁREA 6602,0 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) **.MÉDIO (DE 1500 A 10000M²)** .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **.UTILIZADO**

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3424.43.09.0024.01001

VALOR VENAL: R\$ 142.066,99

VALOR DO IPTU: R\$717,12

PROPRIETÁRIO: PLANO PALMEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA

VAZIO UTILIZADO, TEMPO DE VACÂNCIA NÃO SE APLICA

NO TOTAL EXISTEM 122 CÓDIGOS CARTOGRÁFICOS CADASTRADOS NESTA ÁREA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 43

LOCALIZAÇÃO 22°54'26.6"S 47°04'04.7"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CENTRO

UTB EU-26

ÁREA 5.908,87 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) **.MÉDIO (DE 1500 A 10000M²)** .GRANDE (ACIMA DE 10000M²)

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA **.DEMOLIDO** .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO .SEMIESTRUTURADO .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA **.CONTAMINAÇÃO**

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3414.61.97.0001.01001

VALOR VENAL: R\$ 17.167.364,35

VALOR DO IPTU: R\$ 2.975,19

PROPRIETÁRIO: IGREJA INTERNACIONAL DA GRAÇA DE DEUS

CONSIDERADO ÁREA ENVOLTÓRIA DO COMPLEXO FERROVIÁRIO CENTRAL DA FEPASA. RESOLUÇÃO Nº93/2010



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 44

LOCALIZAÇÃO 22°49'54.7"S 47°05'15.7"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG BARÃO GERALDO

UTB EU-17

ÁREA 280.146,52 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3234.44.70.000 1.0100 1

VALOR VENAL: VENAL: R\$ 8.758.405,86

VALOR IPTU: R\$ 189.065,25

PROPRIETÁRIO: ADOLPHO LINDENBERG



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 45

LOCALIZAÇÃO 22°49'13.9"S 47°05'47.2"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG BARÃO GERALDO

UTB EU-17

ÁREA 136.394,89 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUIÑA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3233.34.44.0001.00000

DEMONSTRATIVO DO IPTU NÃO DISPONÍVEL



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 46

LOCALIZAÇÃO 22°49'44.3"S 47°06'01.5"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG BARÃO GERALDO

UTB EU-16

ÁREA 33.859,5 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRAFICO: 3233.63.88.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 5.936.478,69

VALOR DO IPTU: R\$ 149.211,38

PROPRIETÁRIO: EDMAR DOS SANTOS CARDOSO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 47

LOCALIZAÇÃO 22°47'05.7"S 47°05'08.7"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG BARÃO GERALDO

UTB EU-15

ÁREA 116.326,98 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO **.DEGRADADO**
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO **.REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA**
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA **.CONTAMINAÇÃO**

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO 1: 3214.42.47.0001.01001

VALOR VENAL: R\$ 10.111.234,55

VALOR DO IPTU: R\$ 238.772,02

PROPRIETÁRIO: BORGWARNER BRASIL LTDA

*ÁREA CONTAMINADA, SEGUNDO O RELATÓRIO DE ÁREAS CONTAMINADAS DA CESTESB DE 2016/ PROXIMIDADE COM ÁREA DE APP

CÓDIGO CARTOGRÁFICO 2: 3214.42.80.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 1.940.900,02

VALOR DO IPTU: R\$ 48.522,80

PROPRIETÁRIO: MONTANTE INCORPORAÇÕES LTDA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 48

LOCALIZAÇÃO 22°46'36.0"S 47°05'06.6"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG BARÃO GERALDO

UTB EU-15

ÁREA 111713.38 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL

PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)

.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS

.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR

.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA

.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS

.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3214.14.57.0001.00000



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 49

LOCALIZAÇÃO 22°47'12.6"S 47°04'34.2"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG BARÃO GERALDO

UTB EU-15

ÁREA 72.515,02 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO **.DEGRADADO**
.RUIÑA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO **.REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA**
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3214.53.97.0001.01001
IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 50

LOCALIZAÇÃO 22°55'53.6"S 47°08'14.7"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CAMPO GRANDE

UTB EU-36

ÁREA 1.964.176,45 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL **.RURAL** .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO **.REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA**
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3342.53.88.0001.00000

VALOR VENAL: _

VALOR DO IPTU: R\$5.076.873,36

PROPRIETÁRIO: MONTANTE INCORPORAÇÕES LTDA

ESTÁ EM UMA REGIÃO RESTRITIVA: ÁREA ENVOLTÓRIA DO DELTA LEI MUNICIPAL 8.243/1994

SEGUNDO ANÚNCIOS DIVULGADOS, O VAZIO FOI LOTEADO ("LOTEAMENTO E PARQUE BELA ALIANÇA") E ESTÁ EM PROCESSO DE VENDAS.

SEU ANTIGO USO ERA RURAL, GRANJA BELA ALIANÇA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 56

LOCALIZAÇÃO 22°57'35.1"S 47°09'37.5"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-37

ÁREA 1.640.000 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 336.1.32.83.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 124.339.813,86

VALOR DO IPTU: R\$ 1.320.009,28

PROPRIETÁRIO: HM 27 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 57

LOCALIZAÇÃO 22°58'00.7"S 47°09'56.7"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-37

ÁREA 274.198,88 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBSCÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3361.22.91.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 5.511.956,39

VALOR DO IPTU: R\$ 181.601,09

PROPRIETÁRIO: BAIRRO NOVO CAMPINAS 01 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 51

LOCALIZAÇÃO 22°58'34.0"S 47°09'30.9"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-37

ÁREA 1.97 KM²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3364.11.29.0001.00000

VALOR VENAL: _

VALOR IPTU: R\$ 0,00

PROPRIETÁRIO: REC LAGOA SERENA 1 LTDA

CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3361.63.68.0001.00000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 52

LOCALIZAÇÃO 22°58'25.0"S 47°08'57.1"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-37

ÁREA 118.038,48 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO **.CONSERVADO** .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO **.UTILIZADO**

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3362.44.29.0001.0000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 53

LOCALIZAÇÃO 22°59'50.1"S 47°09'01.1"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-38

ÁREA 135.650,33 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3364.51.06.0052.00000
IMÓVEL NÃO ENCONTRADO

ÁREA PÚBLICA, CORRESPONDE A CERCA DE 2% DA ÁREA TOTAL DO VAZIO
OUTROS CÓDIGOS CARTOGRÁFICOS NÃO FORAM ENCONTRADOS

IMÓVEL Atingido pela curva de ruído: 65 - 70 DB



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 54

LOCALIZAÇÃO 22°58'03.5"S 47°10'37.2"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-37

ÁREA 870.666,8 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO NÃO DISPONÍVEL



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 55

LOCALIZAÇÃO 23°00'14.2"S 47°07'50.4"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-38

ÁREA 82.383,68 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO NÃO DISPONÍVEL



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 56

LOCALIZAÇÃO 22°57'35.1"S 47°09'37.5"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-37

ÁREA 1.640.000 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 336.1.32.83.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 124.339.813,86

VALOR DO IPTU: R\$ 1.320.009,28

PROPRIETÁRIO: HM 27 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 57

LOCALIZAÇÃO 22°58'00.7"S 47°09'56.7"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-37

ÁREA 274.198,88 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBSCÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3361.22.91.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 5.511.956,39

VALOR DO IPTU: R\$ 181.601,09

PROPRIETÁRIO: BAIRRO NOVO CAMPINAS 01 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 58

LOCALIZAÇÃO 22°59'30.4"S 47°07'46.0"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB MM-68

ÁREA 388.606,21 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNAS .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3364.61.93.1888.00000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO

ANTIGA FÁBRICA DA MERCEDES-BENZ, FECHADA EM 1999



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 59

LOCALIZAÇÃO 22°59'07.8"S 47°07'32.1"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-39

ÁREA 281.543,64 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3453.13.52.0001.00000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 60

LOCALIZAÇÃO 22°58'47.8"S 47°08'35.8"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-38

ÁREA 144.565,3 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3364.2.1.89.0002.00000

VALOR VENAL : R\$ 5.511.956,39

VALOR DO IPTU: R\$ 60.395,64

PROPRIETÁRIO: A G C CAMPINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

PRESENÇA DE DOIS CÓRREGOS EM TRIBUTAÇÃO E UMA NASCENTE (ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE), ÁREAS CLASSIFICADAS COMO PRAÇA: PRAÇA UM / PRAÇA CABO DENIVALDO GOMES/ PRAÇA JOSINO TEIXEIRA DO NASCIMENTO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 61

LOCALIZAÇÃO 22°58'45.6"S 47°06'51.8"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB MM-65

ÁREA 137.368,12 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO INDISPONÍVEL



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 62

LOCALIZAÇÃO

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG SANTA LÚCIA

UTB EU-37

ÁREA 13.884,98 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MEDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRAFICO: 3362.52.73.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 3.383.216,71

VALOR DO IPTU: R\$ 84.869,18

PROPRIETÁRIO: GOLD LOS ANGELES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPC LTDA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 63

LOCALIZAÇÃO 22°57'25.5"S 47°07'40.3"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-36

ÁREA 63.1980,60 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3344.64.59.0422

VALOR VENAL: R\$ 710.983,41

VALOR DO IPTU: R\$ 17.528,90

PROPRIETÁRIO: _



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 64

LOCALIZAÇÃO 22°57'25.5"S 47°07'40.3"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CAMPO GRANDE

UTB EU-36

ÁREA 631.980,60 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - **.INDIVIDUAL** .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3344.42.92.0002.0000

VALOR VENAL: R\$ 52.327.687,05

VALOR IPTU: R\$ 1.318.269,83, MAS COM AS PARCELAS ZERADAS (IMUNIDADE)

PROPRIETÁRIO: BDI REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 04 LTDA

PRESENÇA DE NASCENTES, MAS OCUPAM UMA ÁREA PEQUENA NO TERRENO.



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 65

LOCALIZAÇÃO 22°57'09.9"S 47°09'22.0"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CAMPO GRANDE

UTB EU-36

ÁREA 488.477,27 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3344.41.04.0001.00000

VALOR VENAL: _

VALOR DO IPTU: R\$ 599.208,63

PROPRIETÁRIO: BDI REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 66

LOCALIZAÇÃO 22°56'38.9"S 47°10'45.2"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CAMPO GRANDE

UTB EU-35

ÁREA 316.239,98 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3343.23.10.0246.00000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO NO CADASTRO DO IPTU

PRAÇA TRÊS OCUPA PARTE DA ÁREA DEMARCADA

O VAZIO COMPORTA UMA ZONA RESTRITIVA, A FAIXA DE PROTEÇÃO DO GASODUTO BRASIL- BOLÍVIA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 67

LOCALIZAÇÃO 22°56'13.6"S 47°11'21.5"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CAMPO GRANDE

UTB EU-35

ÁREA 286.822,19 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3343.23.10.0246.00000

ÁREA PÚBLICA, IPTU NÃO DISPONÍVEL

CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3343.14.48.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 4.540.965,92

VALOR DO IPTU: R\$ 90.619,24

PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA PARQUE DAS ORQUÍDEAS LTDA



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 68

LOCALIZAÇÃO 22°56'44.6"S 47°11'39.7"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CAMPO GRANDE

UTB EU-35

ÁREA 89.1978,15 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3334.34.17.0001.01001

VALOR VENAL: R\$ 5.348.896,17

VALOR IPTU: R\$ 39.195,25

PROPRIETÁRIO: ROTUAR PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 69

LOCALIZAÇÃO 22°57'31.1"S 47°10'43.8"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CAMPO GRANDE

UTB EU-35

ÁREA 199.901,19 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3343.44.31.0001.00000

IMÓVEL NÃO ENCONTRADO NO CADASTRO DO IPTU

A PRAÇA "MARIA GUARATERI FANCINI" FAZ PARTE DO VAZIO DEMARCADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 70

LOCALIZAÇÃO 22°57'14.0"S 47°10'20.0"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CAMPO GRANDE

UTB EU-35

ÁREA 774.420,77 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3343.53.69.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 99.689,07

VALOR DO IPTU: R\$ 24.782,00 1,30

PROPRIETÁRIO: ANTARES AGROPECUARIA E PARTICIPACOES LTDA

CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3343.52.35.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 112.840,01

VALOR DO IPTU: R\$ 24.929.545,90

PROPRIETÁRIO: ANTARES AGROPECUARIA E PARTICIPACOES LTDA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 71

LOCALIZAÇÃO 22°56'57.9"S 47°09'50.4"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CAMPO GRANDE

UTB EU-36

ÁREA 216.422,01 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA **.ENTESOURAMENTO** .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO 1: 3343.34.07.0002.00000

VALOR VENAL: R\$ 1.487.987,61

VALOR DO IPTU: R\$ 38.474,08

PROPRIETÁRIO: RPZ INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CÓDIGO CARTOGRÁFICO 2: 3343.34.07.0076.00000

VALOR VENAL: ___

VALOR DO IPTU: R\$ 39.643,28

PROPRIETÁRIO: BEATRIZ HELENA ASTOLFI

"PRAÇA UM" FAZ PARTE DO VAZIO DEMARCADO



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 72

LOCALIZAÇÃO 22°56'35.6"S 47°08'24.3"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CAMPO GRANDE

UTB EU-36

ÁREA 178.071,06 M²

CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - **.MUNICIPAL** .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL **.REGULAR**

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO **.NÃO CITADO**

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3344.22.30.0093.00000

DEMONSTRATIVO DO IPTU NÃO ENCONTRADO

SEGUNDO O INFORMATIVO DO SITE DE ZONEAMENTO A ÁREA É CONSIDERADA UMA "ZONA ESPECIAL PARA RECUPERAÇÃO DO LIXÃO DA PIRELLI" ASSIM, SEU ANTIGO USO ERA COMO LIXÃO NÃO SE ENCAIXANDO NAS CATEGORIAS

PARTE DO VAZIO DEMARCADO É PRAÇA: PRAÇA DE ESPORTES RODRIGUES JONATAS FERREIRA RODRIGUES MONTEIRO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 73

LOCALIZAÇÃO 22°56'52.8"S 47°07'51.2"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CAMPO GRANDE

UTB EU-36

ÁREA 52.700,76 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO **.CONFLITO AMBIENTAL** .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3344.62.09.0226.00000

VALOR VENAL: R\$ 7.165.659,16

VALOR DO IPTU: R\$ 180.186,73

PROPRIETÁRIO: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

SITUAÇÃO DE CONFLITO AMBIENTAL, PRESENÇA DE NASCENTE COM O ENTORNO DESMATADO



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 74

LOCALIZAÇÃO 22°57'26.1"S 47°08'35.9"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-37

ÁREA 137.340,90 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - **.MUNICIPAL** .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO NÃO DISPONÍVEL



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 75

LOCALIZAÇÃO 22°57'36.8"S 47°08'37.3"O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG OURO VERDE

UTB EU-37

ÁREA 104.593,23 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE **.INCOMPLETO** .CONSERVADO .PRESERVADO .DEGRADADO
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL .EMPREENDEDOR .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO **.PARCIALMENTE UTILIZADO** .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) **.NUNCA DESENVOLVIDO**

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3362.21.96.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 6.710.512,49

VALOR IPTU: R\$ 168.717,03

PROPRIETÁRIO: COMERCIAL RECANTO DO SOL LTDA



FICHA DE IDENTIFICAÇÃO Nº 76

LOCALIZAÇÃO 22°56'31.1"S 47°10'06.4" O

MACROZONEAMENTO ESTRUTURAÇÃO URBANA

APG CAMPO GRANDE

UTB EU-35

ÁREA 170.871,72 M²



CLASSIFICAÇÃO

QUANTO ÀS DIMENSÕES

.PEQUENO (ATÉ 1500M²) .MÉDIO (DE 1500 A 10000M²) **.GRANDE (ACIMA DE 10000M²)**

QUANTO AO NÍVEL DE DESENVOLVIMENTO

.INEXISTENTE .INCOMPLETO .CONSERVADO .PRESERVADO **.DEGRADADO**
.RUÍNA .DEMOLIDO .EM DEMOLIÇÃO

QUANTO AO PATRIMÔNIO SIMBÓLICO

.HISTÓRICO .CULTURAL .PAISAGÍSTICO .OUTRO **.NENHUM**

QUANTO À PROPRIEDADE

PÚBLICA - .MUNICIPAL .ESTADUAL .FEDERAL
PRIVADA - .INDIVIDUAL **.EMPREENDEDOR** .COMUNITÁRIA

QUANTO AO MEIO AMBIENTE

.PRESERVAÇÃO .CONFLITO AMBIENTAL .REGULAR

QUANTO AO USO ATUAL

.SEM USO .PARCIALMENTE UTILIZADO .OCUPADO .SUBUTILIZADO .UTILIZADO

QUANTO AO TEMPO DE VACÂNCIA

.RECENTE (ATÉ 1 ANO) .INTERMEDIÁRIO (ATÉ 5 ANOS)
.LONGEVO (5 ANOS OU MAIS) .NUNCA DESENVOLVIDO

QUANTO À NORMA URBANÍSTICA

.DIRECIONADO À OCUPAÇÃO .NÃO CITADO

QUANTO AO ENTORNO

.ESTRUTURADO **.SEMIESTRUTURADO** .PRECÁRIO

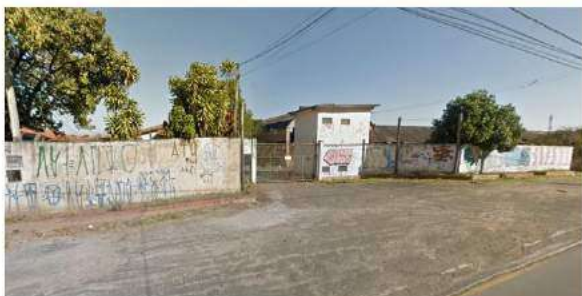
QUANTO AO ANTIGO USO

.INEXISTENTE .RESIDENCIAL .RURAL .COMERCIAL .SERVIÇOS
.INDUSTRIAL .RELIGIOSO .AMBIENTAL .TRANSPORTES .MILITAR
.RECREATIVO

QUANTO À GERATRIZ

.EXPANSÃO PERIFÉRICA .ENTESOURAMENTO .REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA
.DESVALORIZAÇÃO DA ÁREA .PROBLEMAS JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS
.OBRA EMBARGADA .CONTAMINAÇÃO

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



OBS: CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3343.22.95.0001.00000

VALOR VENAL: R\$ 20.035.147,34

VALOR DO IPTU: R\$ 504.497,83

PROPRIETÁRIO: IVO ZARZUR - CAMPINAS EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

FÁBRICA ABANDONADA NO VAZIO