

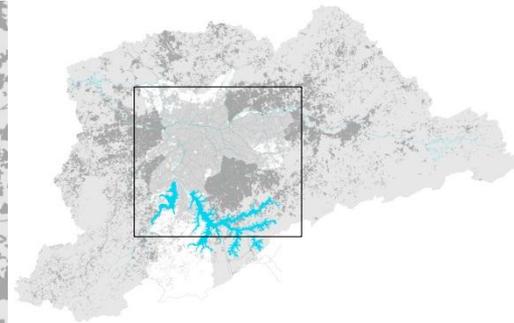
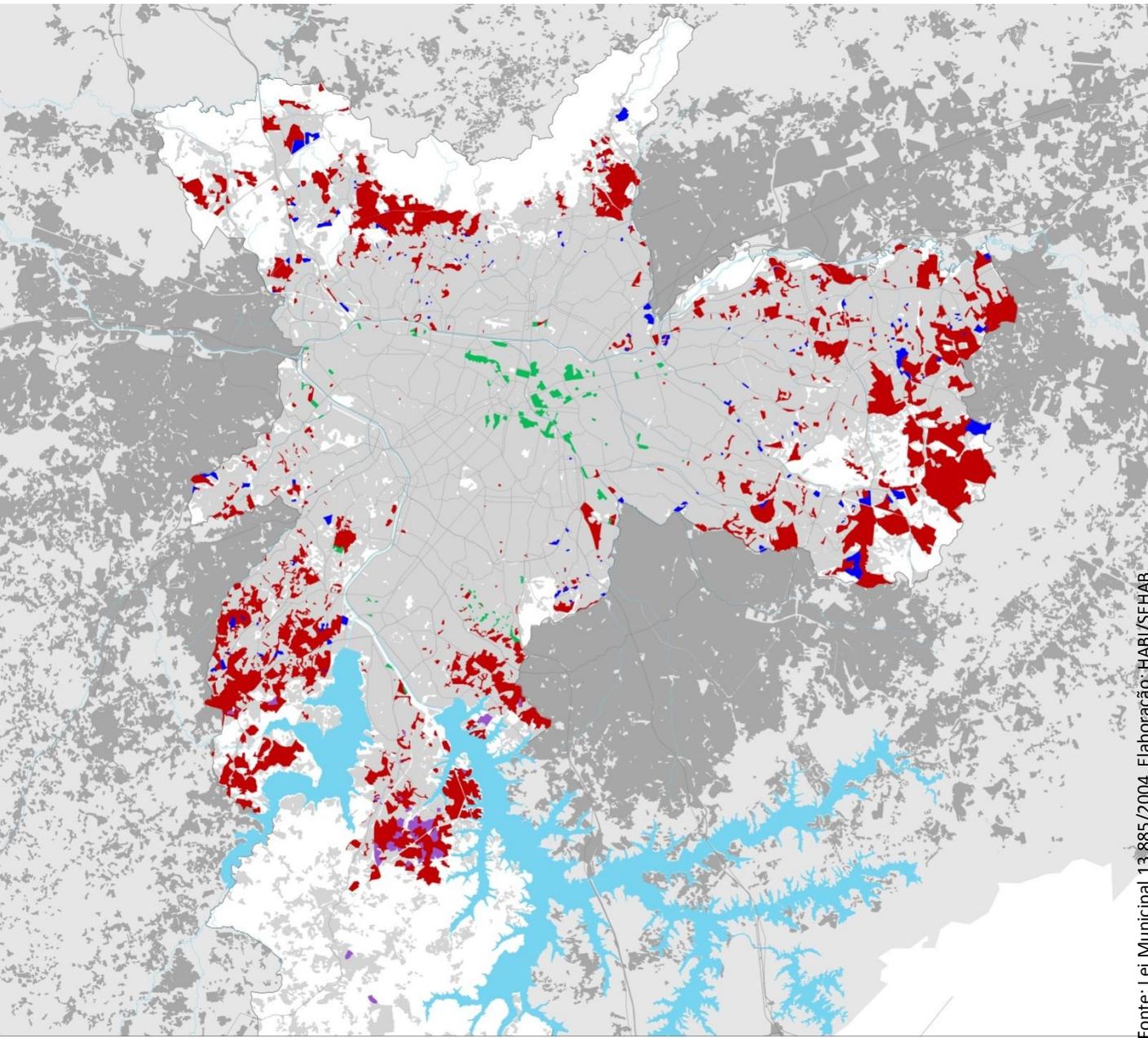
An aerial photograph of São Paulo, Brazil, showing the city's layout, roads, and green spaces. The map is in grayscale and serves as the background for the document.

Revisão do Plano Diretor Estratégico Habitação

SMDU | SEHAB

2013

ZEIS 1,2,3 e 4 – Lei Municipal 13.885/2004



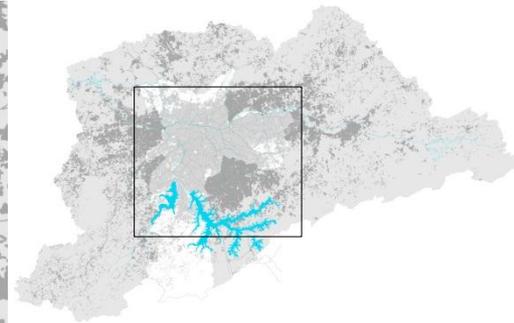
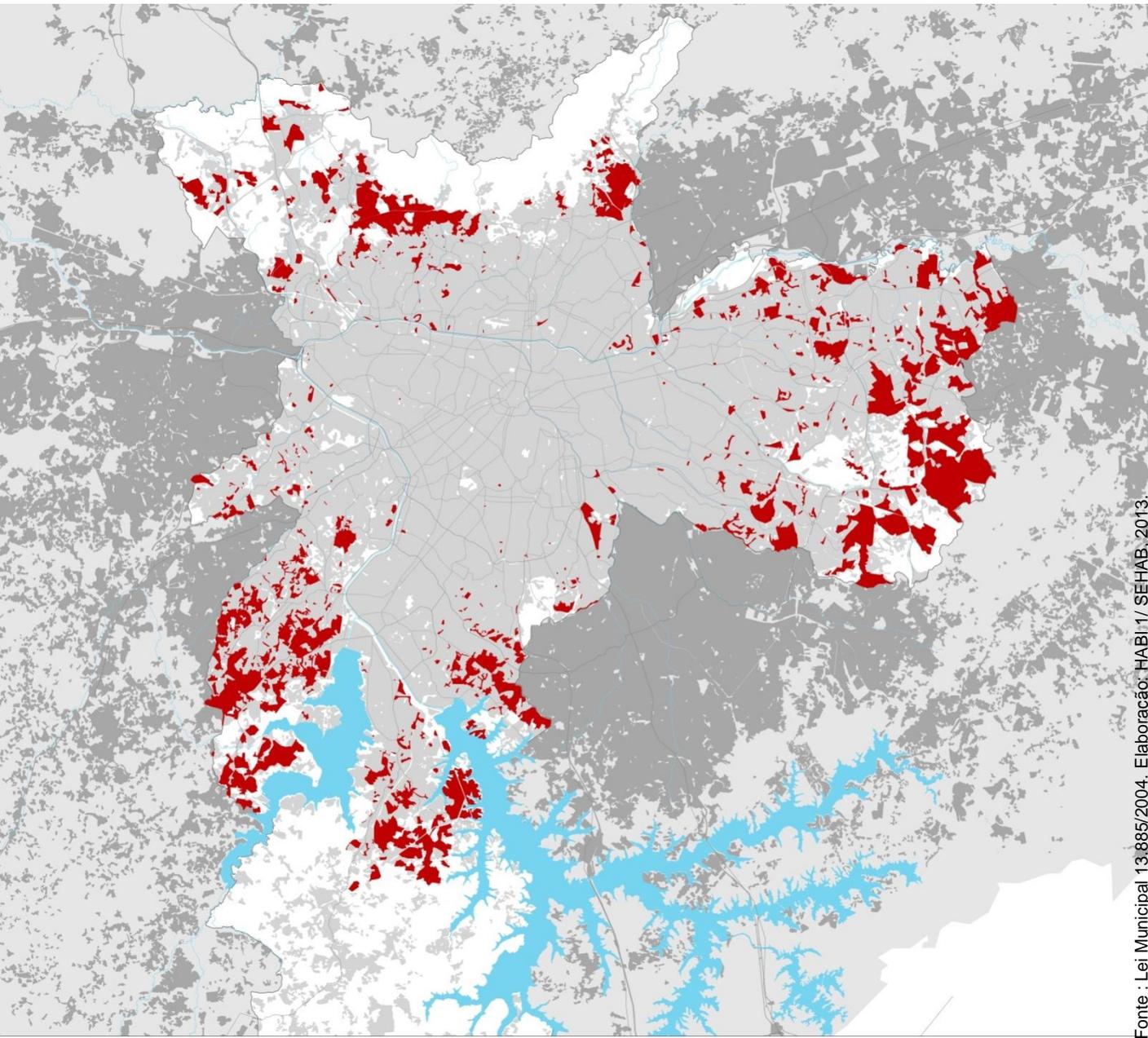
ZEIS 1: 640 perímetros
ZEIS 2: 147 perímetros
ZEIS 3: 145 perímetros
ZEIS 4: 32 perímetros

TOTAL DE ZEIS:
964 perímetros

ZEIS 1

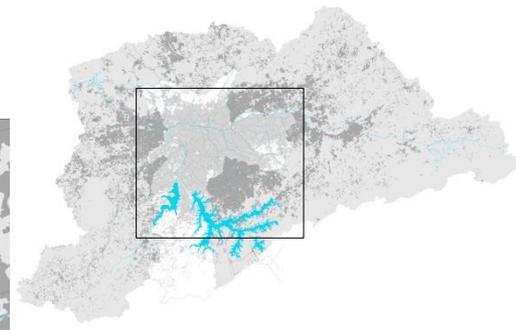
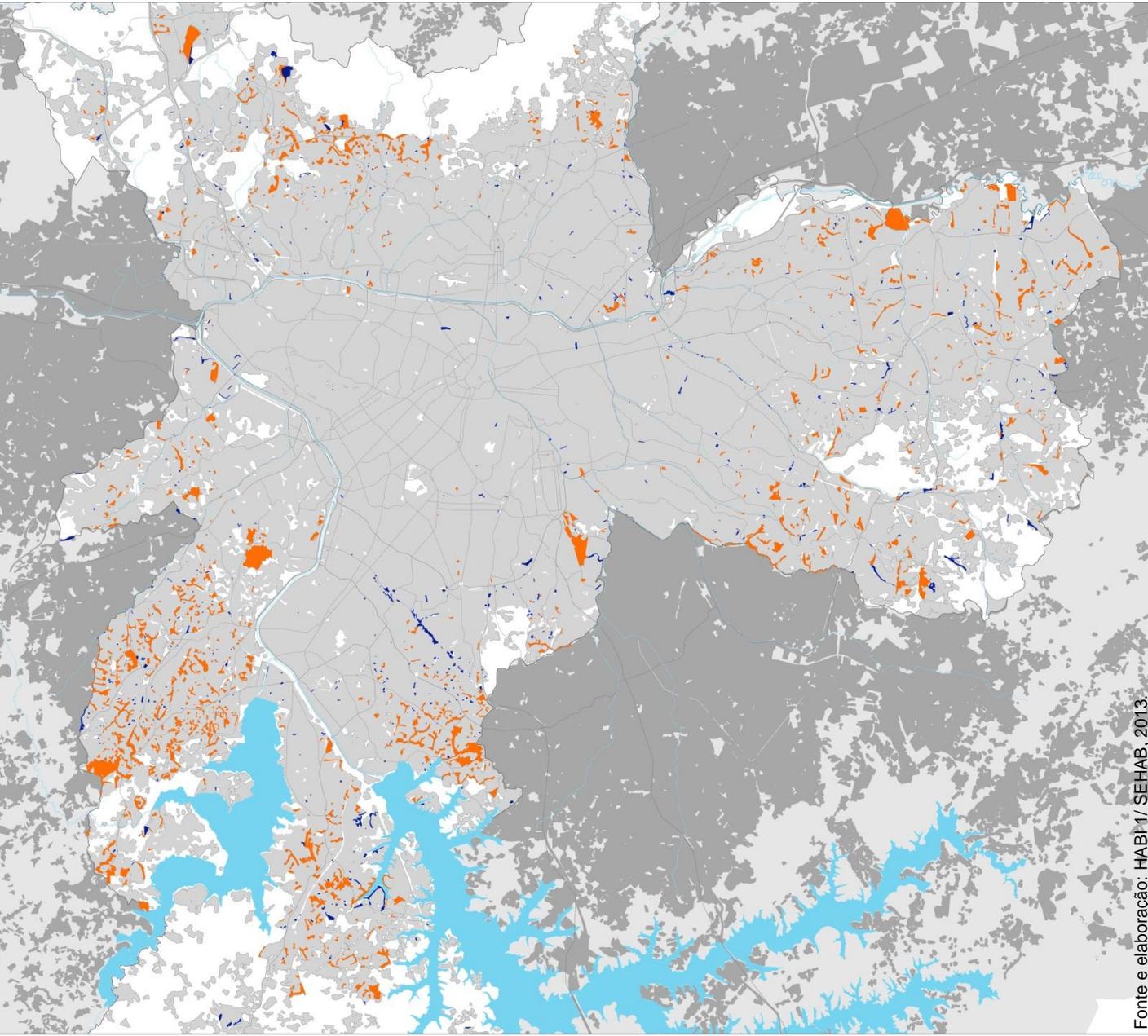
intervenções em **favelas e núcleos**

ZEIS 1 – Lei Municipal 13.885/2004



ZEIS 1: 640 perímetros

favelas e núcleos dentro e fora de ZEIS 1: **438.739** domicílios

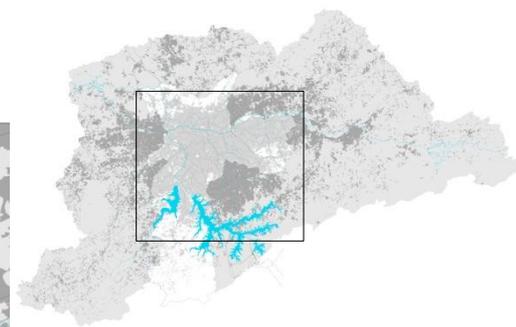
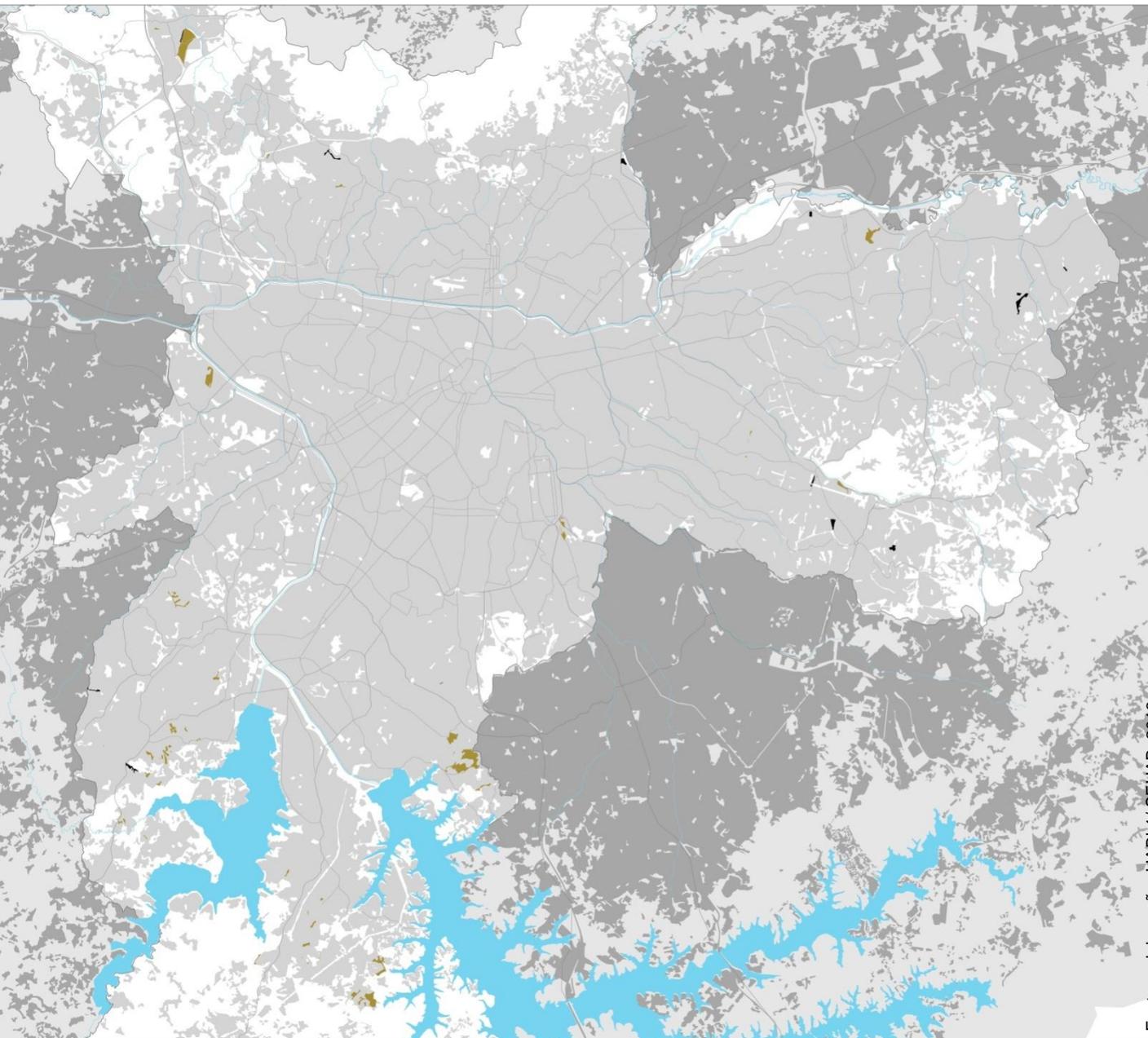


■ favelas e núcleos fora de ZEIS 1: **52.241** (12%)

■ favelas e núcleos dentro de ZEIS 1: **386.498** (88%)

ZEIS 1 – favelas e núcleos: **386.498** domicílios

URBANIZAÇÃO CONCLUÍDA: 41.333 (10,7%)



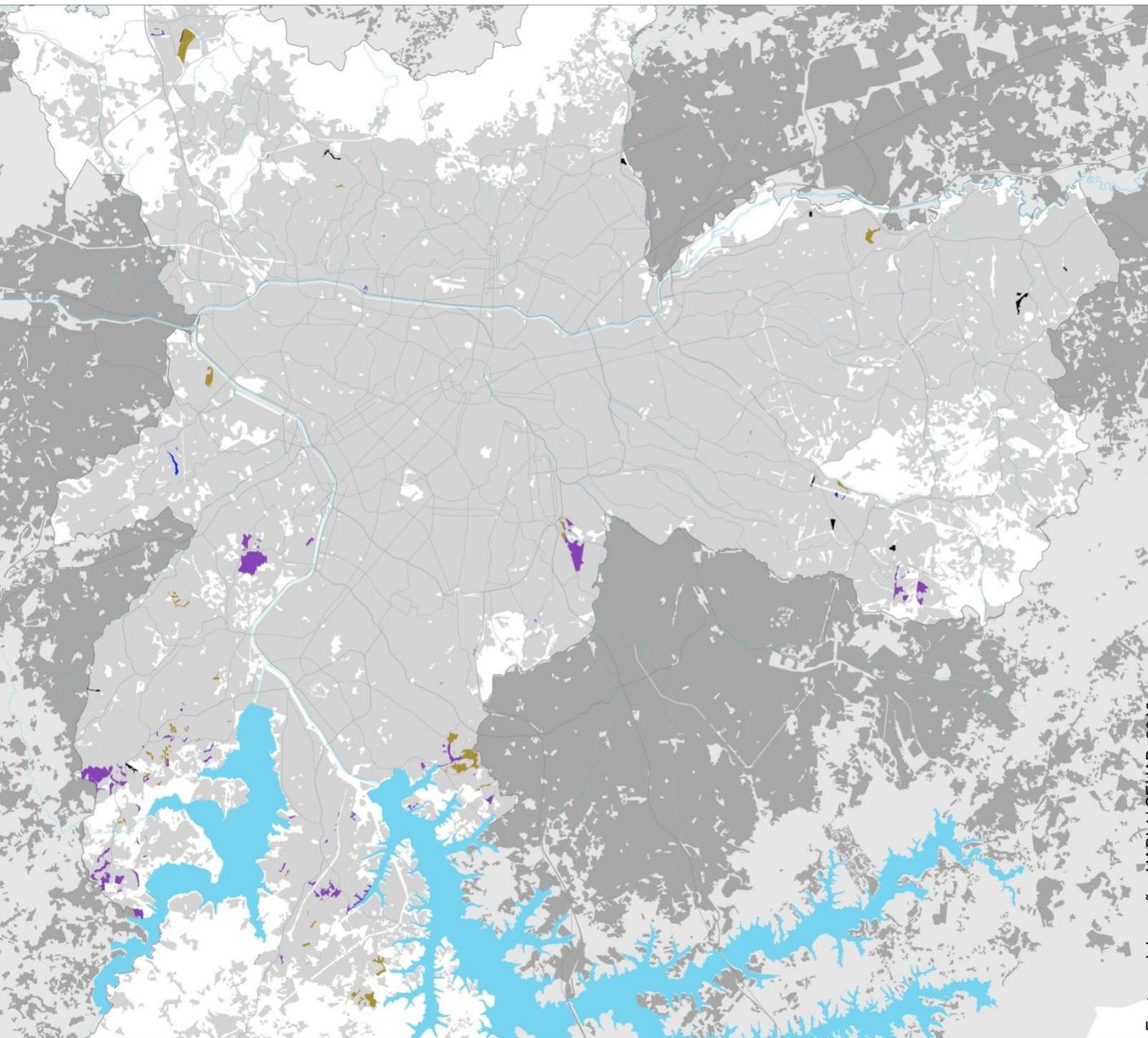
URBANIZAÇÃO CONCLUÍDA: 41.333

■ domicílios sem Título de Concessão: 35.383 (9,2%)

■ domicílios com Título de Concessão (lotes não regularizados): 5.950 (1,5%)

ZEIS 1 – favelas e núcleos: 386.498 domicílios

URBANIZAÇÃO EM ANDAMENTO: 69.279 (17,9%)



URBANIZAÇÃO CONCLUÍDA: 41.333

■ domicílios sem Título de Concessão: 35.383 (9,2%)

■ domicílios com Título de Concessão (lotes não regularizados): 5.950 (1,5%)

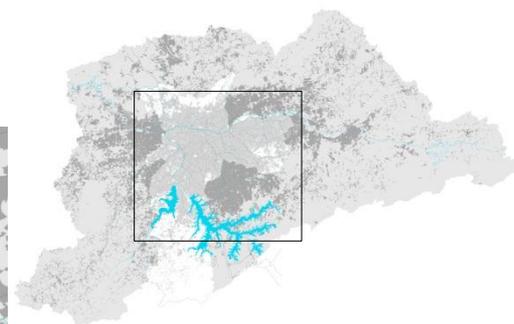
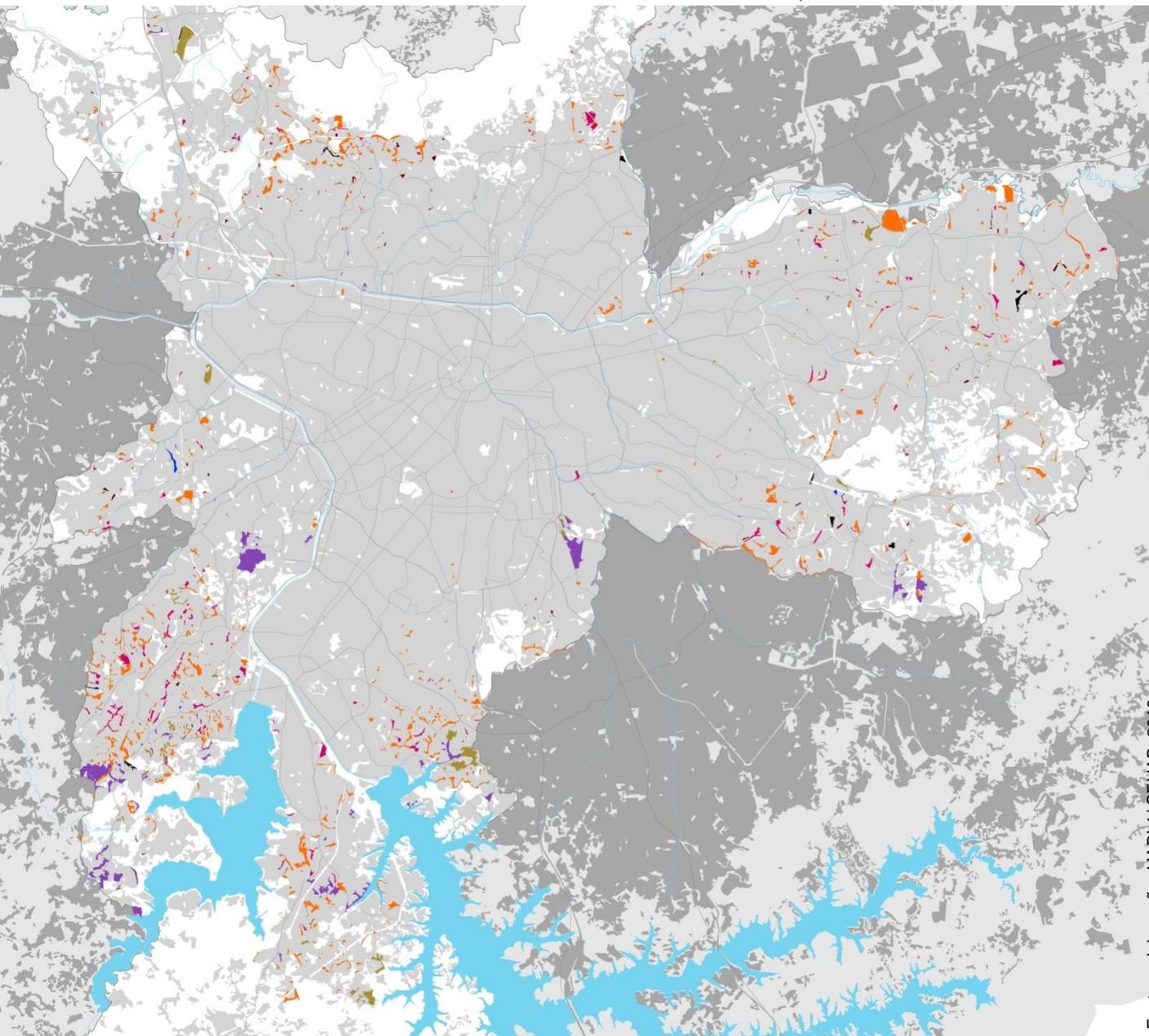
URBANIZ. EM ANDAMENTO: 69.279

■ domicílios sem Título de Concessão: 65.922 (17,1%)

■ domicílios com Título de Concessão (lotes não regularizados): 3.357 (0,9%)

ZEIS 1 – favelas e núcleos: 386.498 domicílios

SEM INTERVENÇÃO: 275.886 (71,4%) >estão incluídas áreas que não necessitam de obras



URBANIZAÇÃO CONCLUÍDA: 41.333

■ domicílios sem Título de Concessão: **35.383** (9,2%)

■ domicílios com Título de Concessão (lotes não regularizados): **5.950** (1,5%)

URBANIZ. EM ANDAMENTO: 69.279

■ domicílios sem Título de Concessão: **65.922** (17,1%)

■ domicílios com Título de Concessão (lotes não regularizados): **3.357** (0,9%)

SEM INTERVENÇÃO: 275.886

■ domicílios sem Título de Concessão: **214.720** (55,6%)

■ domicílios com Título de Concessão (lotes não regularizados): **54.009** (14%)

■ domicílios com Título de Concessão (lotes regularizados): **7.157** (1,9%)

ZEIS 1 – favelas e núcleos: 386.498 domicílios

> CLASSIFICAÇÃO DAS FAVELAS, CONFORME AS ETAPAS DE REGULARIZAÇÃO E SITUAÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO*

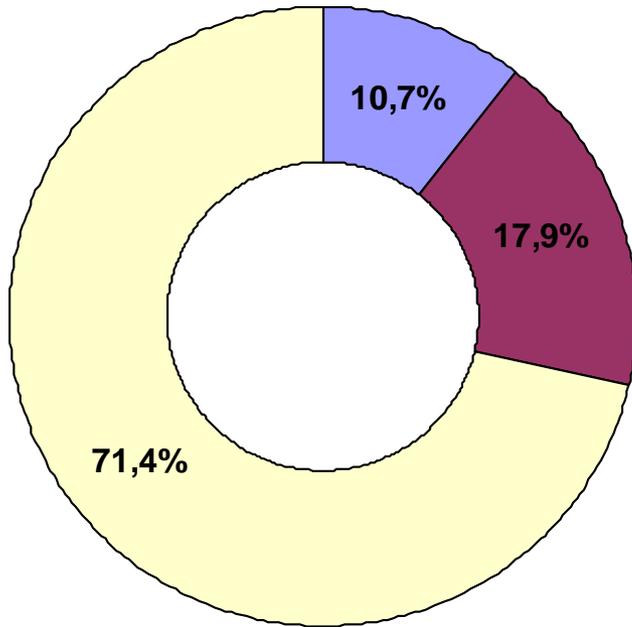
		Processo de Regularização Fundiária			TOTAL
		Domicílios que não receberam Título de Concessão	Domicílios que receberam Título de Concessão		
			Sem a Regularização dos Lotes	Com a Regularização dos Lotes	
Obras de Urbanização	Urbanização Concluída	35.383 (9,2%)	5.950 (1,5%)	0	41.333 (10,7%)
	Urbanização em Andamento	65.922 (17,1%)	3.357 (0,9%)	0	69.279 (17,9%)
	Sem Intervenção	214.720 (55,6%)	54.009 (14%)	7.157 (1,9%)	275.886 (71,4%)
		316.025 (81,8%)	63.316 (16,4%)	7.157 (1,9%)	386.498 (100%)

Nota 1: Na categoria "Sem Intervenção", estão incluídas as áreas que não necessitam de obras.

Nota 2: "Regularização dos Lotes" refere-se ao registro em cartório.

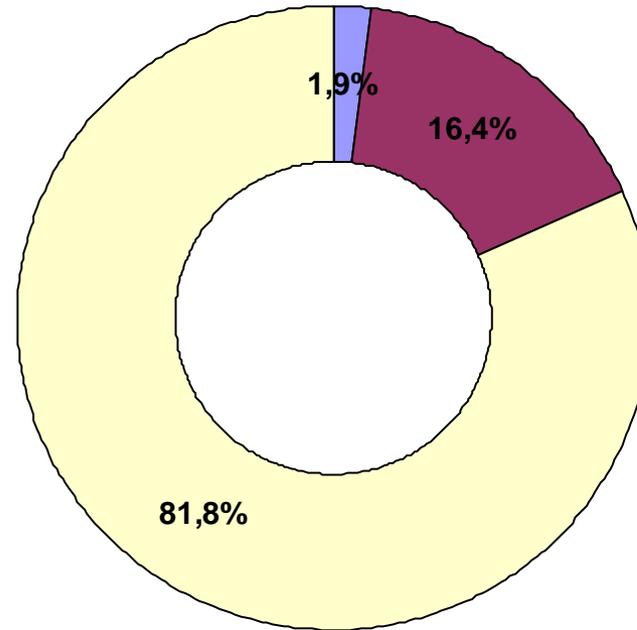
***URBANIZAÇÃO:** Implantação de infraestrutura urbana (redes de água e esgoto, drenagem, pavimentação, calçadas, iluminação, arborização e áreas de lazer) nos assentamentos precários, possibilitando o acesso dos moradores aos serviços urbanos, a consolidação geotécnica e/ ou remoções em áreas de risco. Prevê ainda a construção de novas unidades para reassentamento. (fonte: PMH de São Paulo, 2012)

URBANIZAÇÃO:



- urbanização concluída
- urbanização em andamento
- sem intervenção

REGULARIZAÇÃO:



- domicílios com a regularização dos lotes
- domicílios sem a regularização dos lotes
- domicílios que não receberam título

• O programa de urbanização de favelas foi prioritário (28,6% atendidos) em relação ao de regularização (1,9% regularizados), mas ambos ainda demandam forte atuação.

ZEIS 1 W057 - JARDIM OLINDA – ZONA SUL

SEM INTERVENÇÃO:



URBANIZAÇÃO EM ANDAMENTO:



URBANIZAÇÃO CONCLUÍDA:



ZEIS 1 N135 - VILA NILO – ZONA NORTE

SEM INTERVENÇÃO:



URBANIZAÇÃO EM ANDAMENTO:



URBANIZAÇÃO CONCLUÍDA:



ZEIS 1 N003 - RECANTO DOS HUMILDES – ZONA NORTE

SEM INTERVENÇÃO:



URBANIZAÇÃO EM ANDAMENTO:



URBANIZAÇÃO CONCLUÍDA:



ZEIS 1 W050 - PARAISÓPOLIS – ZONA SUL

SEM INTERVENÇÃO:



URBANIZAÇÃO EM ANDAMENTO:



URBANIZAÇÃO CONCLUÍDA:



- **FAVELAS E NÚCLEOS em ZEIS 1**
386.498 domicílios (88%)

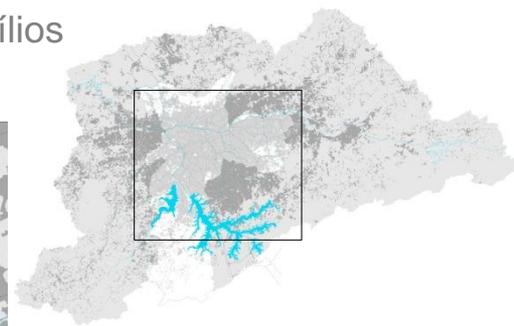
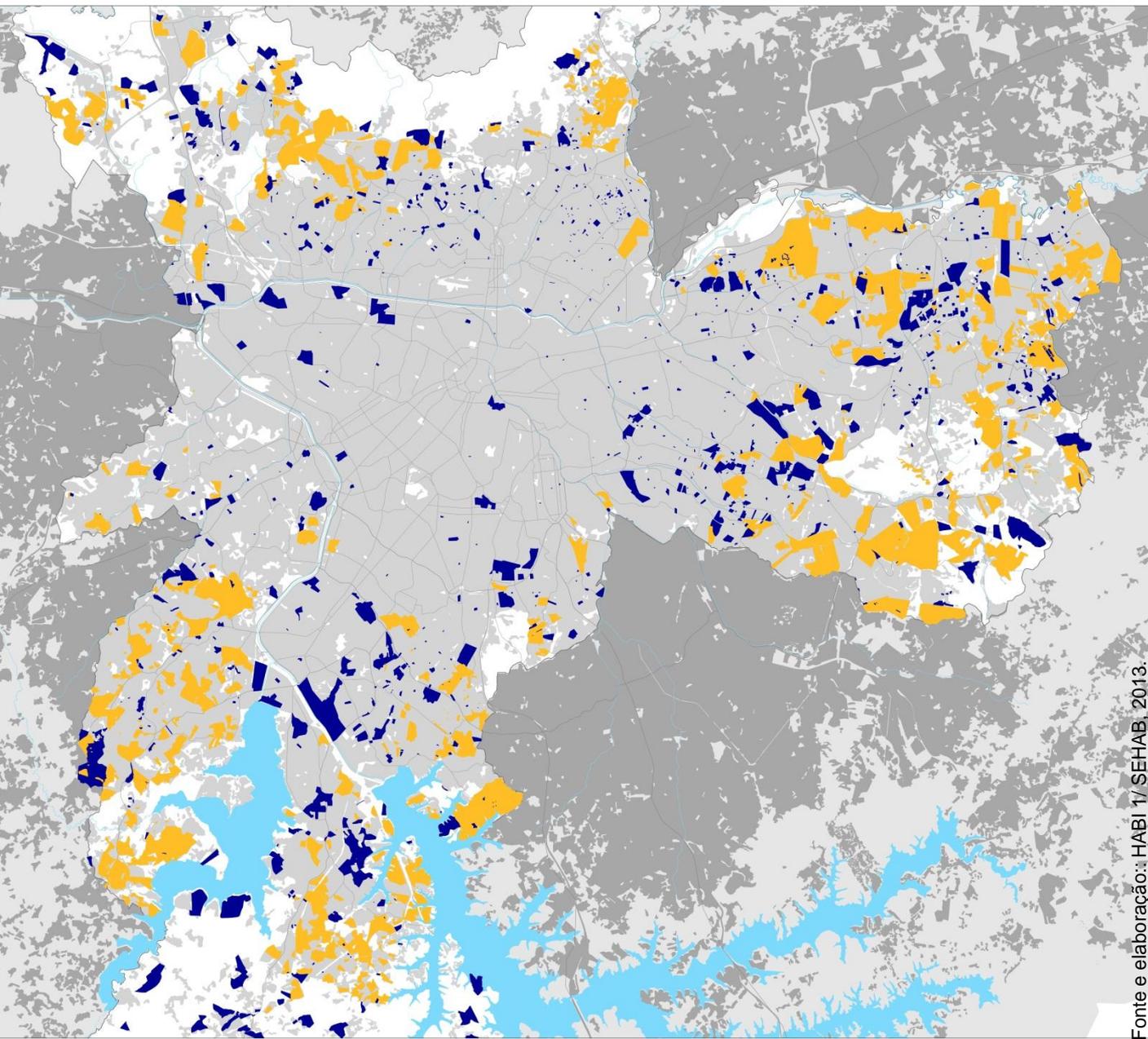
- **FAVELAS E NÚCLEOS FORA de ZEIS 1**
52.241 domicílios (12%)

- **FAVELAS E NÚCLEOS TOTAL** (dentro e fora de ZEIS 1)
438.739 domicílios (100%)

ZEIS 1

intervenções em **loteamentos**
irregulares

loteamentos irregulares dentro e fora de ZEIS 1: 482.336 domicílios

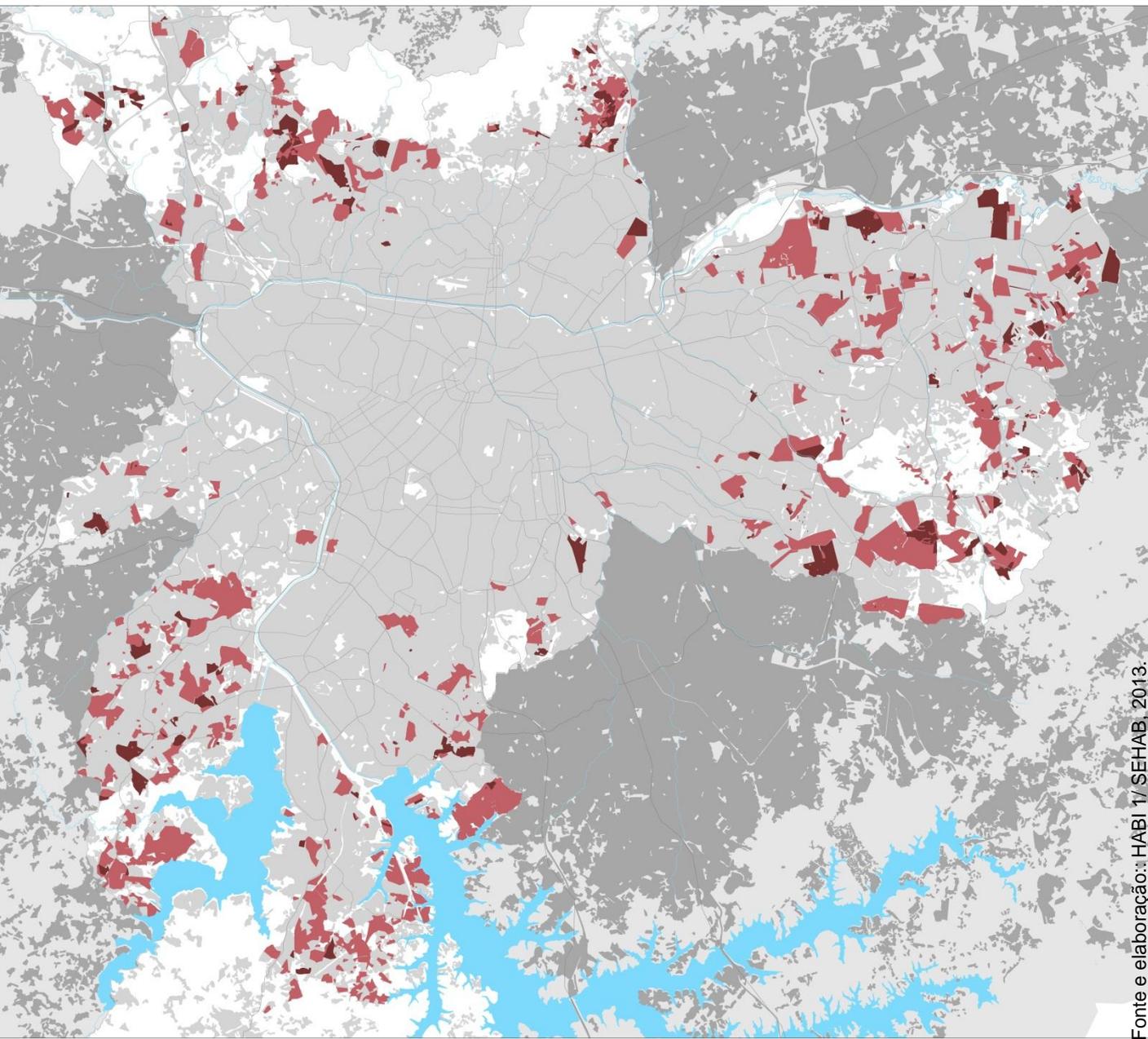


■ loteamentos irregulares fora de ZEIS 1: **255.634** (52,9%)

■ loteamentos irregulares dentro de ZEIS 1: **226.702** (47,1%)

ZEIS 1 – loteamentos irregulares: 226.702 domicílios

REGULARIZAÇÃO TÉCNICA >Inclui CDHU, FUNAPS e COHAB



■ loteamentos com regularização técnica: **61.231** (27%)

■ loteamentos irregulares sem regularização técnica: **165.471** (73%)

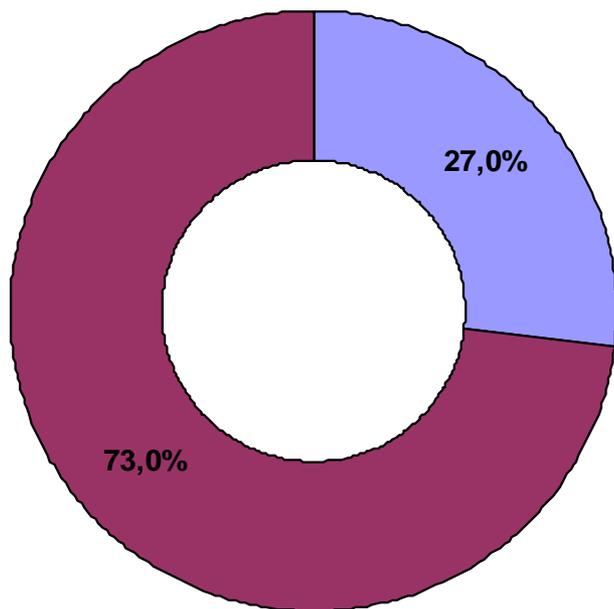
ZEIS 1 – loteamentos irregulares: 226.702 domicílios

REGULARIZAÇÃO TÉCNICA >Inclui CDHU, FUNAPS e COHAB

Regularização Técnica

	Domicílios sem Regularização Técnica	Domicílios com Regularização Técnica (auto reg ou aceit. Técnica)	TOTAL
Domicílios com incidência somente em ZEIS 1	165.471 (73%)	61.231 (27%)	226.702 (100%)

Nota 1: Áreas ocupadas que não contam processos autuados não foram considerados na análise. Essas áreas devem ser mapeadas na próxima etapa.

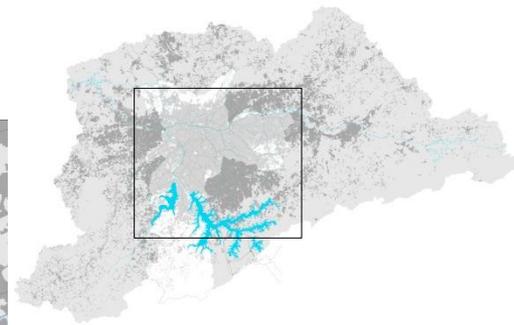
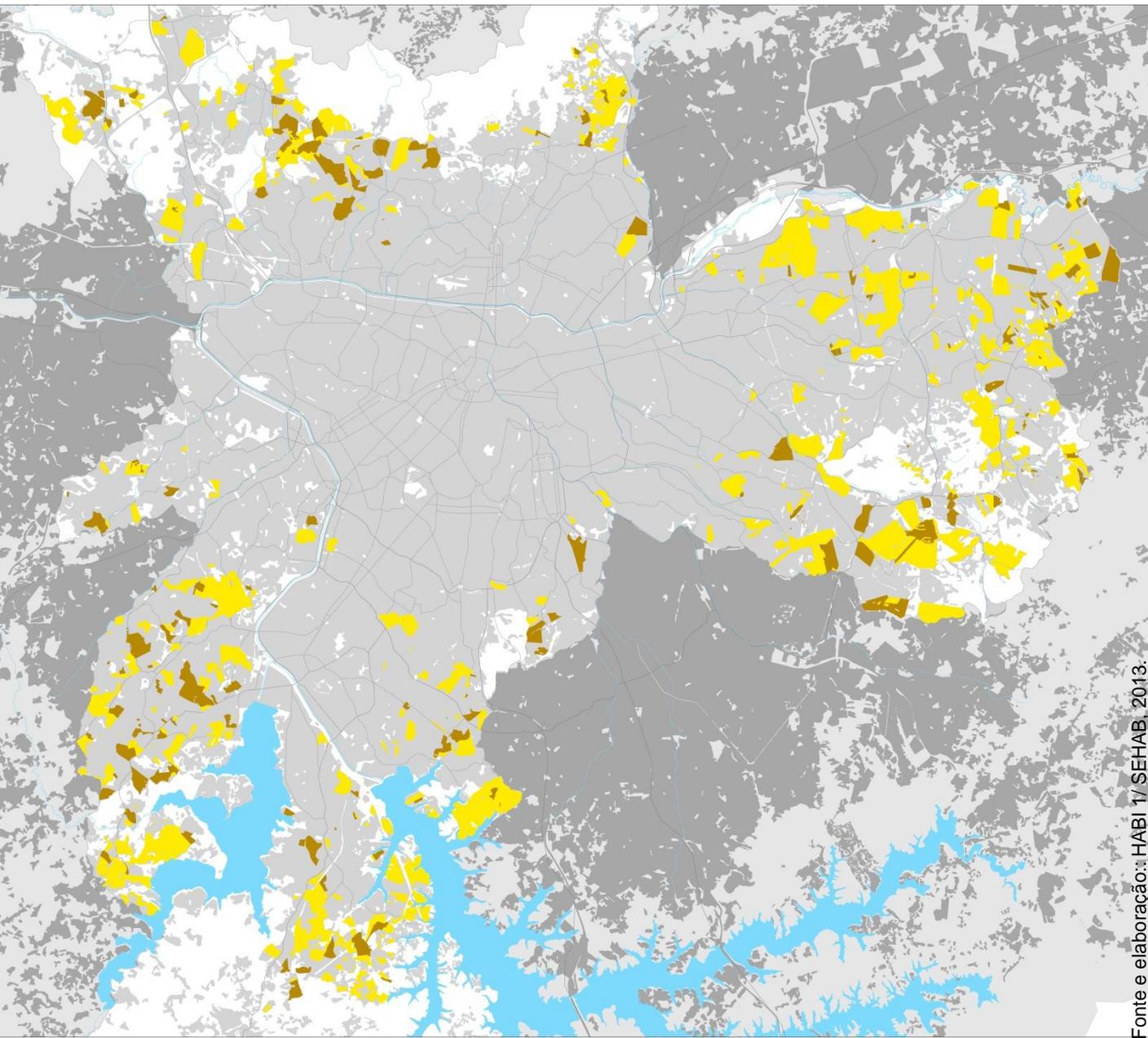


***regularização técnica:** Os loteamentos alcançam a sua regularização técnica após a implantação de toda a infraestrutura urbana e atendimento aos parâmetros técnicos da legislação municipal. É dado o despacho de deferimento e emissão do auto de regularização técnica do parcelamento do solo conforme a planta AU.

- domicílios com regularização técnica
- domicílios sem regularização técnica

ZEIS 1 – loteamentos irregulares: 226.702 domicílios

REGULARIZAÇÃO REGISTRÁRIA >Inclui CDHU, FUNAPS e COHAB



■ loteamentos com regularização registrária: **46.625** (20,6%)

■ loteamentos irregulares sem regularização registrária: **180.077** (79,4%)

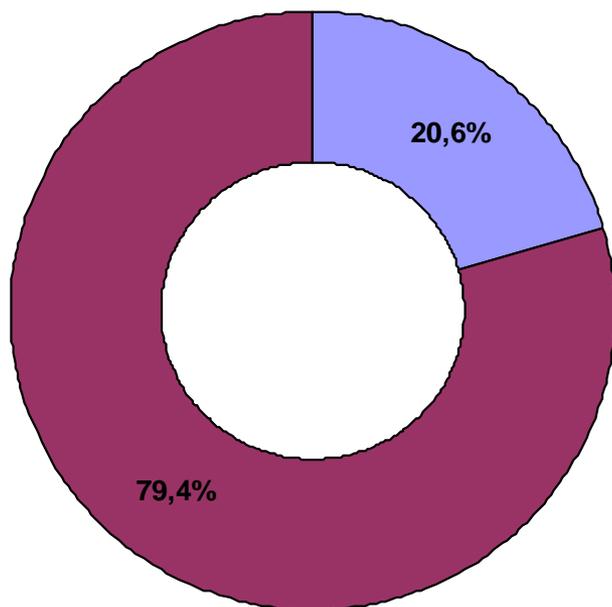
ZEIS 1 – loteamentos irregulares: 226.702 domicílios

REGULARIZAÇÃO REGISTRÁRIA >Inclui CDHU, FUNAPS e COHAB

Regularização Registrária

	Domicílios sem Regularização Registrária	Domicílios com Regularização Registrária (averbação)	TOTAL
Domicílios com incidência somente em ZEIS 1	180.077 (79,4%)	46.625 (20,6%)	226.702 (100%)

Nota 1: Áreas ocupadas que não contam processos autuados não foram considerados na análise. Essas áreas devem ser mapeadas na próxima etapa.



***regularização registrária:** é alcançada com o registro ou averbação da regularidade do parcelamento do solo na Serventia Imobiliária competente, à margem da matrícula ou transcrição da gleba. Nos loteamentos antigos constam também a inscrição do loteamento nos termos do decreto-lei 58/37.

-  domicílios **com** regularização registrária
-  domicílios **sem** regularização registrária

- **LOTEAMENTOS IRREGULARES** em ZEIS 1
226.702 domicílios (47,1%)

- **LOTEAMENTOS IRREGULARES FORA** de ZEIS 1
255.634 domicílios (52,9%)

- **LOTEAMENTOS IRREGULARES** (dentro e fora de ZEIS 1)
482.336 domicílios (100%)

>loteamentos irregulares mapeados em ZEIS 1 (PDE 2002) tinham o amparo legal na foto aérea de 2000.

ZEIS 1

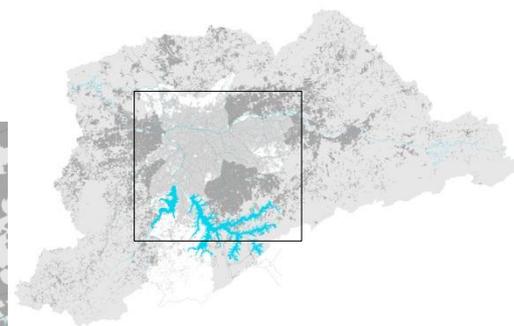
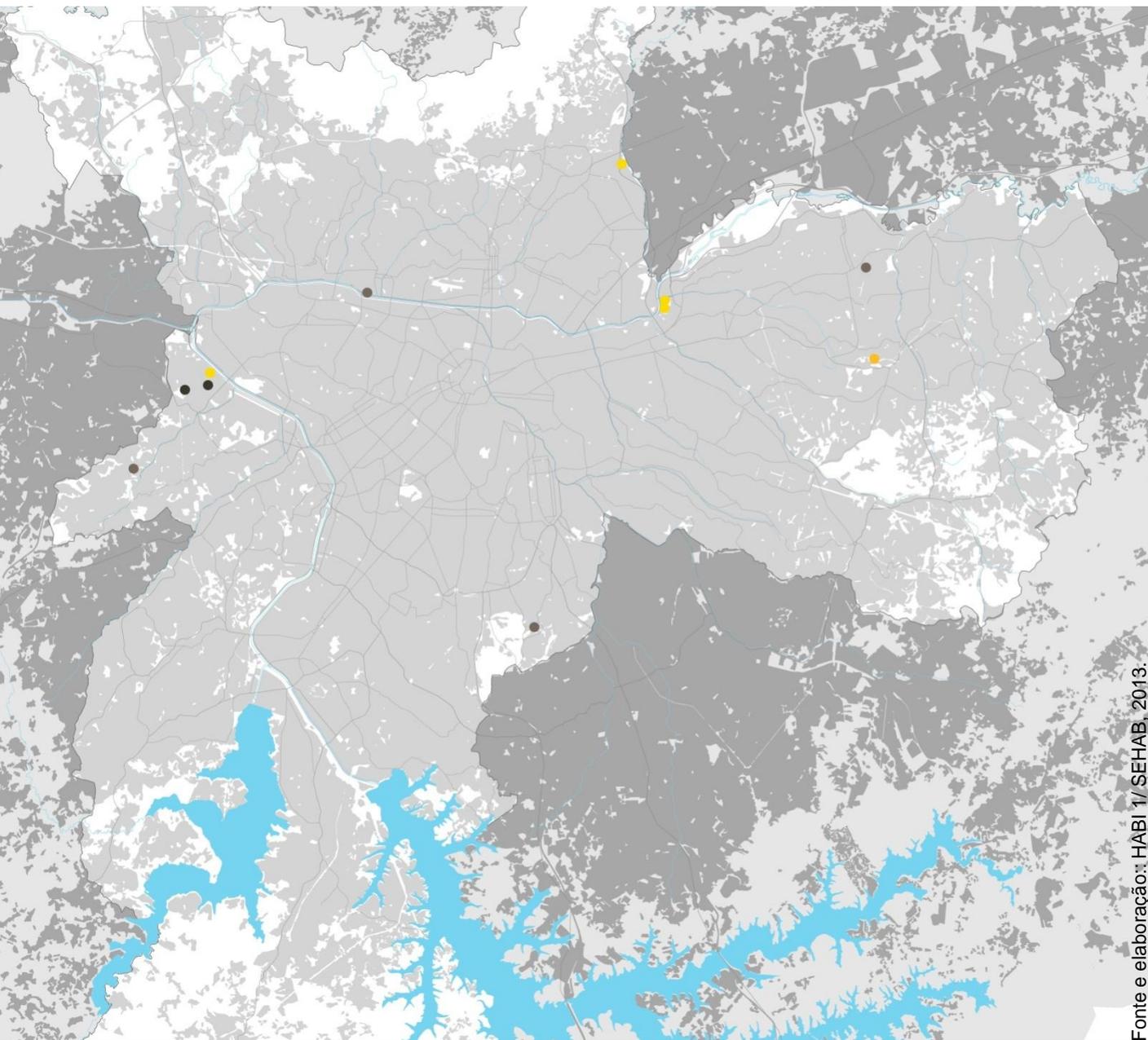
intervenções em **conjuntos habitacionais** **HABI**

Conjuntos Cingapura, Prover e Guarapiranga construídos até 2004.

Após esta data as UHs estão inseridas no Programa de Urbanização de Favelas

ZEIS 1 – conjuntos habitacionais HABI: 22.890 domicílios

REQUALIFICAÇÃO CONCLUÍDA: 4.620 domicílios (20,2%)

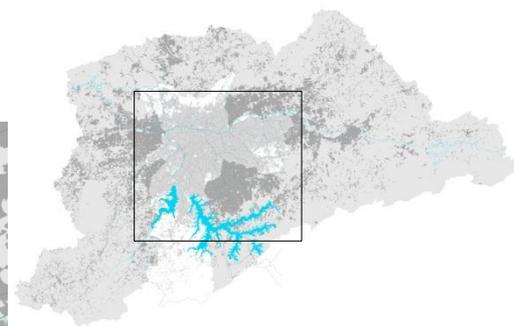
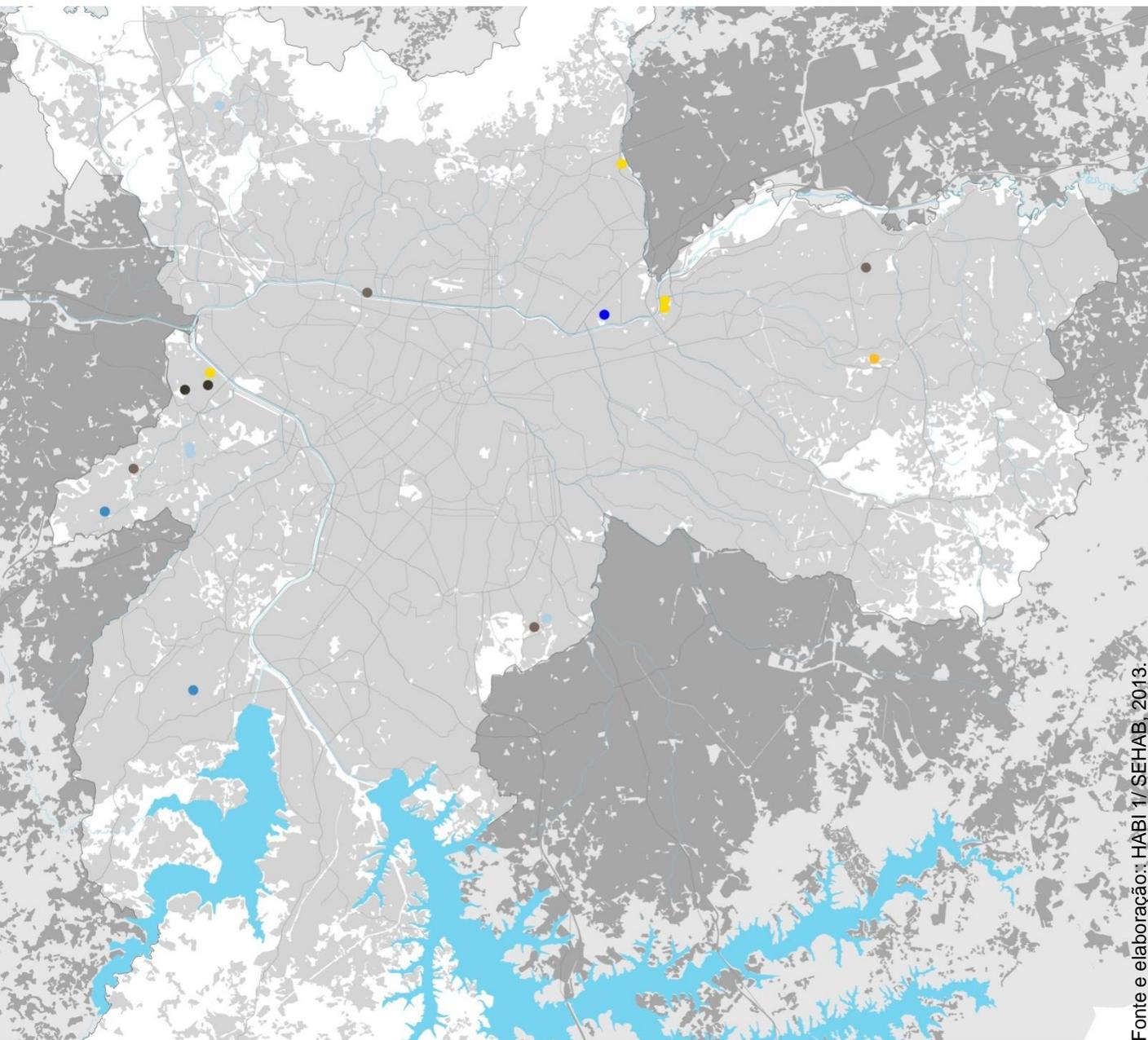


REQUALIF. CONCLUÍDA: 4.620

- sem regulariz.: 940** (4,1%)
- regularização concluída do lote: 296** (1,3%)
- regularização em andamento das edificações: 2.904** (12,7%)
- UHs comercializ.: 480** (2,1%)

ZEIS 1 – conjuntos habitacionais HABI: 22.890 domicílios

REQUALIFICAÇÃO EM ANDAMENTO: 8.165 dom. (35,7%)



REQUALIF. CONCLUÍDA: 4.620

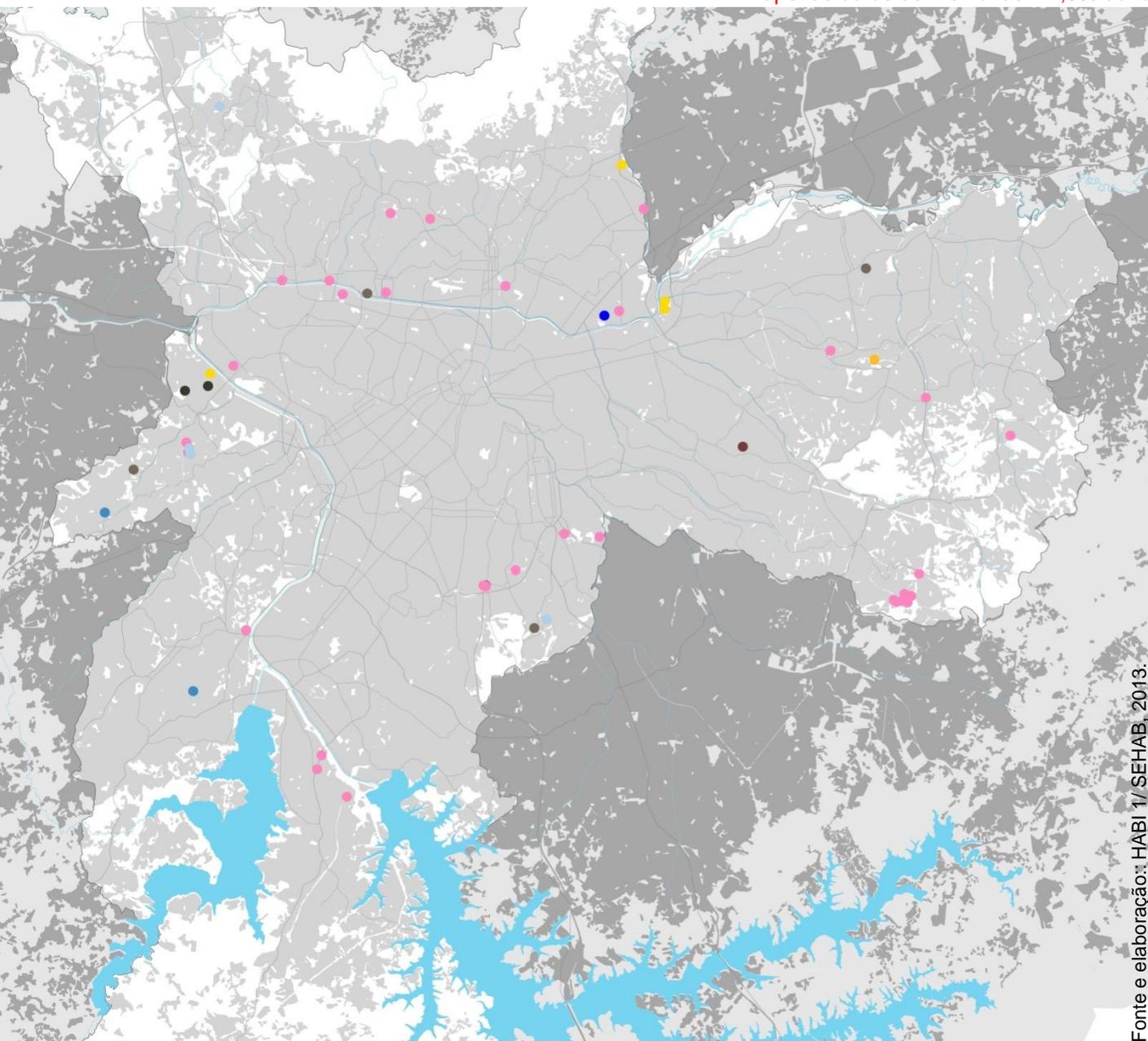
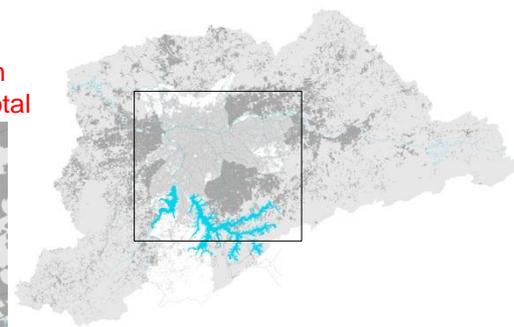
- sem regulariz.: **940** (4,1%)
- regularização concluída do lote: **296** (1,3%)
- regularização em andamento das edificações: **2.904** (12,7%)
- UHs comercializ.: **480** (2,1%)

REQUALIF. EM ANDAMENTO: 8.165

- sem regulariz.: **2.459** (10,7%)
- regularização concluída do lote: **1.222** (5,3%)
- regularização em andamento das edificações: **4.484** (19,6%)

ZEIS 1 – conjuntos habitacionais HABI: 22.890 domicílios

SEM INTERVENÇÃO: 10.105 (44,1%) > estão incluídas unidades que sofreram apenas obras de melhorias: 11,5% do total



REQUALIF. CONCLUÍDA: 4.620

- sem regulariz.: **940** (4,1%)
- regularização concluída do lote: **296** (1,3%)
- regularização em andamento das edificações: **2.904** (12,7%)
- Uhs comercializ.: **480** (2,1%)

REQUALIF. EM ANDAMENTO: 8.165

- sem regulariz.: **2.459** (10,7%)
- regularização concluída do lote: **1.222** (5,3%)
- regularização em andamento das edificações: **4.484** (19,6%)

SEM INTERVENÇÃO: 10.105

- sem regulariz.: **9.785** (42,7%)
- regularização concluída do lote: **80** (0,3%)
- Uhs comercializadas: **240** (1%)

* "Regularização Concluída" refere-se ao registro em cartório.

ZEIS 1 – conjuntos habitacionais HABI: 22.890 domicílios

(Conjuntos Cingapura, Prover e Guarapiranga construídos até 2004. Após essa data as UHs estão inseridas no Programa de Urbanização de Favelas)

> CLASSIFICAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE SEHAB, CONFORME AS ETAPAS DE REGULARIZAÇÃO E SITUAÇÃO DAS OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO*

		Processo de Regularização Fundiária				TOTAL
		Sem regularização	Regularização concluída do lote	Regularização em andamento das edificações	Unidades comercializadas	
Obras de requalificação	Requalificação concluída	940 (4.1%)	296 (1.3%)	2.904 (12.7%)	480 (2.1%)	4.620 (20.2%)
	Requalificação em andamento	2.459 (10.7%)	1.222 (5.3%)	4.484 (19.6%)	0	8.165 (35.7%)
	Sem intervenção	9.785 (42.7%)	80 (0.3%)	0	240 (1.0%)	10.105 (44.1%)
		13.184 (57.6%)	1.598 (7.0%)	7.388 (32.3%)	720 (3.1%)	22.890 (100%)

Nota 1: Na categoria "Sem Intervenção", estão incluídas as unidades que sofreram apenas obras de melhorias (11,5% do total de unidades).

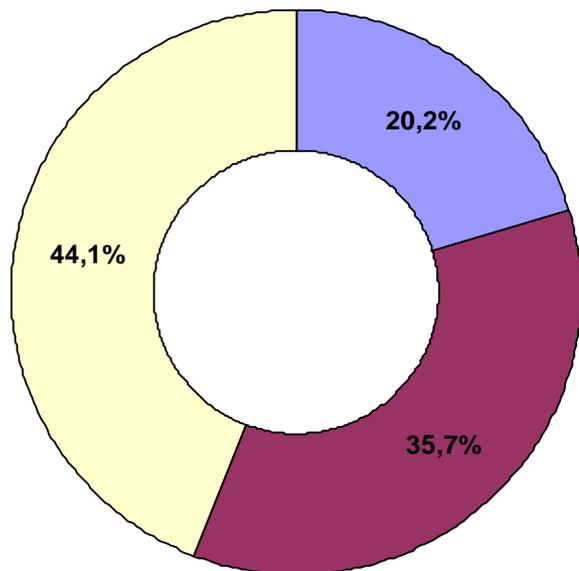
Nota 2: "Regularização Concluída" refere-se ao registro em cartório.

***REQUALIFICAÇÃO:** obras de recuperação em conjuntos habitacionais, contemplando também a recuperação dos equipamentos de segurança, com a finalidade de dotar os empreendimentos das condições necessárias à sua regularização.
(fonte: Programa 3Rs, 2012)

ZEIS 1 – conjuntos habitacionais HABI: 22.890 domicílios

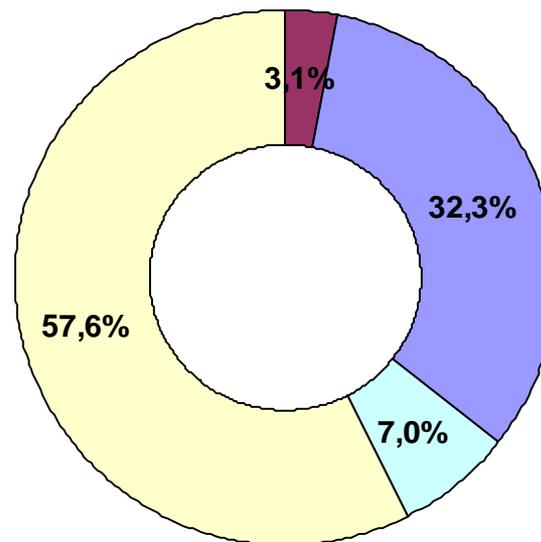
(Conjuntos Cingapura, Prover e Guarapiranga construídos até 2004. Após essa data as UHs estão inseridas no Programa de Urbanização de Favelas)

REQUALIFICAÇÃO:



- requalificação concluída
- requalificação em andamento
- sem intervenção

REGULARIZAÇÃO:



- unidades comercializadas
- regularização em andamento das edificações
- regularização concluída do lote
- sem regularização

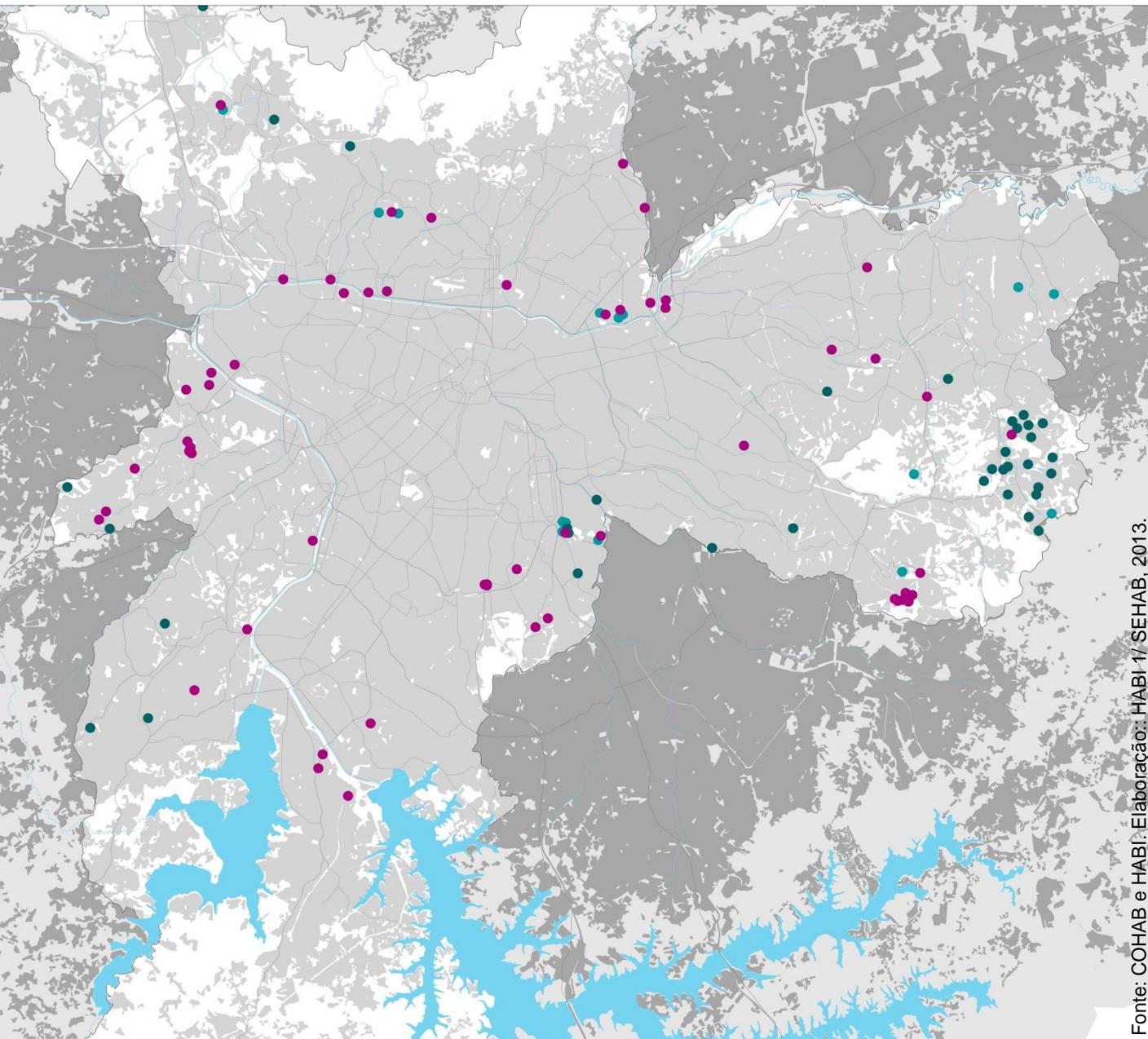
• **Obras de requalificação atenderam mais de 50% dos conjuntos, enquanto a regularização atendeu menos de 10%.**

ZEIS 1

intervenções em **conjuntos habitacionais**
COHAB

ZEIS 1 – conjuntos habitacionais COHAB: 102.269 domicílios

> Dados extraídos do mapeamento de 2006



CONJUNTOS COHAB: 102.269

● regularização em andamento:
11.040 (11,8%)

● regularizado: **82.279** (88,2%)

CONJUNTOS HABI: 22.890

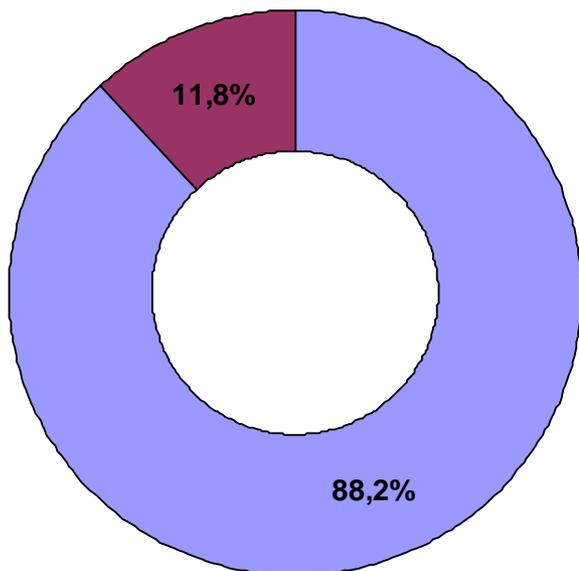
● todos os conjuntos HABI

Fonte: COHAB e HABI. Elaboração: HABI-1/ SEHAB, 2013.

ZEIS 1 – conjuntos habitacionais COHAB: 102.269 domicílios

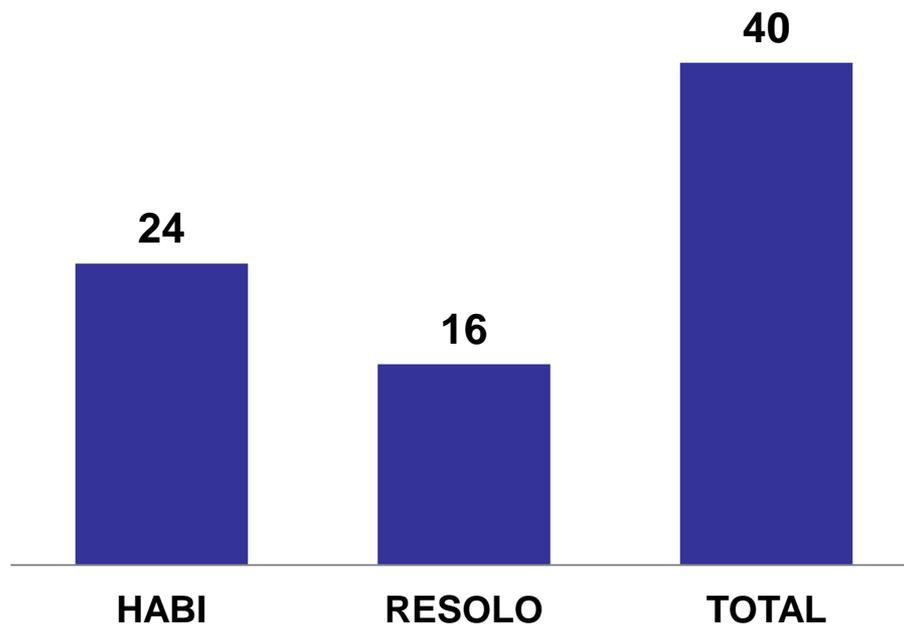
	Regularização em andamento	Regularizados	TOTAL
Conjuntos	11.040 (11,8%)	82.279 (88,2%)	93.319 (100%)

Nota 1: Mapeamento de 2006.



■ regularizado
■ regularização em andamento

ZEIS 1 – Conselhos Gestores

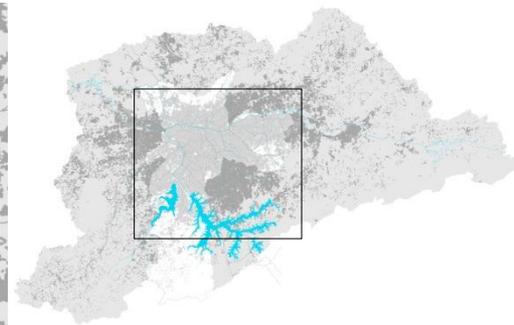
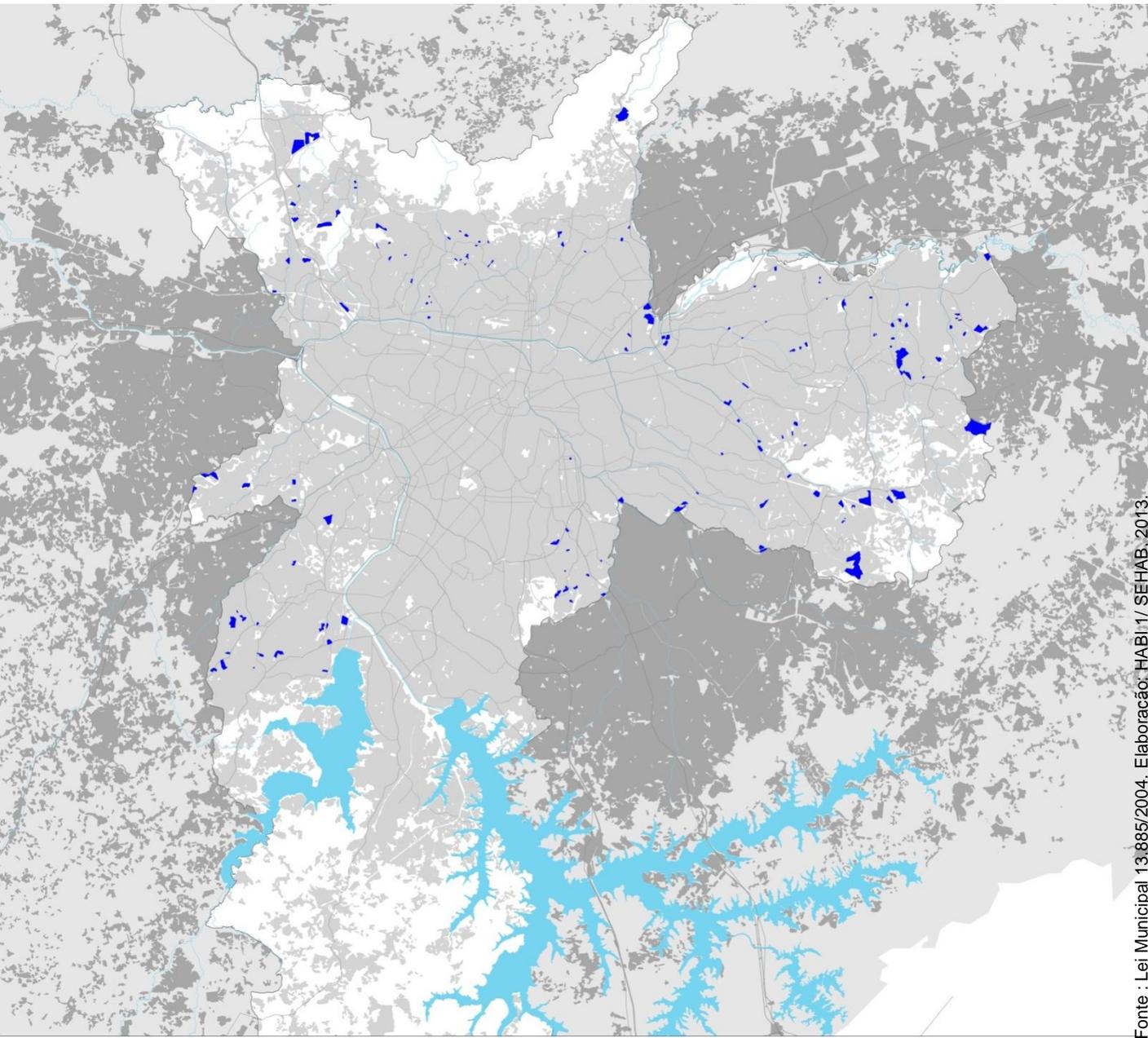


Do total de 640 ZEIS 1, 40 tiveram Conselhos Gestores para discutir e deliberar sobre a urbanização ou regularização.

ZEIS 2

**Intervenções em áreas
desocupadas**

ZEIS 2 – Lei Municipal 13.885/2004

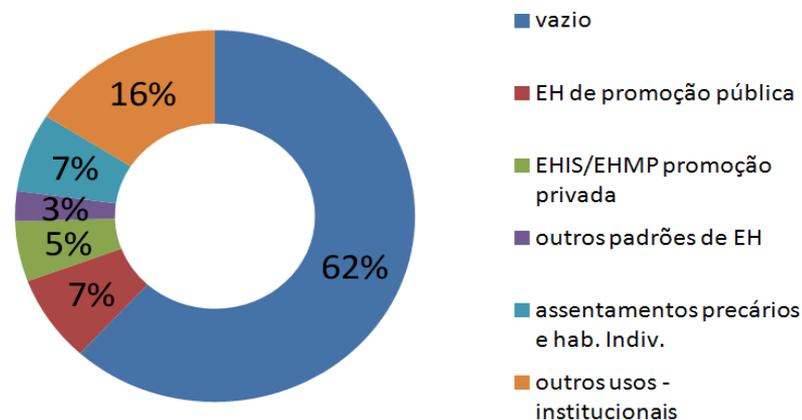


ZEIS 2: 147 perímetros

ZEIS 2 –

Ocupação por uso	Área aproximada (m ²)
Uso	
vazio	4.792.950
EH de promoção pública	582.715
EHIS/EHMP promoção privada	407.125
outros padrões de EH	201.162
assentamentos precários e hab. Indiv.	530.910
outros usos - institucionais	1.240.280
total	7.755.142,00

ZEIS 2 - comprometimento da área total das ZEIS 2 por padrão de ocupação



Vazio: área não edificada ou subutilizada.

EH de promoção pública: empreendimento habitacional promovido pelo poder público.

EHIS/EHMP promoção privada: empreendimento de HIS ou de HMP promovido pelo setor privado

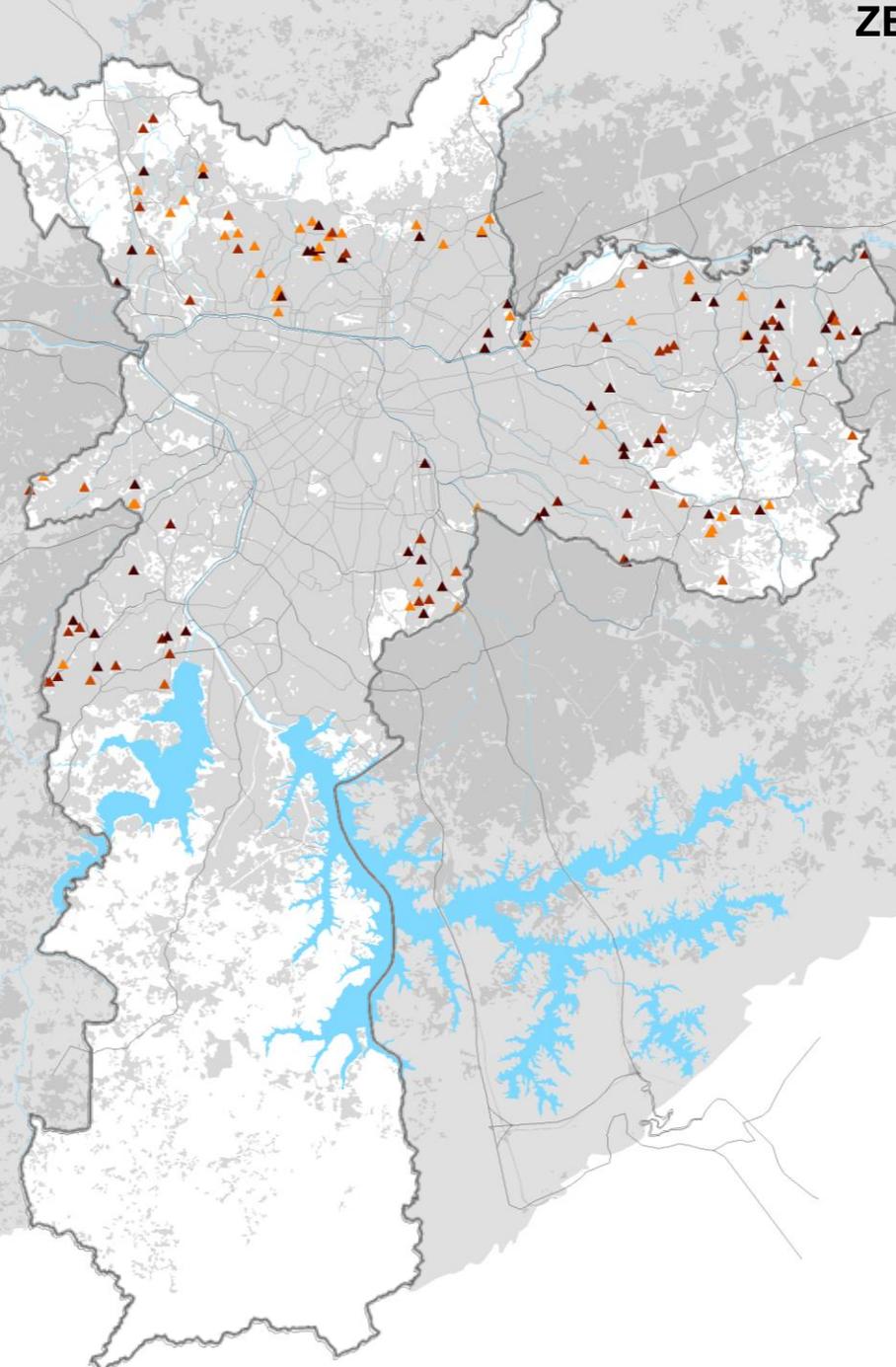
Outros padrões de EH: empreendimento habitacional de médio e alto padrão, para além do HMP

Assentamentos precários e hab. Indiv.: favelas e moradias irregulares

Outros usos institucionais: CEU, escolas, creches, parques, estação de tratamento de água, terminal de ônibus.

ZEIS 2 – Grau de ocupação

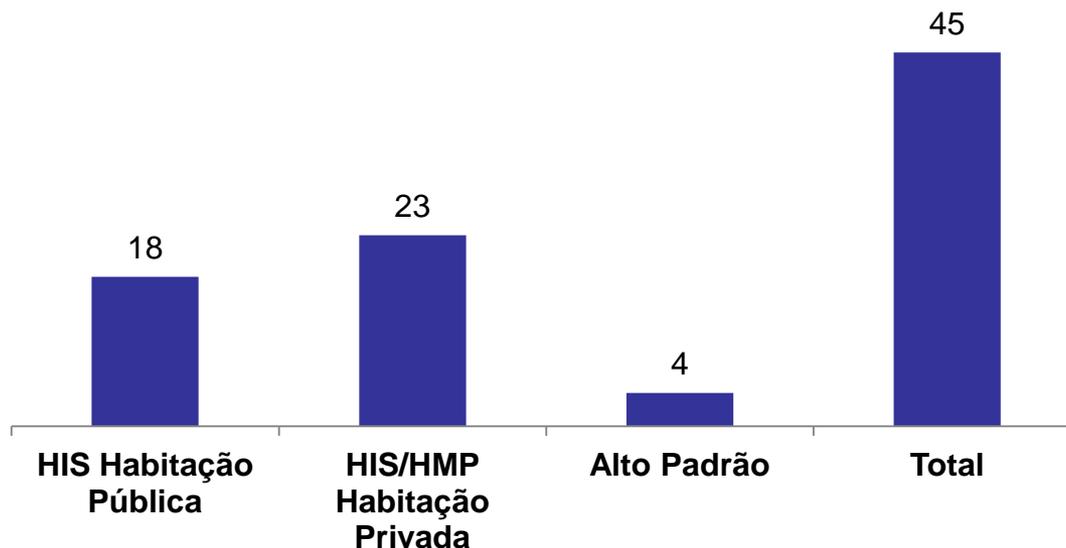
Fonte: Levantamento de campo realizado por equipe DEURB/HABI entre junho 2012 e março 2013.
Elaboração: SMDU/DEURB



Grau de Ocupação	
▲	0% a 1% (46)
▲	1% a 13% (12)
▲	13% a 82% (30)
▲	82% a 99% (10)
▲	100% (49)

ZEIS 2 –

Promoção habitacional em ZEIS 2 - número de empreendimentos por tipo de promotor (situação 2012/13 observada em vistorias)



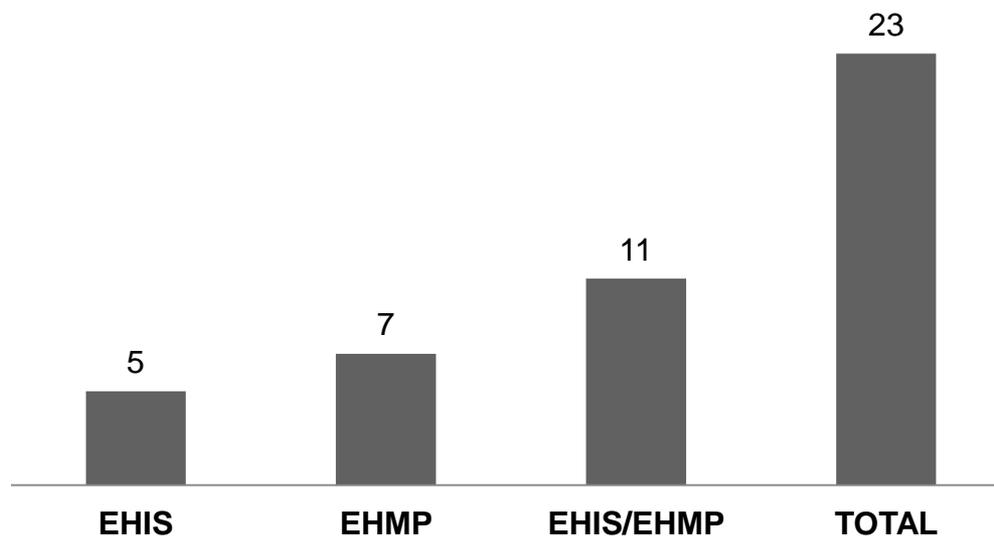
45 empreendimentos habitacionais foram produzidos em ZEIS 2 até 2013, dos quais 18 HIS produzidas pelo poder público, 23 empreendimentos de HIS e HMP promovidos pelo setor privado e 4 empreendimentos residenciais de alto padrão, também produzidos pela incorporação privada.

Entre HIS e HMP, **56% dos empreendimentos foram produzidos por promotores privados.**

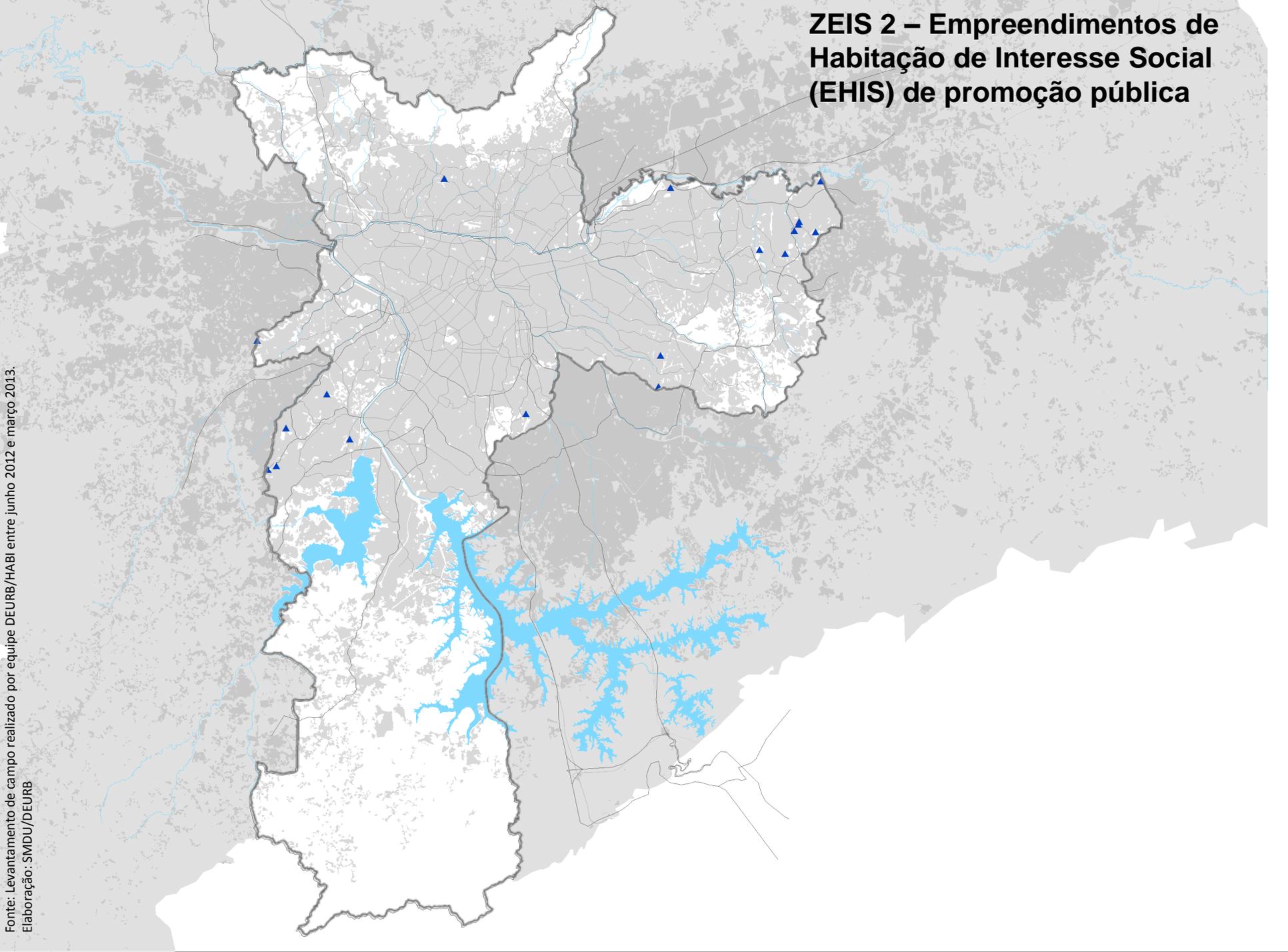
Fonte: levantamentos de vistoria realizados entre junho de 2012 e março de 2013 por equipe DEURB/HABI.

ZEIS 2 –

ZEIS 2 - HIS e HMP de promoção privada (situação 2012/13 observada em vistorias)

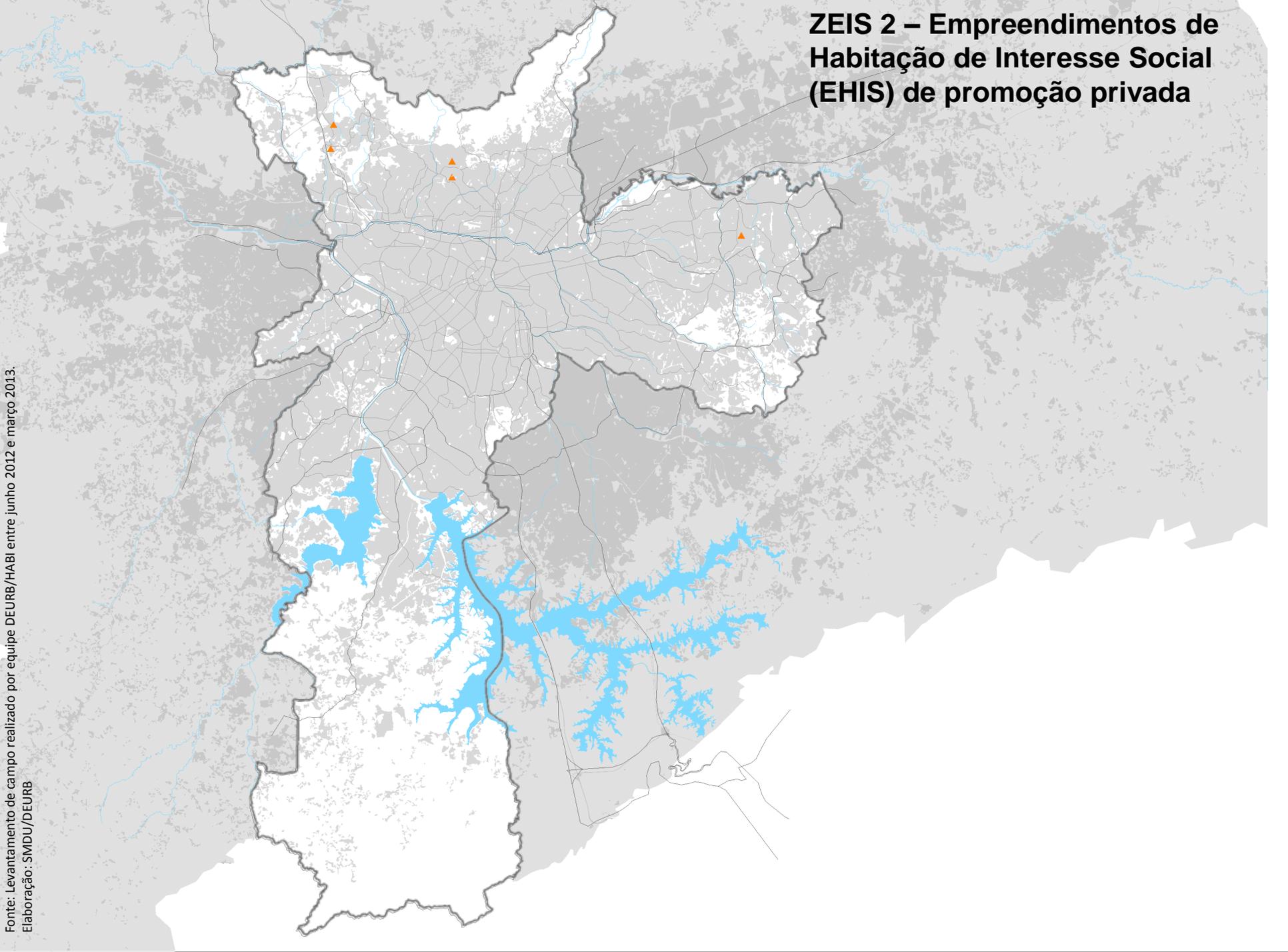


ZEIS 2 – Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) de promoção pública



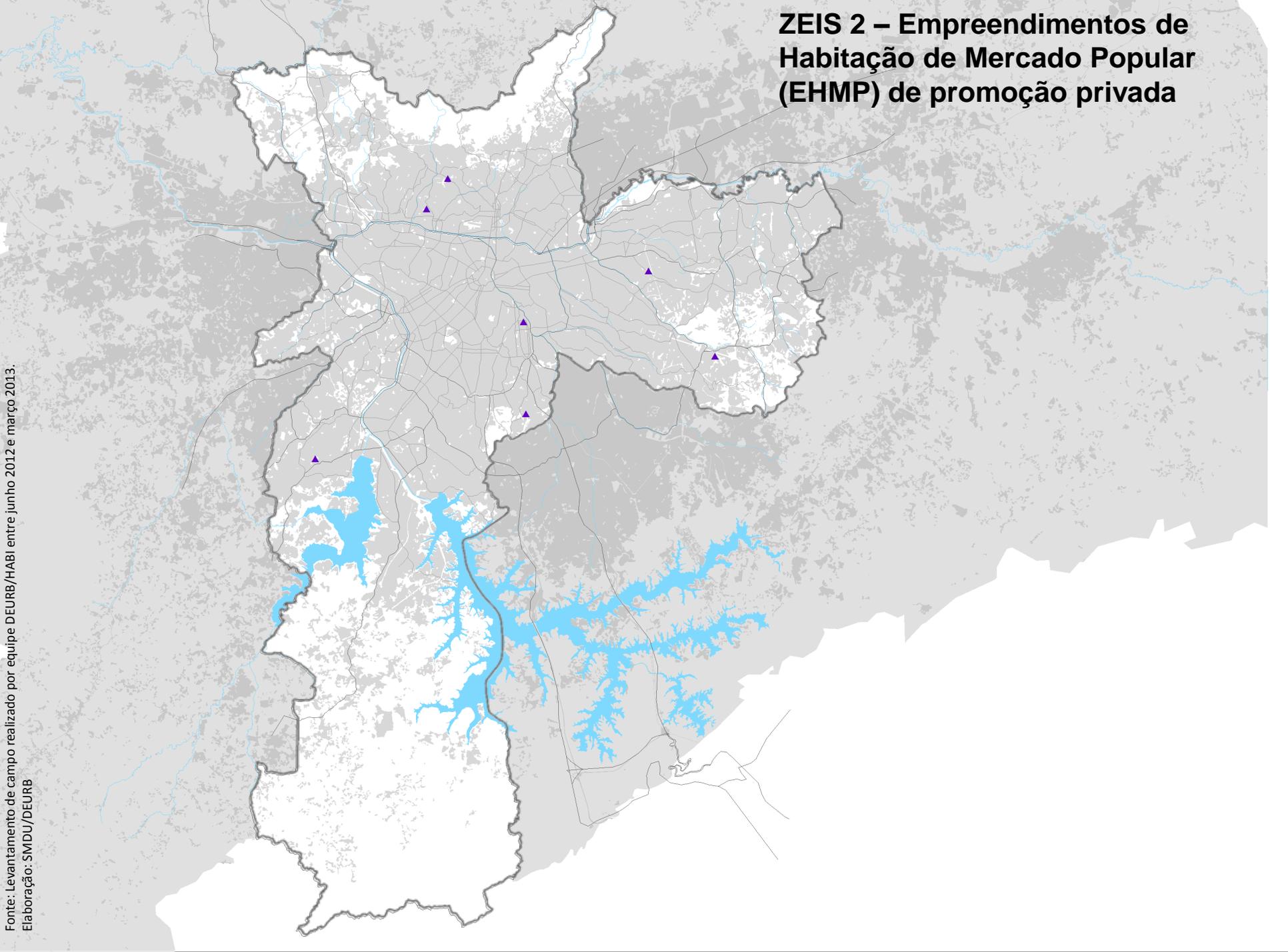
Fonte: Levantamento de campo realizado por equipe DEURB/HABI entre junho 2012 e março 2013.
Elaboração: SMDU/DEURB

ZEIS 2 – Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) de promoção privada



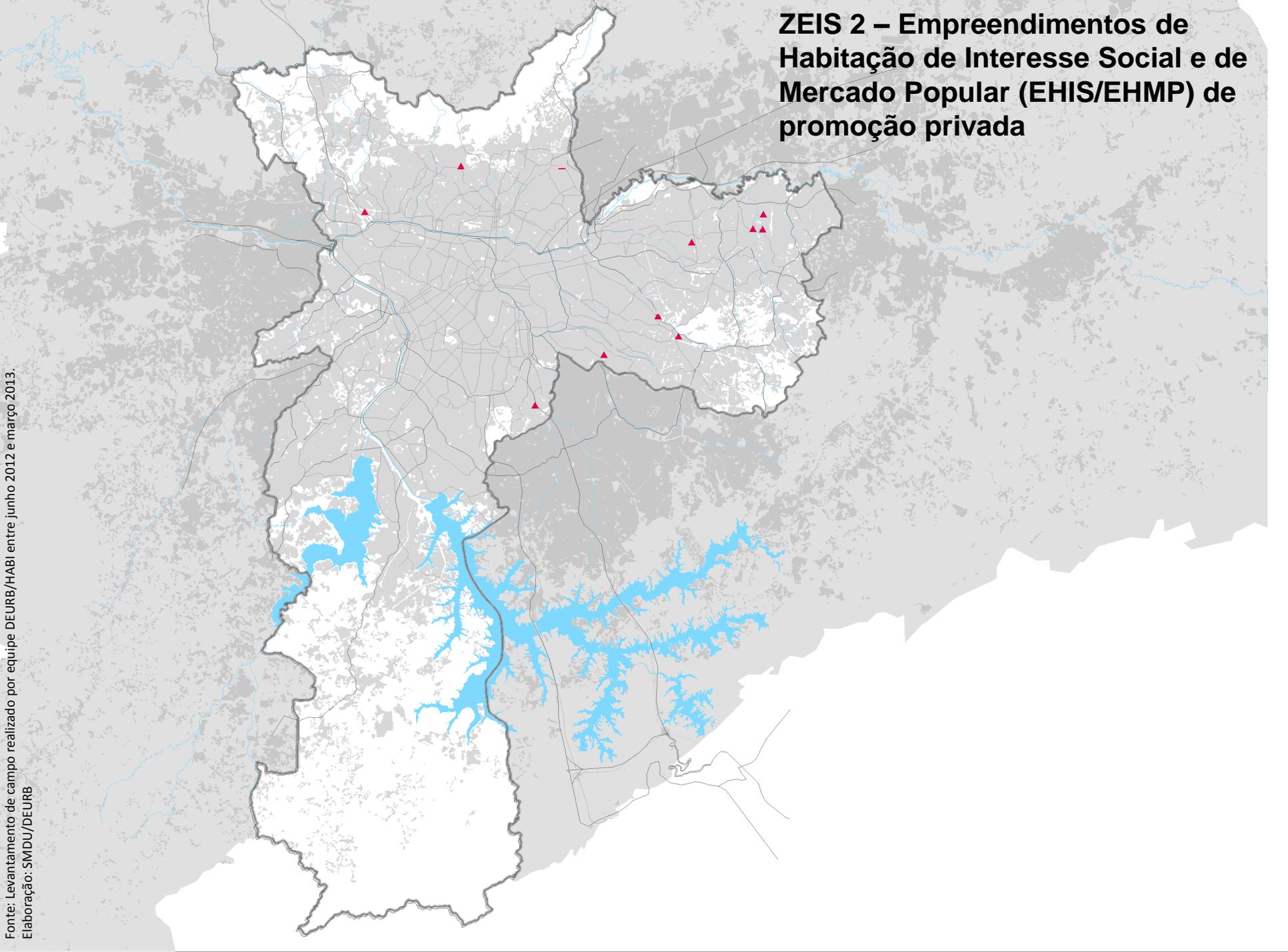
Fonte: Levantamento de campo realizado por equipe DEURB/HABI entre junho 2012 e março 2013.
Elaboração: SMDU/DEURB

ZEIS 2 – Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (EHMP) de promoção privada



Fonte: Levantamento de campo realizado por equipe DEURB/HABI entre junho 2012 e março 2013.
Elaboração: SMDU/DEURB

ZEIS 2 – Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e de Mercado Popular (EHIS/EHMP) de promoção privada



Fonte: Levantamento de campo realizado por equipe DEURB/HABI entre junho 2012 e março 2013.
Elaboração: SMDU/DEURB

ZEIS 2 – C 012



 ZEIS 2

Fonte: DEURB, 2013.

Área total: 7.290m²

100% da área foi construída.

Habitação promoção privada: MCMV → entregue em 2010, 4 torres de 13 andares cada.

Ipiranga.

ZEIS 2 – C 008

ZEIS 1 

ZEIS 2 

Assentamento precário 



Fonte: Habisp, 2013.



Fonte: DEURB, 2013.

Área total: 21.130 m²

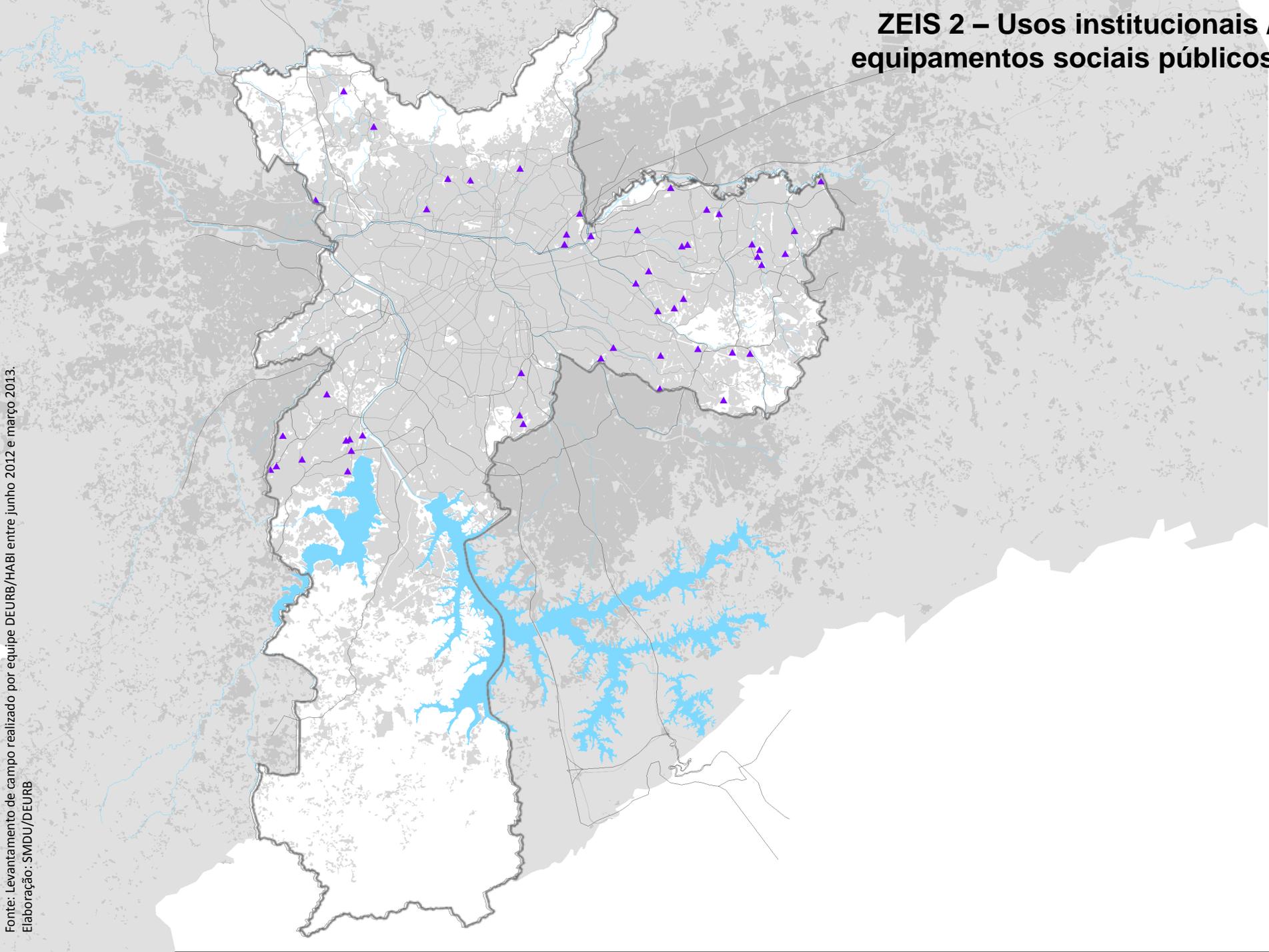
60% da área continua vazia.

Habitação provisão pública: CDHU → 20% da área = 12.700m² de terreno para HIS.

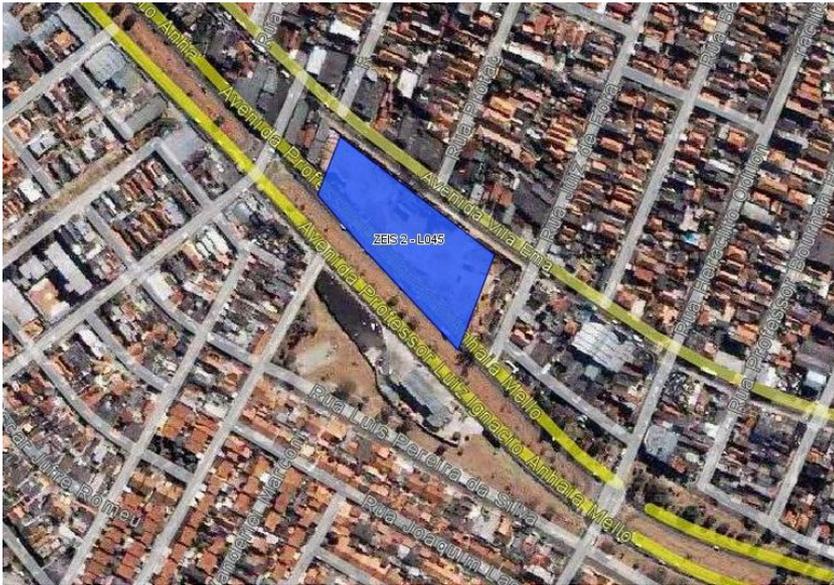
Habitação promoção privada: MCMV → 20% da área = 12.700m² de terreno para HMP.

Sacomã.

ZEIS 2 – Usos institucionais / equipamentos sociais públicos



ZEIS 2 – L 045



Fonte: Habisp, 2013.

 ZEIS 2

Área total: 8.450 m²
10% da área continua vazia.
90% da área deu lugar a uma Escola Municipal.
Vila Prudente



Fonte: DEURB, 2013.



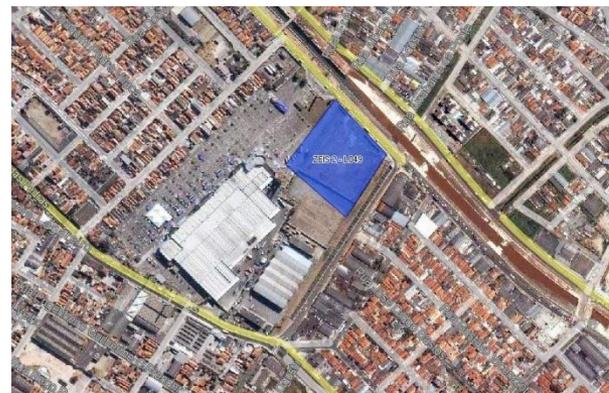
Fonte: DEURB, 2013.

ZEIS 2 – L 049



Fonte: DEURB, 2013.

Área total: 18.600 m²
100% da área continua vazia.
Aricanduva

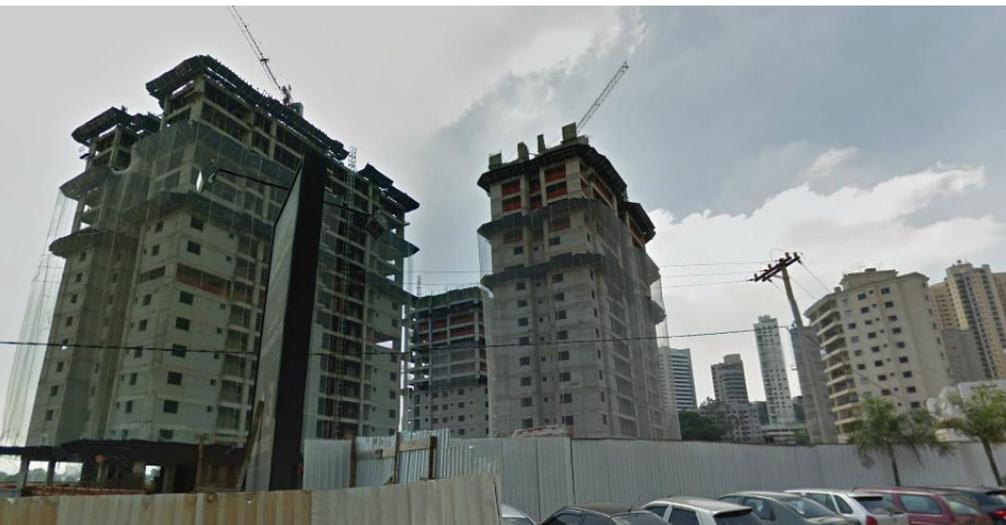


Fonte: Habisp, 2013.



ZEIS 2

ZEIS 2 – W 025



Fonte: Google.



Fonte: Habisp, 2013.

 ZEIS 1

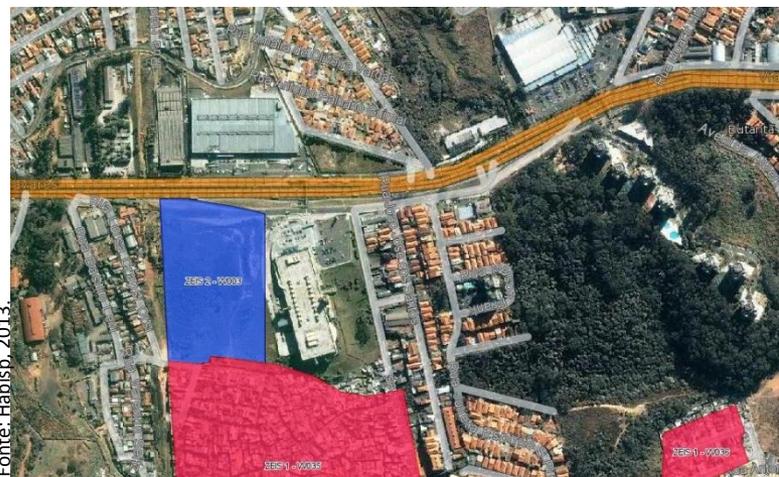
 ZEIS 2

ZEIS 2 – L 049



Fonte: Google.

Fonte: Habisp, 2013.



 ZEIS 1

 ZEIS 2

Fonte: HABI, 2012.



ZEIS 2 – N 046

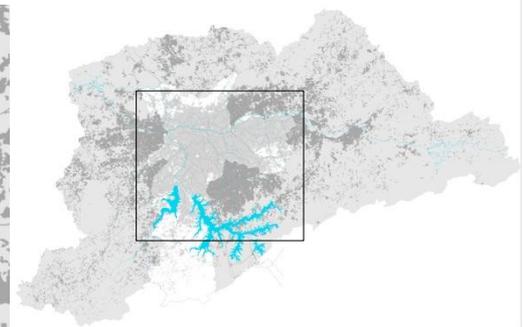
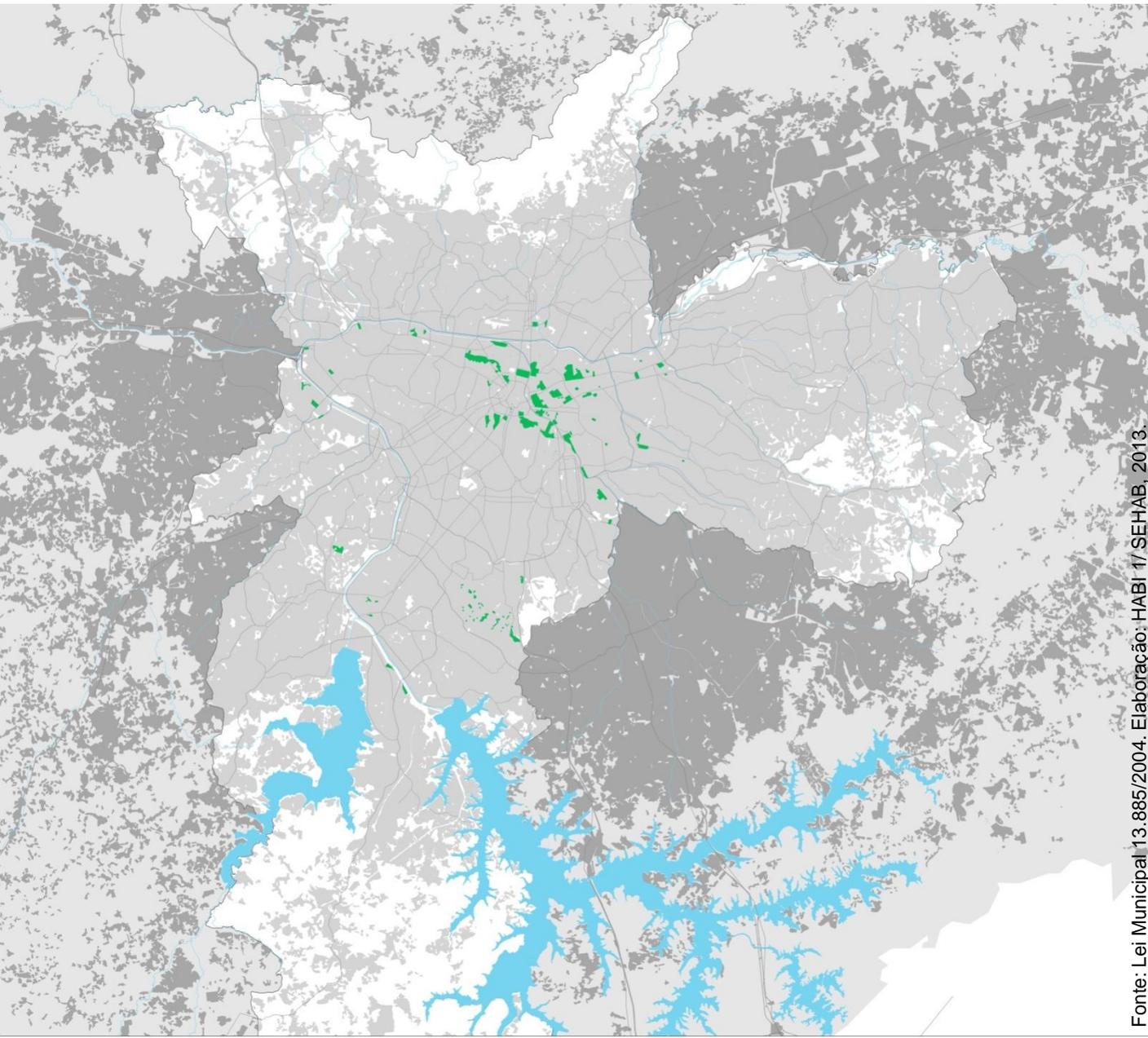


Fonte: Habisp, 2013.

 ZEIS 2

ZEIS 3

ZEIS 3 – Lei Municipal 13.885/2004



ZEIS 3: 145 perímetros

Fonte: Lei Municipal 13.885/2004. Elaboração: HABI 1/SEHAB, 2013.

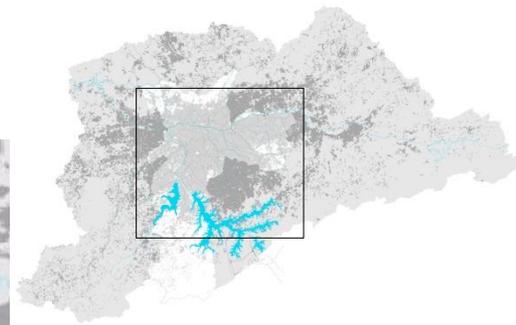
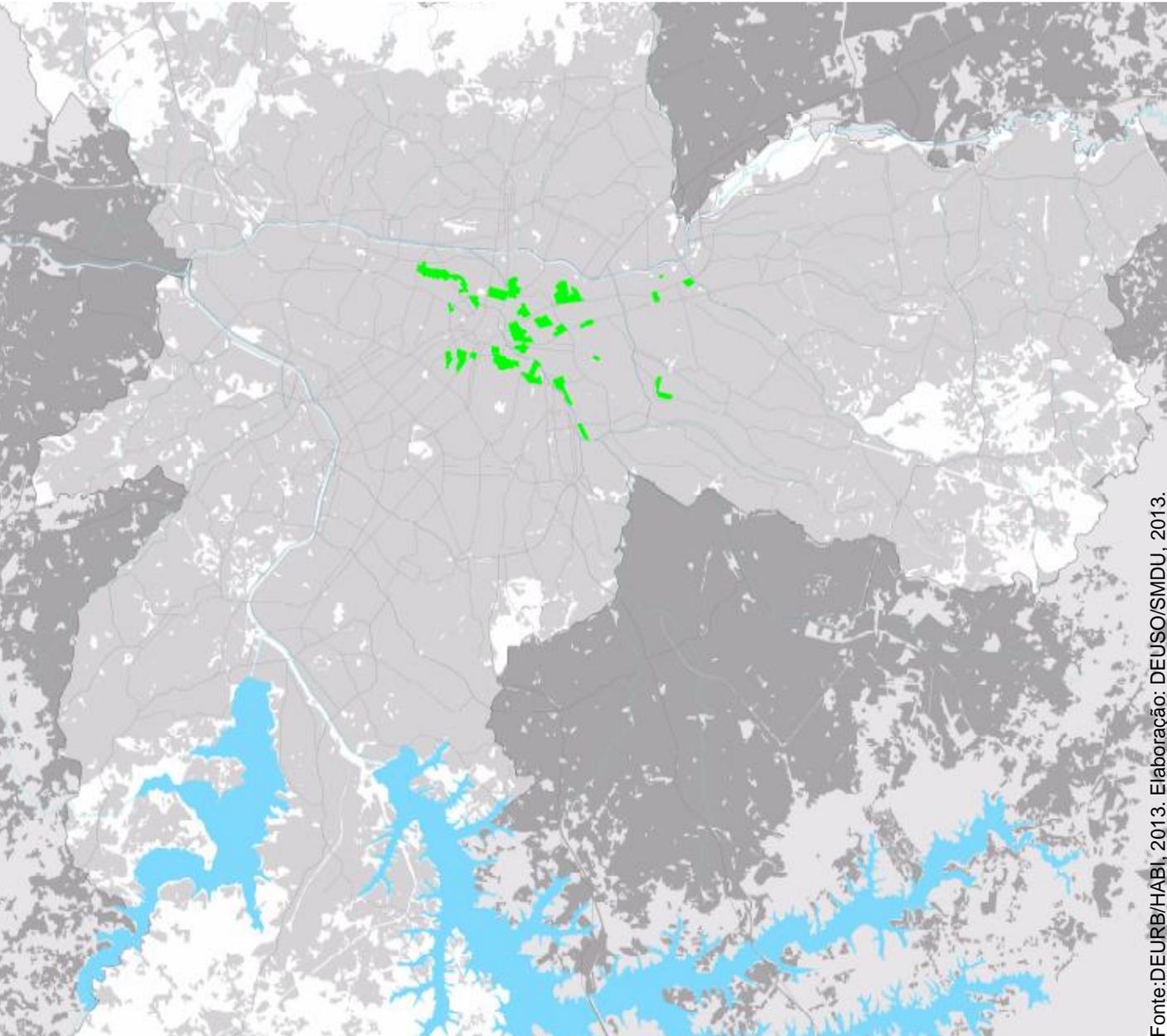
ZEIS 3 – Categorias de análise de desempenho		
	Quantidade	%
Lotes não utilizados / subutilizados	56	39%
Lotes em uso	35	24%
Lotes parte em uso / parte não utilizados / subutilizados	18	12%
Conjuntos de Quadras	27	19%
Edifícios	9	6%
TOTAL	145	100%

As categorias acima foram definidas única e exclusivamente para avaliar o desempenho das ZEIS 3. Não apresentam, portanto, conotação oficial ou institucional.

Fonte: SMDU/DEURB

ZEIS 3

CATEGORIAS DE ANÁLISE DE DESEMPENHO

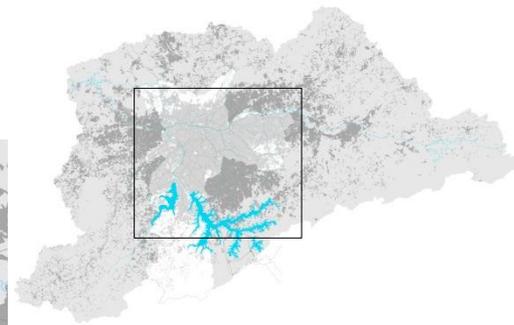
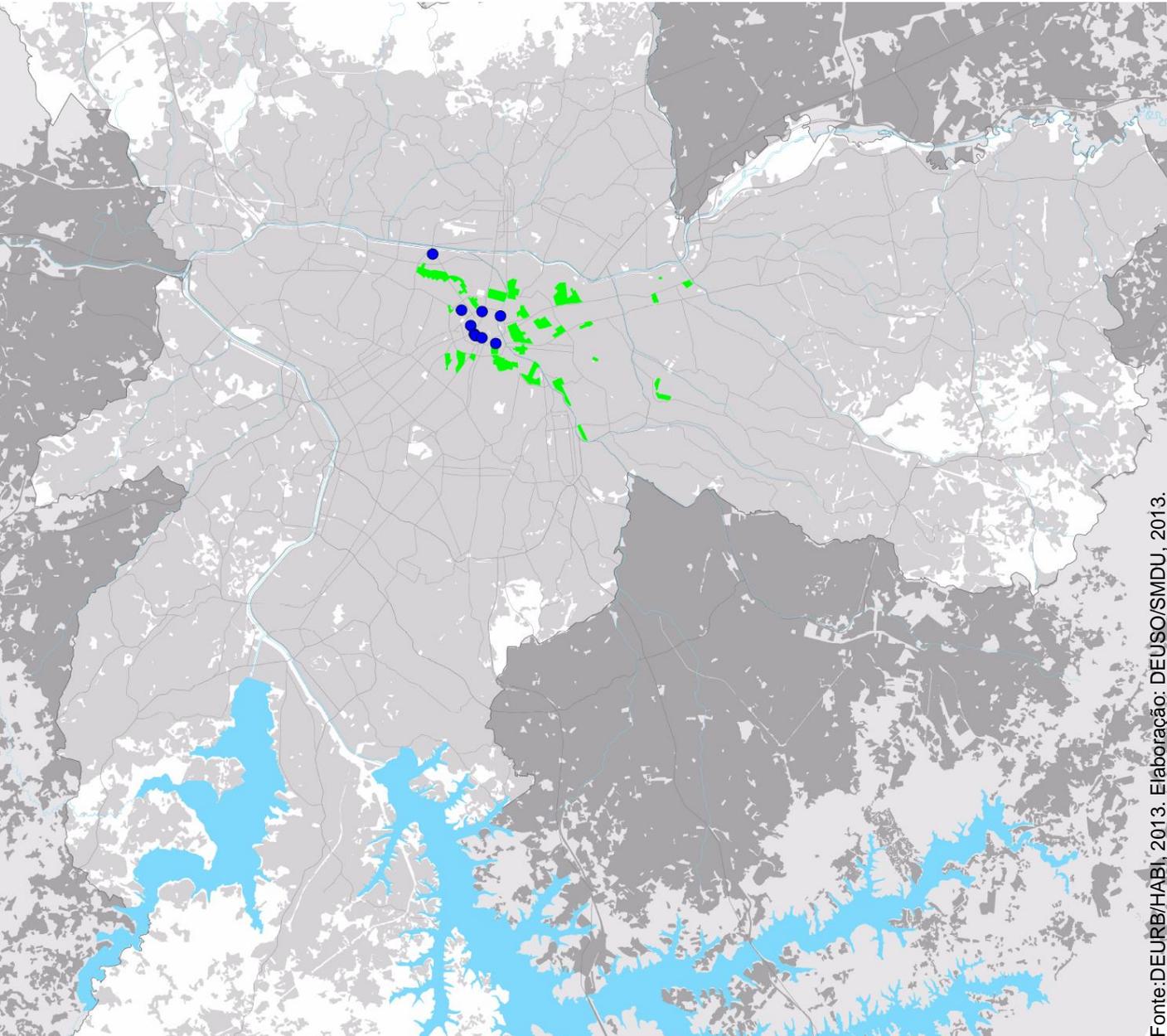


ZEIS 3 - CATEGORIAS:

 Conjunto de Quadras (27)

ZEIS 3

CATEGORIAS DE ANÁLISE DE DESEMPENHO



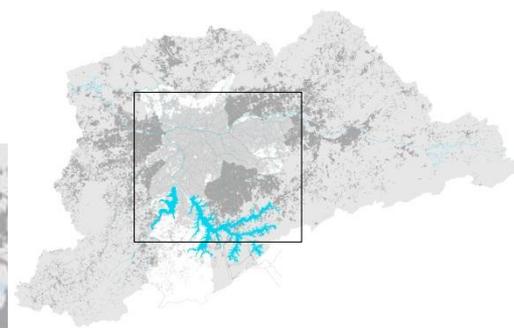
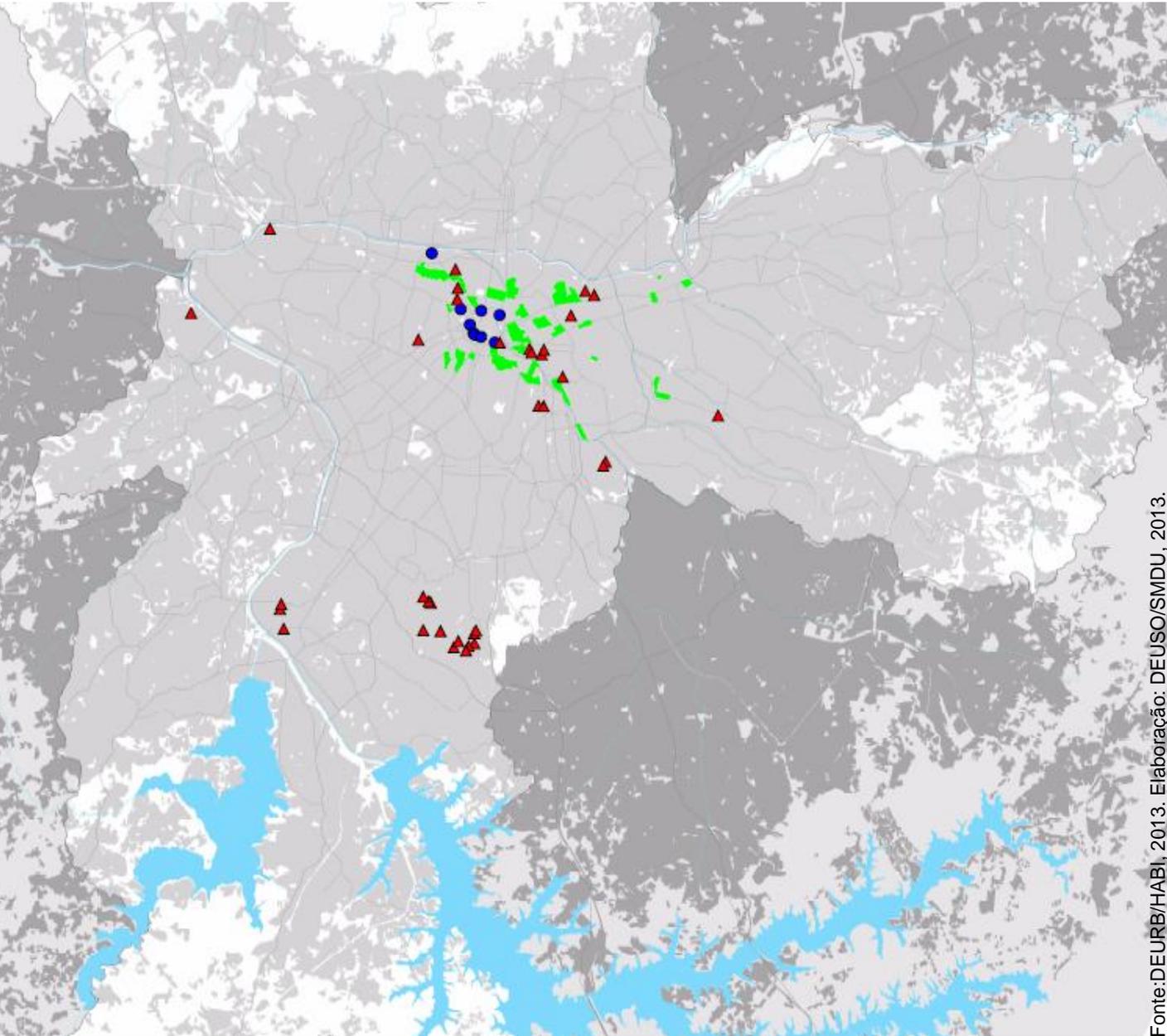
ZEIS 3 - CATEGORIAS:

 Conjunto de Quadras (27)

 Edifícios (9)

ZEIS 3

CATEGORIAS DE ANÁLISE DE DESEMPENHO



ZEIS 3 - CATEGORIAS:

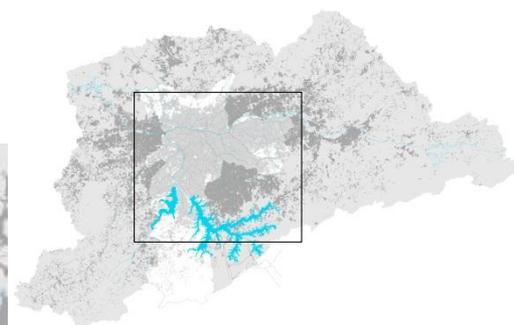
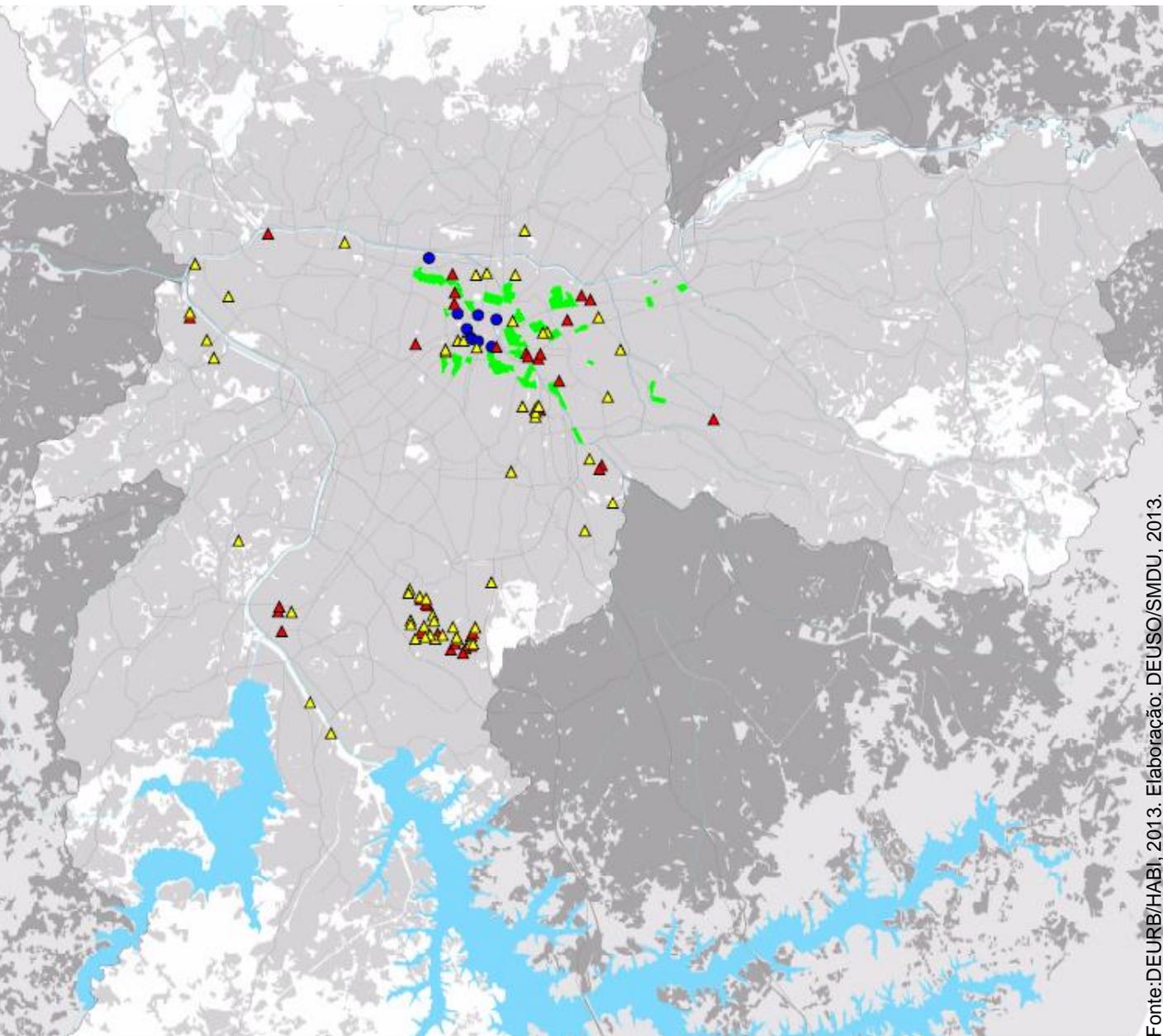
■ Conjunto de Quadras (27)

● Edifícios (9)

▲ Lotes em uso (35)

ZEIS 3

CATEGORIAS DE ANÁLISE DE DESEMPENHO



ZEIS 3 - CATEGORIAS:

■ Conjunto de Quadras (27)

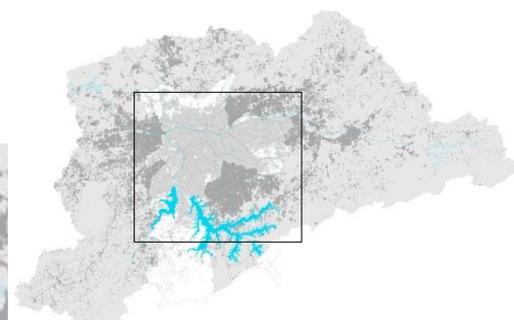
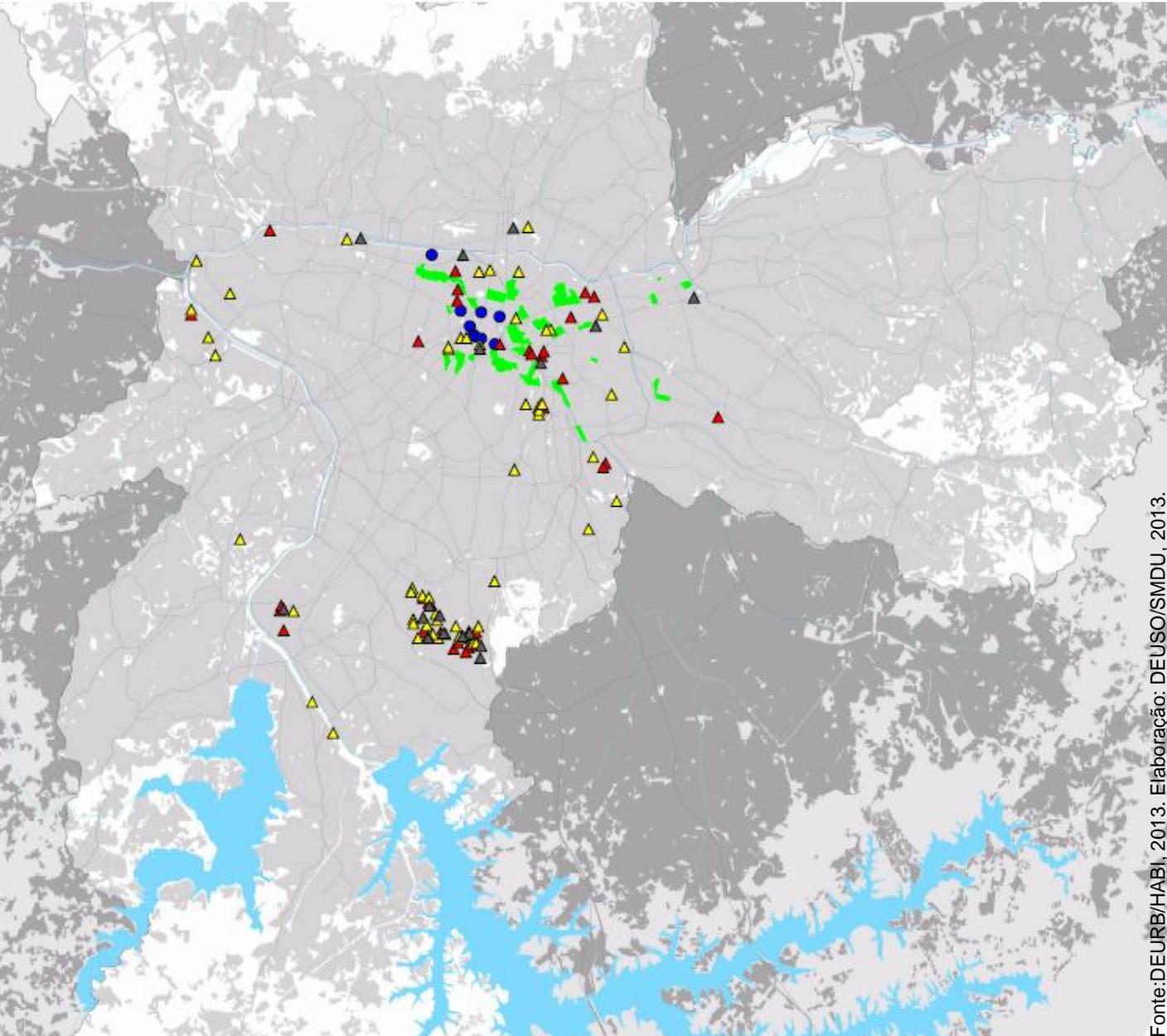
● Edifícios (9)

▲ Lotes em uso (35)

▲ Lote não utilizados /
subutilizados (56)

ZEIS 3

CATEGORIAS DE ANÁLISE DE DESEMPENHO



ZEIS 3 - CATEGORIAS:

■ Conjunto de Quadras (27)

● Edifícios (9)

▲ Lotes em uso (35)

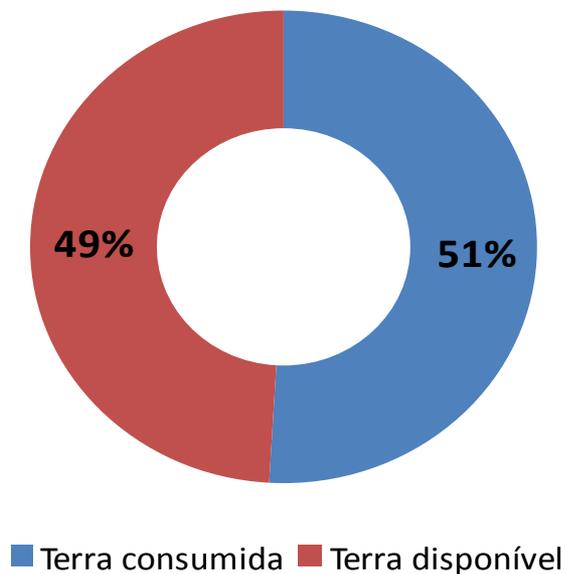
▲ Lote não utilizados / subutilizados (56)

▲ Lotes parte em uso / parte subutilizado (18)

ZEIS 3 – Categoria “Lotes não utilizados / subutilizados”:

Terra consumida por quantidade de ZEIS 3 da categoria	
19 ZEIS	100% da área consumida
33 ZEIS	100% da área disponível
22 ZEIS	Parcialmente consumidas
74 ZEIS	

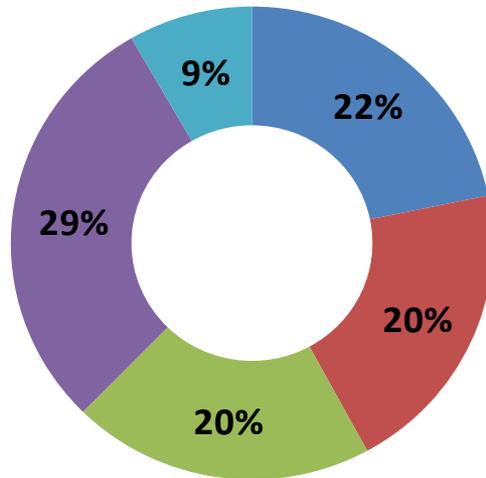
Lotes não utilizados / subutilizados – ZEIS 3	%	área (m ²)
Terra consumida	51%	550.721,00
Terra disponível	49%	531.147,06



A categoria “Lotes não utilizados/subutilizados” foi definida única e exclusivamente para avaliar o desempenho das ZEIS 3. Não apresenta, portanto, conotação oficial ou institucional.

Fonte: levantamentos de vistoria realizados entre fevereiro e março de 2013 por equipe DEURB/HABI.

ZEIS 3 – Categoria “Lotes não utilizados / subutilizados” - Terra consumida (% de área):



■ HIS público
■ EH Alto padrão
■ Outros Usos

■ HIS/HMP privado
■ Equipamentos Públicos



ZEIS L003 – Residencial Olarias

Fonte: DEURB, 2012.

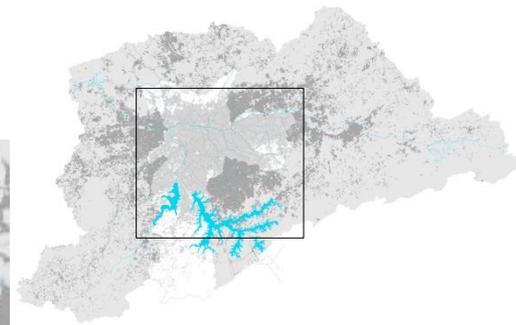
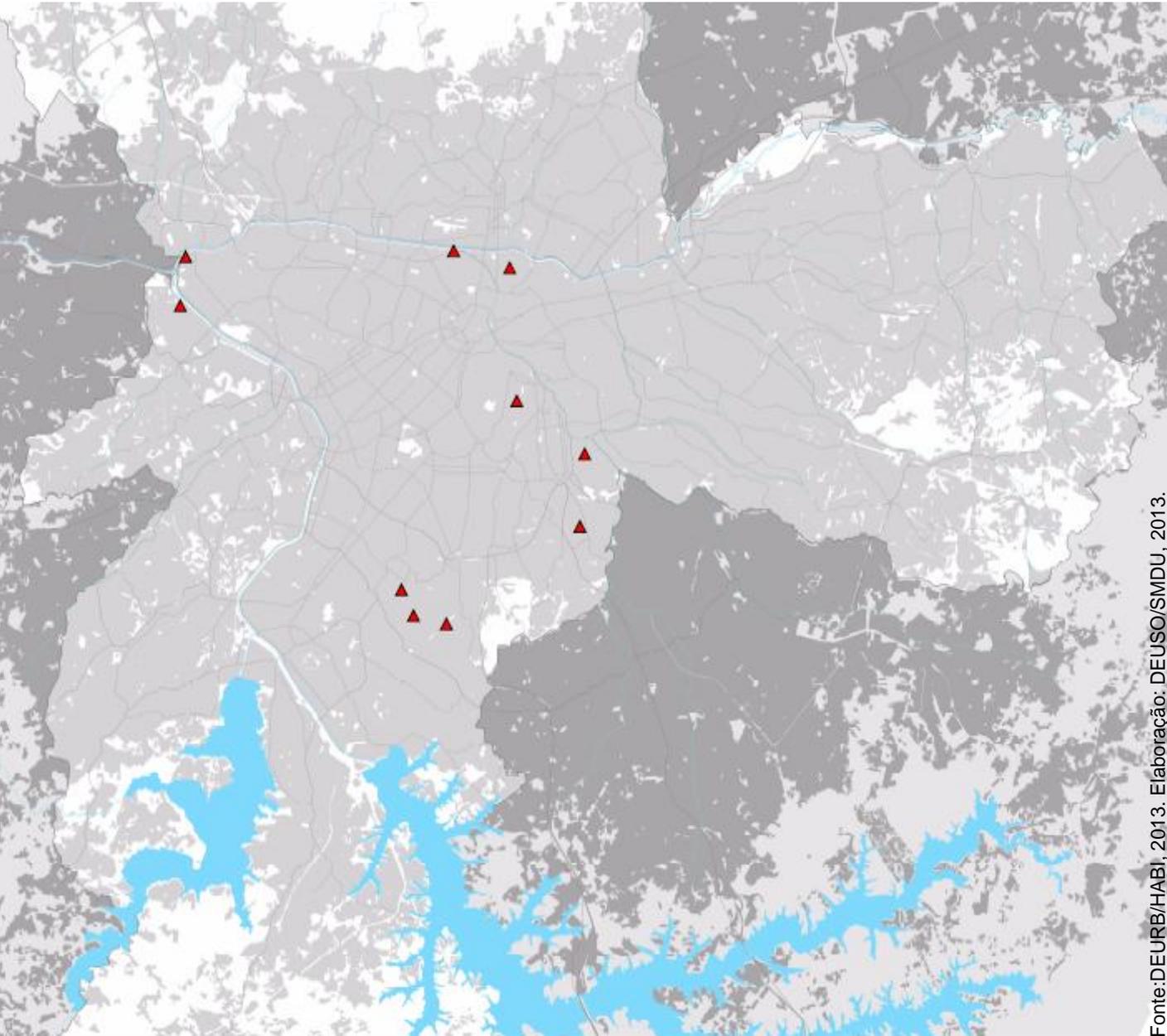


ZEIS L007 – Albergue municipal Casa de Simeão

Fonte: DEURB, 2012.

ZEIS 3 – Lotes Não Utilizados / Subutilizados

TERRA CONSUMIDA

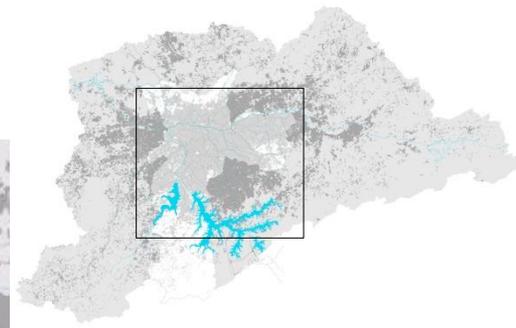
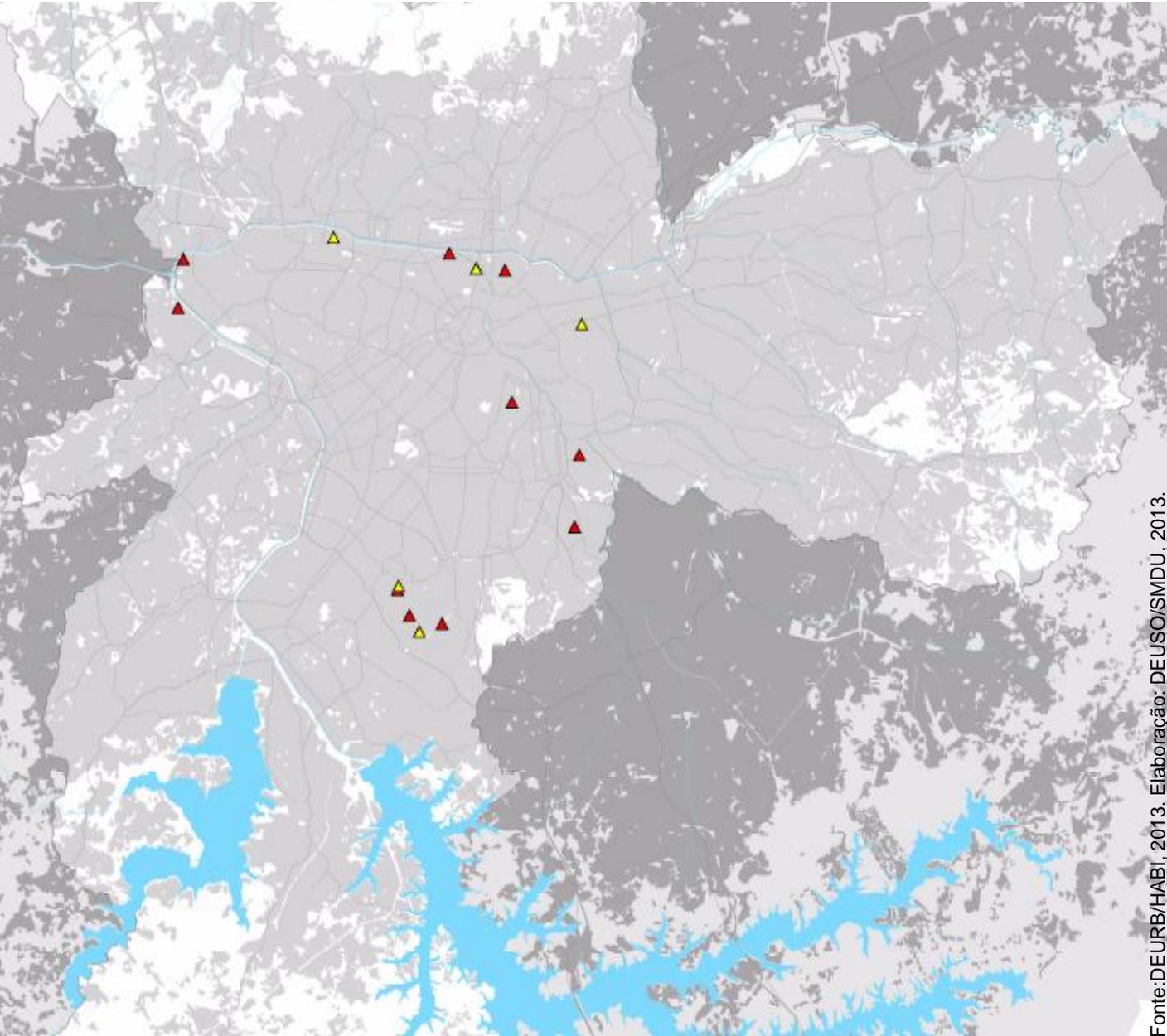


ZEIS 3 – Terra Consumida:

▲ EH HIS de promoção pública (10)

ZEIS 3 – Lotes Não Utilizados / Subutilizados

TERRA CONSUMIDA

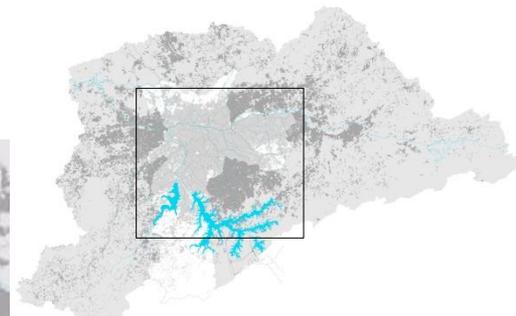
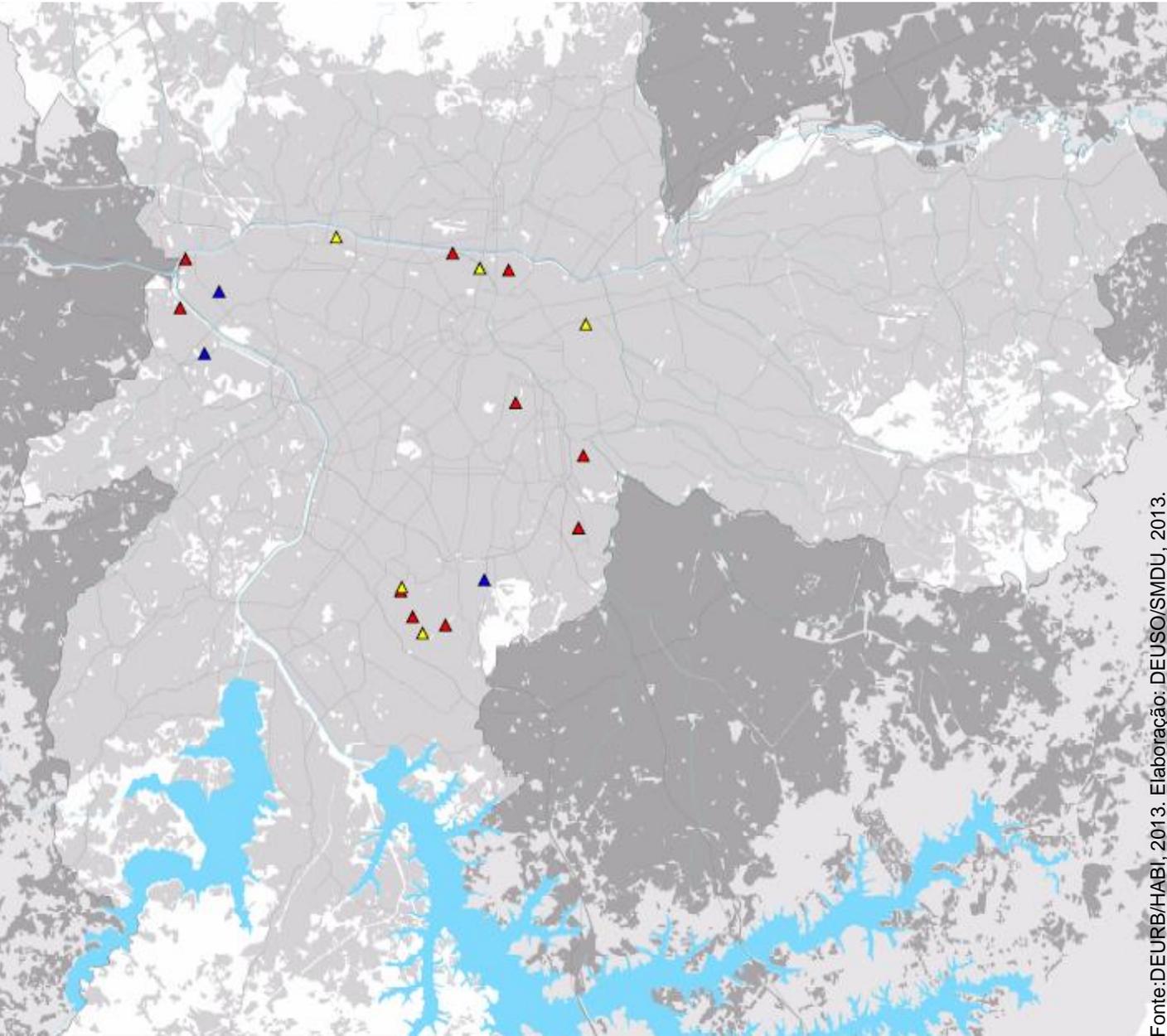


ZEIS 3 – Terra Consumida:

-  EH HIS de promoção pública (10)
-  EH HIS/HMP de promoção privada (5)

ZEIS 3 – Lotes Não Utilizados / Subutilizados

TERRA CONSUMIDA

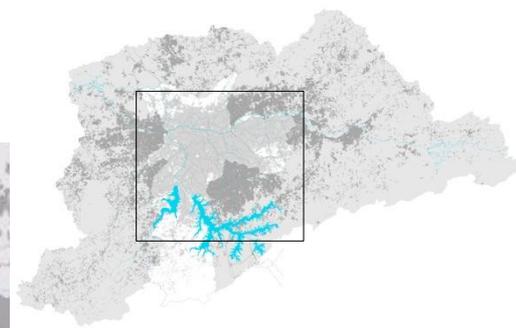
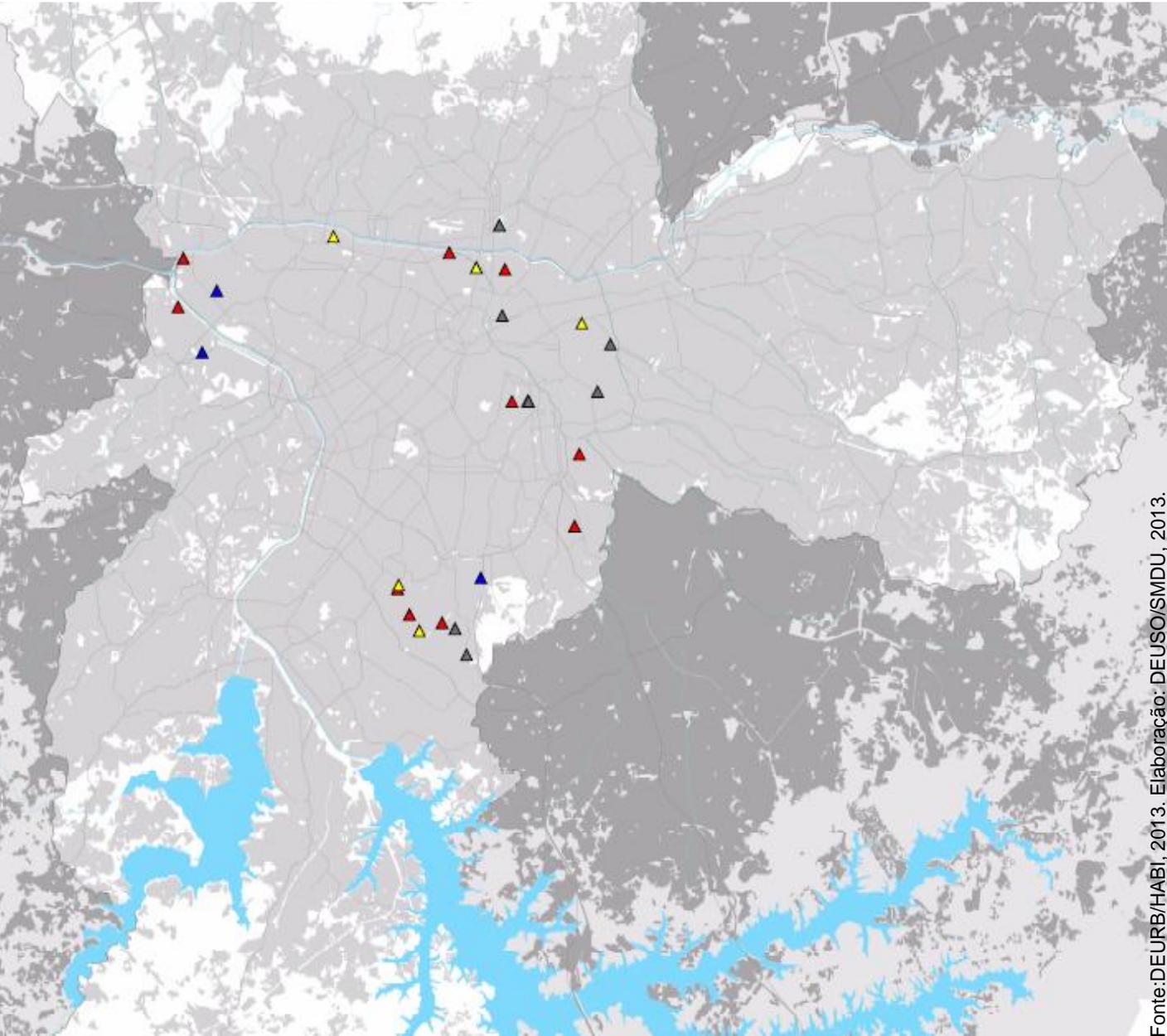


ZEIS 3 – Terra Consumida:

- ▲ EH HIS de promoção pública (10)
- ▲ EH HIS/HMP de promoção privada (5)
- ▲ EH de alto padrão (3)

ZEIS 3 – Lotes Não Utilizados / Subutilizados

TERRA CONSUMIDA

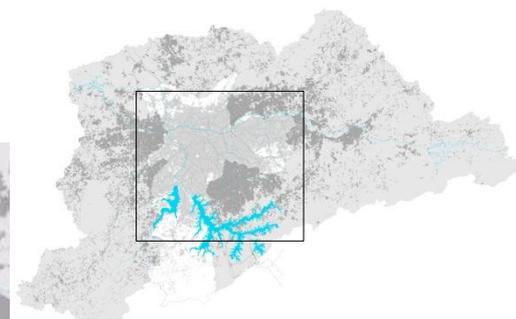
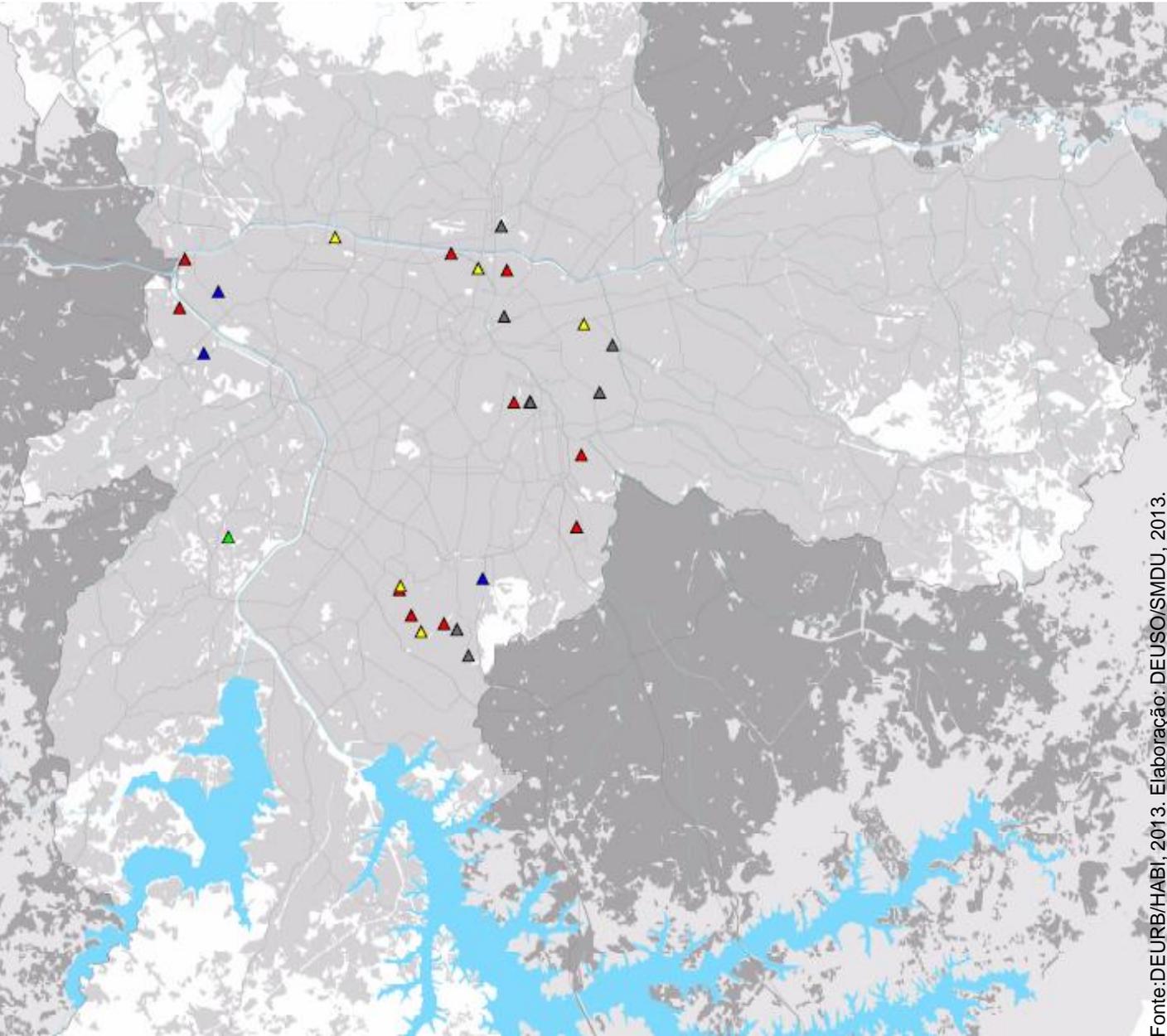


ZEIS 3 – Terra Consumida:

-  EH HIS de promoção pública (10)
-  EH HIS/HMP de promoção privada (5)
-  EH de alto padrão (3)
-  Equipamentos públicos (8)

ZEIS 3 – Lotes Não Utilizados / Subutilizados

TERRA CONSUMIDA



ZEIS 3 – Terra Consumida:

- ▲ EH HIS de promoção pública (10)
- ▲ EH HIS/HMP de promoção privada (5)
- ▲ EH de alto padrão (3)
- ▲ Equipamentos públicos (8)
- ▲ Equipamentos públicos, HIS/HMP de promoção privada e EH de alto padrão (1)

ZEIS 3 – Categoria “Lotes em uso”:

100% em uso	35 ZEIS
Parcialmente em uso	18 ZEIS
TOTAL	53 ZEIS

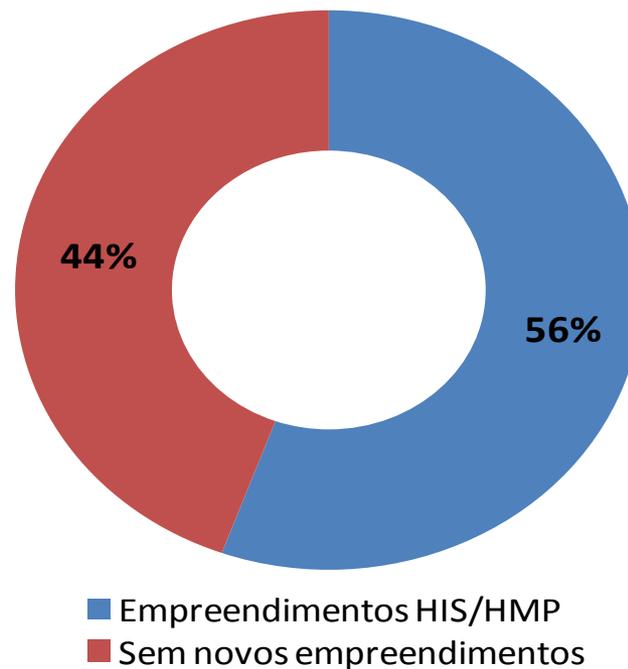
Tipo de ocupação	área (m ²)	%
Galpões industriais	647.298,56	72,25%
Assentamentos precários	98.162,45	10,96%
Residências / Comércio	150.498,19	16,80%
TOTAL	895.959,20	100,00%

A categoria “Lotes em Uso” foi definida única e exclusivamente para avaliar o desempenho das ZEIS 3. Não apresenta, portanto, conotação oficial ou institucional.

Fonte: levantamentos de vistoria realizados entre fevereiro e março de 2013 por equipe DEURB/HABI.

ZEIS 3 – Categoria “Conjuntos de Quadras”:

Empreendimentos habitacionais em ZEIS 3 Conjuntos de Quadras	
Empreendimentos HIS/HMP	15 ZEIS
Sem novos empreendimentos	12 ZEIS
TOTAL	27 ZEIS



A categoria “Conjunto de Quadras” foi definida única e exclusivamente para avaliar o desempenho das ZEIS 3. Não apresenta, portanto, conotação oficial ou institucional.

Fonte: levantamentos de vistoria realizados entre fevereiro e março de 2013 por equipe DEURB/HABI.

ZEIS 3 – Categoria “Conjuntos de Quadras”:

Empreendimentos Habitacionais em ZEIS 3 Conjuntos de Quadras	
HIS Promoção pública	6 EH
HIS/HMP Promoção privada	16 EH
Alto padrão	1 EH



ZEIS C017 – Empreendimento Engelix

A categoria “Conjunto de Quadras” foi definida única e exclusivamente para avaliar o desempenho das ZEIS 3. Não apresenta, portanto, conotação oficial ou institucional.

Fonte: levantamentos de vistoria realizados entre fevereiro e março de 2013 por equipe DEURB/HABI.

ZEIS 3 – Categoria “Edifícios”:

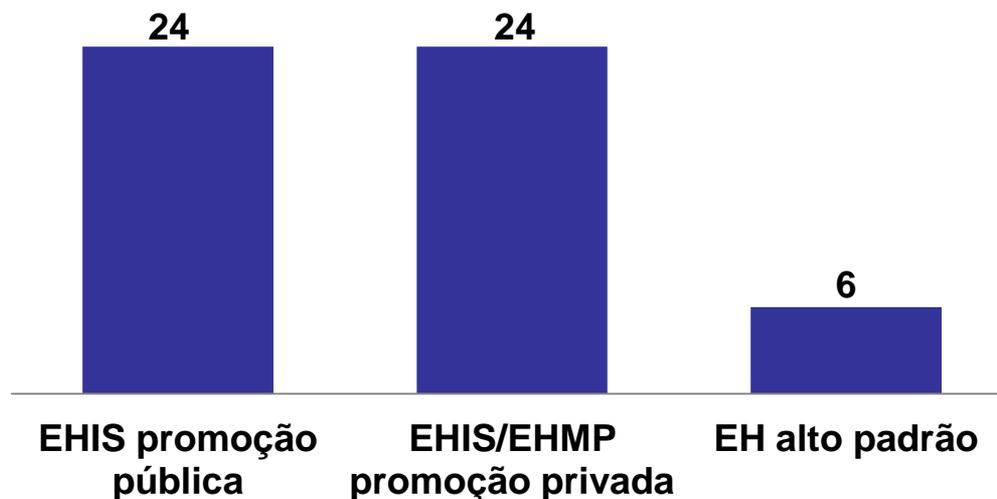
EDIFÍCIOS		
Adaptados para HIS	Baronesa de Porto Carreiro, Senador Feijó e Hotel São Paulo	3
Em obras de adaptação para HIS	Condomínio Novo Horizonte	1
Com obras paralisadas	Casarão do Carmo	1
Demolido	São Vito	1
Ocupação	Alameda Barão de Limeira	1
Vazios		2
TOTAL		9

A categoria “Edifícios” foi definida única e exclusivamente para avaliar o desempenho das ZEIS 3. Não apresenta, portanto, conotação oficial ou institucional.

Fonte: levantamentos de vistoria realizados entre fevereiro e março de 2013 por equipe DEURB/HABI.

Produção habitacional em ZEIS 3 – 54 Empreendimentos Habitacionais

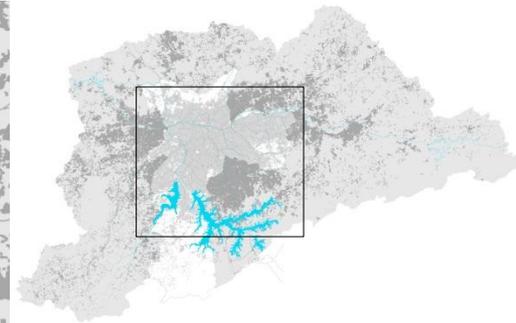
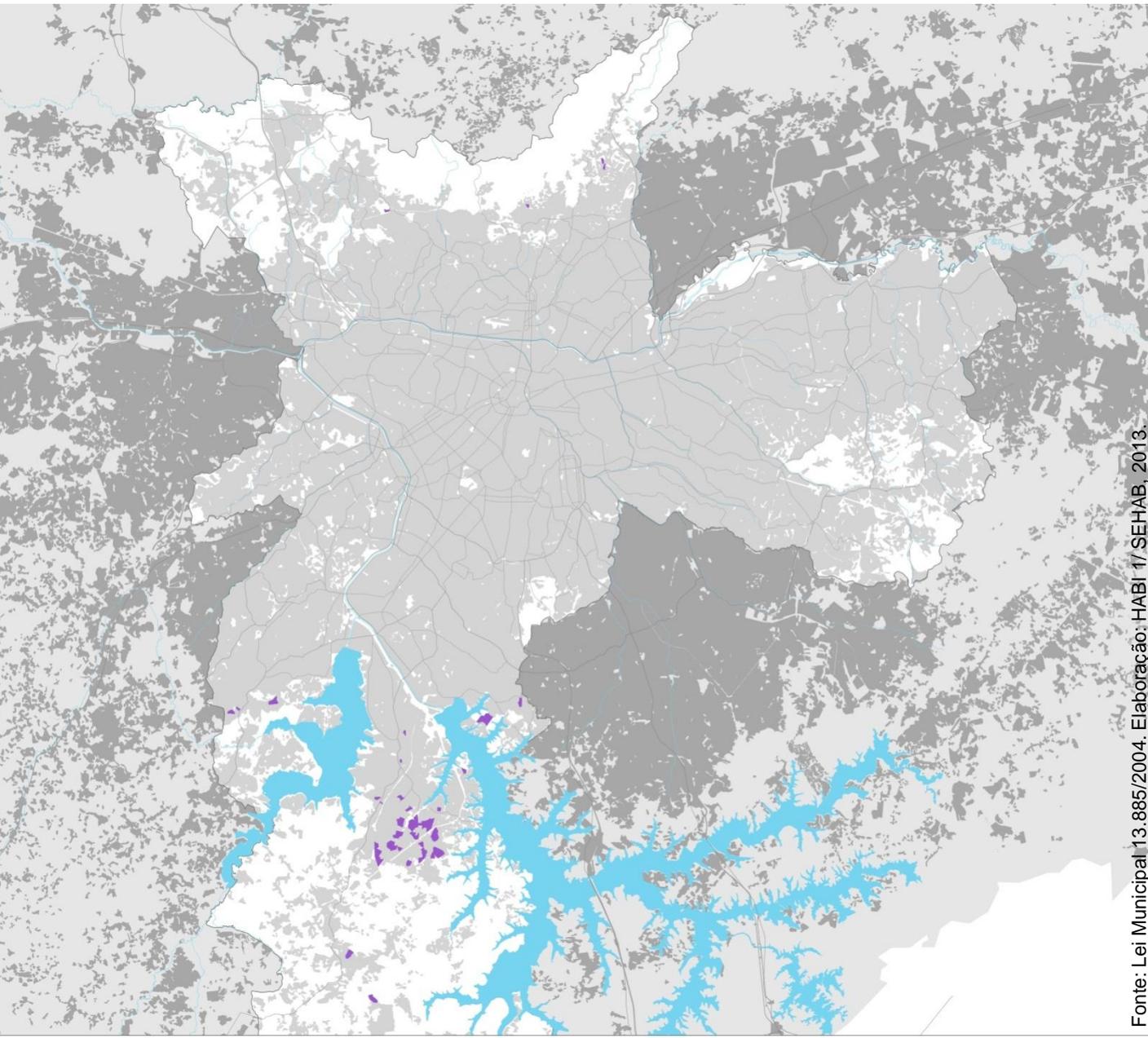
ZEIS 3 - produção habitacional



Grande parte da produção habitacional pública em ZEIS 3 ocorreu até 2004, pois muitos perímetros foram grafados em áreas em intervenção ou com intervenção previamente programada. Nos últimos anos a produção da iniciativa privada foi mais relevante.

ZEIS 4

ZEIS 4 – Lei Municipal 13.885/2004



ZEIS 4: 32 perímetros

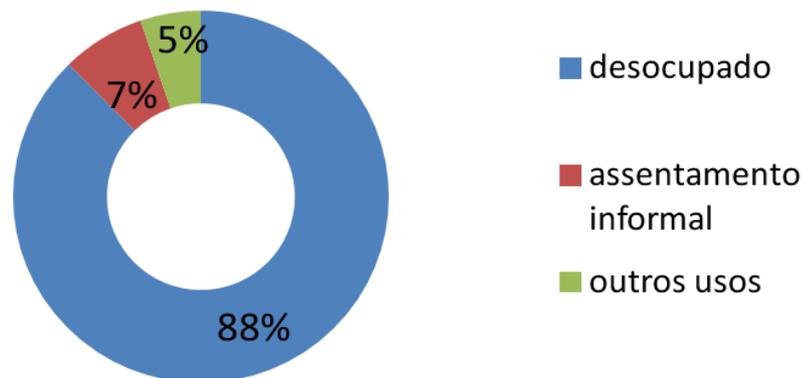
Fonte: Lei Municipal 13.885/2004. Elaboração: HABI 1/SEHAB, 2013.

ZEIS 4 –

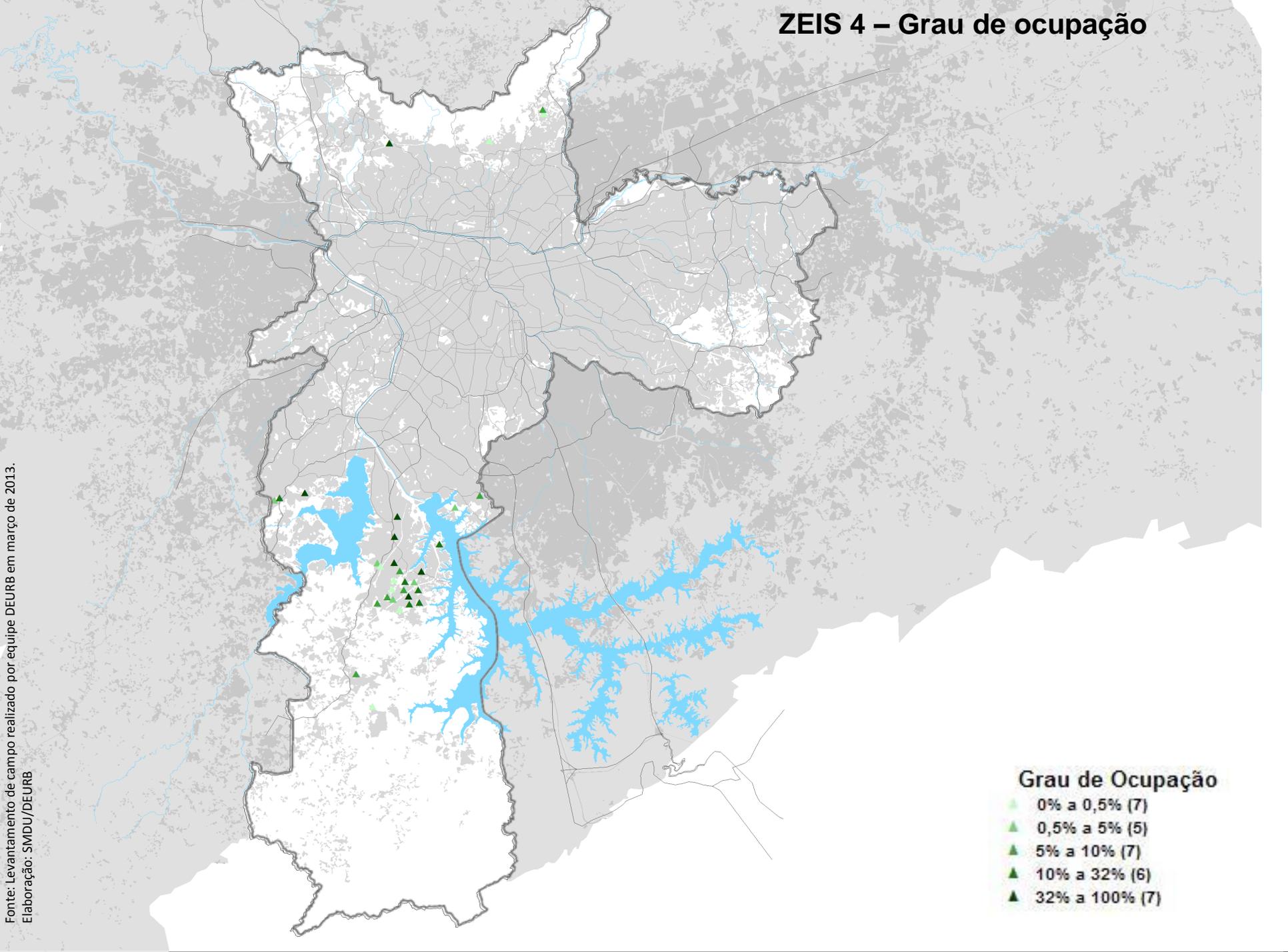
ZEIS 4 - ocupação por uso ou ocupação	
uso/ocupação	m ² aproximada
vazio	3.124.215 (1)
assentamentos informais	256.730
outros usos - institucionais	185.175
área total	3.566.120

(1) do total de área vazia, 447.151m² estão previstos para empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado. Restam, portanto, **2.677.065m² livres para produção habitacional em ZEIS 4.**

ZEIS 4 - comprometimento fundiário por padrão de ocupação - % sobre a área



ZEIS 4 – Grau de ocupação



Grau de Ocupação

- 0% a 0,5% (7)
- 0,5% a 5% (5)
- 5% a 10% (7)
- 10% a 32% (6)
- 32% a 100% (7)

Fonte: Levantamento de campo realizado por equipe DEURB em março de 2013.
Elaboração: SMDU/DEURB

ZEIS 4 – N 004



Fonte: DEURB, 2013.

Área total: 25.600 m²
100% da área utilizada para fins agrícolas.
Tremembé.

ZEIS 1 

ZEIS 4 

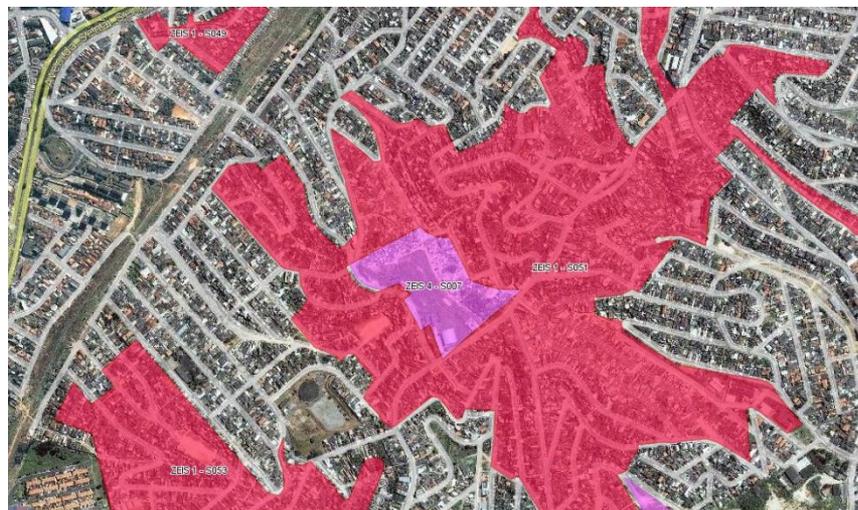


Fonte: Habisp, 2013.

ZEIS 4 – S 007

ZEIS 1 

ZEIS 4 



Fonte: Habisp, 2013.

Área total: 51.291 m²
84% da área ocupada por assentamento precário.
10% da área: EMEF.
6% da área desocupada.
Grajaú



Fonte: DEURB, 2013.

ZEIS 4 – S 005

ZEIS 1 

ZEIS 4 



Fonte: Habisp, 2013.

Área total: 15.500 m²
100% da área utilizada pelo CEU Vila Rubi.
Cidade Dutra.



Fonte: DEURB, 2013.

ZEIS 4 – S 010

ZEIS 1 
ZEIS 4 



Fonte: DEURB, 2013.

Área total: 156.300 m²

Existe projeto de HIS para a área, feita por HABI.



Fonte: Habisp, 2013.

ZEIS 4 – S 013

ZEIS 1 

ZEIS 4 



Fonte: Habisp, 2013.

Área total: 145.000 m²

5% de ocupação irregular (habitacional e pequeno comércio).

Existe projeto de HIS-HMP para a área, iniciativa privada.

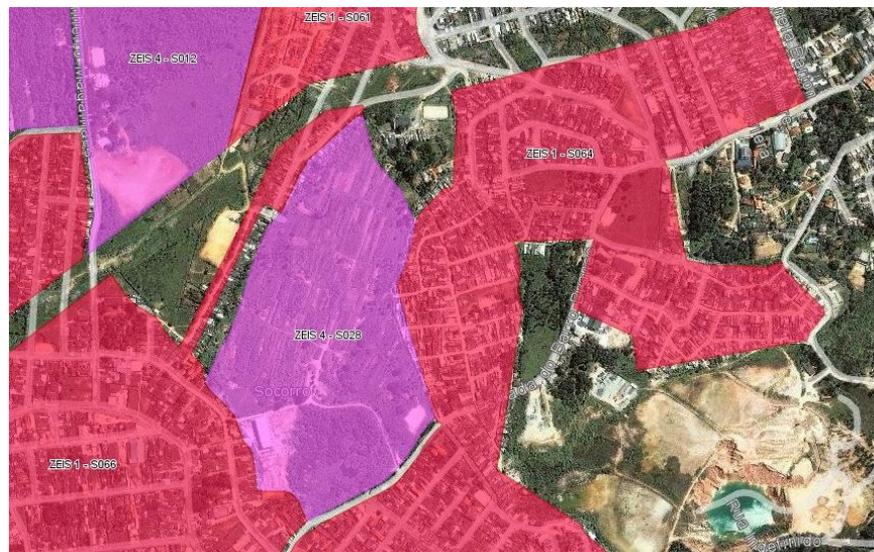


Fonte: DEURB, 2013.

ZEIS 4 – S 028

ZEIS 1 

ZEIS 4 



Fonte: Habisp, 2013.

Área total: 214.000 m²

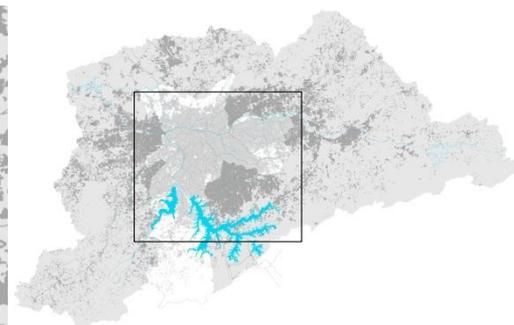
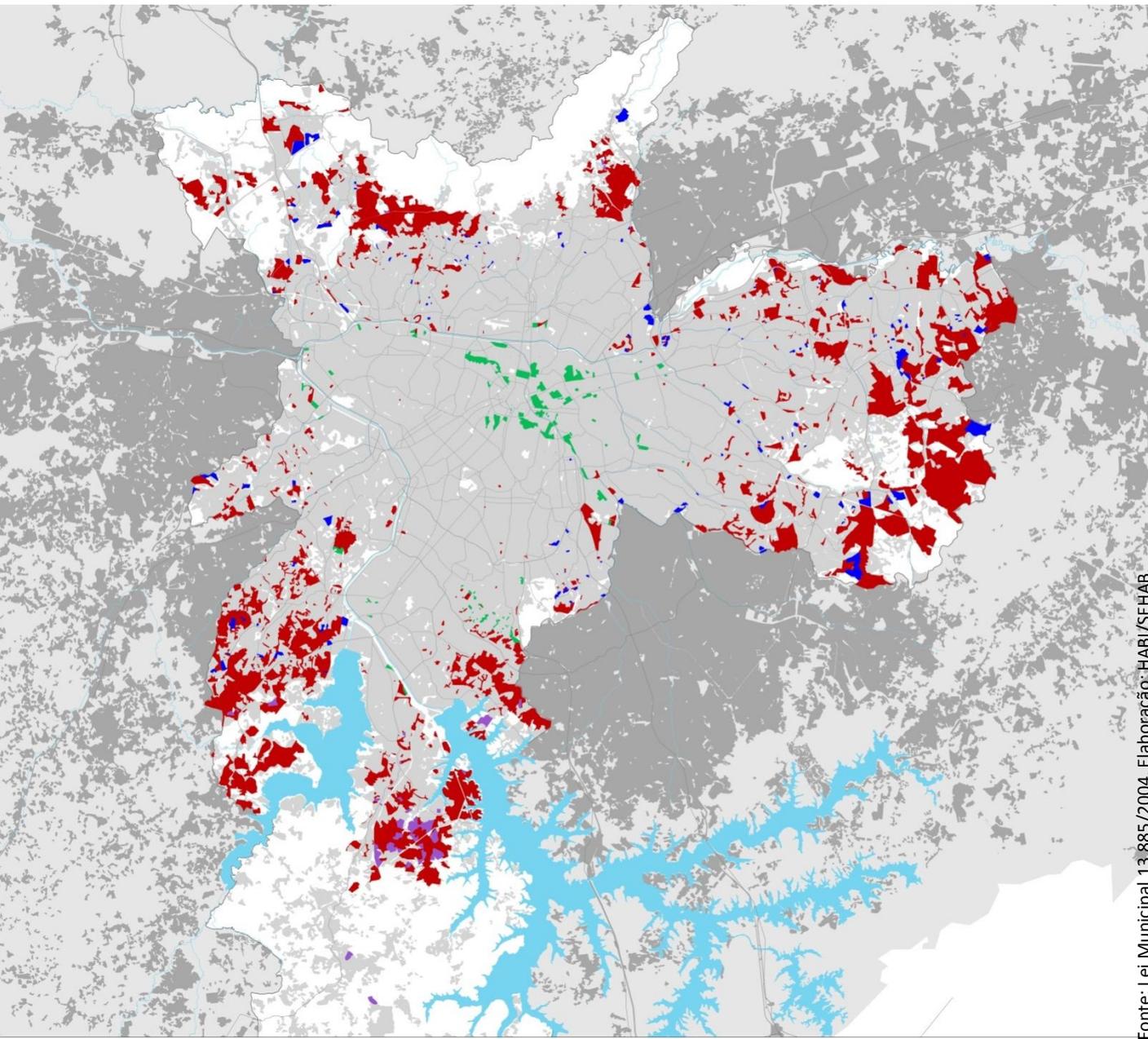
5% da área é ocupada pelo CEU Três Lagos.

Existe projeto de HIS-HMP para a área, iniciativa privada, com demanda de HABI.



Fonte: DEURB, 2013.

ZEIS 1,2,3 e 4 – Lei Municipal 13.885/2004



ZEIS 1: 640 perímetros
ZEIS 2: 147 perímetros
ZEIS 3: 145 perímetros
ZEIS 4: 32 perímetros

TOTAL DE ZEIS:
964 perímetros

ZEIS - Recursos Fundiários

ZEIS - Recursos Fundiários Disponíveis

Estimativa de Recursos Fundiários disponíveis para produção de novas UHs:

ZEIS 2 : 4,7 milhões de m²

ZEIS 4 : 2,6 milhões de m²

ZEIS 3 – lotes não utilizados/subutilizados: 500 mil de m²

TOTAL DE ÁERA BRUTA ESTIMADO – 7,8 milhões de m²

Obs.: deste recurso fundiário total levantado, ainda podem ser descontadas áreas para sistema viário, áreas verdes, áreas de proteção ambiental permanente, entre outros.

Demanda habitacional em 2009 – PMH 2009

Inadequação habitacional: 889.808 domicílios (2009).

São moradias inadequadas do ponto de vista fundiário, urbanístico e/ou construtivo. As necessidades das habitações contidas nesse grupo podem ser sanadas por políticas específicas de regularização fundiária, investimento em infraestrutura urbana e melhorias na edificação.

Tipo de assentamento	N. domicílios
Favela	381.151
Loteamento	383.044
Núcleo urbanizado	24.522
Cortiço	80.389
Conjunto habitacional	20.702
Total	889.808

Déficit habitacional: construção de novas moradias: 227.023 domicílios (2009).

-déficit por substituição de moradias existentes em assentamentos precários: 133.291 domicílios

-coabitação indesejada: são 93.732 famílias.

Total: 227.023 domicílios a serem produzidos, sem considerar o crescimento demográfico.

Pessoas em situação de rua: 13.000 (2009, segundo a SMADS).

DEMANDA POR UNIDADES HABITACIONAIS (todos os padrões) ATÉ 2024: 720.000 NOVAS UNIDADES.

ZEIS - Recursos Fundiários Necessários

O Plano Municipal de Habitação estima em 42km² os recursos fundiários necessários para sanar o déficit habitacional do município no horizonte da demanda em 2024.

Considerando a existência de terras livres em ZEIS vigentes da ordem de 7km², faltariam ainda cerca de 35km² de terra urbana necessária para a provisão habitacional no município de São Paulo.

Este dado reforça a importância das ZEIS como instrumento de reserva fundiária para habitação de interesse social, além de reforçar a necessidade de implantação de instrumentos urbanísticos que viabilizem o acesso à terra urbana.