

# VII CONFÊRENCIA MUNICIPAL DA CIDADE DE SÃO PAULO

## A FUNÇÃO SOCIAL DE CIDADE E DA PROPRIEDADE



[gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br)

Março de 2016

# O QUE É CONFERÊNCIA DA CIDADE?

Espaço para a discussão ampla e democrática das políticas para as cidades brasileiras.

Reúne sociedade civil organizada e governos

Subsidia o planejamento e a elaboração do orçamento público, ao indicar quais as prioridades para a cidade dentro de um tema específico.

Tema da 6.a Conferência Nacional das Cidades, definido pelo Conselho das Cidades:

**“A Função Social da Cidade e da Propriedade: Cidades inclusivas, participativas e socialmente justas”**

# ETAPAS DAS CONFERÊNCIAS DA CIDADE

**CONFERÊNCIAS  
MUNICIPAIS**



**CONFERÊNCIAS  
ESTADUAIS**



**CONFERÊNCIA  
NACIONAL**

**1º DE JANEIRO DE 2016 A  
5 DE JULHO DE 2016**

**1º DE NOVEMBRO DE 2016 A  
31 DE MARÇO DE 2017**

**BRASÍLIA  
5 A 9 DE JUNHO DE 2017**

# FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE?

**FUNÇÃO SOCIAL  
DA CIDADE**

**DIREITO COMUM A  
TODOS**

ATENDIMENTO ÀS NECESSIDADES DOS CIDADÃOS QUANTO À QUALIDADE DE VIDA, JUSTIÇA SOCIAL E ACESSO À CIDADE DE FORMA AMPLA E UNIVERSAL, COMO: MOBILIDADE, MORADIA ADEQUADA, SANEAMENTO AMBIENTAL, LAZER E OUTROS.

**FUNÇÃO SOCIAL DA  
PROPRIEDADE**

**EXERCIDO POR  
PARTICULARES**

ELEMENTO CONSTITUTIVO DO DIREITO À PROPRIEDADE E QUE VINCULA SEU USO AOS INTERESSES E NECESSIDADES DA SOCIEDADE, CONFORME REGRAS ESTABELECIDAS NA ORDENAÇÃO TERRITORIAL.



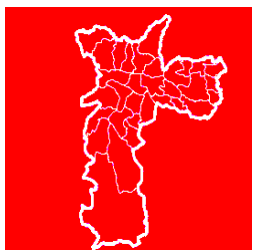
# O QUE A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO TEM QUE DEFINIR PARA A CIDADE?



FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE



FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

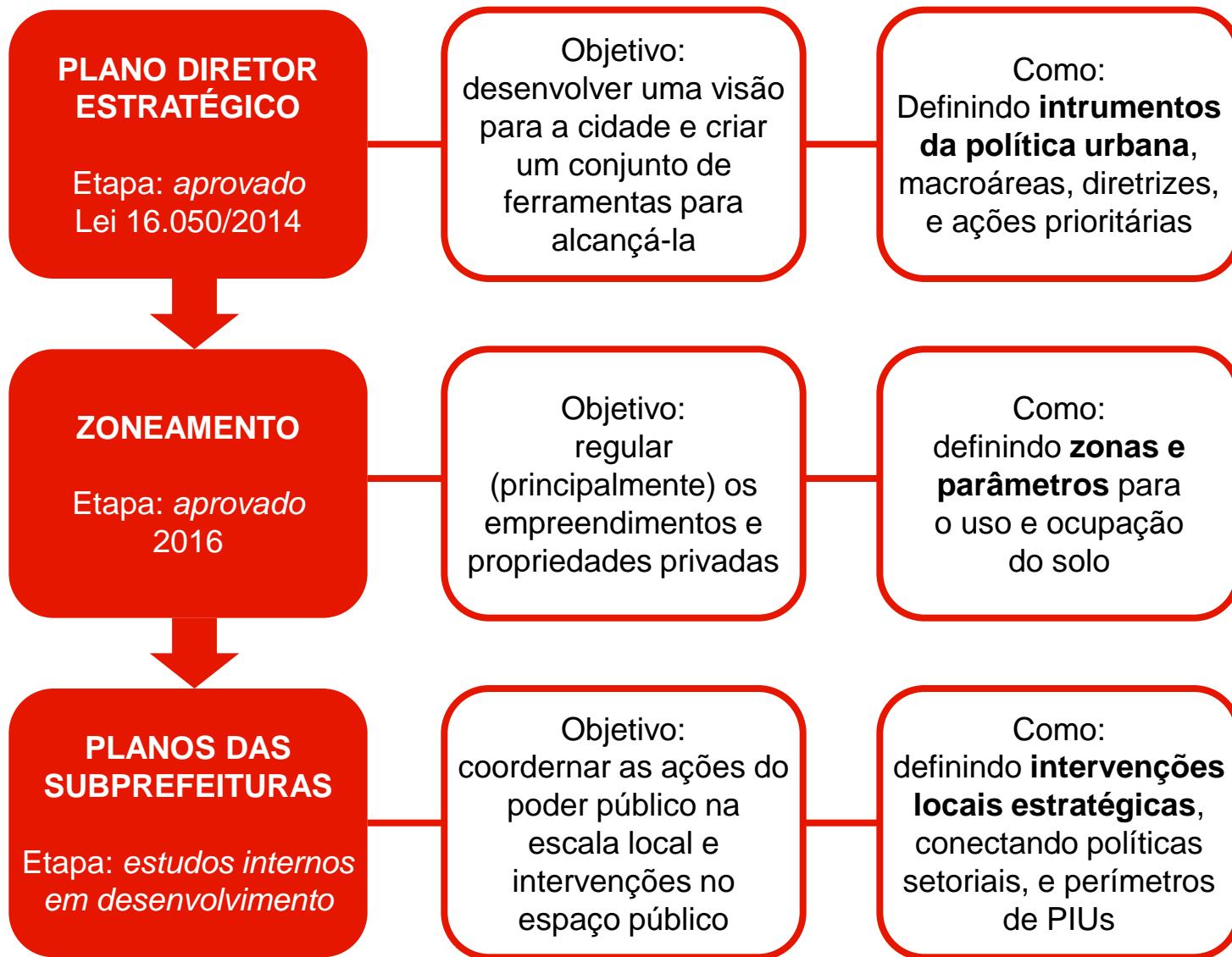


EQUIDADE E INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL



GESTÃO DEMOCRÁTICA

# A REVISÃO DOS MARCOS REGULATÓRIOS





## 1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

instrumentos e aplicação

---



## 2. FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

a revisão dos marcos regulatórios

---



## 3. PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

a estrutura da cidade

---



## 4. ZONEAMENTO

o uso e a configuração dos investimentos privados

---



## 5. PLANOS REGIONAIS DAS SUBPREFEITURAS

o uso e a configuração dos investimentos públicos



# 1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

instrumentos e aplicação

---

---

---

---

---

# REGULAMENTAÇÃO FEDERAL E MUNICIPAL

Constituição  
Federal de 1988



Estatuto da Cidade  
*Lei Federal 10.257/01*



Plano Diretor Estratégico  
*Lei Municipal Nº 16.050/14*



Lei Específica Municipal  
*Nº 15.234/10*



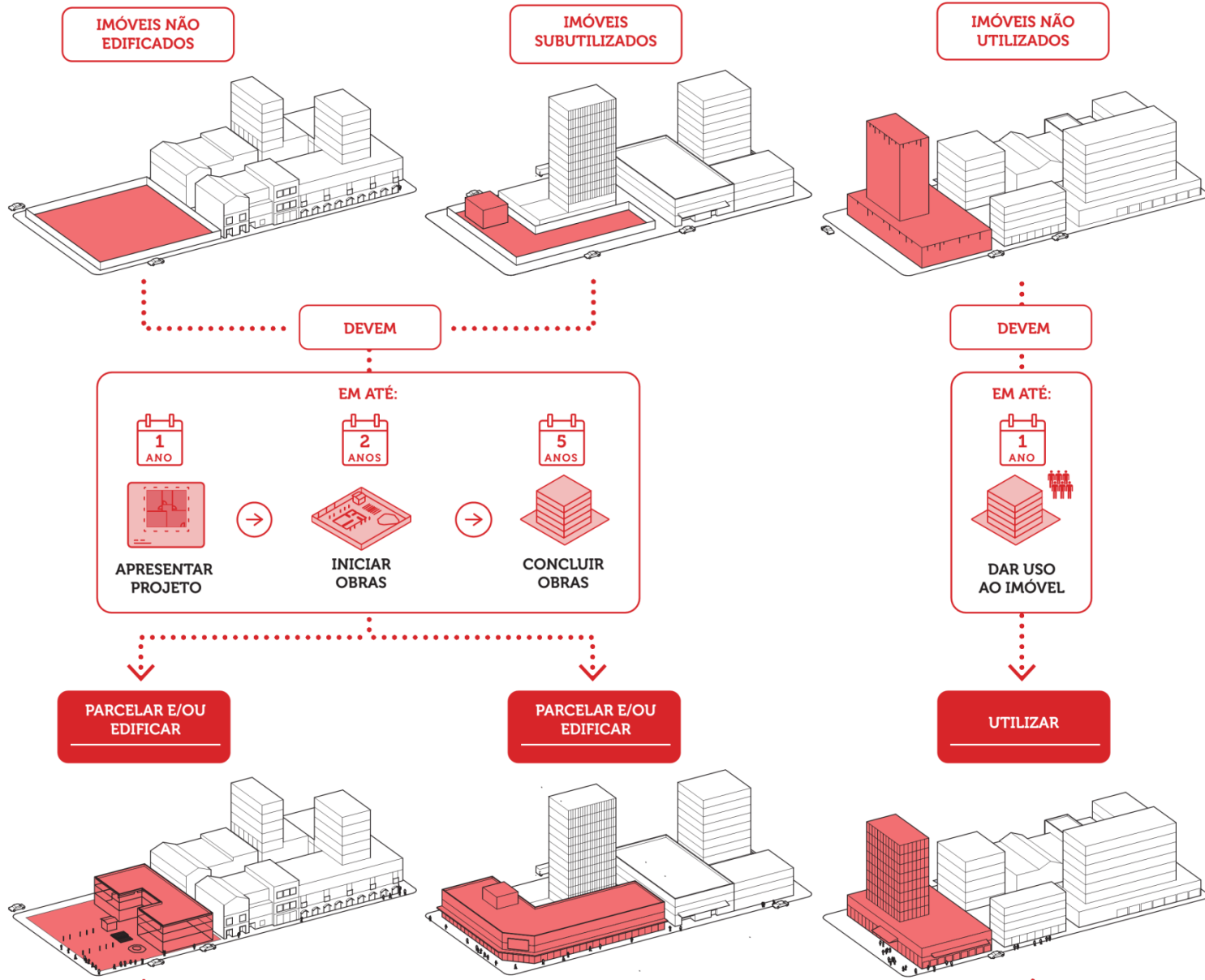
Decreto Municipal  
*Nº 55.638/14*



Decreto Municipal  
*IPTU Progressivo no Tempo*  
*Decreto 56.589/15*

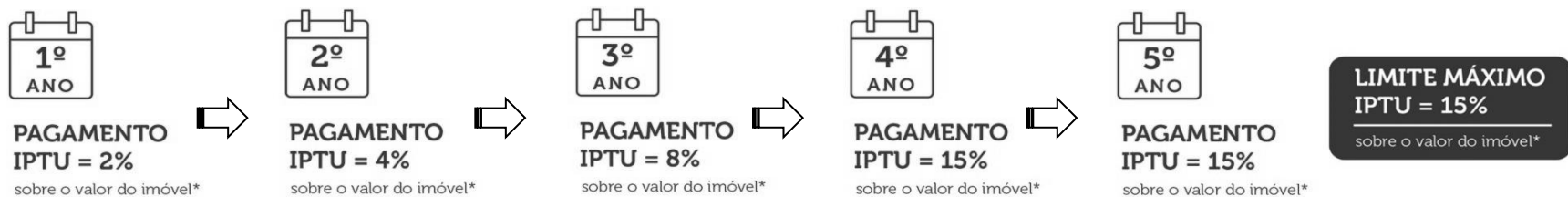
Lei Municipal  
*Consórcio Imobiliário*  
*Lei Nº 16.377/16*

# TIPOLOGIA E OBRIGAÇÕES DOS IMÓVEIS SUJEITOS AO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS



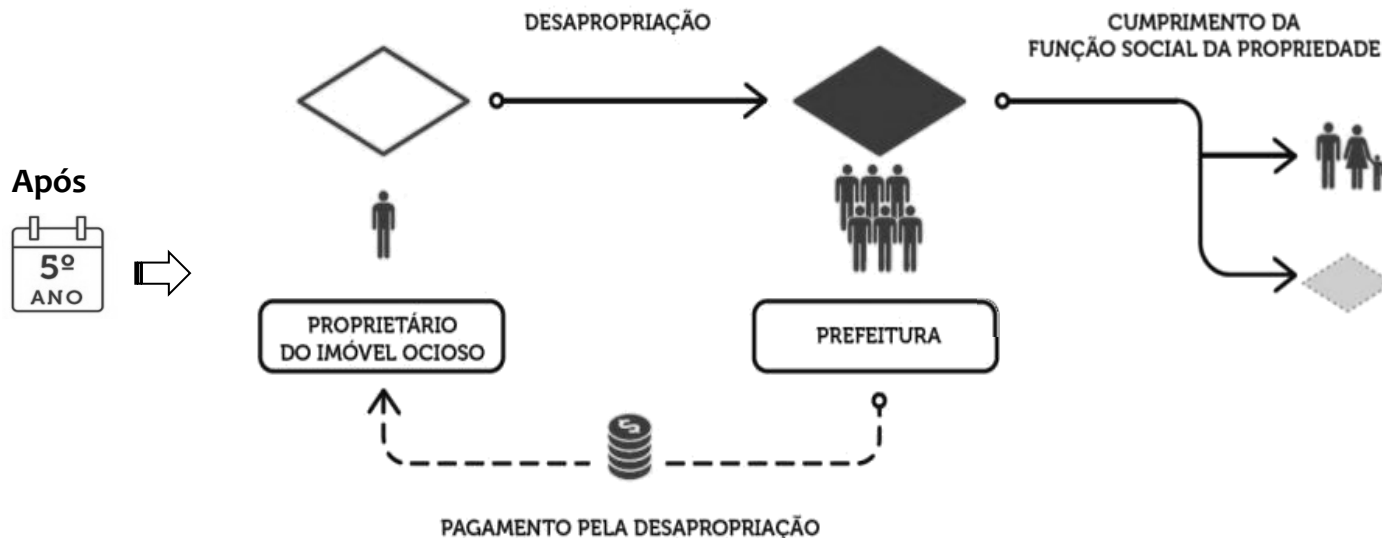
# CONSEQUÊNCIAS DO DESCUMPRIMENTO

## 1 - IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO



\* Valores de porcentagens exemplativos, com base um imóvel que pagasse originalmente alíquota de 1%

## 2 - DESAPROPRIAÇÃO - PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

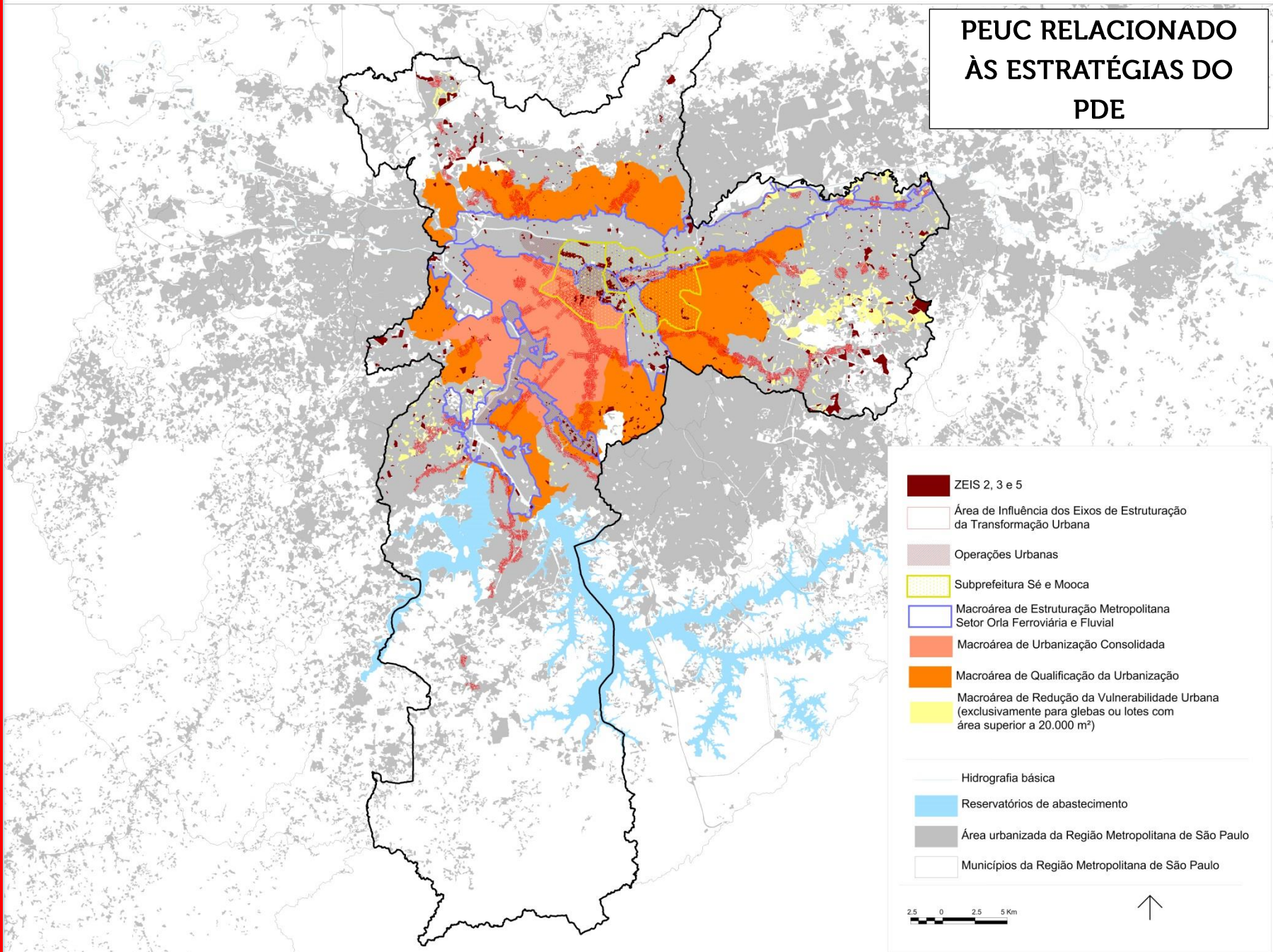




# ÁREAS DE ABRANGÊNCIA DE APLICAÇÃO DO PEUC

## 1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

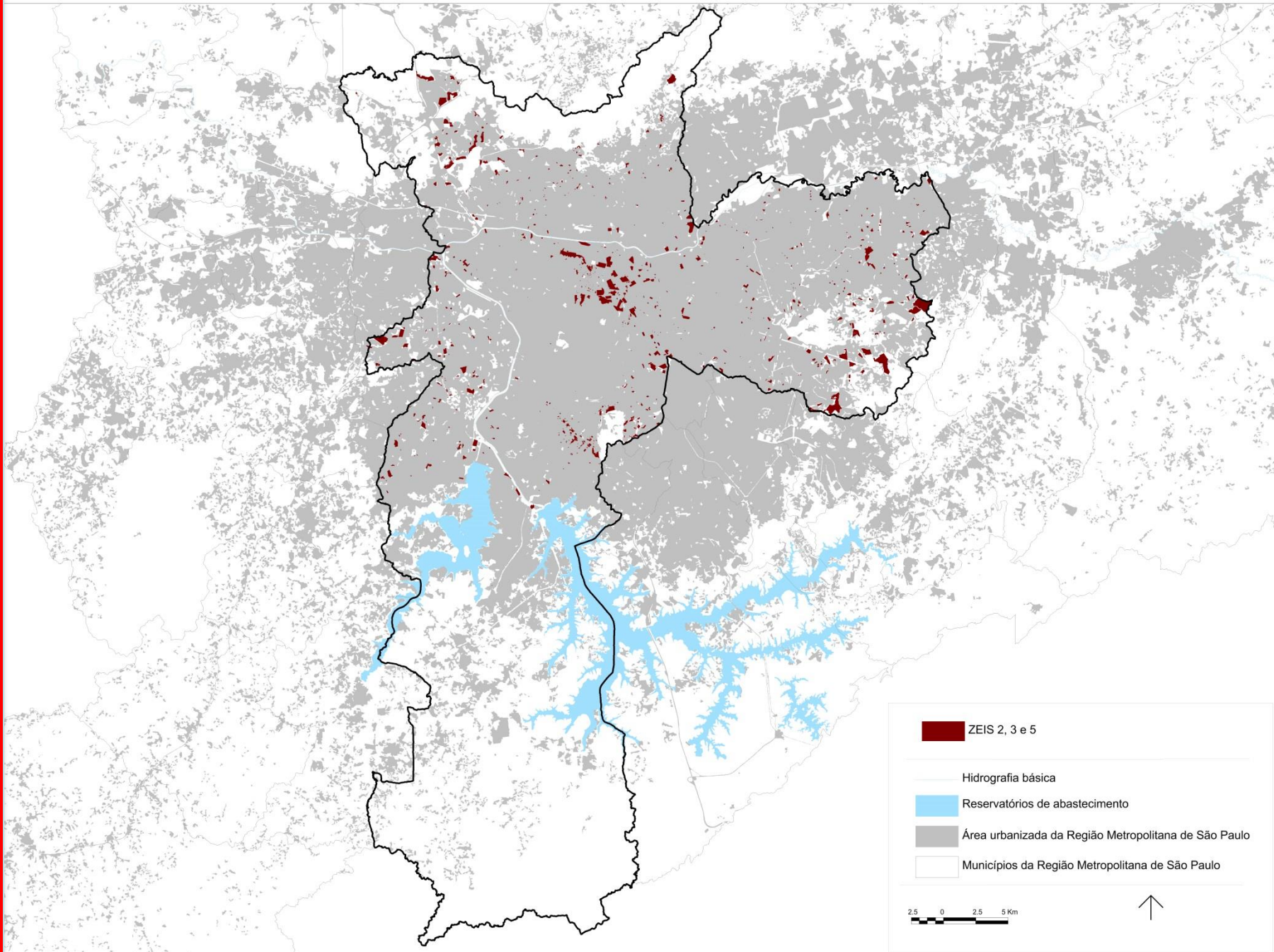
### PEUC RELACIONADO ÀS ESTRATÉGIAS DO PDE





# ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS 2, 3 E 5

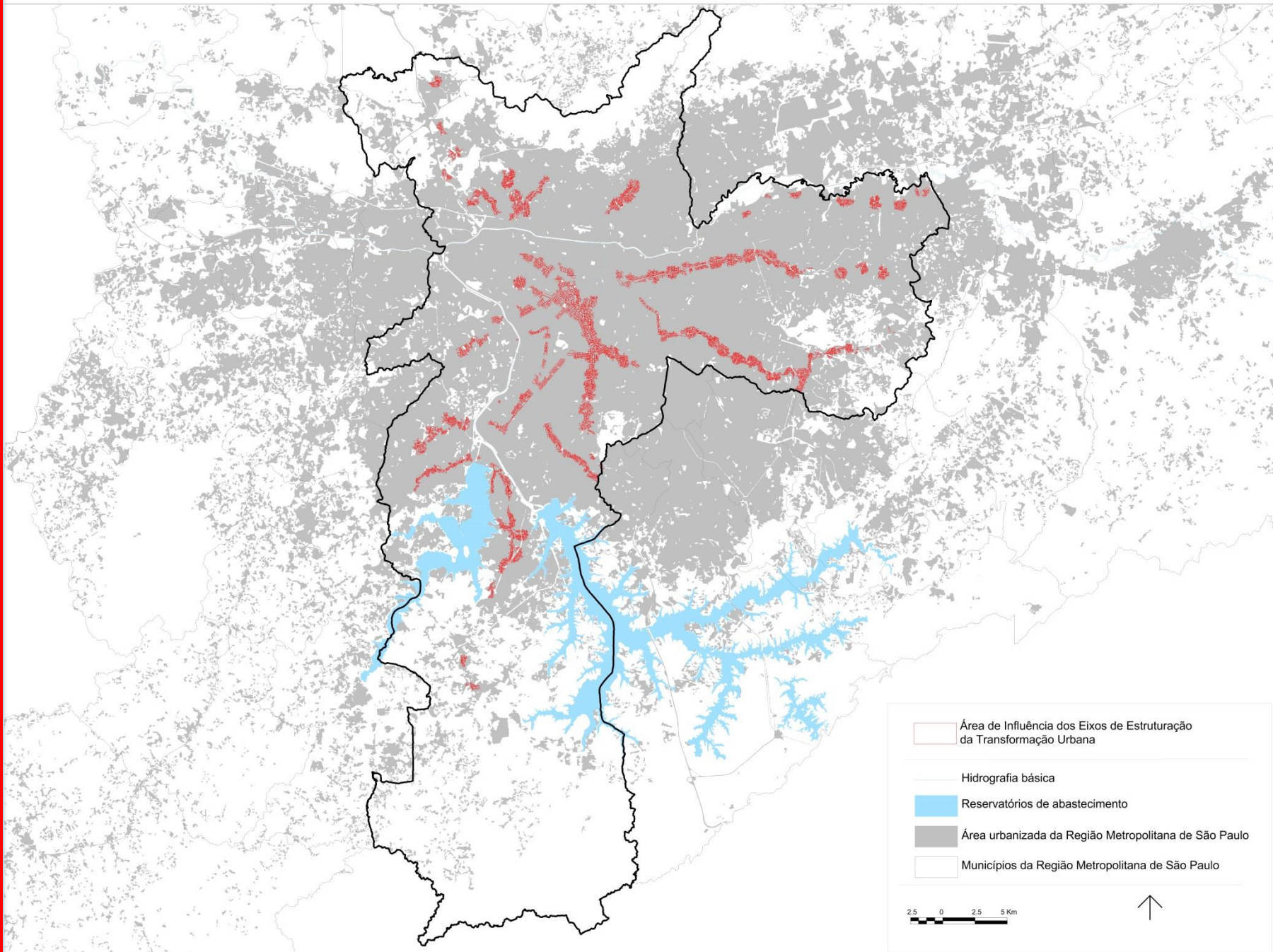
## 1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE





# ÁREAS DE INFLUÊNCIA DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO - EETU

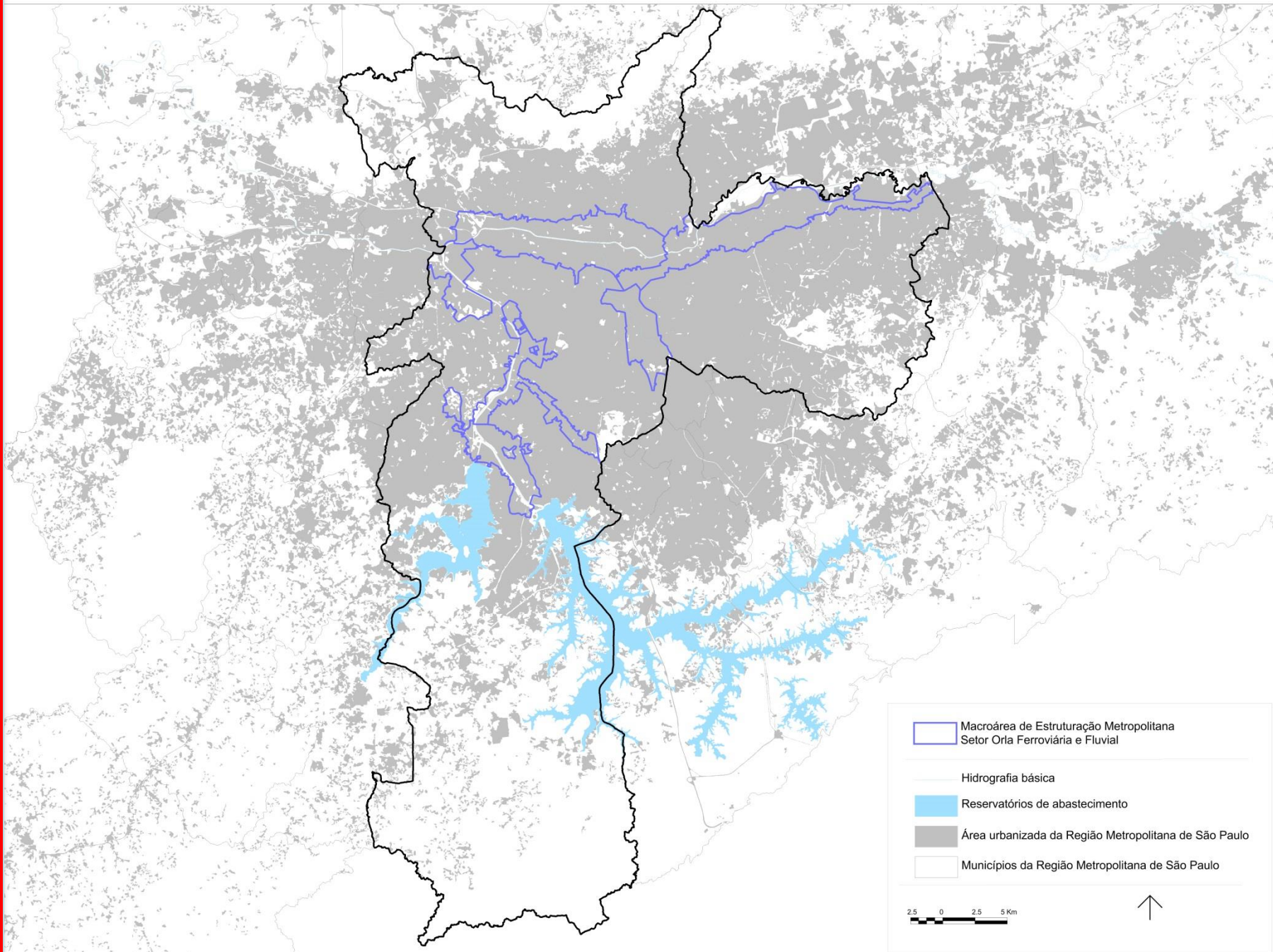
## 1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE





# MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA - MEM

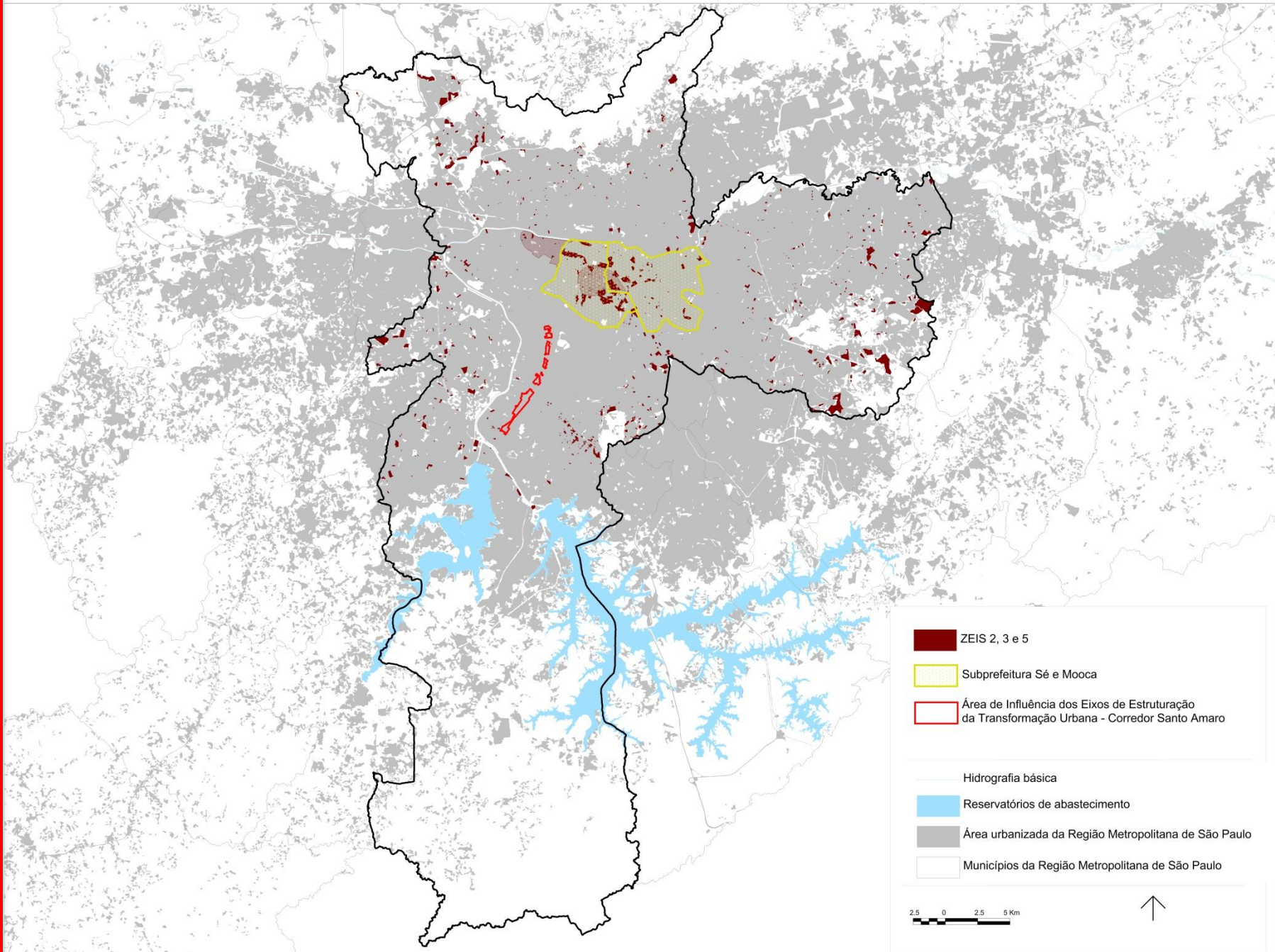
## 1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE





# ÁREAS ATUAIS DE APLICAÇÃO DO PEUC

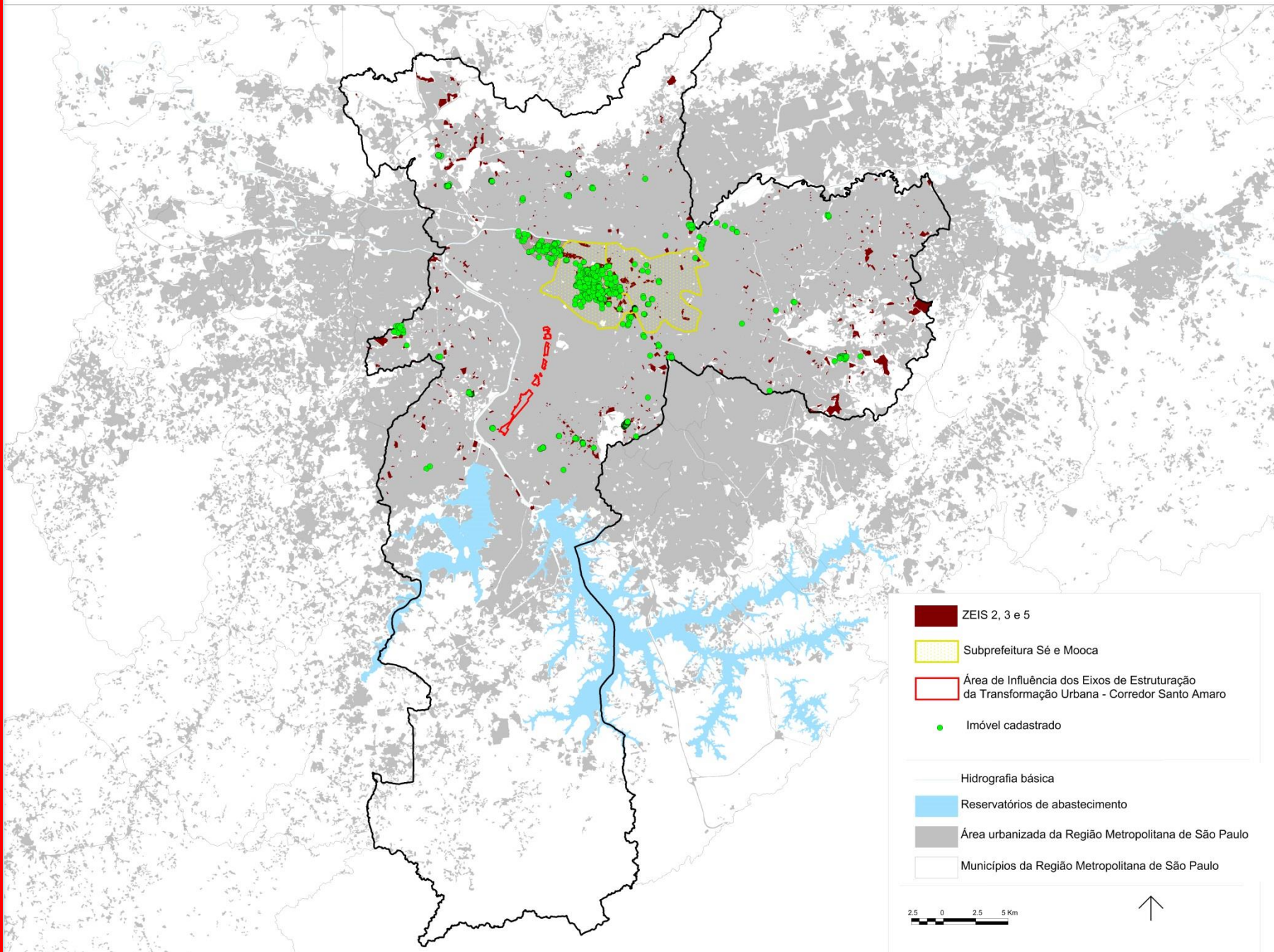
## 1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE





# IMÓVEIS CADASTRADOS PARA FINS DE PEUC (FEV/2016)

## 1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE



# AÇÕES CONSTRUÍDAS PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS

- Construção do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade – DCFSP/SMDU
- Aperfeiçoamento dos marcos regulatórios para proporcionar sua operacionalização
- Criação de banco de dados sobre imóveis não edificados, subutilizados, não utilizados
- Estabelecimento de termos de cooperação com empresas concessionárias de serviços públicos essenciais
- Consolidação de mecanismos de transparência, controle social e monitoramento sobre os imóveis notificados
  - Publicação mensal de listagem
  - Produção de material didático e explicativo
  - Atendimento ao público

# APLICAÇÃO DO PEUC NA CIDADE DE SÃO PAULO

## SITUAÇÃO DE FEVEREIRO 2016

### 1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

- INÍCIO DAS NOTIFICAÇÕES OCORREU EM OUTUBRO DE 2014
- ATÉ O MOMENTO FORAM CADASTRADOS 1.356 IMÓVEIS
- DESTES, FORAM COMPLETADAS AS ANÁLISES DE 1.272 IMÓVEIS
- DOS QUAIS, 907 IMÓVEIS FORAM NOTIFICADOS PARA CUMPRIMENTOS DAS OBRIGAÇÕES

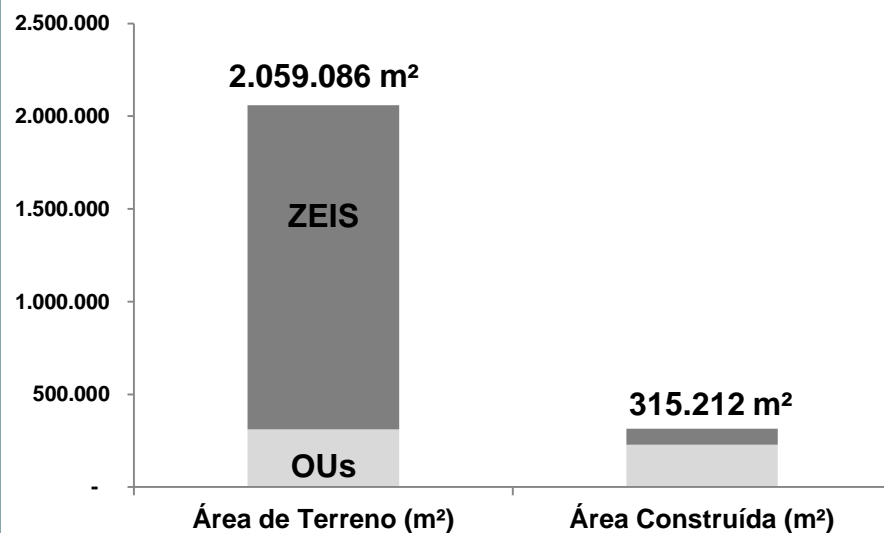
# APLICAÇÃO DO PEUC NA CIDADE DE SÃO PAULO

## SITUAÇÃO DE FEVEREIRO 2016

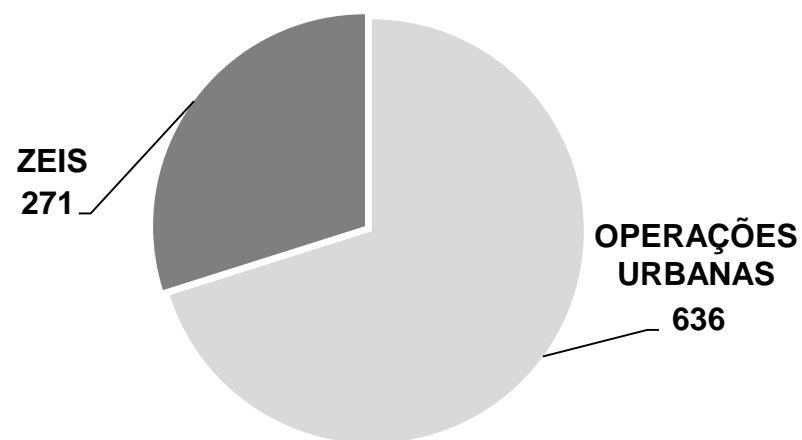
### CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NOTIFICADOS PARA CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

#### DO TOTAL DE 907 IMÓVEIS

TOTAL EM QUANTIDADE ÁREA



TOTAL EM QUANTIDADE DE LOTES

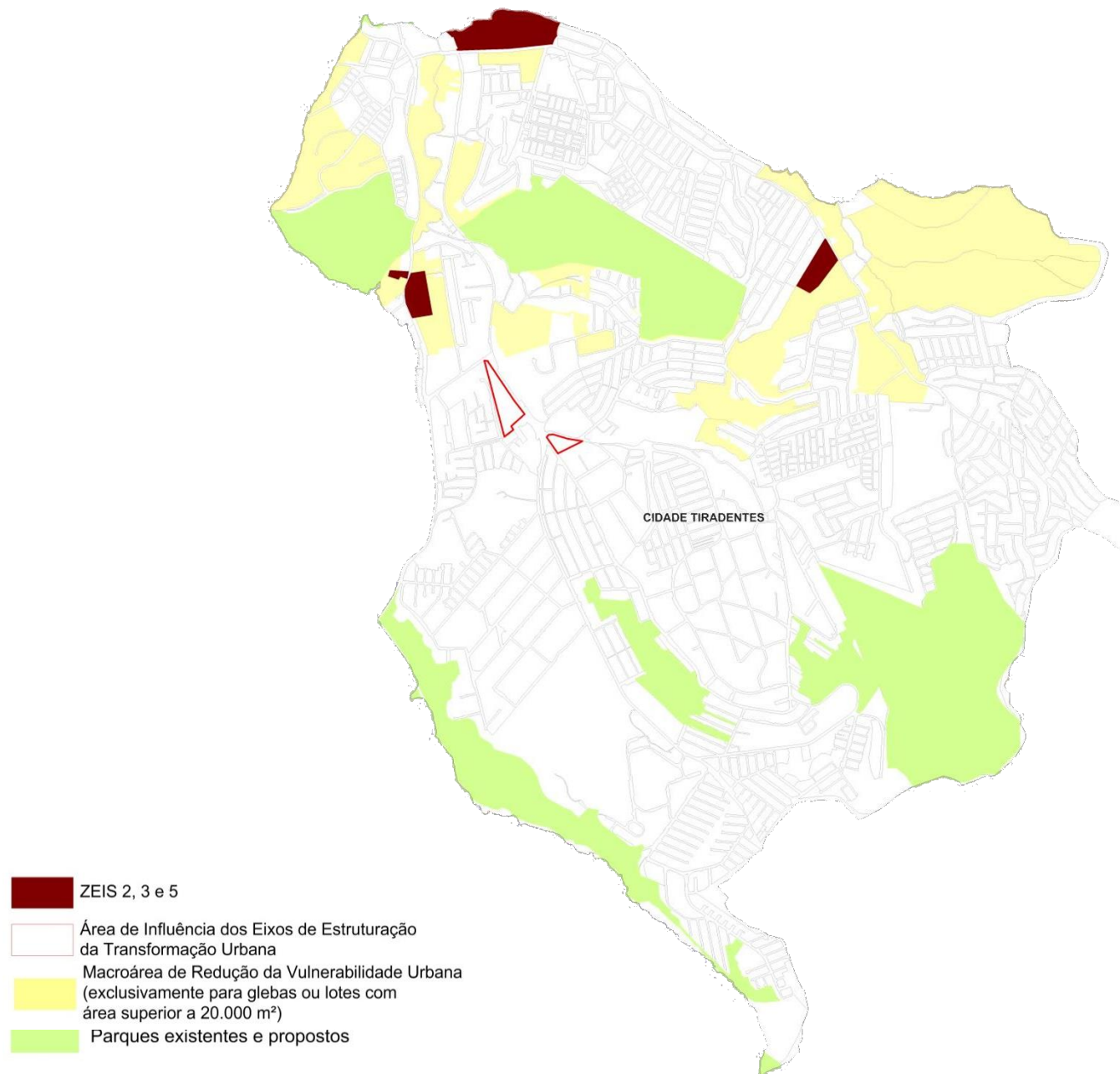


OBS: A totalização considera todos os imóveis notificados, não excluindo imóveis que tiveram impugnações ou recursos deferidos.



# ÁREAS DE APLICAÇÃO DO PEUC EM CIDADE TIRADENTES

## 1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE





## 1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

instrumentos e aplicação

---



## 2. FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

a revisão dos marcos regulatórios

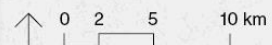
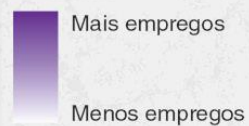
---

---

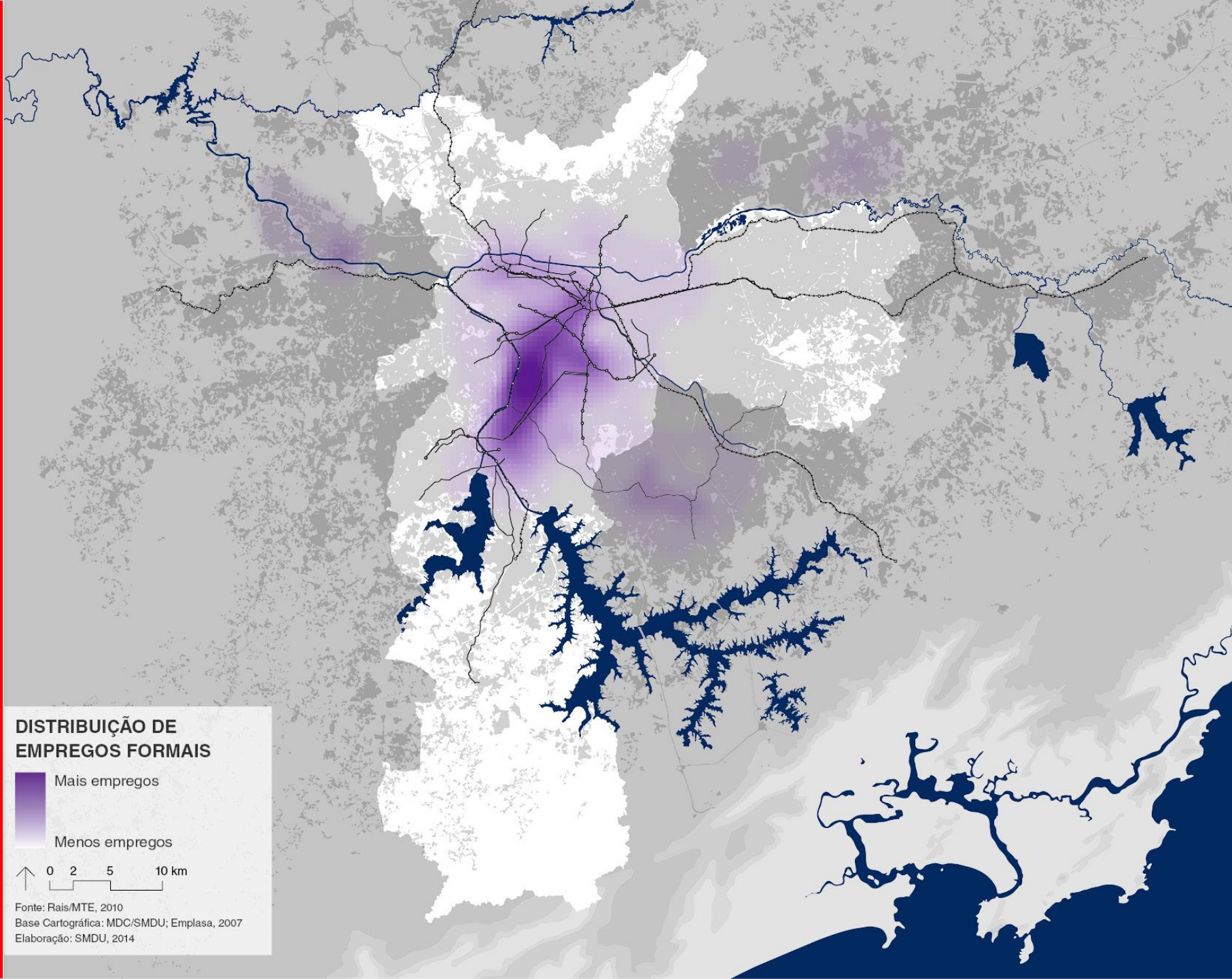
---

## 2. FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

### DISTRIBUIÇÃO DE EMPREGOS FORMAIS

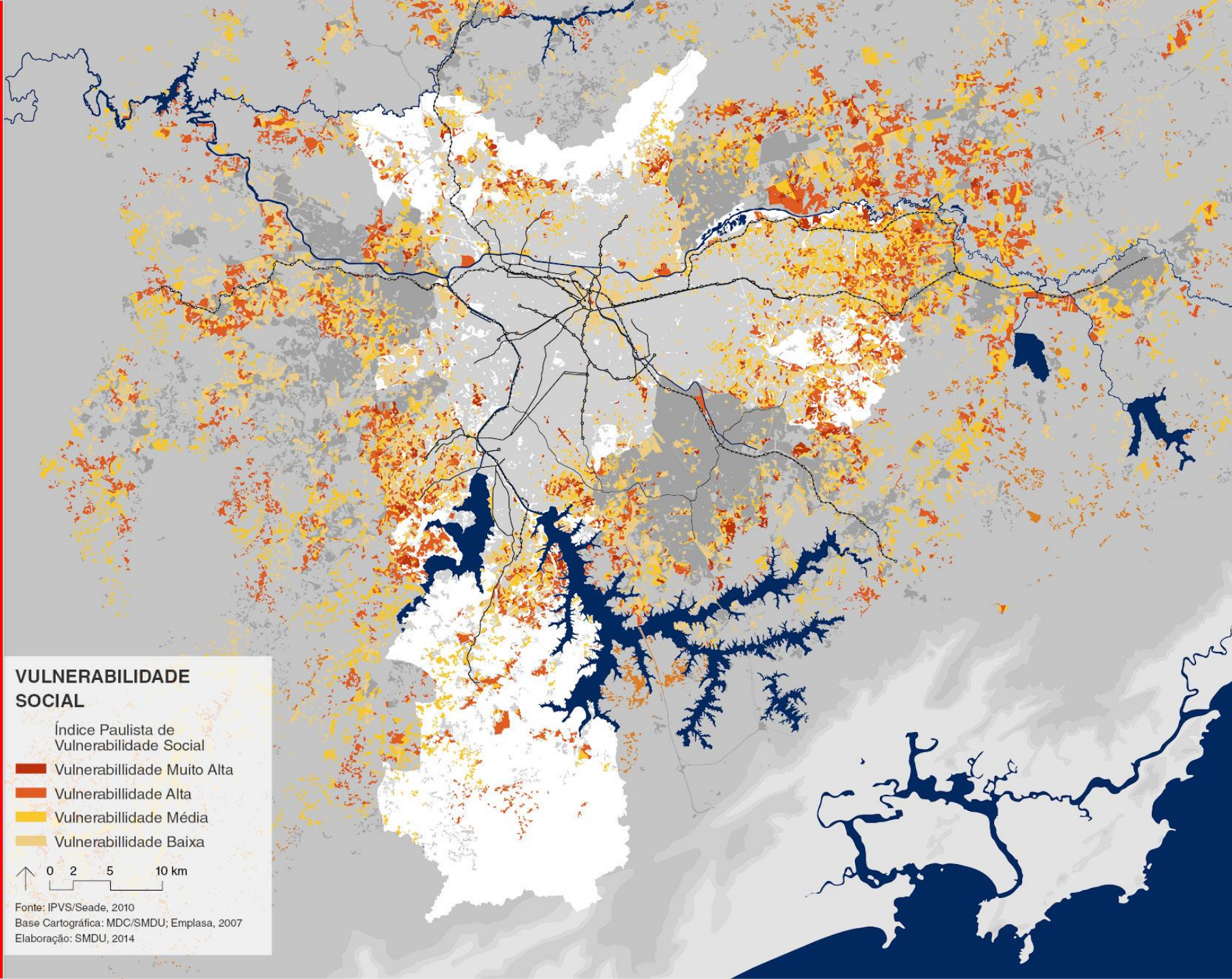


Fonte: Rais/MTE, 2010  
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SMDU, 2014









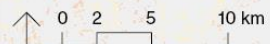
## 2. FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE



### VULNERABILIDADE SOCIAL

Índice Paulista de Vulnerabilidade Social

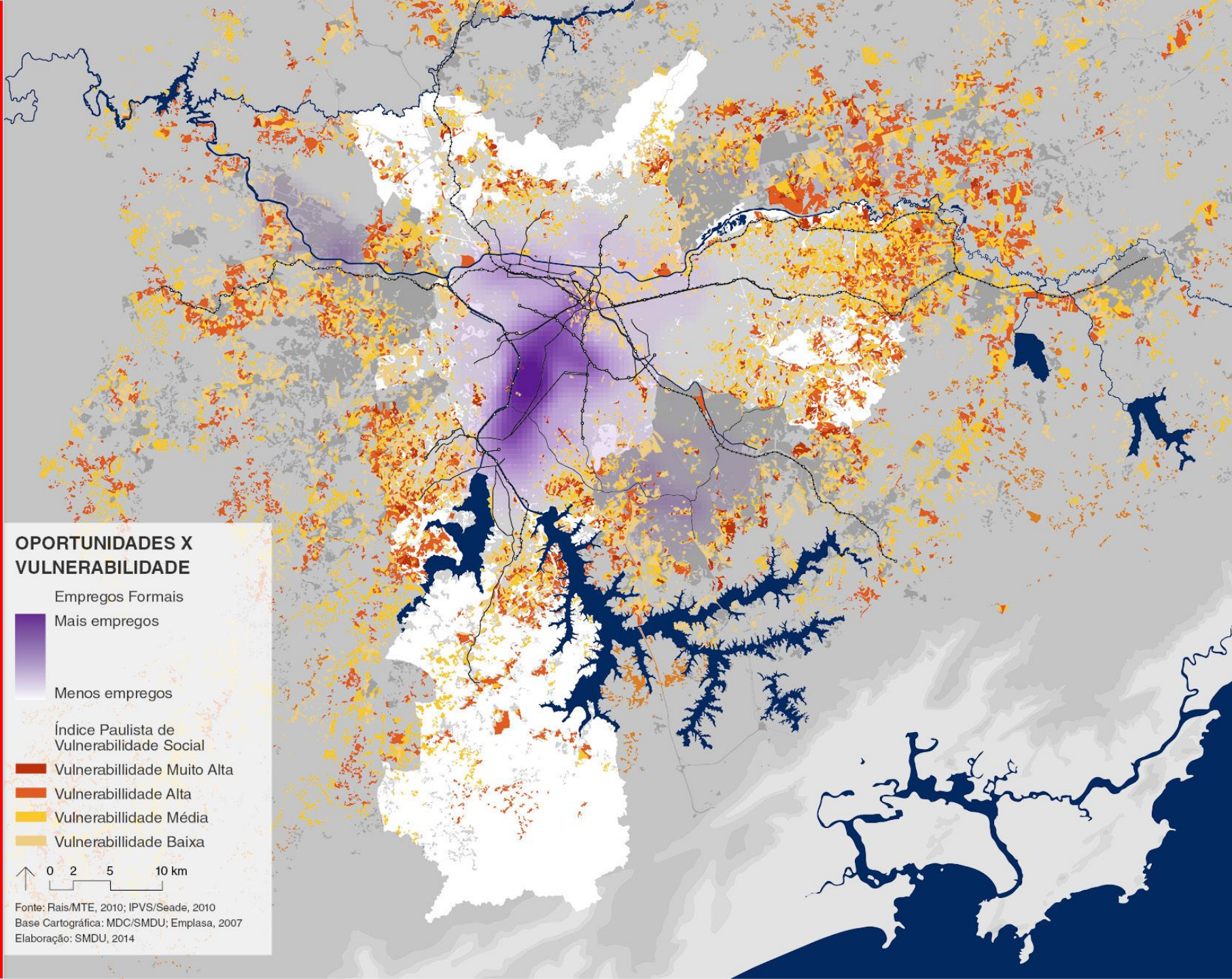
-  Vulnerabilidade Muito Alta
-  Vulnerabilidade Alta
-  Vulnerabilidade Média
-  Vulnerabilidade Baixa



Fonte: IPVS/Seade, 2010  
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SMDU, 2014

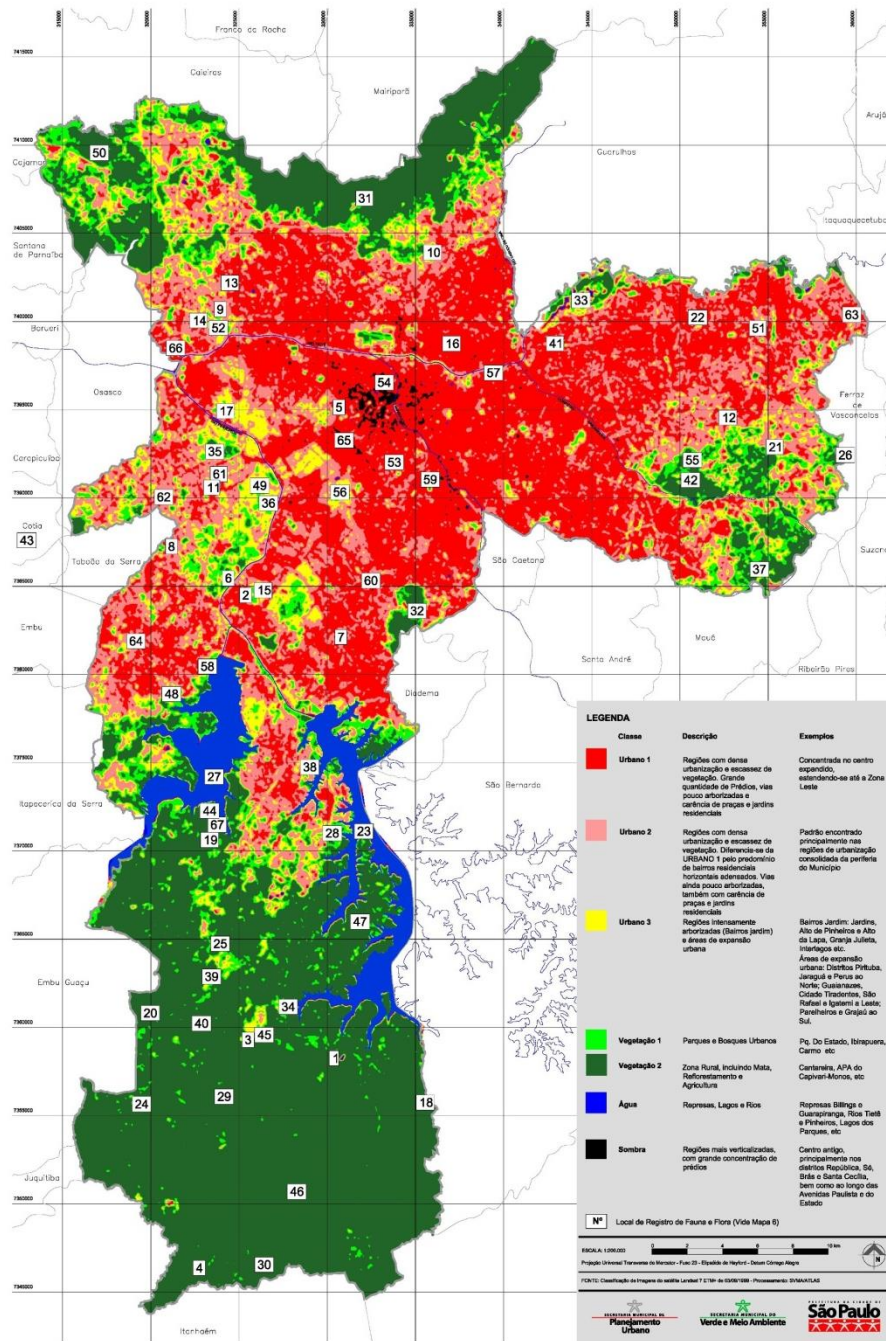


## 2. FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE





# 2. FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

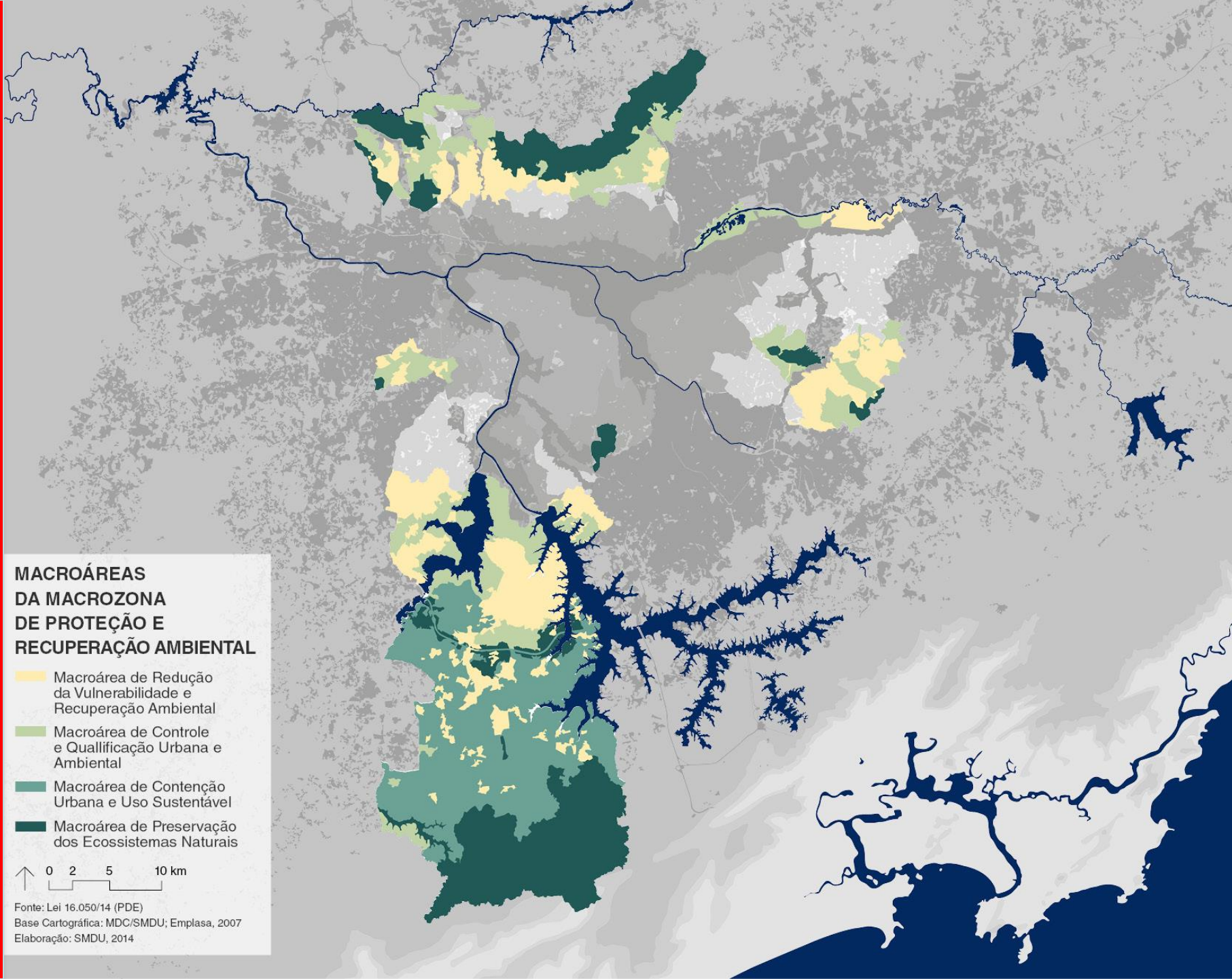


### MACROÁREAS DA MACROZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental
- Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
- Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
- Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais

0 2 5 10 km

Fonte: Lei 16.050/14 (PDE)  
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SMDU, 2014





## 1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

instrumentos e aplicação

---



## 2. FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

a revisão dos marcos regulatórios

---



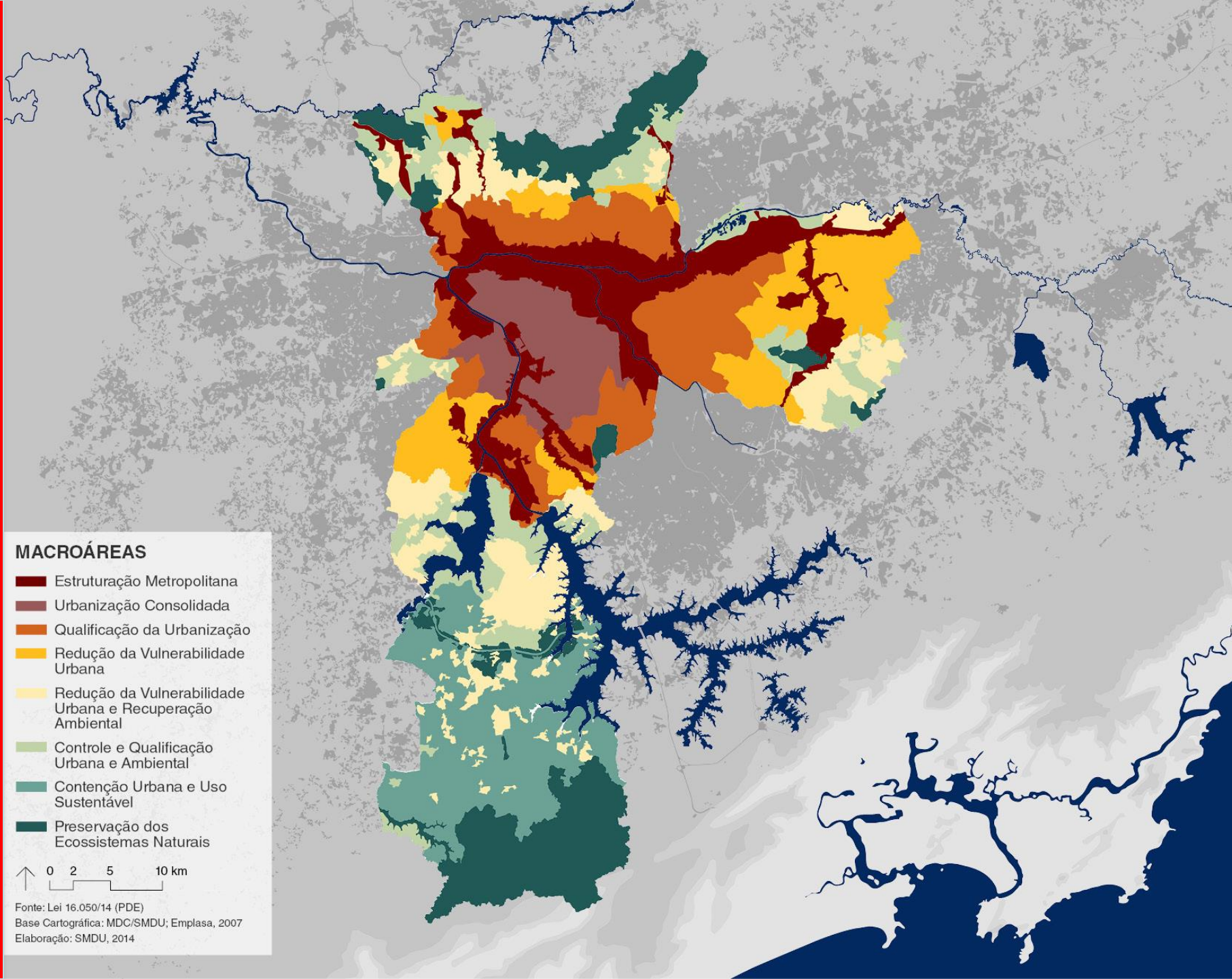
## 3. PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

a estrutura da cidade

---

---





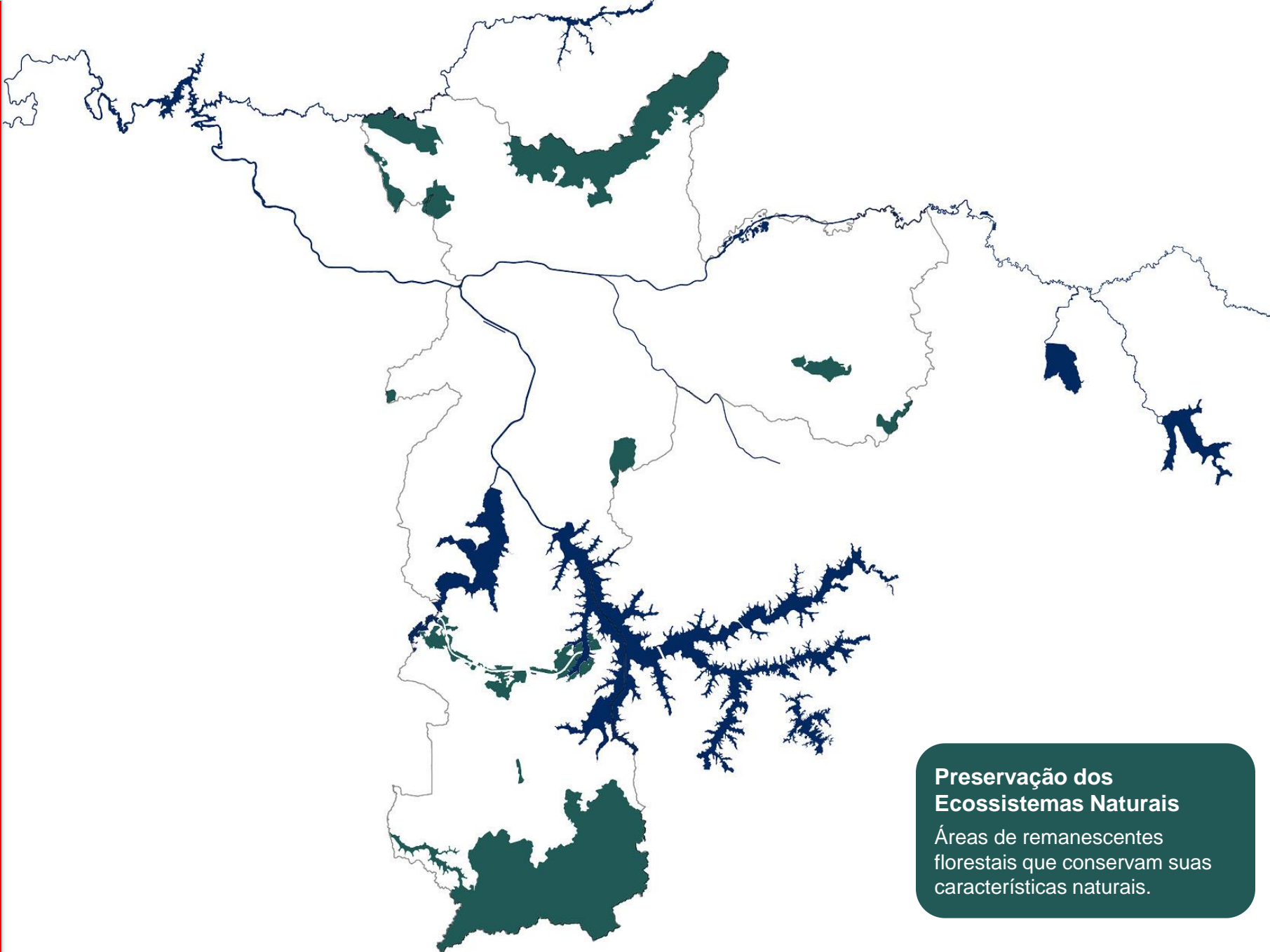
## MACROÁREAS

- Estruturação Metropolitana
- Urbanização Consolidada
- Qualificação da Urbanização
- Redução da Vulnerabilidade Urbana
- Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental
- Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
- Contenção Urbana e Uso Sustentável
- Preservação dos Ecossistemas Naturais

↑ 0 2 5 10 km

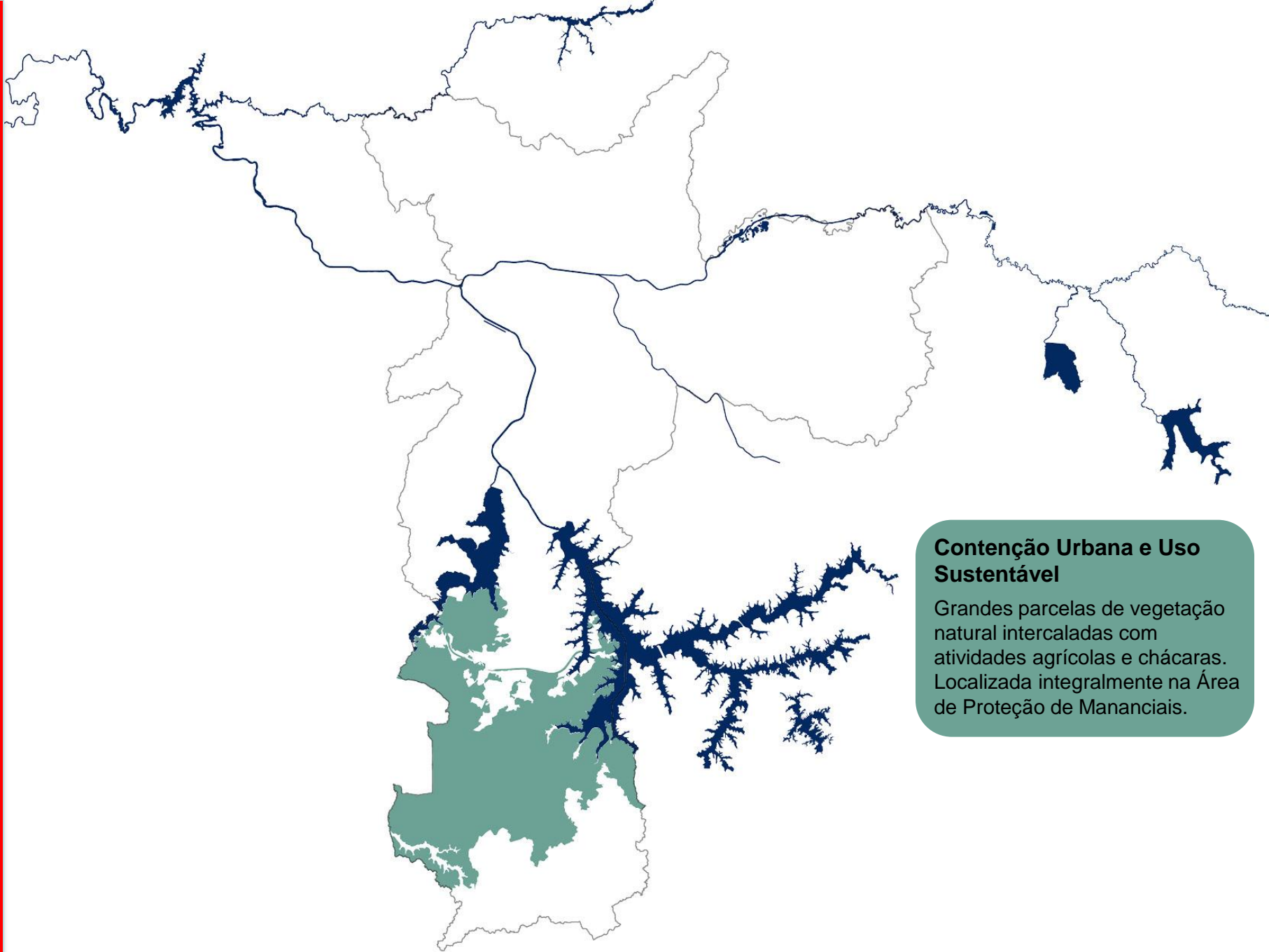
Fonte: Lei 16.050/14 (PDE)  
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007  
Elaboração: SMDU, 2014

### 3. PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO



#### Preservação dos Ecossistemas Naturais

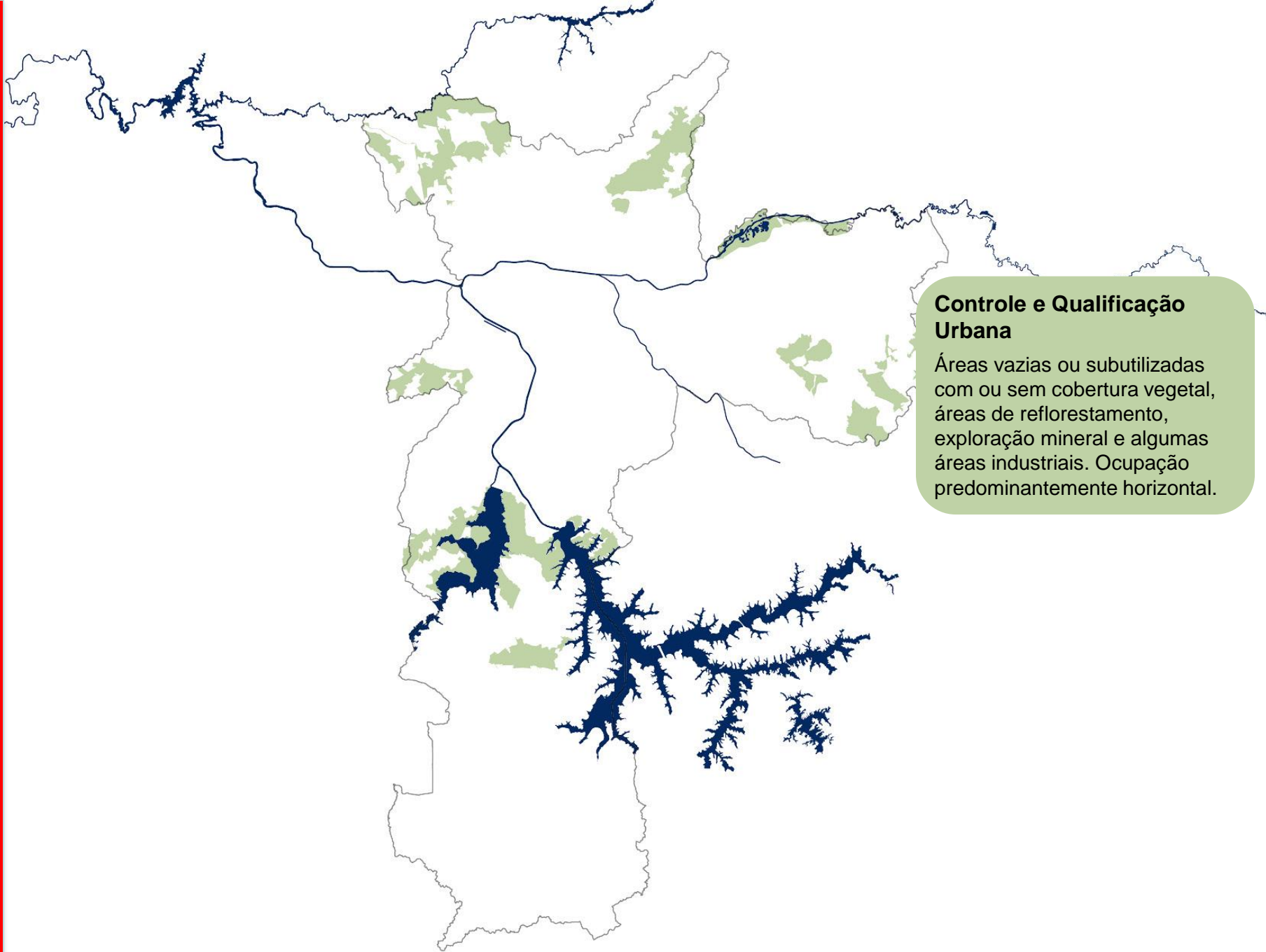
Áreas de remanescentes  
florestais que conservam suas  
características naturais.



#### **Contenção Urbana e Uso Sustentável**

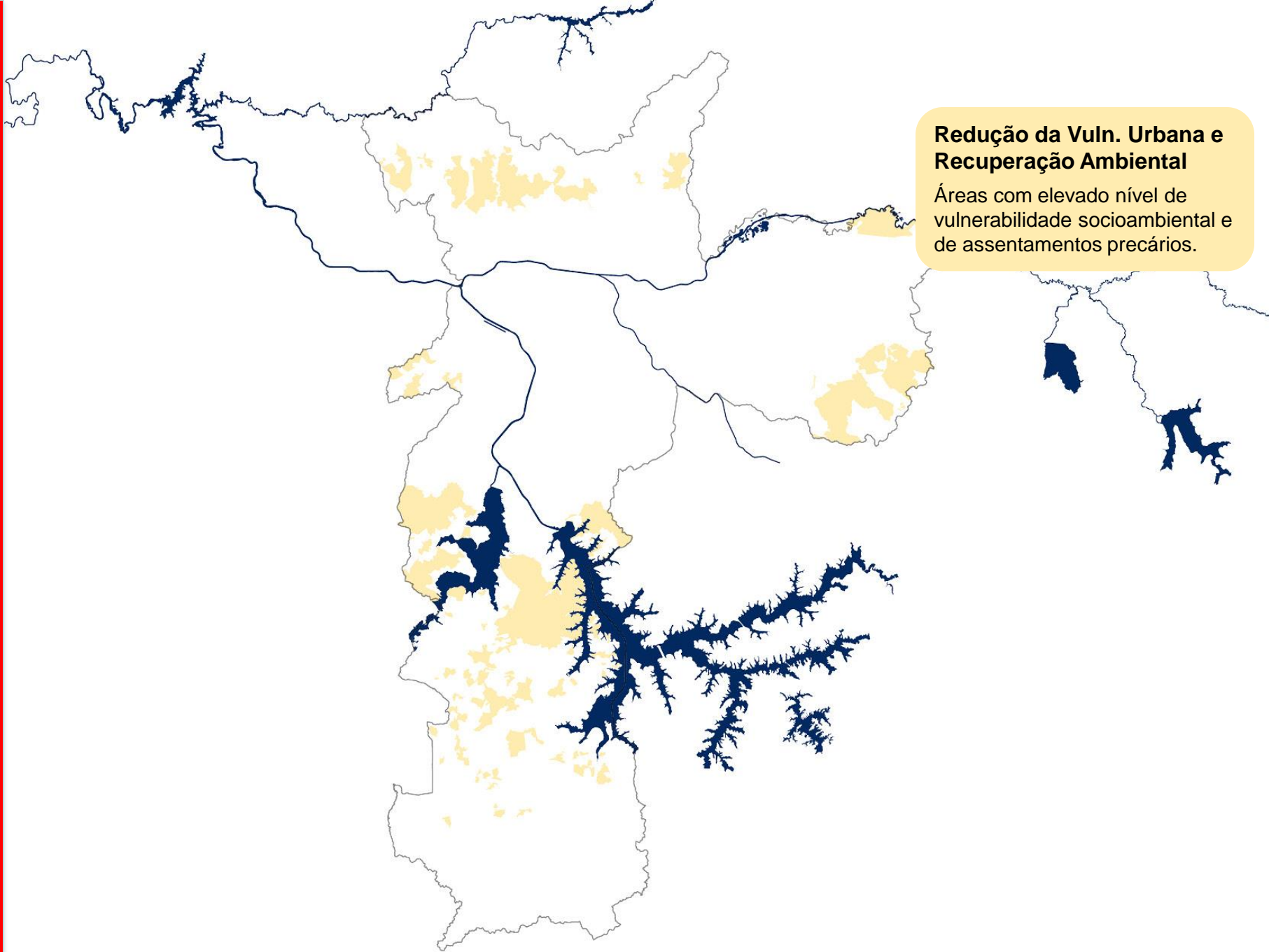
Grandes parcelas de vegetação natural intercaladas com atividades agrícolas e chácaras. Localizada integralmente na Área de Proteção de Mananciais.





### Controle e Qualificação Urbana

Áreas vazias ou subutilizadas com ou sem cobertura vegetal, áreas de reflorestamento, exploração mineral e algumas áreas industriais. Ocupação predominantemente horizontal.



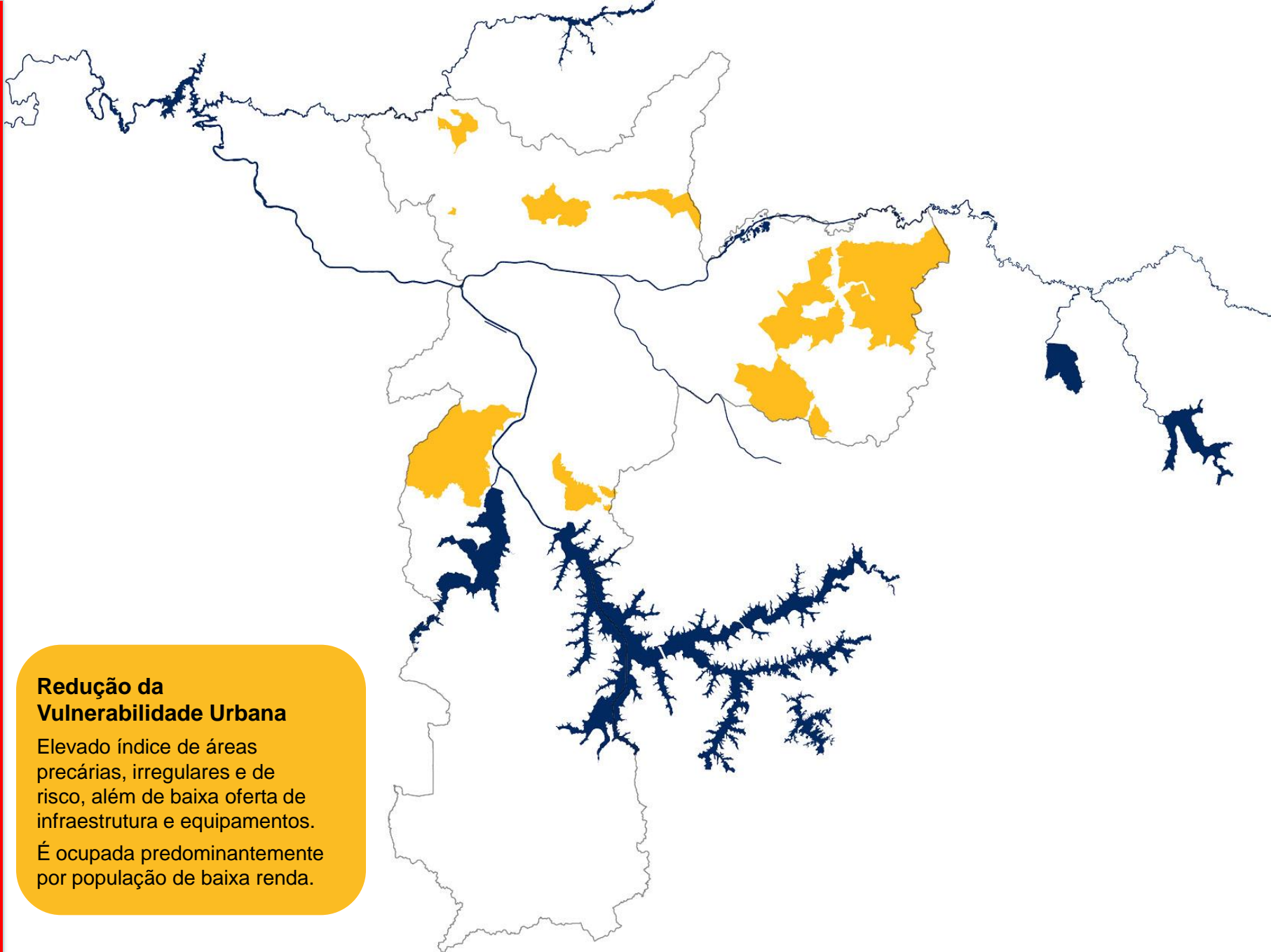
**Redução da Vuln. Urbana e Recuperação Ambiental**

Áreas com elevado nível de vulnerabilidade socioambiental e de assentamentos precários.

### Redução da Vulnerabilidade Urbana

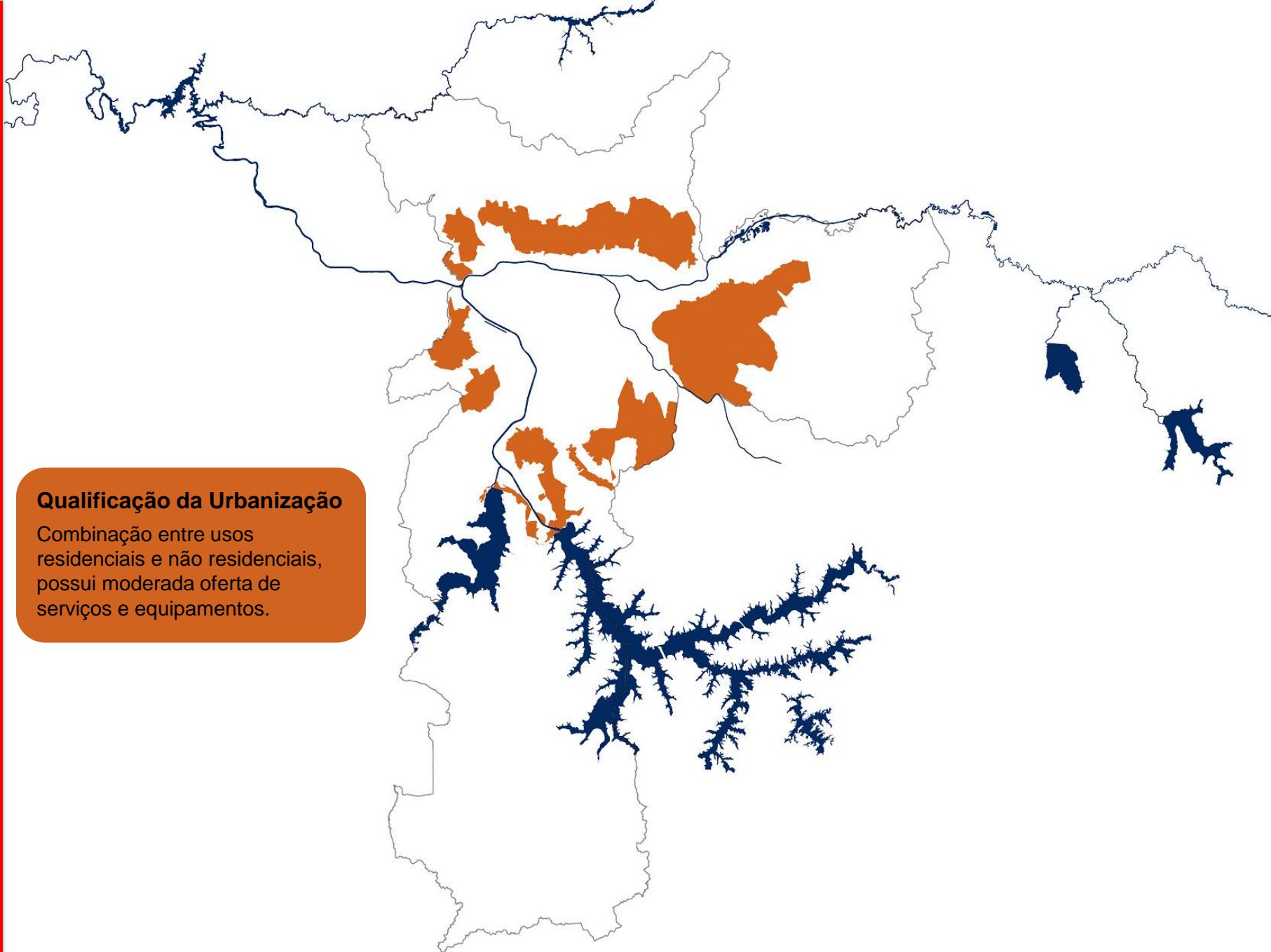
Elevado índice de áreas precárias, irregulares e de risco, além de baixa oferta de infraestrutura e equipamentos.

É ocupada predominantemente por população de baixa renda.



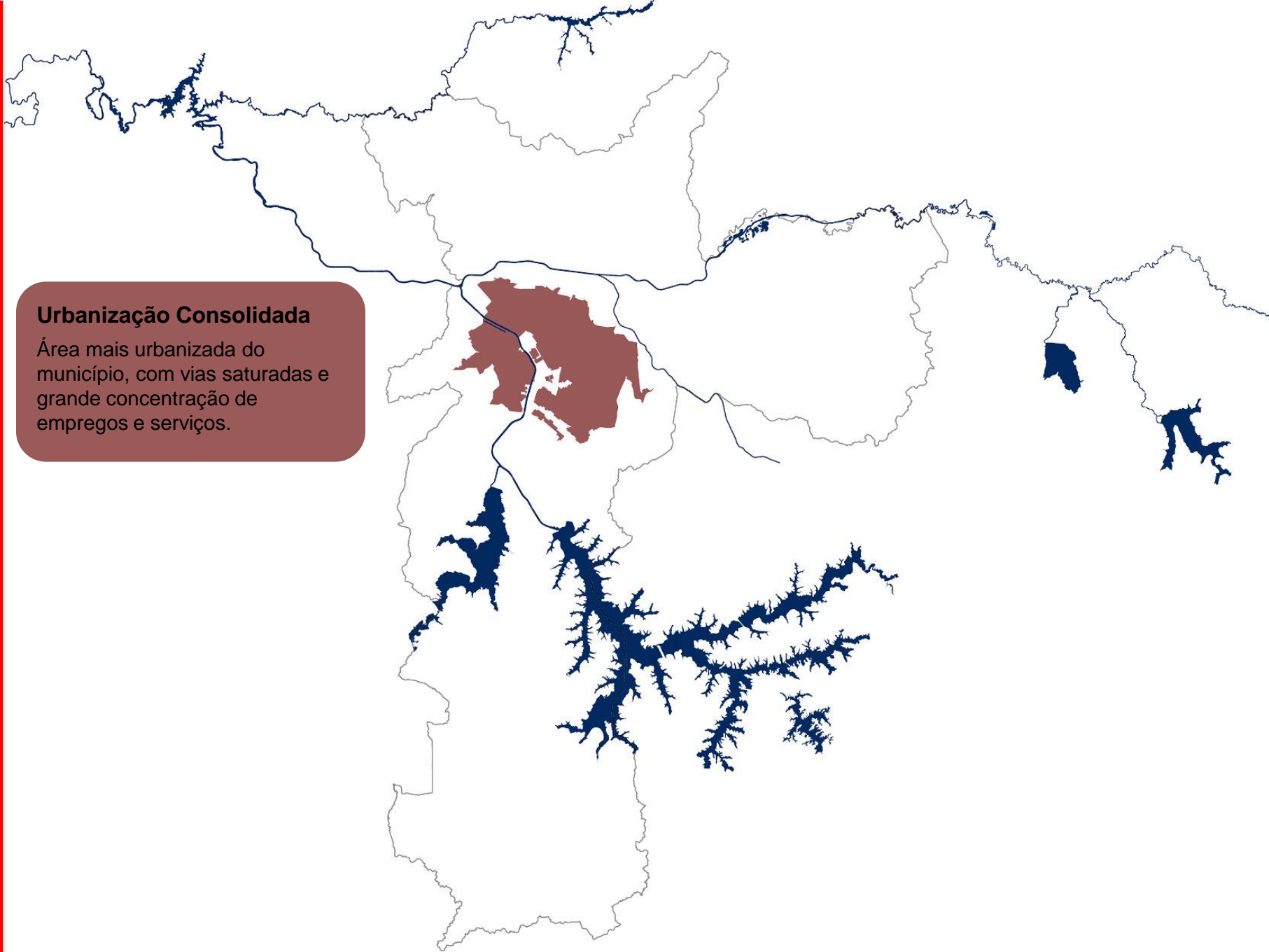
**Qualificação da Urbanização**

Combinação entre usos residenciais e não residenciais, possui moderada oferta de serviços e equipamentos.



**Urbanização Consolidada**

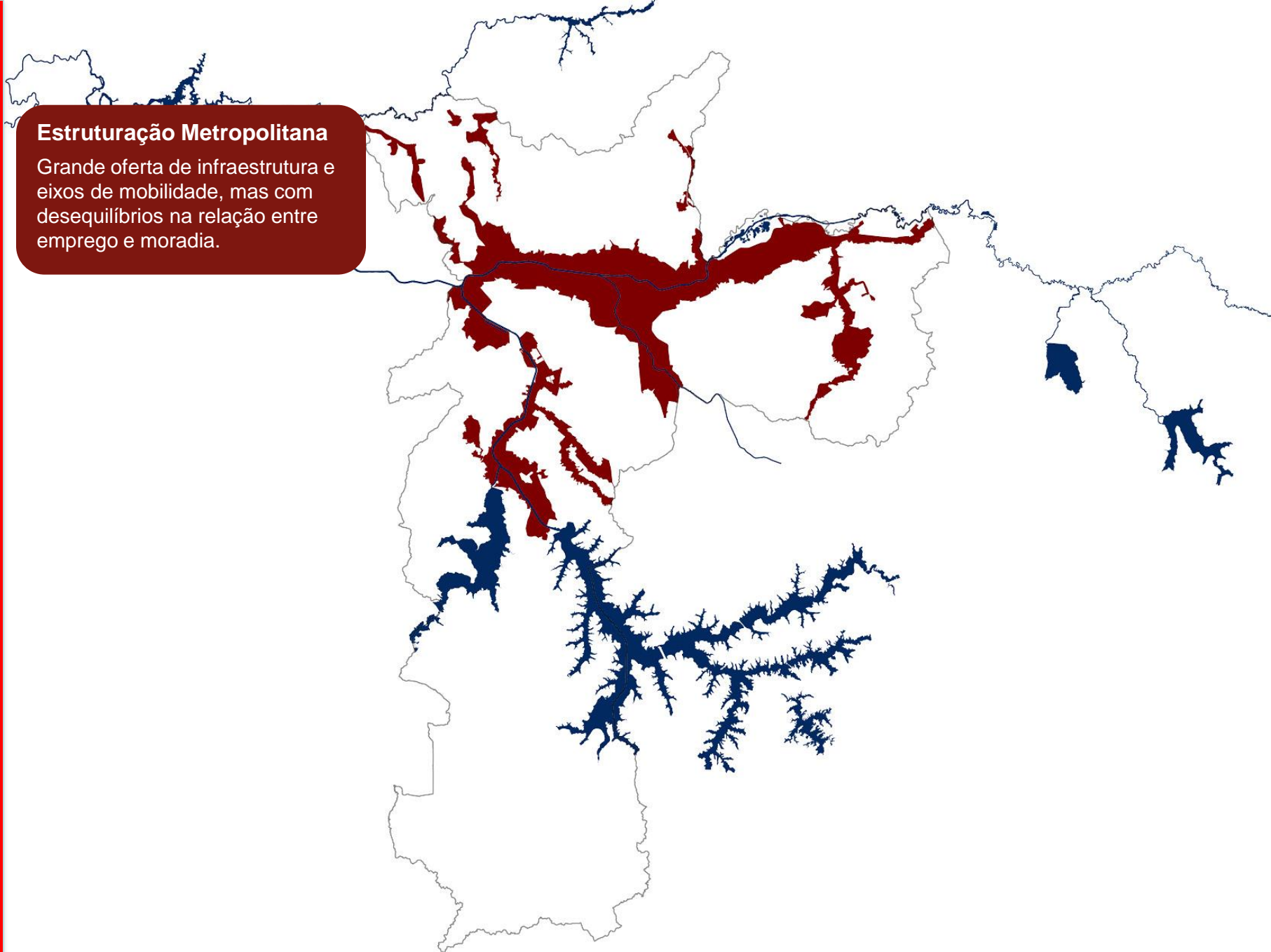
Área mais urbanizada do município, com vias saturadas e grande concentração de empregos e serviços.





### Estruturação Metropolitana

Grande oferta de infraestrutura e eixos de mobilidade, mas com desequilíbrios na relação entre emprego e moradia.



#### Estruturação Metropolitana

Grande oferta de infraestrutura e eixos de mobilidade, mas com desequilíbrios na relação entre emprego e moradia.

#### Urbanização Consolidada

Área mais urbanizada do município, com vias saturadas e grande concentração de empregos e serviços.

#### Qualificação da Urbanização

Combinação entre usos residenciais e não residenciais, possui moderada oferta de serviços e equipamentos.

#### Redução da Vulnerabilidade Urbana

Elevado índice de áreas precárias, irregulares e de risco, além de baixa oferta de infraestrutura e equipamentos. É ocupada predominantemente por população de baixa renda.

#### Redução da Vuln. Urbana e Recuperação Ambiental

Áreas com elevado nível de vulnerabilidade socioambiental e de assentamentos precários.

#### Controle e Qualificação Urbana

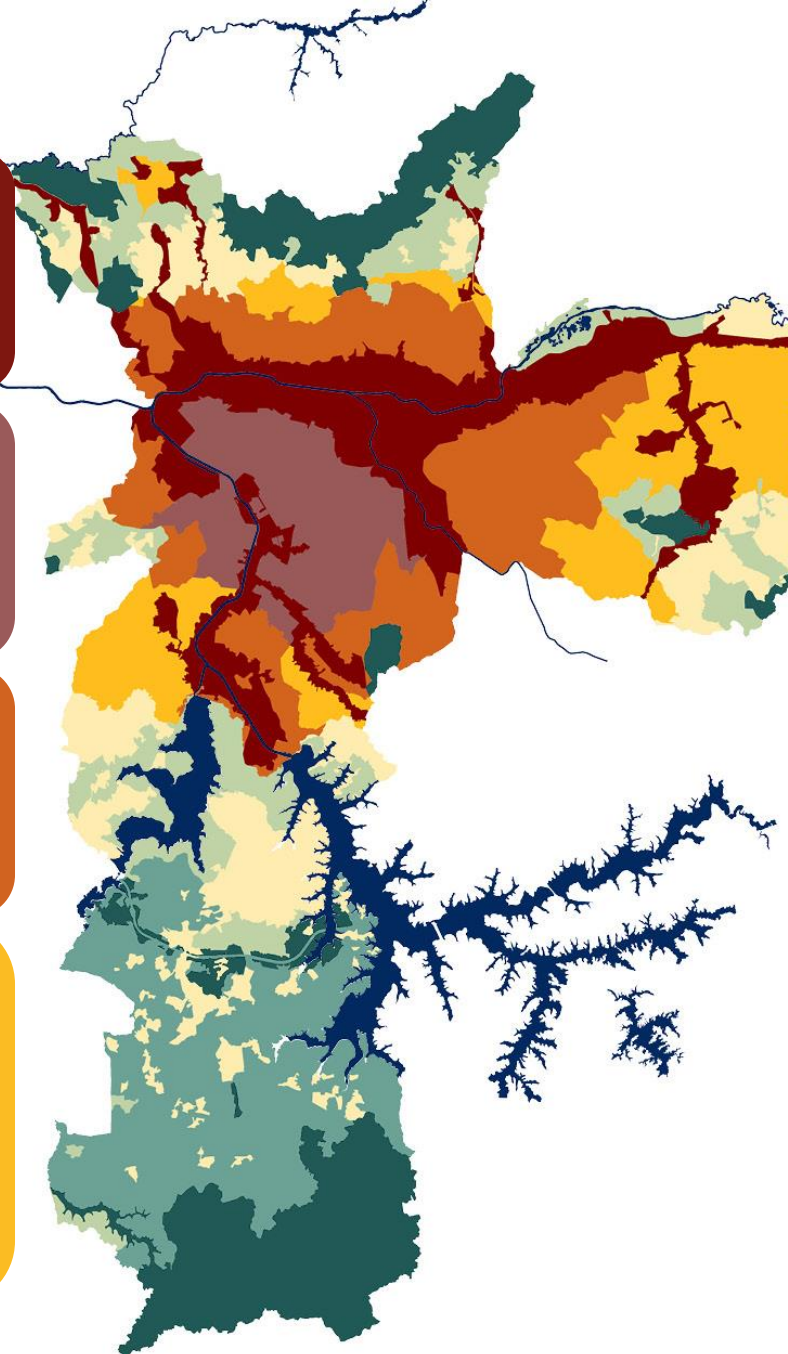
Áreas vazias ou subutilizadas com ou sem cobertura vegetal, áreas de reflorestamento, exploração mineral e algumas áreas industriais. Ocupação predominantemente horizontal.

#### Contenção Urbana e Uso Sustentável

Grandes parcelas de vegetação natural intercaladas com atividades agrícolas e chácaras. Localizada integralmente na Área de Proteção de Mananciais.

#### Preservação dos Ecossistemas Naturais

Áreas de remanescentes florestais que conservam suas características naturais.





**1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**  
instrumentos e aplicação

---



**2. FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE**  
a revisão dos marcos regulatórios

---



**3. PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**  
a estrutura da cidade

---

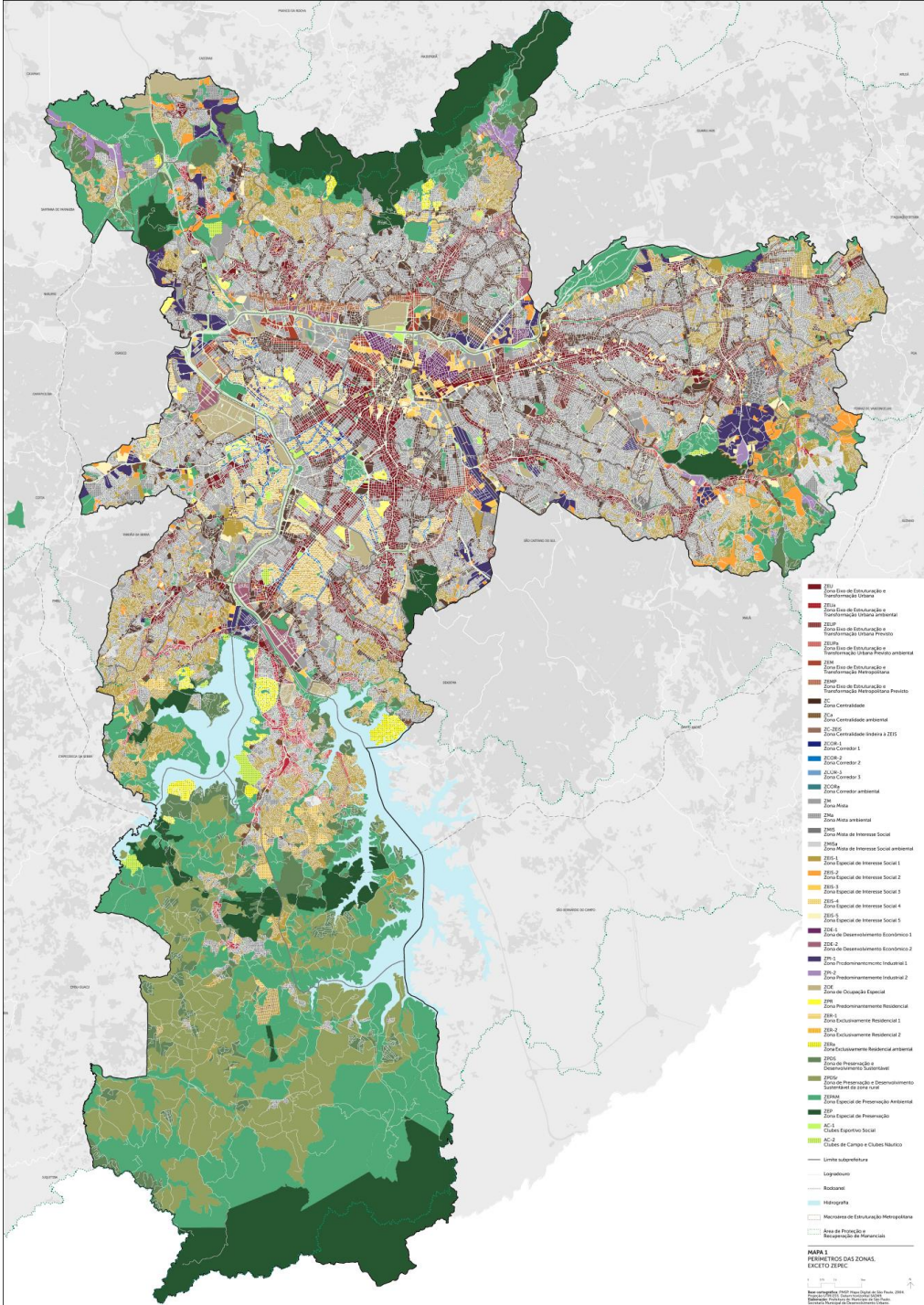


**4. ZONEAMENTO**  
o uso e a configuração dos investimentos privados

---

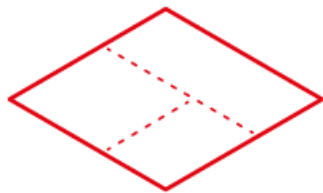


# 4. ZONEAMENTO



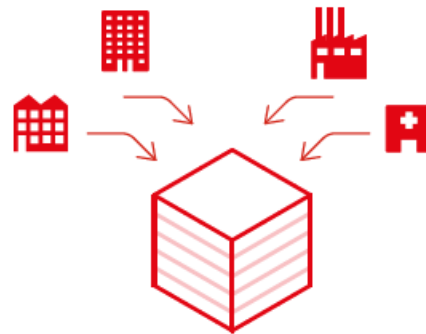
# O QUE O ZONEAMENTO JÁ DEFINIU PARA A CIDADE?

As regras de parcelamento, uso e ocupação do solo que estabelecem o que pode ser feito em cada lote e como deve ser ocupado e edificado.



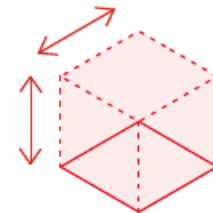
**PARCELAMENTO**

Define o dimensionamento do lote e as regras para divisão de lotes e glebas



**USO**

Define as atividades permitidas no lote



**OCUPAÇÃO**

Define regras para ocupação do lote

Define os parâmetros e diretrizes das ações privadas em áreas privadas.



**1. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**  
instrumentos e aplicação

---



**2. FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE**  
a revisão dos marcos regulatórios

---



**3. PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**  
a estrutura da cidade

---



**4. ZONEAMENTO**  
o uso e a configuração dos investimentos privados

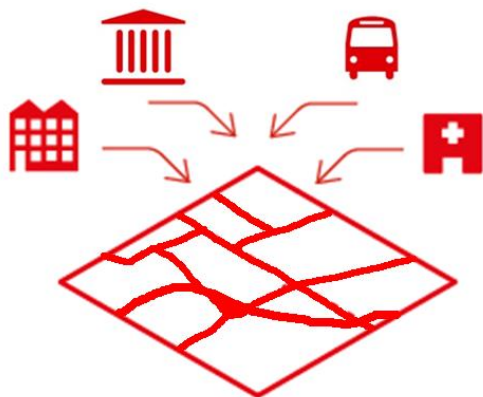
---



**5. PLANOS REGIONAIS DAS SUBPREFEITURAS**  
o uso e a configuração dos investimentos públicos



# O QUE SÃO OS PLANOS REGIONAIS DAS SUBPREFEITURAS?



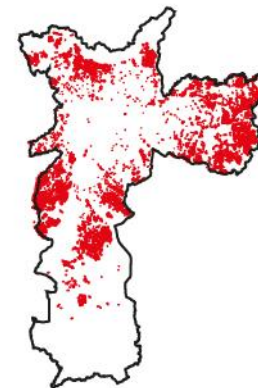
políticas-setoriais

articulação



qualificação de  
espaços públicos

mobilidade,  
pedestres



políticas para o  
território

ambientais, sociais e  
econômicas

Define os parâmetros e diretrizes das ações públicas em áreas públicas.

# QUAL A DIFERENÇA ENTRE ZONEAMENTO E PLANO REGIONAL DAS SUBPREFEITURAS?

O que posso construir?  
**Zoneamento**



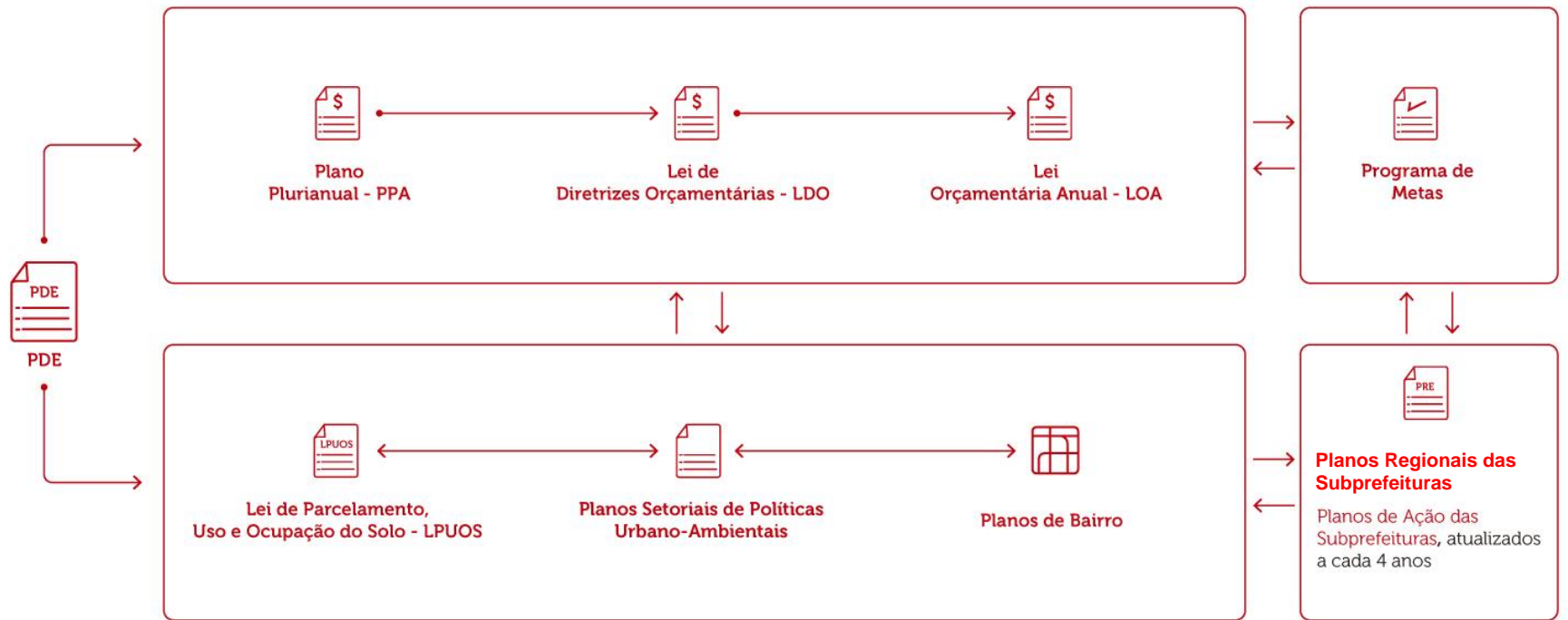
Como posso construir ?  
**Zoneamento**

Onde implantar um CEU ?  
**Planos Regionais das Subprefeituras**

Onde e como viabilizar praças e serviços públicos ?  
**Planos Regionais das Subprefeituras**

# SISTEMA DE PLANEJAMENTO

## 5. PLANOS REGIONAIS DAS SUBPREFEITURAS

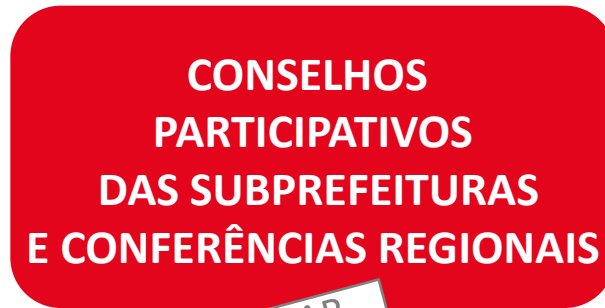




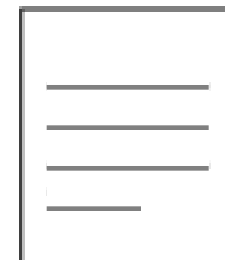
# REVISÃO DOS PLANOS REGIONAIS DAS SUBPREFEITURAS



Caderno de dados das Subprefeituras



Caderno de dados e Mapas de problematização



Minuta de Projeto de Lei

# CADERNOS DAS SUBPREFEITURAS

## DataSUBS gráficos e mapas

INDICADORES SOCIAIS E  
DEMOGRÁFICOS

DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO

ACESSO A SERVIÇOS

MORADIA E USO DO SOLO

INFRA-ESTRUTURA E  
MOBILIDADE

MEIO AMBIENTE

---

DATA**SUB**

---

## Cadernos das Subprefeituras

---

Material de apoio para Revisão Participativa  
dos Planos Regionais das Subprefeituras

---



Subprefeitura

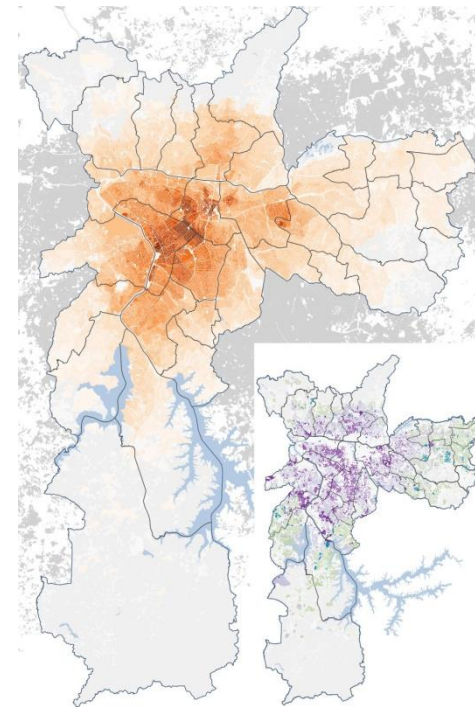
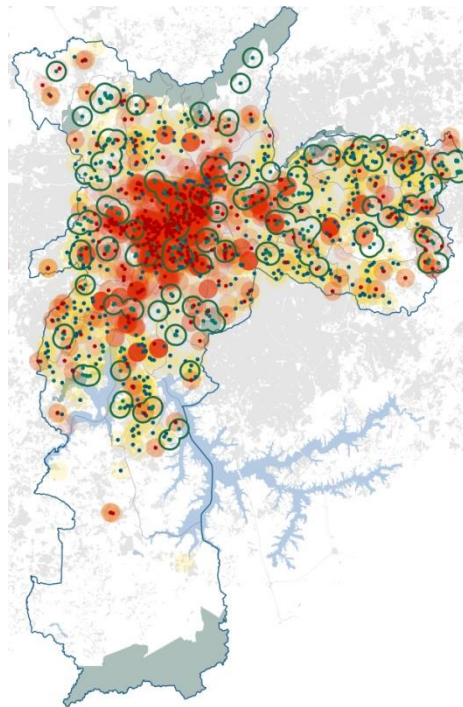
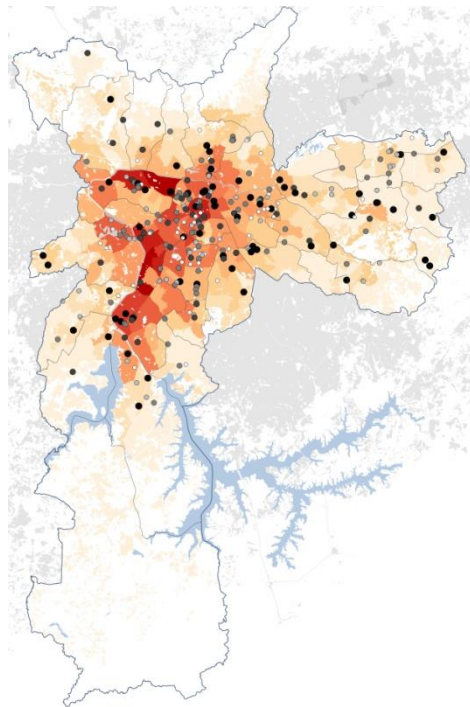
**Cidade Tiradentes**

---

# CADERNOS DAS SUBPREFEITURAS

## Panorama dos contrastes municipais

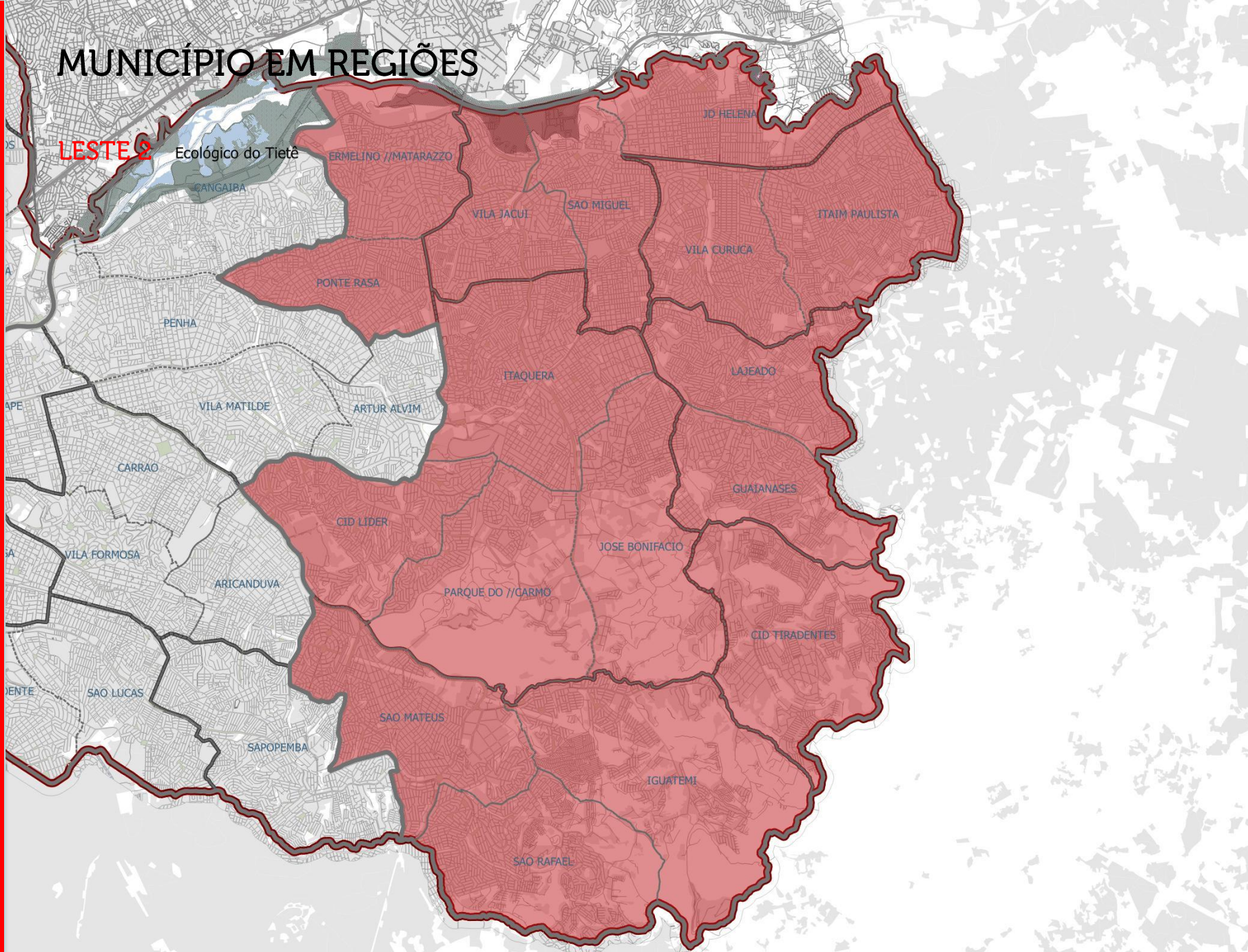
Conjunto de mapas do município com cruzamento de dados dos temas do caderno





# MUNICÍPIO EM REGIÕES

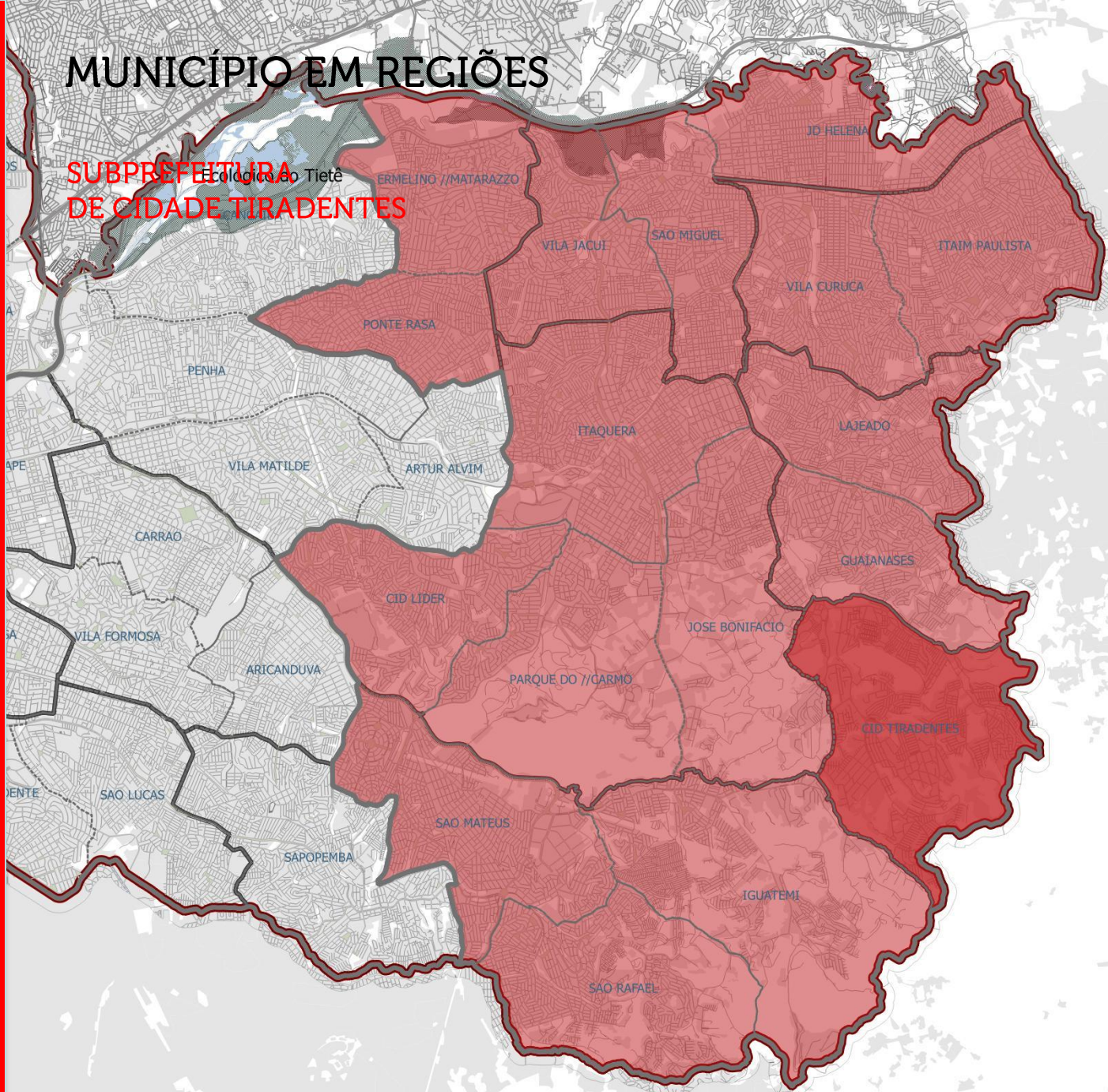
LESTE





# MUNICÍPIO EM REGIÕES

## SUBPREFEITURA DE CIDADE TIRADENTES



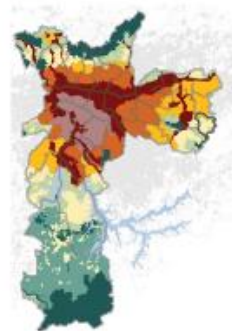
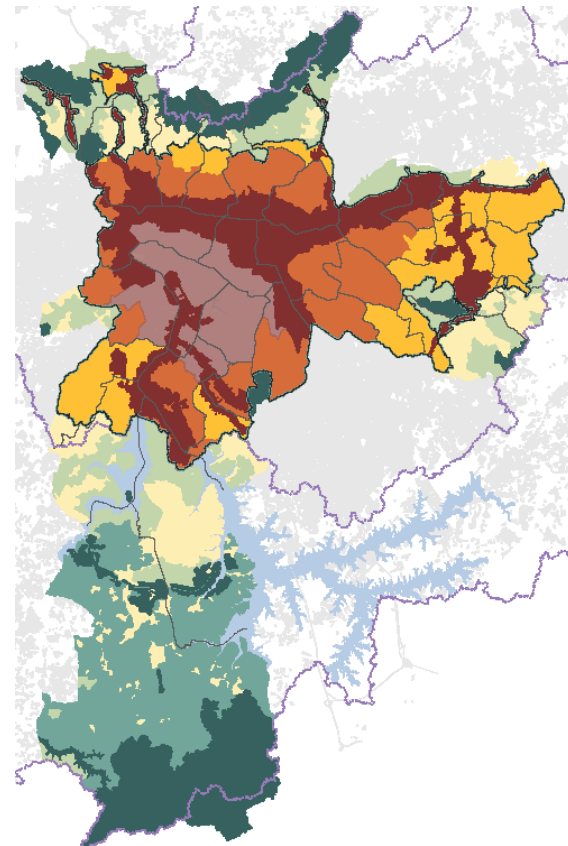
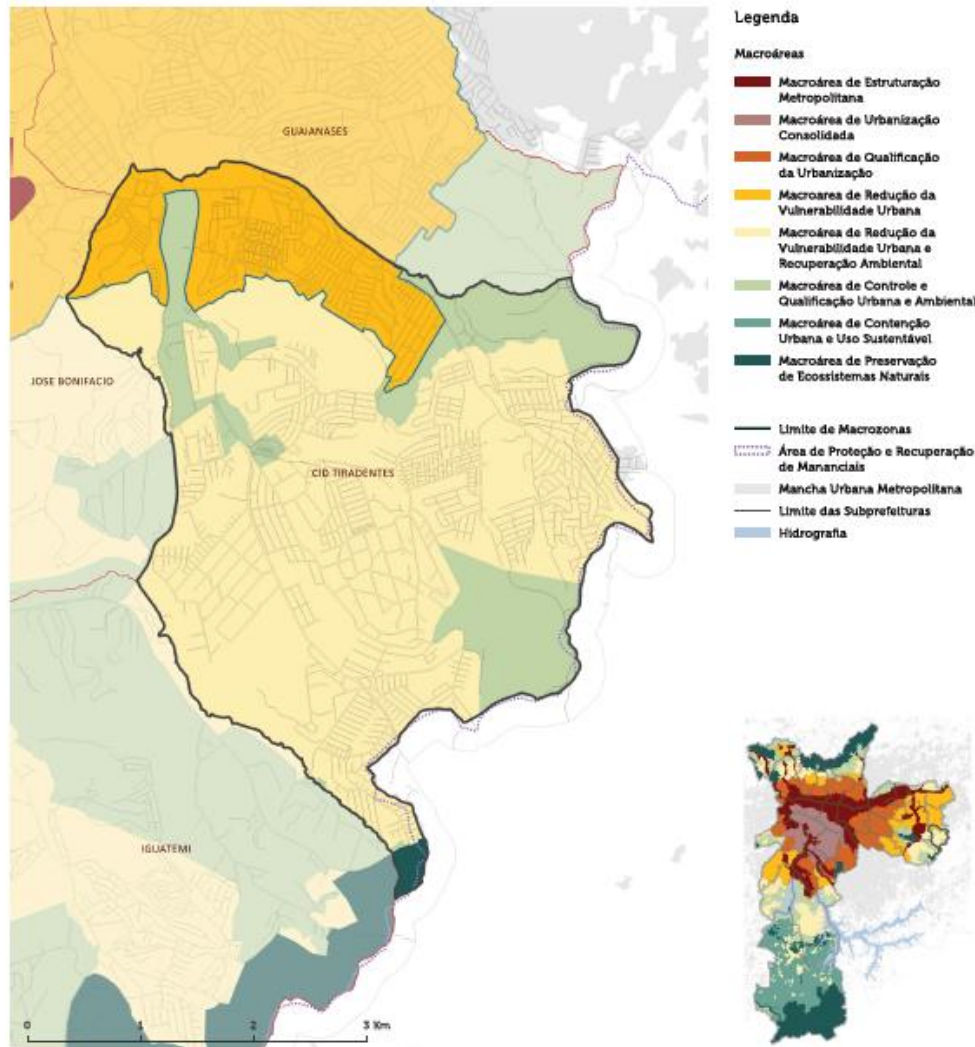
## 5. CARACTERIZAÇÃO



# MACROZONEAMENTO

Moradia e uso do solo

3 | Macrozoneamento



Material de apoio para Revisão Participativa dos Planos Regionais das Subprefeituras

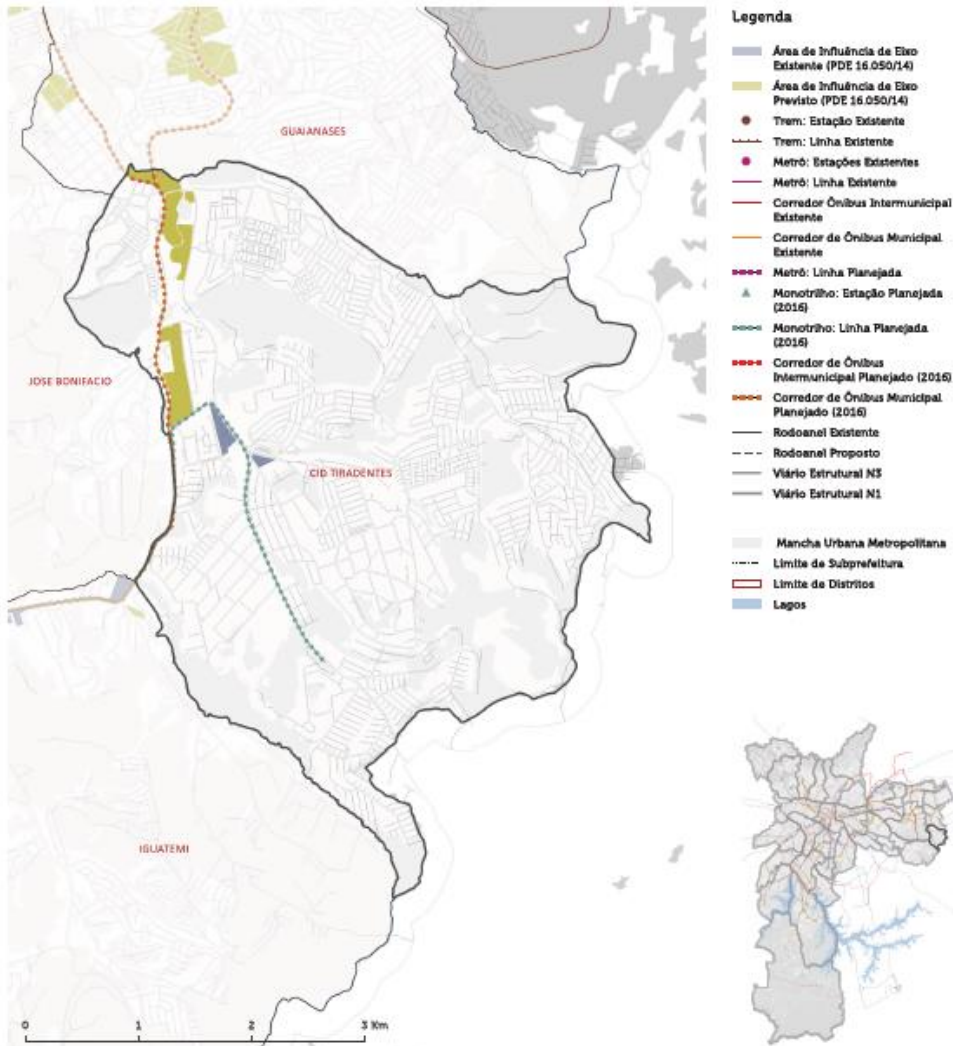




# EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

Subprefeitura Cidade Tiradentes

4 | Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (existentes e previstos)

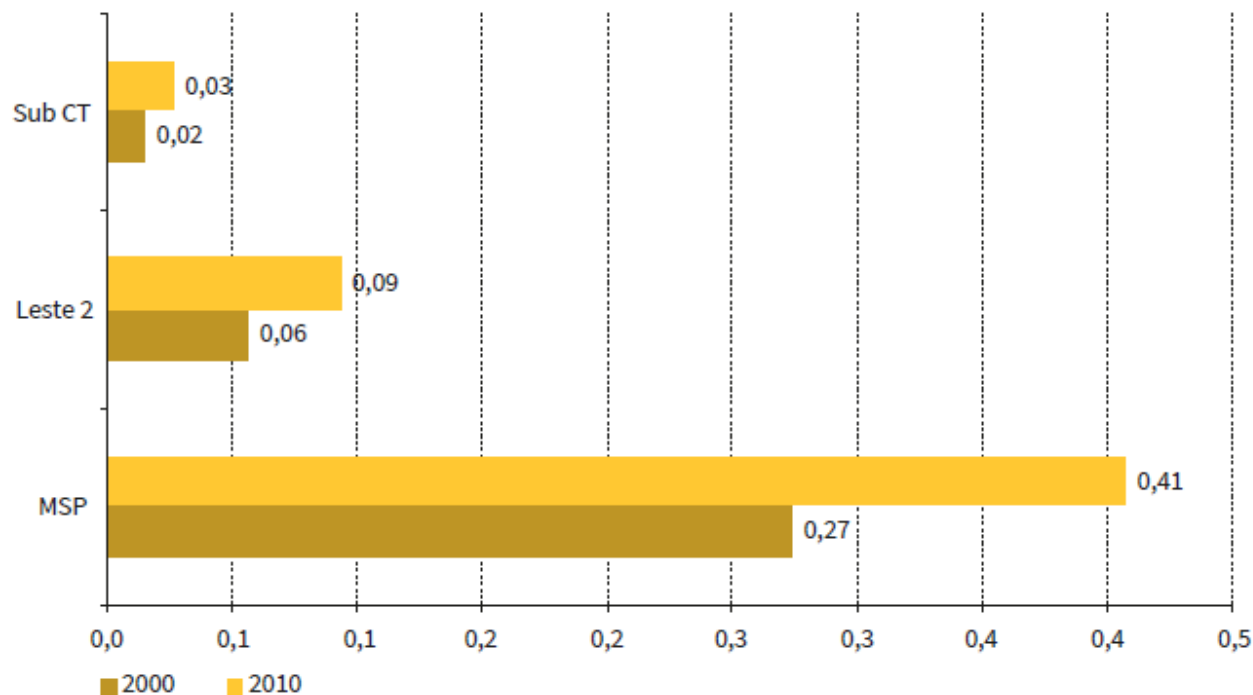


Material de apoio para Revisão Participativa dos Planos Regionais das Subprefeituras

Com o pior perfil de renda familiar entre as 32 Subprefeituras, Cidade Tiradentes também apresenta índice muito baixo de emprego por habitante (0,03)

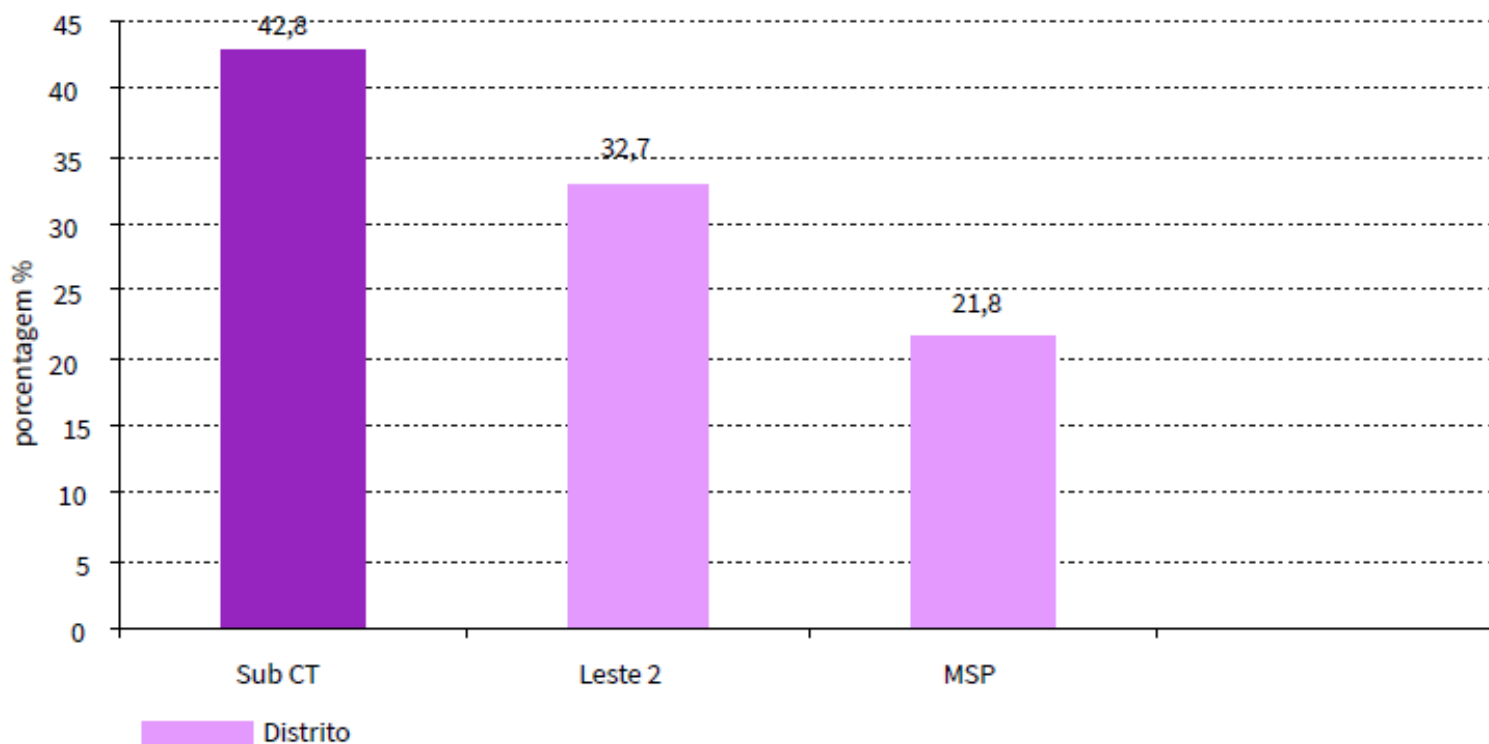
### 3 | Empregos formais por habitante

Exclui Administração Pública; População em Idade Ativa, acima de 10 anos.



Quase metade dos trabalhadores gasta mais de 1 hora no trajeto casa/trabalho enquanto no Município essa proporção é de cerca de um quinto

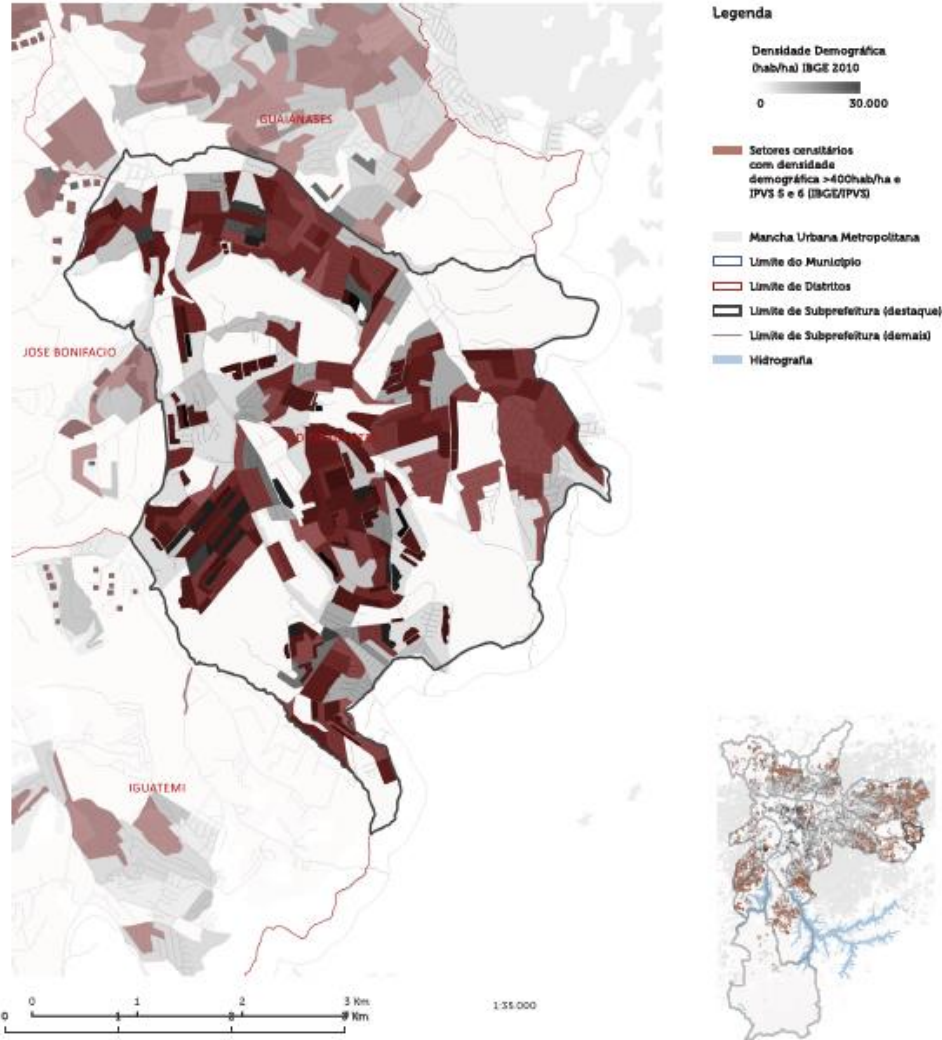
## 2 | Percentual de trabalhadores que gastam mais de uma hora no deslocamento casa - trabalho, 2010



# DENSIDADE DEMOGRÁFICA, VULNERABILIDADE E POPULAÇÃO

## Indicadores sociais e demográficos

### 1 | Densidade demográfica, vulnerabilidade social e população.

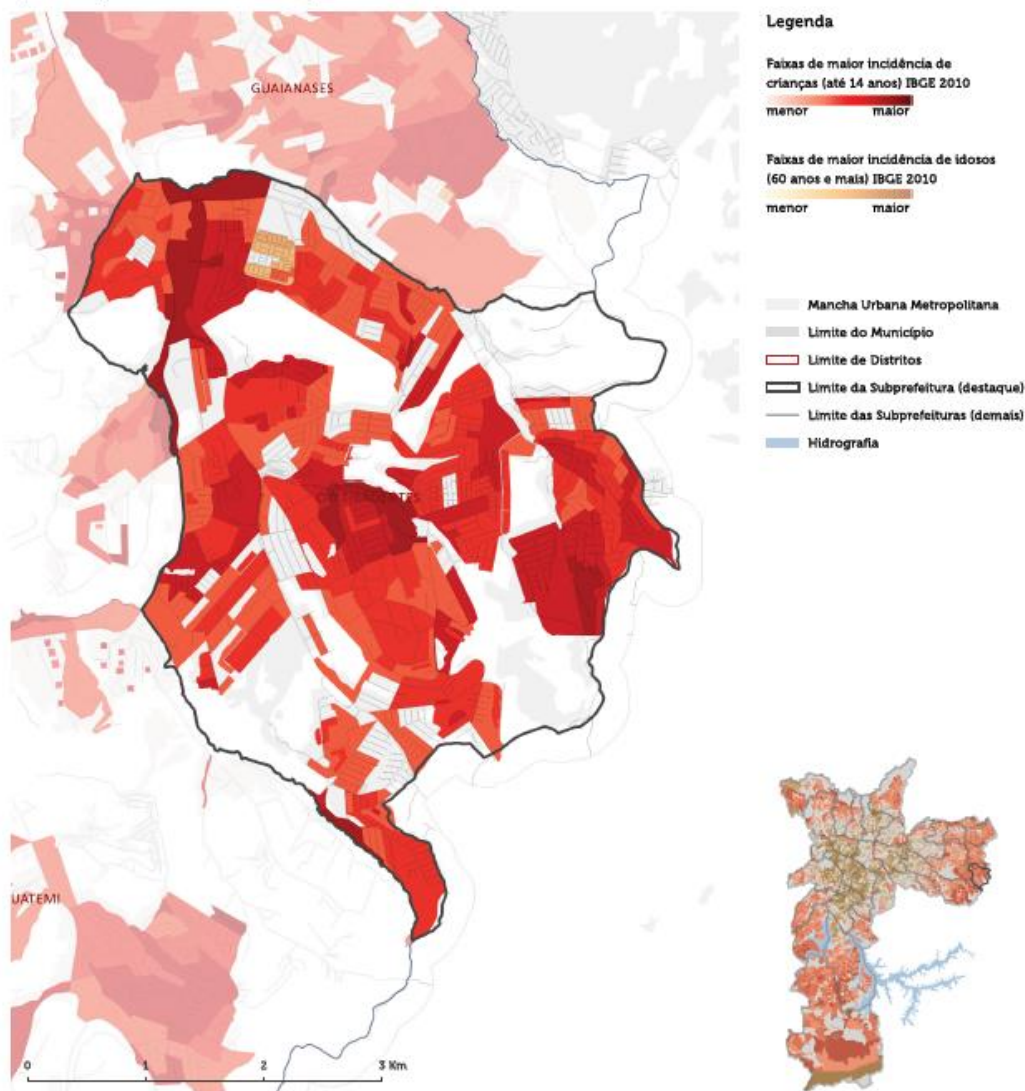




# MAIOR INCIDENCIA DE CRIANÇAS E IDOSOS NO TERRITÓRIO

JULY 2010

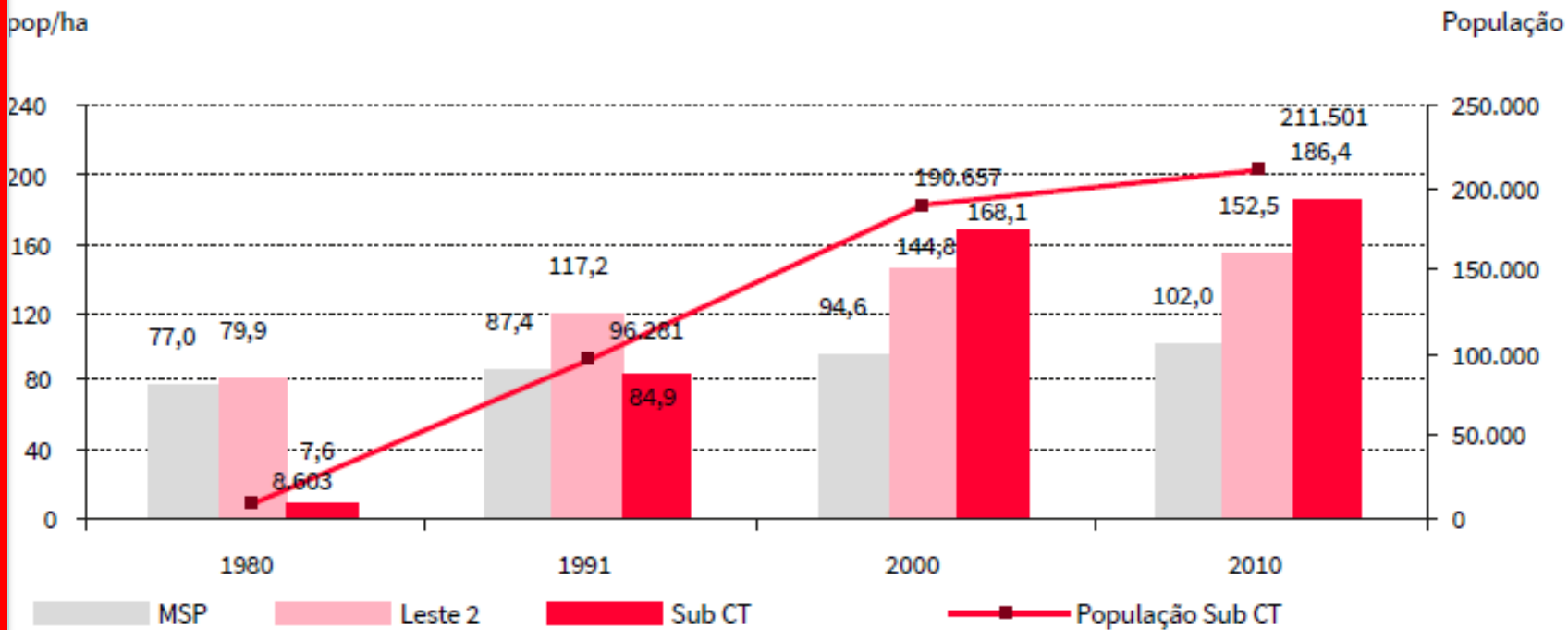
2 | Porcentagem de maior incidência de crianças e idosos no território



A construção dos conjuntos habitacionais trouxe mais de 200 mil habitantes entre 1980 e 2010

As densidades demográficas estão entre as mais elevadas do Município

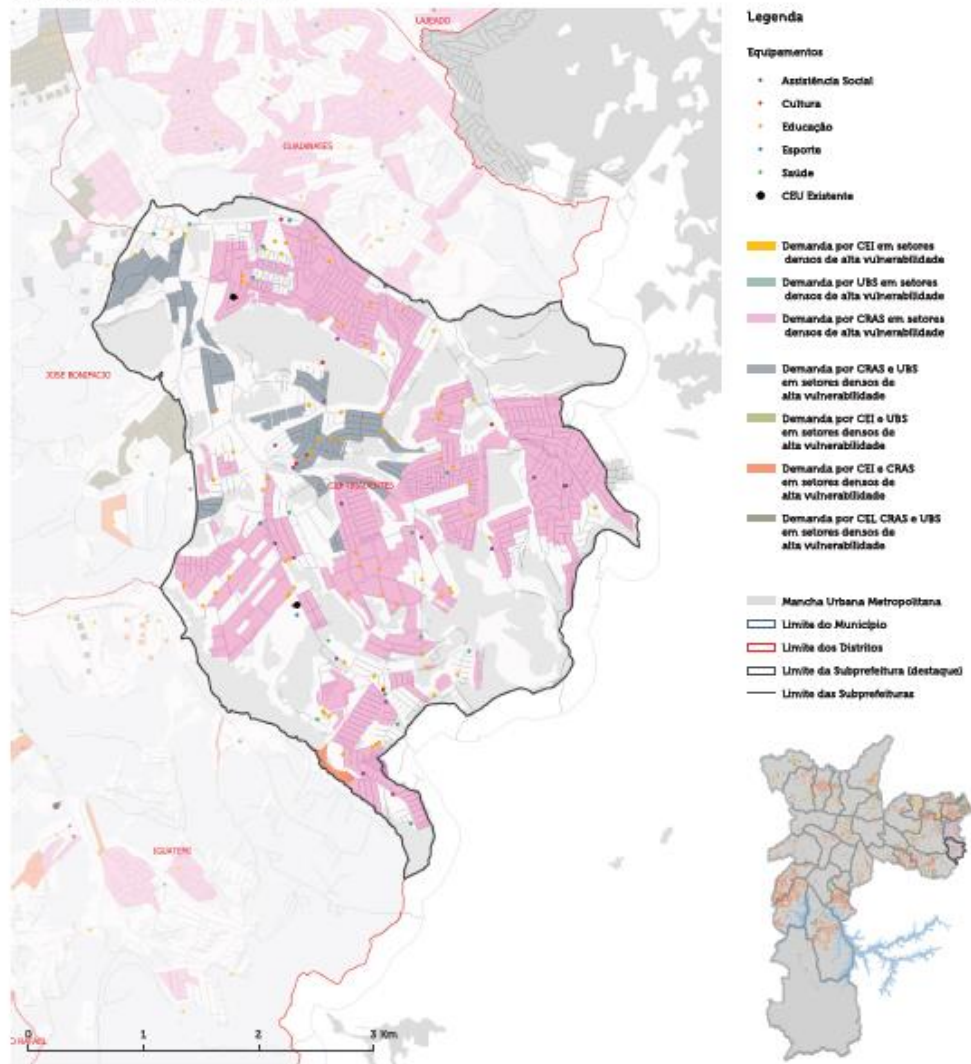
### População total e densidade demográfica, 1980 a 2010



# EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E SUAS DEMANDAS

Acesso a serviços

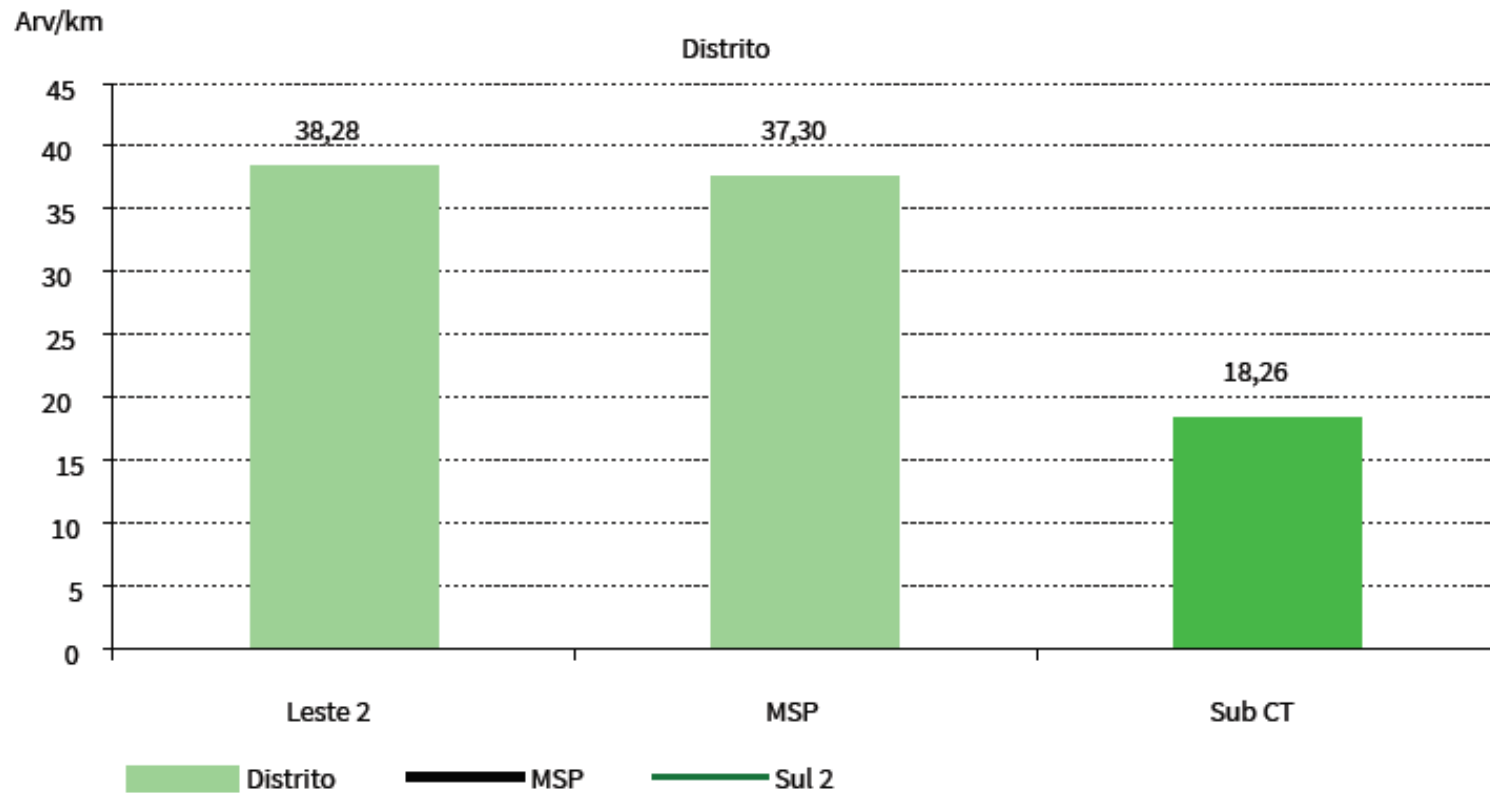
## 1 | Equipamentos públicos e suas demandas



Material de apoio para Revisão Participativa dos Planos Regionais das Subprefeituras

Índices de áreas verdes públicas e de arborização viária são muito baixos

## 2 | Número de árvores por km de vias, 2013

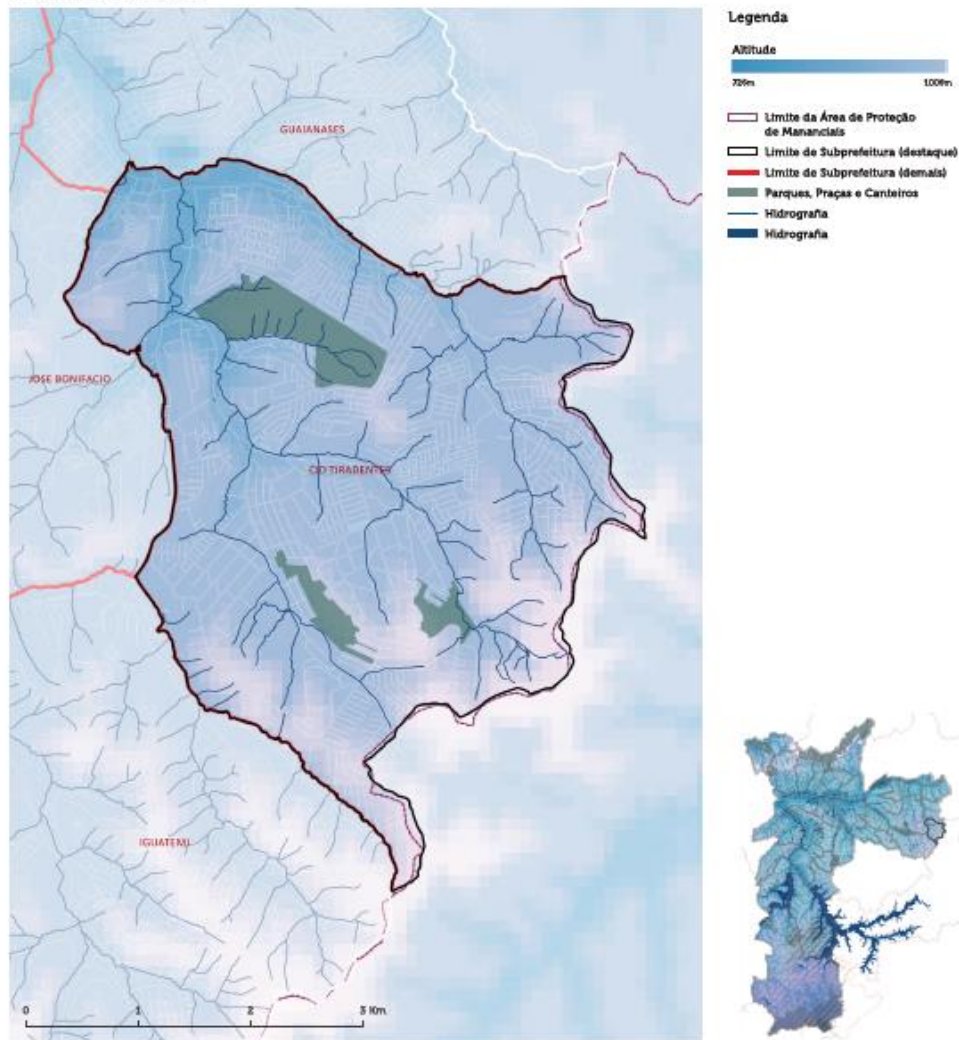




# HIPSOMETRIA

Meio ambiente

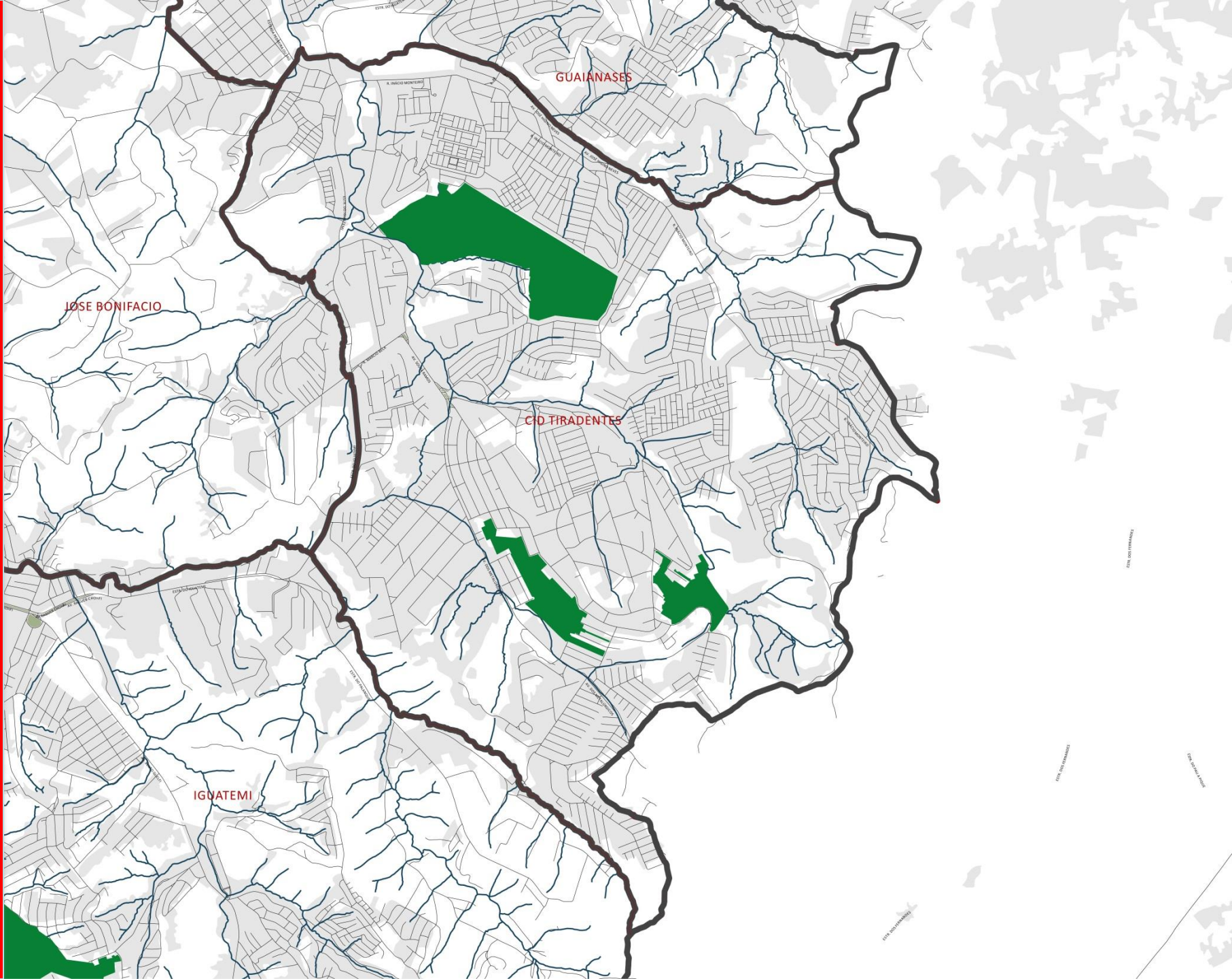
## 2 | Hipsometria e Rede Hidrica



Material de apoio para Revisão Participativa dos Planos Regionais das Subprefeituras

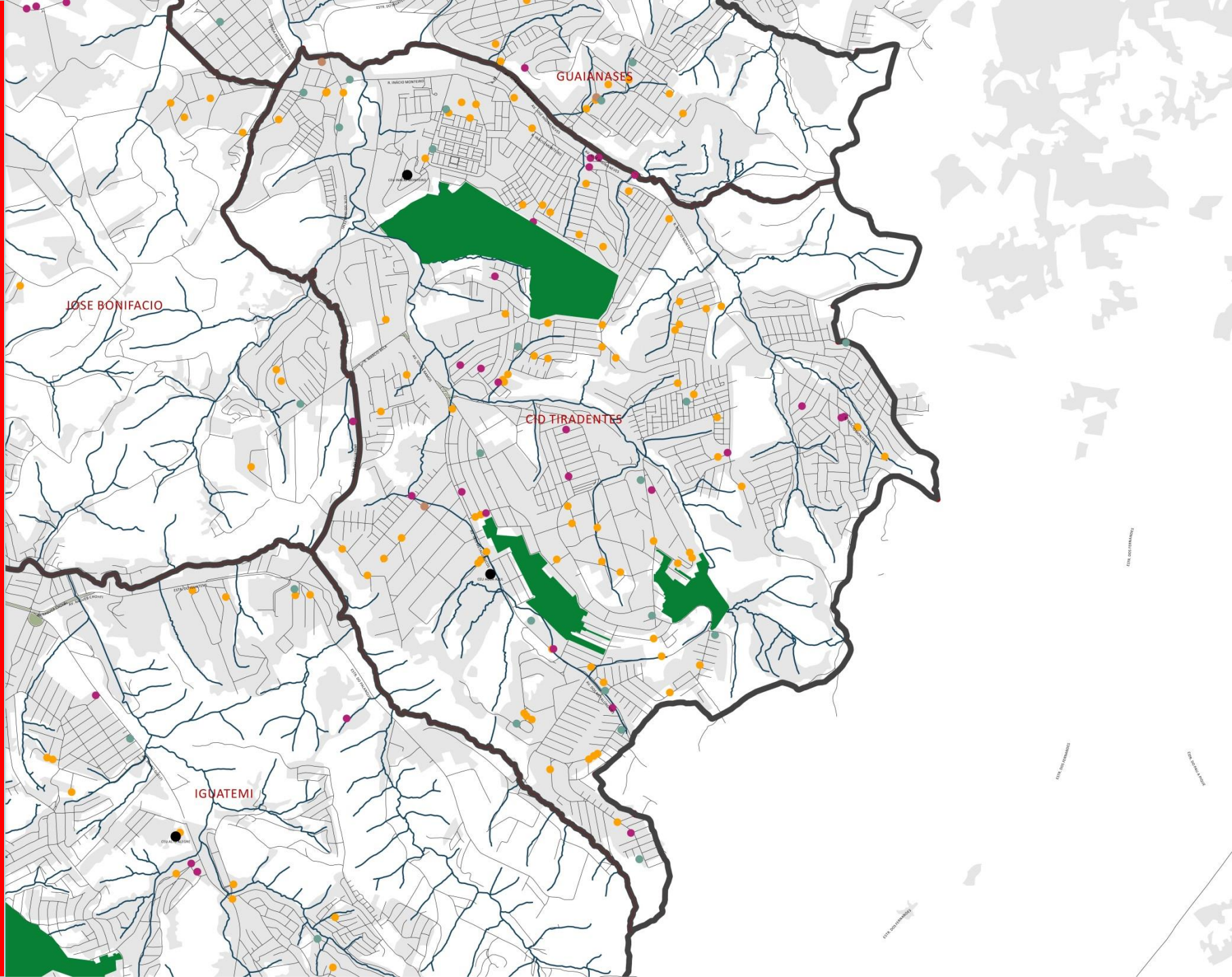
SECRETARIA DE  
SÃO PAULO

## 5. PROBLEMATIZAÇÃO



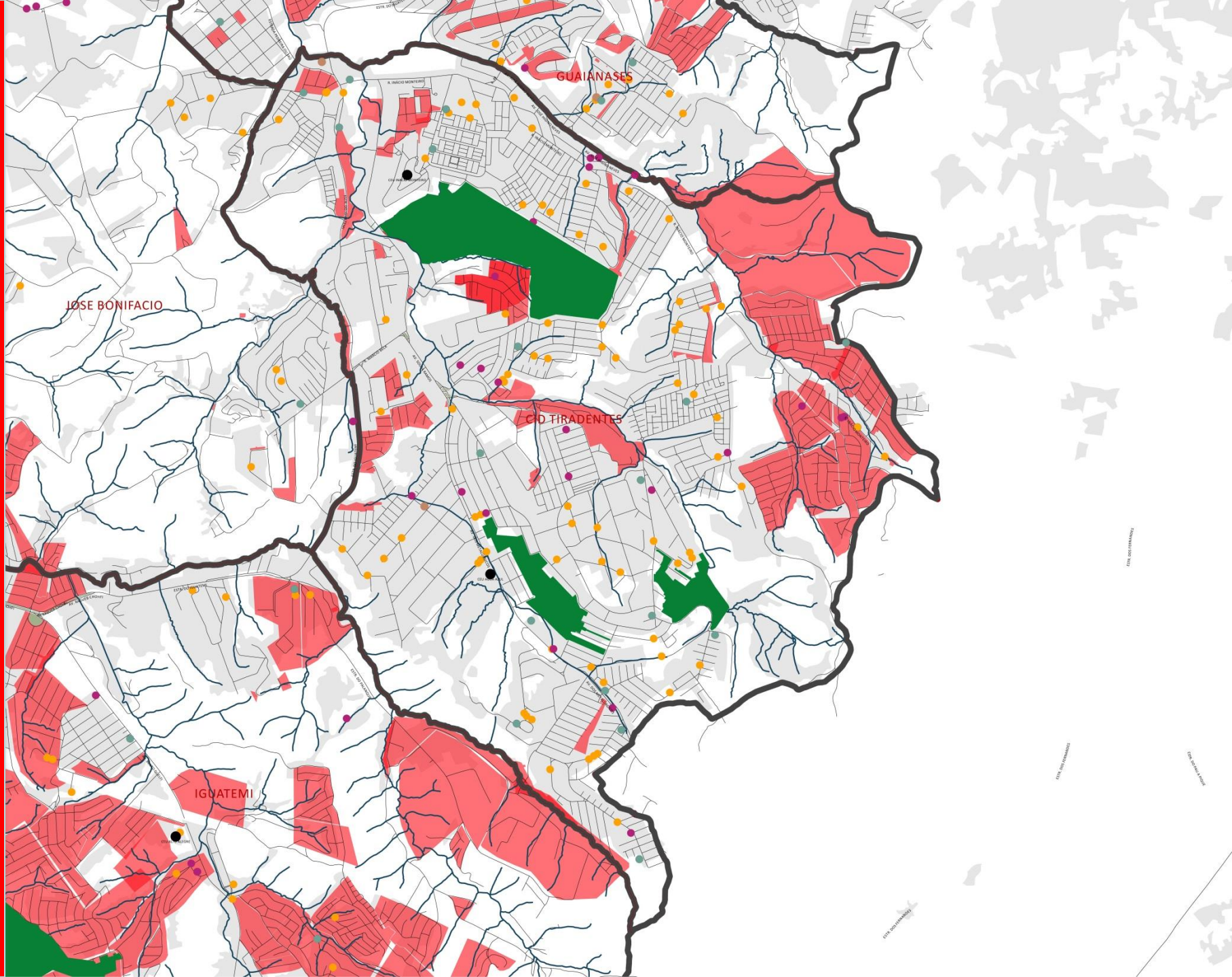


## 5. PROBLEMATIZAÇÃO



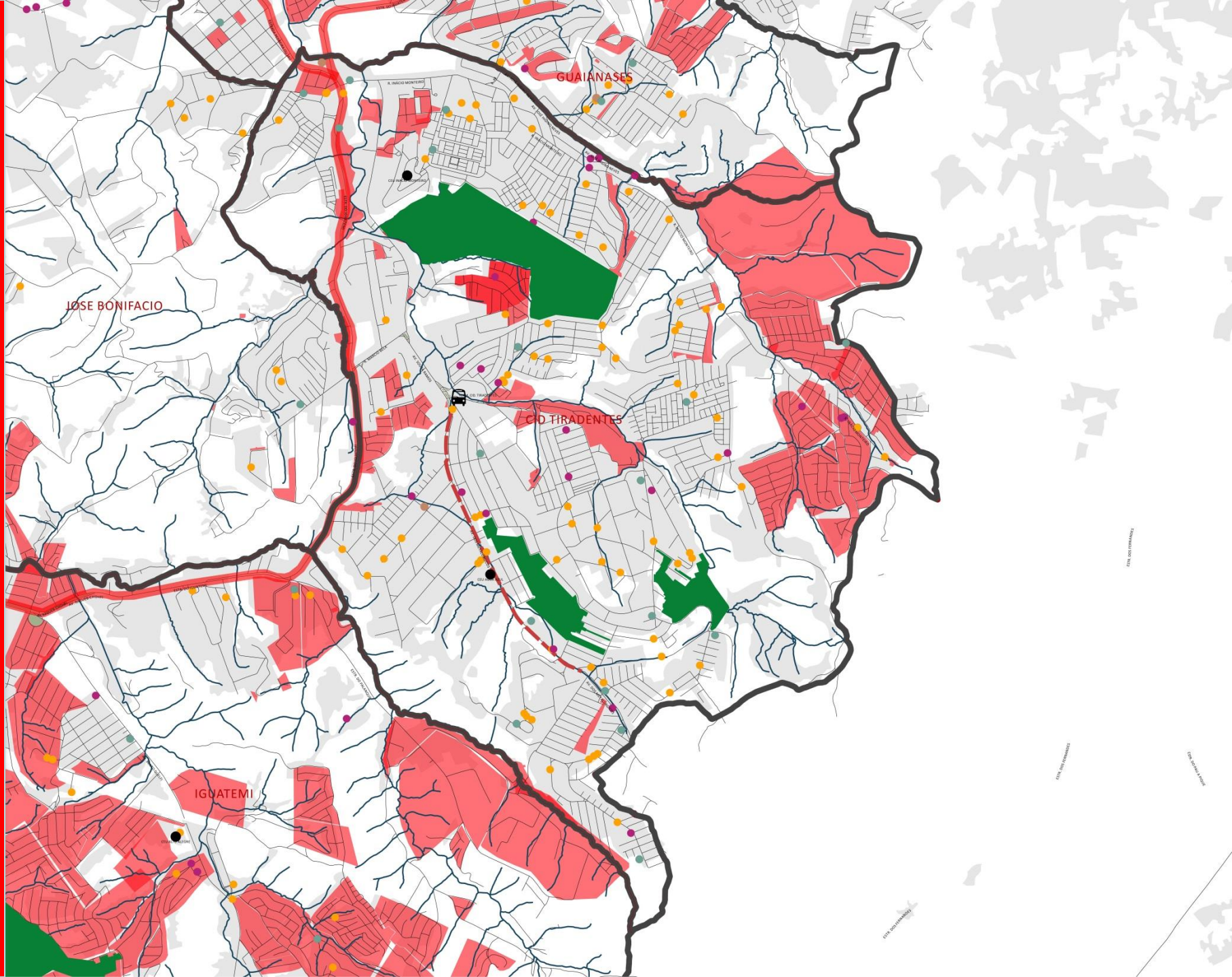


## 5. PROBLEMATIZAÇÃO



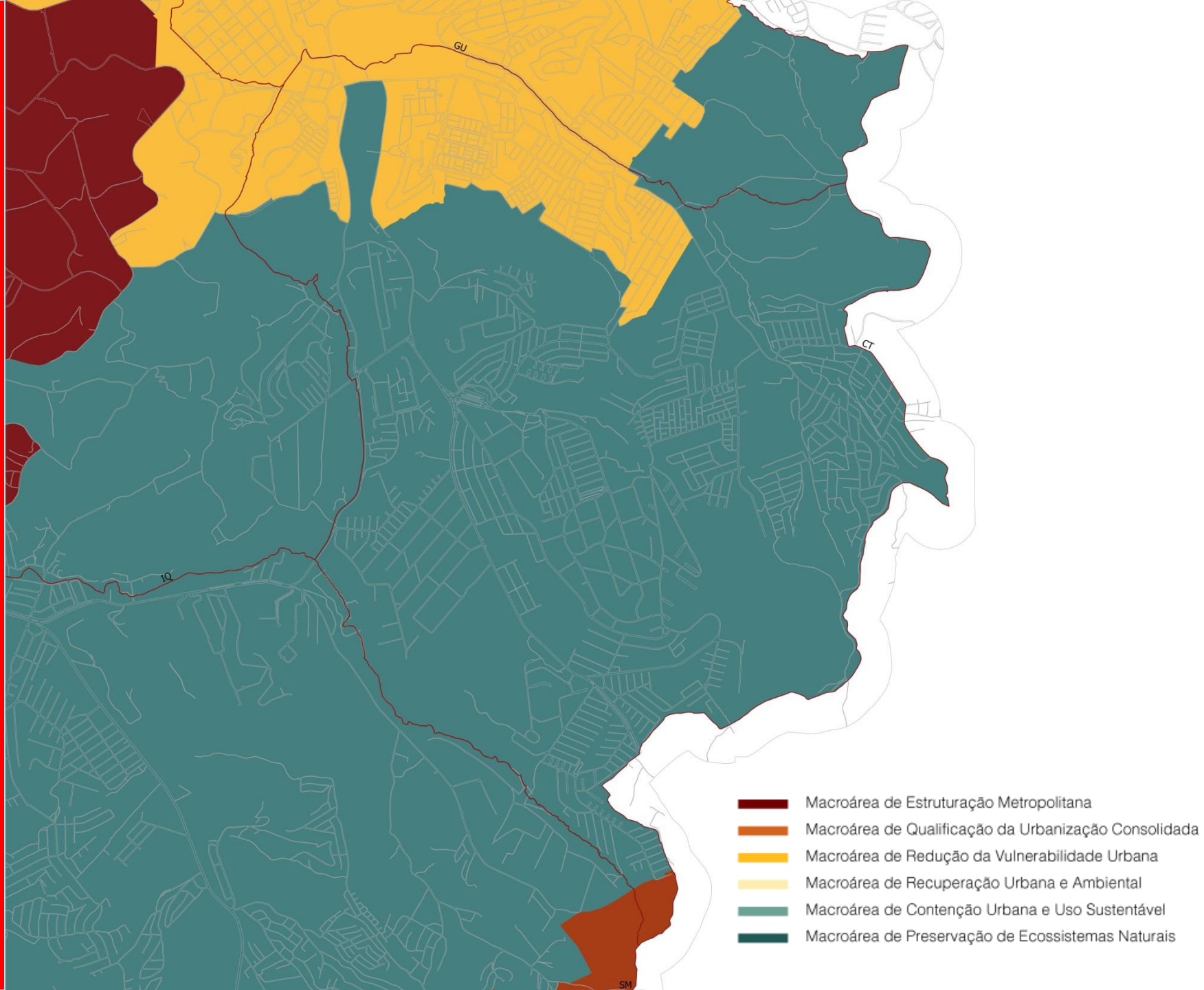


# 5. PROBLEMATIZAÇÃO





## 5. PROBLEMATIZAÇÃO





## SUBPREFEITURA DE CIDADES TIRADENTES

### PRINCIPAIS DESAFIOS:

- Ampliação da malha viária, atentando para melhoria de calçadas e mobiliário urbano.
- Ampliar acesso e oferta de equipamentos públicos.
- Conciliar políticas habitacionais e ambientais a fim de impedir novos desmatamentos equacionando o déficit habitacional.



A map of Tiradentes, Minas Gerais, Brazil, showing various colored regions: yellow, light blue, dark blue, and brown. The map includes street grids and labels for neighboring municipalities: GU (Guaçu) to the north, CT (Caldas Novas) to the east, and SM (São Mateus do Sul) to the south. A red vertical bar is on the left side of the map.

**VOCÊ CONCORDA QUE SÃO ESTES OS PRINCIPAIS DESAFIOS DE SUBPREFEITURA CIDADE TIRADENTES?**

**QUE PROPOSTAS, PODEMOS LEVAR PARA A CONFERÊNCIA MUNICIPAL, QUE CONTRIBUAM COM O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE?**



[gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br)

Fevereiro de 2016