



RELATÓRIO DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO 2014 A 2020

**Plano
Diretor
SP** *revisão*
2021-2022

**Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL
Coordenadoria de Planejamento Urbano – Planurb**

TUTORIAL PARA NAVEGAÇÃO EM DOCUMENTOS ACESSÍVEIS (PDF)

Para usuários de software leitor de tela, abaixo segue algumas dicas para a leitura do documento:

Teclas ctrl+home - vai para a primeira página do documento

Teclas ctrl+end - vai para a última página do documento

Tecla page up - retorna uma página

Tecla page down - avança uma página

Teclas ctrl+shift+n - vai para uma página específica do documento (arquivos em pdf)

Tecla seta para baixo - posiciona na linha de baixo fazendo a leitura

Tecla seta para cima - posiciona na linha de cima fazendo a leitura

Teclas Insert+seta para baixo - lê do ponto onde está até o fim do documento

Tecla tab - em uma tabela avança para a próxima coluna

Tecla shift tab - em uma tabela retorna uma coluna

Teclas ctrl+alt + seta para cima - em uma tabela, posiciona e lê a mesma coluna na linha de cima.

Teclas ctrl+alt + seta para baixo - em uma tabela, posiciona e lê a mesma coluna na linha de baixo.

As listas de figuras, gráficos, mapas, quadros, tabelas e o sumário estão hiperlinkados facilitando a navegação pelo documento. Assim, bastará teclar enter sobre um item das listas ou um tópico do sumário para acessá-lo diretamente.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Principais propostas de requalificação de leitos de córregos e de abertura de galerias fechadas

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Área Construída Total por distrito em 2019

Gráfico 2 - Acréscimo de Área Construída Total por distrito de 2014 a 2019

Gráfico 3 - Acréscimo de Área Construída Residencial Vertical por distrito de 2014 a 2019

Gráfico 4 - Acréscimo de Área Construída não-Residencial Vertical por distrito de 2014 a 2019

Gráfico 5 - Acréscimo de Área Construída Total por distrito de 2004 a 2019

Gráfico 6 - Total de unidades residenciais verticais lançadas por área útil em EETU/ZEU nos períodos de 2004 a 2008; 2009 a 2013 e 2014 a 2019

Gráfico 7 - Lançamentos residenciais verticais nos EETU/ZEU com área útil menor do que 35 m²

Gráfico 8 - Lançamentos residenciais verticais nos EETU/ZEU com área útil maior do que 35 m² e menor do que 50 m²

Gráfico 9 - Lançamentos residenciais verticais nos EETU/ZEU com área útil maior do que 50 m² e menor do que 70 m²

Gráfico 10 - Lançamentos residenciais verticais nos EETU/ZEU com área útil maior do que 70 m² e menor do que 90 m²

Gráfico 11 - Lançamentos residenciais verticais nos EETU/ZEU com área útil maior do que 90 m² e menor do que 120 m²

Gráfico 12 - Lançamentos residenciais verticais nos EETU/ZEU com área útil maior do que 120 m²

Gráfico 13 - Área útil média das unidades residenciais lançadas nos EETU/ZEU e no MSP

Gráfico 14 - Área útil média nos EETU/ZEU dos distritos que se destacaram de 2004 a 2018

Gráfico 15 - Total de unidades residenciais lançadas sem vaga, com 1, 2, 3 ou mais vagas nos EETU/ZEU

Gráfico 16 - Número de empreendimentos licenciados por subcategoria de uso e respectivas áreas construídas totais em EETU/ZEU de 2014 a 2019

Gráfico 17 - Número de empreendimentos licenciados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura em EETU/ZEU em 2014

Gráfico 18 - Número de projetos aprovados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura em EETU/ZEU em 2015

Gráfico 19 - Número de projetos aprovados e respectivas Áreas Construídas Totais por Subprefeitura em EETU/ZEU em 2016

Gráfico 20 - Número de projetos aprovados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura em EETU/ZEU em 2017

Gráfico 21 - Número de projetos aprovados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura em EETU/ZEU em 2018

Gráfico 22 - Número de projetos aprovados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura em EETU/ZEU em 2019

Gráfico 23 - Áreas Construídas totais aprovadas por ano (m²)

Gráfico 24 - Participação das Áreas dos Terrenos e das Áreas Construídas dos EETU nas Áreas dos Terrenos e nas Área Construídas das Subprefeituras em 2019

Gráfico 25 - Acumulado das Áreas (m²) dos imóveis ociosos notificados por categoria – 2014 a 2020

Gráfico 26 - Área excedente com a aplicação da OODC (m² / ano)

Gráfico 27 - Contrapartida financeira por ano com propostas de OODC (milhões R\$/ano)

Gráfico 28 - Área Excedente (m²) por Marco Legal por ano – OODC

Gráfico 29 - Propostas quitadas de OODC por faixa de área excedente

Gráfico 30 - Área excedente por Macroárea, 2009 a 2013 e 2014 a 2019 – OODC

Gráfico 31 - Ranking da concentração de área excedente por Subprefeitura (m²) no período 2014 a 2019 – OODC

Gráfico 32 - Total de Receitas e valores liquidados do FUNDURB

Gráfico 33 - Valores liquidados do FUNDURB de 2013 a 2019

Gráfico 34 - . Valores liquidados do FUNDURB no Sistema de Mobilidade

Gráfico 35 - Valores liquidados do FUNDURB na Política de Habitação Social

Gráfico 36 - Operações Urbanas Consorciadas – despesas com intervenções

Gráfico 37 - Operações Urbanas Consorciadas – Natureza das intervenções

Gráfico 38 - OUC Faria Lima – despesas com intervenções por natureza 2015-2020

Gráfico 39 - OUC Água Espreada – despesas com intervenções por natureza 2015-2020

Gráfico 40 - OUC Água Branca – despesas com intervenções por natureza 2015-2020

Gráfico 41 - OU Centro – despesas com intervenções por natureza 2015-2020

Gráfico 42 - Licenças Ambientais emitidas por análise de EIA/RIMA

Gráfico 43 - Investimento Público (milhões R\$ / por ano)

Gráfico 44 - Licenças por Categoria de Atividade

Gráfico 45 - Quantidade de EIV/RIV emitidos

Gráfico 46 - Licenças Ambientais emitidas por análise de EVA

Gráfico 47 - Licenças por Categoria de Atividade

Gráfico 48 - Área de Terreno e Área Construída Total dos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2019

Gráfico 49 - Usos não-residenciais nos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, em 2019

Gráfico 50 - Acréscimo de Área Construída Total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico no período de 2014 a 2019

Gráfico 51 - Acréscimo de Área Construída Total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico no período de 2009 a 2014

Gráfico 52 - Acréscimo de Área Construída Total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico no período de 2004 a 2009

Gráfico 53 - . Número de projetos aprovados e respectivas Áreas Construídas Totais por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico

Gráfico 54 - Projetos aprovados e Áreas Construídas Totais por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2014 e 2015

Gráfico 55 - Projetos aprovados e Áreas Construídas Totais por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2016 e 2017

Gráfico 56 - Projetos aprovados e Áreas Construídas Totais por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2018 e 2019

Gráfico 57 - Número de Empregos por Perímetro de Desenvolvimento Econômico

Gráfico 58 - Número de Empregos do Município de São Paulo

Gráfico 59 - Distribuição territorial de ZEPAM por Subprefeitura

Gráfico 60 - Relação entre áreas de ZEPAM e área da Subprefeitura

Gráfico 61 - Quantidade de alvarás edilícios emitidos em ZEPAM

Gráfico 62 - Presença de Mata Atlântica em ZEPAM por Subprefeitura

Gráfico 63 - Unidades Licenciadas de HIS por Marco Legal

Gráfico 64 - Unidades Licenciadas em ZEIS e fora de ZEIS – HIS e HMP por Agente Promotor

Gráfico 65 - Unidades Licenciadas de HIS por Natureza do Agente Promotor – em ZEIS

Gráfico 66 - Unidades Licenciadas de HIS por Agente Promotor – fora de ZEIS

Gráfico 67 - Unidades Licenciadas de HIS por Macroárea – em ZEIS

Gráfico 68 - Unidades Licenciadas de HIS por Macroárea – fora de ZEIS

Gráfico 69 - Proporção de unidades habitacionais entre o total de unidades licenciadas em EZEIS, EHIS, e empreendimentos HIS privados (2014-2019)

Gráfico 70 - Número de famílias em auxílio aluguel e número de unidades HIS licenciadas entre 2014 e 2019

Gráfico 71 - Número de famílias cadastradas na demanda aberta, número de famílias contempladas com UH e número de UHs licenciadas

Gráfico 72 - Percentual do Fundurb em relação ao total de investimentos na função habitação

Gráfico 73 - Comparativo de recursos liquidados totais do FUNDURB em relação aos liquidados na função habitação

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Empreendimentos com OODC quitada para o uso residencial. Alvarás emitidos entre 1999 e 2020

Mapa 2 - Empreendimentos com OODC quitada para o uso não residencial. Alvarás emitidos entre 1999 e 2020

Mapa 3 - Fluxo da Transferência do Direito de Construir no município de São Paulo entre os terrenos transmissores para os terrenos receptores no período entre 1988 e 2019

Mapa 4 - Distribuição dos empreendimentos licenciados por meio do EIA/RIMA

Mapa 5 - Distribuição de empreendimentos analisados por meio do EIV/RIVI

Mapa 6 - Distribuição dos empreendimentos licenciados por meio do EVA

Mapa 7 - Cortes Autorizados e Plantios por Distrito de 2015 a 2020

Mapa 8 - Sistema de Esgotamento Sanitário

Mapa 9 - Distribuição dos Ecopontos no Município de São Paulo

Mapa 10 - Mapeamento das áreas inundáveis para chuvas com TR 5 anos e com TR 100 anos

Mapa 11 - Reservatórios e polderes no Município de São Paulo

Mapa 12 - Ações planejadas e executadas para o Sistema de Transporte por Ônibus

Mapa 13 - Unidades de Produção Agropecuária em ZEPAM e ZEP - Zona Rural Sul

Mapa 14 - Empreendimentos de HIS dentro e fora de ZEIS

Mapa 15 - Empreendimentos de HMP dentro e fora de ZEIS

Mapa 16 - Evolução das Áreas de Risco Geológico-geotécnico

Mapa 17 - Equipamentos de Assistência Social no Município de São Paulo

Mapa 18 - Equipamentos de Cultura no Município de São Paulo

Mapa 19 - Equipamentos de Esporte no Município de São Paulo

Mapa 20 - Equipamentos de Educação no Município de São Paulo

Mapa 21 - Equipamentos de Saúde no Município de São Paulo

Mapa 22 - Equipamentos de Direitos Humanos e Cidadania no Município de São Paulo

Mapa 23 - Imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e indicados para Tombamento na LPUOS

Mapa 24 - Locais de interesse arqueológico por categoria no MSP

Mapa 25 - Localização dos TICP: Jaraguá/Perus e Paulista/Luz

LISTA DE QUADROS

- Quadro 1 - PIUs – Cronologia, proponentes e status
- Quadro 2 - PIU por área, enquadramento territorial e Instrumentos previstos
- Quadro 3 - Operações Urbanas Consorciadas – recursos arrecadados e cepacs
- Quadro 4 - Operações Urbanas Consorciadas – principais intervenções 2014-2020
- Quadro 5 - Ecopontos implantados não previstos do PDE
- Quadro 6 - Ecopontos em fase de implantação
- Quadro 7 - Ecopontos em estudo
- Quadro 8 - Pátio de Compostagem: situação
- Quadro 9 - Ocorrências de TDC em ZEPAM
- Quadro 10 - Parques existentes no PDE 2014 que mudaram de destinação
- Quadro 11 - Parques que constavam como existente no PDE 2014 mas não foram implantados ou foram fechados ao público
- Quadro 12 - Planos de Manejo dos Parques Naturais Municipais
- Quadro 13 - Conselhos Consultivos dos Parques Naturais Municipais
- Quadro 14 - Nomes dos CEUs existentes
- Quadro 15 - Nomes dos CEUs novos

LISTA DE TABELAS

- Tabela 1 - Participação das Áreas Construídas e das Áreas dos Terrenos dos EETU/ZEU nos Distritos em 2019
- Tabela 2 - Acréscimo de Área Construída Total (m²) nos EETU/ZEU
- Tabela 3 - Unidades residenciais verticais lançadas em EETU/ZEU
- Tabela 4 - Total de unidades lançadas por nº de vagas nos 3 períodos, nos EETU/ZEU
- Tabela 5 - Unidades lançadas sem vagas de estacionamento nos EETU/ZEU das Subprefeituras de Pinheiros e Vila Mariana, de 2014 a 2018

Tabela 6 - Unidades lançadas com uma vaga de estacionamento nos EETU/ZEU das Subprefeituras de Sé, Pinheiros e Vila Mariana, de 2014 a 2018

Tabela 7 - Unidades lançadas com 2 ou 3 vagas de estacionamento nos EETU/ZEU das Subprefeituras de Pinheiros, Mooca e Vila Mariana, de 2014 a 2018

Tabela 8 - Unidades lançadas com mais de 3 vagas de estacionamento nos EETU/ZEU das Subprefeituras de Santana/Tucuruvi, Vila Mariana, Mooca e Pinheiros de 2014 a 2018

Tabela 9 - Áreas Construídas totais aprovadas por ano (m²)

Tabela 10 - Número de empreendimentos licenciados e respectivas áreas construídas totais por subprefeituras em EETU/ZEU

Tabela 11 - Número de projetos aprovados por ano por tipo de legislação nos EETU/ZEU

Tabela 12 - Imóveis ociosos notificados por ano por categoria

Tabela 13 - Área (m²) dos imóveis ociosos notificados por ano por categoria

Tabela 14 - Áreas (m²) dos imóveis ociosos notificados como “Não utilizado” ao ano

Tabela 15 - Imóveis notificados que cumpriram a função social da propriedade por ano

Tabela 16 - Situação dos imóveis notificados em dezembro de 2020

Tabela 17 - Imóveis sujeitos ao IPTU Progressivo por ano

Tabela 18 - Área excedente referente à OODC, por ano de alvará

Tabela 19 - Valor arrecadado com OODC, por ano

Tabela 20 - Propostas Quitadas e Área Excedente por Marco Legal por ano – OODC

Tabela 21 - Propostas quitadas de OODC por faixa de área excedente e ano do alvará

Tabela 22 - Total das receitas e valores liquidados do FUNDURB

Tabela 23 - Receitas do FUNDURB oriundas da OODC

Tabela 24 - Total anual de certidões de TDC em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas cedidas em m² e áreas recebidas em m²

Tabela 25 - Total de certidões de TDC por período em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas cedidas em m² e áreas recebidas em m²

Tabela 26 - Total por distrito de certidões de TDC em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas cedidas em m² e áreas recebidas em m²

Tabela 27 - Total por subprefeitura de certidões de TDC em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas cedidas em m² e áreas recebidas em m²

Tabela 28 - Total por macroáreas de certidões de TDC em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas cedidas em m² e áreas recebidas em m²

Tabela 29 - Total de declarações de TDC (iniciais mais subsequentes) por período em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas em m² e áreas cedidas em m²

Tabela 30 - Total de declarações de TDC iniciais e subsequentes (Subs) por período em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas em m² e áreas cedidas em m²

Tabela 31 - Total anual de declarações de TDC (iniciais mais subsequentes) em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas em m² e áreas cedidas em m²

Tabela 32 - Total anual de declarações de TDC iniciais e subsequentes (Subs) em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas e áreas cedidas em m²

Tabela 33 - Total de declarações de TDC (iniciais mais subsequentes) em imóveis enquadrados como ZEPEC por Macroárea e respectivas áreas em m² e áreas cedidas em m²

Tabela 34 - Total de declarações de TDC iniciais e subsequentes (Subs) em imóveis enquadrados como ZEPEC por Macroárea e respectivas áreas em m² e áreas cedidas em m²

Tabela 35 - Área declarada em ZEPAM para TDC

Tabela 36 - São Paulo Golfe Clube – Transferência efetivada em m² e localização dos empreendimentos receptores

Tabela 37 - Parque Augusta – Transferência efetivada em m² e localização dos empreendimentos receptores

Tabela 38 - Quantidade de Audiências Públicas realizadas para discussão do EIA/RIMA

Tabela 39 - Distribuição territorial da quantidade de EIV/RIV emitidos, por Macroárea

Tabela 40 - Distribuição da quantidade de EIV/RIV emitidos, por tipo de atividade

Tabela 41 - Distribuição da quantidade de EIV/RIV emitidos, por tipo de licenciamento¹

Tabela 42 - Distribuição da quantidade de EIV/RIV emitidos, por porte do empreendimento

Tabela 43 - Evolução por Categoria de Uso/Ano

Tabela 44 - Evolução da quantidade de TCA emitidos por Subprefeitura/Distrito – Macrorregião Centro

Tabela 45 - Evolução da quantidade de TCA emitidos por Subprefeitura/Distrito – Macrorregião Leste

Tabela 46 - Evolução da quantidade de TCA emitidos por Subprefeitura/Distrito – Macrorregião Norte

Tabela 47 - Evolução da quantidade de TCA emitidos por Subprefeitura/Distrito – Oeste

Tabela 48 - Evolução da quantidade de TCA emitidos por Subprefeitura/Distrito – Macrorregião Sul

Tabela 49 - Área de Terreno e Área Construída Total nos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, em 2019

Tabela 50 - Acréscimo de Área Construída Total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico no período de 2014 a 2019

Tabela 51 - Acréscimo de Área Construída Total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico no período de 2009 a 2014

Tabela 52 - Acréscimo de Área Construída Total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico no período de 2004 a 2009

Tabela 53 - Crescimento anual do número de empregos do Município e por Perímetro de Desenvolvimento Econômico

Tabela 54 - Número de Empregos por setor do Perímetro de Desenvolvimento Econômico

Tabela 55 - Sistema de Abastecimento de Água

Tabela 56 - Índice de atendimento dos domicílios com abastecimento de água - IAA (%) e Índice de Conformidade da Água Distribuída - ICAD (%)

Tabela 57 - Domicílios atendidos pela Tarifa Social e Tarifa Favela

Tabela 58 - Domicílios com abastecimento diário pela rede geral de distribuição de água (%) e Domicílios com banheiro ou sanitário ligados à rede geral de esgotamento sanitário ou rede pluvial (%)

Tabela 59 - Índice de Atendimento dos domicílios com esgotamento sanitário - IAE (%), Índice de Tratamento dos Esgotos Coletados por volume ITEC* (%), e Número de ligações factíveis (número absoluto)

Tabela 60 - Volume fornecido de água de reuso (m³) e Prédios públicos municipais (Educação e Saúde) com sistemas de captação e reaproveitamento de água de chuva (%)*

Tabela 61 - Índice de Perdas na Distribuição - IPD (L/ramal x dia) e Índice de Segurança Hídrica - ISH (0 a 1)

Tabela 62 - Distribuição territorial dos Ecopontos, por Macroárea

Tabela 63

Tabela 64 - Projeção de eliminação de pontos viciados em descarte irregular

Tabela 65 - Localização dos reservatórios existentes

Tabela 66 - Caracterização dos reservatórios existentes

Tabela 67 - Localização dos polderes existentes

Tabela 68 - Caracterização dos polderes existentes

Tabela 69 - Localização dos lagos com retenção de cheias existentes

Tabela 70 - Caracterização dos lagos com retenção de cheias existentes

Tabela 71 - Localização dos reservatórios em Obras

Tabela 72 - Caracterização dos reservatórios em Obras

Tabela 73 - Localização dos reservatórios propostos

Tabela 74 - Caracterização dos reservatórios propostos

Tabela 75 - Limpeza de córregos: volume de detritos retirados (ton) e extensão de córregos limpos

Tabela 76 - Microdrenagem: volume de detritos retirados (m³)

Tabela 77 - Limpeza de piscinões: volume de detritos retirados (ton)

Tabela 78 - Rede de Corredores de Ônibus do MSP no ano de 2020

Tabela 79 - Expansão da Rede de Corredores de Ônibus com projeto básico finalizado

Tabela 80 - Distribuição territorial de ZEPAM, por Macroárea

Tabela 81 - Distribuição da quantidade de alvarás emitidos em ZEPAM

Tabela 82 - Distribuição de alvarás edifícios emitidos em ZEPAM, por Macroárea

Tabela 83 - Distribuição de alvarás edifícios emitidos em ZEPAM, por Subprefeitura

Tabela 84 - Distribuição de alvarás edifícios emitidos em ZEPAM, por categoria de uso

Tabela 85 - Produção agropecuária da Zona Rural sul em ZEPAM

Tabela 86 - Área produtiva agropecuária da Zona Rural sul em ZEPAM

Tabela 87 - Parques Municipais Implantados (constantes no quadro 7 - PDE)

Tabela 88 - Quantificação de remanescentes de Mata Atlântica inseridos em ZEPAM

Tabela 89 - Ocorrências de EIA/RIMA em ZEPAM e ZEP

Tabela 90 - Unidades Licenciadas de HIS e HMP, em ZEIS e fora de ZEIS 2014 a 2019

Tabela 91 - Empreendimentos com HIS e unidades HIS licenciadas em ZEIS e fora de ZEIS 2014 a 2019

Tabela 92 - Número de unidades HIS 1 viabilizadas em ZEIS e fora de ZEIS entre 2014-2019

Tabela 93 - Empreendimentos viabilizados em ZEIS e fora de ZEIS com unidades HIS 1 entre 2014-2019

Tabela 94 - Empreendimentos e unidades com HIS licenciados por Marco Legal 2014 a 2019

Tabela 95 - Unidades Licenciadas de HIS por Marco Legal – 2014 a 2019

Tabela 96 - Unidades Licenciadas em ZEIS e fora de ZEIS – HIS e HMP por Agente Promotor

Tabela 97 - Unidades Licenciadas de HIS por Natureza do Agente Promotor – em ZEIS 2014 a 2019

Tabela 98 - Unidades Licenciadas de HIS por Agente Promotor – fora de ZEIS 2014 a 2019

Tabela 99 - Unidades Licenciadas de HIS por Macroárea – em ZEIS, 2014 a 2019

Tabela 100 - Unidades Licenciadas de HIS por Macroárea – fora de ZEIS 2014 a 2019

Tabela 101 - Total de empreendimentos e unidades de HIS e HMP licenciados por Subprefeitura entre 2014 e 2019 (dentro e fora de ZEIS)

Tabela 102 - Cota de Solidariedade (2014-2020)

Tabela 103 - Regularização fundiária em Áreas Públicas

Tabela 104 - Regularização Fundiária em Loteamentos Particulares

Tabela 105 - Valores liquidados na função habitação por órgãos (considerando investimentos + auxílio aluguel pago pela SEHAB) 2014 a 2017

Tabela 106 - Valores liquidados na função habitação por órgãos (considerando investimentos + auxílio aluguel pago pela SEHAB) 2018 a 2020

Tabela 107 - FUNDURB - Valores arrecadados e valores liquidados destinados a Política de Habitação Social

Tabela 108 - FUNDURB Destinação dos recursos do FUNDURB na Política de Habitação Social

Tabela 109 - Simulação financeira de custos habitacionais vinculados à implementação dos PIU Jurubatuba

Tabela 110 - Evolução das Áreas de Risco (2010-2020) da Macrorregião Leste

Tabela 111 - Evolução das Áreas de Risco (2010-2020) da Macrorregião Norte

Tabela 112 - Evolução das Áreas de Risco (2010-2020) da Macrorregião Oeste

Tabela 113 - Evolução das Áreas de Risco (2010-2020) da Macrorregião Sul

Tabela 114 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – CRAS por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 115 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – CRAS por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 116 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – CREAS e CREAS POP Rua por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 117 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – CREAS e CREAS POP Rua por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 118 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – ILPI por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 119 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – ILPI por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 120 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – CRAS, CREAS e CREAS POP Rua e ILPI por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 121 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – CRAS, CREAS e CREAS POP Rua e ILPI por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 122 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Municipal por Macrorregião, de 2014 a 2018

Tabela 123 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Municipal por Macroárea, de 2014 a 2018

Tabela 124 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Estadual por Macrorregião, de 2014 a 2018

Tabela 125 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Estadual por Macroárea, de 2014 a 2018

Tabela 126 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Federal por Macrorregião, de 2014 a 2018

Tabela 127 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Federal por Macroárea, de 2014 a 2018

Tabela 128 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Particular por Macrorregião, de 2014 a 2018

Tabela 129 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Particular por Macroárea, de 2014 a 2018

Tabela 130 - Equipamentos de Cultura no MSP – Total das Redes por Macrorregião, de 2014 a 2018

Tabela 131 - Equipamentos de Cultura no MSP – Total das Redes por Macroárea, de 2014 a 2018

Tabela 132 - Equipamentos de Cultura no MSP – Total das Redes por Macroárea, de 2014 a 2018

Tabela 133 - Museus no MSP – Rede Estadual por Macrorregião, de 2014 a 2017

Tabela 134 - Museus no MSP – Rede Federal por Macrorregião, de 2014 a 2017

Tabela 135 - Museus no MSP – Rede Particular por Macrorregião, de 2014 a 2017

Tabela 136 - Museus no MSP – Total da Rede por Macrorregião, de 2014 a 2017

Tabela 137 - Museus no MSP – Total da Rede por Macroárea, em 2017

Tabela 138 - Equipamentos de Esportes e Lazer no MSP – CO por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 139 - Equipamentos de Esportes e Lazer no MSP – PER por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 140 - Equipamentos de Esportes e Lazer no MSP – EEL por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 141 - Equipamentos de Esportes e Lazer no MSP – CO, PER e EEL por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 142 - Equipamentos de Esportes e Lazer no MSP – EEL por Macroárea, em 2020

Tabela 143 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Público por Macrorregião, de 2014 a 2019

Tabela 144 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Público por Macroárea, de 2014 a 2019

Tabela 145 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Privado por Macrorregião, de 2014 a 2019

Tabela 146 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Privado por Macroárea, de 2014 a 2019

Tabela 147 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Público + Privado por Macrorregião, de 2014 a 2019

Tabela 148 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Público + Privado por Macroárea, de 2014 a 2019

Tabela 149 - Equipamentos de Educação no MSP – CEU Público por Macrorregião, de 2014 a 2019

Tabela 150 - Equipamentos de Educação no MSP – CEU Público por Macroárea, de 2014 a 2019

Tabela 151 - Equipamentos de Educação no MSP – CEMEI Público por Macrorregião, de 2014 a 2019

Tabela 152 - Equipamentos de Educação no MSP – CEMEI Público por Macroárea, de 2014 a 2019

Tabela 153 - Equipamentos de Educação no MSP – EMEI Público por Macrorregião, de 2014 a 2019

Tabela 154 - Equipamentos de Educação no MSP – EMEI Público por Macroárea, de 2014 a 2019

Tabela 155 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Público + Privado, CEU, CEMEI e EMEI por Macrorregião, de 2014 a 2019

Tabela 156 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Público + Privado, CEU, CEMEI e EMEI por Macroárea, de 2014 a 2019

Tabela 157 - Equipamentos de Saúde no MSP – CAPS-A por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 158 - Equipamentos de Saúde no MSP – CAPS-A por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 159 - Equipamentos de Saúde no MSP – CAPS-I por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 160 - Equipamentos de Saúde no MSP – CAPS-I por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 161 - Equipamentos de Saúde no MSP – UBS por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 162 - Equipamentos de Saúde no MSP – UBS por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 163 - Equipamentos de Saúde no MSP – URSI por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 164 - Equipamentos de Saúde no MSP – URSI por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 165 - Equipamentos de Saúde no MSP – CER Público por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 166 - Equipamentos de Saúde no MSP – CER Público por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 167 - Equipamentos de Saúde no MSP – CER Privado por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 168 - Equipamentos de Saúde no MSP – CER Privado por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 169 - Equipamentos de Saúde no MSP – CER Público + Privado por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 170 - Equipamentos de Saúde no MSP – CER Público + Privado por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 171 - Equipamentos de Saúde no MSP – HOSP Público por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 172 - Equipamentos de Saúde no MSP – HOSP Público por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 173 - Equipamentos de Saúde no MSP – HOSP Privado por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 174 - Equipamentos de Saúde no MSP – HOSP Privado por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 175 - Equipamentos de Saúde no MSP – HOSP Público + Privado por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 176 - Equipamentos de Saúde no MSP – HOSP Público + Privado por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 177 - Equipamentos de Saúde no MSP – UPA Público por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 178 - Equipamentos de Saúde no MSP – UPA Público por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 179 - Equipamentos de Saúde no MSP – UPA Privada por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 180 - Equipamentos de Saúde no MSP – UPA Privada por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 181 - Equipamentos de Saúde no MSP – UPA Pública + Privada por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 182 - Equipamentos de Saúde no MSP – UPA Pública + Privada por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 183 - Equipamentos de Saúde no MSP – CAPS-A, CAPS-I, UBS, URSI, CER Público + Privado, HOSP Público + Privado e UPA Pública + Privada por Macrorregião, de 2014 a 2020

Tabela 184 - . Equipamentos de Saúde no MSP – CAPS-A, CAPS-I, UBS, URSI, CER Público + Privado, HOSP Público + Privado e UPA Pública + Privada por Macroárea, de 2014 a 2020

Tabela 185 - Quantidade de áreas enquadradas como ZEPEC por categoria e respectivas áreas em m² e percentual da área total do Município, conforme LPUOS/2016

Tabela 186 - Quantidade de áreas enquadradas como ZEPEC por Macrorregião e respectivas áreas em m², conforme LPUOS/2016

Tabela 187 - Quantidade de áreas enquadradas como ZEPEC por Macroárea e respectivas áreas em m², conforme LPUOS/2016

Tabela 188 - Quantidade de áreas enquadradas como ZEPEC por Macroárea e por categoria de ZEPEC, conforme LPUOS/2016

Tabela 189 - Quantidade de bens tombados no período 2014-2019

Tabela 190 - Quantidade de bens tombados por períodos desde 1988 até 2019

Tabela 191 - Quantidade de bens tombados por períodos desde 1988 até 2019 por tipo

Tabela 192 - Quantidade de bens tombados desde 1988 até 2019 por Macrorregião

Tabela 193 - Quantidade de bens tombados por Macroárea por períodos desde 1988 até 2019

Tabela 194 - Quantidade de bens tombados por Macroárea por tipo desde 1988 até 2019

Tabela 195 - Quantidade de bens protegidos por períodos desde 1988 até 2019 por categoria de ZEPEC

Tabela 196 - Quantidade de bens protegidos por Macroárea por categoria de ZEPEC desde 1988 até 2019

Tabela 197 - Quantidade de imóveis por esfera de tombamento no período desde 1988 até 2019

Tabela 198 - Quantidade de imóveis por esfera de tombamento por tipo no período desde 1988 até 2019

Tabela 199 - Quantidade de bens tombados com áreas envoltórias por períodos desde 1988 até 2019 e respectivas áreas em m²

Tabela 200 - Quantidade de bens tombados por categoria de áreas envoltórias desde 1988 até 2019 e respectivas áreas em m²

Tabela 201 - Quantidade de bens tombados com áreas envoltórias desde 1988 até 2019 por Macrorregião e respectivas áreas em m²

Tabela 202 - Quantidade de bens tombados com áreas envoltórias desde 1988 até 2019 por Macroárea e respectivas áreas em m²

Tabela 203 - Localização dos imóveis tombados por período: 1988-2001/ 2002-2013/

Tabela 204 - Quantidade de locais por categoria desde 1991 até 2019

Tabela 205 - Quantidade de locais por períodos desde 1991 até 2019 por categoria

Tabela 206 - Quantidade de locais por Macrorregião desde 1991 até 2019

Tabela 207 - Quantidade de locais por Macroárea por categoria desde 1991 até 2019

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	1
CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	2
Estrutura do Relatório	4
ESTRUTURAÇÃO E ORDENAÇÃO TERRITORIAL	6
REDE DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA.....	6
EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA (EETU)	19
INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL	115
INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE .	115
INSTRUMENTOS DO DIREITO DE CONSTRUIR	124
INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA...	175
INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL	193
POLÍTICA E SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS	242
POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL	242
POLÍTICA E SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL.....	273
POLÍTICA E SISTEMA DE MOBILIDADE.....	318
SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES (SAPAVEL)	326
POLÍTICA DE HABITAÇÃO SOCIAL	358
SISTEMA DE EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS	431
SISTEMA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL.....	504
PLANOS E PROGRAMAS MUNICIPAIS	549
PLANOS MUNICIPAIS PREVISTOS NO PDE 2014.....	549
PROGRAMAS MUNICIPAIS URBANOS E AMBIENTAIS	560
CONSIDERAÇÕES FINAIS	563
CRÉDITOS.....	578

APRESENTAÇÃO

O presente documento relata os avanços na implementação do Plano Diretor Estratégico – PDE – Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, no período de 2014 a 2020.

O Monitoramento e a Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico estão entre as principais atividades desenvolvidas pela Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURB) da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), constituindo-se em uma atribuição legal em atendimento ao conteúdo expresso nos artigos 356 a 359 do PDE.

Nesse ano de 2021, a elaboração do monitoramento e avaliação do PDE, por meio de indicadores para aferir a eficiência, eficácia e efetividade de seus instrumentos urbanísticos e políticas públicas, adquire uma relevância ainda maior diante do processo de revisão que se encontra em curso. Conforme definido na própria lei, em seu Art. 4º, os objetivos previstos no PDE de 2014 devem ser alcançados até 2029, e em 2021 deve ser elaborada uma revisão intermediária de forma participativa, com o propósito de fazer ajustes, calibrações e melhorias à luz dos resultados obtidos por sua implementação, das correções de rumo necessárias e de adequações ao contexto da realidade atual.

Nesse contexto foi desenvolvido o **“Relatório de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico 2014 a 2020”** com vistas a fornecer insumos técnicos para o processo em curso da revisão intermediária do PDE.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) – Lei Municipal nº 16.050/14 – estabelece um conjunto de diretrizes, estratégias e medidas para ordenar o desenvolvimento urbano e ambiental da cidade. Desde a sua aprovação em 31 de julho de 2014, vêm sendo realizados importantes avanços em sua implementação pela Prefeitura como uma política de longo prazo. O desenvolvimento do processo de monitoramento e avaliação do PDE – por meio de indicadores para aferir a eficiência, eficácia e efetividade de seus instrumentos urbanísticos e políticas públicas – é uma obrigatoriedade legal prevista no próprio texto da lei e regulamentada pelo Decreto Municipal nº 57.490/16, sendo escopo da Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURB) da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), que tem dentre as suas principais atribuições realizar o monitoramento e subsidiar tecnicamente a formulação de propostas para a revisão do PDE.

Alguns resultados importantes da estratégia territorial do PDE desde a sua aprovação já são constatados: imóveis ociosos em áreas centrais foram notificados para que cumpram a função social da propriedade; imóveis tombados estão utilizando os incentivos propostos para serem restaurados e conservados; aumento da produção de Habitação de Interesse Social (HIS) na região central e em áreas bem localizadas (servidas pela rede de transporte público coletivo, infraestrutura, comércio e serviços); adensamento populacional e produção imobiliária ao longo dos eixos de mobilidade e investimento em melhorias urbanísticas pelo FUNDURB em áreas de alta vulnerabilidade socioambiental. Por outro lado, há ainda um conjunto de medidas e mecanismos previstos no PDE que não foram implementados e que devem ter sua viabilização reconhecida como prioridade pela Prefeitura.

Conforme definido na própria lei, em seu Art. 4º, os objetivos previstos no PDE de 2014 devem ser alcançados até 2029, e em 2021 deve ser elaborada uma revisão intermediária de forma participativa, com o propósito de fazer ajustes, calibrações e melhorias à luz dos resultados obtidos por sua implementação, das correções de rumo necessárias e de adequações ao contexto da realidade atual.

O escopo dessa revisão intermediária visa apontar aprimoramentos com o intuito de viabilizar os objetivos, diretrizes, estratégias e Ações Prioritárias definidas no PDE 2014, mantendo-se o espírito da lei e adequando-a às conjunturas atuais, priorizando as ações de:

1. Aprimoramento da aplicação dos Instrumentos de Política Urbana e Gestão Ambiental.
2. Realização de ajustes para produção de empreendimentos de qualidade, em sintonia com as políticas públicas.
3. Priorização de investimentos e ações intersetoriais nas periferias.
4. Implementação dos corredores de ônibus previstos e a consolidação de novas centralidades urbanas.
5. Protagonismo da agenda ambiental.

Nesse contexto foi elaborado o “**Relatório de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico 2014 a 2020**” com vistas a fornecer insumos para o processo em curso da revisão intermediária do PDE.

Este relatório, cuja elaboração foi coordenada por SMUL/PLANURB, contém análises sobre a implementação do PDE no período compreendido entre julho/2014 e dezembro/2020 e orientações técnicas para sua revisão intermediária, a partir dos indicadores e bancos de dados disponíveis na Plataforma e Sistema de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico, disponível em [link externo da plataforma Gestão Urbana](#).

O relatório aqui apresentado incorpora subsídios e informações fornecidas pelos órgãos, secretarias e coordenadorias responsáveis pela gestão e aplicação dos Instrumentos de Política Urbana e Gestão Ambiental, como SMUL/DEUSO, SMUL/CEPEUC, SMUL/GEOINFO, SMUL/ATECC, SP Urbanismo, SMUL/PARHIS, SMUL/RESID, SMUL/COMIN, SMUL/SERVIN, SVMA, SMC/DPH, SEHAB, SF, SMDet, SIURB, SMT, SPTrans e CET, consolidadas através de amplo processo de reuniões intersecretariais¹.

Estrutura do Relatório

O “Relatório de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico 2014 a 2020” está estruturado em três capítulos apresentando as análises relativas aos temas de Estruturação e Ordenação Territorial, dos Instrumentos de Política Urbana e de Gestão Ambiental, da Política e dos Sistemas Urbanos e Ambientais correlacionados aos Títulos II e III do PDE e, por um capítulo final, trazendo o quadro de situação atual dos Planos e Programas Municipais previstos.

O capítulo da Estruturação e Ordenação Territorial apresenta a análise da Rede de Estruturação e Transformação Urbana (Seção III, Capítulo I do Título II do PDE) e dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (Seção VIII, Capítulo II do Título II do PDE). As Zonas Especiais – ZEIS, ZEPEC, ZEPAM e ZEP² – embora integrantes do Título II do PDE, foram tratadas em itens específicos deste Relatório relativos às políticas e sistemas urbanos e ambientais.

O capítulo dos Instrumentos de Política Urbana e de Gestão Ambiental (Capítulo III do Título II do PDE) apresenta a análise dos seguintes grupos de instrumentos urbanísticos:

- Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade;
- Instrumentos do Direito de Construir;
- Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana; e
- Instrumentos de Gestão Ambiental.

Os instrumentos de Regularização Fundiária e de Patrimônio Arquitetônico e Urbano foram analisados nos itens específicos que tratam da Política de Habitação Social e de Proteção ao Patrimônio Cultural.

No capítulo da Política e dos Sistemas Urbanos e Ambientais foram destacados os temas relacionados à Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável, à Política e Sistema de Saneamento Ambiental, à Política e Sistema de Mobilidade, ao

Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), à Política de Habitação Social, ao Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais e ao Sistema de Proteção ao Patrimônio Cultural. Essa análise abrangeu, também, as Ações Prioritárias dos Sistemas Urbanos e Ambientais definidas nos Quadros e Mapas do PDE relativas aos Parques Municipais (Quadro 7), Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (Quadro 8), Equipamentos Urbanos (Quadro 10), Sistema de Abastecimento de Água (Mapa 6), Sistema de Esgotamento Sanitário (Mapa 7), Intervenções no Sistema Viário (Mapa 8), Transporte Público Coletivo (Mapa 9) e Áreas de Risco (Mapa 10).

Boa parte dos dados utilizados para as diversas análises no presente Relatório têm como referência a atualização até dezembro de 2020, sendo que em alguns poucos casos (quando disponível) as informações foram atualizadas para o ano de 2021. O enfoque principal das análises foi pautado pela avaliação da evolução das séries históricas, distribuição territorial e aspectos específicos de cada um dos instrumentos urbanísticos, além de apontar aspectos que evidenciam a necessidade de aprimoramentos em sua aplicação.

Integra, ao final deste Relatório, capítulo contendo a relação de implementação dos Planos Municipais e Programas Municipais Urbanos e Ambientais previstos no PDE 2014. Nesta relação são informados para cada Plano, Programa e projeto estratégico: o artigo do PDE que determina a sua exigência legal; o status de implementação e o respectivo link de acesso para consulta de maiores informações. Para cada conjunto de Planos, Programas e projetos estratégicos consta, também, uma síntese sobre a implementação destes dispositivos, destacando os pontos mais relevantes e importantes para o presente contexto de diagnóstico e avaliação.

Nas considerações finais são destacados os avanços na implementação da estratégia territorial do PDE desde a sua aprovação em 2014, e ressaltado quanto às exigências legais previstas e que ainda não foram efetivadas e que devem ter sua viabilização reconhecidas como prioridade pela Prefeitura.

Por fim, a equipe de PLANURB em nome da SMUL agradece a participação das demais Secretarias Municipais que participaram neste relatório fornecendo dados, informações e pontos de vista que colaboraram nas análises a seguir apresentadas.

ESTRUTURAÇÃO E ORDENAÇÃO TERRITORIAL

REDE DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA

Projetos estratégicos previstos no PDE 2014

O Plano Diretor (Lei Municipal nº 16.050/14) definiu em seu Art. 9º - II que sua estratégia territorial para viabilizar de maneira equilibrada os princípios, diretrizes e objetivos da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano têm como espinha-dorsal a Rede de Estruturação da Transformação Urbana:

“Rede de Estruturação da Transformação Urbana, onde se concentram as transformações estratégicas propostas pelo Plano Diretor, composta pelos seguintes elementos estruturadores do território:

- a) Macroárea de Estruturação Metropolitana, que tem um papel estratégico na reestruturação urbana no Município por apresentar grande potencial de transformação urbana, que precisa ser planejado e equilibrado;
- b) Rede Estrutural de Transporte Coletivo, definidora dos eixos de estruturação da transformação urbana, ao longo da qual se propõe concentrar o processo de adensamento demográfico e urbano e qualificar o espaço público;
- c) Rede Hídrica e Ambiental constituída pelo conjunto de cursos d'água, cabeceiras de drenagem e planícies aluviais, de parques urbanos, lineares e naturais, áreas verdes significativas e áreas protegidas e espaços livres, que constitui o arcabouço ambiental do Município e desempenha funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbanas;
- d) Rede de Estruturação Local, que articula as políticas públicas setoriais no território indispensáveis para garantir os direitos de cidadania e reduzir a

desigualdade socioterritorial e gerar novas centralidades em regiões menos estruturadas, além de qualificar as existentes”.

Assim, constituem a Rede de Estruturação da Transformação Urbana os projetos estratégicos e Projetos de Intervenção Urbana (PIU) referentes à:

- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Rede Estrutural de Transporte Coletivo
- Rede Hídrica e Ambiental
- Rede de Estruturação Local

Projetos estratégicos para a Macroárea de Estruturação Metropolitana

Arco Tamanduateí

Previsão legal: Art. 9, 12 e Art. 76 § 3º - I. O PDE definiu como prazo para elaboração do projeto de lei tratando do projeto urbanístico para este Subsetor da Macroárea de Estruturação Metropolitana para ser encaminhado à Câmara Municipal até 2015.

Status: Elaborado o Projeto de Lei nº 723/15 (Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí) pelo poder público Executivo, dentro do prazo definido no PDE. Atualmente o projeto urbanístico está aguardando aprovação na Câmara Municipal.

Disponível no [link externo do site Gestão Urbana](#).

Arco Tietê

Previsão legal: Art. 12 e Art. 76 § 3º - II. O PDE definiu como prazo para elaboração do projeto de lei tratando do projeto urbanístico para este Subsetor da Macroárea de Estruturação Metropolitana para ser encaminhado à Câmara Municipal até 2016.

Status: Inicialmente foi elaborado o Projeto de Lei nº 581/16 (PIU Arco Tietê) pelo poder público Executivo, dentro do prazo definido no PDE. Contudo, em 2017, o

próprio Executivo solicitou a retirada do Projeto de Lei do Legislativo, a fim de propor uma nova abordagem para o território. Atualmente o projeto urbanístico está em processo de reelaboração pelo Executivo para posteriormente ser enviado novamente à Câmara Municipal.

Disponível em [link externo no site Gestão Urbana](#)

Arco Jurubatuba

Previsão legal: Art. 9, 12 e Art. 76 § 3º - III. O PDE definiu como prazo para elaboração do projeto de lei tratando do projeto urbanístico para este Subsetor da Macroárea de Estruturação Metropolitana para ser encaminhado à Câmara Municipal até 2017.

Status: Elaborado o Projeto de Lei nº 204/18 (PIU Arco Jurubatuba) pelo poder público Executivo, dentro da prorrogação de prazo definida no PDE (foi enviado à Câmara Municipal em Abril/2018, dentro da prorrogação de seis meses no prazo permitida, definida no Art 76. § 4º do PDE). Atualmente o projeto urbanístico está aguardando aprovação na Câmara Municipal.

Disponível em [link externo no site Gestão Urbana](#):

Arco Pinheiros

Previsão legal: Art. 9, 12 e Art. 76 § 3º - IV. O PDE definiu como prazo para elaboração do projeto de lei tratando do projeto urbanístico para este Subsetor da Macroárea de Estruturação Metropolitana para ser encaminhado à Câmara Municipal até 2018.

Status: Elaborado o Projeto de Lei nº 427/19 (PIU Arco Pinheiros) pelo poder público Executivo, dentro da prorrogação prazo definida no PDE (foi enviado à Câmara Municipal em Junho/2019, dentro da prorrogação de seis meses no prazo permitida, definida no Art 76. § 4º do PDE). Atualmente o projeto urbanístico está aguardando aprovação na Câmara Municipal.

Disponível em [link externo do site Gestão Urbana](#):

Setor Central

Previsão legal: Art. 9, 12 e Art. 382 § 2º.

Status: Elaborado o Projeto de Lei nº 712/20 (PIU Setor Central) pelo poder público Executivo. Atualmente o projeto urbanístico está aguardando aprovação na Câmara Municipal.

Disponível em [link externo no site Gestão Urbana](#):

Arco Leste

Previsão legal: Art. 9 e 12.

Status: Em elaboração pelo poder público Executivo, sob coordenação da SP Urbanismo.

Setor Eixos de Desenvolvimento

Arco Jacu-Pêssego

Avenida Cupecê

Noroeste

Fernão Dias

Previsão: Art. 12.

Status: Em estágio inicial de estudos pelo poder público Executivo, sob coordenação da SP Urbanismo.

Balço de elaboração e implementação dos projetos estratégicos para a Macroárea de Estruturação Metropolitana

No período entre 2014 e 2020 houve um intenso processo participativo para elaboração de Projetos de Intervenção Urbana voltados à este território estratégico para o desenvolvimento urbano da cidade (Macroárea de Estruturação Metropolitana), reiterando o protagonismo da dimensão do planejamento e do projeto participativo como norteadoras para promoção da transformação urbana e ambiental, em linha com as determinações do PDE.

Além dos 7 territórios da Macroárea de Estruturação Metropolitana citados e analisados neste capítulo (Arco Tamanduateí, Arco Tietê, Arco Jurubatuba, Arco Pinheiros, Arco Leste, Setor Central e Setor Eixos de Desenvolvimento), esta macroárea também é constituída pelo subsetor Faria Lima-Água Espraiada-Chucri Zaidan para o qual já há os projetos urbanísticos da OUC Faria Lima e OUC Água Espraiada sendo implementados pela Prefeitura e acompanhados pelos seus respectivos conselhos gestores.

Assim, destes 7 territórios da Macroárea de Estruturação Metropolitana que demandam projetos urbanísticos específicos:

- 4 projetos urbanísticos já foram elaborados, de modo participativo, pelo poder público Executivo (57%)
- 1 projeto urbanístico está em processo participativo de elaboração e consulta pública (14%)
- 2 projetos urbanísticos ainda estão em estágio inicial de estudos e desenvolvimento (29%)

Em relação aos projetos para o Arco Tamanduateí, Tietê, Jurubatuba e Pinheiros – que o PDE definiu prazos para serem realizados – o poder público Executivo realizou o projeto urbanístico dentro do prazo (ou da prorrogação por seis meses prevista no próprio PDE) para 3 destes projetos (75%); e para 1 destes (PIU Arco Tietê) apesar de ter sido inicialmente elaborado o projeto urbanístico dentro do

prazo, o próprio poder Executivo solicitou a retirada do Projeto de Lei do Legislativo em 2017, a fim de propor uma nova abordagem para o território.

Em relação à aprovação destes projetos urbanísticos na Câmara Municipal – para viabilizar sua posterior implementação e transformação urbana –, nenhum destes Projetos de Lei apresentados foram aprovados até o presente momento. Além das dinâmicas próprias dos debates do Legislativo, é importante destacar a judicialização de alguns Projetos de Intervenção Urbana como motivadora da não efetivação destes projetos.

Assim, os principais pontos a serem destacados são:

- A importância da aprovação na Câmara Municipal daqueles projetos urbanísticos que estão tramitando no poder público Legislativo (OUC Bairros do Tamanduateí, PIU Arco Jurubatuba, PIU Arco Pinheiros e PIU Setor Central), estratégicos para o desenvolvimento urbano e ambiental da cidade.
- A importância da Prefeitura elaborar, de modo participativo, e encaminhar à Câmara Municipal os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) para o Arco Tietê, Arco Leste e Setor Eixos de Desenvolvimento (Arco Jacu-Pêssego, Avenida Cupecê, Noroeste e Fernão Dias).

Projetos estratégicos para a Rede Estrutural de Transporte Coletivo

Ativação de Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Previstos (EETU Previstos/ZEUP) e implementação dos corredores de ônibus planejados

Previsão legal: Art. 9, 83 e Mapa 3A.

Status: De 2014 a 2020 foram ativadas as seguintes áreas de Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Previstos (EETU Previstos/ZEUP)

Decreto Municipal nº 56.161/15: Declara vigente o Eixo de Estruturação da Transformação Urbana definido pelo Corredor de Ônibus Leste-Itaquera.

Área ativada: 1,04km²

Decreto Municipal nº 56.781/16: Declara vigente o Eixo de Estruturação da Transformação Urbana definido pelo prolongamento da Linha 5 – Lilás do Metrô

Área ativada: 0,69km²

Decreto Municipal nº 56.782/16: Declara vigente o Eixo de Estruturação da Transformação Urbana definido pelo prolongamento da Linha 6 – Laranja do Metrô

Área ativada: 3,89km²

Decreto Municipal nº 58.707/19: Declara vigente o Eixo de Estruturação da Transformação Urbana definido pelo Corredor de Ônibus na Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, entre a Av. Jorn. Roberto Marinho e a Av. dos Bandeirantes.

Área ativada: 0,04km²

Deste conjunto de dados e informações afere-se que apenas 5,66km² de novas áreas de Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU/ZEU) foram ativadas de 2014 a 2020.

Os Eixos referentes ao corredor de ônibus Leste-Itaquera, prolongamento da Linha 5 – Lilás e Linha 6 – Laranja do Metrô foram ativados antes da aprovação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16), que demarcou as Zonas Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) e as Zonas Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Previstos (ZEUP). Portanto, foram enquadrados diretamente como ZEU na Lei de Zoneamento. Esses eixos totalizam 5,62 km².

Já o Eixo referente ao corredor de ônibus na Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, com 0,04 km², foi ativado em 2019, após aprovação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16), estando enquadrado como ZEUP por esta lei antes da ativação.

Considerando os elementos e intervenções que constituem a Rede Estrutural de Transporte Coletivo (previstos no PDE e no Plano Municipal de Mobilidade Urbana - PlanMob), pouco foi executado no período de 2014 a 2020, apesar de terem sido

desenvolvidas várias ações e projetos visando sua implementação. Neste período, dos 33,40 km² de Eixos previstos, foram ativados 5,66 km², ou 16,95% do total.

O baixo ritmo de expansão do sistema estrutural de transporte público coletivo de alta e média capacidade e da consequente ativação dos Eixos previstos afeta os processos de estruturação, fortalecimento e consolidação de centralidades urbanas nas áreas de influência deste sistema, limitando o alcance de um dos principais objetivos estratégicos previstos no PDE, de reduzir a necessidade de deslocamentos, aproximando e equilibrando a distribuição de emprego e moradia. Assim, é fundamental expandir a Rede Estrutural de Transporte Coletivo para desencadear as transformações necessárias para alcançar este objetivo estratégico.

Assim, o principal ponto a ser destacado é a importância de a Prefeitura elaborar e implementar, de forma prioritária, os projetos de corredores de ônibus (previstos no PDE e no PlanMob), de modo a viabilizar também a ativação de novos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, e assim, contribuir para o processo de estruturação e consolidação de novas centralidades urbanas, reduzir a necessidade de deslocamentos, aproximando e equilibrando a distribuição de emprego e moradia.

Projetos estratégicos para a Rede Hídrica e Ambiental

Implementação de novos parques e do Programa Municipal de Recuperação Ambiental de Fundos de Vale

Previsão legal: Art. 9, 25, 272, 288 e Quadro 7.

Status: O PDE definiu em seu Quadro 7 a implementação de 167 novos parques municipais na cidade. Até o presente momento, conforme relatório da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA) sobre a implementação dos parques no período entre 2014 e 2019, apenas 8 novos parques (4,7% do total) haviam sido implementados ou estavam em estágio de implementação.

A expansão e qualificação da Rede Hídrica e Ambiental pode ser efetivada com recursos orçamentários, em especial através do FUNDURB e do Fundo Municipal de Parques, bem como através da utilização de instrumentos como a Transferência do Direito de Construir (TDC) em ZEPAM.

O Programa Municipal de Recuperação Ambiental de Fundos de Vale, definido nos Art. 25 e 272 do PDE, foi iniciado parcialmente através de intervenções do poder público municipal relativas à implantação de parques lineares. Também deve ser reconhecido como uma prioridade pela Prefeitura viabilizar a implementação deste programa que articula o planejamento de ações intersetoriais por meio de intervenções urbanas nos fundos de vales, combinando ações de saneamento ambiental, drenagem, mobilidade, implantação de parques lineares e urbanização de favelas. Ainda, viabilizar sua implementação, trata-se de um importante avanço para efetivação do potencial urbanístico e ambiental das áreas lindeiras aos córregos e rios urbanos, bem como a consolidação das bacias hidrográficas como unidade territorial de estudo, planejamento e gestão urbana-ambiental, respeitadas as unidades político-administrativas do Município e consideradas as diferentes escalas de planejamento e intervenção.

Projetos estratégicos para a Rede de Estruturação Local

Planos Regionais das Subprefeituras (PRS), Planos de Ação das Subprefeituras, Planos de Bairro e Áreas de Estruturação Local (AEL)

Previsão legal: Art. 9, 26, 149, 344, 346 - § 4º e 347.

Status: Para viabilizar o protagonismo da dimensão local no Sistema Municipal de Planejamento o PDE definiu a necessidade de elaboração dos Planos Regionais das Subprefeituras, dos Planos de Ação das Subprefeituras, dos Planos de Bairro, bem como a elaboração participativa e implementação de Projetos de Intervenção Urbana (PIU) de Áreas de Estruturação Local (AEL).

Os Planos Regionais das Subprefeituras (PRS) foram realizados e estão publicados por meio do Decreto Municipal nº 57.537/2016 que demarcou cartograficamente, entre outros aspectos, um conjunto de Perímetros de Ação internos à cada Subprefeitura como áreas estratégicas – em nível e escala local – para serem elaborados e implementados programas e projetos urbanísticos intersetoriais (como Áreas de Estruturação Local): que combinem de modo transversal ações de saneamento ambiental, provisão habitacional, regularização fundiária, mobilidade, desenvolvimento econômico, áreas verdes e equipamento urbanos e sociais.

Como etapa posterior à elaboração dos PRS a Prefeitura deve elaborar – de maneira participativa, a cada quatro anos – os Planos de Ação das Subprefeituras, que visa, em linhas gerais, priorizar a implementação das ações, projetos, programas, recursos e Obras contidas nas diretrizes dos Perímetros de Ação para serem implementadas a cada gestão; compatibilizando em nível local as determinações previstas no planejamento urbano (Plano Diretor Estratégico, Planos Regionais das Subprefeituras e Planos Municipais setoriais) com o planejamento orçamentário (Plano Plurianual – PPA, Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e a Lei Orçamentária Anual – LOA) e com o Programa de Metas de cada gestão. Durante a gestão 2017-2020 não foram elaborados os Planos de Ação das Subprefeituras no calendário definido pelo PDE, de modo que foi comprometida a necessária compatibilização entre planejamento urbano, planejamento orçamentário e o Programa de Metas: foram realizados e publicados, contudo, os Planos de Ação das Subprefeituras para o biênio 2019-2020³, bem como foram instituídos os Núcleos Regionais de Planejamento. Para este novo ciclo de quatro anos e de gestão que se inicia em 2021 a Prefeitura deve elaborar os Planos de Ação das Subprefeituras 2021-2024, de modo participativo, com destaque para a participação dos Conselhos Participativos Municipais e dos Núcleos Regionais de Planejamento, definindo a relação prioritária de projetos, programas, Obras, recursos e cronograma necessários para viabilizar as diretrizes de cada Perímetro de Ação, sobretudo àqueles em áreas de maior vulnerabilidade urbana e ambiental.

Os Planos de Bairro são complementares aos PRS e aos Planos de Ação das Subprefeituras, e sua elaboração não se constitui como uma obrigatoriedade legal à Prefeitura, mas é caracterizado como iniciativas de fomento ao fortalecimento do planejamento e da participação social: cabe às associações de representantes de

moradores dos bairros e/ou às Subprefeituras (com a participação dos Conselhos Participativos Municipais, dos Núcleos Regionais de Planejamento e acompanhamento por representantes do Legislativo) poder elaborar tais planos, com o objetivo de identificar e mapear diferentes demandas urbanas e ambientais, apontando melhorias necessárias – no nível do bairro – quanto à mobilidade urbana, iluminação pública, drenagem, manejo de resíduos sólidos, áreas verdes, patrimônio cultural, equipamentos urbanos e sociais entre outros aspectos.

Até o presente momento poucos Planos de Bairro foram elaborados na cidade, com destaque para o Plano de Bairro do Jardim Lapena⁴ localizado na Subprefeitura de São Miguel Paulista: a elaboração deste Plano de Bairro foi iniciada em 2017, a partir da mobilização de uma rede de organizações locais da sociedade civil, com apoio da Fundação Tide Setúbal e assessoria técnica do Centro de Política e Economia do Setor Público da Fundação Getúlio Vargas.

Em 2020 a Prefeitura elaborou o “Guia para Planos de Bairro”⁵, em conjunto ao Fórum de Gestão Compartilhada como parte do 2º Plano de Ação em Governo Aberto da cidade, a fim de explicar com maiores detalhes as diretrizes e processo de elaboração que orientam os Planos de Bairro. Ainda, a Prefeitura pode intensificar o fomento à elaboração dos Planos de Bairro por meio de campanhas ativas de comunicação, sensibilização e capacitação, bem como por meio da destinação de recursos financeiros do FUNDURB, como definido no Art. 339 - § 1º.

As Áreas de Estruturação Locais (AEL), por sua vez, são um Instrumento de Política Urbana e Gestão Ambiental – de Ordenamento e Reestruturação Urbana –, atrelado à elaboração de Projetos de Intervenção Urbana (PIU), em nível local, para as áreas de maior vulnerabilidade urbana e ambiental. São definidas no PDE como:

“Art. 149. As Áreas de Estruturação Local são porções do território destinadas à transformação urbana local mediante integração de políticas públicas setoriais, associadas à Rede de Estruturação da Transformação Urbana, implantadas por meio de Projetos de Intervenção Urbana, destinadas ao desenvolvimento urbano especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental.

§ 1º São objetivos das Áreas de Estruturação Local:

I – qualificação integrada de desenvolvimento local, associando medidas de reestruturação fundiária e promoção de infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais;

II – qualificação da oferta de Habitação de Interesse Social, promovendo regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários, considerando a necessidade de reassentamento de populações que residem em áreas de risco, de forma integrada às melhorias urbanas e ambientais;

III – integração do desenvolvimento urbano local com o Sistema de Transporte Coletivo, garantindo a acessibilidade pela previsão de novas conexões e transposições, considerando modos motorizados e não motorizados, com previsão de transporte vertical mecanizado, tais como teleféricos, funiculares, elevadores e escadas rolantes, quando couber;

IV – ampliação da oferta de equipamentos urbanos e sociais, articulando-os no território à rede existente;

V – qualificação e fortalecimento das centralidades locais por meio de sua articulação aos equipamentos urbanos e sociais, habitação, áreas verdes, saneamento e mobilidade local;

VI – adensamento qualificado de porções do território e, ao mesmo tempo, o aumento de áreas livres e áreas verdes, com percurso para pedestres e áreas de lazer;

VII – mecanismos de gestão e participação articulados aos Conselhos Gestores de ZEIS e instâncias de representação vinculadas às Subprefeituras.

§ 2º Os Projetos de Intervenção Urbana das Áreas de Estruturação Local devem estar em consonância aos Planos Regionais Estratégicos, aos Planos de Bairro e aos planos setoriais das políticas dos Sistemas Urbanos e Ambientais.

§ 3º A priorização dos projetos deverá considerar o grau de precariedade urbana e ambiental e de vulnerabilidade social”.

De 2014 a 2020 ainda não foi elaborado nenhum projeto urbanístico de AEL, apesar dos Perímetros de Ação elencados nos PRS se constituírem como um consistente rol de potenciais territórios nos quais são passíveis de serem elaboradas e implementadas AELs. Assim, é importante que a Prefeitura elabore, de maneira participativa, projetos urbanísticos estratégicos para as AELs, de maneira articulada aos PRS e aos Planos de Ação das Subprefeituras, a fim de poderem ser monitoradas e aferidas as potencialidades e fragilidades deste instrumento ainda não implementado.

Por fim, quanto à dimensão do planejamento local, importante destacar a recente iniciativa realizada em 2020 de “Diagnóstico Participativo para elaboração de Projetos de Integração de Políticas Setoriais visando o Desenvolvimento Local”⁶, realizada pela Prefeitura em parceria com a Fundação Tide Setúbal, o Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento São Paulo e BEÏ Editora, com o propósito de avançar em metodologias para implementação da articulação de diferentes políticas urbanas e ambientais, em nível local. Foram desenvolvidos estudos e diretrizes de projeto para três territórios: CEU Pinheirinho d’Água e arredores; CEU Parque Novo Mundo e arredores; e Bairro Jardim Lapena. A metodologia embasou-se no conceito de “Urbanismo Social” como um conjunto de políticas públicas formuladas para reduzir as desigualdades sociais intraurbanas, implementadas em especial na cidade de Medellín, na Colômbia. Tal iniciativa teve como objetivo promover a inclusão social, a cidadania participativa, o desenvolvimento econômico-social, o fortalecimento comunitário e a qualificação do espaço urbano. Conceitualmente, o “Urbanismo Social” tem por objetivo a qualificação de territórios com altos índices de vulnerabilidade social, visando ao enfrentamento dos problemas-chave que impactam esses territórios, proporcionando a melhoria da qualidade de vida da população.

Configura-se assim como mecanismo metodológico e conceitual a ser articulado às Áreas de Estruturação Local (AEL), Planos Regionais das Subprefeituras (PRS), Planos de Ação das Subprefeituras e Planos de Bairro, com o propósito de fortalecer e avançar no desenvolvimento do planejamento urbano local da cidade.

EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA (EETU)

Introdução

Este texto analisa as dinâmicas urbanas e imobiliárias nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) e Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), de 2014 a 2019.

Para essa análise foram utilizadas as informações do IPTU EG (antigo Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza - TPCL), da Secretaria da Fazenda do Município de São Paulo; os dados de lançamentos residenciais levantados pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP); bem como os dados de licenciamento de edificações, provenientes do Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações (SISACOE) da Prefeitura.

Considerando que o licenciamento de um projeto de edificação vertical pelos órgãos técnicos da Prefeitura pode demorar aproximadamente dois anos; que o lançamento das unidades deste empreendimento só ocorra após esta aprovação; e que a construção deste empreendimento leve até três anos, pode-se pressupor que a maioria das unidades referentes a empreendimentos que constam do IPTU EG, a partir de 2014, tiveram seu processo de licenciamento (aprovação e execução) protocolados a partir de 2008, ou seja: este banco de dados nos fornece um olhar do passado, daquilo que foi protocolado de 2008 a 2013. Assim como as unidades lançadas no período em análise, conforme dados da EMBRAESP, tiveram seus processos de licenciamento (aprovação e execução) protocolados entre os anos de 2011 e 2016, aproximadamente.

Neste período tivemos a vigência de dois Planos Diretores (Lei Municipal nº 13.430/02 e Lei Municipal nº 16.050/14 – e duas Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Zoneamento (Lei Municipal nº 13.885/04 e Lei Municipal nº 16.402/16).

O Município é dividido administrativamente em 32 subprefeituras e 96 distritos; porém nem todos os distritos possuem quadras contidas dentro da área de influência dos EETU (demarcadas como ZEU pela atual Lei de Zoneamento) e em alguns distritos as quadras demarcadas como ZEU são muito poucas, não sendo significativas no total da área total do distrito.

A título da presente análise, ao examinarmos a variação de área construída total ocorrida no período de 2014 a 2019, observa-se que ao estipularmos como “linha de corte” um acréscimo mínimo de 89.000 m² por distrito para selecionar àqueles que seriam analisados em maior profundidade, conseguiríamos abarcar aproximadamente 84% do acréscimo de área construída ocorrido no período.

Vinte e dois distritos atendem a este critério: Artur Alvim, Bela Vista, Cidade Ademar, Consolação, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jabaquara, Jardim Ângela, Jardim Paulista, Liberdade, Moema, Perdizes, Pinheiros, Santo Amaro, São Mateus, Sapopemba, Saúde, Tatuapé, Tucuruvi, Vila Mariana, Vila Matilde e Vila Prudente.

Anteriormente a 31 de julho de 2014 não existia nem EETU nem ZEU. Para que pudéssemos comparar o adensamento construtivo médio observado nas quadras contidas nas áreas de influência dos EETU e definidas como ZEU, no período de 2014 a 2019 com outros períodos, para efeito de análise, estes perímetros foram transpostos para o período de 2004 a 2014.

Para aproximar emprego e moradia e reduzir a necessidade de grandes deslocamentos diários, o Plano Diretor incentivou maior aproveitamento do solo nas áreas próximas à rede de transporte coletivo de média e alta capacidade, ou seja, junto aos EETU/ZEU. A atual Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 16.402/16) reconheceu os EETU como Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU).

A partir das informações do IPTU EG foram analisados os acréscimos de áreas construídas – total, residencial vertical e não-residencial vertical – por distrito nos EETU/ZEU de 2014 a 2019. Procurou-se, com isto, verificar se os terrenos contidos nos EETU/ZEU apresentavam atratividade maior do que aqueles localizados no restante do distrito. Além disso, buscou-se averiguar se esta atratividade se exercia distintamente sobre o uso residencial vertical e o não-residencial vertical.

Foram comparados, também, estes acréscimos de área construída com o ocorrido no período de 2004 a 2014 a fim de averiguarmos a aceleração ou desaceleração do crescimento de área construída por distrito.

O Plano Diretor tem como uma de suas diretrizes incentivar o uso do transporte coletivo, o que implica em um uso mais racional do transporte individual. Para tanto estimula o adensamento construtivo e populacional – com a oferta de unidades residenciais menores – junto aos EETU/ZEU, além de desincentivar a oferta excessiva de vagas de estacionamento de veículos nas unidades residenciais localizadas nas áreas demarcadas como EETU/ZEU.

A partir dos dados de lançamentos imobiliários fornecidos pela EMBRAESP foi analisado, nos EETU/ZEU, o número de unidades residenciais lançadas por faixa de área útil média; a área útil média das unidades residenciais lançadas e o número de vagas de estacionamento destas unidades.

Foram estabelecidas seis faixas para efeito de análise:

- até 35 m²;
- maior que 35 m² e menor que 50 m²;
- maior que 50 m² e menor que 70 m²;
- maior que 70 m² e menor que 90 m²;
- maior que 90 m² e menor que 120 m²;
- maior que 120 m².

A partir dos dados de licenciamento de edificações do SISACOE foi analisado o número de empreendimentos licenciados e respectivas áreas construídas totais em EETU/ZEU e miolos de bairro. Buscou-se identificar também a partir de que momento os empreendimentos licenciados passaram a utilizar-se dos regramentos e parâmetros construtivos definidos no PDE 2014 e da nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, em função do “direito de protocolo” definido no Art. 380 do PDE. Foi identificado, além disto, se está ocorrendo mais licenciamentos nos

terrenos contidos nas áreas demarcadas como EETU/ZEU do que naquelas localizadas nos miolos de bairro.

Acréscimos de Área Construída nos EETU/ZEU de 2014 a 2019

Em 2019, dos 22 distritos selecionados para presente análise, somente Artur Alvim e Jardim Ângela possuíam área construída total inferior a 4,5 milhões de metros quadrados. Com área construída total, igual ou superior a essa, foram identificados 42 dos 69 distritos que continham áreas demarcadas como EETU/ZEU.

Apesar de nem todos estes 42 distritos terem sido selecionados para análise, eles foram apresentados no Gráfico 1 para que pudéssemos observar que eles possuíam área construída total relevante nos EETU/ZEU em 2019, mesmo que não tenham apresentado um acréscimo significativo da mesma de 2014 a 2019.

Em 2019 os distritos que possuíam as maiores áreas construídas no EETU/ZEU foram: Vila Mariana (8.696.537 m²), Jardim Paulista (7.381.331 m²), Bela Vista (6.969.422 m²), Consolação (5.507.275 m²), Saúde (4.609.035 m²), Moema (4.356.896 m²), Perdizes (3.807.256 m²), Jabaquara (3.673.171 m²). Nestes distritos, 51,18%; 38,58%; 84,20%; 45,61%; 31,11%; 20,16%; 27,33% e 21,53% dos terrenos encontravam-se enquadrados em EETU/ZEU. Sendo que dos 22 distritos selecionados, apenas o de Bela Vista e Vila Mariana possuíam mais de 50% de seus terrenos enquadrados em EETU/ZEU (Tabela 1 e Gráfico1A).

Tabela 1 - Participação das Áreas Construídas e das Áreas dos Terrenos dos EETU/ZEU nos Distritos em 2019

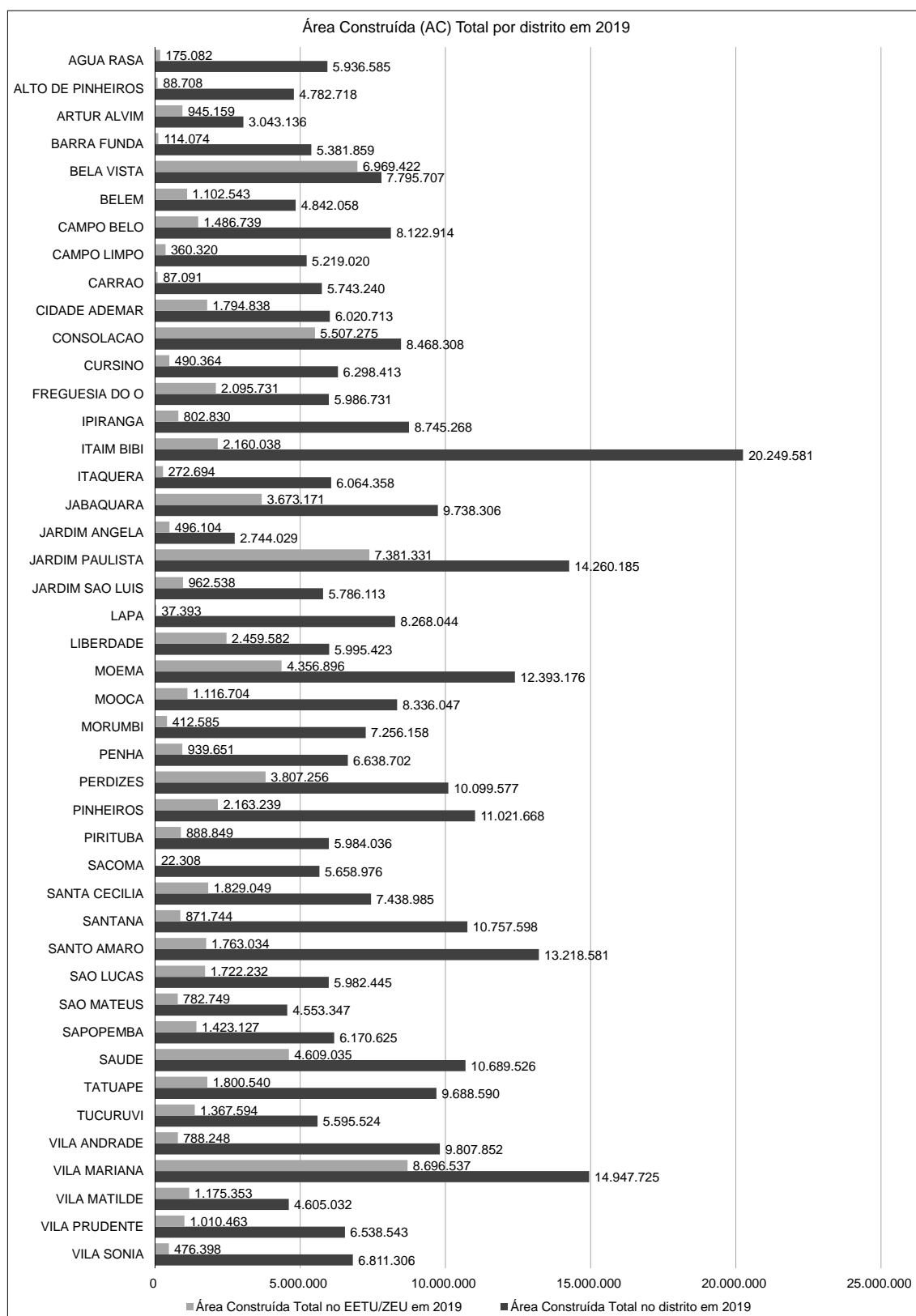
Distrito	AT distrito	AT distrito EETU	AT distrito EETU ÷ AT distrito	AC distrito	AC distrito EETU	AC distrito EETU ÷ AC distrito
BELA VISTA	1.980.086	1.667.301	84,20%	7.795.707	6.969.422	89,40%
CONSOLAÇÃO	2.810.484	1.281.797	45,61%	8.468.308	5.507.275	65,03%
JABAQUARA	9.581.308	2.062.684	21,53%	9.738.306	3.673.171	37,72%
JARDIM PAULISTA	4.604.814	1.776.334	38,58%	14.260.185	7.381.331	51,76%
MOEMA	6.805.303	1.371.668	20,16%	12.393.176	4.356.896	35,16%
PERDIZES	4.618.279	1.262.171	27,33%	10.099.577	3.807.256	37,70%
SAÚDE	6.554.120	2.039.292	31,11%	10.689.526	4.609.035	43,12%
TUCURUVI	7.318.039	1.050.207	14,35%	5.595.524	1.367.594	24,44%
VILA MARIANA	6.058.119	3.100.385	51,18%	14.947.725	8.696.537	58,18%

AT = Área de terreno AC = Área construída

Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

No Gráfico 1A é apresentado o percentual de área construída e de área de terrenos dos 44 distritos anteriormente mencionados que possuem área demarcada como EETU/ZEU.

Gráfico 1 - Área Construída Total por distrito em 2019



Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

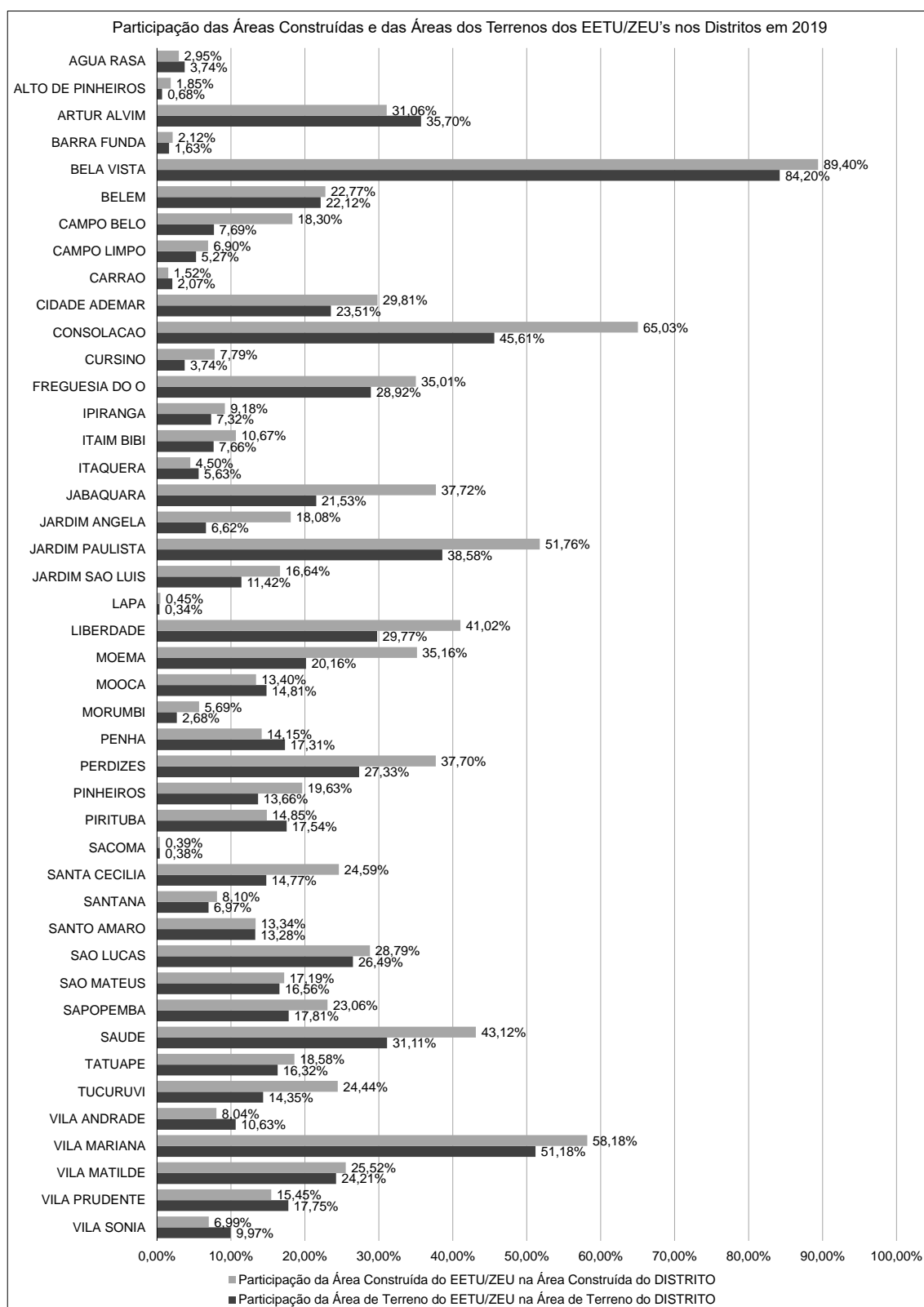
Descrição do gráfico

O Gráfico 1 é formado por colunas em escala de cinza, e apresenta um comparativo da área construída em m² por distrito no ano de 2019. A coluna em cinza claro representa a área construída total no distrito, enquanto a coluna em cinza escuro representa a área construída nos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Distrito	Área construída total em m² no EETU em 2019	Área construída total em m² no distrito em 2019
Água Rasa	175.082	5.936.585
Alto de Pinheiros	88.708	4.782.718
Artur Alvim	945.159	3.043.136
Barra Funda	114.074	5.381.859
Bela Vista	6.969.422	7.795.707
Belém	1.102.543	4.842.058
Brás	334.605	4.211.979
Brasilândia	196.645	3.623.680
Butantã	549.952	4.465.785
Cachoeirinha	78.155	3.377.084
Campo Belo	1.486.739	8.122.914
Campo Limpo	360.320	5.219.020
Cangaíba	115.806	3.216.132
Capão Redondo	773.173	4.498.765
Carrão	87.091	5.743.240
Cidade Ademar	1.794.838	6.020.713
Cidade Dutra	1.403.863	4.400.248
Cidade Líder	527.396	3.984.330
Cidade Tiradentes	10.381	825.833
Consolação	5.507.275	8.468.308
Cursino	490.364	6.298.413
Ermelino Matarazzo	215.634	2.993.369
Freguesia do Ó	2.095.731	5.986.731
Grajaú	203.520	2.789.844
Guaianases	130.693	1.963.878
Iguatemi	371.479	1.695.916
Ipiranga	802.830	8.745.268
Itaim Bibi	2.160.038	20.249.581
Itaim Paulista	335.039	3.868.330
Itaquera	272.694	6.064.358
Jabaquara	3.673.171	9.738.306
Jaraguá	380.287	3.761.125
Jardim Ângela	496.104	2.744.029
Jardim Helena	181.807	2.409.449
Jardim Paulista	7.381.331	14.260.185
Jardim São Luís	962.538	5.786.113
José Bonifácio	161.064	2.706.521
Lajeado	95.879	2.302.705
Lapa	37.393	8.268.044
Liberdade	2.459.582	5.995.423

Limão	208.353	3.839.658
Moema	4.356.896	12.393.176
Mooca	1.116.704	8.336.047
Morumbi	412.585	7.256.158
Parelheiros	91.041	858.396
Penha	939.651	6.638.702
Perdizes	3.807.256	10.099.577
Perus	175.886	1.097.100
Pinheiros	2.163.239	11.021.668
Pirituba	888.849	5.984.036
Sacomã	22.308	5.658.976
Santa Cecília	1.829.049	7.438.985
Santana	871.744	10.757.598
Santo Amaro	1.763.034	13.218.581
São Lucas	1.722.232	5.982.445
São Mateus	782.749	4.553.347
São Miguel	400.551	3.080.332
São Rafael	140.903	1.757.996
Sapopemba	1.423.127	6.170.625
Saúde	4.609.035	10.689.526
Socorro	693.187	3.156.248
Tatuapé	1.800.540	9.688.590
Tucuruvi	1.367.594	5.595.524
Vila Andrade	788.248	9.807.852
Vila Curuçã	149.917	3.052.727
Vila Mariana	8.696.537	14.947.725
Vila Matilde	1.175.353	4.605.032
Vila Prudente	1.010.463	6.538.543
Vila Sônia	476.398	6.811.306

Gráfico 1A. Participação das Áreas Construídas e das Áreas dos Terrenos dos EETU/ZEU nos Distritos em 2019



Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 1A é formado por colunas em escala de cinza, e apresenta um comparativo percentual da área de terreno e da área construída nos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU/ZEU) em relação à área territorial de 44 distritos no ano de 2019. A coluna em cinza claro representa a porcentagem de área construída e a coluna em cinza escuro representa a porcentagem da área de terreno. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Distrito	Participação da Área de Terreno do EETU/ZEU na Área de Terreno do distrito	Participação da Área Construída do EETU/ZEU na Área Construída do distrito
Água Rasa	3,74%	2,95%
Alto de Pinheiros	0,68%	1,85%
Artur Alvim	35,70%	31,06%
Barra Funda	1,63%	2,12%
Bela Vista	84,20%	89,40%
Belém	22,12%	22,77%
Campo Belo	7,69%	18,30%
Campo Limpo	5,27%	6,90%
Carrão	2,07%	1,52%
Cidade Ademar	23,51%	29,81%
Consolação	45,61%	65,03%
Cursino	3,74%	7,79%
Freguesia do Ó	28,92%	35,01%
Ipiranga	7,32%	9,18%
Itaim Bibi	7,66%	10,67%
Itaquera	5,63%	4,50%
Jabaquara	21,53%	37,72%
Jardim Ângela	6,62%	18,08%
Jardim Paulista	38,58%	51,76%
Jardim São Luís	11,42%	16,64%
Lapa	0,34%	0,45%
Liberdade	29,77%	41,02%
Moema	20,16%	35,16%
Mooca	14,81%	13,40%
Morumbi	2,68%	5,69%
Penha	17,31%	14,15%
Perdizes	27,33%	37,70%
Pinheiros	13,66%	19,63%
Pirituba	17,54%	14,85%
Sacomã	0,38%	0,39%
Santa Cecília	14,77%	24,59%
Santana	6,97%	8,10%
Santo Amaro	13,28%	13,34%
São Lucas	26,49%	28,79%
São Mateus	16,56%	17,19%

Sapopemba	17,81%	23,06%
Saúde	31,11%	43,12%
Tatuapé	16,32%	18,58%
Tucuruvi	14,35%	24,44%
Vila Andrade	10,63%	8,04%
Vila Mariana	51,18%	58,18%
Vila Matilde	24,21%	25,52%
Vila Prudente	17,75%	15,45%
Vila Sônia	9,97%	6,99%

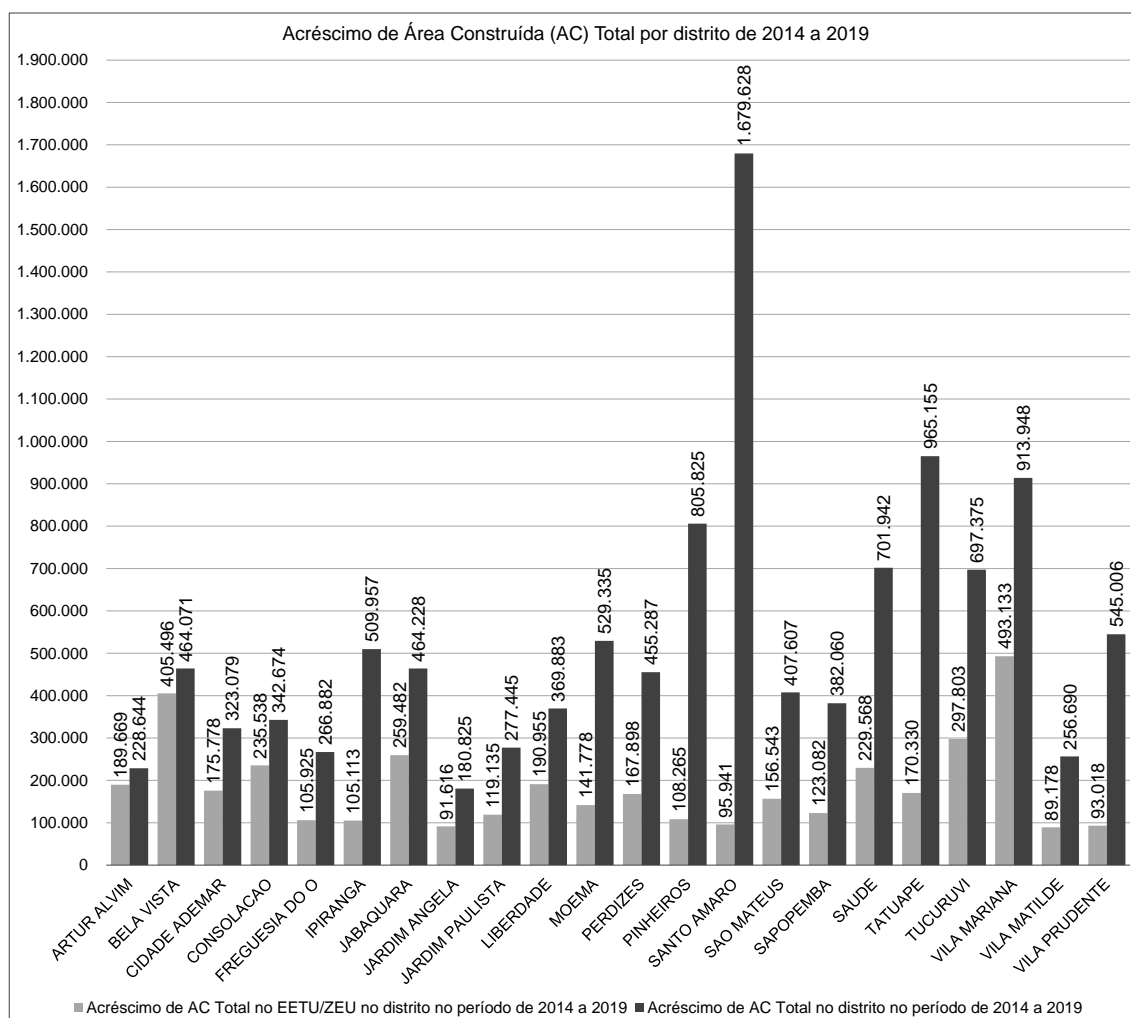
Nos Gráficos 2, 3, 4 e 5 apresentamos os distritos selecionados. E ao analisarmos o acréscimo de área construída total por distrito nos EETU/ZEU foram considerados:

A porcentagem da área (m²) de terrenos dos distritos que está localizada nos EETU/ZEU.

A quantidade (em m²) de terrenos existentes no distrito e no EETU/ZEU passíveis de transformação (terrenos vagos e edificações horizontais de baixo padrão).

A distribuição deste acréscimo de área entre as subcategorias de uso residencial e não-residencial.

Gráfico 2 - Acréscimo de Área Construída Total por distrito de 2014 a 2019



Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 2 é formado por colunas em escala de cinza, e retrata o acréscimo de área construída em m² entre 2014 e 2019, comparando o aumento ocorrido na área dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU) – representado pela coluna cinza claro, com o território de 22 distritos – representado pela coluna cinza escuro. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Distrito	Acréscimo de Área Construída Total em m² no EETU ZEU no distrito no período de 2014 a 2019	Acréscimo de Área Construída Total em m² no distrito no período de 2014 a 2019
Artur Alvim	189.669	228.644
Bela Vista	405.496	464.071
Cidade Ademar	175.778	323.079
Consolação	235.538	342.674
Freguesia do Ó	105.925	266.882
Ipiranga	105.113	509.957
Jabaquara	259.482	464.228
Jardim Ângela	91.616	180.825
Jardim Paulista	119.135	277.445
Liberdade	190.955	369.883
Moema	141.778	529.335
Perdizes	167.898	455.287
Pinheiros	108.265	805.825
Santo Amaro	95.941	1.679.628
São Mateus	156.543	407.607
Sapopemba	123.082	382.060
Saúde	229.568	701.942
Tatuapé	170.330	965.155
Tucuruvi	297.803	697.375
Vila Mariana	493.133	913.948
Vila Matilde	89.178	256.690
Vila Prudente	93.018	545.006
Total geral	4.045.244	11.767.546

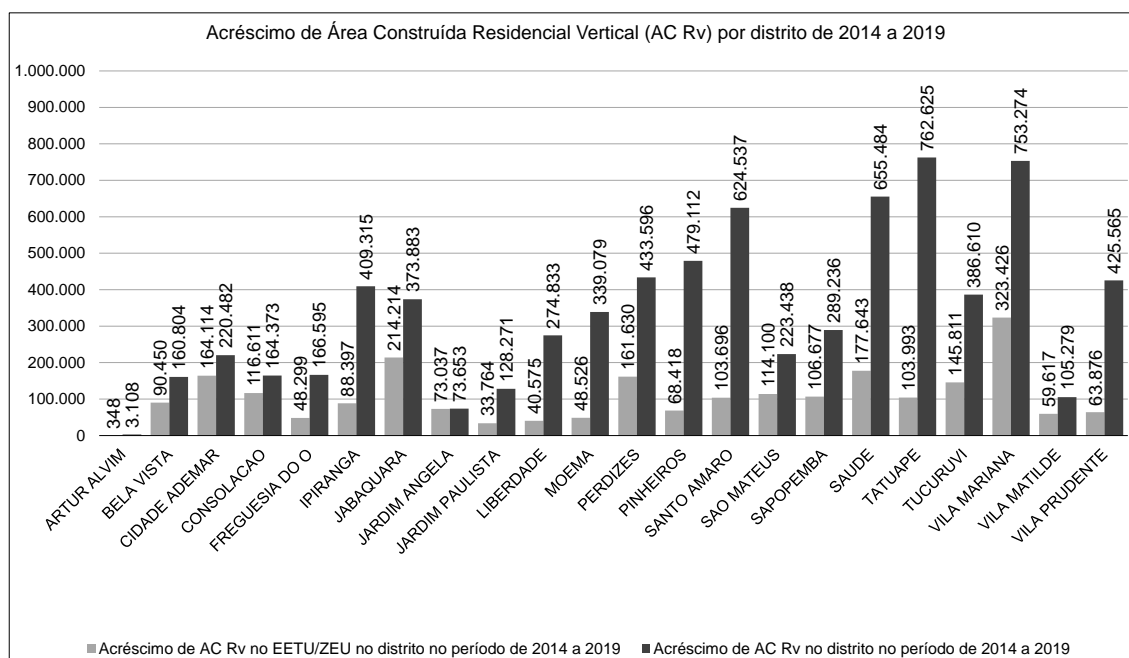
De 2014 a 2019 os distritos que apresentaram os maiores acréscimos de área construída total nos EETU/ZEU foram: Vila Mariana (493.133 m²); Bela Vista (405.496 m²); Tucuruvi (297.803 m²); Jabaquara (259.482 m²), Consolação (235.538 m²) e Saúde (229.568 m²) (Gráfico 2). Em todos estes distritos houve uma diminuição do consumo de terrenos pelo uso residencial horizontal e não-residencial horizontal e um aumento pelo uso residencial vertical e não-residencial vertical. Ou seja, estes acréscimos são decorrentes da verticalização dos usos residenciais e não-residenciais.

Nos distritos de Vila Mariana e Bela Vista (53,96% e 87,38% respectivamente de acréscimos de área construída) estão nas quadras demarcadas como EETU/ZEU, o que demonstrava uma atratividade destes terrenos um pouco maior do que a dos localizados no restante do distrito, pois na Vila Mariana (51,18%) dos terrenos e na Bela Vista (84,20%) dos terrenos estão localizados no EETU/ZEU (Tabela 1).

Já nos distritos do Tucuruvi, Jabaquara e Consolação (onde 42,70%, 55,90% e 68,74%, respectivamente, de acréscimos de área construída) estão nas quadras demarcadas como EETU/ZEU, a atratividade destes terrenos é claramente maior do que a dos localizados no restante do distrito, pois em Tucuruvi, Jabaquara e Consolação (somente 14,35%, 21,53% e 45,61%, respectivamente) dos terrenos estão localizados em EETU/ZEU (Tabela 1).

E como se pode observar, nos distritos de Artur Alvim, Bela Vista, Cidade Ademar, Consolação, Jabaquara, Jardim Ângela, Liberdade e Vila Mariana, mais de 50% do acréscimo de área construída ocorreu nos perímetros de EETU/ZEU (Gráfico 2).

Gráfico 3 - Acréscimo de Área Construída Residencial Vertical por distrito de 2014 a 2019



Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 3 é formado por colunas em escala de cinza, e retrata o acréscimo de área construída residencial vertical em m² entre 2014 e 2019, comparando o aumento ocorrido na área dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU) – representado pela coluna cinza claro, com o território de 22 distritos – representado pela coluna cinza escuro. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Distrito	Acréscimo de Área Construída Residencial Vertical em m² no EETU ZEU no distrito no período de 2014 a 2019	Acréscimo de Área construída Residencial Vertical em m² no distrito no período de 2014 a 2019
Artur Alvim	348	3.108
Bela Vista	90.450	160.804
Cidade Ademar	164.114	220.482
Consolação	116.611	164.373
Freguesia do Ó	48.299	166.595
Ipiranga	88.397	409.315
Jabaquara	214.214	373.883
Jardim Ângela	73.037	73.653
Jardim Paulista	33.764	128.271
Liberdade	40.575	274.833
Moema	48.526	339.079
Perdizes	161.630	433.596
Pinheiros	68.418	479.112
Santo Amaro	103.696	624.537
São Mateus	114.100	223.438
Sapopemba	106.677	289.236
Saúde	177.643	655.484
Tatuapé	103.993	762.625
Tucuruvi	145.811	386.610
Vila Mariana	323.426	753.274
Vila Matilde	59.617	105.279
Vila Prudente	63.876	425.565
Total Geral	2.347.222	7.453.152

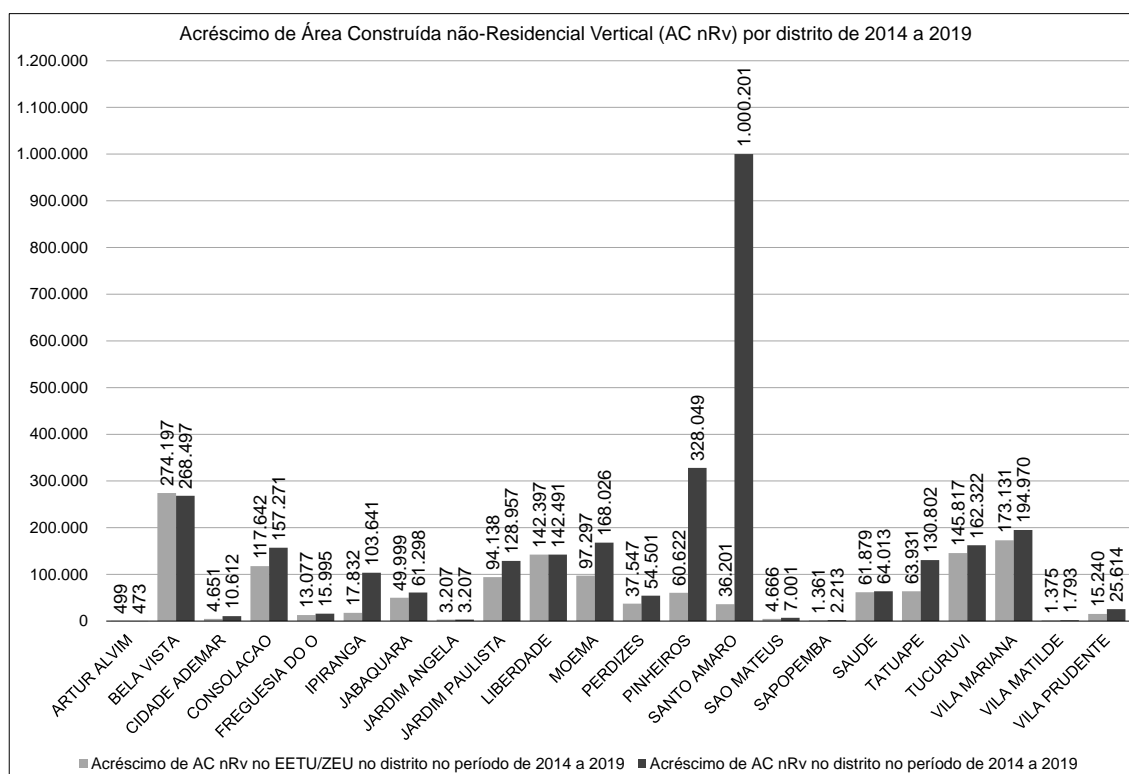
De 2014 a 2019, os distritos que apresentaram os maiores acréscimos de área construída residencial vertical nos EETU/ZEU foram: Vila Mariana (323.426 m²);

Jabaquara (214.214 m²); Saúde (177.643 m²), Cidade Ademar (164.114 m²), Perdizes (161.630 m²) e Tucuruvi (145.811 m²) (Gráfico 3).

Neste período, o uso residencial vertical foi responsável por 65,59% do acréscimo de área construída total no EETU/ZEU do distrito de Vila Mariana; 82,55% do distrito do Jabaquara; 77,38% do distrito da Saúde; 93,36% do distrito de Cidade Ademar; 96,27% do distrito de Perdizes e 48,96% do distrito do Tucuruvi. Ou seja, nestes distritos, com exceção do Tucuruvi, o uso residencial vertical foi o grande responsável pelo acréscimo de área construída total nas áreas demarcadas como EETU/ZEU.

Vale destacar, que em sete distritos (Bela Vista, Cidade Ademar, Consolação, Jabaquara, Jardim Ângela, São Mateus e Vila Matilde) mais de 51% do acréscimo de área construída residencial vertical ocorreu nas áreas demarcadas como EETU/ZEU.

Gráfico 4 - Acréscimo de Área Construída não-Residencial Vertical por distrito de 2014 a 2019



Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 4 é constituído por colunas em escala de cinza, e retrata o acréscimo de área construída não-residencial vertical em m² entre 2014 e 2019, comparando o aumento ocorrido no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU) – representado pela coluna cinza claro, com o território de 22 distritos – representado pela coluna cinza escuro. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Distrito	Acréscimo de Área construída não-Residencial Vertical em m² no EETU ZEU no distrito no período de 2014 a 2019	Acréscimo de Área Construída não-Residencial Vertical em m² no distrito no período de 2014 a 2019
Artur Alvim	499	473
Bela Vista	274.197	268.497
Cidade Ademar	4.651	10.612
Consolação	117.642	157.271
Freguesia do Ó	13.077	15.995
Ipiranga	17.832	103.641
Jabaquara	49.999	61.298
Jardim Ângela	3.207	3.207
Jardim Paulista	94.138	128.957
Liberdade	142.397	142.491
Moema	97.297	168.026
Perdizes	37.547	54.501
Pinheiros	60.622	328.049
Santo Amaro	36.201	1.000.201
São Mateus	4.666	7.001
Sapopemba	1.361	2.213
Saúde	61.879	64.013
Tatuapé	63.931	130.802
Tucuruvi	145.817	162.322
Vila Mariana	173.131	194.970
Vila Matilde	1.375	1.793
Vila Prudente	15.240	25.614
Total Geral	1.416.706	3.031.947

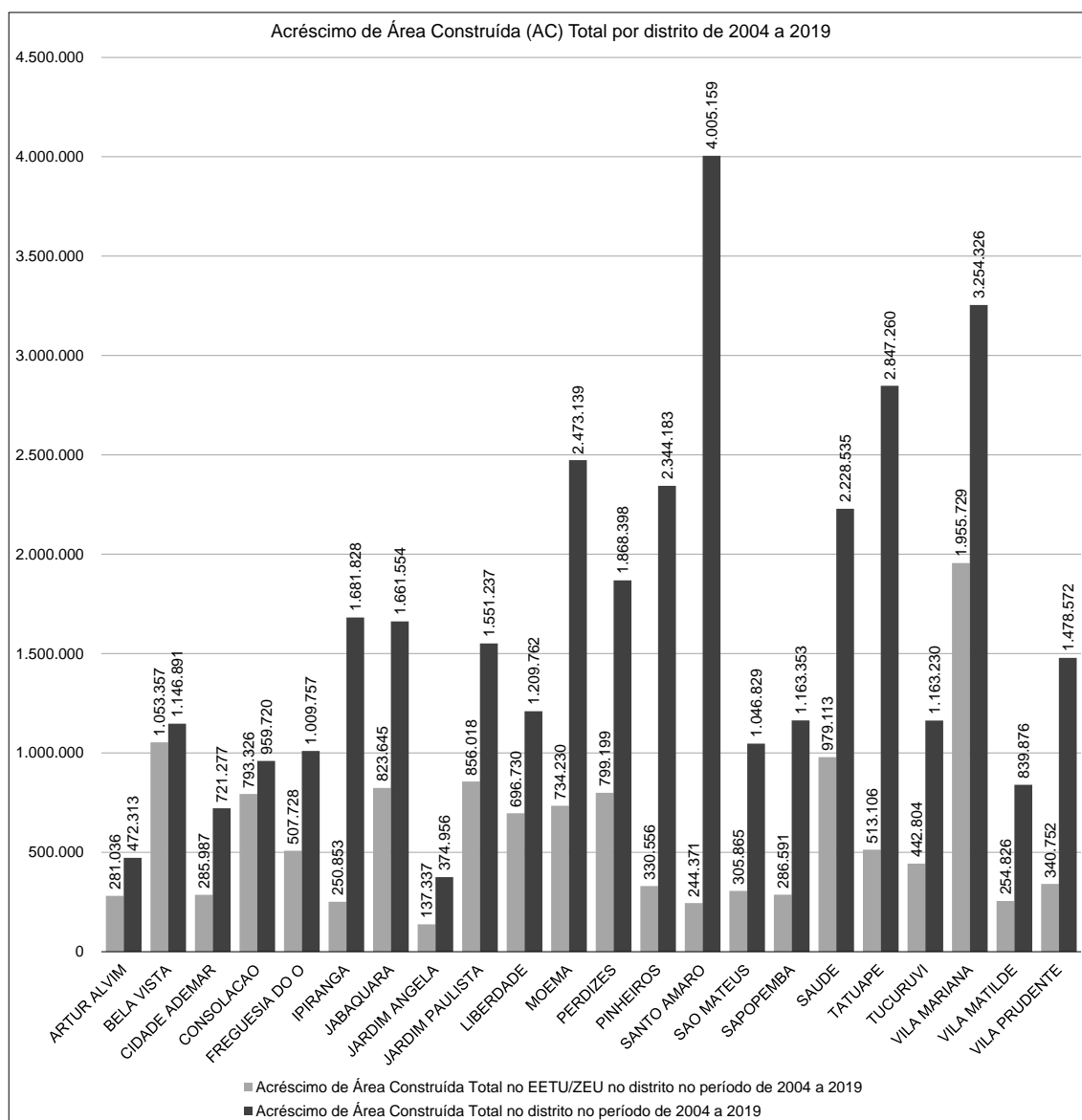
De 2014 a 2019, os distritos que apresentaram os maiores acréscimos de área construída não-residencial vertical nos EETU/ZEU foram: Bela Vista (274.197 m²); Vila Mariana (173.131 m²); Tucuruvi (145.817 m²); Liberdade (142.397 m²) e Consolação (117.642 m²) (Gráfico 4).

Neste período, o uso não-residencial vertical foi responsável por 67,62% do acréscimo de área construída total no EETU/ZEU do distrito da Bela Vista; 35,11% do distrito da Vila Mariana; 48,96% do distrito do Tucuruvi; 74,57% do distrito da Liberdade e 49,95% do distrito da Consolação. Ou seja, nos distritos da Bela Vista e Liberdade, o uso não-residencial vertical foi o grande responsável pelo acréscimo de área construída total nas áreas demarcadas como EETU/ZEU.

Pode-se observar ainda que mais de 80% do acréscimo de área construída não-residencial vertical dos distritos Bela Vista, Freguesia do Ó, Jabaquara, Jardim Ângela, Liberdade, Saúde, Tucuruvi e Vila Mariana ocorreu nos perímetros de EETU/ZEU (Gráfico 4). Sendo que em apenas cinco distritos (Cidade Ademar, Ipiranga, Pinheiros, Santo Amaro e Tatuapé) a participação das áreas demarcadas como EETU/ZEU neste acréscimo de área construída não-residencial vertical do distrito foi inferior a 58%.

Reitera-se, ainda, que os acréscimos de área construída residencial vertical e de área construída não-residencial vertical, nos distritos que se destacaram, foram superiores a 89.000 m².

Gráfico 5 - Acréscimo de Área Construída Total por distrito de 2004 a 2019



Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 5 é constituído por colunas em escala de cinza, e retrata o acréscimo da área construída total em m² entre 2004 e 2019, comparando o aumento ocorrido no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU) – representado pela coluna cinza claro, com o território de 22 distritos – representado pela coluna cinza escuro. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Distrito	Acréscimo de Área Construída Total em m² no EETU/ZEU no distrito no período de 2004 a 2019	Acréscimo de Área Construída Total em m² no distrito no período de 2004 a 2019
Artur Alvim	281.036	472.313
Bela Vista	1.053.357	1.146.891
Cidade Ademar	285.987	721.277
Consolação	793.326	959.720
Freguesia do Ó	507.728	1.009.757
Ipiranga	250.853	1.681.828
Jabaquara	823.645	1.661.554
Jardim Ângela	137.337	374.956
Jardim Paulista	856.018	1.551.237
Liberdade	696.730	1.209.762
Moema	734.230	2.473.139
Perdizes	799.199	1.868.398
Pinheiros	330.556	2.344.183
Santo Amaro	244.371	4.005.159
São Mateus	305.865	1.046.829
Sapopemba	286.591	1.163.353
Saúde	979.113	2.228.535
Tatuapé	513.106	2.847.260
Tucuruvi	442.804	1.163.230
Vila Mariana	1.955.729	3.254.326
Vila Matilde	254.826	839.876
Vila Prudente	340.752	1.478.572
Total Geral	12.873.159	35.502.155

Subtraindo-se o acréscimo de área construída total (AC Total) nos EETU/ZEU ocorrido de 2014-2019 (Gráfico 2) nos distritos de Vila Mariana; Bela Vista; Tucuruvi; Jabaquara; Consolação e Saúde (que foram os maiores identificados neste período), do ocorrido nestes distritos no período de 2004-2019 (Gráfico 5), se observa que:

O distrito de Vila Mariana, nos dois períodos analisados, foi o que apresentou o maior acréscimo de área construída total, tendo havido, porém uma diminuição de 32,57% no crescimento médio anual da AC Total, passando de 146.260 m²/ano (2004 a 2014) para 98.627 m²/ano (2014 a 2019), conforme Tabela 2.

Os distritos da Saúde, Consolação e Jabaquara também apresentaram uma diminuição do crescimento médio anual da AC Total de 38,74%, 15,55% e 8,01%, respectivamente, passando de 74.955 m²/ano, 55.779 m²/ano e 56.416 m²/ano (2004 a 2014) para 45.914 m²/ano, 47.108 m²/ano e 51.896 m²/ano (2014 a 2019), conforme Tabela 2.

Os distritos de Tucuruvi e Bela Vista apresentaram um aumento no crescimento médio anual da AC Total, de 310,76% e 25,18%, respectivamente, passando de 14.500 m²/ano e 64.786 m²/ano (2004 a 2014) para 59.561 m²/ano e 81.099 m²/ano (2014 a 2019), conforme Tabela 2.

Tabela 2 - Acréscimo de Área Construída Total (m²) nos EETU/ZEU

Distrito	2004 a 2014	2014 a 2019
Vila Mariana	1.462.596	493.133
Bela Vista	647.861	405.496
Tucuruvi	145.001	297.803
Jabaquara	564.163	259.482
Consolação	557.788	235.538
Saúde	749.545	229.568

Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Conclusão

O acréscimo de área construída total de 2014 a 2019, apresentado pelos dados do IPTU EG, reflete provavelmente – em sua maioria – os processos de licenciamento (aprovação e execução) de empreendimentos protocolados de 2008 a 2013. Esse panorama fornece uma fotografia dos imóveis construídos e aprovados pela legislação anterior (PDE – Lei Municipal nº 13.430/02; e LPUOS – Lei Municipal nº 13.885/04). Assim, as quadras contidas nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) e demarcadas como ZEU não tinham como se revelar decisivas para a escolha da localização do uso residencial vertical, ao contrário do que aconteceu com o uso não-residencial vertical, no IPTU EG de 2014 a 2019.

A partir do momento que o IPTU EG passe a contar com um maior número de empreendimentos licenciados pelo atual Marco Regulatório de Política Urbana, sobretudo pela atual Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (Lei Municipal nº 16.402/16), onde as áreas demarcadas como ZEU tem Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo igual a 4, talvez se registre uma participação mais expressiva destes perímetros de ZEU no acréscimo de área construída residencial vertical do distrito.

Número de Unidades Residenciais Lançadas por Faixa de Área Útil Média nos EETU/ZEU

A partir dos dados fornecidos pela EMBRAESP analisamos, a seguir, o número de unidades residenciais lançadas por faixa de área útil média. Foram consideradas seis “faixas” para efeito de análise:

- até 35 m²;
- maior que 35 m² e menor que 50 m²;
- maior que 50 m² e menor que 70 m²;
- maior que 70 m² e menor que 90 m²;
- maior que 90 m² e menor que 120 m²
- maior que 120 m².

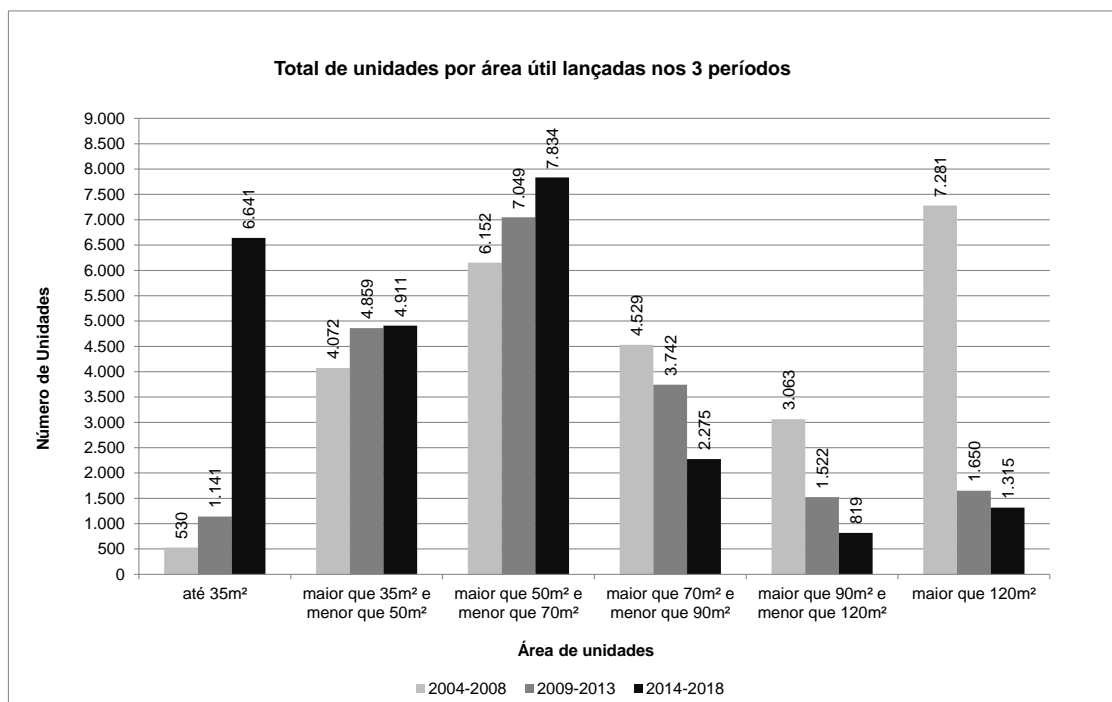
Com estas “faixas” procurou-se conter o espectro de produção imobiliária dos últimos 15 anos, inclusive com a significativa redução da área útil das unidades residenciais.

Para efeito de análise comparam-se os perímetros correspondentes das atuais EETU/ZEU em três períodos: 2004 a 2008, 2009 a 2013 e 2014 a 2018 (Gráfico 6).

O período de 2004 a 2008 retrata em grande proporção os lançamentos aprovados na vigência do PDE 2002 (Lei Municipal nº 13.430/02) e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Zoneamento anterior à Lei Municipal nº 13.885/04, e é possível notar que ocorre o início da presença de produtos decorrentes da introdução da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) em nossa legislação edilícia.

O período de 2009 a 2013 retrata os lançamentos aprovados em sua maioria pela Lei Municipal nº 13.885/04. E no período de 2014 a 2018 já começam a surgir lançamentos aprovados pelo PDE 2014 (Lei Municipal nº 16.050/2014).

Gráfico 6 - Total de unidades residenciais verticais lançadas por área útil em EETU/ZEU nos períodos de 2004 a 2008; 2009 a 2013 e 2014 a 2019



Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 6 é constituído por colunas em escala de cinza, e representa o total de unidades residenciais verticais por área útil em m² lançados no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU). Há 5 categorias de área útil (até 35m²; maior que 35m² e menor que 50m²; maior que 50m² e menor que 70m²; maior que 70m² e menor que 90m²;

maior que 90m² e menor que 120m²; e maior que 120m²) e três intervalos de tempo (2004-2008; 2009-2013 e 2014-2018). As colunas variam em altura de acordo com o número de unidades residenciais verticais lançadas por categoria de metragem construída e por intervalo de tempo. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Total de unidades por área útil lançadas nos 3 períodos							
Período	até 35m ²	maior que 35m ² e menor que 50m ²	maior que 50m ² e menor que 70m ²	maior que 70m ² e menor que 90m ²	maior que 90m ² e menor que 120m ²	maior que 120m ²	Total geral
2004-2008	530	4.072	6.152	4.529	3.063	7.281	25.627
2009-2013	1.141	4.859	7.049	3.742	1.522	1.650	19.963
2014-2018	6.641	4.911	7.834	2.275	819	1.315	23.795
Total geral	8.312	13.842	21.035	10.546	5.404	10.246	69.385

Tabela 3 - Unidades residenciais verticais lançadas em EETU/ZEU

Unidade		2004 a 2008	2009 a 2013	2014 a 2018	Total
< 35 m ²	nº unidades	530	1.141	6.641	8.312
< 35 m ²	AC Total (m ²)	33.993	73.775	413.256	521.024
>35 m ² e <50 m ²	nº unidades	4.072	4.859	4.911	13.842
>35 m ² e <50 m ²	AC Total (m ²)	316.563	402.646	388.860	1.108.069
>50 m ² e <70 m ²	nº unidades	6.152	7.049	7.834	21.035
>50 m ² e <70 m ²	AC Total (m ²)	663.238	772.720	901.975	2.337.933
>70 m ² e <90 m ²	nº unidades	4.529	3.742	2.275	10.546
>70 m ² e <90 m ²	AC Total (m ²)	661.030	534.094	333.675	1.528.799
>90 m ² e <120 m ²	nº unidades	3.063	1.522	819	5.404
>90 m ² e <120 m ²	AC Total (m ²)	577.623	287.969	159.677	1.025.269
>120 m ²	nº unidades	7.281	1.650	1.315	10.246
>120 m ²	AC Total (m ²)	2.296.899	560.828	389.172	3.246.899
Total	nº unidades	25.627	19.963	23.795	63.385
Total	AC Total (m ²)	4.549.346	2.632.032	2.586.615	9.767.993

Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

De 2004 a 2018, dos 69 distritos que possuíam EETU/ZEU, ocorreram lançamentos imobiliários residenciais no perímetro de EETU/ZEU em 48 distritos (24 subprefeituras).

Neste período foram lançadas 8.312 unidades, com até 35 m² de área útil, em 20 distritos⁷ (Tabela 3):

De 2004 a 2008, 530 unidades (33.993 m²) foram lançadas em 6 distritos: 36,89% no Jabaquara (Sub Jabaquara); 22,73% no Consolação (Sub Sé); 21,95% no Tatuapé (Sub Mooca); 12,01% no Vila Mariana (Sub Vila Mariana); 3,49% no Saúde (Sub Vila Mariana) e 2,93% no Santa Cecília (Sub Sé). Ou seja, 81,57% destes lançamentos aconteceram em apenas 3 distritos: Jabaquara, Tatuapé e Consolação.

De 2009 a 2013, 1.141 unidades (73.775 m²) foram lançadas em 5 distritos: 26,89% no Consolação (Sub Sé); 24,85% no Bela Vista (Sub Sé); 23,39% no Santo Amaro (Sub Santo Amaro); 22,20% no Perdizes (Sub Lapa) 2,66% no Moema (Sub Vila Mariana).

De 2014 a 2018, 6.641 unidades (413.256 m²) foram lançadas em 18 distritos: 31,65% no Jardim Paulista (Sub Pinheiros); 12,49% em Moema (Sub Vila Mariana); 10,36% em Vila Mariana (Sub Vila Mariana); 6,77% em Pinheiros (Sub Pinheiros); 6,14% na Consolação (Sub Sé); 4,44% na Saúde (Sub Vila Mariana); 4,25% em Cidade Ademar (Sub Cidade Ademar); 4,09% em Santo Amaro (Sub Santo Amaro); 3,28% no Tatuapé (Sub Mooca); 3,19% em São Lucas (Sub Vila Prudente); 2,89% no Butantã (Sub Butantã); 2,05% em Sapopemba (Sub Sapopemba); 1,97% na Barra Funda (Sub Lapa); 1,67% em Perdizes (Sub Lapa); 1,63% em Vila Prudente (Sub Vila Prudente); 1,56% no Itaim Bibi (Sub Pinheiros); 1,48% na Bela Vista (Sub Sé) e 0,08% no Tucuruvi (Sub Santana). Sendo que 54,50% destes lançamentos aconteceram em apenas 3 distritos: Jardim Paulista, Moema e Vila Mariana.

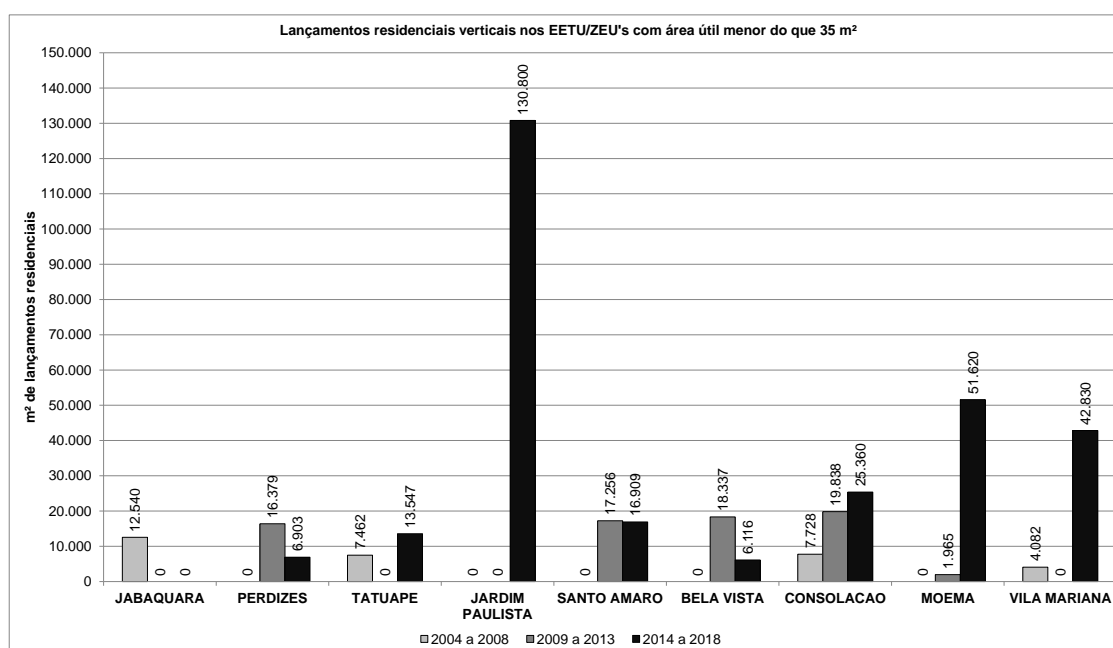
Pode-se observar que, nos dois primeiros períodos, ocorreram poucos lançamentos de unidades residenciais com até 35 m² de área útil e de forma concentrada em pouquíssimos distritos que possuíam EETU/ZEU. No último período analisado, além do crescimento significativo do número e m² de unidades lançadas, tais lançamentos também se dispersaram em um número três vezes maior de distritos.

Além disso, de 2014 a 2018, os três distritos que concentram 54,50% dos lançamentos de unidades com área útil menor do que 35 m² indicam claramente que o público alvo destas unidades não é a população de baixa renda, nem tão pouco de

HIS, pois se tratam de áreas nobres e com um custo elevado da terra. O Jardim Paulista, sozinho, respondeu por 31,65% destes lançamentos.

Para que pudéssemos comparar estes três períodos foram selecionados os distritos que possuíssem mais do que 10% dos lançamentos em quaisquer destes períodos (Gráfico 7).

Gráfico 7 - Lançamentos residenciais verticais nos EETU/ZEU's com área útil menor do que 35 m²



Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 7 é constituído por colunas em escala de cinza, e representa o total de unidades residenciais verticais com área útil menor que 35m² lançadas no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU). No gráfico há 3 intervalos de tempo (2004-2008; 2009-2013 e 2014-2018) representados pelas cores cinza claro, cinza e cinza escuro, e as colunas variam em altura por distrito de acordo com o número de unidades residenciais lançadas por intervalo de tempo. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Distrito	Área construída em m ² lançada por período		
	2004-2008	2009-2013	2014-2018
Jabaquara	12.540	0	0
Perdizes	0	16.379	6.903
Tatuapé	7.462	0	13.547
Jardim Paulista	0	0	130.800

Santo Amaro	0	17.256	16.909
Bela Vista	0	18.337	6.116
Consolação	7.728	19.838	25.360
Moema	0	1.965	51.620
Vila Mariana	4.082	0	42.830

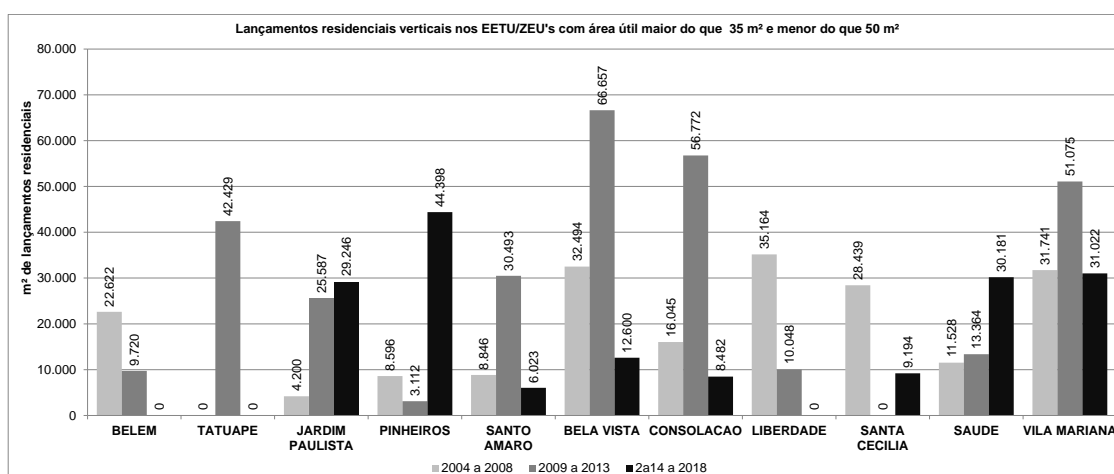
De 2004 a 2018 foram lançadas 13.842 unidades, com área útil maior do que 35 m² e menor do que 50 m², em 35 distritos (Tabela 3).

De modo geral, o número de unidades residenciais lançadas nesse período vem apresentando considerável crescimento. Porém se observada a área construída total lançada constata-se uma redução de 3,45% aproximadamente do período de 2009-2013 para o de 2014-2018 (Tabela 3).

Para a comparação destes três períodos foram selecionados os distritos que possuísem mais do que 7% dos lançamentos em quaisquer destes períodos (Gráfico 8).

Os distritos que se destacaram com maiores áreas construídas totais lançadas foram: Vila Mariana (Sub Vila Mariana), Bela Vista (Sub Sé) e Consolação (Sub Sé) (Gráfico 8).

Gráfico 8 - Lançamentos residenciais verticais nos EETU/ZEU com área útil maior do que 35 m² e menor do que 50 m²



Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 8 é constituído por colunas em escala de cinza, e representa o total de unidades residenciais verticais com área útil entre 35 e 50m² lançadas no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU). No gráfico há 3 intervalos de tempo (2004-2008; 2009-2013 e 2014-2018) representados pelas cores cinza claro, cinza e cinza escuro, e as colunas variam em altura por distrito de acordo com o número de unidades residenciais lançadas por intervalo de tempo. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

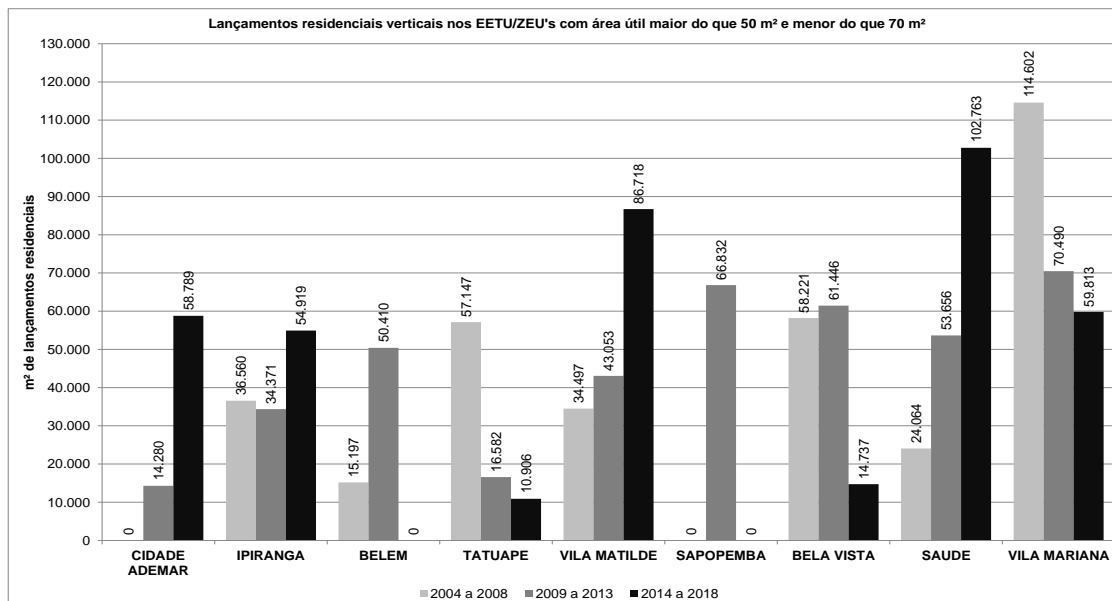
Distrito	Área construída em m ² lançada por período		
	2004-2008	2009-2013	2014-2018
Belém	22.622	9.720	0
Tatuapé	0	42.429	0
Jardim Paulista	4.200	25.587	29.246
Pinheiros	8.596	3.112	44.398
Santo Amaro	8.846	30.493	6.023
Bela Vista	32.494	66.657	12.600
Consolação	16.045	56.772	8.482
Liberdade	35.164	10.048	0
Santa Cecília	28.439	0	9.194
Saúde	11.528	13.364	30.181
Vila Mariana	31.741	51.075	31.022

De 2004 a 2018 foram lançadas 21.035 unidades, com área útil maior do que 50 m² e menor do que 70 m², em 38 distritos (Tabela 3).

Para que pudéssemos comparar estes três períodos foram selecionados os distritos que possuísem mais do que 6% dos lançamentos em quaisquer destes períodos (Gráfico 9).

Os distritos que se destacaram com maiores áreas construídas totais lançadas foram: Vila Mariana (Sub Vila Mariana), Saúde (Sub Vila Mariana), Vila Matilde (Sub Penha), Bela Vista (Sub Sé) e Ipiranga (Sub Ipiranga).

Gráfico 9 - Lançamentos residenciais verticais nos EETU/ZEU com área útil maior do que 50 m² e menor do que 70 m²



Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 9 é constituído por colunas em escala de cinza, e representa o total de unidades residenciais verticais com área útil entre 50 e 70m² lançadas no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU). No gráfico há 3 intervalos de tempo (2004-2008; 2009-2013 e 2014-2018) representados pelas cores cinza claro, cinza e cinza escuro, e as colunas variam em altura por distrito de acordo com o número de unidades residenciais lançadas por intervalo de tempo. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

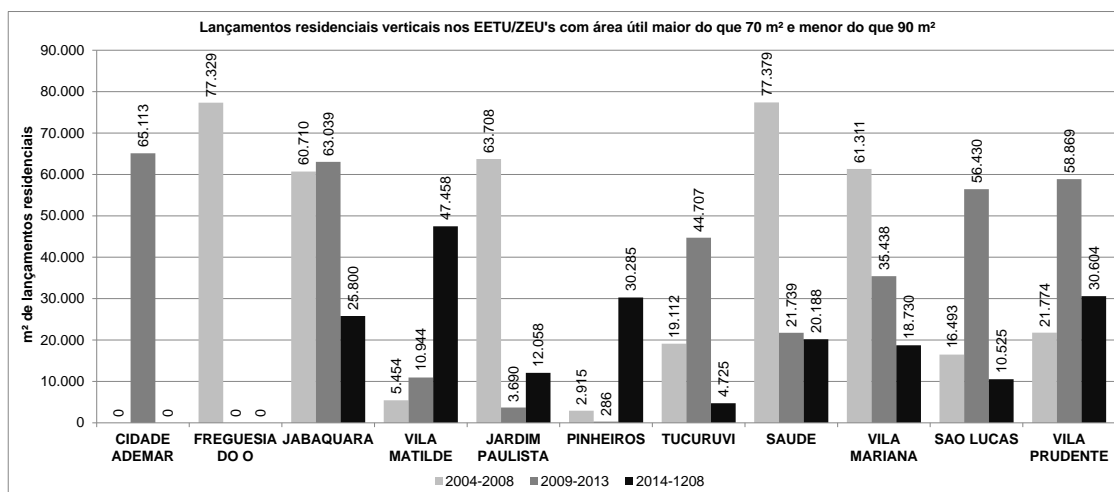
Distrito	Área construída em m ² lançada por período		
	2004-2008	2009-2013	2014-2018
CIDADE ADEMAR	0	14.280	58.789
IPIRANGA	36.560	34.371	54.919
BELÉM	15.197	50.410	0
TATUAPE	57.147	16.582	10.906
VILA MATILDE	34.497	43.053	86.718
SAPOEMBA	0	66.832	0
BELA VISTA	58.221	61.446	14.737
SAÚDE	24.064	53.656	102.763
VILA MARIANA	114.602	70.490	59.813

De 2004 a 2018 foram lançadas 10.546 unidades, com área útil maior do que 70 m² e menor do que 90 m², em 30 distritos (Tabela 3).

Para que pudéssemos comparar estes três períodos foram selecionados os distritos que possuísem mais do que 8% dos lançamentos em quaisquer destes períodos (Gráfico 10).

Os distritos que se destacaram com maiores áreas construídas totais lançadas foram: Jabaquara (Sub Jabaquara), Saúde (Sub Vila Mariana), Vila Mariana (Sub Vila Mariana) e Vila Prudente (Sub Prudente).

Gráfico 10 - Lançamentos residenciais verticais nos EETU/ZEU com área útil maior do que 70 m² e menor do que 90 m²



Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 10 é constituído por colunas em escala de cinza, e representa o total de unidades residenciais verticais com área útil entre 70 e 90m² lançadas no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU). No gráfico há 3 intervalos de tempo (2004-2008; 2009-2013 e 2014-2018) representados pelas cores cinza claro, cinza e cinza escuro, e as colunas variam em altura por distrito de acordo com o número de unidades residenciais lançadas por intervalo de tempo. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

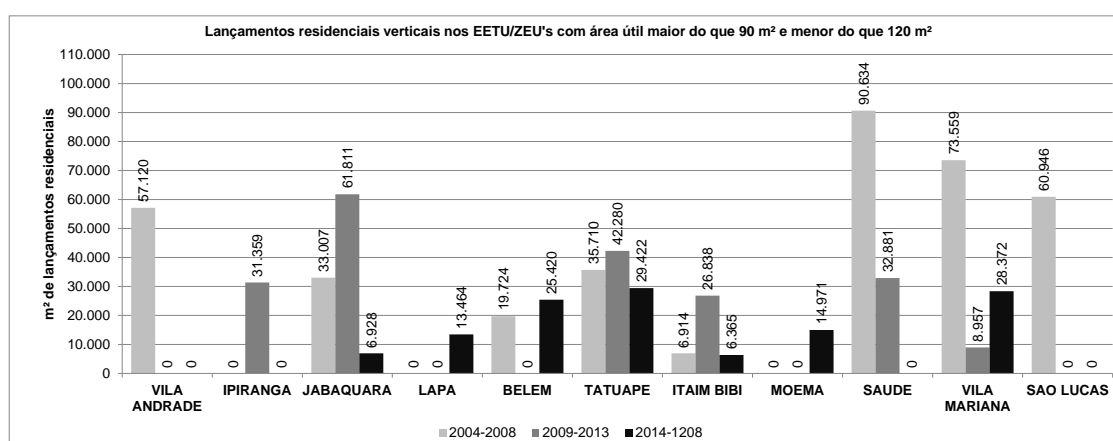
Distrito	Área construída em m ² lançada por período		
	2004-2008	2009-2013	2014-1208
Cidade Ademar	0	65.113	0
Freguesia do Ó	77.329	0	0
Jabaquara	60.710	63.039	25.800
Vila Matilde	5.454	10.944	47.458
Jardim Paulista	63.708	3.690	12.058
Pinheiros	2.915	286	30.285
Tucuruvi	19.112	44.707	4.725
Saúde	77.379	21.739	20.188
Vila Mariana	61.311	35.438	18.730
São Lucas	16.493	56.430	10.525
Vila Prudente	21.774	58.869	30.604

De 2004 a 2018 foram lançadas 5.404 unidades, com área útil maior do que 90 m² e menor do que 120 m², em 26 distritos (Tabela 3).

Para que pudéssemos comparar estes três períodos foram selecionados os distritos que possuíssem mais do que 8% dos lançamentos em quaisquer uns destes períodos (Gráfico 11).

Os distritos que se destacaram com maiores áreas construídas totais lançadas foram: Saúde (Sub Vila Mariana), Vila Mariana (Sub Vila Mariana), Tatuapé (Sub Mooca) e Jabaquara (Sub Jabaquara).

Gráfico 11 - Lançamentos residenciais verticais nos EETU/ZEU com área útil maior do que 90 m² e menor do que 120 m²



Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 11 é constituído por colunas em escala de cinza, e representa o total de unidades residenciais verticais com área útil entre 90 e 120m² lançadas no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU). No gráfico há 3 intervalos de tempo (2004-2008; 2009-2013 e 2014-2018) representados pelas cores cinza claro, cinza e cinza escuro, e as colunas variam em altura por distrito de acordo com o número de unidades residenciais lançadas por intervalo de tempo. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Distrito	Área construída em m ² lançada por período		
	2004-2008	2009-2013	2014-2018
Vila Andrade	57.120	0	0
Ipiranga	0	31.359	0
Jabaquara	33.007	61.811	6.928
Lapa	0	0	13.464
Belém	19.724	0	25.420
Tatuapé	35.710	42.280	29.422
Itaim Bibi	6.914	26.838	6.365
Moema	0	0	14.971
Saúde	90.634	32.881	0
Vila Mariana	73.559	8.957	28.372
São Lucas	60.946	0	0

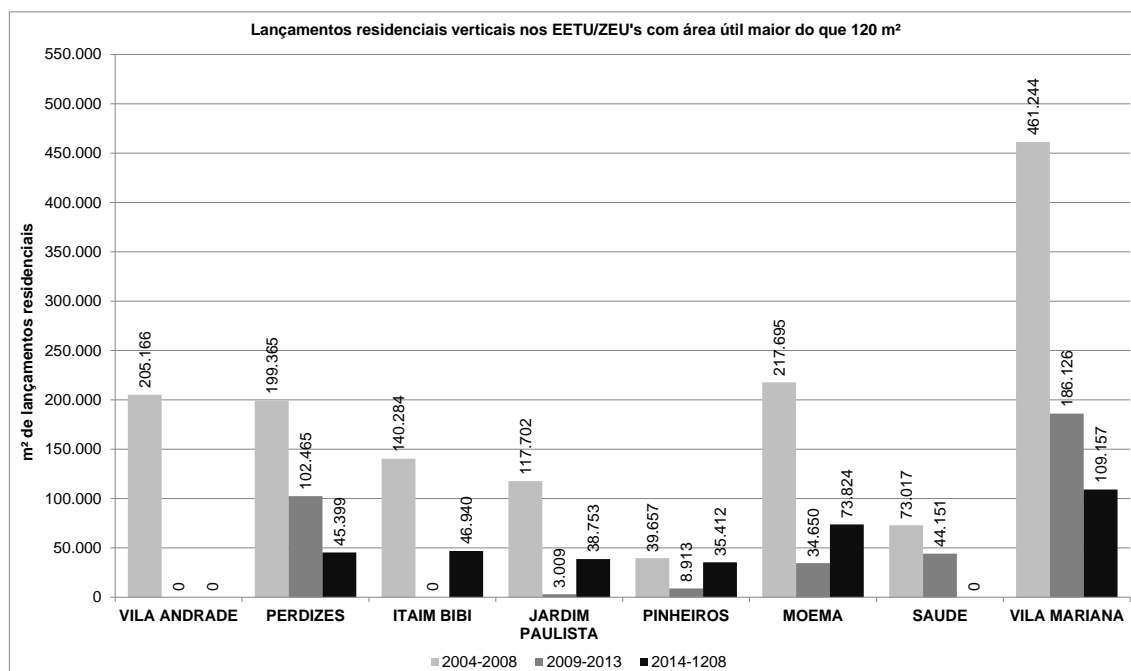
De 2004 a 2018 foram lançadas 10.246 unidades, com área útil maior do que 120 m², em 31 distritos (Tabela 3).

De 2004 a 2008, 28,41% das unidades residenciais verticais lançadas tinham área útil maior do que 120 m² e respondiam por 50,49% da Área Construída Total. De 2014 a 2018 essa faixa de área útil representava apenas 5,53% dos lançamentos e 15,05% da área construída total lançada (Tabela 3).

Para que pudéssemos comparar estes três períodos foram selecionados os distritos que possuísem mais do que 7% dos lançamentos em quaisquer uns destes períodos (Gráfico 12).

Os distritos que se destacaram com maiores áreas construídas totais lançadas foram: Vila Mariana (Sub Vila Mariana), Perdizes (Sub Lapa), Moema (Sub Vila Mariana), Vila Andrade (Sub Campo Limpo) e Itaim Bibi (Sub Pinheiros).

Gráfico 12 - Lançamentos residenciais verticais nos EETU/ZEU com área útil maior do que 120 m²



Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 12 é constituído por colunas em escala de cinza, e representa o total de unidades residenciais verticais com área útil maior que 120m² lançadas no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU). No gráfico há 3 intervalos de tempo (2004-2008; 2009-2013 e 2014-2018) representados pelas cores cinza claro, cinza e cinza escuro, e as colunas variam em altura por distrito de acordo com o número de unidades residenciais lançadas por intervalo de tempo. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Distrito	Área construída em m ² lançada por período		
	2004-2008	2009-2013	2014-2018
Vila Andrade	205.166	0	0
Perdizes	199.365	102.465	45.399
Itaim Bibi	140.284	0	46.940
Jardim Paulista	117.702	3.009	38.753
Pinheiros	39.657	8.913	35.412
Moema	217.695	34.650	73.824
Saúde	73.017	44.151	0
Vila Mariana	461.244	186.126	109.157

Entre os distritos que se destacaram com maiores áreas construídas totais lançadas nos EETU/ZEU, de 2004 a 2018, observa-se que Vila Mariana está presente em

todas as faixas; Saúde em três; Bela Vista, Jabaquara e Consolação em duas; Jardim Paulista, Vila Matilde, Ipiranga, Vila Prudente, Tatuapé, Perdizes, Moema, Vila Andrade e Itaim Bibi em uma faixa:

- Menor do que 35 m²
 - Jardim Paulista, Consolação, Moema e Vila Mariana.
- Maior do que 35 m² e menor do que 50 m²:
 - Vila Mariana, Bela Vista e Consolação.
- Maior do que 50 m² e menor do que 70 m²:
 - Vila Mariana, Saúde, Vila Matilde, Bela Vista e Ipiranga.
- Maior do que 70 m² e menor do que 90 m²:
 - Jabaquara, Saúde, Vila Mariana e Vila Prudente.
- Maior do que 90 m² e menor do que 120 m²:
 - Saúde, Vila Mariana, Tatuapé e Jabaquara.
- Maior do que 120 m²:
 - Vila Mariana, Perdizes, Moema, Vila Andrade e Itaim Bibi.

Não importa se estamos falando de lançamentos com pequena ou grande área útil residencial vertical, de 2004 a 2018, o distrito de Vila Mariana e a Subprefeitura de Vila Mariana reinaram soberanas (Gráficos 7 a 12).

Conclusão

Pode-se observar, de modo geral, que o número de unidades residenciais lançadas com até 70 m² de área útil – de 2004 até 2018 – vem apresentando considerável crescimento (Tabela 3).

Destaca-se o crescimento significativo, de mais de 1.150%, do número de unidades lançadas com até 35 m² de área útil (Gráfico 6). Foram 530 unidades (com 33.993 m² de área construída total) no período de 2004 a 2008 contra 6.641 unidades (com 413.256 m² de área construída total) de 2014 a 2018 (Tabela 3).

Em contraposição a isto, o lançamento de unidades com área útil maior que 70 m² só vem decrescendo, sendo que as unidades com área útil superiores a 120 m² foram as que tiveram a maior redução de lançamentos neste período. Foram 7.281 unidades (com 2.296.899 m² de área construída total) no período de 2004 a 2008 e apenas 1.315 unidades (com 389.172 m² de área construída total) de 2014 a 2018 (Tabela 3).

Área Útil Média das Unidades Residenciais Lançadas nos EETU/ZEU e no Município

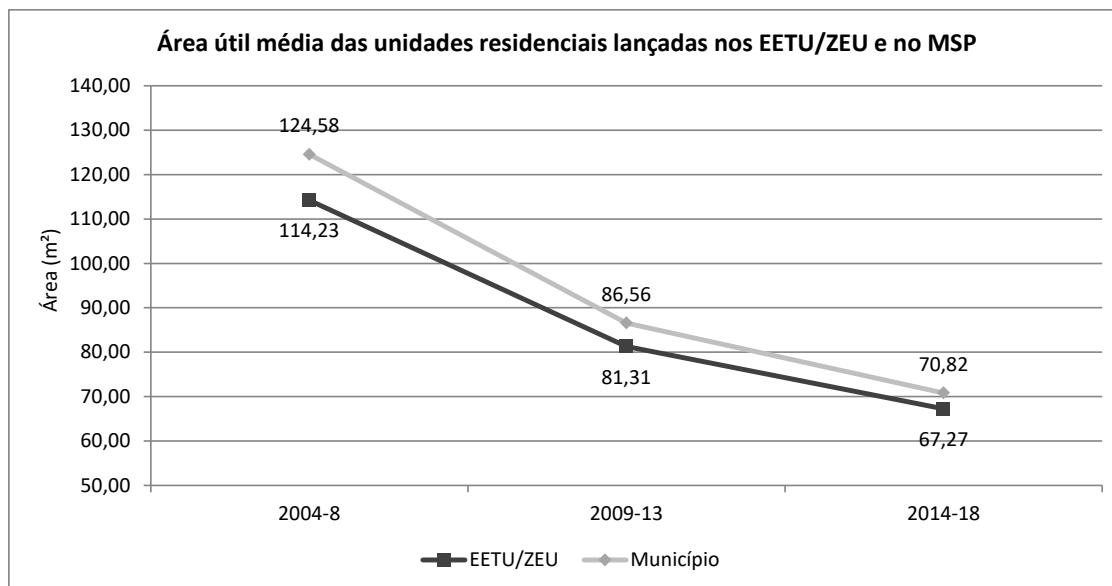
A área útil média das unidades residenciais lançadas vem diminuindo significativamente tanto no Município como nos perímetros correspondentes às áreas dos EETU/ZEU, desde 2004. Se comparado o período de 2014 a 2018 com o período de 2004 a 2008, a redução da área útil média foi de aproximadamente 43% no Município e de 41% nos EETU/ZEU (Gráfico 13).

A área útil média nos EETU/ZEU dos distritos que se destacaram de 2004 a 2018 encontra-se no Gráfico 14.

Área útil é aquela de uso exclusivo de seus moradores, delimitada pelo perímetro do apartamento, estando nelas inseridas a espessura das paredes internas e externas,

ou seja, para a EMBRAESP, a “área útil considerada é a área com parede, denominada por alguns incorporadores como “área privativa”.

Gráfico 13 - Área útil média das unidades residenciais lançadas nos EETU/ZEU e no MSP



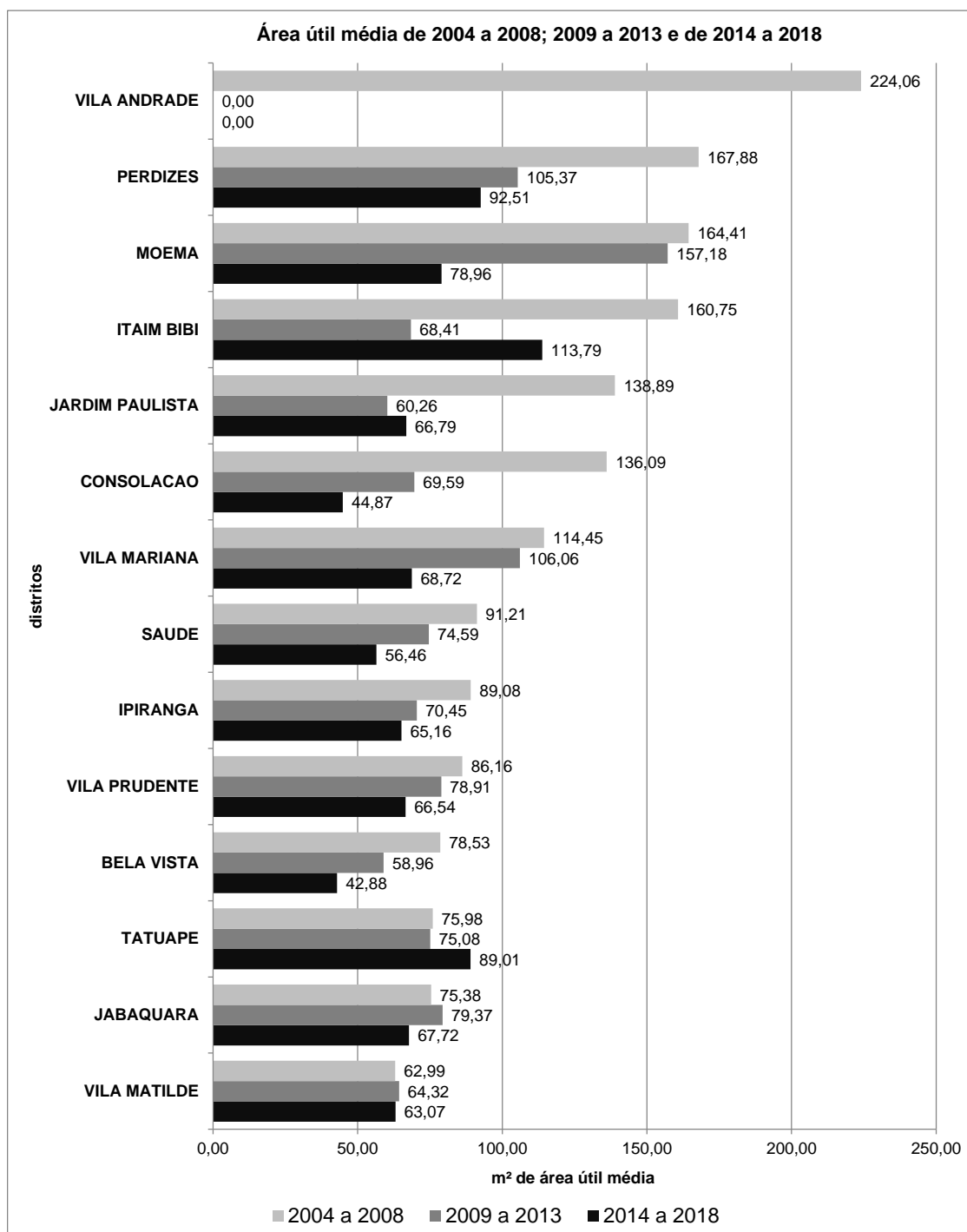
Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 13 é formado por duas linhas em escala de cinza que representam a variação da área útil média em m² das unidades residenciais lançadas no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana – representado pela linha cinza escuro - e no município de São Paulo – representado pela linha cinza claro - no decorrer de 3 intervalos de tempo (2004-2008; 2009-2013 e 2014-2018). No eixo vertical do gráfico está a área útil em m² das unidades lançadas e no eixo horizontal estão os 3 intervalos de tempo considerados. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Área útil média lançada em m ² por período		
Período	EETU - ZEU	Município
2004-2008	114,23	124,58
2009-2013	81,31	86,56
2014-2018	67,27	70,82

Gráfico 14 - Área útil média nos EETU/ZEU dos distritos que se destacaram de 2004 a 2018



Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 14 é formado por colunas em escala de cinza dispostas horizontalmente e representam a variação da área útil média em m² das unidades residenciais lançadas em 14 distritos do município de São Paulo no decorrer de 3 intervalos de tempo, sendo 2004-2018, representado pela coluna em cinza claro; 2009-2013, representado pela coluna em cinza; e

2014-2018, representado pela coluna cinza escuro. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Distrito	Área útil média em m ² por período		
	2004-2008	2009-2013	2014-2018
Vila Matilde	62,99	64,32	63,07
Jabaquara	75,38	79,37	67,72
Tatuapé	75,98	75,08	89,01
Bela Vista	78,53	58,96	42,88
Vila Prudente	86,16	78,91	66,54
Ipiranga	89,08	70,45	65,16
Saúde	91,21	74,59	56,46
Vila Mariana	114,45	106,06	68,72
Consolação	136,09	69,59	44,87
Jardim Paulista	138,89	60,26	66,79
Itaim Bibi	160,75	68,41	113,79
Moema	164,41	157,18	78,96
Perdizes	167,88	105,37	92,51

Número de Vagas de Estacionamento das Unidades Residenciais Lançadas nos EETU/ZEU

Atendendo ao disposto no Plano Diretor, a partir de 2014, começaram a ocorrer lançamentos de unidades residenciais com menos vagas de estacionamento para veículos. Reitera-se, contudo, que os empreendimentos não estão “proibidos” de construir vagas de garagem; o PDE apenas estipulou um limite para a quantidade de vagas de garagem a ser contabilizado como área construída não-computável (ao contrário da legislação anterior, que não possuía esse limite, bem como definia quantidades mínimas de vagas de garagem por empreendimento): ainda assim, se for de interesse do incorporador imobiliário é permitido construir acima deste limite de vagas de garagem por unidades residenciais, estas apenas não serão consideradas como área construída não-computável.

Aproximadamente 59% das unidades residenciais lançadas nos EETU/ZEU, no período de 2014 a 2018, foram feitas sem vagas de estacionamento (Tabela 4). E destas 14.011 unidades, 37,58% (5.265 unidades) tinham área útil de até 35 m² (Gráfico 15).

Tabela 4 - Total de unidades lançadas por nº de vagas nos 3 períodos, nos EETU/ZEU

Nº de vagas por unidade	2004-2008		2009-2013		2014-2018	
	nº unidades	%	nº unidades	%	nº unidades	%
Sem vagas	14	0,05	194	0,97	14.011	58,88
Uma vaga	11.251	43,90	12.856	64,40	7.377	31,00
2 ou 3 vagas	12.988	50,68	6.159	30,85	2.188	9,20
Acima de 3 vagas	1.374	5,36	754	3,78	219	0,92
Total	25.627	100,00	19.963	100,00	23.795	100,00

Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Estes lançamentos aconteceram em 29 distritos de 16 subprefeituras. Sendo que 7.615 destas unidades (54,35%) foram ofertadas em seis distritos de apenas duas subprefeituras: Pinheiros e Vila Mariana. Nestas duas subprefeituras 56,66% e 51,57% respectivamente, das unidades ofertadas tinham área útil de até 35 m² (Tabela 5).

Tabela 5 - Unidades lançadas sem vagas de estacionamento nos EETU/ZEU das Subprefeituras de Pinheiros e Vila Mariana, de 2014 a 2018

Subprefeitura	Distrito	nº unidades		nº unidades até 35 m ²	
Pinheiros	Itaim Bibi	381	2,72%	169	1,21%
Pinheiros	Pinheiros	878	6,27%	368	2,63%
Pinheiros	Jardim Paulista	1.997	14,25%	1.308	9,34%
Total Pinheiros		3.256	23,24%	1.845	13,18%
Vila Mariana	Saúde	841	6,00%	381	2,72%
Vila Mariana	Vila Mariana	1.618	11,55%	670	4,78%
Vila Mariana	Moema	1.900	13,56%	1.197	8,54%
Total Vila Mariana		4.359	31,11%	2.248	16,04%
Total EETU/ZEU		14.011	100,00%	5.265	37,58%

Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

A oferta de unidades residenciais com uma vaga de estacionamento, que no período de 2004 a 2008 totalizou 11.251 unidades nestes perímetros; no período de 2014 a

2018 apresentou uma redução de aproximadamente 34%, totalizando 7.377 unidades (Tabela 4). Destas, 3.790 (51,38%) foram ofertadas com área útil maior do que 50 m² e menor do que 70 m² (Gráfico15).

Estes lançamentos aconteceram em 25 distritos de 16 subprefeituras. Sendo que 3.505 destas unidades (47,51%) foram ofertadas em nove distritos de apenas três subprefeituras: Sé, Pinheiros e Vila Mariana. Nestas três subprefeituras, 69,35%, 69,14% e 91,80%, respectivamente, das unidades ofertadas tinham área útil maior do que 35 m² e menor do que 70 m² (Tabela 6).

Tabela 6 - Unidades lançadas com uma vaga de estacionamento nos EETU/ZEU das Subprefeituras de Sé, Pinheiros e Vila Mariana, de 2014 a 2018

Subprefeitura	Distrito	n° unidades		n° unidades > 35 m ² e < 70 m ²	
Sé	Santa Cecília	142	1,92%	142	1,93%
Sé	Bela Vista	394	5,34%	322	4,36%
Sé	Consolação	459	6,22%	226	3,06%
Total Sé		995	13,49%	690	9,35%
Pinheiros	Jardim Paulista	119	1,61%	79	1,07%
Pinheiros	Itaim Bibi	138	1,87%	111	1,50%
Pinheiros	Pinheiros	741	10,04%	500	6,78%
Total Pinheiros		998	13,53%	690	9,35%
Vila Mariana	Moema	107	1,45%	107	1,45%
Vila Mariana	Vila Mariana	563	7,63%	439	5,95%
Vila Mariana	Saúde	842	11,41%	842	11,41%
Total Vila Mariana		1.512	20,50%	1.388	18,81%
Total EETU/ZEU		7.377	100,00%	5.697	77,23%

Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

A oferta de unidades residenciais com duas ou três vagas de estacionamento, que no período de 2004 a 2008 totalizou 12.988 unidades nestes perímetros, o que correspondia a 50,68% das unidades lançadas; no período de 2014 a 2018 totalizou apenas 2.188, ou 9,20% das unidades lançadas, uma redução de aproximadamente

83% (Tabela 4). Destas 2.188 unidades, 62,16% (1.360 unidades) foram ofertadas com área útil maior do que 50 m² e menor do que 90 m² (Gráfico15).

Estes lançamentos aconteceram em 21 distritos de 15 subprefeituras. Sendo que 995 destas unidades (45,47%) foram ofertadas em sete distritos de apenas três subprefeituras: Pinheiros, Mooca e Vila Mariana. Nestas três subprefeituras, 62,78%, 86,67% e 40,96%, respectivamente, das unidades ofertadas tinham área útil maior do que 90 m² (Tabela 7).

Tabela 7 - Unidades lançadas com 2 ou 3 vagas de estacionamento nos EETU/ZEU das Subprefeituras de Pinheiros, Mooca e Vila Mariana, de 2014 a 2018

Subprefeitura	Distrito	n° unidades		n° unidades > 90 m ²	
Pinheiros	Itaim Bibi	79	3,61%	79	3,61%
Pinheiros	Jardim Paulista	82	3,75%	40	1,83%
Pinheiros	Pinheiros	105	4,80%	48	2,19%
Total Pinheiros		266	12,16%	167	7,63%
Mooca	Tatuapé	270	12,34%	234	10,69%
Total Mooca		270	12,34%	234	10,69%
Vila Mariana	Moema	125	5,71%	44	2,01%
Vila Mariana	Vila Mariana	144	6,58%	144	6,58%
Vila Mariana	Saúde*	190	8,68%	0	0,00%
Total Vila Mariana		459	20,98%	188	8,59%
Total EETU/ZEU		2.188	100,00%	802	36,65%

*146 unidades, das 190, tinham área útil maior do que 50 m² e menor do que 70 m².

Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

A oferta de unidades residenciais com mais de três vagas de estacionamento, que no período de 2004 a 2008 totalizou 1.374 unidades nestes perímetros, o que correspondia a 5,36% das unidades lançadas; no período de 2014 a 2018 totalizou apenas 219, ou 0,92% das unidades lançadas, uma redução de aproximadamente 84% (Tabela 4). Destas 219 unidades, 38,36% foram ofertadas com área útil maior do que 90 m² e menor do que 120 m² e 61,64% com área útil maior do que 120 m² (Gráfico15).

Ressalte-se que até 2013, todas as unidades lançadas com mais de três vagas de estacionamento, possuíam área útil superior a 120 m².

Estes lançamentos aconteceram em 5 distritos de 4 subprefeituras:

Santana/Tucuruvi; Vila Mariana; Mooca e Pinheiros (40,18%).

Tabela 8 - Unidades lançadas com mais de 3 vagas de estacionamento nos EETU/ZEU das Subprefeituras de Santana/Tucuruvi, Vila Mariana, Mooca e Pinheiros de 2014 a 2018

Subprefeitura	Distrito	n° unidades		n° unidades > 120 m ²	
Santana/Tucuruvi	Tucuruvi	10	4,57%	10	4,57%
Total Santana/Tucuruvi		10	4,57%	10	4,57%
Vila Mariana	Moema	37	16,89%	37	16,89%
Total Vila Mariana		37	16,89%	37	16,89%
Mooca	Belém*	84	38,36%	0	0,00%
Total Mooca		84	38,36%	0	0,00%
Pinheiros	Jardim Paulista	16	7,31%	16	7,31%
	Pinheiros	72	32,88%	72	32,88%
Total Pinheiros		88	40,18%	88	40,18%
Total EETU/ZEU		219	100,00%	135	61,64%

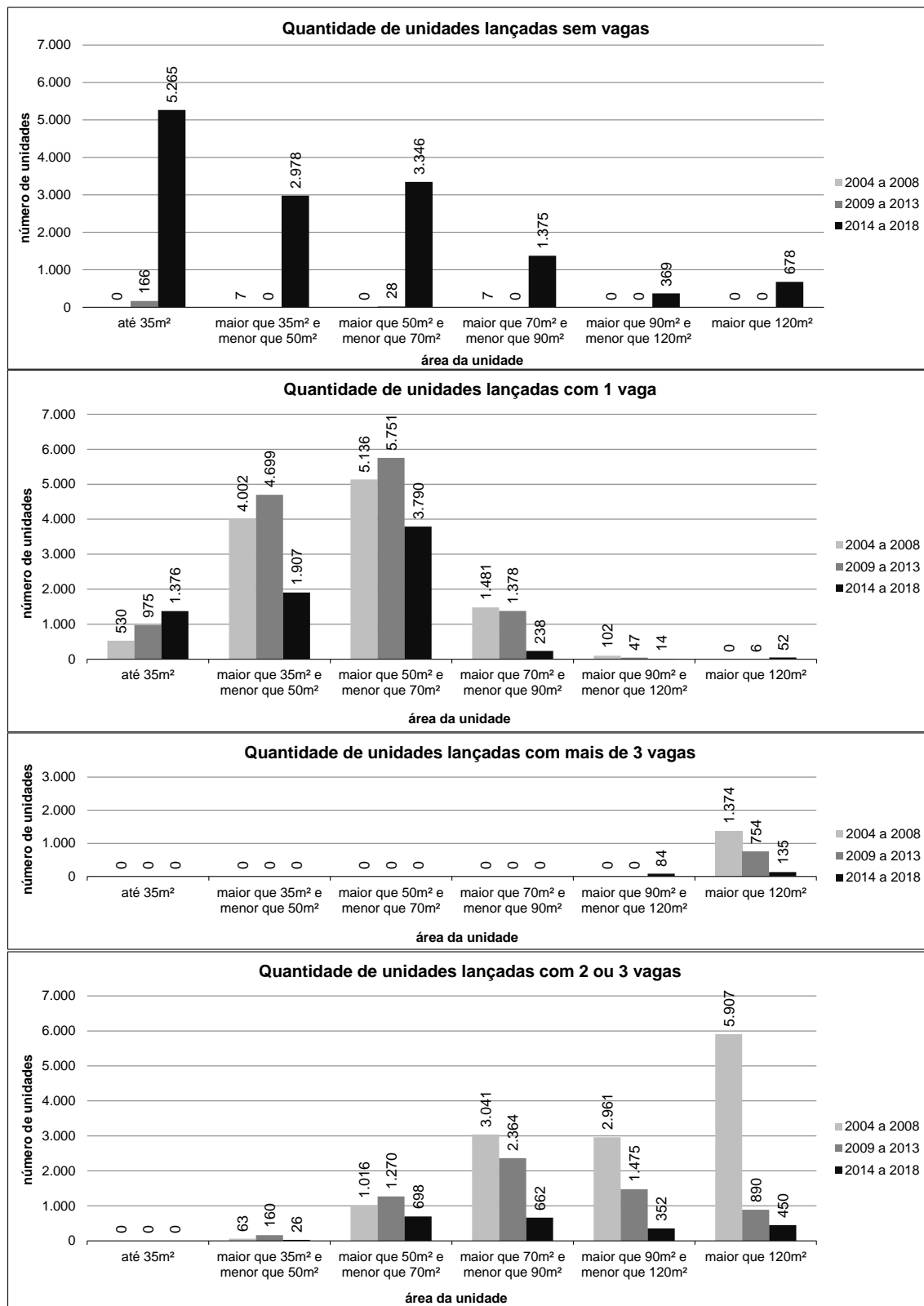
* As 84 unidades possuem área útil maior que 90 m² e menor que 120 m².

Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Conclusão

Observa-se que o número de vagas de estacionamento de veículos ofertadas por unidade residencial lançada nas áreas demarcadas como EETU e ZEU diminuiu consideravelmente no período de 2014 a 2018, e aproximadamente 59% destas unidades foram construídas sem vagas de estacionamento (Tabela 4). Tal mudança tem relação com a implementação do PDE 2014 que passou a não mais exigir vagas de estacionamento das unidades residenciais lançadas em EETU/ZEU e a desestimular a oferta de mais de uma vaga por habitação.

Gráfico 15 - Total de unidades residenciais lançadas sem vaga, com 1, 2, 3 ou mais vagas nos EETU/ZEU



Fonte de dados: EMBRAESP. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 15 é constituído por colunas em escala de cinza e representa o número de vagas de garagem (sem vaga, 1, 2 e 3 ou mais vagas) nas unidades residenciais lançadas nos perímetros dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana em três intervalos de tempo, sendo 2004-2018, representado pela coluna em cinza claro; 2009-2013, representado pela coluna em cinza; e 2014-2018, representado pela coluna cinza escuro. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam nas tabelas a seguir:

15.1. Total de unidades residenciais lançadas sem vaga de garagem nos EETU/ZEU							
Período	até 35m ²	maior que 35m ² e menor que 50m ²	maior que 50m ² e menor que 70m ²	maior que 70m ² e menor que 90m ²	maior que 90m ² e menor que 120m ²	maior que 120m ²	Total geral
2004-2008		7		7			14
2009-2013	166		28				194
2014-2018	5.265	2.978	3.364	3.346	1.375	369	14.011
Total geral	5.431	2.985	3.392	3.353	1.375	369	14.219

15.2. Total de unidades residenciais lançadas com uma vaga de garagem nos EETU/ZEU							
Período	até 35m ²	maior que 35m ² e menor que 50m ²	maior que 50m ² e menor que 70m ²	maior que 70m ² e menor que 90m ²	maior que 90m ² e menor que 120m ²	maior que 120m ²	Total geral
2004-2008	530	4.002	5.136	1.481	102		11.251
2009-2013	975	4.699	5.751	1.378	47	6	12.856
2014-2018	1.376	1.907	3.790	238	14	52	7.377
Total geral	2.881	10.608	14.677	3.097	163	58	31.484

15.3. Total de unidades residenciais lançadas com 2 ou 3 vagas de garagem nos EETU/ZEU							
Período	até 35m ²	maior que 35m ² e menor que 50m ²	maior que 50m ² e menor que 70m ²	maior que 70m ² e menor que 90m ²	maior que 90m ² e menor que 120m ²	maior que 120m ²	Total geral
2004-2008		63	1.016	3.041	2.961	5.907	12.988
2009-2013		160	1.270	2.364	1.475	890	6.159
2014-2018		26	698	662	352	450	2.188
Total geral	0	249	2.984	6.067	4.788	7.247	21.335

Número de empreendimentos licenciados e respectivas áreas construídas totais em EETU/ZEU e Miolos de Bairro

O termo “Miolo de bairro” não consta da lei do PDE, mas esta idéia norteia as estratégias de adensamento construtivo e populacional propostas no Plano Diretor.

Os miolos de bairro são áreas não contidas nas faixas de influências do sistema estrutural de transporte coletivo de média e alta capacidade (corredor de ônibus, trem e metrô) que atravessam as macroáreas que integram a zona urbana do Município. Ou seja, são considerados miolos de bairro toda quadra que estiver inserida na zona urbana do Município e não estiver contida nas faixas de influência do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – EETU.

Não estão sujeitos aos parâmetros urbanos estabelecidos para os miolos de bairro, no PDE, as quadras contidas nas Operações Urbanas Consorciadas – OUC em vigor, nas Zonas Especiais de Interesse social – ZEIS, nas Zonas de Ocupação Especial – ZOE e demais zonas que possuam coeficiente de Aproveitamento máximo e gabarito de altura mais restritivos do que os estabelecidos para os miolos de bairro.

Nestas áreas – miolos de bairro - o Plano Diretor Estratégico (PDE) limita o adensamento construtivo e controla a verticalização das edificações.

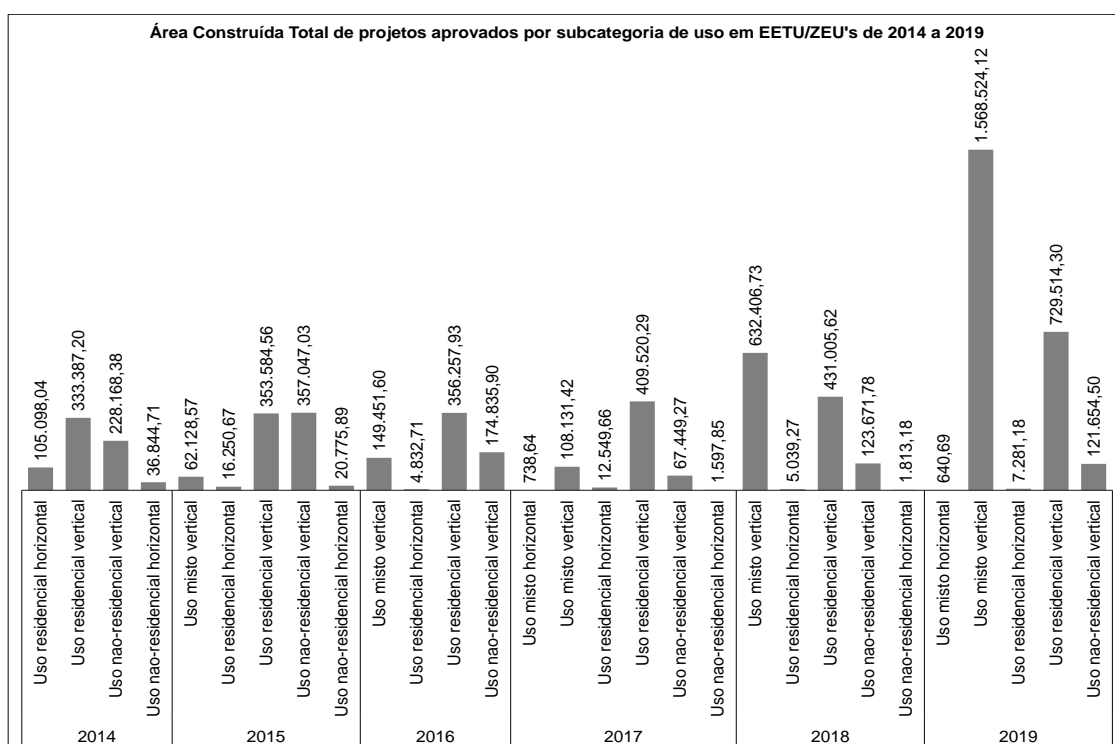
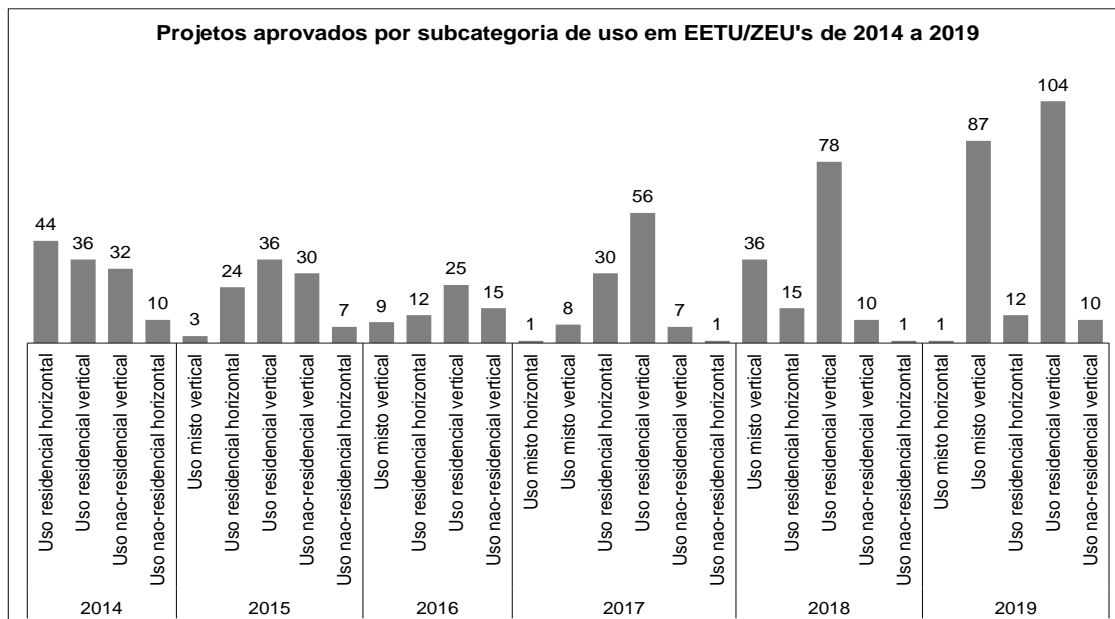
Para limitar o adensamento construtivo o PDE estabelece como a área construída máxima para cada terreno o equivalente a duas vezes a sua área (com exceção dos terrenos localizados nas quadras da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, que possuem coeficientes de aproveitamento máximo menores a fim de restringir o adensamento construtivo).

E para controlar a verticalização dispersa limita a altura (28 metros) e número de andares máximos (térreo mais oito pavimentos) das edificações.

Visando a preservação dos miolos de bairros, o PDE define como áreas prioritárias à transformação urbana as que se localizam ao longo dos eixos de transporte coletivo de média e alta capacidade.

Como nas áreas contidas nas faixas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana pode-se construir até quatro vezes a área do terreno e nos miolos de bairros até duas vezes, o custo unitário da Outorga Onerosa é relativamente mais caro nos miolos do que nos eixos. Por quê? Porque aplicando-se a fórmula de cálculo da Outorga Onerosa, quanto mais se constrói, mais barato se torna o custo do m². Com isto o PDE busca induzir o adensamento construtivo e populacional ao longo dos eixos e não nos miolos.

Gráfico 16 - Número de empreendimentos licenciados por subcategoria de uso e respectivas áreas construídas totais em EETU/ZEU de 2014 a 2019



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 16 é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados nos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana por 6

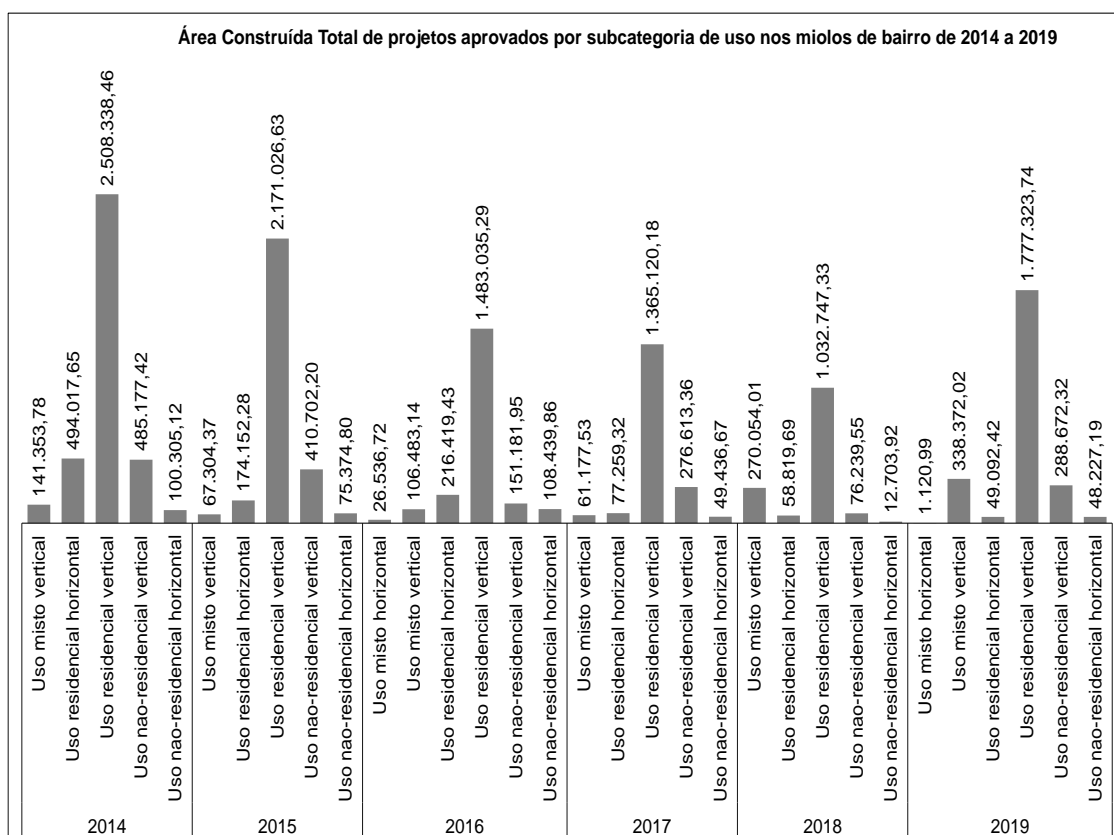
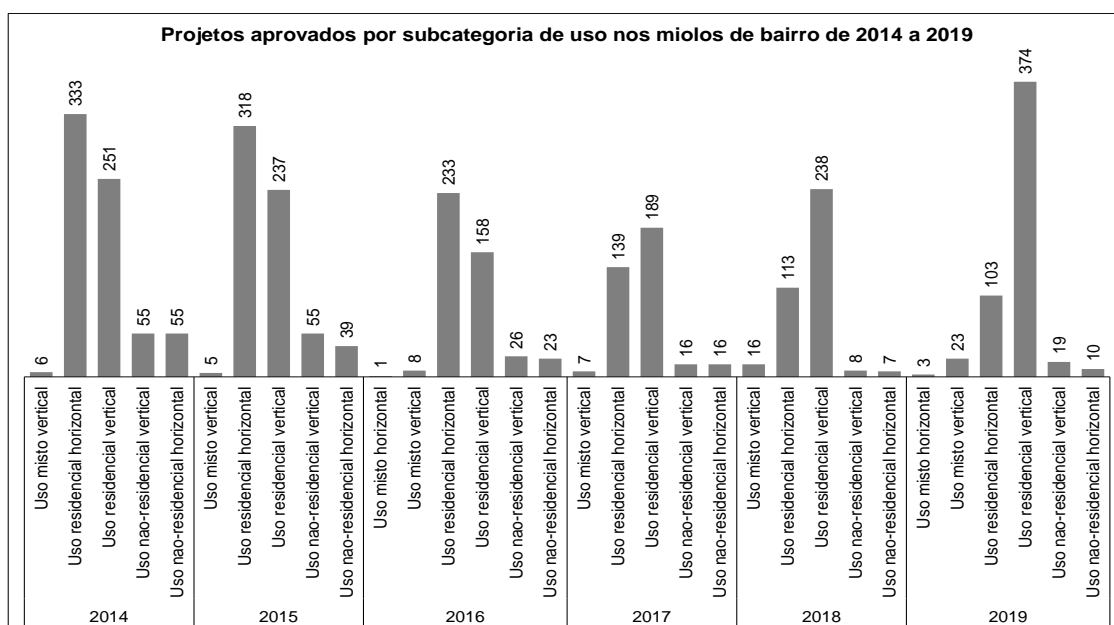
subcategorias de uso e ocupação do solo, sendo elas de uso misto vertical, residencial horizontal, residencial vertical, não-residencial vertical e não-residencial horizontal. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam nas tabelas a seguir:

Subcategoria de uso do solo	Nº de empreendimentos licenciados por ano					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
misto horizontal				1		1
misto vertical		3	9	8	36	87
residencial horizontal	44	24	12	30	15	12
residencial vertical	36	36	25	56	78	104
nao-residencial vertical	32	30	15	7	10	10
nao-residencial horizontal	10	7		1	1	
Total Geral	122	100	61	103	140	214

Subcategoria de uso do solo	Área construída em m ² nos empreendimentos licenciados por ano					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
misto horizontal				738,64		640,69
misto vertical		62.128,57	149.451,60	108.131,42	632.406,73	1.568.524,12
residencial horizontal	105.098,04	16.250,67	4.832,71	12.549,66	5.039,27	7.281,18
residencial vertical	333.387,20	353.584,56	356.257,93	409.520,29	431.005,62	729.514,30
nao-residencial vertical	228.168,38	357.047,03	174.835,90	67.449,27	123.671,78	121.654,50
nao-residencial horizontal	36.844,71	20.775,89		1.597,85	1.813,18	
Total Geral	703.498,33	809.786,72	685.378,14	599.987,13	1.193.936,58	2.427.614,79

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.
Elaboração: SMUL/PLANURB.

Gráfico 16A. Número de projetos aprovados por subcategoria de uso e respectivas áreas construídas totais nos miolos de bairro de 2014 a 2019



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 16A é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² no perímetro dos miolos de bairro entre os anos de 2014 e 2019, e por 6 subcategorias de uso do solo, sendo elas a de uso misto vertical, residencial horizontal, residencial vertical, não-residencial vertical e não-residencial horizontal. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam nas tabelas a seguir:

Subcategoria de uso do solo	Nº de empreendimentos licenciados por ano					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
misto horizontal			1			3
misto vertical	6	5	8	7	16	23
residencial horizontal	333	318	233	139	113	103
residencial vertical	251	237	158	189	238	374
nao-residencial vertical	55	55	26	16	8	19
nao-residencial horizontal	55	39	23	16	7	10
Total Geral	700	654	449	367	382	532

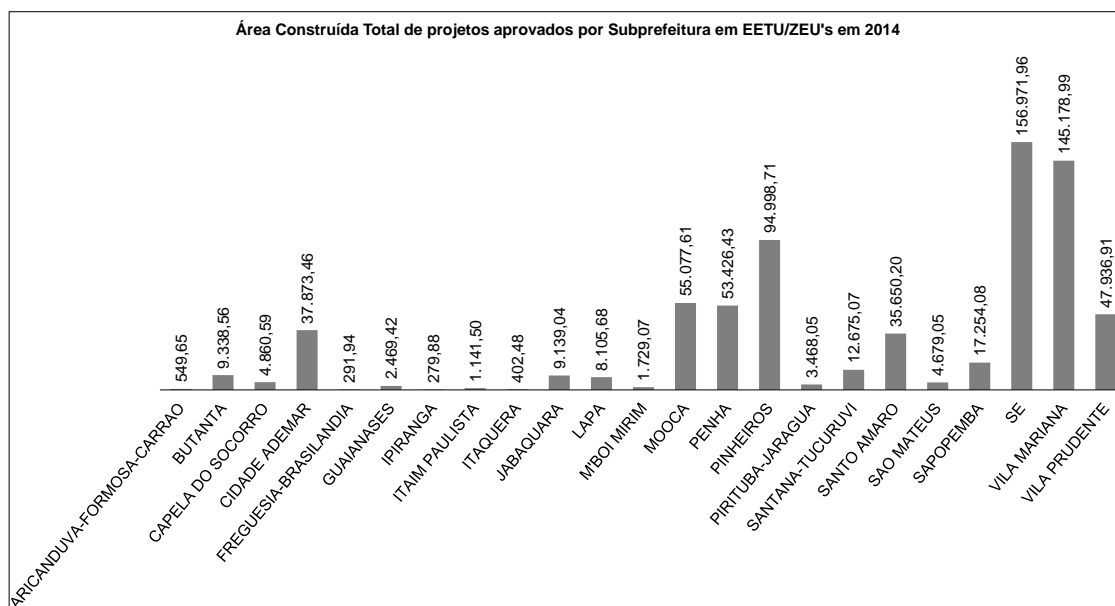
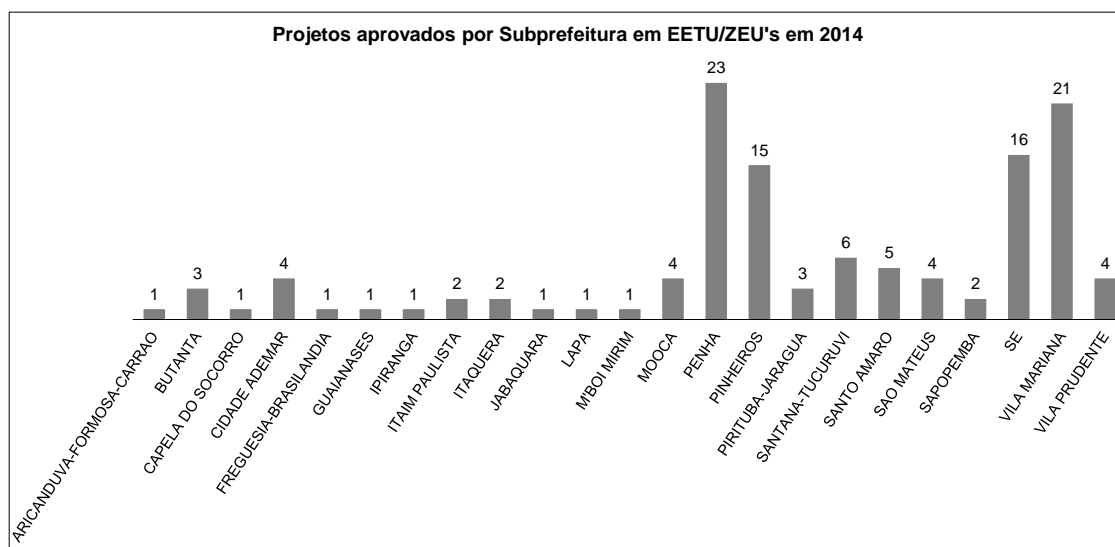
Subcategoria de uso do solo	Área construída em m ² nos empreendimentos licenciados por ano					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
misto horizontal			26.536,72			1.120,99
misto vertical	141.353,78	67.304,37	106.483,14	61.177,53	270.054,01	338.372,02
residencial horizontal	494.017,65	174.152,28	216.419,43	77.259,32	58.819,69	49.092,42
residencial vertical	2.508.338,46	2.171.026,63	1.483.035,29	1.365.120,18	1.032.747,33	1.777.323,74
nao-residencial vertical	485.177,42	410.702,20	151.181,95	276.613,36	76.239,55	288.672,32
nao-residencial horizontal	100.305,12	75.374,80	108.439,86	49.436,67	12.703,92	48.227,19
Total Geral	3.729.192,43	2.898.560,28	2.092.096,39	1.829.607,06	1.450.564,50	2.502.808,68

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.
Elaboração: SMUL/PLANURB.

Em 2014, nos EETU/ZEU de 23 subprefeituras, foram aprovados 703.498,33 m² de área construída total em 122 empreendimentos licenciados pelo Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações (SISACOE). E apenas seis subprefeituras responderam por 78,69% da área construída total aprovada: Sé (159.971,96 m²), Vila Mariana (145.178,99 m²), Pinheiros (94.998,71 m²), Mooca

(55.077,61 m²), Penha (53.426,43 m²) e Vila Prudente (47.936,91 m²) (Gráfico 17 e Tabela 10).

Gráfico 17 - Número de empreendimentos licenciados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura em EETU/ZEU em 2014



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 17 é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² no perímetro dos

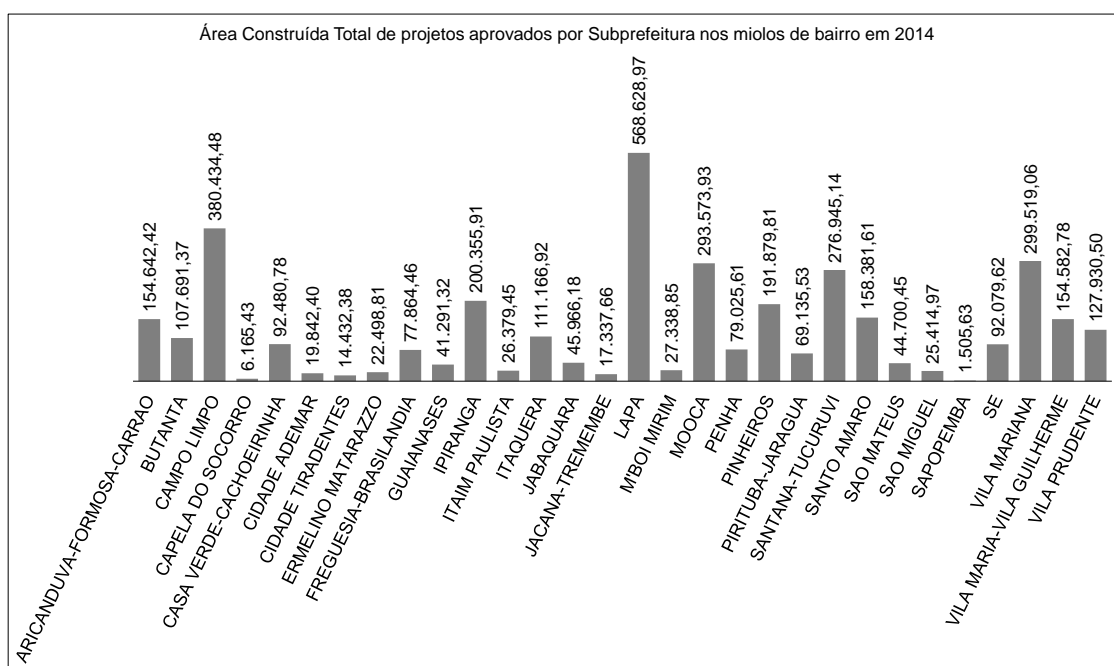
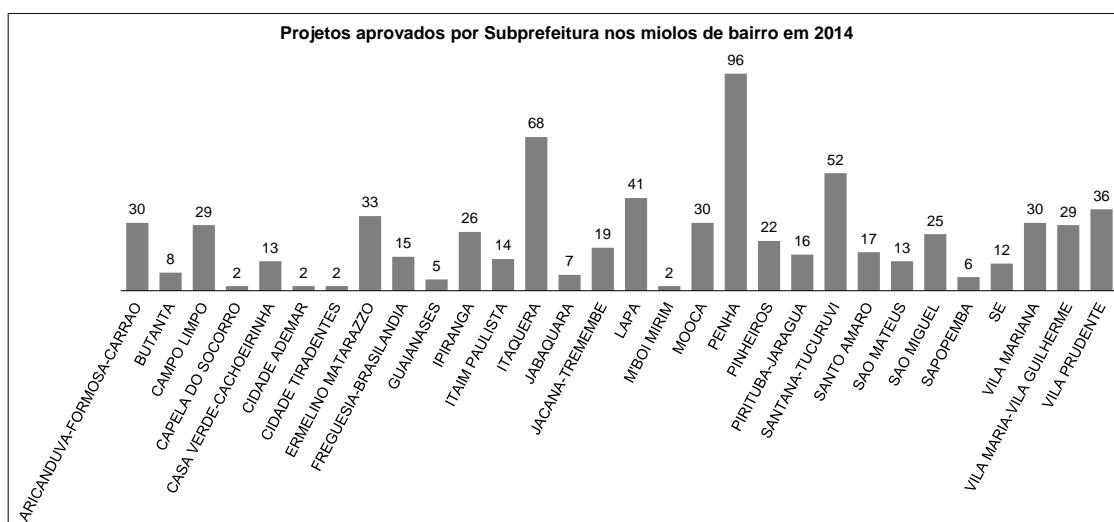
Eixos de Estruturação e Transformação Urbana de 23 subprefeituras no ano de 2014. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Subprefeitura	Nº de empreendimentos licenciados em 2014	Área construída total em m ² em 2014
Aricanduva-Formosa-Carrão	1	549,65
Butantã	3	9.338,56
Capela do Socorro	1	4.860,59
Cidade Ademar	4	37.873,46
Freguesia-Brasilândia	1	291,94
Guaianases	1	2.469,42
Ipiranga	1	279,88
Itaim Paulista	2	1.141,50
Itaquera	2	402,48
Jabaquara	1	9.139,04
Lapa	1	8.105,68
M'boi Mirim	1	1.729,07
Mooca	4	55.077,61
Penha	23	53.426,43
Pinheiros	15	94.998,71
Pirituba-Jaraguá	3	3.468,05
Santana-Tucuruvi	6	12.675,07
Santo Amaro	5	35.650,20
São Mateus	4	4.679,05
Sapopemba	2	17.254,08
Sé	16	156.971,96
Vila Mariana	21	145.178,99
Vila Prudente	4	47.936,91
Total Geral	122	703.498,33

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Em 2014, dos 122 projetos aprovados nos EETU, 58 utilizaram-se da Lei 13.430/2002 (PDE) e em 64 projetos, o alvará não informou a lei do PDE utilizada (Tabela 11). Provavelmente a maioria dos projetos aprovados ainda não refletiram as diretrizes do novo PDE (lei 16.050/2014).

Gráfico 17A. Número de projetos aprovados e respectivas Áreas Construídas Totais por Subprefeitura nos miolos de bairro em 2014



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 17A é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² no perímetro dos Miolos de bairro de 30 subprefeituras no ano de 2014. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Subprefeitura	Nº de empreendimentos licenciados em 2014	Área construída total em m² em 2014
Aricanduva-Formosa-Carrão	30	154.642,42
Butantã	8	107.691,37
Campo Limpo	29	380.434,48
Capela Do Socorro	2	6.165,43
Casa Verde-Cachoeirinha	13	92.480,78
Cidade Ademar	2	19.842,40
Cidade Tiradentes	2	14.432,38
Ermelino Matarazzo	33	22.498,81
Freguesia-Brasilândia	15	77.864,46
Guaianases	5	41.291,32
Ipiranga	26	200.355,91
Itaim Paulista	14	26.379,45
Itaquera	68	111.166,92
Jabaquara	7	45.966,18
Jaçanã-Tremembé	19	17.337,66
Lapa	41	568.628,97
M'boi Mirim	2	27.338,85
Mooca	30	293.573,93
Penha	96	79.025,61
Pinheiros	22	191.879,81
Pirituba-Jaraguá	16	69.135,53
Santana-Tucuruvi	52	276.945,14
Santo Amaro	17	158.381,61
São Mateus	13	44.700,45
São Miguel	25	25.414,97
Sapopemba	6	1.505,63
Sé	12	92.079,62
Vila Mariana	30	299.519,06
Vila Maria-Vila Guilherme	29	154.582,78
Vila Prudente	36	127.930,50
Total Geral	700	3.729.192,43

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Em 2014, nos miolos de bairro de 30 subprefeituras, foram aprovados 3.729.192,43 m² de área construída total em 700 projetos pelo SISACOE – Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações. E apenas dez Subprefeituras responderam por 71,84% da área construída total aprovada: Lapa (568.628,97 m²), Campo Limpo (380.434,48 m²), Vila Mariana (299.519,06 m²), Mooca (293.573,93

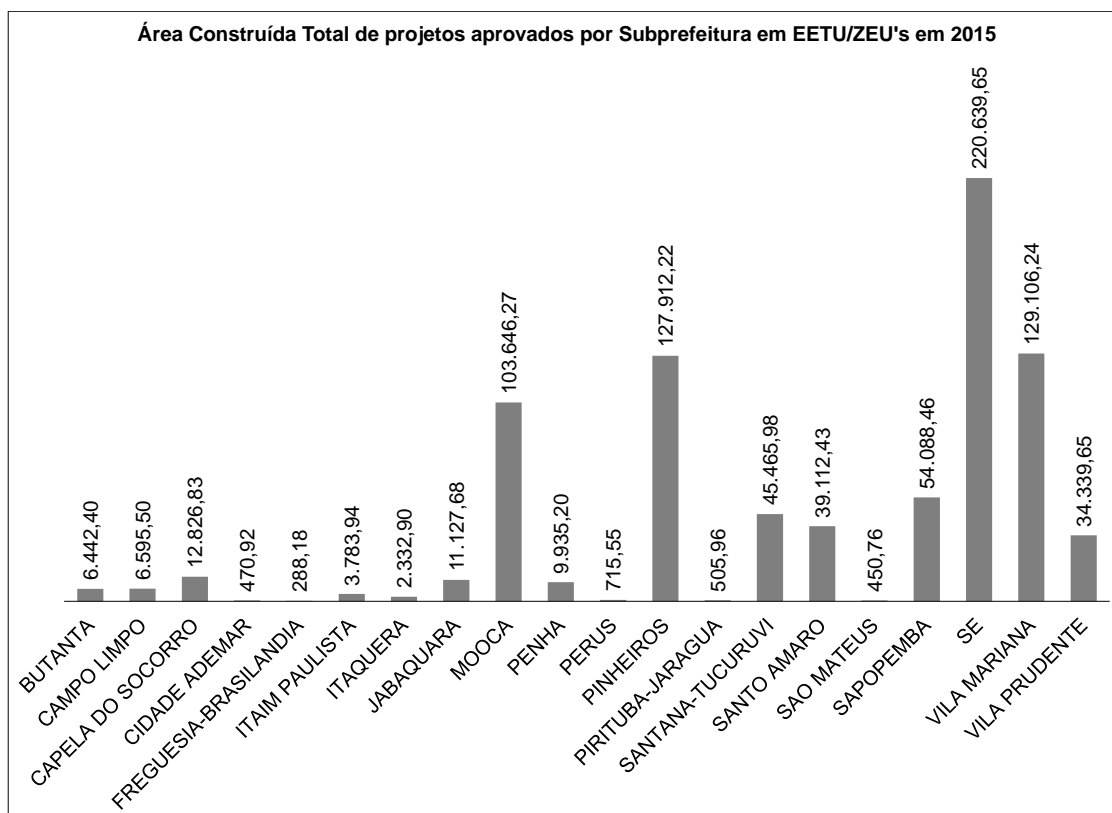
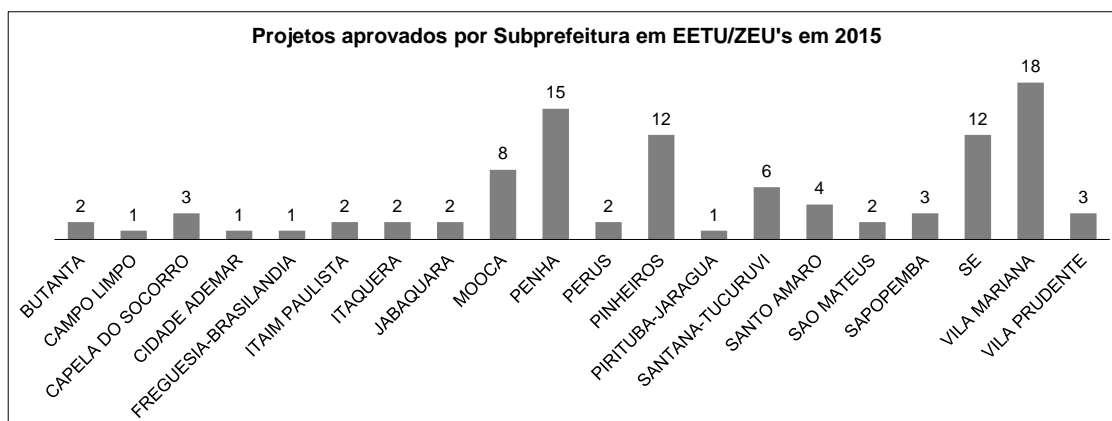
m²), Santana/Tucuruvi (276.945,14 m²), Ipiranga (200.355,91 m²), Pinheiros (191.879,81m²), Santo Amaro (158.381,61 m²), Aricanduva/Formosa/Carrão (154.642,42 m²), Vila Maria/Vila Guilherme (154.582,78 m²) (Gráfico 17A e Tabela 10A).

Nos miolos de bairro, dos 700 projetos aprovados, 279 utilizaram-se da Lei 13.430/2002 (PDE) e em 416 projetos, o alvará não informou a lei do PDE utilizada (Tabela 11A). Porém, considerando que o CA máximo igual a dois nos miolos de bairro só passou a valer com o PDE 2014; que a LPUOS utilizada na maioria dos casos muito provavelmente foi a 13.885/2004, e que as zonas de uso definidas por esta lei nos projetos aprovados podiam ter CA máximo maior do que 2, a localização dos terrenos consumidos nestes projetos – nos miolos de bairro – provavelmente não foi um fator desestimulador a sua viabilização.

Em 2015, nos EETU/ZEU de 20 subprefeituras, foram aprovados 809.786,72 m² de área construída total em 100 projetos pelo SISACOE – Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações. E apenas cinco Subprefeituras responderam por 78,46% da área construída total aprovada: Sé (220.639,65 m²), Vila Mariana (129.106,24 m²), Pinheiros (127.912,22 m²), Mooca (103.646,27 m²) e Sapopemba (54.088,46 m²) (Gráfico 18 e Tabela 10).

Em 2015, 74 dos 100 projetos aprovados nos EETU utilizaram-se da Lei 13.430/2002 (PDE). Portanto, os projetos aprovados ainda não refletiram as diretrizes do novo PDE (lei 16.050/2014).

Gráfico 18 - Número de projetos aprovados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura em EETU/ZEU em 2015



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

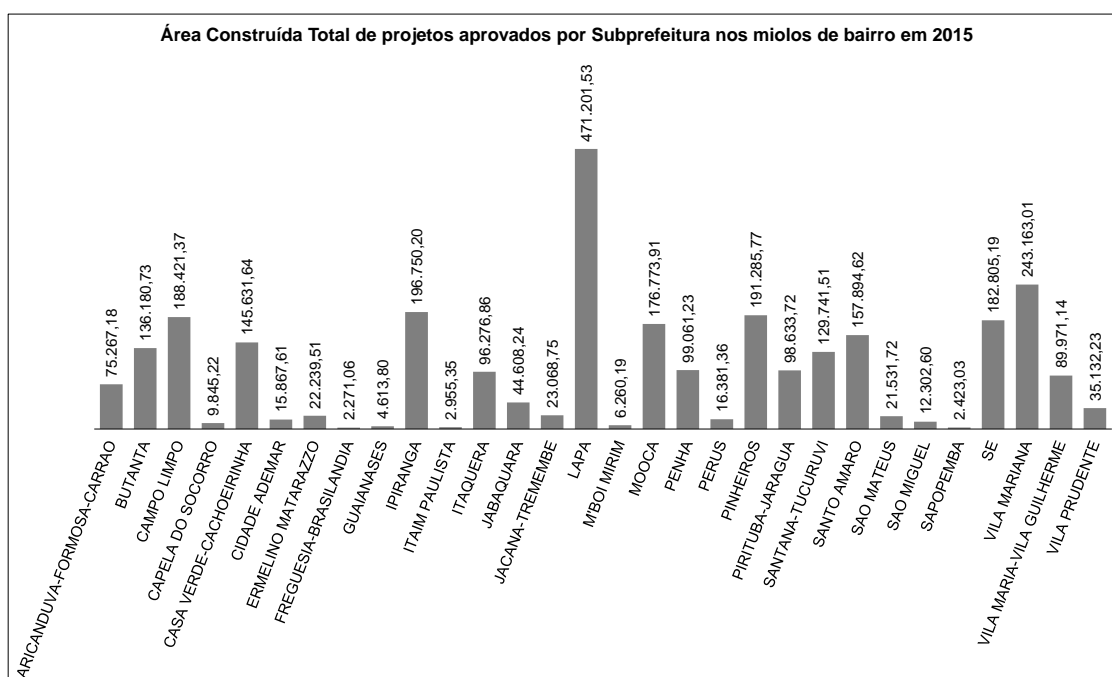
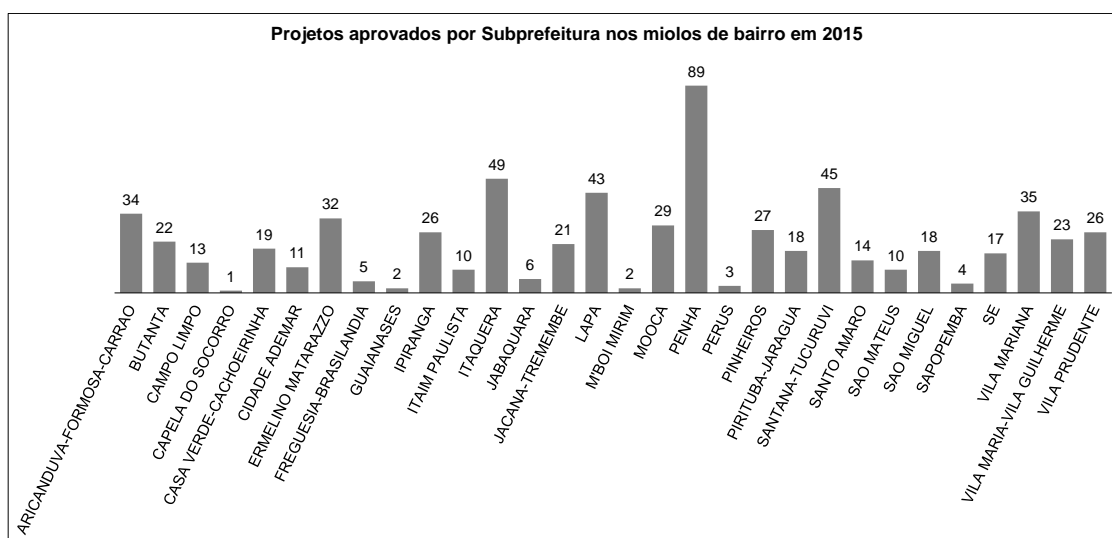
O Gráfico 18 é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² em 20 subprefeituras no ano de 2015. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Subprefeitura	Nº de projetos aprovados	Área construída total em m ²
Butantã	2	6.442,40
Campo Limpo	1	6.595,50
Capela Do Socorro	3	12.826,83
Cidade Ademar	1	470,92
Freguesia-Brasilândia	1	288,18
Itaim Paulista	2	3.783,94
Itaquera	2	2.332,90
Jabaquara	2	11.127,68
Mooca	8	103.646,27
Penha	15	9.935,20
Perus	2	715,55
Pinheiros	12	127.912,22
Pirituba-Jaraguá	1	505,96
Santana-Tucuruvi	6	45.465,98
Santo Amaro	4	39.112,43
São Mateus	2	450,76
Sapopemba	3	54.088,46
Sé	12	220.639,65
Vila Mariana	18	129.106,24
Vila Prudente	3	34.339,65
Total Geral	100	809.786,72

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.
Elaboração: SMUL/PLANURB.

Em 2015, nos miolos de bairro de 30 subprefeituras, foram aprovados 2.898.560,28 m² de área construída total em 654 projetos pelo SISACOE – Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações. E apenas onze Subprefeituras responderam por 76,58% da área construída total aprovada: Lapa (417.201,53 m²), Vila Mariana (243.163,01 m²), Ipiranga (196.750,20 m²), Pinheiros (191.285,77 m²), Campo Limpo (188.421,37 m²), Sé (182.805,19 m²), Mooca (176.773,91 m²), Santo Amaro (157.894,62 m²), Casa Verde/Cachoeirinha (145631,64 m²), Butantã (136.180,73 m²) e Santana/Tucuruvi (129.741,51 m²) (Gráfico 18A e Tabela 10A).

Gráfico 18A. Número de projetos aprovados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura nos miolos de bairro em 2015



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 18A é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² no perímetro dos miolos de bairro em 30 subprefeituras no ano de 2015. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Subprefeitura	Nº de projetos aprovados	Área construída total em m²
Aricanduva-Formosa-Carrão	34	75.267,18
Butantã	22	136.180,73
Campo Limpo	13	188.421,37
Capela Do Socorro	1	9.845,22
Casa Verde-Cachoeirinha	19	145.631,64
Cidade Ademar	11	15.867,61
Ermelino Matarazzo	32	22.239,51
Freguesia-Brasilândia	5	2.271,06
Guaianases	2	4.613,80
Ipiranga	26	196.750,20
Itaim Paulista	10	2.955,35
Itaquera	49	96.276,86
Jabaquara	6	44.608,24
Jaçanã-Tremembé	21	23.068,75
Lapa	43	471.201,53
M'boi Mirim	2	6.260,19
Mooca	29	176.773,91
Penha	89	99.061,23
Perus	3	16.381,36
Pinheiros	27	191.285,77
Pirituba-Jaraguá	18	98.633,72
Santana-Tucuruvi	45	129.741,51
Santo Amaro	14	157.894,62
São Mateus	10	21.531,72
São Miguel	18	12.302,60
Sapopemba	4	2.423,03
Sé	17	182.805,19
Vila Mariana	35	243.163,01
Vila Maria-Vila Guilherme	23	89.971,14
Vila Prudente	26	35.132,23
Total Geral	654	2.898.560,28

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

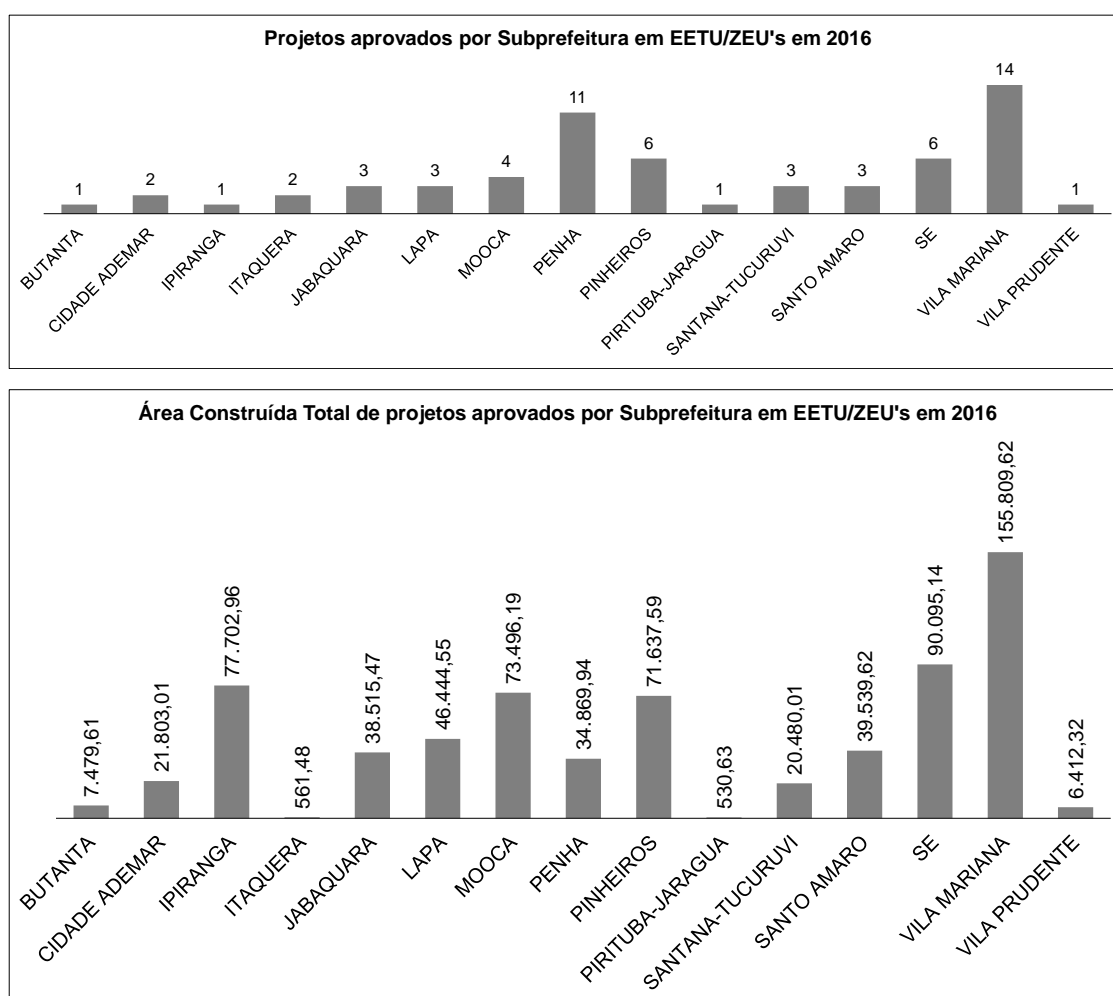
Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nos miolos de bairro, dos 654 projetos aprovados, 218 utilizaram-se da Lei 13.430/2002 (PDE) e em 300 projetos, o alvará não informou a lei do PDE utilizada e

somente em 136 projetos o alvará indicou a Lei 16.050/2014 (novo PDE) (Tabela 11A). Portanto, os dados disponíveis nos alvarás de aprovação de 2015 não permitiram saber efetivamente quantos projetos utilizaram a Lei 16.050/2014 e, conseqüentemente, quantos foram direcionados por suas diretrizes.

Em 2016, nos EETU/ZEU de 15 subprefeituras, foram aprovados 685.378,14 m² de área construída total em 61 projetos pelo SISACOE – Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações. E seis Subprefeituras responderam por 75,17% da área construída total aprovada: Vila Mariana (155.809,62 m²), Sé (90.095,14 m²), Ipiranga (77.702,96 m²), Mooca (73.496,19 m²), Pinheiros (71.637,59 m²) e Lapa (46.444,55 m²) (Gráfico 19 e Tabela 10).

Gráfico 19 - Número de projetos aprovados e respectivas Áreas Construídas Totais por Subprefeitura em EETU/ZEU em 2016



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 19 é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana em 15 subprefeituras no ano de 2016. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Subprefeitura	Nº de projetos aprovados	Área construída em m ²
Butantã	1	7.479,61
Cidade Ademar	2	21.803,01
Ipiranga	1	77.702,96
Itaquera	2	561,48
Jabaquara	3	38.515,47
Lapa	3	46.444,55
Mooca	4	73.496,19
Penha	11	34.869,94
Pinheiros	6	71.637,59
Pirituba-Jaraguá	1	530,63
Santana-Tucuruvi	3	20.480,01
Santo Amaro	3	39.539,62
Sé	6	90.095,14
Vila Mariana	14	155.809,62
Vila Prudente	1	6.412,32
Total Geral	61	685.378,14

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

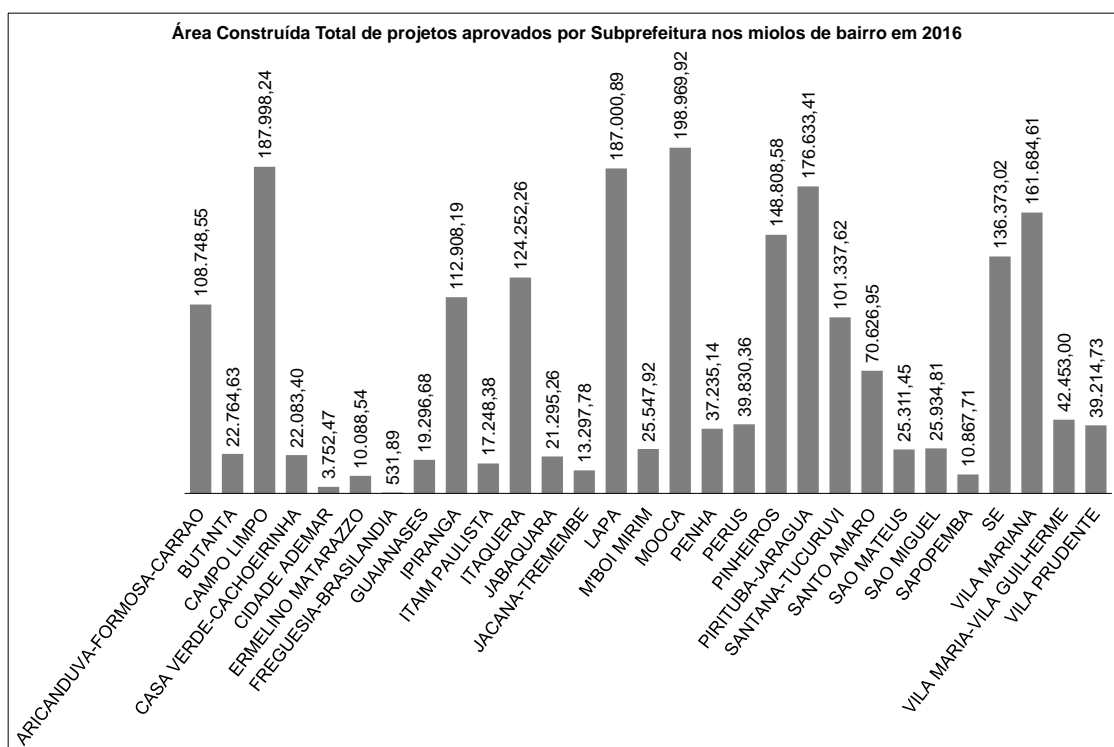
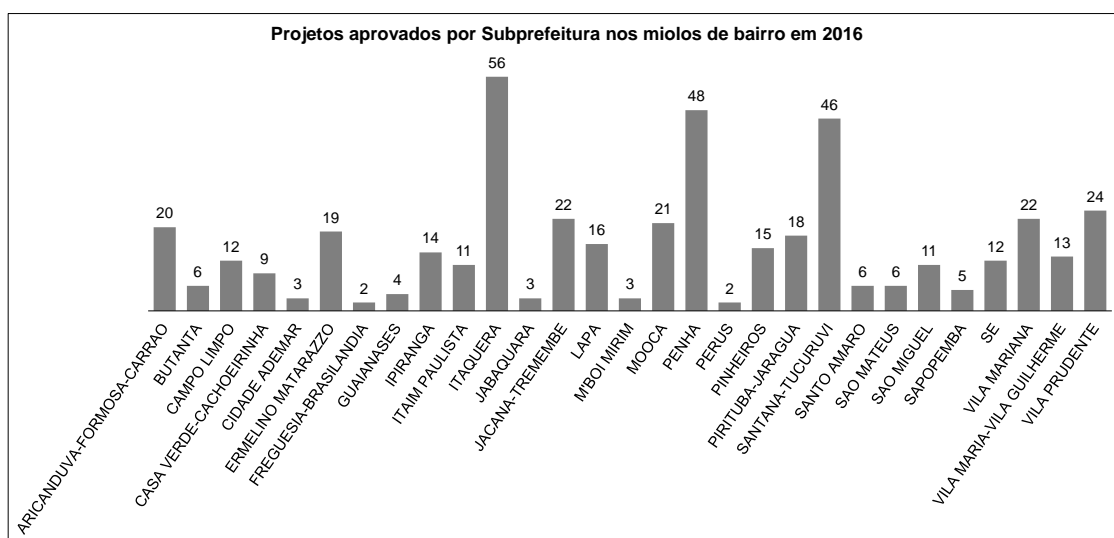
Elaboração: SMUL/PLANURB.

Em 2016, dos 61 projetos aprovados nos EETUs, no mínimo 27 foram pela Lei 16.050/2014 (PDE) (Tabela 11). Nos miolos de bairro, dos 449 projetos aprovados, no mínimo 221 foram pela Lei 16.050/2014 (PDE) (Tabela 11A). Portanto, com os dados disponíveis ainda não podemos afirmar de que maneira o PDE 2014 influenciou na escolha da localização dos projetos aprovados neste ano.

Em 2016, nos miolos de bairro de 29 subprefeituras, foram aprovados 2.092.096,39 m² de área construída total em 449 projetos pelo SISACOE – Sistema de

Administração do Código de Obras e Edificações. E onze Subprefeituras responderam por 78,62% da área construída total aprovada: Mooca (198.969,92 m²), Campo Limpo (187.998,24 m²), Lapa (187.000,89 m²), Pirituba/Jaraguá (176.633,41 m²), Vila Mariana (161.684,61 m²), Pinheiros (148.808,58 m²), Sé (136.373,02 m²), Itaquera (124.252,26 m²), Ipiranga (112.908,19 m²), Aricanduva/Formosa/Carrão (108.748,55 m²) e Santana/Tucuruvi (101.337,62 m²) (Gráfico 19A e Tabela 10A).

Gráfico 19A. Número de projetos aprovados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura nos miolos de bairro em 2016



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 19A é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² no perímetro dos Miolos de bairro de 29 subprefeituras no ano de 2016. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

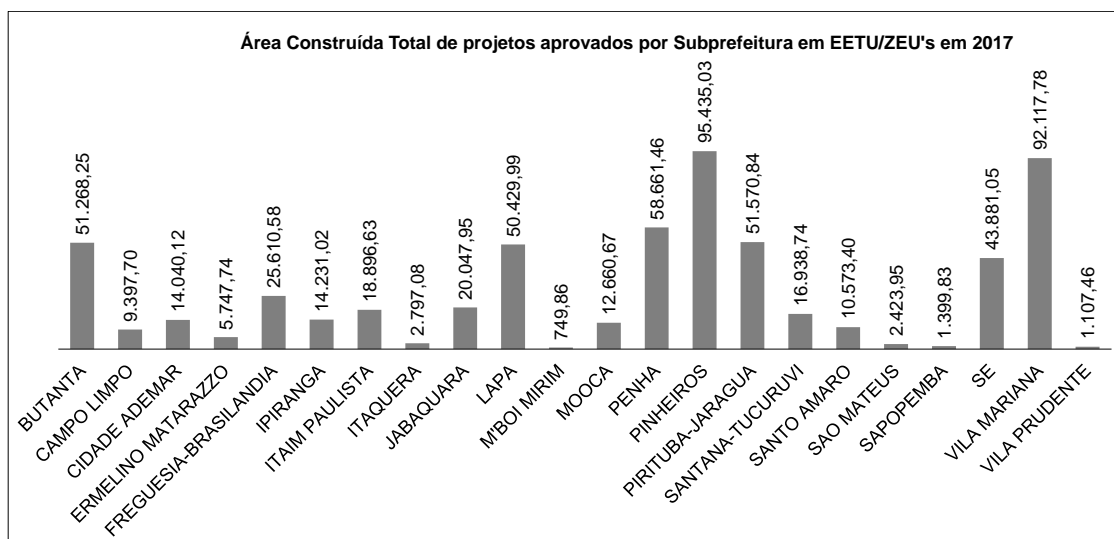
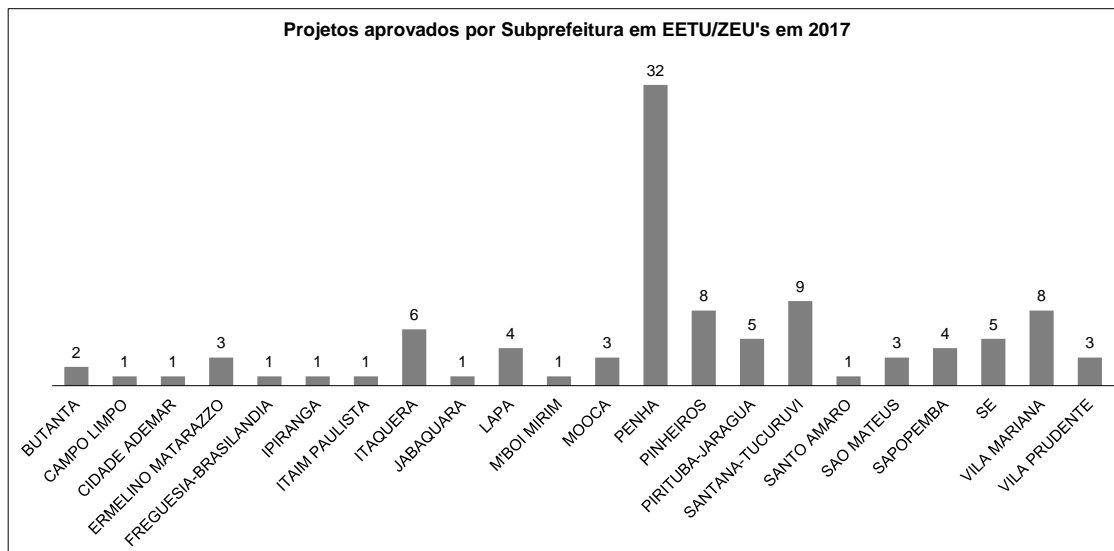
Subprefeitura	Nº de projetos aprovados	Área construída total em m ²
Aricanduva-Formosa-Carrão	20	108.748,55
Butantã	6	22.764,63
Campo Limpo	12	187.998,24
Casa Verde-Cachoeirinha	9	22.083,40
Cidade Ademar	3	3.752,47
Ermelino Matarazzo	19	10.088,54
Freguesia-Brasilândia	2	531,89
Guaianases	4	19.296,68
Ipiranga	14	112.908,19
Itaim Paulista	11	17.248,38
Itaquera	56	124.252,26
Jabaquara	3	21.295,26
Jacana-Tremembe	22	13.297,78
Lapa	16	187.000,89
M'boi Mirim	3	25.547,92
Mooca	21	198.969,92
Penha	48	37.235,14
Perus	2	39.830,36
Pinheiros	15	148.808,58
Pirituba-Jaraguá	18	176.633,41
Santana-Tucuruvi	46	101.337,62
Santo Amaro	6	70.626,95
São Mateus	6	25.311,45
São Miguel	11	25.934,81
Sapopemba	5	10.867,71
Sé	12	136.373,02
Vila Mariana	22	161.684,61
Vila Maria-Vila Guilherme	13	42.453,00
Vila Prudente	24	39.214,73
Total Geral	449	2.092.096,39

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Em 2017, nos EETU/ZEU de 22 subprefeituras, foram aprovados 599.987,13 m² de área construída total em 103 projetos pelo SISACOE – Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações. E apenas sete Subprefeituras responderam por 73,90% da área construída total aprovada: Pinheiros (95.435,03 m²), Vila Mariana (92.117,78 m²), Penha (58.661,46 m²), Pirituba/Jaraguá (51.570,84 m²), Butantã (51.268,25 m²), Lapa (50.429,99 m²) e Sé (43.881,05 m²) (Gráfico 20 e Tabela 10).

Gráfico 20 - Número de projetos aprovados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura em EETU/ZEU em 2017



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

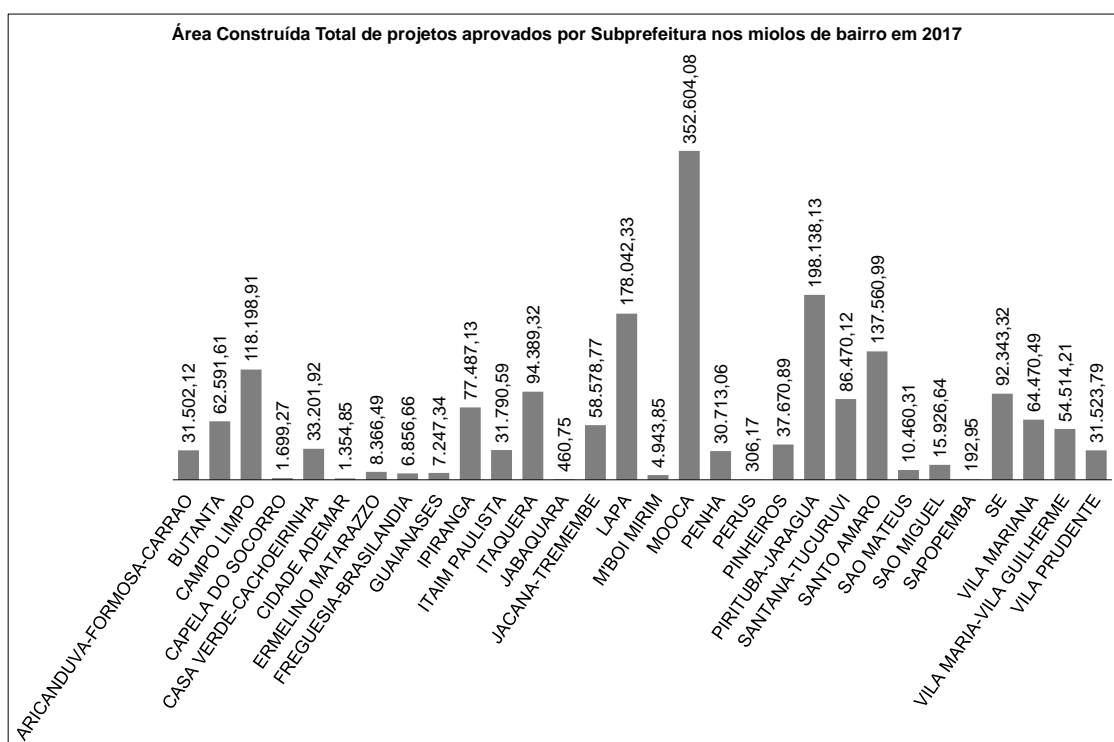
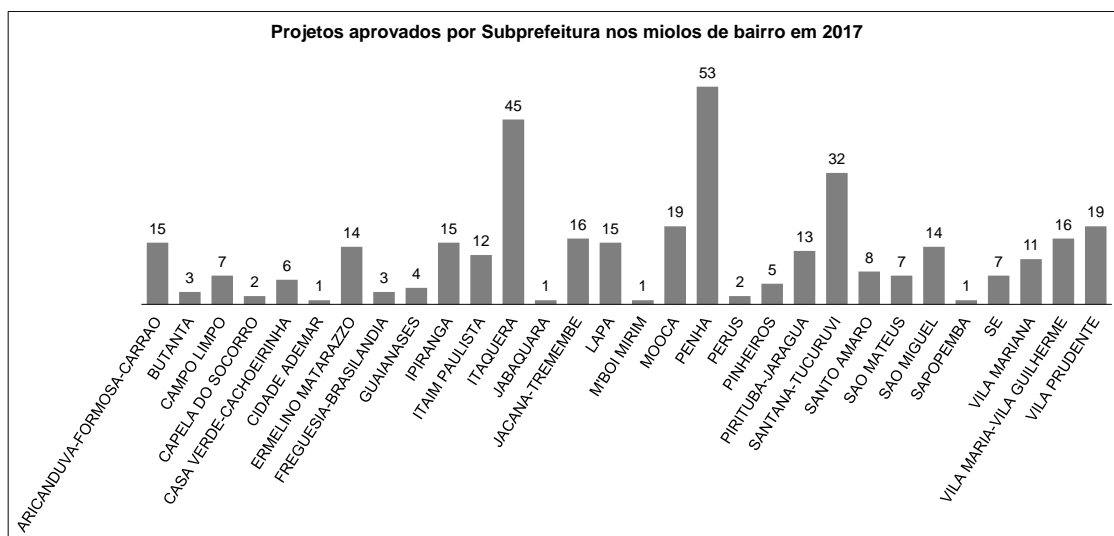
O Gráfico 20 é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana de 22 subprefeituras no ano de 2017. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Subprefeitura	Nº de projetos aprovados	Área construída em m²
Butantã	2	51.268,25
Campo Limpo	1	9.397,70
Cidade Ademar	1	14.040,12
Ermelino Matarazzo	3	5.747,74
Freguesia-Brasilândia	1	25.610,58
Ipiranga	1	14.231,02
Itaim Paulista	1	18.896,63
Itaquera	6	2.797,08
Jabaquara	1	20.047,95
Lapa	4	50.429,99
M'boi Mirim	1	749,86
Mooca	3	12.660,67
Penha	32	58.661,46
Pinheiros	8	95.435,03
Pirituba-Jaraguá	5	51.570,84
Santana-Tucuruvi	9	16.938,74
Santo Amaro	1	10.573,40
São Mateus	3	2.423,95
Sapopemba	4	1.399,83
Sé	5	43.881,05
Vila Mariana	8	92.117,78
Vila Prudente	3	1.107,46
Total Geral	103	599.987,13

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.
Elaboração: SMUL/PLANURB.

Em 2017, nos miolos de bairro de 30 subprefeituras, foram aprovados 1.829.607,06 m² de área construída total em 367 projetos pelo SISACOE – Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações. E apenas nove Subprefeituras responderam por 72,98% da área construída total aprovada: Mooca (352.604,08 m²), Pirituba/Jaraguá (198.138,13 m²), Lapa (178.042,33 m²), Santo Amaro (137.560,99 m²), Campo Limpo (118.198,91 m²), Itaquera (94.389,32 m²), Sé (92.343,32 m²), Santana/Tucuruvi (86.470,12 m²) e Ipiranga (77.487,13 m²) (Gráfico 20A e Tabela 10A).

Gráfico 20A. Número de projetos aprovados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura em miolos de bairro em 2017



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 19A é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² no perímetro dos

Miolos de bairro de 30 subprefeituras no ano de 2017. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Subprefeitura	Nº de projetos aprovados	Área construída em m²
Aricanduva-Formosa-Carrão	15	31.502,12
Butantã	3	62.591,61
Campo Limpo	7	118.198,91
Capela Do Socorro	2	1.699,27
Casa Verde-Cachoeirinha	6	33.201,92
Cidade Ademar	1	1.354,85
Ermelino Matarazzo	14	8.366,49
Freguesia-Brasilândia	3	6.856,66
Guaianases	4	7.247,34
Ipiranga	15	77.487,13
Itaim Paulista	12	31.790,59
Itaquera	45	94.389,32
Jabaquara	1	460,75
Jacana-Tremembe	16	58.578,77
Lapa	15	178.042,33
M'boi Mirim	1	4.943,85
Mooca	19	352.604,08
Penha	53	30.713,06
Perus	2	306,17
Pinheiros	5	37.670,89
Pirituba-Jaraguá	13	198.138,13
Santana-Tucuruvi	32	86.470,12
Santo Amaro	8	137.560,99
São Mateus	7	10.460,31
São Miguel	14	15.926,64
Sapopemba	1	192,95
Sé	7	92.343,32
Vila Mariana	11	64.470,49
Vila Maria-Vila Guilherme	16	54.514,21
Vila Prudente	19	31.523,79
Total Geral	367	1.829.607,06

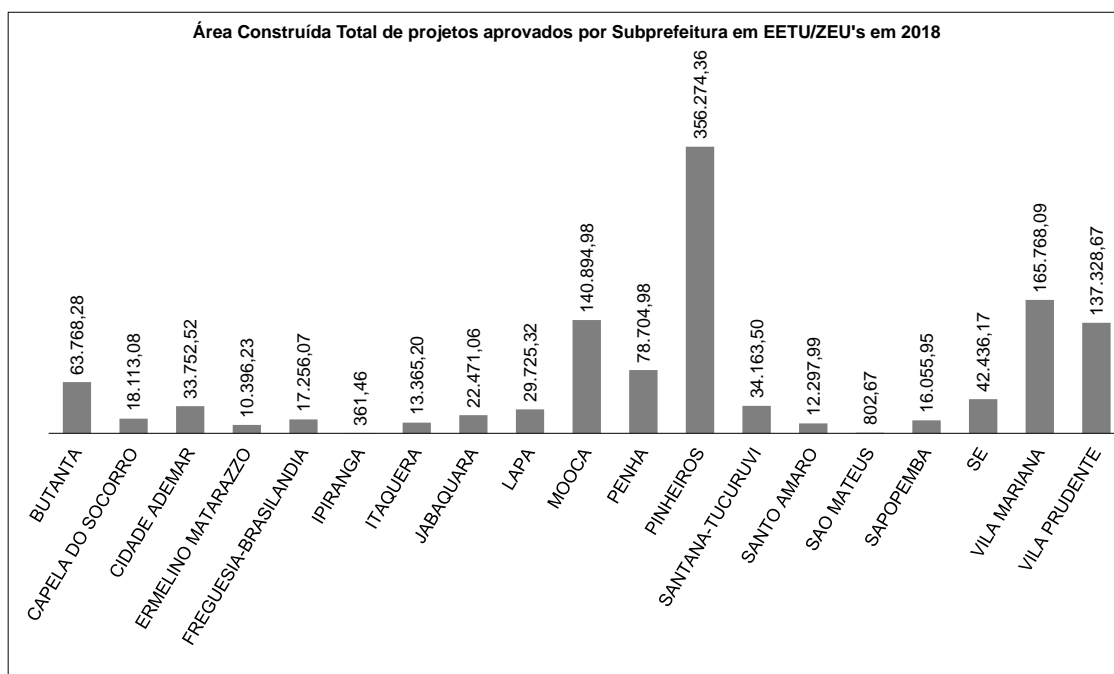
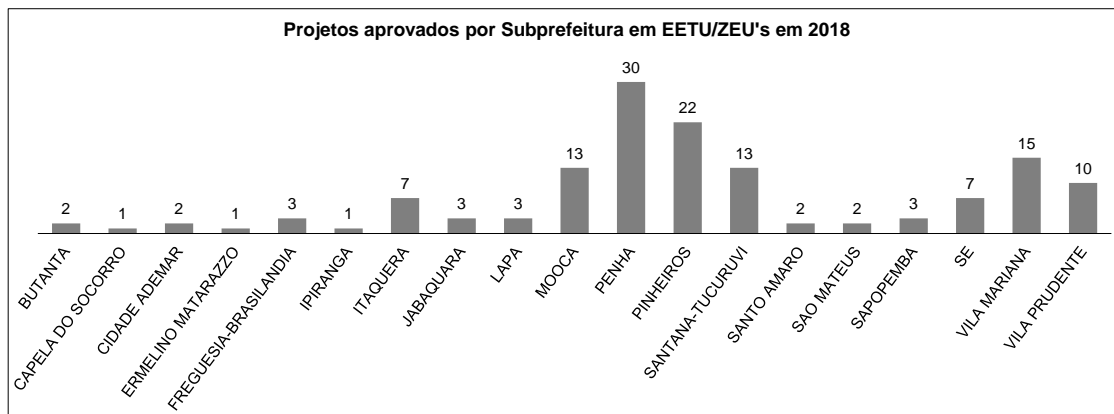
Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Em 2017 foram aprovados pela Lei 16.050/2014 (PDE), no mínimo 83,50% dos projetos nos EETUs (Tabela 11) e 67,48% dos projetos nos miolos de bairro (Tabela

11A). Portanto, nos EETUs os projetos aprovados já são um reflexo do novo PDE, porém ainda não podemos afirmar que a quantidade de projetos nos miolos de bairro foram consequência do PDE 2014.

Gráfico 21 - Número de projetos aprovados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura em EETU/ZEU em 2018



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Texto alternativo

O Gráfico 21 é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana de 19 subprefeituras no ano de 2018. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Subprefeitura	Nº de projetos aprovados	Área construída em m²
Butantã	2	63.768,28
Capela Do Socorro	1	18.113,08
Cidade Ademar	2	33.752,52
Ermelino Matarazzo	1	10.396,23
Freguesia-Brasilândia	3	17.256,07
Ipiranga	1	361,46
Itaquera	7	13.365,20
Jabaquara	3	22.471,06
Lapa	3	29.725,32
Mooca	13	140.894,98
Penha	30	78.704,98
Pinheiros	22	356.274,36
Santana-Tucuruvi	13	34.163,50
Santo Amaro	2	12.297,99
São Mateus	2	802,67
Sapopemba	3	16.055,95
Sé	7	42.436,17
Vila Mariana	15	165.768,09
Vila Prudente	10	137.328,67
Total Geral	140	1.193.936,58

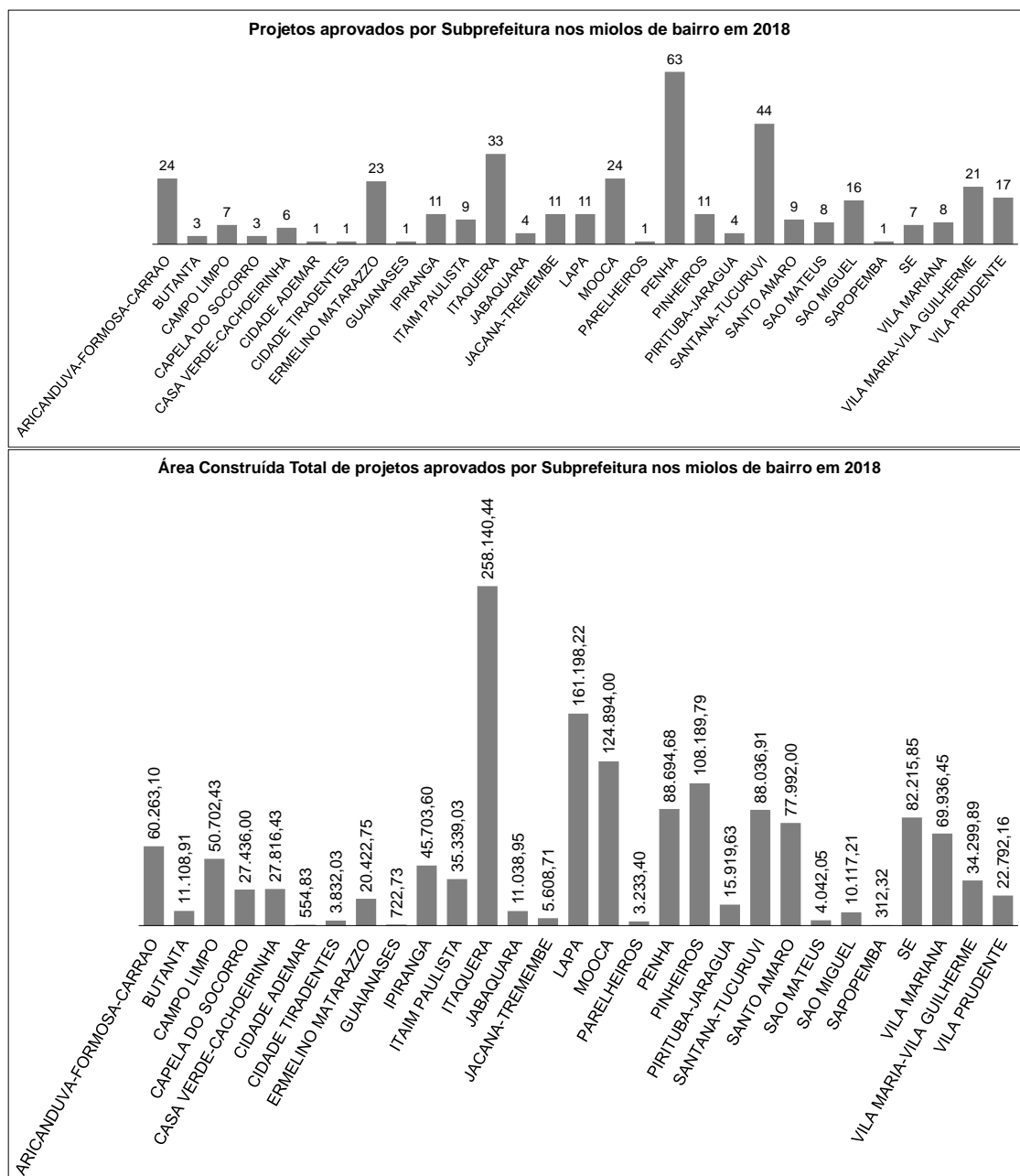
Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.
Elaboração: SMUL/PLANURB.

Em 2018, nos EETU/ZEU de 19 subprefeituras, foram aprovados 1.193.936,58 m² de área construída total em 140 projetos pelo SISACOE – Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações. E apenas seis Subprefeituras responderam por 78,96% da área construída total aprovada: Pinheiros (356.274,36 m²), Vila Mariana (165.768,09 m²), Mooca (140.894,98 m²), Vila Prudente (137.328,67 m²), Penha (78.704,98 m²) e Butantã (63.768,28 m²) (Gráfico 21 e Tabela 10).

Em 2018, nos miolos de bairro de 29 subprefeituras, foram aprovados 1.450.564,50 m² de área construída total em 382 projetos pelo SISACOE – Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações. E dez Subprefeituras responderam por 77,18% da área construída total aprovada: Itaquera (258.140,44 m²), Lapa (161.198,22 m²), Mooca (124.894 m²), Pinheiros (108.189,79 m²), Penha (88.694,68 m²), Santana/Tucuruvi (88.036,91 m²), Sé (82.215,85 m²), Santo Amaro

(77.992,00 m²), Vila Mariana (69.936,45 m²) e Butantã (60.263,10 m²) (Gráfico 21A e Tabela 10A).

Gráfico 21A. Número de projetos aprovados e respectivas Áreas Construídas Totais por Subprefeitura nos miolos de bairro em 2018



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 21A é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² no perímetro dos Miolos de bairro de 29 subprefeituras no ano de 2018. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

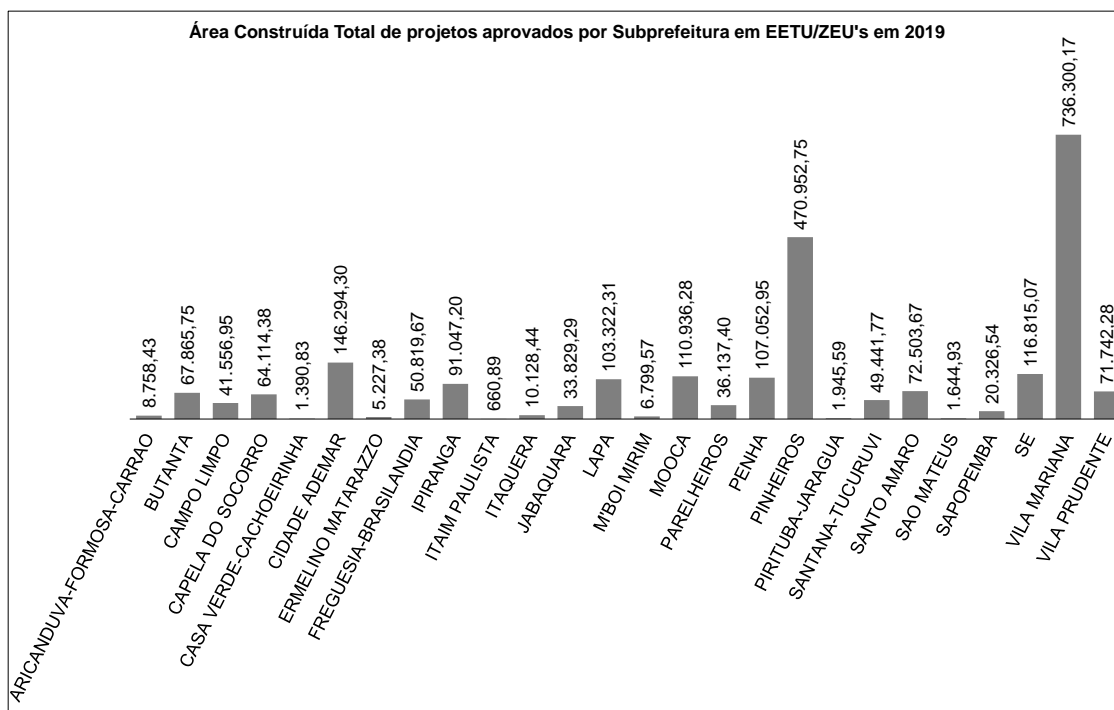
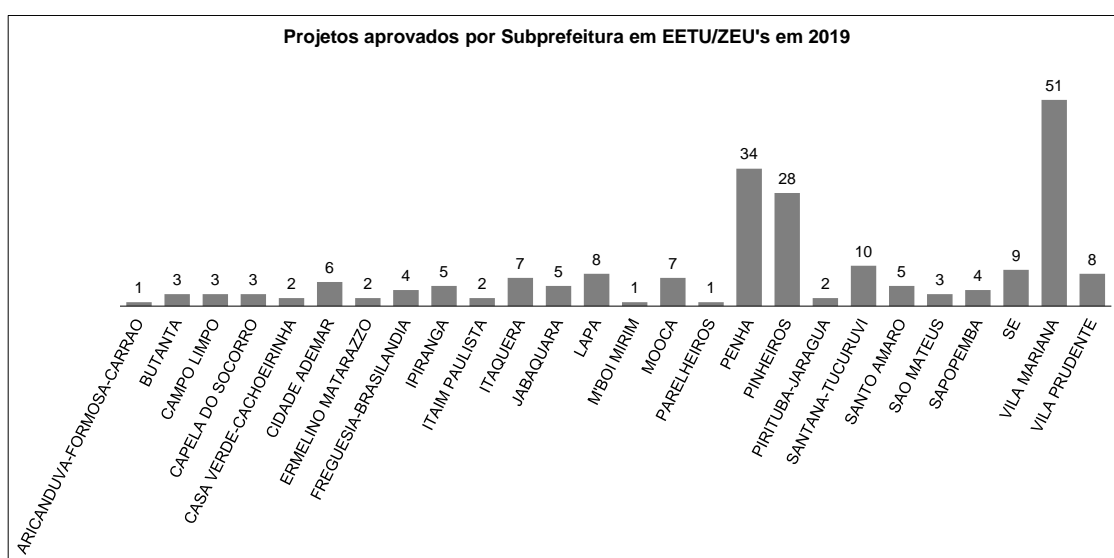
Subprefeitura	Nº de projetos aprovados	Área construída em m²
Aricanduva-Formosa-Carrão	24	60.263,10
Butantã	3	11.108,91
Campo Limpo	7	50.702,43
Capela Do Socorro	3	27.436,00
Casa Verde-Cachoeirinha	6	27.816,43
Cidade Ademar	1	554,83
Cidade Tiradentes	1	3.832,03
Ermelino Matarazzo	23	20.422,75
Guaianases	1	722,73
Ipiranga	11	45.703,60
Itaim Paulista	9	35.339,03
Itaquera	33	258.140,44
Jabaquara	4	11.038,95
Jacana-Tremembe	11	5.608,71
Lapa	11	161.198,22
Mooca	24	124.894,00
Parelheiros	1	3.233,40
Penha	63	88.694,68
Pinheiros	11	108.189,79
Pirituba-Jaraguá	4	15.919,63
Santana-Tucuruvi	44	88.036,91
Santo Amaro	9	77.992,00
São Mateus	8	4.042,05
São Miguel	16	10.117,21
Sapopemba	1	312,32
Sé	7	82.215,85
Vila Mariana	8	69.936,45
Vila Maria-Vila Guilherme	21	34.299,89
Vila Prudente	17	22.792,16
Total Geral	382	1.450.564,50

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.
Elaboração: SMUL/PLANURB.

Em 2019, nos EETU/ZEU de 26 subprefeituras, foram aprovados 2.427.614,79 m² de área construída total em 214 projetos pelo SISACOE – Sistema de Administração

do Código de Obras e Edificações. E oito Subprefeituras responderam por 77,55% da área construída total aprovada: Vila Mariana (736.300,17 m²), Pinheiros (470.952,75 m²), Cidade Ademar (146.294,30 m²), Sé (116.815,07 m²), Mooca (110.936,28 m²), Penha (107.052,95 m²), Lapa (103.322,31 m²) e Ipiranga (91.047,20 m²). Destaca-se que Vila Mariana e Pinheiros juntas responderam por 49,73% da área construída total aprovada (Gráfico 22 e Tabela 10).

Gráfico 22 - Número de projetos aprovados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura em EETU/ZEU em 2019



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 22 é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² no perímetro dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana de 26 subprefeituras no ano de 2019. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

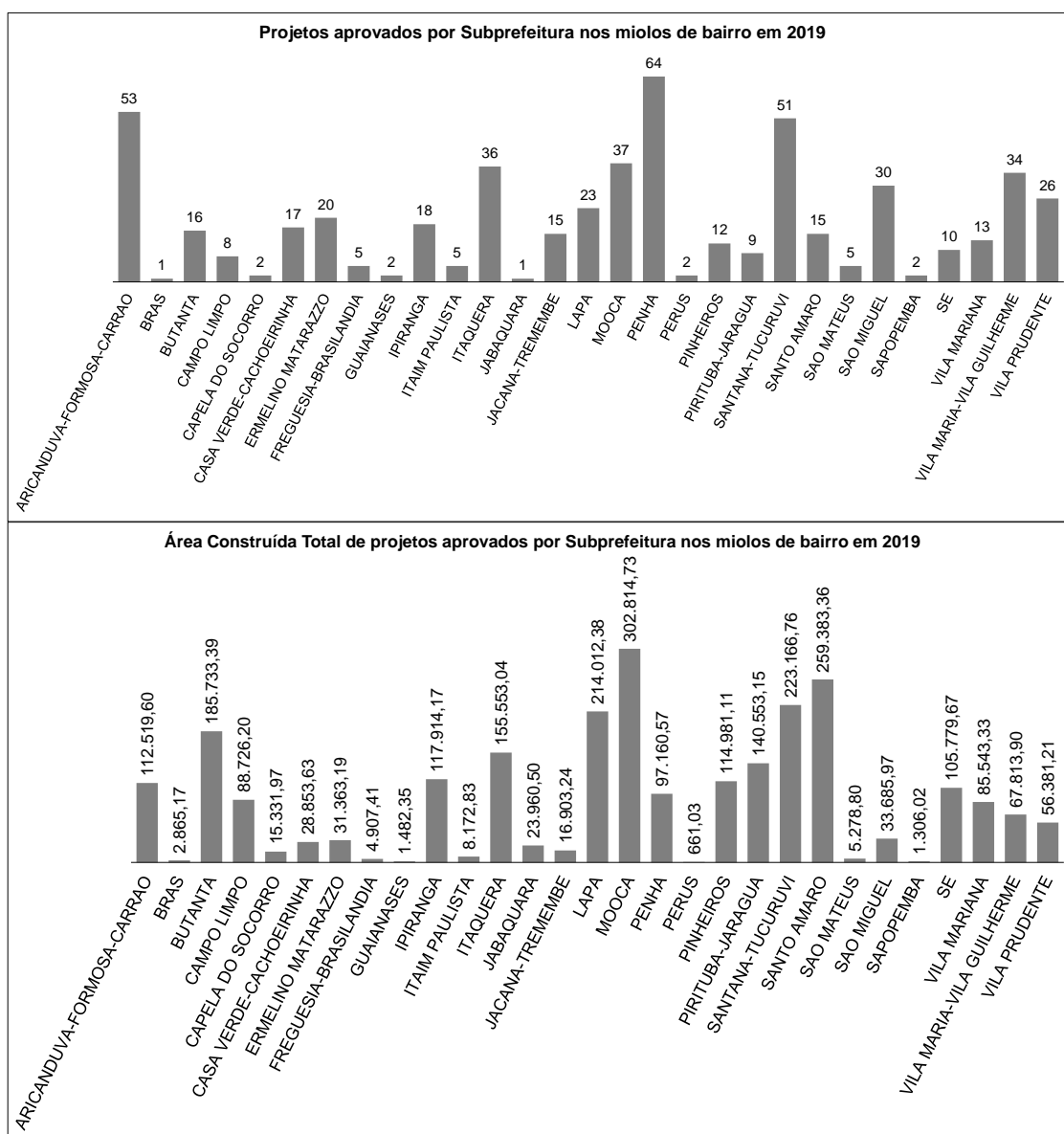
Subprefeitura	Nº de projetos aprovados	Área construída em m ²
Aricanduva-Formosa-Carrão	1	8.758,43
Butantã	3	67.865,75
Campo Limpo	3	41.556,95
Capela Do Socorro	3	64.114,38
Casa Verde-Cachoeirinha	2	1.390,83
Cidade Ademar	6	146.294,30
Ermelino Matarazzo	2	5.227,38
Freguesia-Brasilândia	4	50.819,67
Ipiranga	5	91.047,20
Itaim Paulista	2	660,89
Itaquera	7	10.128,44
Jabaquara	5	33.829,29
Lapa	8	103.322,31
M'boi Mirim	1	6.799,57
Mooca	7	110.936,28
Parelheiros	1	36.137,40
Penha	34	107.052,95
Pinheiros	28	470.952,75
Pirituba-Jaraguá	2	1.945,59
Santana-Tucuruvi	10	49.441,77
Santo Amaro	5	72.503,67
São Mateus	3	1.644,93
Sapopemba	4	20.326,54
Sé	9	116.815,07
Vila Mariana	51	736.300,17
Vila Prudente	8	71.742,28
Total Geral	214	2.427.614,79

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Em 2019, nos miolos de bairro de 29 subprefeituras, foram aprovados 2.502.808,68 m² de área construída total em 532 projetos pelo SISACOE – Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações. E onze Subprefeituras responderam por 77,21% da área construída total aprovada: Mooca (302.814,73 m²), Santo Amaro (259.383,36 m²), Santana/Tucuruvi (223.166,76 m²), Lapa (214.012,38 m²), Butantã (185.733,39 m²), Itaquera (155.553,04 m²), Pirituba/Jaraguá (140.553,15 m²), Ipiranga (117.914,17 m²), Pinheiros (114,981,11 m²), Aricanduva/Formosa/Carrão (112.519,60 m²) e Sé (105.779,67 m²) (Gráfico 22A e Tabela 10A).

Gráfico 22A. Número de projetos aprovados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeitura nos miolos de bairro em 2019



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 22A é constituído por colunas em cinza e representa o número de empreendimentos licenciados e a respectiva área construída total em m² no perímetro dos Miolos de bairro de 29 subprefeituras no ano de 2019. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Subprefeitura	Nº de projetos aprovados	Área construída em m²
Aricanduva-Formosa-Carrão	53	112.519,60
Brás	1	2.865,17
Butantã	16	185.733,39
Campo Limpo	8	88.726,20
Capela Do Socorro	2	15.331,97
Casa Verde-Cachoeirinha	17	28.853,63
Ermelino Matarazzo	20	31.363,19
Freguesia-Brasilândia	5	4.907,41
Guaianases	2	1.482,35
Ipiranga	18	117.914,17
Itaim Paulista	5	8.172,83
Itaquera	36	155.553,04
Jabaquara	1	23.960,50
Jacana-Tremembe	15	16.903,24
Lapa	23	214.012,38
Mooca	37	302.814,73
Penha	64	97.160,57
Perus	2	661,03
Pinheiros	12	114.981,11
Pirituba-Jaraguá	9	140.553,15
Santana-Tucuruvi	51	223.166,76
Santo Amaro	15	259.383,36
São Mateus	5	5.278,80
São Miguel	30	33.685,97
Sapopemba	2	1.306,02
Sé	10	105.779,67
Vila Mariana	13	85.543,33
Vila Maria-Vila Guilherme	34	67.813,90
Vila Prudente	26	56.381,21
Total Geral	532	2.502.808,68

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Conclusão

Em 2014 foram aprovados, pelo SISACOE, 7.792.426,58 m² de Áreas Construídas totais, sendo que 9% destas áreas encontravam-se nos EETU/ZEU e 48% nos miolos de bairro. Mas em 2019, dos 7.877.181,88 m² de Áreas Construídas totais aprovadas (Tabela 9), 31% encontravam-se nos EETU/ZEU e 32% nos miolos de bairro, sendo que esta maior representatividade dos EETU/ZEU nas Áreas Construídas totais aprovadas por ano (m²) passou a acontecer a partir de 2018 (Gráfico 23).

As porcentagens das Áreas Construídas totais aprovadas por ano (m²) indicadas na Tabela 9 encontram-se demonstradas no Gráfico 23.

Tabela 9 - Áreas Construídas totais aprovadas por ano (m²)

Território	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eixo	703.498,33	809.786,72	685.378,14	599.987,13	1.193.936,58	2.427.614,79
Miolo	3.729.192,43	2.898.560,28	2.092.096,39	1.829.607,06	1.450.564,50	2.541.336,32
OUC	2.326.926,49	1.548.852,32	690.482,96	643.981,87	871.893,70	1.225.811,43
ZEIS	932.779,03	880.597,01	870.426,98	1.653.965,57	2.390.987,37	1.531.680,49
ZEIS-OUC	46.808,64	84.364,31	45.056,44	54.470,36	49.887,35	11.651,80
Demais Zonas	53.221,66	207.613,18	310.077,56	58.039,15	91.163,53	139.087,05
Total	7.792.426,58	6.429.773,82	4.693.518,47	4.840.051,14	6.048.433,03	7.877.181,88

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.
Elaboração: SMUL/PLANURB.

Ressalte-se que em 2018 e 2019 foram aprovados pelo atual PDE (Lei Municipal nº 16.050/14), no mínimo 87,86% e 97,20%, respectivamente, dos empreendimentos licenciados nos EETU/ZEU (Tabela 11) e 87,96% e 90,23%, respectivamente, dos empreendimentos licenciados nos miolos de bairro (Tabela 11A).

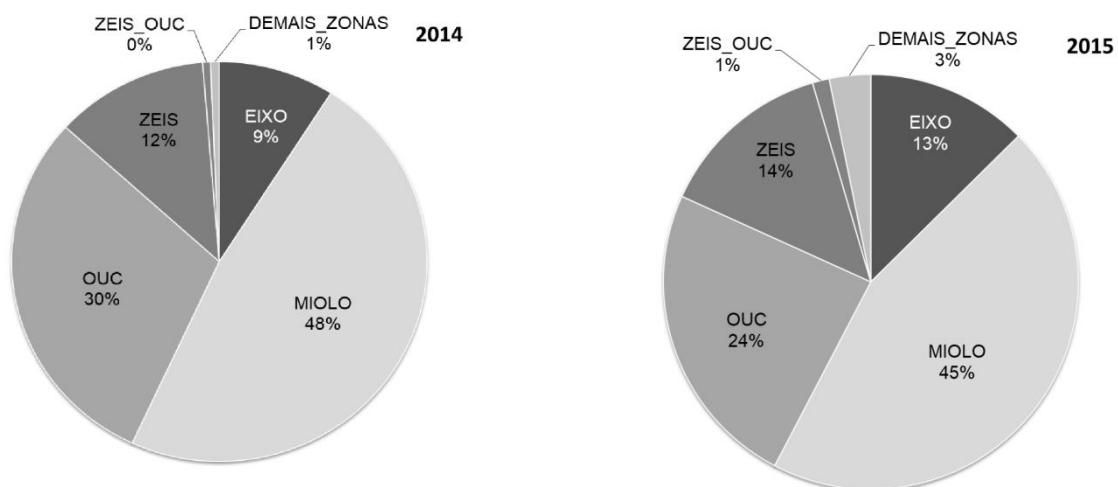
Em 2018 e 2019 a quantidade de área construída total nos EETU/ZEU foi de 82,31% e 97,00%, respectivamente, do total licenciado nos Miolos de Bairro (Tabela 9).

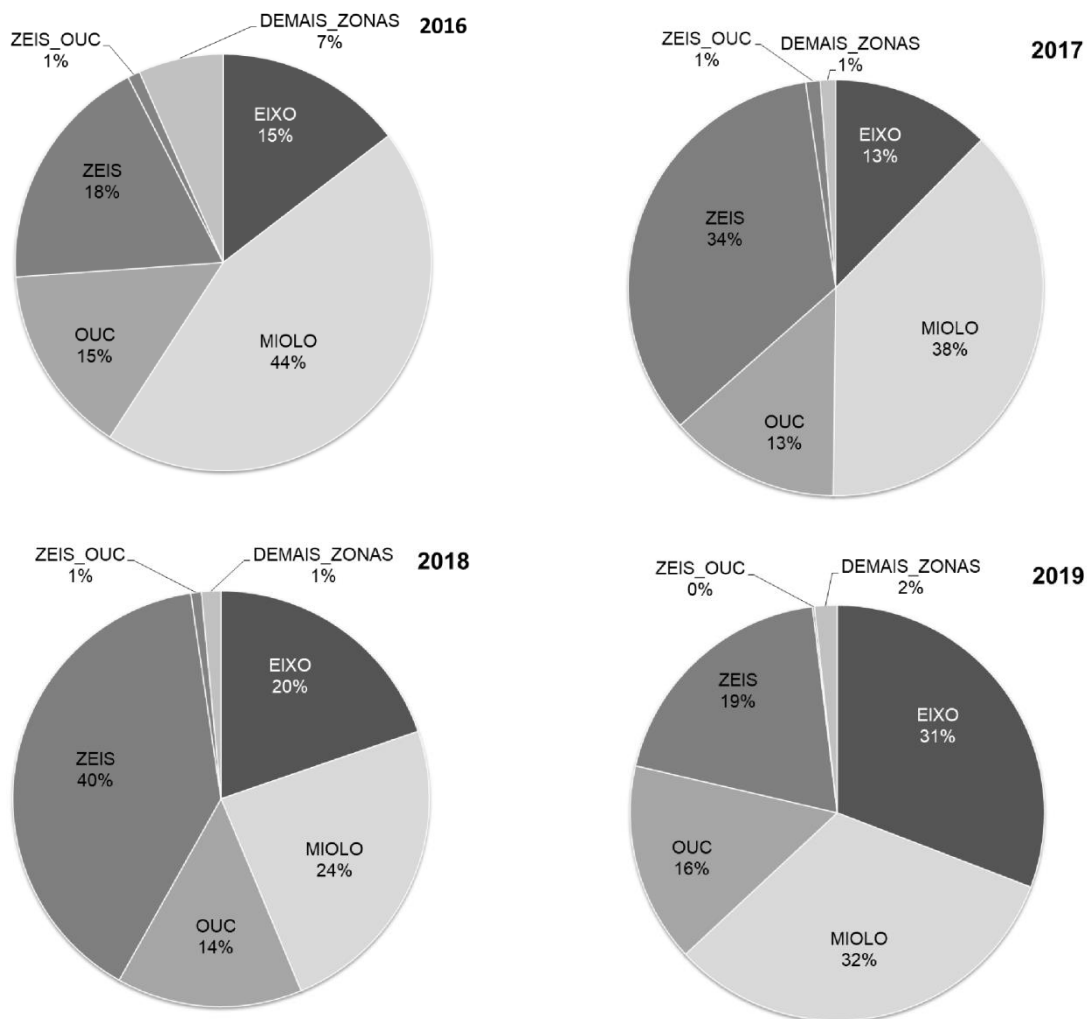
Estes resultados foram alcançados mesmo sendo territorialmente a área de EETU/ZEU muito menor do que a área dos miolos de bairro.

Com estas porcentagens de empreendimentos licenciados pelo atual PDE, já é possível observar que a diretriz do Plano Diretor de induzir o adensamento construtivo junto aos EETU/ZEU está se realizando:

- com os incentivos dados aos EETU/ZEU de Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo igual à 4 frente a um CA máximo = 2 nos Miolos de Bairro;
- com uma Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) proporcionalmente mais barata quanto maior for o CA máximo utilizado;
- além das áreas incentivadas consideradas não computáveis.

Gráfico 23 - Áreas Construídas totais aprovadas por ano (m²)





Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 23 é o agrupamento de 6 gráficos em formato de pizza e cada um desses representa o percentual da área construída aprovada em m² nos anos de 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019 por 6 categorias de unidades territoriais, sendo elas ZEIS-OUC, ZEIS, OUC, Miolo de Bairro, EETU e Demais Zonas . A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Território	Percentual da área construída total aprovada por território					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eixo	9,03	12,59	14,60	12,40	19,74	30,82
Miolo	47,86	45,08	44,57	37,80	23,98	32,26
OUC	29,86	24,09	14,71	13,31	14,42	15,56
ZEIS	11,97	13,70	18,55	34,17	39,53	19,44
ZEIS OUC	0,60	1,31	0,96	1,13	0,82	0,15
Demais zonas	0,68	3,23	6,61	1,20	1,51	1,77
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.
Elaboração: SMUL/PLANURB.

APÊNDICE “A”

Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e Zonas Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU/ZEU)

Tabela 10 - Número de empreendimentos licenciados e respectivas áreas construídas totais por subprefeituras em EETU/ZEU

Parte 1. N° = número de empreendimentos licenciados AC = Área Construída total em m²

Subprefeitura	2014		2015		2016	
	N°	AC	N°	AC	N°	AC
Aricanduva-Formosa-Carrão	1	549,65				
Butantã	3	9.338,56	2	6.442,40	1	7.479,61
Campo Limpo			1	6.595,50		
Capela do Socorro	1	4.860,59	3	12.826,83		
Casa Verde-Cachoeirinha						
Cidade Ademar	4	37.873,46	1	470,92	2	21.803,01
Ermelino Matarazzo						
Freguesia-Brasilândia	1	291,94	1	288,18		
Guaianases	1	2.469,42				
Ipiranga	1	279,88			1	77.702,96
Itaim Paulista	2	1.141,50	2	3.783,94		
Itaquera	2	402,48	2	2.332,90	2	561,48
Jabaquara	1	9.139,04	2	11.127,68	3	38.515,47
Lapa	1	8.105,68			3	46.444,55
M'boi Mirim	1	1.729,07				
Mooca	4	55.077,61	8	103.646,27	4	73.496,19
Parelheiros						
Penha	23	53.426,43	15	9.935,20	11	34.869,94
Perus			2	715,55		
Pinheiros	15	94.998,71	12	127.912,22	6	71.637,59
Pirituba-Jaraguá	3	3.468,05	1	505,96	1	530,63
Santana-Tucuruvi	6	12.675,07	6	45.465,98	3	20.480,01
Santo Amaro	5	35.650,20	4	39.112,43	3	39.539,62
São Mateus	4	4.679,05	2	450,76		
Sapopemba	2	17.254,08	3	54.088,46		

Sé	16	156.971,96	12	220.639,65	6	90.095,14
Vila Mariana	21	145.178,99	18	129.106,24	14	155.809,62
Vila Prudente	4	47.936,91	3	34.339,65	1	6.412,32
Total Geral	122	703.498,33	100	809.786,72	61	685.378,14

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Parte 2. N° = número de empreendimentos licenciados AC = Área Construída total em m²

Subprefeitura	2017		2018		2019	
	N°	AC	N°	AC	N°	AC
Aricanduva-Formosa-Carrão					1	8.758,43
Butantã	2	51.268,25	2	63.768,28	3	67.865,75
Campo Limpo	1	9.397,70			3	41.556,95
Capela do Socorro			1	18.113,08	3	64.114,38
Casa Verde-Cachoeirinha					2	1.390,83
Cidade Ademar	1	14.040,12	2	33.752,52	6	146.294,30
Ermelino Matarazzo	3	5.747,74	1	10.396,23	2	5.227,38
Freguesia-Brasilândia	1	25.610,58	3	17.256,07	4	50.819,67
Guaianases						
Ipiranga	1	14.231,02	1	361,46	5	91.047,20
Itaim Paulista	1	18.896,63			2	660,89
Itaquera	6	2.797,08	7	13.365,20	7	10.128,44
Jabaquara	1	20.047,95	3	22.471,06	5	33.829,29
Lapa	4	50.429,99	3	29.725,32	8	103.322,31
M'boi Mirim	1	749,86			1	6.799,57
Mooca	3	12.660,67	13	140.894,98	7	110.936,28
Parelheiros					1	36.137,40
Penha	32	58.661,46	30	78.704,98	34	107.052,95
Perus						
Pinheiros	8	95.435,03	22	356.274,36	28	470.952,75
Pirituba-Jaraguá	5	51.570,84			2	1.945,59
Santana-Tucuruvi	9	16.938,74	13	34.163,50	10	49.441,77
Santo Amaro	1	10.573,40	2	12.297,99	5	72.503,67
São Mateus	3	2.423,95	2	802,67	3	1.644,93
Sapopemba	4	1.399,83	3	16.055,95	4	20.326,54
Sé	5	43.881,05	7	42.436,17	9	116.815,07
Vila Mariana	8	92.117,78	15	165.768,09	51	736.300,17

Vila Prudente	3	1.107,46	10	137.328,67	8	71.742,28
Total Geral	103	599.987,13	140	1.193.936,58	214	2.427.614,79

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Tabela 10A – Parte 1. Número de empreendimentos licenciados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeituras nos Miolos de Bairro

Nº = número de empreendimentos licenciados AC = Área Construída total em m²

Subprefeitura	2014		2015		2016	
	Nº	AC	Nº	AC	Nº	AC
Aricanduva-Formosa-Carrão	30	154.642,42	34	75.267,18	20	108.748,55
Brás						
Butantã	8	107.691,37	22	136.180,73	6	22.764,63
Campo Limpo	29	380.434,48	13	188.421,37	12	187.998,24
Capela do Socorro	2	6.165,43	1	9.845,22		
Casa Verde-Cachoeirinha	13	92.480,78	19	145.631,64	9	22.083,40
Cidade Ademar	2	19.842,40	11	15.867,61	3	3.752,47
Cidade Tiradentes	2	14.432,38				
Ermelino Matarazzo	33	22.498,81	32	22.239,51	19	10.088,54
Freguesia-Brasilândia	15	77.864,46	5	2.271,06	2	531,89
Guaianases	5	41.291,32	2	4.613,80	4	19.296,68
Ipiranga	26	200.355,91	26	196.750,20	14	112.908,19
Itaim Paulista	14	26.379,45	10	2.955,35	11	17.248,38
Itaquera	68	111.166,92	49	96.276,86	56	124.252,26
Jabaquara	7	45.966,18	6	44.608,24	3	21.295,26
Jacana-Tremembe	19	17.337,66	21	23.068,75	22	13.297,78
Lapa	41	568.628,97	43	471.201,53	16	187.000,89
M'boi Mirim	2	27.338,85	2	6.260,19	3	25.547,92
Mooca	30	293.573,93	29	176.773,91	21	198.969,92
Parelheiros						
Penha	96	79.025,61	89	99.061,23	48	37.235,14
Perus			3	16.381,36	2	39.830,36
Pinheiros	22	191.879,81	27	191.285,77	15	148.808,58
Pirituba-Jaraguá	16	69.135,53	18	98.633,72	18	176.633,41
Santana-Tucuruvi	52	276.945,14	45	129.741,51	46	101.337,62
Santo Amaro	17	158.381,61	14	157.894,62	6	70.626,95
São Mateus	13	44.700,45	10	21.531,72	6	25.311,45
São Miguel	25	25.414,97	18	12.302,60	11	25.934,81
Sapopemba	6	1.505,63	4	2.423,03	5	10.867,71
Sé	12	92.079,62	17	182.805,19	12	136.373,02
Vila Mariana	30	299.519,06	35	243.163,01	22	161.684,61
Vila Maria-Vila Guilherme	29	154.582,78	23	89.971,14	13	42.453,00

Vila Prudente	36	127.930,50	26	35.132,23	24	39.214,73
Total Geral	700	3.729.192,43	654	2.898.560,28	449	2.092.096,39

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.
Elaboração: SMUL/PLANURB.

Tabela 10A – Parte 2. Número de empreendimentos licenciados e respectivas áreas construídas totais por Subprefeituras nos Miolos de Bairro

Nº = número de empreendimentos licenciados AC = Área Construída total em m²

Subprefeitura	2017		2018		2019	
	Nº	AC	Nº	AC	Nº	AC
Aricanduva-Formosa-Carrão	15	31.502,12	24	60.263,10	53	112.519,60
Brás					1	2.865,17
Butantã	3	62.591,61	3	11.108,91	16	185.733,39
Campo Limpo	7	118.198,91	7	50.702,43	8	88.726,20
Capela Do Socorro	2	1.699,27	3	27.436,00	2	15.331,97
Casa Verde-Cachoeirinha	6	33.201,92	6	27.816,43	17	28.853,63
Cidade Ademar	1	1.354,85	1	554,83		
Cidade Tiradentes			1	3.832,03		
Ermelino Matarazzo	14	8.366,49	23	20.422,75	20	31.363,19
Freguesia-Brasilândia	3	6.856,66			5	4.907,41
Guaianases	4	7.247,34	1	722,73	2	1.482,35
Ipiranga	15	77.487,13	11	45.703,60	18	117.914,17
Itaim Paulista	12	31.790,59	9	35.339,03	5	8.172,83
Itaquera	45	94.389,32	33	258.140,44	36	155.553,04
Jabaquara	1	460,75	4	11.038,95	1	23.960,50
Jacana-Tremembe	16	58.578,77	11	5.608,71	15	16.903,24
Lapa	15	178.042,33	11	161.198,22	23	214.012,38
M'boi Mirim	1	4.943,85				
Mooca	19	352.604,08	24	124.894,00	37	302.814,73
Parelheiros			1	3.233,40		
Penha	53	30.713,06	63	88.694,68	64	97.160,57
Perus	2	306,17			2	661,03
Pinheiros	5	37.670,89	11	108.189,79	12	114.981,11
Pirituba-Jaraguá	13	198.138,13	4	15.919,63	9	140.553,15
Santana-Tucuruvi	32	86.470,12	44	88.036,91	51	223.166,76
Santo Amaro	8	137.560,99	9	77.992,00	15	259.383,36
São Mateus	7	10.460,31	8	4.042,05	5	5.278,80
São Miguel	14	15.926,64	16	10.117,21	30	33.685,97
Sapopemba	1	192,95	1	312,32	2	1.306,02
Sé	7	92.343,32	7	82.215,85	10	105.779,67
Vila Mariana	11	64.470,49	8	69.936,45	13	85.543,33
Vila Maria-Vila Guilherme	16	54.514,21	21	34.299,89	34	67.813,90
Vila Prudente	19	31.523,79	17	22.792,16	26	56.381,21

Total Geral	367	1.829.607,06	382	1.450.564,50	532	2.502.808,68
--------------------	------------	---------------------	------------	---------------------	------------	---------------------

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.
Elaboração: SMUL/PLANURB.

Tabela 11 - Número de projetos aprovados por ano por tipo de legislação nos EETU/ZEU

Nº de projetos aprovados									
Ano	Total	PDE (13.430/02)		PDE (16.050/14)			PDE não informado***		
		LPUOS 13.885/ 2004	LPUOS não informado	LPUOS 13.885/ 2004	LPUOS 16.402/ 2016	LPUOS não informado	LPUOS 13.885/ 2004	LPUOS 16.402/ 2016	LPUOS não informado
2014	122	51	7	0	0	0	12	0	52
2015	100	73	1	2	0	4	8	0	12
2016	61	15	2	5	0	21	9	1	8
2017	103	8	1	11	38	37	6	0	2
2018	140	4	0	19	77	24	1	3	12
2019	214	3	0	10	197	1	0	0	2

***Em 2019 consta um alvará de aprovação e execução de edificação nova que não indica o PDE utilizado, mas informa como amparo legal para a aprovação as Leis 7.805/72; 8.001/73; 8.211/75; 8.881/79; 11.228/92.

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.
Elaboração: SMUL/PLANURB.

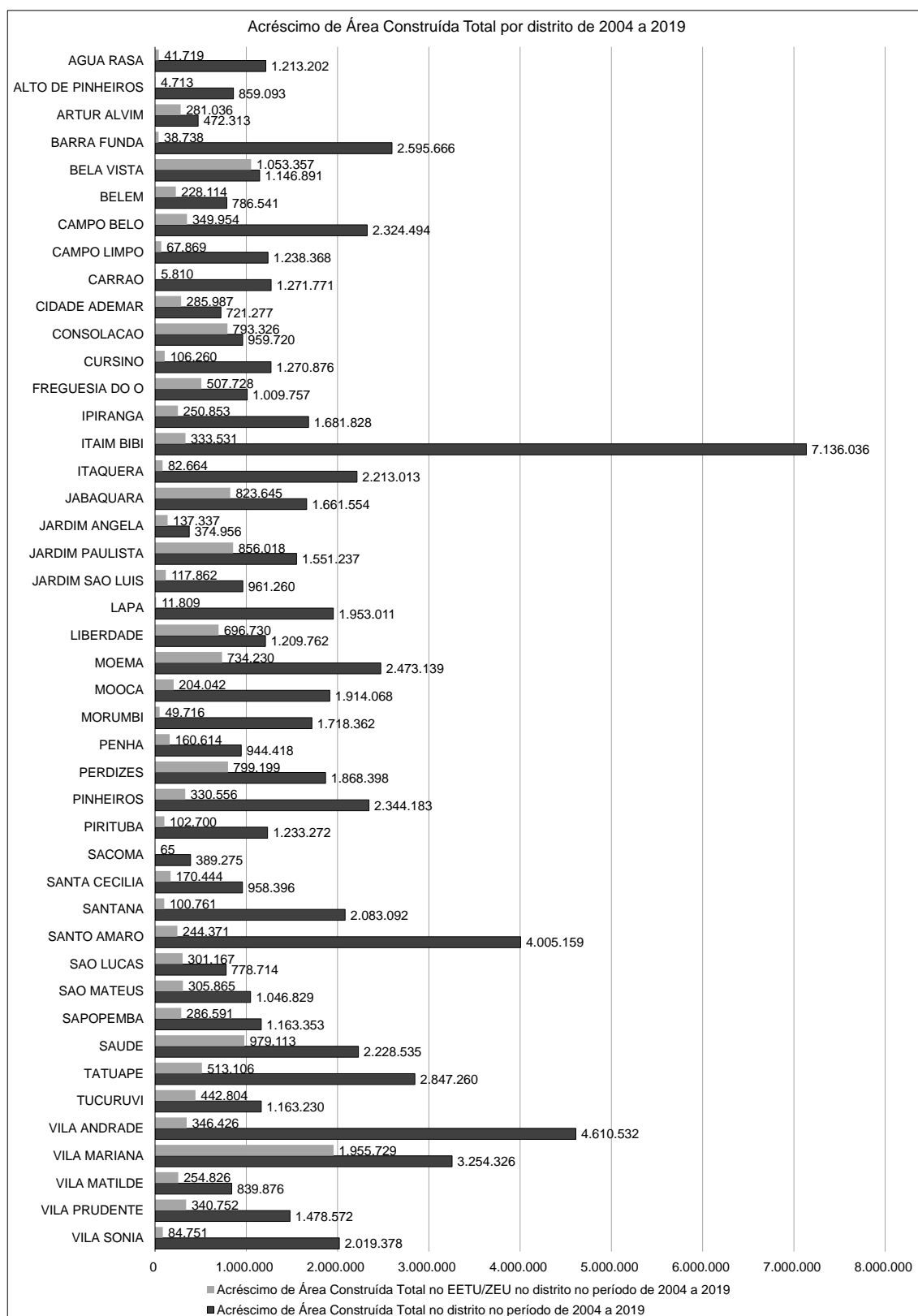
Tabela 11A. Número de projetos aprovados por ano por tipo de legislação nos miolos de bairro

Nº de projetos aprovados										
Ano	Total	PDE (13.430/02)		PDE (16.050/14)				PDE não informado		
		LPUOS 13.885/ 2004	LPUOS não informado	LPUOS 13.885/ 2004	LPUOS 16.402/ 2016	LPUOS não informado	Decreto 57.377/ 2016	LPUOS 13.885/ 2004	LPUOS 16.402/ 2016	LPUOS não informado
2014	700	134	145	3	0	2	0	98	0	318
2015	654	137	81	16	1	119	0	78	0	222
2016	449	55	38	29	8	184	0	38	0	97
2017	367	41	16	22	41	137	52	13	3	42
2018	382	26	2	17	174	47	92	5	6	13
2019	532	33	1	14	449	14	1	5	2	13

Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Gráfico 5A. Acréscimo de Área Construída Total por distrito de 2004 a 2019



Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 5A é constituído por colunas em escala de cinza e representa o acréscimo de área construída total em m² no perímetro em 43 distritos entre os anos de 2004 a 2019. A coluna em cinza claro representa o acréscimo de área construída nos perímetros dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana e a coluna em cinza escuro representa o mesmo acréscimo no território do distrito como um todo. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

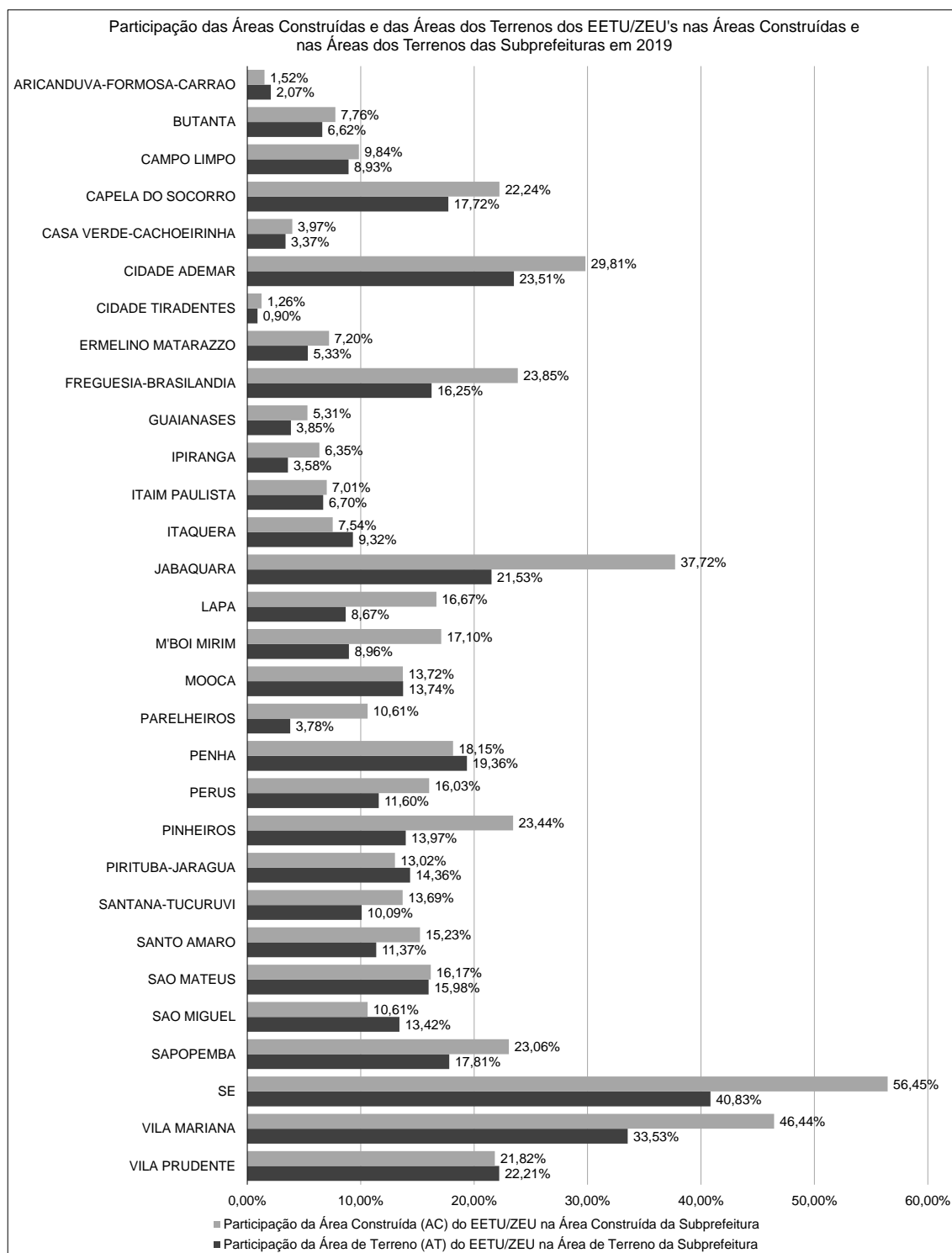
Tabela 5A. Acréscimo de Área Construída Total por distrito de 2004 a 2019

Distrito	Acréscimo de área construída em m² total no distrito no período de 2004 a 2019	Acréscimo de área Construída em m² total no EETU/ZEU no distrito no período de 2004 a 2019
Vila Sônia	2.019.378,00	84.751,00
Vila Prudente	1.478.572,00	340.752,00
Vila Matilde	839.876,00	254.826,00
Vila Mariana	3.254.326,00	1.955.729,00
Vila Andrade	4.610.532,00	346.426,00
Tucuruvi	1.163.230,00	442.804,00
Tatuapé	2.847.260,00	513.106,00
Saúde	2.228.535,00	979.113,00
Sapopemba	1.163.353,00	286.591,00
São Mateus	1.046.829,00	305.865,00
São Lucas	778.714,00	301.167,00
Santo Amaro	4.005.159,00	244.371,00
Santana	2.083.092,00	100.761,00
Santa Cecília	958.396,00	170.444,00
Sacomã	389.275,00	65,00
Pirituba	1.233.272,00	102.700,00
Pinheiros	2.344.183,00	330.556,00
Perdizes	1.868.398,00	799.199,00
Penha	944.418,00	160.614,00
Morumbi	1.718.362,00	49.716,00
Mooca	1.914.068,00	204.042,00
Moema	2.473.139,00	734.230,00
Liberdade	1.209.762,00	696.730,00
Lapa	1.953.011,00	11.809,00
Jardim São Luís	961.260,00	117.862,00
Jardim Paulista	1.551.237,00	856.018,00
Jardim Ângela	374.956,00	137.337,00
Jabaquara	1.661.554,00	823.645,00
Itaquera	2.213.013,00	82.664,00
Itaim Bibi	7.136.036,00	333.531,00
Ipiranga	1.681.828,00	250.853,00
Freguesia do Ó	1.009.757,00	507.728,00
Cursino	1.270.876,00	106.260,00
Consolação	959.720,00	793.326,00
Cidade Ademar	721.277,00	285.987,00
Carrão	1.271.771,00	5.810,00
Campo Limpo	1.238.368,00	67.869,00
Campo Belo	2.324.494,00	349.954,00

Belém	786.541,00	228.114,00
Bela Vista	1.146.891,00	1.053.357,00
Barra Funda	2.595.666,00	38.738,00
Artur Alvim	472.313,00	281.036,00
Alto De Pinheiros	859.093,00	4.713,00
Água Rasa	1.213.202,00	41.719,00
Total Geral	75.974.993,00	15.782.888,00

Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Gráfico 24 - Participação das Áreas dos Terrenos e das Áreas Construídas dos EETU nas Áreas dos Terrenos e nas Área Construídas das Subprefeituras em 2019



Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

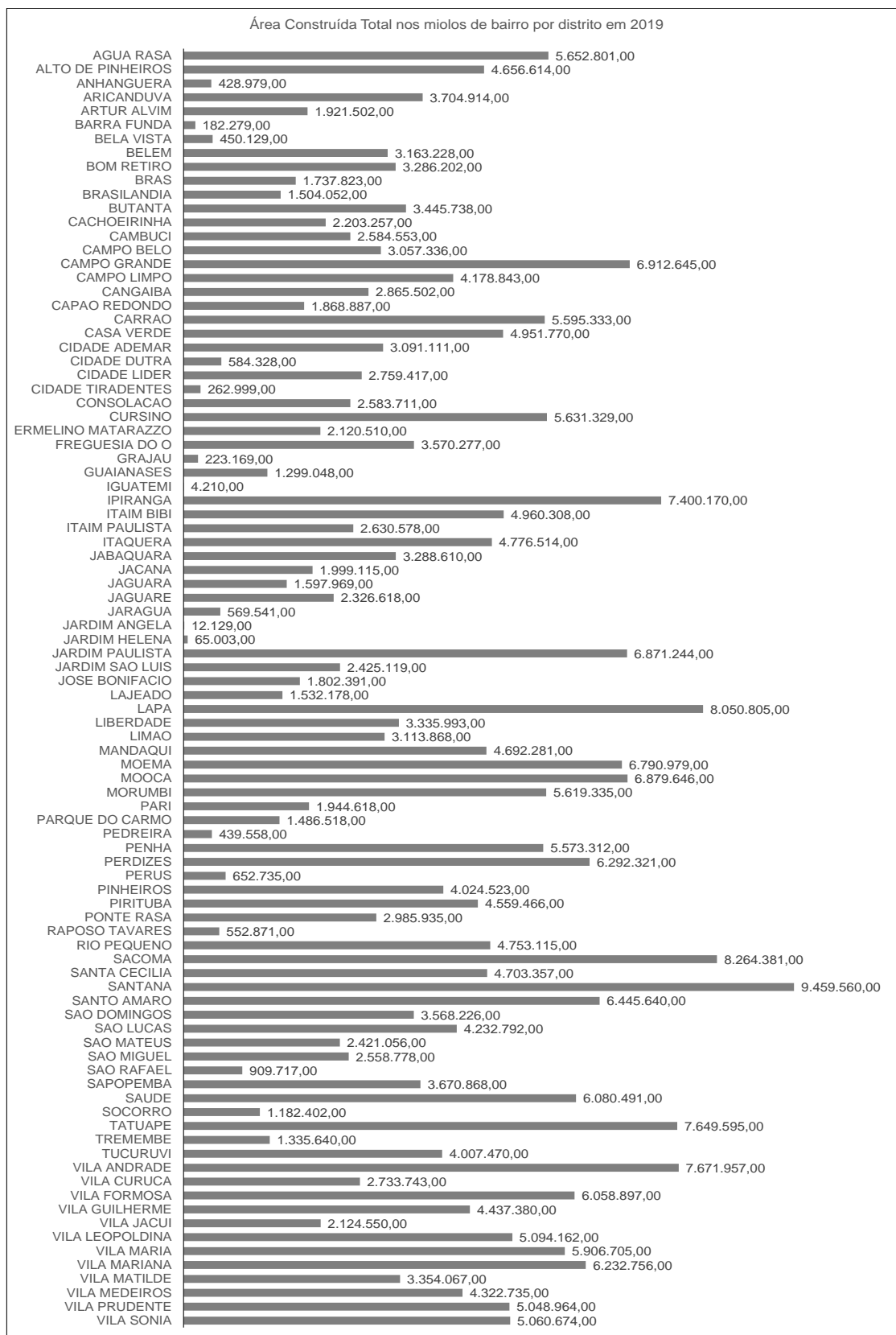
Descrição do gráfico

O Gráfico 24 é constituído por colunas em escala de cinza e representa a participação percentual das áreas de terreno e das áreas construídas dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana em relação à área territorial de 30 subprefeituras no ano de 2019. As colunas em cinza claro representam a participação percentual da área dos terrenos e as colunas em cinza escuro representam a participação percentual da área construída acrescido. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Subprefeitura	Participação da área de terreno do EETU/ZEU na área de terreno da Subprefeitura	Participação da área construída do EETU/ZEU na área construída da Subprefeitura
Vila Prudente	22,21%	21,82%
Vila Mariana	33,53%	46,44%
Sé	40,83%	56,45%
Sapopemba	17,81%	23,06%
São Miguel	13,42%	10,61%
São Mateus	15,98%	16,17%
Santo Amaro	11,37%	15,23%
Santana-Tucuruvi	10,09%	13,69%
Pirituba-Jaraguá	14,36%	13,02%
Pinheiros	13,97%	23,44%
Perus	11,60%	16,03%
Penha	19,36%	18,15%
Parelheiros	3,78%	10,61%
Mooca	13,74%	13,72%
M'boi Mirim	8,96%	17,10%
Lapa	8,67%	16,67%
Jabaquara	21,53%	37,72%
Itaquera	9,32%	7,54%
Itaim Paulista	6,70%	7,01%
Ipiranga	3,58%	6,35%
Guaianases	3,85%	5,31%
Freguesia-Brasilândia	16,25%	23,85%
Ermelino Matarazzo	5,33%	7,20%
Cidade Tiradentes	0,90%	1,26%
Cidade Ademar	23,51%	29,81%
Casa Verde-Cachoeirinha	3,37%	3,97%
Capela Do Socorro	17,72%	22,24%
Campo Limpo	8,93%	9,84%
Butantã	6,62%	7,76%
Aricanduva-Formosa-Carrão	2,07%	1,52%
Total Geral	389,36%	503,60%

Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Gráfico 24A. Área Construída Total nos miolos de bairro por distrito em 2019



Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 24A é constituído por colunas de cor cinza e representa a área construída total em m² no perímetro dos miolos de bairro em 92 distritos do município no ano de 2019. A interpretação dos dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Tabela 24A. Área Construída Total nos miolos de bairro por distrito em 2019

Área Construída em m² total nos miolos de bairro por distrito em 2019			
Distrito	Área construída total em m² em 2014	Distrito	Área construída total em m² em 2014
Vila Sônia	5.060.674,00	José Bonifácio	1.802.391,00
Vila Prudente	5.048.964,00	Jardim São Luís	2.425.119,00
Vila Medeiros	4.322.735,00	Jardim Paulista	6.871.244,00
Vila Matilde	3.354.067,00	Jardim Helena	65.003,00
Vila Mariana	6.232.756,00	Jardim Ângela	12.129,00
Vila Maria	5.906.705,00	Jaraguá	569.541,00
Vila Leopoldina	5.094.162,00	Jaguare	2.326.618,00
Vila Jacui	2.124.550,00	Jaguara	1.597.969,00
Vila Guilherme	4.437.380,00	Jacana	1.999.115,00
Vila Formosa	6.058.897,00	Jabaquara	3.288.610,00
Vila Curuça	2.733.743,00	Itaquera	4.776.514,00
Vila Andrade	7.671.957,00	Itaim Paulista	2.630.578,00
Tucuruvi	4.007.470,00	Itaim Bibi	4.960.308,00
Tremembe	1.335.640,00	Ipiranga	7.400.170,00
Tatuapé	7.649.595,00	Iguatemi	4.210,00
Socorro	1.182.402,00	Guaianases	1.299.048,00
Saúde	6.080.491,00	Grajaú	223.169,00
Sapopemba	3.670.868,00	Freguesia do Ó	3.570.277,00
São Rafael	909.717,00	Ermelino Matarazzo	2.120.510,00
São Miguel	2.558.778,00	Cursino	5.631.329,00
São Mateus	2.421.056,00	Consolação	2.583.711,00
São Lucas	4.232.792,00	Cidade Tiradentes	262.999,00
São Domingos	3.568.226,00	Cidade Líder	2.759.417,00
Santo Amaro	6.445.640,00	Cidade Dutra	584.328,00
Santana	9.459.560,00	Cidade Ademar	3.091.111,00
Santa Cecília	4.703.357,00	Casa Verde	4.951.770,00
Sacomã	8.264.381,00	Carrão	5.595.333,00
Rio Pequeno	4.753.115,00	Capão Redondo	1.868.887,00
Raposo Tavares	552.871,00	Cangaíba	2.865.502,00
Ponte Rasa	2.985.935,00	Campo Limpo	4.178.843,00
Pirituba	4.559.466,00	Campo Grande	6.912.645,00
Pinheiros	4.024.523,00	Campo Belo	3.057.336,00
Perus	652.735,00	Cambuci	2.584.553,00
Perdizes	6.292.321,00	Cachoeirinha	2.203.257,00
Penha	5.573.312,00	Butantã	3.445.738,00
Pedreira	439.558,00	Brasilândia	1.504.052,00
Parque Do Carmo	1.486.518,00	Brás	1.737.823,00
Pari	1.944.618,00	Bom Retiro	3.286.202,00
Morumbi	5.619.335,00	Belém	3.163.228,00
Mooca	6.879.646,00	Bela Vista	450.129,00
Moema	6.790.979,00	Barra Funda	182.279,00
Mandaqui	4.692.281,00	Artur Alvim	1.921.502,00
Limão	3.113.868,00	Aricanduva	3.704.914,00
Liberdade	3.335.993,00	Anhanguera	428.979,00

Lapa	8.050.805,00	Alto De Pinheiros	4.656.614,00
Lajeado	1.532.178,00	Agua Rasa	5.652.801,00
		Total Geral	325.024.425,00

Fonte: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL

INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

Evolução do Instrumento

A manutenção de imóveis ociosos nas áreas urbanas gera graves consequências sociais, econômicas, urbanas e ambientais. Com o intuito de combater tais práticas nas cidades Brasileiras, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) regulamenta dispositivos da Constituição Federal (art. 182) por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos que promovam pressão e penalização às propriedades ociosas. Com isso, o instrumento de política urbana Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC) foi acolhido já no Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2002 (Lei nº 13.430/02), com o objetivo de induzir o proprietário a cumprir a função social da propriedade urbana, estabelecendo sanções pelo descumprimento às exigências de ordenação da cidade.

Os imóveis passíveis de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade são terrenos ou glebas totalmente desocupadas (ou onde o Coeficiente de Aproveitamento mínimo não tenha sido atingido), classificados como “Não Edificados” e “Subutilizados”, ressalvadas as exceções previstas na lei, e os imóveis com área construída, já edificados, mas sem uso, são caracterizados como “Não Utilizados”. Tais sanções são aplicadas sucessivamente após a verificação do não cumprimento da função social, são eles: Notificação para o Parcelamento,

Edificação e Utilização Compulsórias (PEUC), Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU) e Desapropriação Mediante Pagamentos em Títulos da Dívida Pública.

Os instrumentos e as áreas de aplicação foram definidos no Plano Diretor de 2002 e se deram na “Macroárea de Reestruturação e Requalificação” e na “Macroárea de Urbanização em Consolidação” assim, os imóveis “não edificadas, subutilizados, ou não utilizados” localizados nas ZEIS 2 e 3 descritas no Quadro 14 e delimitadas no Mapa 07, integrantes da lei, além daqueles incluídos nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas e Projetos Estratégicos inseridos nos perímetros dos distritos municipais, ficaram sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórias.

Somente em 2010 o Município instituiu a Lei Municipal nº 15.234/10 e o Decreto Municipal nº 51.920/10 regulamentando o PEUC estabelecendo etapas, prazos e procedimentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana. No levantamento prévio realizado em 2011 a Prefeitura listou 1.053 imóveis por meio dos dados cadastrais do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), com terrenos acima de 250 m² e que se encontravam com indícios de ociosidade, sendo os proprietários convocados por meio do Diário Oficial do Município para preencherem um cadastro eletrônico e justificarem tal ociosidade.

No entanto, as notificações efetuadas entre 2011 e 2013 não tiveram nenhum resultado efetivo por não gerarem qualquer obrigação legal ao proprietário. Com a criação do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP) em SMDU (Lei Municipal nº 15.764/13) e a aprovação do novo Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei Municipal nº 16.050/14) houve a possibilidade concreta para a aplicação do instrumento. O PDE 2014 estabeleceu uma série de modificações em relação ao Plano Diretor anterior, como a alteração do conceito de imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados, a ampliação das áreas de aplicação do PEUC e o detalhamento das etapas para a adequada aplicação dos instrumentos indutores da função social. Por fim, foram elaborados o Decreto Municipal nº 55.638/14, conferindo nova regulamentação à aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município, em especial à notificação para o parcelamento, edificação e utilização compulsórias (revogando o Decreto Municipal nº 51.920/10) e o Decreto Municipal nº 57.562/16, que regulamenta os

procedimentos para a aplicação e permitiram a notificação de imóveis que não cumprem sua função social.

Resultados da Aplicação do Instrumento

Os dados da Tabela 12 abaixo descrevem a quantidade de imóveis ociosos que foram notificados para cumprimento da função social da propriedade urbana a partir do ano de 2014. Na plataforma de Monitoramento do PDE o instrumento fornece valores percentuais relativos à diferença entre a quantidade de imóveis de cada categoria e a quantidade total de imóveis notificados, bem como se encontra disponível na plataforma de monitoramento a distribuição territorial por Macroárea, Macrorregião, Subprefeitura e Distrito.

Tabela 12 - Imóveis ociosos notificados por ano por categoria

Imóveis Ociosos/ Ano	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total Geral
Não Edificado	35	106	333	22	6	96	0	598
Não Utilizado	38	527	95	16	2	125	82	885
Subutilizado	4	90	118	26	0	22	3	263
Total Geral	77	723	546	64	8	243	85	1746

Fonte: SMUL/CEPEUC. Junho/2021.

Ressalta-se que a retomada da intensidade de aplicação do instrumento verificada em 2019 foi severamente comprometida durante o ano de 2020, decorrente da pandemia da COVID-19 uma vez que parte fundamental da aplicação do instrumento consiste na averiguação in loco acerca da ociosidade do imóvel, bem como o procedimento de notificação também demanda visita de campo.

Ainda, de acordo com SMUL/CEPEUC, do total apresentado, 18 notificações foram canceladas administrativamente ou judicialmente e 65 notificações constituem

imóveis com impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis conforme o Art. 8º do Decreto Municipal nº 55.638/14.

A Tabela 13 a seguir apresenta a área (m²) de imóveis notificados, por categoria que o caracteriza como ocioso. As áreas informadas correspondentes aos imóveis “Não Edificados” e “Subutilizados” são referentes à área do terreno.

Tabela 13 - Área (m²) dos imóveis ociosos notificados por ano por categoria

Área do Terreno (m ²)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total Geral
Não Edificado	190.815	663.012	463.396	103.115	9.559	60.129	0	1.490.026
Subutilizado	4.722	834.355	217.451	54.064	0	56.160	3.930	1.170.682
Total/Ano	195.537	1.497.367	680.847	157.179	9.559	116.289	3.930	2.660.708

Fonte: SMUL/CEPEUC. Junho/2021.

Os imóveis caracterizados como “não utilizados”, as informações são referentes à área construída, conforme Tabela 14. Contudo, a área construída é correspondente às unidades não utilizadas, ou seja, quando possuem coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo descrito nos quadros 2 e 2A do PDE e que contenham, no mínimo, 60% de sua área construída desocupada por mais de um ano.

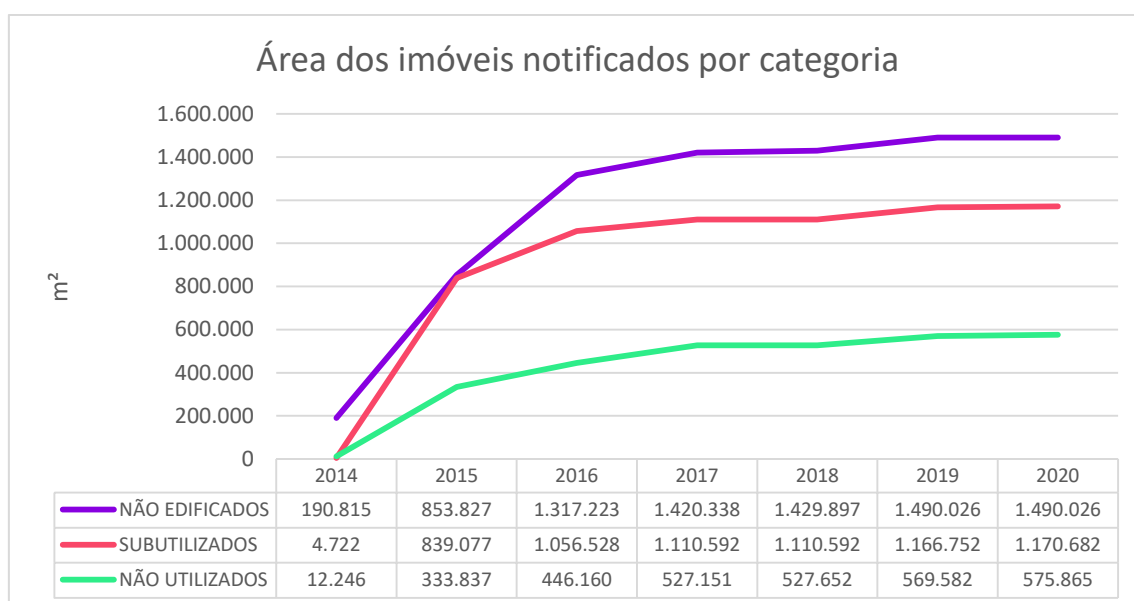
Tabela 14 - Áreas (m²) dos imóveis ociosos notificados como “Não utilizado” ao ano

Área Construída (m ²)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total Geral
Não Utilizado	12.246	321.591	112.323	80.991	501	41.930	6.283	575.865
Total/Ano	12.246	319.301	112.323	80.991	501	41.930	6.283	575.865

Fonte: SMUL/CEPEUC. Junho/2021.

O Gráfico 25 demonstra o acúmulo de áreas notificadas em São Paulo no período de 2014 até 2020. Da mesma forma que as tabelas anteriores, os imóveis classificados como “Não Edificados” e “Subutilizados”, as áreas correspondem à área de terreno e os imóveis “Não Utilizados” os valores são relativos à área construída.

Gráfico 25 - Acumulado das Áreas (m²) dos imóveis ociosos notificados por categoria – 2014 a 2020



Fonte: SMDU/CEPEUC. Junho/2021. Elaboração SMDU/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 25, de linha, apresenta a evolução por ano da quantidade de área excedente em metro quadrado com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir. À esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 800 mil metros quadrados, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2004 a 2020, abaixo os valores de área excedente em metro quadrado. A linha em tom de azul demonstra o cruzamento entre o eixo vertical com o eixo horizontal.

Verificam-se dois períodos de pico, são eles: entre 2007 e 2010 e entre 2018 e 2020.

Os dados do gráfico 25, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Ano	Área excedente (m ²)
2004	163.973
2005	260.380
2006	330.243
2007	561.084
2008	658.568
2010	621.861
2011	521.842
2012	555.061
2013	374.182
2014	459.015
2016	400.296
2017	442.976
2018	729.762
2019	698.412
2020	628.616

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

*Somente Propostas Quitadas.

De acordo com o Art. 96 do PDE os proprietários dos imóveis notificados pelo PEUC terão o prazo de um ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, no caso de “Não Edificados” e “Subutilizados”, o pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, já os imóveis “Não Utilizados” deverão trazer documentação comprobatória de uso.

As tabelas abaixo demonstram os imóveis notificados na cidade até o ano de 2020, bem como aqueles que cumpriram as obrigações do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios por ano.

Tabela 15 - Imóveis notificados que cumpriram a função social da propriedade por ano

Categoria de imóveis ociosos	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total Geral
Não Utilizado	0	22	70	16	26	12	3	152
Não Edificado	0	3	0	0	4	4	0	11
Subutilizado	0	1	2	2	5	2	0	12
Total/Ano	0	26	72	18	35	18	3	175

Fonte: SMUL/CEPEUC. Junho/2021.

A Tabela 16 apresenta a situação dos imóveis notificados na cidade de São Paulo.

Há 175 imóveis que atenderam integralmente as obrigações de PEUC, ou seja, voltaram a ter uso, 363 que estão em atendimento, aqueles que apresentaram projeto e estão em prazo de aprovação ou execução de Obras, 87 tiveram sua notificação cancelada por processo judicial ou por impugnação ou com recurso deferidos pela municipalidade, 1121 não atenderam as condições de notificação, dentre eles 473 foram encaminhados para a cobrança do IPTU progressivo.

Tabela 16 - Situação dos imóveis notificados em dezembro de 2020

Situação	2020
Atendeu integralmente	175
Em atendimento	363
Aguardando o atendimento à notificação	1.121
Cancelados/Impugnação e recurso deferidos	87
Total	1.746

Fonte: SMUL/CEPEUC. Junho/2021.

Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTUp)

De acordo com o Art. 98 do PDE 2014, se os proprietários dos imóveis notificados não cumprirem as obrigações nos prazos estabelecidos no Art. 96 da mesma lei, a Prefeitura deverá aplicar alíquotas de IPTU que, de forma progressiva, serão majoradas anualmente pelo prazo de cinco anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15%.

A seguir, na Tabela 16 é demonstrada a quantidade de imóveis notificados que já sofreram aplicação do IPTUp. No ano de 2020 foram indicados, por SMUL/CEPEUC,

à cobrança de IPTUp 475 imóveis, sendo que 15 deles já estão na 5ª alíquota, portanto, está sendo cobrado o valor máximo de alíquota de 15% do valor venal do imóvel. Desta forma, na medida do interesse público, esses imóveis poderão sofrer a Desapropriação por Títulos da Dívida Pública, chegando assim a última sanção definida pelos instrumentos indutores da função social da propriedade.

Tabela 17 - Imóveis sujeitos ao IPTU Progressivo por ano

	1ª Alíquota	2ª Alíquota	3ª Alíquota	4ª Alíquota	5ª Alíquota	Total/Ano
2016	27	0	0	0	0	27
2017	295	27	0	0	0	322
2018	157	255	21	0	0	433
2019	117	141	229	16	0	503
2020	8	111	118	223	15	475

Fonte: SMUL/CEPEUC. Março/2021.

Conforme informado pelo CEPEUC, a Tabela 17 apresenta os dados enviados para Secretaria Municipal da Fazenda (SF), o qual inclui o envio de cobrança retroativa e que durante a análise de SF, alguns SQLs são revistos para a aplicação da alíquota.

Outros Instrumentos indutores da Função Social da Propriedade

Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Este instrumento ainda não foi aplicado, pois apenas em 2021, após os 5 anos de cobrança de IPTUp, será possível verificar se esses imóveis ainda se encontram em situação de ociosidade. Após essa verificação, os imóveis em questão serão

analisados quanto à possibilidade de uso pela administração pública. E, sendo verificado o interesse, a proposta de emissão de Títulos da Dívida Pública deverá ser encaminhada pela Prefeitura ao Senado Federal para sua aprovação.

Consórcio Imobiliário

Foi aprovada a Lei Municipal nº 16.377/16 regulamentando o Consórcio Imobiliário, porém ainda se faz necessária a regulamentação dos procedimentos para a sua aplicação. O processo de revisão intermediária do PDE é o momento oportuno para avançar na discussão acerca dos procedimentos e aprimoramento da regulamentação deste instrumento.

Direito de Preempção

É um instrumento vigente e já foi aplicado anteriormente ao PDE 2014.

Arrecadação de Bens Abandonados

É um instrumento vigente e está previsto no Código Civil. Nos termos do inciso XIII do Art. 31 do Decreto Municipal nº 58.021/17 compete a SMUL/CEPEUC informar aos órgãos competentes (Procuradoria Geral do Município - PGM) sobre os imóveis com indícios de abandono para análises e providências quanto à arrecadação. Alguns imóveis foram identificados nessa situação por CEPEUC, porém após terem sido encaminhados à PGM, foram encontradas outras informações que os desclassificaram como abandonados.

INSTRUMENTOS DO DIREITO DE CONSTRUIR

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

O Estatuto da Cidade - Lei federal 10.257/2001 prevê um conjunto de instrumentos que oferecem ao poder público municipal a capacidade não somente de normatização e fiscalização, mas também de intervenção, tendo como foco o uso da cidade e da propriedade. Entre eles, a lei regulamenta a cobrança de contrapartida financeira pelo direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento estabelecido como básico nas cidades, na forma de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

O instrumento da OODC permite, basicamente, que os proprietários de terrenos adquiram metros quadrados adicionais de construção e, dessa forma, viabilizem a construção de edificações maiores do que as que seriam permitidas sem o pagamento de contrapartida. Isso permite o adensamento construtivo e populacional, ao mesmo tempo em que oferece ao Poder Público um instrumento para controlá-los. Nesse sentido, trata-se de um instrumento que se relaciona com as normas estabelecidas de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.

Os parâmetros construtivos definidos nas cidades impactam a geração de renda de cada terreno e, conseqüentemente, a valorização desigual das regiões em que eles se inserem. Por meio da OODC, como órgão regulador e de controle, a municipalidade, é capaz de recuperar uma parte dessa mais valia, ou seja, da valorização fundiária.

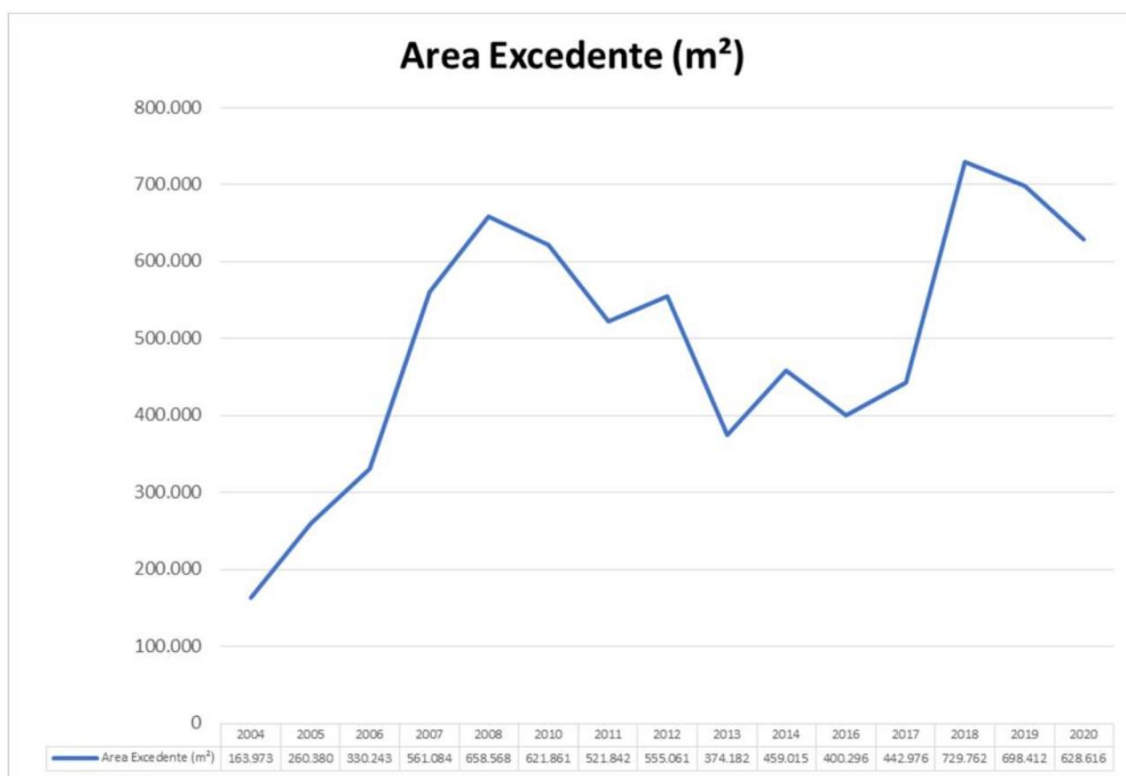
Na cidade de São Paulo, a Outorga Onerosa é utilizada desde antes da promulgação do Estatuto da Cidade, mas foi depois deste, e através do Plano Diretor Estratégico de 2002, que o instrumento pôde ser aplicado plenamente. O PDE de 2014, complementado pela Lei nº 16.402/2016, de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aprimorou a aplicação do instrumento, definindo as regras e

limites ao direito de construir, fixando parâmetros de edificabilidade e de valor de contrapartida para o potencial construtivo adicional, de forma que sua abrangência é percebida em quase todo o território da cidade.

Atualmente, no cálculo do custo da outorga onerosa do direito de construir são levados em consideração diversos fatores. As referências são o valor da terra do local do empreendimento e o potencial construtivo utilizado pela edificação. Além disso, a fórmula do cálculo da outorga considera os fatores social e de planejamento previstos, respectivamente, nos quadros 5 e 6 do Plano Diretor Estratégico. Esses elementos visam alterar a atratividade de determinados usos em certas regiões da cidade.

A aplicação da OODC em São Paulo foi se transformando ao longo dos anos. As tabelas, gráficos e mapas apresentados a seguir apresentam a quantidade de empreendimentos e as áreas excedentes que foram objeto de outorga onerosa, bem como mostram o volume de recursos arrecadados por meio dela. As informações se estendem a períodos anteriores à promulgação do PDE de 2014 e mostram, além de séries históricas, sua distribuição no território.

Gráfico 26 - Área excedente com a aplicação da OODC (m² / ano)



Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

*Somente Propostas Quitadas.

Descrição do gráfico

O Gráfico 26, de linha, apresenta a evolução por ano da contrapartida financeira com propostas de Outorga Onerosa do Direito de Construir. À esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 800 milhões de reais, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2004 a 2020, abaixo os valores financeiros. A linha em tom de azul demonstra o cruzamento entre o eixo vertical com o eixo horizontal.

Verifica-se o expressivo aumento no ano de 2019.

Os dados do gráfico 26, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Ano	Valor da Contrapartida (R\$)
2004	6.653
2005	41.070
2006	64.725
2007	99.937
2008	118.120
2009	115.920
2010	189.800

2011	339.960
2012	203.040
2013	300.830
2014	206.770
2015	249.970
2016	209.940
2017	210.180
2018	335.070
2019	741.370
2020	542.870

Fonte: FUNDURB. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Tabela 18 - Área excedente referente à OODC, por ano de alvará

Ano do Alvará	Área Excedente (m ²)	Propostas*	% Área Excedente/ano
2004	163.973	103	1,97%
2005	260.380	169	3,13%
2006	330.243	159	3,96%
2007	561.084	209	6,74%
2008	658.568	249	7,91%
Média 2004-2008	394.850	177	4,74%
2009	515.942	198	6,19%
2010	621.861	243	7,47%
2011	521.842	263	6,26%
2012	555.061	238	6,66%
2013	374.182	179	4,49%
Média 2009-2013	517.778	224	6,22%
2014	459.015	247	5,51%
2015	407.472	179	4,89%
2016	400.296	148	4,81%
2017	442.976	186	5,32%
2018	729.762	262	8,76%
2019	698.412	277	8,38%
2020	628.616	241	7,55%
Média 2014-2020	538.078	220	6,46%
Total Geral	8.329.686,52	3550	100,00%

Fonte: Área Excedente (SMDU/DEUSO).

*Somente Propostas Quitadas.

Gráfico 27 - Contrapartida financeira por ano com propostas de OODC (milhões R\$/ano)



Fonte: FUNDURB. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 27, de linhas, apresenta a evolução por ano da quantidade de licenças ambientais emitidas por análise do Estudo de Viabilidade Ambiental por proponente: público e privado. A esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 14, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2002 a 2020, abaixo a quantidade de licenças emitidas em cada ano para o Poder Público e abaixo para o setor privado. As linhas em tons de azul demonstram a evolução de licenças emitidas cruzando o ano e a quantidade.

Os dados do gráfico 27, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

ano	Poder Público	Privado
2002	3	4
2003	1	1
2005	1	1
2006	1	1
2007	2	1

2009	2	0
2010	13	4
2011	7	2
2012	8	4
2013	4	2
2014	6	0
2015	5	5
2016	5	4
2017	9	1
2018	9	1
2019	8	5
2020	4	6

Fonte: SVMA. Elaboração SMUL/PLANURB

Tabela 19 - Valor arrecadado com OODC, por ano

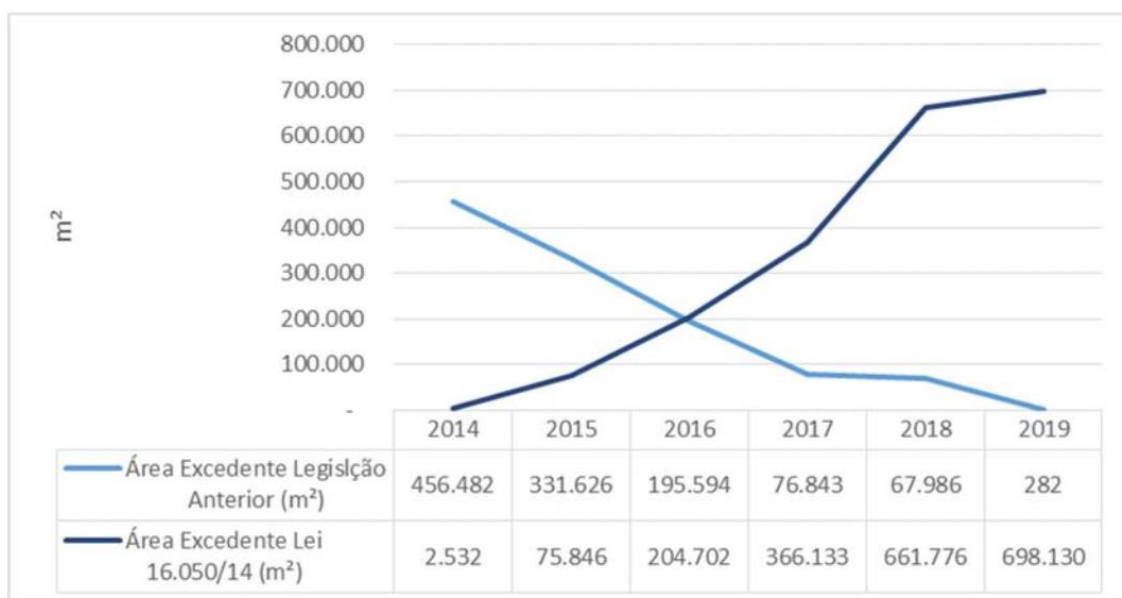
Ano do Alvará	Valor da Contrapartida (R\$)
2004	6.653.138
2005	41.070.673
2006	64.725.120
2007	99.937.330
2008	118.127.458
Média 2004-2008	66.102.744
2009	115.928.337
2010	189.808.305
2011	339.961.203
2012	203.047.681
2013	300.833.740
Média 2009-2013	229.915.853
2014	206.776.882
2015	249.973.455
2016	209.947.938
2017	210.187.562
2018	335.075.268
2019	741.373.275
2020	542.877.159
Média 2014-2020	356.601.648,45
Total Geral	3.976.304.523,72

Fonte: Valor arrecadado (SF).

* Os valores de receita por ano não equivalem à arrecadação de OODC por ano de emissão dos alvarás.

A arrecadação com a Outorga Onerosa teve um salto nos últimos anos, conforme pode ser visto no gráfico 27. Além de um aumento na área excedente cujo direito de construção foi adquirido, isso se relaciona com o fato de que, desde 2017, a maioria dos empreendimentos licenciados que tiveram suas outorgas quitadas foram analisados sob os parâmetros e termos do Plano Diretor Estratégico de 2014. Essa legislação toma como parâmetro de preço da terra para o cálculo da outorga onerosa os valores de terreno por face de quadra apresentados em seu Quadro 14, que foi elaborado especificamente para a aplicação do instrumento e está mais próximo aos preços de mercado do que nas legislações anteriores. Esses valores foram reajustados de forma uniforme e 2% pelo decreto nº 59.166 de 30 de dezembro de 2019.

Gráfico 28 - Área Excedente (m²) por Marco Legal por ano – OODC



Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

* Lei nº 13.430/2002 e Lei nº 13.885/2004.

** Lei nº 16.050/2014.

Descrição do gráfico

O Gráfico 28, de linhas, apresenta a evolução por ano da quantidade de área excedente em metro quadrado com aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir a partir da Lei nº 16.050/2014, PDE vigente, e da Lei nº 13.430/2002, PDE anterior. À esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 800 mil metros quadrados, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2014 a 2019, abaixo os valores de área excedente em metro quadrado da Lei do PDE anterior e abaixo da Lei do PDE vigente. As linhas em tons de azul demonstram o cruzamento entre o eixo vertical com o eixo horizontal.

Verifica-se que a área excedente referente ao PDE vigente só se iguala ao do PDE anterior no ano de 2016, a partir de então passa a ser predominante.

Os dados do gráfico 28, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Área excedente por marco Legal	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Área excedente Legislação anterior (m ²)	456.482	331.626	195.594	76.843	67.986	282
Área excedente Lei 16.050.14 (m ²)	2.532	75.846	204.702	366.133	661.776	698.130

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

1. Legislação anterior: Lei nº 13.430/2002 e Lei nº 13.885/2004.
2. Lei nº 16.050/2014.

A Tabela 20 e o Gráfico 28 distribuem as propostas quitadas por ano de acordo com a lei em que foram protocoladas. Verifica-se que mesmo após a publicação do PDE de 2014 havia muitos projetos sendo analisados pela legislação anterior e que somente em 2017 o número de propostas protocoladas pela Lei 16.050/14 e já quitadas superou as protocoladas com a vigência das leis anteriores.

Tabela 20 - Propostas Quitadas e Área Excedente por Marco Legal por ano – OODC

	13.430/02		13.885/04		16.050/14	
	Propostas	Área Excedente (m ²)	Propostas	Área Excedente (m ²)	Propostas	Área Excedente (m ²)
2014			243	456.482	4	2.532
2015	1	1.402	154	330.223	24	75.846

2016	1	884	78	194.710	69	204.702
2017	2	3.317	37	73.526	147	366.133
2018			14	67.986	248	661.776
2019			1	282	276	698.130
2020			3	9.944	238	616.672
Total 2014-2020	4	5.604	530	1.133.154	1.006	2.627.792

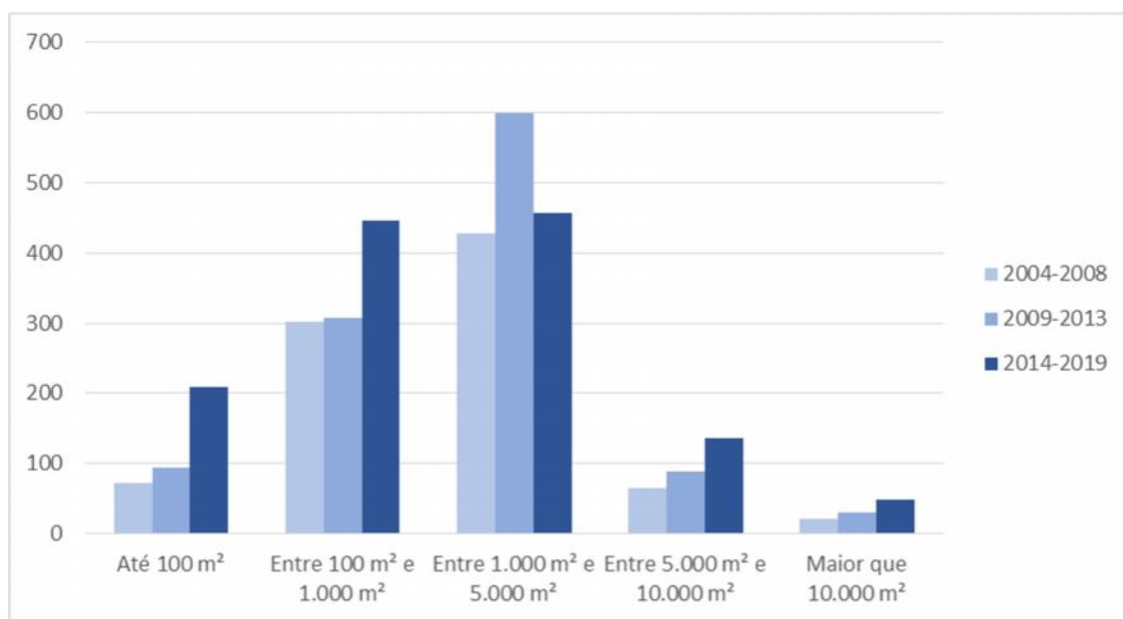
Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

A seguir são apresentadas as informações referentes ao número de propostas realizadas por ano na cidade de São Paulo que, além de terem seus projetos aprovados, realizaram o pagamento integral valor de contrapartida para o potencial construtivo adicional até o final de 2020. Na Tabela 21 e no Gráfico 29 é possível perceber que as propostas quitadas de aquisição de potencial construtivo por meio da OODC se concentram em duas faixas, quais sejam: 100m² a 1000m² e de 1.000m² a 5.000m². Esse cenário se repete em todos os períodos analisados.

Tabela 21 - Propostas quitadas de OODC por faixa de área excedente e ano do alvará

Período	Até 100 m ²	Entre 100 m ² e 1.000 m ²	Entre 1.000 m ² e 5.000 m ²	Entre 5.000 m ² e 10.000 m ²	Maior que 10.000 m ²
2004-2008	72	302	428	65	22
2009-2013	95	308	600	88	30
2014-2020	264	521	525	173	57
Total Geral	431	1131	1.553	326	109

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Gráfico 29 - Propostas quitadas de OODC por faixa de área excedente

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 29, de colunas, apresenta a evolução de propostas quitadas de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) por faixa de área excedente e por períodos. À esquerda o eixo vertical está numerado com valores em metros quadrados de 0 a 700, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, as faixas de área excedente da seguinte forma: primeira - até 100 metros quadrados, segunda - entre 100 metros quadrados e 1000 metros quadrados, terceira - entre 1000 metros quadrados e 5000 metros quadrados, quarta - entre 5000 metros quadrados e 10000 metros quadrados e quinta - maior de 10000 metros quadrados.

Para cada faixa de área excedente no eixo inferior, há três colunas em tons de azul, que cruzam o valor do eixo vertical com o período no eixo horizontal. As colunas, da esquerda para a direita representam os seguintes períodos: de 2004 a 2008, de 2009 a 2013 e de 2014 a 2019.

Verifica-se que a faixa de área excedente entre 1000 e 5000 metros quadrados é a que apresenta o maior número de propostas. Destaca-se, também, o aumento de propostas quitadas de OODC para o período de 2014 a 2019 em todas as faixas de área excedente com exceção à faixa de 1000 a 5000 metros quadrados e com aumento mais expressivo para a faixa de até 100 metros quadrados.

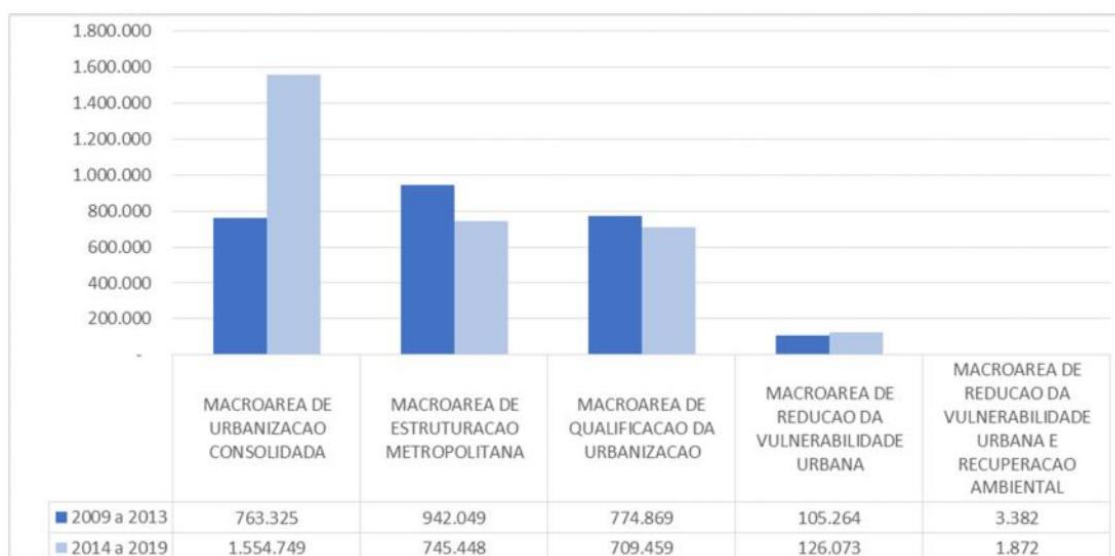
Os dados do gráfico 29, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Faixa de área excedente	2004-2008	2009-2013	2014-2019
Até 100 m²	72	95	209
Entre 100 m² e 1.000 m²	302	308	447

Entre 1.000 m ² e 5.000 m ²	428	600	458
Entre 5.000 m ² e 10.000 m ²	65	88	136
Maior que 10.000 m ²	22	30	49

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Os gráficos abaixo apresentam a espacialização do consumo de área excedente no território. No Gráfico 30 a distribuição é feita por macroáreas e é possível verificar que após 2014 a Macroárea de Urbanização Consolidada teve o maior número de aquisições de área excedente através da OODC.

Gráfico 30 - Área excedente por Macroárea, 2009 a 2013 e 2014 a 2019 – OODC

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 30, de colunas, apresenta a evolução de área excedente por Macroárea para dois períodos: de 2009 a 2013, coluna em azul escuro e de 2014 a 2018 coluna em azul claro. À esquerda o eixo vertical está numerado com valores em metros quadrados de 0 a 1 milhão e 800 mil, no eixo horizontal inferior, da esquerda para a direita, estão as macroáreas da zona urbana, abaixo os valores do período de 2009 a 2013 e abaixo os valores do período de 2014 a 2018.

Destaca-se o aumento importante de área excedente para o período de 2014 a 2018 em relação a, aproximadamente, metade para o período anterior na Macroárea de Urbanização Consolidada, Enquanto nas Macroáreas de Estruturação Metropolitana e de Qualificação da Urbanização houve uma ligeira redução em relação ao período anterior.

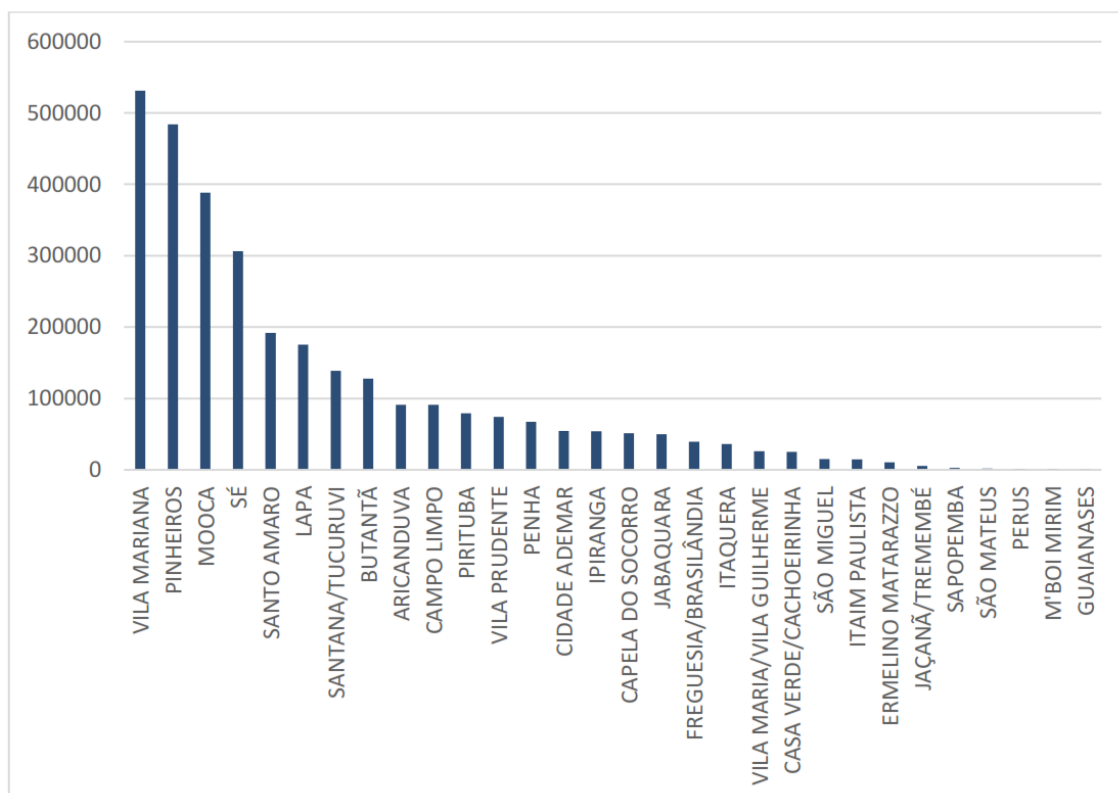
Os dados do gráfico 30, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Macroárea	2009 - 2013	2014 - 2019
Macroárea de Urbanização Consolidada	763.325	1.554.749
Macroárea de Estruturação Metropolitana	942.049	745.448
Macroárea de Qualificação da Urbanização	774.869	709.459
Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana	105.264	126.073
Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	3.382	1.872

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

O Gráfico 31, apresentado a seguir, mostra a distribuição da quantidade de área excedente adquirida nas subprefeituras de maneira decrescente por concentração de área excedente no período de 2014 a 2020.

Gráfico 31 - Ranking da concentração de área excedente por Subprefeitura (m²) no período 2014 a 2019 – OODC



Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 31, de colunas, apresenta a concentração de área excedente em metros quadrados por Subprefeitura. No eixo vertical à esquerda estão os valores de 0 a 600 mil metros quadrados, de baixo para cima, no eixo horizontal inferior estão as subprefeituras por ordem da maior concentração de área excedente para a menor, da esquerda para a direita.

Verifica-se que as subprefeituras que mais concentram área excedente são: Vila Mariana, Pinheiros, Mooca e Sé, e as que menos concentram são Guaianases, M'Boi Mirim e Perus.

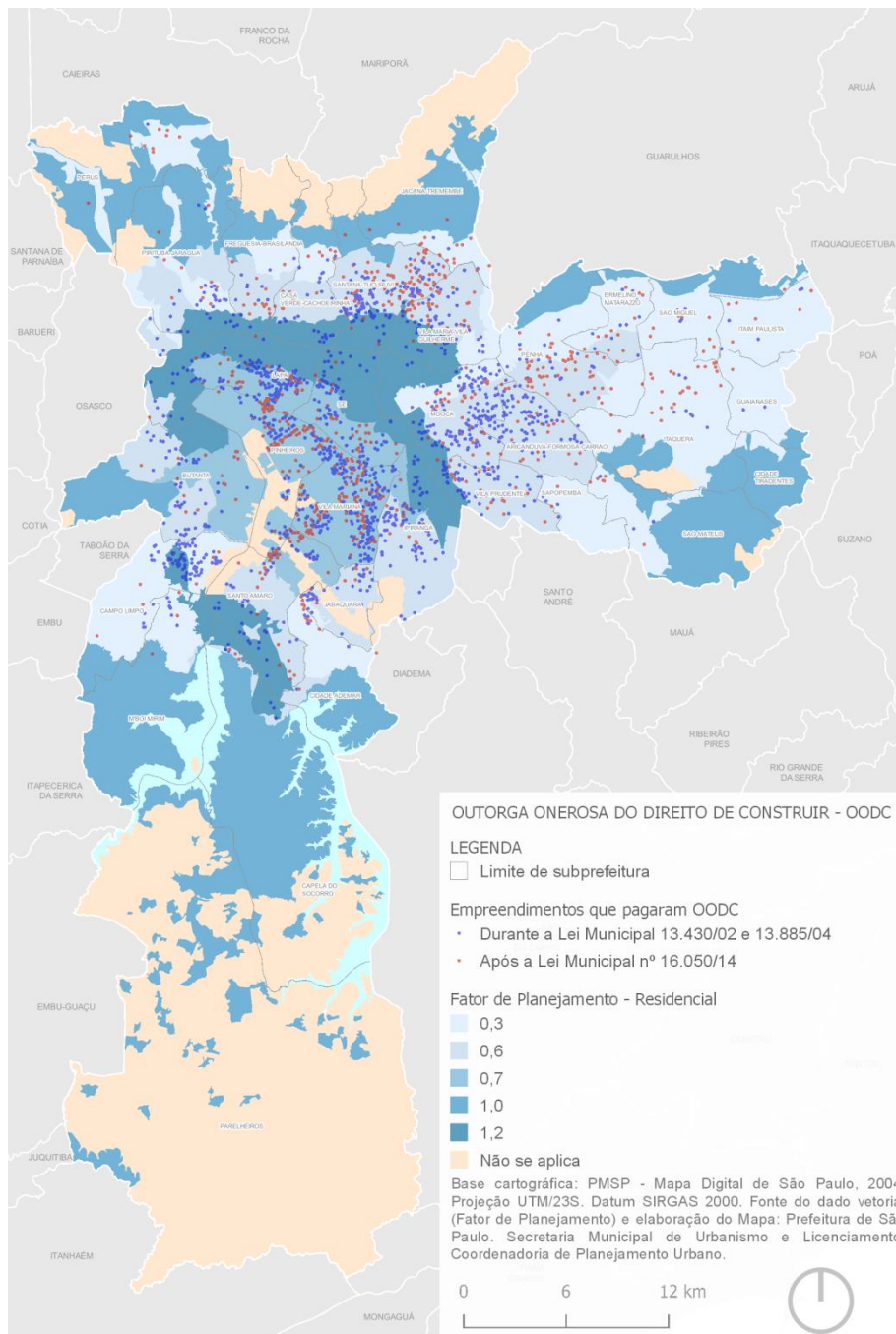
Os dados do gráfico 31, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Subprefeitura	Total de área excedente em metro quadrado
VILA MARIANA	531274,77
PINHEIROS	484040,66
MOOCA	388207,59
SÉ	306466,51
SANTO AMARO	192000,59
LAPA	175233,22
SANTANA/TUCURUVI	138733,23
BUTANTÃ	127857,43
ARICANDUVA	91245,57
CAMPO LIMPO	91032,98
PIRITUBA	79271,28
VILA PRUDENTE	74062,67
PENHA	67431,30
CIDADE ADEMAR	54405,29
IPIRANGA	53878,78
CAPELA DO SOCORRO	51387,52
JABAQUARA	49812,15
FREGUESIA/BRÁSILÂNDIA	39396,78
ITAQUERA	36160,22
VILA MARIA/VILA GUILHERME	25985,10
CASA VERDE/CACHOEIRINHA	25430,39
SÃO MIGUEL	15355,11
ITAIM PAULISTA	14650,85
ERMELINO MATARAZZO	10540,66
JAÇANÃ/TREMembÉ	5602,20
SAPOEMBA	2778,73
SÃO MATEUS	1637,55
PERUS	1479,62
M'BOI MIRIM	1448,94
GUAIANASES	1125,29

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Os mapas 1 e 2 localizam os empreendimentos imobiliários que adquiriram direito de construir por meio da outorga onerosa, tendo como referência os fatores de planejamento propostos pelo Plano Diretor Estratégico de 2014⁸ em cada região da cidade.

Mapa 1 - Empreendimentos com OODC quitada para o uso residencial. Alvarás emitidos entre 1999 e 2020



Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do Mapa

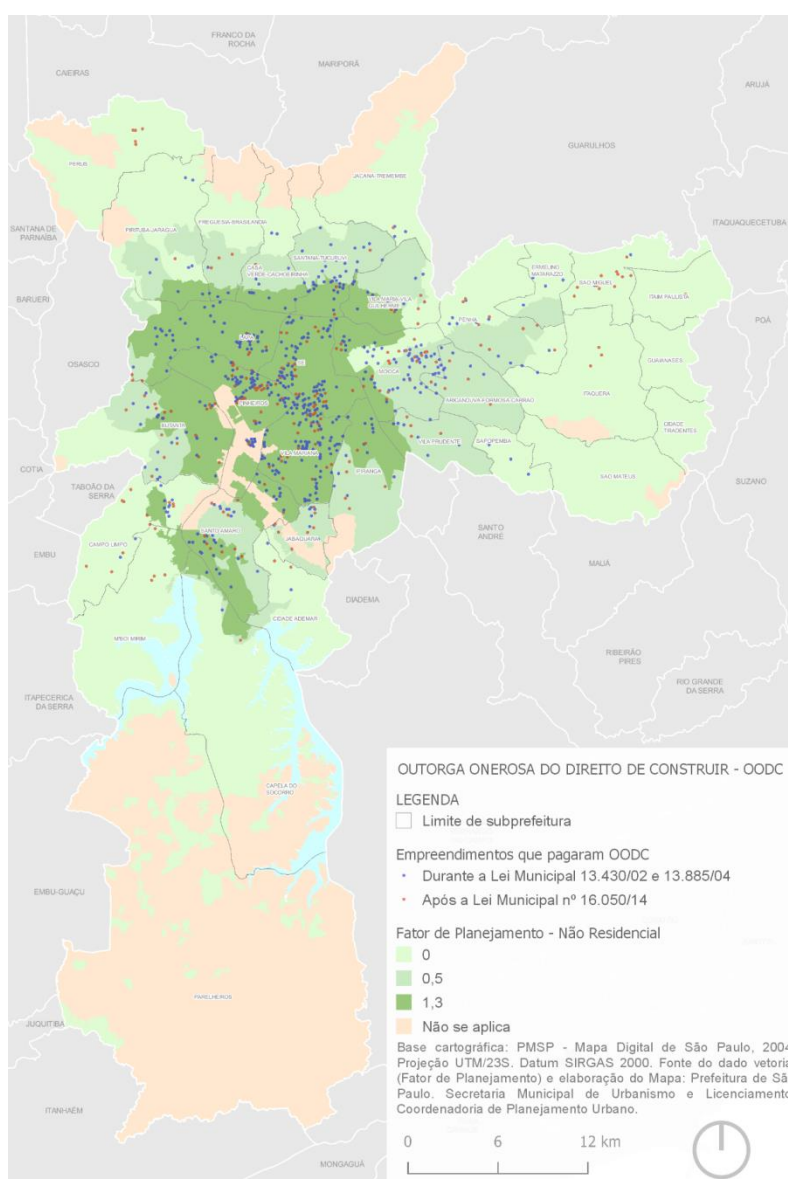
O mapa 1 apresenta o município de São Paulo dividido em macroáreas em tons de azul do mais claro para o mais escuro, conforme o Fator de Planejamento para empreendimentos residenciais, que varia da seguinte forma: 0,3; 0,6; 0,7; 1,0; 1,2. Para as macroáreas inseridas na zona rural e para as Operações Urbanas Consorciadas Água Espreada e Faria Lima, o fator de planejamento não se aplica.

No mapa está representada a distribuição de empreendimentos que pagaram a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC em pontos azuis para os empreendimentos que utilizaram as leis municipais nº 13430/2002 e nº 13885/2004 e em pontos vermelhos para os empreendimentos que utilizaram a lei municipal nº 16050/2014.

Verifica-se um pequeno deslocamento de empreendimentos para a região das subprefeituras da Penha, Itaquera e de Santana-Tucuruvi.

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Mapa 2 - Empreendimentos com OODC quitada para o uso não residencial. Alvarás emitidos entre 1999 e 2020



Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do mapa

O mapa 1 apresenta o município de São Paulo dividido em macroáreas em tons de verde do mais claro para o mais escuro, conforme o Fator de Planejamento para empreendimentos não-residenciais, que varia da seguinte forma: 0; 0,5; 1,3. Para as macroáreas inseridas na zona rural e para as Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima, o fator de planejamento não se aplica.

No mapa está representada a distribuição de empreendimentos que pagaram a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC em pontos azuis para os empreendimentos que utilizaram as leis municipais nº 13430/2002 e nº 13885/2004 e em pontos vermelhos para os empreendimentos que utilizaram a lei municipal nº 16050/2014.

Verifica-se um pequeno deslocamento de empreendimentos para a região das subprefeituras da São Miguel, Campo Limpo e Perus.

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)

Os recursos do FUNDURB são aplicados conforme estabelecido no Art. 339 do Plano Diretor (Lei Municipal nº 16.050/14) e têm como referência para orientar os projetos, Obras e intervenções, a serem viabilizadas por seus recursos financeiros, as prioridades definidas pelo planejamento urbano da cidade (PDE, Planos Regionais das Subprefeituras, Planos de Ação das Subprefeituras e Planos Municipais setoriais vinculados aos Sistemas Urbanos e Ambientais) além daquelas previstas no Programa de Metas de cada gestão.

As prioridades para aplicação de seus recursos são:

“I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária e de parque habitacional público de locação social;

II - sistema de transporte coletivo público, sistema ciclovitário e sistema de circulação de pedestres;

III - ordenamento e direcionamento da estruturação urbana, incluindo infraestrutura, drenagem, saneamento, investimentos destinados à implantação de parques

lineares, à realização de melhorias em vias estruturais ou de transporte público coletivo de passageiros e à requalificação de eixos ou polos de centralidade;

IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;

V - proteção, recuperação e valorização de bens e de áreas de valor histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de Obras em imóveis públicos classificados como ZEPEC;

VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.” (art. 339 do PDE)

O PDE estabeleceu que dos recursos arrecadados anualmente pelo FUNDURB deverão ser empregados:

“I – ao menos 30% (trinta por cento) destinados para a aquisição de terrenos destinados à produção de Habitação de Interesse Social localizados na Macroárea de Estruturação Metropolitana, e na Macroárea de Urbanização Consolidada e na Macroárea de Qualificação da Urbanização, preferencialmente classificados como ZEIS 3;

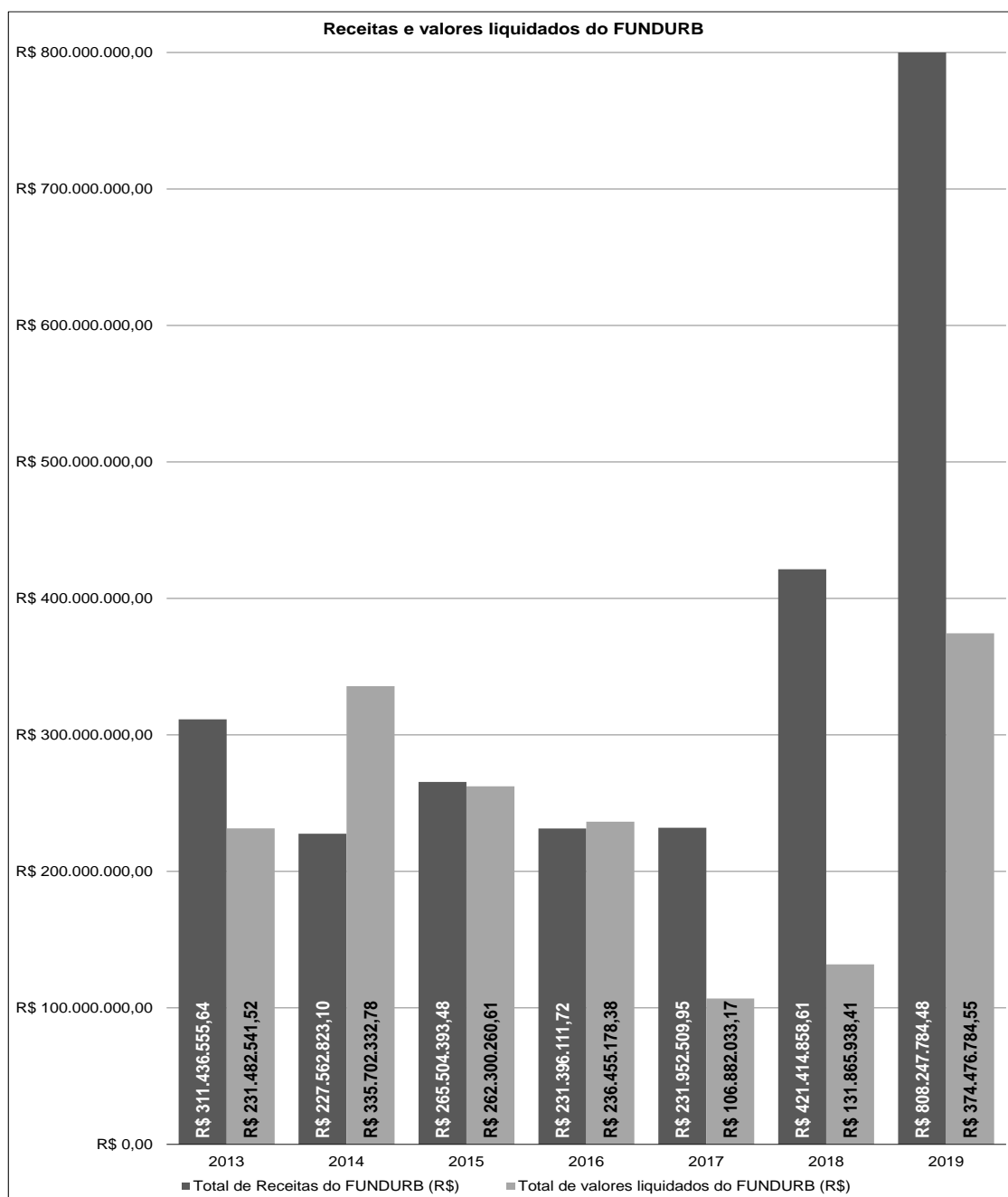
II – ao menos 30% (trinta por cento) destinados à implantação dos sistemas de transporte público coletivo, cicloviário e de circulação de pedestres. (art. 340 do PDE)”.

A Lei Municipal nº 17.217/19 alterou os incisos I e II do Art. 340 do PDE. Agora os 30% (trinta por cento) destinados à Habitação de Interesse Social também podem ser utilizados para projetos e produção de HIS e os 30% (trinta por cento) destinados à implantação dos sistemas de transporte público coletivo, cicloviário e de circulação de pedestres também podem ser utilizados para implantação e realização de melhorias nas vias estruturais:

“I - ao menos 30% (trinta por cento) destinados a projetos e produção de Habitação de Interesse Social, inclusive a aquisição de terrenos para este fim, desde que incluídos na Macroárea de Estruturação Metropolitana, na Macroárea de Urbanização Consolidada e na Macroárea de Qualificação da Urbanização, preferencialmente classificados como ZEIS 3, conforme Mapa 4A anexo;

II - ao menos 30% (trinta por cento) destinados à implantação e realização de melhorias nas vias estruturais e nos sistemas de transporte público coletivo, cicloviário e de circulação de pedestres.” (art. 9º da Lei nº 17.217/2019)

De 2014 a 2017, em decorrência do agravamento da crise econômica que também afetou a produção imobiliária paulistana e do processo de transição das legislações edilícias decorrentes da revisão do Marco Regulatório de Política Urbana, as receitas do FUNDURB sofreram uma redução de aproximadamente 25% em relação a 2013, com exceção de 2015 que apresentou uma redução de aproximadamente 15% (Gráfico 32 e Tabela 22).

Gráfico 32 - Total de Receitas e valores liquidados do FUNDURB

Fonte de dados: FUNDURB. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 32, de colunas, apresenta a evolução por ano do total de receitas e de valores liquidados do FUNDURB para o período de 2013 a 2019. À esquerda o eixo vertical está numerado com valores em reais de 0 a 800 milhões, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2013 a 2019. As colunas em cinza escuro cruzam o valor do eixo vertical com o ano no eixo horizontal e apresentam os valores do total da

receita e as colunas em cinza claro cruzam o valor do eixo vertical com o ano no eixo horizontal e apresentam os valores do total liquidado.

Verifica-se um aumento importante no total de receitas para o ano de 2019.

Os dados do gráfico 32, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Ano	Total de Receitas do FUNDURB	Total de valores liquidados do FUNDURB
2013	R\$ 311.436.555,64	R\$ 231.482.541,52
2014	R\$ 227.562.823,10	R\$ 335.702.332,78
2015	R\$ 265.504.393,48	R\$ 262.300.260,61
2016	R\$ 231.396.111,72	R\$ 236.455.178,38
2017	R\$ 231.952.509,95	R\$ 106.882.033,17
2018	R\$ 421.414.858,61	R\$ 131.865.938,41
2019	R\$ 808.247.784,48	R\$ 374.476.784,55

Fonte de dados: FUNDURB. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Considerando que o processo de licenciamento de empreendimentos (aprovação e emissão de um alvará de Aprovação e Execução de Edificação) pode demorar até 3 anos; que o início das Obras ocorra apenas após o pagamento integral da contrapartida financeira (OODC); portanto a Outorga Onerosa arrecadada de 2014 a 2017 se refere, majoritariamente, a projetos protocolados de 2011 a 2014 (na vigência do antigo PDE e LPUOS), conforme é possível aferir no capítulo sobre OODC que integra o presente relatório. Ainda, trata-se de um período em que aspectos macroeconômicos, como o Produto Interno Bruto (PIB) Brasileiro, vinha decaindo drasticamente até entrarmos em recessão em 2015 e 2016.

Em 2018 as receitas do FUNDURB quase dobraram, tendo apresentado um crescimento de 81,68% com relação a 2017. Desempenho que se repetiu em 2019, com um crescimento de 91,79% com relação a 2018. Ou seja, em apenas dois anos as receitas do FUNDURB aumentaram 248,45%. Este aumento no valor arrecadado está relacionado a um aumento da quantidade de empreendimentos sendo licenciados pelas regras e parâmetros construtivos do atual PDE, como é possível aferir nos capítulos sobre EETU/ZEU e OODC que integram o presente relatório; bem como pela retomada da capacidade de investimentos pelo mercado imobiliário paulistano, largamente noticiado na imprensa.

Por outro lado os valores liquidados (ou seja, de fato investidos em projetos, Obras e intervenções) não acompanharam este aumento das receitas (Gráfico 32 e Tabela 22). De 2017 a 2019 estes valores foram inferiores a 50% dos recursos arrecadados no respectivo ano (Tabela 22).

As receitas do FUNDURB não utilizadas em um ano ficam acumuladas para o seguinte. Por isto que os valores liquidados em um determinado ano podem ser maiores do que as receitas deste mesmo ano.

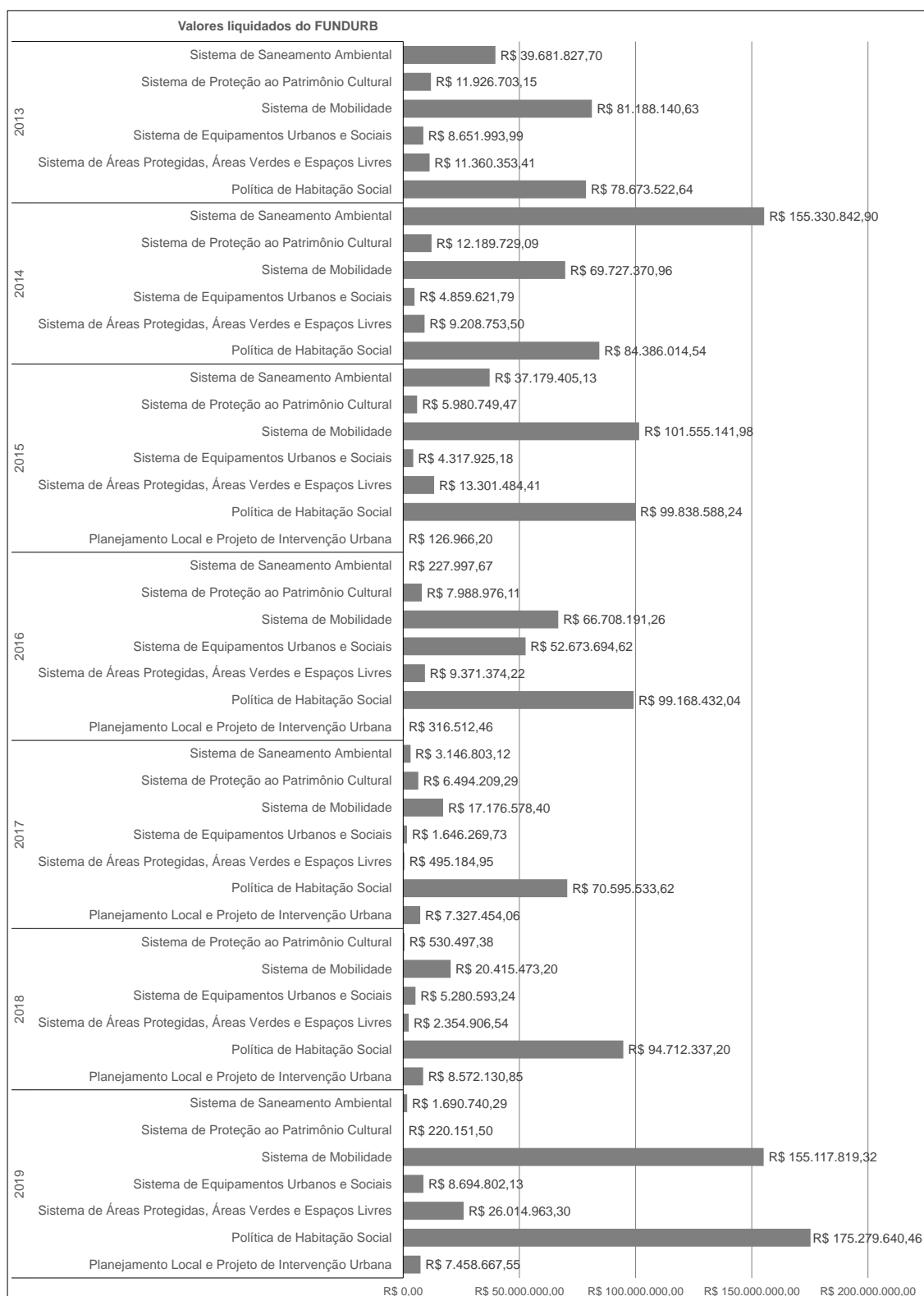
Tabela 22 - Total das receitas e valores liquidados do FUNDURB

Ano	Receitas FUNDURB	Valores liquidados FUNDURB	Valores liquidados / Receitas do FUNDURB
2013	R\$ 311.436.555,64	R\$ 231.482.541,52	74,33%
2014	R\$ 227.562.823,10	R\$ 335.702.332,78	147,52%
2015	R\$ 265.504.393,48	R\$ 262.300.260,61	98,79%
2016	R\$ 231.396.111,72	R\$ 236.455.178,38	102,19%
2017	R\$ 231.952.509,95	R\$ 106.882.033,17	46,08%
2018	R\$ 421.414.858,61	R\$ 131.865.938,41	31,29%
2019	R\$ 808.247.784,48	R\$ 374.476.784,55	46,33%

Fonte de dados: FUNDURB. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Em 2013, ainda na vigência do antigo PDE (Lei Municipal nº 13.430/02), os maiores valores liquidados foram com o Sistema de Mobilidade (26,07%) e com a Política de Habitação Social (25,26%) (Gráfico 8), tendo sido liquidadas 74,33% das receitas deste ano (Tabela 5).

Em 2014, o Sistema de Saneamento Ambiental respondeu por 68,26% dos valores liquidados (Gráfico 33) que foram gastos com desapropriações, elaboração de planos e projetos e execução de Obras de drenagem. Ressalte-se também que os valores liquidados com o Sistema de Mobilidade (30,64%) e com a Política de Habitação Social (37,08%) (Gráfico 8) atenderam aos percentuais mínimos de 30% definidos no art. 340 do PDE 2014.

Gráfico 33 - Valores liquidados do FUNDURB de 2013 a 2019

Fonte de dados: FUNDURB. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 33, de barras, apresenta a evolução por ano dos valores liquidados do FUNDURB para o período de 2013 a 2019 e por política setorial. A esquerda estão as políticas setoriais descritas uma embaixo da outra em sete blocos para cada ano de 2013 a 2019 e a direita as barras horizontais para cada uma das políticas setoriais de cada ano rotuladas com os valores liquidados.

Verifica-se aumento importante para as políticas de mobilidade e de habitação social no ano de 2019

Os dados do gráfico 33, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Política setorial	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Planejamento Local e Projeto de Intervenção Urbana	7458667,55	8572130,85	7327454,06	316512,46	126966,20	0,00	0,00
Política de Habitação Social	175279640,46	94712337,20	70595533,62	99168432,04	99838588,24	84386014,54	78673522,64
Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres	26014963,30	2354906,54	495184,95	9371374,22	13301484,41	9208753,50	11360353,41
Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais	8694802,13	5280593,24	1646269,73	52673694,62	4317925,18	4859621,79	8651993,99
Sistema de Mobilidade	155117819,32	20415473,20	17176578,40	66708191,26	101555141,98	69727370,96	81188140,63
Sistema de Proteção ao Patrimônio Cultural	220151,50	530497,38	6494209,29	7988976,11	5980749,47	12189729,09	11926703,15
Sistema de Saneamento Ambiental	1690740,29	0,00	3146803,12	227997,67	37179405,13	155330842,90	39681827,70

Fonte de dados: FUNDURB. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Em 2015, os valores liquidados com o Sistema de Mobilidade (38,25%) e com a Política de Habitação Social (37,60%) (Gráfico 33) atenderam aos percentuais mínimos estabelecidos no PDE. Foram liquidados ainda 14,00% com o Sistema de Saneamento Ambiental em execução de Obras de drenagem, tendo neste ano sido liquidadas 98,79% das receitas (Tabela 22).

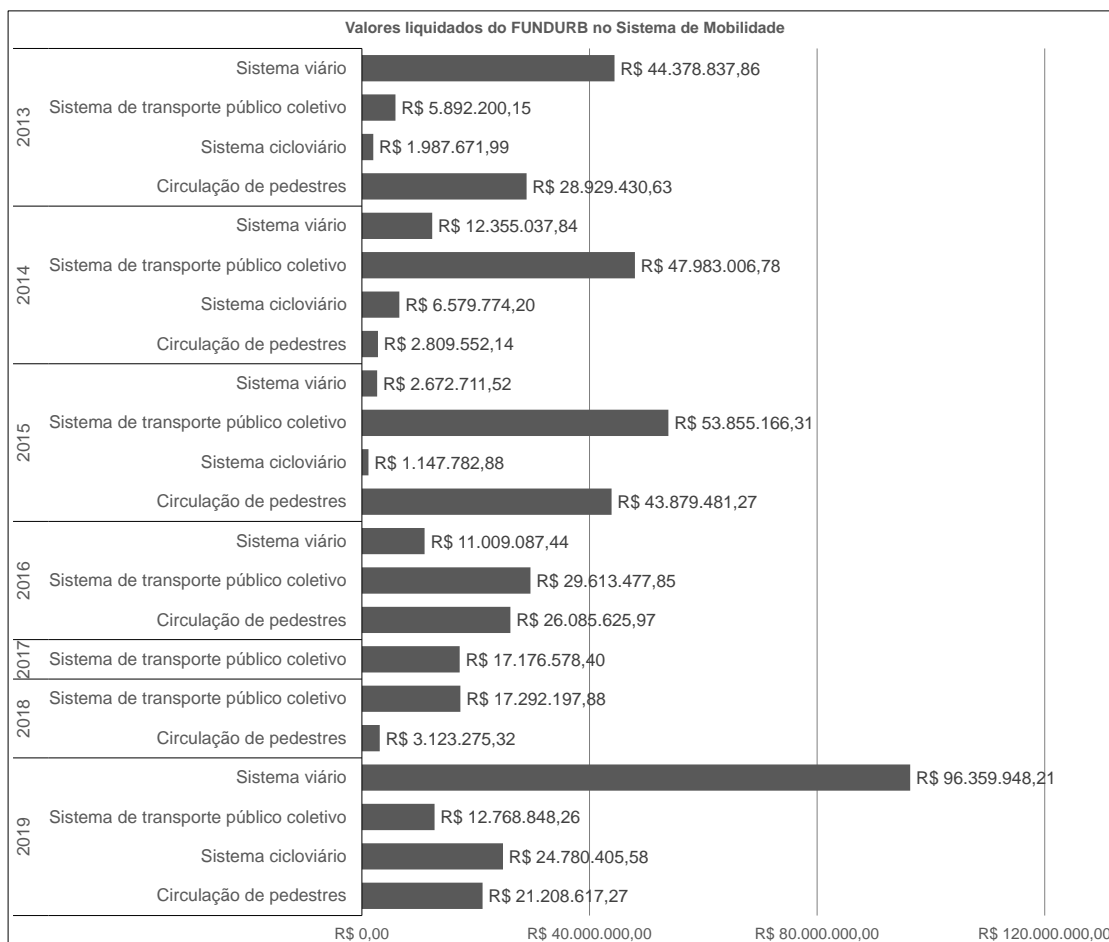
Em 2016, os valores liquidados com a Política de Habitação Social (37,60%) atenderam aos percentuais mínimos estabelecidos no PDE, tendo os valores liquidados com o Sistema de Mobilidade (28,83%) (Gráfico 8) ficado um pouco abaixo. Foram liquidados ainda 22,76% com o sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais, na elaboração de planos e projetos e execução de Obras de equipamentos de esporte, educação e cultura.

Em 2017, os valores liquidados com a Política de Habitação Social (30,44%) atenderam aos percentuais mínimos estabelecidos no PDE, tendo os valores liquidados com o Sistema de Mobilidade (7,41%) (Gráfico 8) ficado muito abaixo deste mínimo. Foram liquidados neste ano apenas 46,08% das receitas (Tabela 22).

Em 2018, os valores liquidados com a Política de Habitação Social (22,47%) e com o Sistema de Mobilidade (4,84%) (Gráfico 8) não atenderam aos percentuais mínimos estabelecidos no PDE, tendo os gastos com Mobilidade ficado muito abaixo. Destaque-se que foram liquidados neste ano apenas 31,29% das receitas (Tabela 22).

Em 2019, os valores liquidados com a Política de Habitação Social (21,69%) e com o Sistema de Mobilidade (19,19%) (Gráfico 8) não atenderam aos percentuais mínimos estabelecidos no PDE. Tendo o Sistema de Mobilidade conseguido liquidar 19,19% em função da alteração dos incisos I e II art. 340 do PDE, feita pela Lei nº 17.217/2019, que permitiu que os 30% (trinta por cento) destinados à Mobilidade fossem também utilizados para implantação e realização de melhorias nas vias estruturais.

O detalhamento dos valores liquidados do FUNDURB no Sistema de Mobilidade e na Política de Habitação Social encontram-se nos Gráficos 34 e 35, respectivamente.

Gráfico 34 - . Valores liquidados do FUNDURB no Sistema de Mobilidade

Fonte de dados: FUNDURB. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 34, de barras, apresenta a evolução por ano dos valores liquidados do FUNDURB para o período de 2013 a 2019 e por categoria do sistema de mobilidade. À esquerda estão as categorias descritas uma embaixo da outra em sete blocos para cada ano de 2013 a 2019 e a direita as barras horizontais para cada uma das categorias de cada ano rotuladas com os valores liquidados.

Verifica-se aumento importante para o sistema viário no ano de 2019

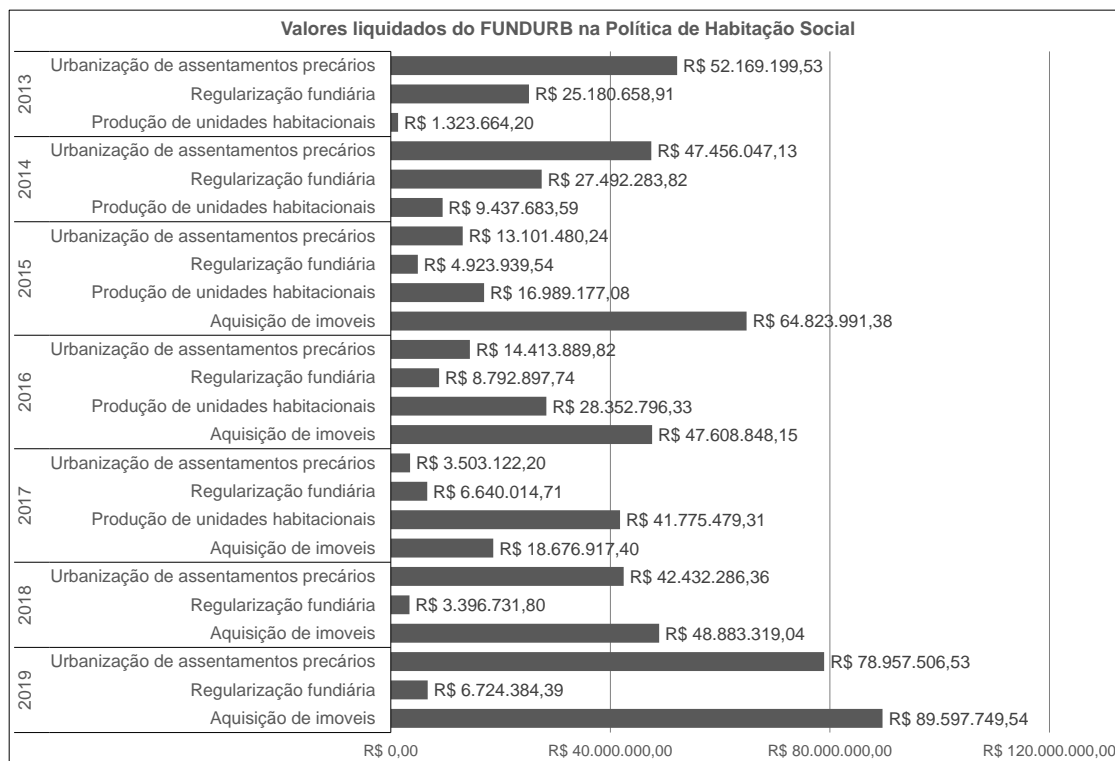
Os dados do gráfico 34, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Sistema de Mobilidade	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Circulação de pedestres	21208617,27	3123275,32	0	26085625,97	43879481,27	2809552,14	28929430,63
Sistema cicloviário	24780405,58	0	0	0	1147782,88	6579774,20	1987671,99
Sistema de transporte público coletivo	12768848,26	17292197,88	17176578,40	29613477,85	53855166,31	47983006,78	5892200,15

Sistema viário	96359948,21	0	0	11009087,44	2672711,52	12355037,84	44378837,86
----------------	-------------	---	---	-------------	------------	-------------	-------------

Fonte de dados: FUNDURB. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Gráfico 35 - Valores liquidados do FUNDURB na Política de Habitação Social



Fonte de dados: FUNDURB. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 35, de barras, apresenta a evolução por ano dos valores liquidados do FUNDURB para o período de 2013 a 2019 e por categoria da política de habitação. À esquerda estão as categorias descritas uma embaixo da outra em sete blocos para cada ano de 2013 a 2019 e a direita as barras horizontais para cada uma das categorias de cada ano rotuladas com os valores liquidados.

Verifica-se aumento importante para a urbanização de assentamentos precários e para a aquisição de imóveis no ano de 2019.

Os dados do gráfico 35, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Política de Habitação	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Aquisição de imóveis	89597749,54	48883319,04	18676917,4	47608848,15	64823991,38	0	0
Produção de unidades habitacionais	0	0	41775479,31	28352796,33	16989177,08	9437683,59	1323664,20
Regularização	6724384,39	3396731,80	6640014,71	8792897,74	4923939,54	27492283,82	25180658,91

fundiária							
Urbanização de assentamentos precários	78957506,53	42432286,36	3503122,20	14413889,82	13101480,24	47456047,13	52169199,53

Fonte de dados: FUNDURB. Elaboração: SMUL/PLANURB.

De 2013 até 2019 mais de 90% das receitas do FUNDURB foram oriundas da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Apenas em 2018, devido a outras fontes de receitas como acordos, contratos, consórcios, convênios e a Cota de Solidariedade, a OODC respondeu por 79,51% (Tabela 6).

Em 2018 as receitas do FUNDURB oriundas da OODC tiveram um crescimento de 59,42% com relação a 2017. Desempenho que mais que dobrou em 2019, com um crescimento de 121,26% com relação a 2018. Ou seja, em apenas dois anos as receitas do FUNDURB oriundas da outorga onerosa aumentaram 252,72% (Tabela 23).

Tabela 23 - Receitas do FUNDURB oriundas da OODC

Ano	Receitas FUNDURB	Receitas do FUNDURB oriundas da Outorga Onerosa	Participação da Outorga Onerosa nas Receitas do FUNDURB
2012	R\$ 212.056.890,09	R\$ 193.047.680,55	91,04%
2013	R\$ 311.436.555,64	R\$ 300.833.739,93	96,60%
2014	R\$ 227.562.823,10	R\$ 206.776.881,50	90,87%
2015	R\$ 265.504.393,48	R\$ 249.973.455,46	94,15%
2016	R\$ 231.396.111,72	R\$ 209.947.937,53	90,73%
2017	R\$ 231.952.509,95	R\$ 210.187.562,35	90,62%
2018	R\$ 421.414.858,61	R\$ 335.076.235,42	79,51%
2019	R\$ 808.247.784,48	R\$ 741.373.274,58	91,73%

Fonte de dados: FUNDURB. Elaboração: SMUL/PLANURB

A partir de 01 de agosto de 2014, com a publicação do atual PDE (Lei Municipal nº 16.050/14), passou a vigorar o Quadro 14 que estabeleceu os novos valores do m² do terreno para fins de Outorga Onerosa. Portanto os projetos protocolados a partir

desta data, ou que solicitaram a sua análise pelo novo PDE, tiveram a contrapartida financeira de seus projetos calculada pelo Quadro 14.

Corroborando esta análise, em 2018, dos 61 empreendimentos licenciados nos EETU/ZEU, 59 foram pelo novo PDE. E em 2019, foram 230 empreendimentos licenciados nos EETU/ZEU, sendo 223 pelo novo PDE (APÊNDICE “A” EETU: Tabela 27). Ou seja, o aumento expressivo do número de empreendimentos licenciados dentro das regras do PDE 2014 e o novo valor do m² do terreno para fins de Outorga Onerosa, despontam como os responsáveis pelo aumento de mais de 250% dos recursos do FUNDURB oriundos da outorga onerosa de 2017 para 2019.

Considerações finais

O FUNDURB vem demonstrando ser um importante instrumento redistributivo da riqueza gerada pelo uso do solo urbano. A partir de 2017 é possível aferir um aumento expressivo na arrecadação de seus recursos, provenientes principalmente da: (i) diminuição dos empreendimentos sendo licenciados pelo antigo PDE (Lei Municipal nº 13.430/02) e LPUOS (Lei Municipal nº 13.884/04) – então viabilizados pelo “direito de protocolo”, definido no Art. 380 do PDE – e aumento da quantidade de empreendimentos licenciados pelo atual PDE e LPUOS, com incentivos para adensamento construtivo em territórios estratégicos e novo valor de m² do terreno para cálculo da OODC; (ii) retomada da capacidade de investimento do mercado imobiliário paulistano.

Considerando que os percentuais mínimos para Habitações de Interesse Social e Mobilidade estabelecidos no art. 340 do PDE não foram atingidos entre 2017 e 2019, é necessário avaliar eventuais aprimoramentos procedimentais para que os recursos do FUNDURB sejam efetivamente aplicados nestas áreas estratégicas nos próximos anos, sobretudo nos territórios de maior vulnerabilidade social, urbana e ambiental.

Neste sentido, conforme o ordenamento urbanístico vigente, devem ser priorizados na alocação dos recursos do FUNDURB os projetos, Obras e intervenções necessários para viabilizar as Ações Prioritárias do PDE e dos Perímetros de Ação

definidos nos Planos Regionais das Subprefeituras, sobretudo aquelas intervenções com o potencial de articular políticas públicas de forma intersetorial.

Transferência do Direito de Construir (TDC)

A Transferência do Direito de Construir (TDC) é instrumento da política urbana definido pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), em âmbito federal e, em âmbito municipal, pelo Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/14), pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16) e pelos Decretos Municipais nº 57.535/16, nº 57.536/16 e nº 58.289/18.

Originalmente, conforme estabelecido no Estatuto da Cidade, o instrumento da TDC tinha por princípio compensar os proprietários de imóveis tombados pela impossibilidade de atingirem o coeficiente de aproveitamento máximo em suas propriedades por causa das restrições impostas pelo tombamento.

No PDE⁹, adquiriu outros objetivos, como a contrapartida oferecida nos casos de doação de imóveis ou de desapropriação amigável para viabilizar Obras de interesse público, tais como: melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus; programas de provisão de Habitação de Interesse Social; programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. Continua sendo, porém, nos casos em que não há doação do imóvel, o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou gleba para outros lotes ou glebas.

O instrumento da TDC possibilita que o proprietário de determinados imóveis demarcados como de interesse público possa doar este imóvel ao poder público ou transferir seu potencial construtivo para terceiros utilizarem em outra localização (onde seja possível exercê-lo, na forma de construção acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico), em troca de recursos financeiros, desde que resguardadas

as condições de manutenção e preservação que motivou o interesse público do imóvel.

Consiste, portanto, na permissão dada ao proprietário de um imóvel para transferir parte do seu potencial construtivo a outro imóvel urbano desde que esse esteja localizado onde o coeficiente de aproveitamento máximo for superior a 1 (exceto em perímetros de abrangência das operações urbanas consorciadas em vigor). Sendo assim, a TDC é uma transação entre particulares que sempre envolve pelo menos dois imóveis: o imóvel que cede o potencial construtivo (imóvel cedente) e o imóvel que recebe o potencial construtivo (imóvel receptor).

O processo de transferência do potencial construtivo é condicionado à emissão pela Prefeitura de três documentos: - Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência: documento emitido pela Prefeitura (mediante solicitação do proprietário do imóvel e análise para verificar se o imóvel se enquadra nas condições exigidas pelo instrumento da Transferência do Direito de Construir) no qual é declarado o potencial construtivo passível de transferência (PCpt) pelo imóvel particular emissor; Certidão de Transferência de Potencial Construtivo: documento emitido pela Prefeitura (mediante emissão prévia da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência) no qual é efetuada a transferência do potencial construtivo para o imóvel receptor. É possível a expedição de sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo derivadas de uma mesma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (iniciais e subsequentes). No caso de Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) a expedição das certidões é condicionada à comprovação do estado de conservação e preservação do imóvel resguardadas as condições que motivaram o interesse público; ao Atestado de Conservação e Preservação de Imóvel Tombado, emitido por SMC/DPH, que atesta e analisa o estado de conservação mediante apresentação de documentação específica; e com base nesse atestado, SMUL/DEUSO emite a certidão. Em caso de Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), o proprietário firma um Termo de Compromisso Ambiental (TCA) com a SVMMA, e se compromete a manter e preservar as condições ambientais de seu imóvel.

O cálculo de transferência do potencial construtivo tem como propósito a equivalência do valor do m² do terreno cedido em relação ao valor do m² do terreno receptor e toma como base o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa. Vale ressaltar que podem decorrer diversas Certidões provenientes de uma só Declaração de TDC, distribuindo o potencial construtivo a um ou mais imóveis receptores, variando o valor da transferência de acordo com o valor do m² estabelecido do imóvel receptor.

Nos casos de utilização da transferência do direito de construir nas desapropriações amigáveis e doações, não há informações sistematizadas em banco de dados. O potencial construtivo passível de transferência é calculado segundo a equação:

$$PCpt = Atc * CAmáx * Fi$$

Descrição da equação

A equação é apresentada no formato de uma fórmula da seguinte maneira: PCpt igual a Atc multiplicado por CAmáx multiplicado por Fi

onde:

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;

Atc - área do terreno doado;

CAmáx - coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação;

Fi - fator de incentivo à doação, vigente na data da doação.

Segundo a finalidade de transferência, ficam definidos os seguintes fatores de incentivo à doação: 2,0 para melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus; 1,9 para programas de construção de Habitação de Interesse Social; 0,8 para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda; 1,4 para implantação de parques.

Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela SMUL/DEUSO, deve constar no mínimo: o potencial construtivo passível de transferência; a data da doação; o coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de doação; o valor unitário por m² do terreno doado de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data de doação; e informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado com doação de terreno.

Nos casos de transferência do direito de construir, nos quais não há a doação do imóvel cedente, o potencial construtivo passível de transferência é calculado segundo a equação a seguir:

$$PCpt = 1Atc * CAbas * Fi$$

Descrição da equação

A equação é apresentada no formato de uma fórmula da seguinte maneira: PCpt igual a 1Atc multiplicado por CAbas multiplicado por Fi

onde:

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;

Atc - área do terreno cedente;

CAbas - coeficiente de aproveitamento básico do terreno cedente, vigente na data de referência;

Fi - Fator de incentivo = 1.

Como o PDE/2014 fixou o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 para todo o território do município e o fator de incentivo também equivale a 1, o potencial construtivo passível de transferência, a partir desta lei, equivale à área do terreno cedente e é exigido que na Declaração conste o valor unitário por m² do terreno

cedente de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data de referência.

Quando o potencial construtivo é transferido ao imóvel receptor, ele é corrigido pelo IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo acumulado entre o mês imediatamente posterior ao mês de referência que consta da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e o último mês anterior à data de protocolo do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, e é utilizado para pagamento do valor de Outorga Onerosa do Direito de Construir. A fim de que haja equivalência dos valores de ambos os terrenos, o potencial construtivo a ser transferido para o imóvel receptor é calculado segundo a equação a seguir:

$$PCr = \frac{(PCpt * VTcd)}{(Cr * CAmxcd)}$$

Descrição da equação

A equação é apresentada no formato de uma fórmula da seguinte maneira: PCr é igual a PCpt multiplicado por VTcd dividido por Cr multiplicado por CAmxcd

onde:

PCr - potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;

PCpt - potencial construtivo passível de transferência, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento;

VTcd - valor unitário por 1m² do terreno cedente de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa vigente na data de referência, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento;

Cr - valor unitário por 1m² da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor;

CAmaxcd - coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente, vigente na data de referência, conforme consta da declaração expedida pela SMUL. Nos casos de transferência do direito de construir, nos quais não há a doação do imóvel cedente, o potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor (PCr)

será calculado adotando-se o coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente (CA_{maxcd}) igual a 4.

Transferência do Direito de Construir (TDC) em Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC)

A aplicação da TDC em ZEPEC constitui um incentivo econômico passível de ser aplicado nos imóveis enquadrados em ZEPEC-BIR: Bens Imóveis Representativos e ZEPEC-APC: Áreas de Proteção Cultural. A preservação de bens de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural (conforme inciso I do art. 123 do PDE) é condicionada à comprovação do bom estado de conservação do imóvel tombado, conforme Resolução 23/Conpresp/2015.

Para a compreensão da dinâmica da Transferência do Direito de Construir sem doação do imóvel no município foram analisados os bancos de dados referentes às certidões emitidas de potencial construtivo passível de transferência e as declarações de potencial construtivo transferível. A série histórica disponível permitiu a análise no período desde 1989 até 2019 com periodicidade anual.

Tabela 24 - Total anual de certidões de TDC em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas cedidas em m² e áreas recebidas em m²

Ano	Quantidade de Lotes de Imóveis		Somatório de Áreas (m ²)	
	Cedentes	Receptores	Cedidas	Recebidas
1989	1	1	0,00	3.827,21
2003	3	3	24.484,44	24.889,96
2008	4	4	3.317,87	22.020,31
2009	5	5	11.248,79	18.891,89
2010	9	9	22.340,68	22.287,19
2011	5	5	21.913,86	15.718,88
2012	8	8	10.262,31	7.720,43
2013	7	7	10.182,10	7.941,73
2014	3	3	12.397,57	5.169,95

2015	1	1	594,11	706,00
2016	3	3	17.600,35	22.768,11
2017	10	10	40.938,47	53.097,53
2018	26	26	78.292,00	116.641,51
2019	19	19	106.204,62	87.877,46
Total	104	104	359.777,17	409.558,16

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

No período desde 1989 a 2019 foram emitidas 104 certidões de TDC em imóveis enquadrados como ZEPEC, correspondendo a um total de 359.777,17 m² de área cedida e 409.558,16 m² de área recebida. Os anos de 2018 e 2019 foram os que mais se destacaram desde 1989 na emissão de certidões de transferência do potencial construtivo.

Tabela 25 - Total de certidões de TDC por período em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas cedidas em m² e áreas recebidas em m²

Período	Quantidade de Lotes de Imóveis		Somatório de Áreas (m ²)	
	Cedentes	Receptores	Cedidas	Recebidas
1988-2001	1	1	0,00	3.827,21
2002-2013	41	41	103.750,05	119.470,39
2014-2019	62	62	256.027,12	286.260,56
Total	104	104	359.777,17	409.558,16

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

No período de 2014-2019 após a vigência do PDE-2014 foi intensificada a emissão de certidões de transferência do potencial construtivo, se sobrepondo às emitidas após a implementação do PDE-2002.

Na Tabela 25 são mostrados, por distrito cedente, os locais dos distritos receptores; além disso, a quantidade de imóveis cedentes (que é a mesma quantidade de imóveis receptores), o somatório de áreas cedidas naquele distrito e o somatório de áreas recebidas nesses distritos; o somatório de áreas recebidas pode ser: menor

que o somatório das áreas cedidas (se os lotes de imóveis cedentes forem menos valorizados que os receptores), igual (se os cedentes forem tão valorizados quanto os receptores) e maior que o das cedidas (se os lotes de imóveis cedentes forem mais valorizados que os receptores).

Tabela 26 - Total por distrito de certidões de TDC em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas cedidas em m² e áreas recebidas em m²

Distritos		Quantidade de Lotes de Imóveis	Somatório de Áreas (m ²)	
Cedentes	Receptores	Cedentes-Receptores	Cedidas	Recebidas
Barra Funda	Itaim Bibi, Perdizes	2	7.011,27	5.182,76
Bela Vista	Belém, Butantã, Consolação, Cursino, Jd. Paulista, Liberdade, Moema, Sta. Cecília, Tatuapé, V. Leopoldina, V. Mariana, V. Matilde, V. Prudente	19	14.954,82	55.489,51
Bom Retiro	Butantã, Pinheiros	2	11.231,58	19.596,02
Campo Belo	Bela Vista, Jd. Paulista, V. Leopoldina	4	2.174,19	1.902,47
Capão Redondo	V. Mariana	1	8.361,79	2.935,10
Casa Verde	Sto. Amaro	1	1.663,14	1.682,93
Consolação	Consolação, Jd. Paulista, Lapa, Moema, Perdizes, Pinheiros, Saúde, Socorro, Tatuapé, V. Mariana	18	32.067,39	80.190,70
Ipiranga	Ipiranga, Bela Vista, Belém, Consolação, Itaim Bibi, Jd. Paulista, Lapa, Liberdade, Moema, Mooca, Pinheiros, Sta. Cecília, Sto. Amaro, Saúde, Tatuapé, V. Mariana, V. Prudente	24	121.819,63	116.692,29
Jd. Paulista	Jd. Paulista, Moema, Morumbi, Pinheiros, V. Mariana	5	13.111,89	17.286,39
Lapa	Moema	1	673,80	186,87
Liberdade	Liberdade, Jd. São Luís, Santana	3	7.774,75	12.891,56
Mooca	Jd. Paulista, Moema	2	7.500,00	1.629,77
Morumbi	Consolação, Moema, Pinheiros, Santana, V. Leopoldina	5	53.849,11	15.786,20
Perdizes	Itaim Bibi	1	7.056,55	9.830,00
República	Campo Belo	1	1.030,96	651,01

Sta. Cecília	Jd. Paulista, Santana	2	18.811,40	15.044,02
Sé	Sé, Campo Belo, Itaim Bibi, Jd. Paulista, Moema, Pinheiros, V. Mariana	11	48.734,56	51.440,25
V. Mariana	V. Mariana	2	1.950,34	1.140,31
Total	Total	104	359.777,17	409.558,16

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

O distrito do Ipiranga concentrou desde 1988 o maior número (24) de emissão de certidões de TDC em imóveis enquadrados como ZEPEC, seguido dos distritos Bela Vista, Consolação e Sé.

Tabela 27 - Total por subprefeitura de certidões de TDC em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas cedidas em m² e áreas recebidas em m²

Subprefeituras		Quantidade de Lotes de Imóveis	Somatório de Áreas (m ²)	
Cedentes	Receptoras	Cedentes-Receptores	Cedidas	Recebidas
Butantã	Lapa, Pinheiros, Santana-Tucuruvi, Sé, V. Mariana	5	53.849,11	15.786,20
Campo Limpo	V. Mariana	1	8.361,79	2.935,10
Casa Verde-Cachoeirinha	Sto. Amaro	1	1.663,14	1.682,93
Ipiranga	Ipiranga, Lapa, Mooca, Pinheiros, Sto. Amaro, Sé, V. Mariana, V. Prudente	24	121.819,63	116.692,29
Lapa	Lapa, Pinheiros, V. Mariana	4	14.741,62	15.199,63
Mooca	Pinheiros, V. Mariana	2	7.500,00	1.629,77
Pinheiros	Pinheiros, Butantã, V. Mariana	5	13.111,89	17.286,39
Sto. Amaro	Lapa, Pinheiros, Sé	4	2.174,19	1.902,47
Sé	Sé, Butantã, Capela do Socorro, Ipiranga, Lapa, M'Boi Mirim, Mooca, Penha, Pinheiros, Santana-Tucuruvi, Sto. Amaro, V. Mariana, V. Prudente	56	134.605,46	235.303,07
V. Mariana	V. Mariana	2	1.950,34	1.140,31
Total	Total	104	359.777,17	409.558,16

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

A subprefeitura Sé totalizou 56 lotes de imóveis cedentes-receptores, o que representa 56,8% do total de certidões emitidas no total do município.

Tabela 28 - Total por macroáreas de certidões de TDC em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas cedidas em m² e áreas recebidas em m²

Macroáreas ¹		Quantidade de Lotes de Imóveis		Somatório de Áreas (m ²)	
Cedentes	Receptoras	Cedentes	Receptores	Cedidas	Recebidas
MEM	MEM, MUC, MQU	31	31	176.856,75	146.760,33
MUC	MUC, MEM, MQU	72	72	174.558,63	259.862,73
MRVU	MQU	1	1	8.361,79	2.935,10
Total		104	104	359.777,17	409.558,16

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

A Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC concentrou quase 70% do total de certidões de TDC emitidas no município.

Tabela 29 - Total de declarações de TDC (iniciais mais subsequentes) por período em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas em m² e áreas cedidas em m²

Período	Quantidade de Lotes de Imóveis	Somatório de Áreas (m ²)	Somatório de Áreas Cedidas (m ²)
1988-2001	18	400.478,07	17.893,92
2002-2013	73	735.793,33	125.636,63
2014-2019	271	2.999.512,83	176.752,24
Total	362	4.135.784,23	320.282,79

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

No período de 2014-2019 após a vigência do PDE-2014 houve a maior quantidade de declarações de potencial construtivo passível de transferência do município desde o ano de 1988, correspondendo a 75% do total, o que indica uma significativa dinamização na aplicação deste instrumento de proteção ao patrimônio cultural.

Tabela 30 - Total de declarações de TDC iniciais e subsequentes (Subs) por período em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas em m² e áreas cedidas em m²

Período	Quantidade de Lotes de Imóveis		Somatório de Áreas (m ²)		Somatório de Áreas Cedidas (m ²)	
	Inicial	Subs	Inicial	Subs	Inicial	Subs
1988-2001	18	0	400.478,07	0,00	17.893,92	0,00
2002-2013	34	39	270.891,29	464.902,04	54.134,41	71.502,22
2014-2019	213	58	1.868.549,06	1.130.963,77	75.835,47	100.916,77
Total	265	97	2.539.918,42	1.595.865,81	147.863,80	172.418,99

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Como já foi explicado, é possível a expedição de sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo derivadas de uma mesma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (iniciais e subsequentes); a expedição das certidões é condicionada à comprovação do estado de conservação e preservação do imóvel, atestada por SMC/DPH.

É mais expressiva a emissão de declarações iniciais de TDC (213) em relação às subsequentes (58) no período de 2014-2019 após a vigência do PDE-2014. Como exemplos de declarações iniciais no período temos a Vila Normandia, o Conjunto Arquitetônico do Jockey Clube de São Paulo, a Fábrica Cia. Melhoramentos, o Complexo Hospitalar da Santa Casa de Misericórdia da SP, o SESC Pompéia, o Complexo do Gasômetro / Núcleo dos Balões, entre outros.

Tabela 31 - Total anual de declarações de TDC (iniciais mais subsequentes) em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas em m² e áreas cedidas em m²

Ano	Quantidade de Lotes de Imóveis	Somatório de Áreas ¹ (m ²)	Somatório de Áreas Cedidas ² (m ²)
1988	4	126.247,63	9.740,17
1996	2	263,92	0,00
1999	4	33.439,87	6.063,45
2000	5	224.674,46	2.090,30
2001	3	15.852,19	0,00
2002	2	26.380,66	19.027,00
2003	4	35.984,59	0,00
2005	2	10.762,91	351,30
2006	2	20.967,13	1.446,26
2008	5	8.410,28	3.118,78
2009	9	188.734,03	18.732,46
2010	11	230.750,54	17.802,15
2011	11	76.617,14	30.551,02
2012	13	31.545,22	4.075,33
2013	14	105.640,83	30.532,33
2014	7	21.350,28	6.536,74
2015	65	881.289,50	39.517,13
2016	21	499.398,53	19.740,26
2017	57	245.120,13	37.114,35
2018	46	588.621,03	26.619,45
2019	75	763.733,36	47.224,31
Total	362	4.135.784,23	320.282,79

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Notas: 1 é o somatório de áreas passíveis de transferência. 2 é o somatório de áreas efetivamente transferidas do montante 1 até determinado ano (2019).

A maior quantidade de emissões de declarações de TDC se deu nos anos de 2019 (75) e 2015 (65), totalizando 39% do total de certidões emitidas no município desde o ano de 1988. Do total de áreas de declarações de TDC (iniciais mais

subsequentes) apenas 7,74% já foram cedidas com a aplicação desse instrumento, restando ainda um considerável potencial construtivo a ser transferido.

Tabela 32 - Total anual de declarações de TDC iniciais e subsequentes (Subs) em imóveis enquadrados como ZEPEC e respectivas áreas e áreas cedidas em m²

Ano	Quantidade de Lotes de Imóveis		Somatório de Áreas ¹ (m ²)		Somatório de Áreas Cedidas ² (m ²)	
	Inicial	Subs	Inicial	Subs	Inicial	Subs
1988	4	0	126.247,63	0,00	9.740,17	0,00
1996	2	0	263,92	0,00	0,00	0,00
1999	4	0	33.439,87	0,00	6.063,45	0,00
2000	5	0	224.674,46	0,00	2.090,30	0,00
2001	3	0	15.852,19	0,00	0,00	0,00
2002	2	0	26.380,66	0,00	19.027,00	0,00
2003	2	2	21.861,17	14.123,42	0,00	0,00
2005	2	0	10.762,91	0,00	351,30	0,00
2006	2	0	20.967,13	0,00	1.446,26	0,00
2008	1	4	2.808,04	5.602,24	0,00	3.118,78
2009	3	6	83.072,54	105.661,49	4.319,01	14.413,45
2010	2	9	3.479,85	227.270,69	1.076,27	16.725,88
2011	6	5	6.868,39	69.748,75	2.104,96	28.446,06
2012	7	6	11.338,96	20.206,26	2.720,16	1.355,17
2013	7	7	83.351,64	22.289,19	23.089,45	7.442,88
2014	4	3	6.765,05	14.585,23	1.762,71	4.774,03
2015	63	2	879.428,61	1.860,89	38.881,24	635,89
2016	18	3	446.618,48	52.780,05	15.212,21	4.528,05
2017	43	14	102.385,46	142.734,67	0,00	37.114,35
2018	27	19	100.735,47	487.885,56	4.684,08	21.935,37
2019	58	17	332.615,99	431.117,37	15.295,23	31.929,08
Total	265	97	2.539.918,42	1.595.865,81	147.863,80	172.418,99

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Notas: 1 é o somatório de áreas passíveis de transferência. 2 é o somatório de áreas efetivamente transferidas do montante 1 até determinado ano (2019).

Do ponto de vista do enfoque territorial – distritos e subprefeituras – os dados disponíveis de declarações de TDC (iniciais e subsequentes) em imóveis enquadrados como ZEPEC demonstram que:

- 26 distritos possuem declarações de TDC iniciais. Destaques: Sé, Moema, República, Bela Vista, Santa Cecília, Ipiranga e Consolação, todos acima de 10 lotes, que correspondem a 82% do total; quanto às áreas, Brás, Sé, Morumbi, Ipiranga, República e Bom Retiro, todos acima de 220.000,00 m², correspondem a 87% do total das áreas; quanto às áreas cedidas, Ipiranga e Sé, ambos acima de 30.000,00 m², correspondem a 53% do total das áreas cedidas (Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB).
- 18 distritos possuem declarações de TDC subsequentes. Destaques: Ipiranga, Consolação e Bela Vista, todos acima de 10 lotes, que correspondem a 61% do total; quanto às áreas, Sé, Ipiranga e Morumbi, todos acima de 300.000,00 m², correspondem a 87% do total das áreas; quanto às áreas cedidas, Ipiranga, Consolação, Sé, Jardim Ângela e Jardim Paulista, todos acima de 10.000,00 m², correspondem a 87% do total das áreas cedidas (Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB).
- 11 subprefeituras possuem declarações de TDC iniciais. Destaques: Sé, Vila Mariana, Ipiranga e Lapa, todas acima de 10 lotes, que correspondem a 90% do total; quanto às áreas, Sé, Mooca, Butantã e Ipiranga, todas acima de 220.000,00 m², correspondem a 94% do total das áreas; quanto às áreas cedidas, Sé, Ipiranga e Lapa, todas acima de 10.000,00 m², correspondem a 83% do total das áreas cedidas (Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB).
- 9 subprefeituras possuem declarações de TDC subsequentes. Destaques: Sé e Ipiranga, ambas acima de 20 lotes, que correspondem a 79% do total; quanto às áreas, Sé, Ipiranga e Butantã, todas com áreas acima de 300.000,00 m², correspondem a 95% do total das áreas; quanto às áreas cedidas, Ipiranga, Sé, M'Boi Mirim e Pinheiros, todas acima de 10.000,00 m², correspondem a 97% do total das áreas cedidas (Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB).

Tanto para os distritos quanto para as subprefeituras, a maior quantidade de lotes que possuem declarações de TDC (iniciais mais subsequentes) e a maior somatória de áreas em m² nas declarações (iniciais mais subsequentes) se localizam na Sé. A maior somatória de áreas cedidas em m² nas declarações (iniciais mais subsequentes), todavia, encontra-se no Ipiranga (Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB).

Tabela 33 - Total de declarações de TDC (iniciais mais subsequentes) em imóveis enquadrados como ZEPEC por Macroárea e respectivas áreas em m² e áreas cedidas em m²

Macroárea ¹	Quantidade de Lotes de Imóveis	Somatório de Áreas ¹ (m ²)	Somatório de Áreas Cedidas ² (m ²)
MEM	175	3.148.590,46	111.740,05
MUC	181	914.024,58	179.122,02
MQU	2	4.970,65	2.101,52
MRVU	1	8.536,00	0,00
MRVURA	2	47.104,61	27.319,20
MCQUA	1	12.557,93	0,00
Total	362	4.135.784,23	320.282,79

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Notas: 1 é o somatório de áreas passíveis de transferência. 2 é o somatório de áreas efetivamente transferidas do montante 1 até determinado ano (2019).

A maior quantidade de declarações de TDC (iniciais mais subsequentes) em imóveis enquadrados como ZEPEC está concentrada na Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC e na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, correspondendo estas duas macroáreas a quase a totalidade do município (98,34%).

Tabela 34 - Total de declarações de TDC iniciais e subsequentes (Subs) em imóveis enquadrados como ZEPEC por Macroárea e respectivas áreas em m² e áreas cedidas em m²

Macroárea ¹	Quantidade de Lotes de Imóveis		Somatório de Áreas ¹ (m ²)		Somatório de Áreas Cedidas ² (m ²)	
	Inicial	Subs	Inicial	Subs	Inicial	Subs
MEM	147	28	2.136.756,34	1.011.834,12	79.782,41	31.957,64
MUC	113	68	349.364,30	564.660,28	57.618,08	121.503,94
MQU	2	0	4.970,65	0,00	2.101,52	0,00
MRVU	1	0	8.536,00	0,00	0,00	0,00
MRVURA	1	1	27.733,20	19.371,41	8.361,79	18.957,41
MCQUA	1	0	12.557,93	0,00	0,00	0,00
Total	265	97	2.539.918,42	1.595.865,81	147.863,80	172.418,99

Fonte: SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Notas: 1 é o somatório de áreas passíveis de transferência. 2 é o somatório de áreas efetivamente transferidas do montante 1 até determinado ano (2019).

A Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM concentra a maior quantidade de emissão de declarações iniciais de TDC (55% do total), enquanto a Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC se destaca pela quantidade de declarações subsequentes (70% do total). Como exemplos, temos na MEM o Teatro Brasileiro de Comédia, o Teatro Cultura Artística, o antigo Edifício do Mappin - Praça Ramos, o Edifício Altino Arantes, o Edifício Martinelli, o Shopping Light, a Vila Savoia, a Vila Inglesa, a Igreja de São Francisco, entre outros, e na MUC, a Residência de Dona Veridiana Prado, o Clube Harmonia, o Conjunto Arquitetônico da PUC, o Colégio Nossa Senhora do Sion, entre outros. De acordo com os exemplos citados, grandes imóveis são os que mais se beneficiaram do instrumento da TDC.

Da análise do Mapa 3, constata-se que as áreas de maior convergência da recepção de potencial construtivo são as áreas de maior interesse de preservação do patrimônio urbano ambiental, histórico e cultural.

Mapa 3 - Fluxo da Transferência do Direito de Construir no município de São Paulo entre os terrenos transmissores para os terrenos receptores no período entre 1988 e 2019



Fonte: Banco de Dados TDC_Certidão – SMUL/DEUSO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do mapa

O mapa 3 apresenta recorte do município de São Paulo e sua divisão em distritos sob fundo cinza. O fluxo de imóveis cedentes a receptores do direito de construir, por distrito, está representado por setas na cor laranja. Verifica-se o emprego do instrumento principalmente nas áreas mais centrais do município.

Transferência do Direito de Construir (TDC) em Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM)

A aplicação de TDC em ZEPAM é passível de monitoramento através da análise da emissão de Declarações e Certidões de TDC nas áreas localizadas em ZEPAM. Há duas situações possíveis de aplicação de TDC em ZEPAM:

Para viabilizar a implementação de parques planejados, áreas demarcadas como ZEPAM situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Para viabilizar a preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, demarcadas como ZEPAM situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Para viabilizar o Item 1 o proprietário do imóvel demarcado como ZEPAM e definido pela Prefeitura como um parque planejado pode doar seu imóvel ao Poder Público, e em contrapartida recebe a Declaração de Potencial Passível de Transferência por meio da qual é possível transferir tal potencial para um terceiro, em troca de recursos financeiros, ou exercer o direito de construir acima do coeficiente básico em outro terreno até o limite do potencial construtivo declarado. Desta forma o proprietário obtém os recursos financeiros proporcionais ao valor da terra de seu imóvel – sem precisar passar pela morosidade e burocracia de um processo de alienação e/ou desapropriação – e o Poder Público passa a possuir o imóvel para viabilizar mais um parque à população.

Para viabilizar o Item 2 o proprietário do imóvel demarcado como ZEPAM, mas que não é demarcado como um parque planejado, pode obter a Declaração de Potencial Passível de Transferência (e exercer futuras transferências, em troca de recursos financeiros), desde que o proprietário firme um Termo de Compromisso Ambiental (TCA) com a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA), e se comprometa a manter e preservar as condições ambientais de seu imóvel; neste caso não há doação do terreno, que continua em posse do particular.

Tabela 35 - Área declarada em ZEPAM para TDC

Empreendimento	Subprefeitura	Macroárea	Área (m ²)
São Paulo Golfe Clube	Santo amaro	MEM	111.021,81
Parque Augusta	Sé	MUC	3.322,62
Total	-	-	114.344,43

Fonte: SMUL/PMSP.

As declarações são referentes a apenas dois empreendimentos: o São Paulo Golf Clube, onde não há doação do terreno ao Poder Público, situado na Macroárea de Estruturação Metropolitana; e o Parque Augusta, onde houve a doação do terreno ao Poder Público, situado na Macroárea de Urbanização Consolidada.

Verifica-se um total de 9 Certidões emitidas desde 2016. São 6 Certidões relativas ao São Paulo Golf Clube e 3 relativas ao Parque Augusta. No primeiro caso, em que não há doação do imóvel, o São Paulo Golf Clube permanece em administração privada e firmou, em 2016, o Termo de Compromisso Ambiental (TCA) com a SVMA para viabilizar a TDC. No segundo caso, o Parque Augusta, houve a doação da área do imóvel à Prefeitura, para viabilizar o referido parque.

Como é possível aferir pelos dados a adoção do instrumento do TDC nas áreas de ZEPAM, foram ocasiões pontuais e raras, aquém do potencial transformador e objetivos urbanísticos e ambientais do instrumento. Ainda que pese o número de Declarações e Certidões emitidas neste período, ao considerarmos o universo potencial de empreendimentos que poderiam se enquadrar nas condições e utilizar este instrumento, é observado um número consideravelmente baixo.

No caso do Parque Augusta, há ainda uma excepcionalidade, pois, a adoção do instrumento resultou de um acordo¹⁰ entre os proprietários, o Ministério Público, a Prefeitura Municipal de São Paulo e organizações da sociedade civil, sendo um caso singular, que se distingue de um padrão esperado para a aplicação da TDC em ZEPAM para viabilizar novos parques.

Sobre o caso do São Paulo Golf Clube, a Declaração inicial foi emitida em 2010, derivando em Certidões subsequentes durante o recorte temporal analisado.

O fato de ter apenas dois casos de TDC em ZEPAM, em que pese o considerável uso do instrumento para casos em ZEPEC, permite conjecturar a análise a seguir. Um fator que pode ter influenciado o baixo número de casos de TDC em ZEPAM para viabilizar novos parques é a dissonância produzida pela equação de equivalência prevista pelo PDE para os casos de TDC com doação para a implementação de parques. Tal dissonância não ocorre em outros casos, pois, de acordo com o § 1º do art. 128 do PDE, na modalidade de TDC sem doação, fica estabelecida, para o imóvel cedente, o CA máximo (CA igual a 4). Nos casos de TDC com doação permanece, em relação ao imóvel cedente, o CA em vigência, no caso de ZEPAM o CA igual a 0,1. O resultado disso é uma multiplicação e desproporcionalidade do valor a ser recebido em relação ao valor cedido nos casos de TDC com doação em ZEPAM, ou seja, uma quantidade muito maior de m² destinadas ao imóvel receptor em relação aos m² do imóvel cedente. Podemos verificar isso ao compararmos, nos dois casos acima citados, os totais de área cedida e de área recebida:

Tabela 36 - São Paulo Golfe Clube – Transferência efetivada em m² e localização dos empreendimentos receptores

Distrito	Macroárea	Nº certidão	Área cedida (m ²)	Área recebida (m ²)
Pinheiros	MUC*	004/19	6.113,69	3.641,50
Bela Vista	MUC	003/18	11.429,81	1.052,31
Itaim Bibi	MUC	002/18	5.241,27	8.742,14
Itaim Bibi	MUC	001/18	23.780,45	13.622,78
Vila Mariana	MUC	002/17	7.937,38	8.225,16
Socorro	MQU**	001/17	1.495,75	7.011,92
Total	-	-	55.998,35	51.765,81

Fonte: SMUL/PMSP.

* Macroárea de Urbanização Consolidada.

** Macroárea de Qualificação da Urbanização.

Tabela 37 - Parque Augusta – Transferência efetivada em m² e localização dos empreendimentos receptores

Distrito	Macroárea	Nº certidão	Área cedida (m ²)	Área recebida (m ²)
Santo Amaro	MQU	001/19	20,15	1.671,30
Vila Mariana	MUC	002/19	40,29	3.735,76
Perdizes	MUC	003/19	64,54	5.965,34
Total	-	-	124,98	11.372,40

Fonte: SMUL/PMSP

A variação entre a área cedida e a área recebida em TDC é normal ao instrumento, decorre da fórmula de equivalência estabelecida e diretamente ligada ao valor da Outorga Onerosa por m² do imóvel receptor e do cedente. Tem como finalidade ajustar o valor do metro quadrado entre aquele imóvel que cede o potencial construtivo e aquele recebe este potencial, podendo significar um aumento ou diminuição dos m² em questão.

Contudo, percebe-se que no caso de TDC com doação de imóvel, este valor ao ter como razão o valor de CA igual a 0,1 na realidade seu efeito é multiplicar por 10 o potencial que o proprietário receberia, apresentando forte distorção e desproporcionalidade. Assim, há uma grande diferença entre área cedida e área recebida. A desproporcionalidade de potencial construtivo que o particular terá direito deixa de ser adquirido por meio de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

Considerações Finais

Transferência do Direito de Construir – TDC em Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

No período desde 1989 a 2019 foram emitidas 104 certidões de TDC em imóveis enquadrados como ZEPEC, correspondendo a um total de 359.777,17 m² de área cedida e 409.558,16 m² de área recebida. Os anos de 2018 e 2019 foram os que mais se destacaram desde 1989 na emissão de certidões de transferência do potencial construtivo. O distrito do Ipiranga concentrou desde 1988 o maior número de emissão de certidões de TDC em imóveis enquadrados como ZEPEC, seguido dos distritos Bela Vista, Consolação e Sé. A Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC concentrou quase 70% do total de certidões de TDC emitidas no município.

No período de 2014-2019 após a vigência do PDE-2014 houve a maior quantidade de declarações de potencial construtivo passível de transferência do município desde o ano de 1988, o que indica uma significativa dinamização na aplicação deste instrumento de proteção ao patrimônio cultural.

A maior quantidade de declarações de TDC (iniciais mais subsequentes) em imóveis enquadrados como ZEPEC está concentrada na Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC e na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, correspondendo estas duas macroáreas a quase a totalidade do município (98,34%).

O instrumento já havia sido regulamentado e aplicado pela Prefeitura anteriormente ao PDE 2014. A partir do PDE 2014 recebeu nova regulamentação e ajustes nas fórmulas de cálculo. O instrumento da TDC em ZEPEC está regulamentado e sendo aplicado, porém vem cumprindo parcialmente seus propósitos urbanos e ambientais, sendo necessários ajustes em sua regulamentação na revisão intermediária do PDE. Destaca-se, a importância da gestão dos dados e transparência da informação, sobre o status de implementação dos projetos arquitetônicos e Obras de restauro e conservação dos imóveis tombados que transferiram potencial construtivo, bem como viabilizar a publicação e atualização periódica do banco de dados, em formato aberto, dos casos de TDC (as emissões de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidões de Transferência de Potencial Construtivo) e a disponibilização da camada georreferenciada no GeoSampa (em formato aberto para download) com a série histórica de ocorrência do instrumento no Município, acompanhadas de atributos e metadados.

INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

Apresenta-se a seguir o relatório técnico baseado nos indicadores e banco de dados da Plataforma de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico, atualizados até 2019, bem como de informações disponíveis nas secretarias e órgãos municipais sobre os Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana, definidos entre os Arts. 134 e 149, Capítulo III, Seção III do PDE (Lei Municipal nº 16.050/14).

O trabalho foi efetuado com a finalidade de fornecer subsídios técnicos para pautar o debate do processo de revisão intermediária do PDE 2014, prevista para 2021. Encontra-se estruturado na mesma ordem que as cinco subseções do texto da lei de modo facilitar a compreensão e contextualização dos instrumentos conforme a evolução cronológica, identificação dos principais entes proponentes e etapas de implementação, bem como do enquadramento e dimensão territorial dos instrumentos empreendidos desde a aprovação da lei.

Projetos de Intervenção Urbana (PIU)

Os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) são estudos técnicos previstos no PDE, sob responsabilidade do poder público municipal, elaborados de forma participativa, com objetivo de promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação, preferencialmente localizadas na Rede de Estruturação e Transformação Urbana.

Além das disposições do PDE, o artigo 15 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16) estabeleceu a necessidade de elaboração de projetos de intervenção urbana para a definição de parâmetros urbanísticos adequados às especificidades das Zonas de Ocupação Especial (ZOE), que abrigam equipamentos notáveis, como aeroportos, centros de eventos,

complexos desportivos, de lazer e cultura, observados os Coeficientes de Aproveitamento Máximo, por macroáreas, definidos no Quadro 2A do PDE.

Outra tipologia de projeto de intervenção urbana foi definida pelas Leis nº 16.211/2016 e 16.703/2017, que autorizaram a concessão de terminais municipais de ônibus e determinaram a realização de PIUs para definição de ações de qualificação e reestruturação urbana nas imediações (áreas de influência), em um raio de 600m de cada terminal.

A Lei nº 16.833/2018 também determinou a elaboração de projeto de intervenção urbana para a implantação do Parque Minhocão, motivada pelo artigo 375 do PDE, que estabelecia a necessidade de lei específica determinando a gradual restrição ao transporte individual motorizado no Elevado Costa e Silva, definindo prazos até sua completa desativação como via de tráfego, sua demolição ou transformação, parcial ou integral, em parque. Esta lei, que motivou a elaboração do PIU Minhocão, foi declarada inconstitucional em 2021 e perdeu sua eficácia.

Os projetos de intervenção urbana podem ser elaborados em diferentes escalas territoriais, desde um lote, uma localidade ou uma região da cidade. Seu rito, regulamentado pelo Decreto Municipal nº 56.901/2016, prevê a realização de diagnósticos socioterritoriais, a definição de um perímetro de intervenção e de um programa de interesse público, que devem ser submetidos à consulta pública. A partir destes elementos e das contribuições recebidas, podem ser desenvolvidas propostas urbanísticas, sociais, ambientais, econômico-financeiras e de gestão democrática, que também são submetidas à consulta pública para seu aperfeiçoamento, antes do encaminhamento do Projeto de Lei à Câmara de Vereadores ou da edição de decreto pelo Executivo Municipal (nos casos de PIUs em ZOE).

Os PIUs podem compreender ações como chamamentos públicos, desapropriações, incorporações e o reordenamento urbanístico integrado e podem ser implantados através dos instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana previstos no PDE, como Operação Urbana Consorciada, Concessão Urbanística, Área de Intervenção Urbana e Área de Estruturação Local.

Desde 2014 foram elaborados 18 projetos de intervenção urbana, sendo 14 (78%) de proposição da própria Prefeitura de São Paulo e 4 (22%) de proposição externa. Dos PIUs propostos pela Prefeitura, 5 (36%) tiveram como objeto o ordenamento e a reestruturação urbana de setores e subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana, 6 (43%) a regulação de ZOE, 3 (21%) a reestruturação urbana do entorno de terminais de ônibus e 2 (14%) o ordenamento e reestruturação de localidades específicas. Dos 4 PIUs que tiveram proposições externas à Prefeitura de São Paulo, 3 (75%) foram propostos pela iniciativa privada e 1 (25%) foi proposto pelo Governo do Estado de São Paulo.

Do total de PIUs elaborados, 9 (50%) foram concluídos. Destes concluídos, 4 (44%) tem como objeto a regulação de ZOE e estão vigentes por decreto. Os demais (5 projetos – 56%) foram veiculados por projetos de lei e estão em tramitação na Câmara Municipal, tendo como objeto setores e subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM). Em relação aos outros 9 projetos não concluídos, 5 (56%) estão suspensos, 3 (33%) estão em elaboração e 1 (11%) está em revisão pela SP Urbanismo.

Em cumprimento às determinações do Art. 76, §3º do PDE, o Executivo Municipal encaminhou à Câmara de Vereadores, nos prazos estabelecidos, os projetos de lei que instituem os projetos de intervenção urbana dos subsetores do Setor Orla Ferroviária e Fluvial (Arcos Tamanduateí, Tietê, Jurubatuba e Pinheiros) da Macroárea de Estruturação Metropolitana que, em conjunto com o PIU do Setor Central desta mesma macroárea, constituem os projetos de intervenção urbana mais relevantes para o ordenamento e a reestruturação urbana da cidade definidos pelo PDE. Cabe destaque o caso do PIU Arco Tietê, que foi retirado da Câmara Municipal em 2017 para revisão, a pedido da Prefeitura, cuja elaboração encontra-se em curso.

O Quadro 1 apresenta os projetos de intervenção urbana iniciados em ordem cronológica, com as respectivas denominações, entes proponentes e etapas de execução.

Quadro 1 - PIUs – Cronologia, proponentes e status

Data	Nome do PIU	Proponente	Status
01/05/2014	Bairros Tamanduateí	Poder Público	CMSP Substitutivo PL 723/2015
11/04/2016	Rio Branco	Poder Público	Suspensão pelo Executivo
11/07/2016	NESP	Privado	Decreto 57.569/2016, em licenciamento
29/07/2016	Vila Leopoldina	Privado	Em tramitação na CMSP – PL n. 428/2019
01/02/2017	Terminal Capelinha	Poder Público	Processo de concessão suspenso pelo TCMSP
01/02/2017	Terminal C. Limpo	Poder Público	Processo de concessão suspenso pelo TCMSP
01/02/2017	Terminal P. Isabel	Poder Público	Decreto 58.368/18
01/02/2017	Arco Jurubatuba	Poder Público	Em tramitação na CMSP - PL n. 204/2018
04/08/2017	Nações Unidas	Poder Público	Suspensão pelo Executivo
30/08/2017	Vila Olímpia	Privado	Suspensão pelo Executivo
06/10/2017	Pacaembu	Poder Público	Decreto 58.226/2018
14/11/2017	Anhembi	Poder Público	Decreto 58.623/19
11/12/2017	Setor Central	Poder Público	PL n.712/2020 Em análise na CMSP
13/09/2018	Arco Pinheiros	Poder Público	CMSP - PL 427/2019
16/04/2019	Minhocão	Poder Público	Em elaboração pela SP Urbanismo
30/09/2019	Arco Tietê	Poder Público	Em revisão pela SP Urbanismo
11/10/2019	Jockey Club	Poder Público	Em elaboração pela SP Urbanismo
19/02/2020	Ginásio do Ibirapuera	Poder Público (Estado de SP)	Em elaboração pela SP Urbanismo

Fonte: Monitoramento PDE. Elaboração: SMUL/PLANURB, 2021.

Os projetos de intervenção urbana apresentam dimensões territoriais bem variadas e utilizam diferentes instrumentos para viabilizar os objetivos e as diretrizes previstos no PDE.

Observa-se que a maioria dos projetos de intervenção urbana (7 – 39%) não ultrapassa 50 hectares. Outros 5 PIUs (28%) têm entre 50 e 200 ha, apenas 1 (6%) tem entre 200 e 1000 ha e 5 (28%) têm áreas superiores a 1.000 ha. Os projetos com maior extensão territorial correspondem aos setores e subsetores da Macroárea de Estruturação Metropolitana (PIUs dos Arcos Tietê, Tamanduateí, Jurubatuba e Pinheiros e Setor Central). Nestes projetos são propostas Operações Urbanas Consorciadas (OUC), Áreas de Intervenção Urbana (AIU) e Áreas de Estruturação Local (AEL).

Os PIUs associados aos terminais de ônibus, de extensão territorial de pouco menos de 100 ha, têm suas ações de requalificação urbana lastreadas em Áreas de Estruturação Local (AEL). Até o momento foram desenvolvidos PIUs para dois terminais na região sudoeste (Campo Limpo e Capelinha) e para o Terminal Princesa Isabel, localizado na região central.

Os PIUs de menor extensão territorial correspondem aos PIUs de Zonas de Ocupação Especial – ZOE que, por objetivarem a regulação especial destas zonas de uso e não possuírem, em sua maioria, programa de intervenções, não possuem instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana para viabilizar sua implantação. Dentre os PIU localizados em ZOE, o PIU NESP é o maior deles, tendo como objeto a criação de um novo entreposto atacadista de alimentos no extremo noroeste da cidade, nas proximidades do trecho norte do Rodoanel. A maior parte dos PIUs em ZOE (PIUs Pacaembu, Anhembi, Ginásio do Ibirapuera e Jockey Club) se insere em um contexto de modernização física e programática destes equipamentos, que, em geral, prevêem a introdução de novas tecnologias, edificações e atividades para atraírem um público mais amplo. No caso dos equipamentos públicos, tais projetos estão associados a iniciativas de parcerias público-privado (PPP).

O detalhamento do rito destes projetos pode ser acompanhado através da Plataforma de Monitoramento dos PIU¹¹, desenvolvida e atualizada por

SPUrbanismo especificamente para apresentar o conteúdo dos estudos, o processo participativo e os atos administrativos de cada projeto, possibilitando o acompanhamento de sua evolução até sua conclusão.

No Quadro 2, são apresentadas as respectivas extensões territoriais, em hectares, e instrumentos urbanísticos previstos.

Quadro 2 - PIU por área, enquadramento territorial e Instrumentos previstos

Nome do PIU	Área (ha)	Enquadramento Territorial	Instrumentos Previstos
Terminal Capelinha	91,96	EETU	AEL
Terminal C. Limpo	98,06	EETU	Não definido
Terminal P. Isabel	98,07	EETU	Não definido
Minhocão	174,07	EETU	Não definido
Bairros Tamanduateí	1.640,66	MEM	OUC
Rio Branco	26,35	MEM	Não definido
Arco Tietê	5.380,35	MEM	AIU e OUC
Arco Jurubatuba	2.192,05	MEM	AIU
Vila Leopoldina-Villa Lobos	31,24	MEM	AIU
Setor Central	2.089,01	MEM	AIU
Arco Pinheiros	1.467,35	MEM	AIU e AEL
Vila Olímpia	26,85	MEM	Não definido
Nações Unidas	15,16	ZOE	Não definido
NESP	600,92	ZOE	Parâmetros urbanísticos
Pacaembu	6,99	ZOE	Parâmetros urbanísticos
Anhembí	46,45	ZOE	Parâmetros urbanísticos
Jockey Club	116,64	ZOE	Perímetro de Regulação Urbanística
Ginásio do Ibirapuera	9,47	ZOE	Perímetro de Regulação Urbanística

Fonte: Monitoramento PDE. Elaboração: SMUL/PLANURB, 2021.

Operações Urbanas Consorciadas (OUC)

As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) são instrumentos de intervenção urbanística e ambiental concertada, de iniciativa pública, implantados em determinados perímetros do território mediante lei municipal específica, nas quais participam os proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

A partir da adesão de interessados na alienação de potencial construtivo adicional ou na aquisição de parâmetros urbanísticos especiais definidos em lei específica, a Prefeitura obtém recursos a serem utilizados exclusivamente no pagamento de Obras e desapropriações necessárias à implantação do Programa de Intervenções da OUC. Com exceção da Operação Urbana Centro, a alienação de potencial construtivo adicional ou a venda de parâmetros urbanísticos especiais por parte da Prefeitura é feita de forma indireta, por meio de leilões de títulos mobiliários denominados Cepacs (Certificados de Potencial Adicional de Construção). Os cepacs podem ser livremente negociados entre adquirentes e interessados, até serem vinculados a empreendimentos imobiliários para sua conversão em parâmetros, conforme as regras estabelecidas na legislação.

As primeiras Operações Urbanas foram instituídas na cidade ainda na década de 1990, antes da aprovação do Estatuto da Cidade ([Lei Federal nº 10.257/ 2001](#)). Após este marco, as operações urbanas Faria Lima e Água Branca passaram por processos de alterações das formas de alienação e gerenciamento dos estoques de potencial adicional de construção, bem como de fortalecimento da gestão democrática e se tornaram Operações Urbanas Consorciadas. A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi a primeira a utilizar as disposições do Estatuto da Cidade e foi objeto de alterações posteriores relativas a melhoramentos públicos.

As OUC são geridas através de Grupos de Gestão coordenados pela SPUrbanismo, com participação paritária de representantes de órgãos públicos e da sociedade civil. Tal processo tem como exceção a Operação Urbana Centro, que permanece não

consoiciada, tal como sua concepção inicial em 1997, sendo gerida por uma Comissão Executiva, com competências de análise da adesão de empreendimentos.

O PDE recepcionou as quatro OUCs vigentes (Centro, Faria Lima, Água Espreada e Água Branca) e determinou a revisão da Operação Urbana Centro. O projeto de lei do PIU Setor Central propõe a revogação da Operação Urbana Centro e a criação de uma Área de Intervenção Urbana.

Em conformidade com as disposições do Estatuto da Cidade, o PDE autoriza a Prefeitura a criar novas Operações Urbanas Consorciadas, restritas à Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), com prioridade para os subsetores Arco Tamandateí, Arco Tietê, Arco Jurubatuba e Arco Pinheiros. Destes, apenas os projetos de lei dos PIUs Arco Tamandateí e Arco Tietê preveem a criação de novas OUCs.

Tais projetos de lei encontram-se em análise pelo legislativo municipal e, se aprovados, podem elevar para 5 o número de Operações Urbanas Consorciadas na cidade.

O Monitoramento do PDE aponta que, entre 2014 e 2019, foram licenciados nas OUCs 288 empreendimentos, que representaram um acréscimo de 5.568.816 m² de área construída nos perímetros das quatro operações urbanas vigentes. No mesmo período, houve cinco leilões de cepacs das OUCs Água Branca e Faria Lima, com a venda de 139.605 cepacs. A síntese dos recursos arrecadados (valores não corrigidos) e cepacs vendidos no período é apresentada no Quadro 3.

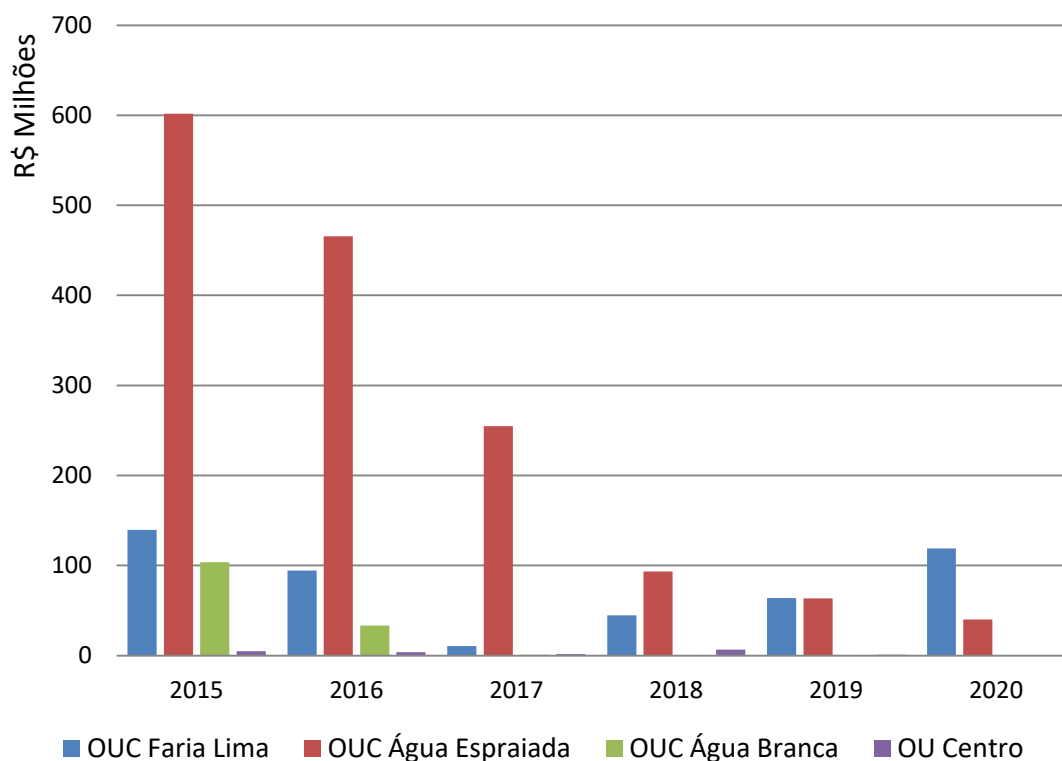
Quadro 3 - Operações Urbanas Consorciadas – recursos arrecadados e cepacs

	OUC ÁGUA BRANCA		OUC FARIA LIMA		OU CENTRO	TOTAL ANUAL CEPAC
	Arrecadação (Leilão + Colocação Privada) (R\$)	CEPACs Adquiridos	Arrecadação (Leilão + Colocação Privada) (R\$)	CEPACs Adquiridos	Arrecadação (R\$)	
2014	-	-	-	-	-	-
2015	9.288.000,00	6.000	185.604.773,19	28.419	-	34.419
2016	-	-	15.707.079,05	2.405	-	2.405
2017	-	-	63.879.809,00	9.781	-	9.781
2018	-	-	-	-	4.341.655,16	-
2019	-	-	1.636.893.000,00	93.000	-	93.000
2020	-	-	-	-	-	-

Fonte: SP Urbanismo. Elaboração: SMUL/PLANURB, 2021.

Obs.: Não houve arrecadação de recursos e venda de cepacs na OUC Água Espreada no período.

Em relação às despesas com intervenções urbanísticas, utilizando dados da Secretaria Municipal da Fazenda, considerando as despesas liquidadas a partir de 2015 (ano em que as operações urbanas passaram a ser especificadas como unidades de dotação orçamentária), temos o panorama expresso no Gráfico 36:

Gráfico 36 - Operações Urbanas Consorciadas – despesas com intervenções

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças - SF. Elaboração: SMUL/PLANURB, 2021.

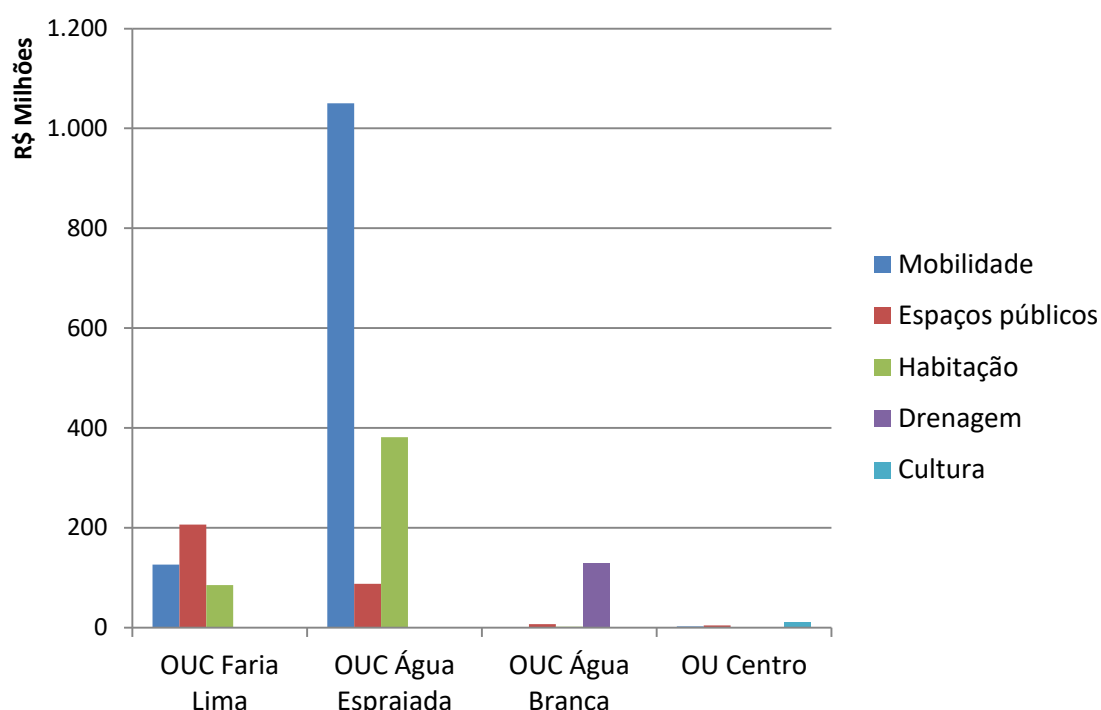
Descrição do gráfico

O Gráfico 36 é formado por barras verticais coloridas e retrata o valor das despesas com intervenções ocorridas em milhões de reais em cada uma das 4 Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) por ano, entre 2016 e 2020. A barra em azul representa a OUC Faria Lima, em vermelho a OUC Água Espraiada, em verde a OUC Água Branca, em roxo a OUC Centro. A interpretação dos dados do gráfico foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Operação Urbana Consorciada	Total de despesas com intervenções por ano - em reais					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Água Branca	103.726.028,90	33.280.305,57	966.589,74	35.172,68	165.070,76	33.231,32
Água Espraiada	601.742.721,55	465.523.059,24	254.604.772,11	93.271.908,74	63.522.251,23	40.154.971,72
Centro	4.865.693,58	3.829.892,68	1.569.348,96	6.535.185,47	1.065.389,83	681.332,73
Faria Lima	139.696.908,62	94.563.235,84	10.387.952,93	44.811.987,40	63.898.717,48	64.646.350,80
Total Geral	850.031.352,65	597.196.493,33	267.528.663,74	144.654.254,29	128.651.429,30	105.515.886,57

Em relação à natureza das intervenções realizadas no mesmo período de 2015 a 2020, há uma grande variação anual entre as operações urbanas. Tendo por base as classificações por Subfunção e Programa da base de dados de Execução Orçamentária, as despesas liquidadas por Operação Urbana foram sintetizadas conforme os gráficos a seguir.

Gráfico 37 - Operações Urbanas Consorciadas – Natureza das intervenções



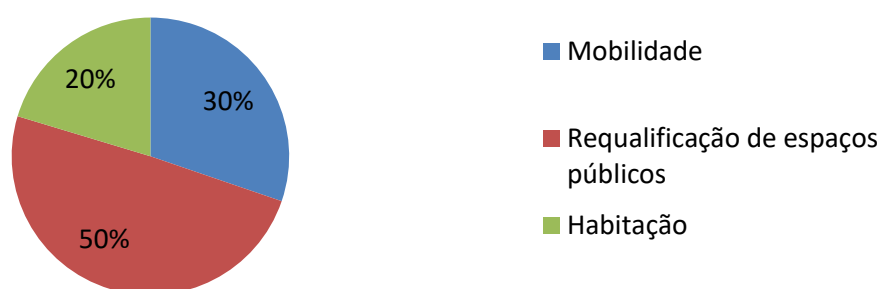
Fonte: Secretaria Municipal de Finanças - SF. Elaboração: SMUL/PLANURB, 2021.

Descrição do gráfico

O Gráfico 37 é formado por barras verticais coloridas e retrata o valor total das despesas em milhões de reais por natureza das intervenções ocorridas em cada uma das 4 Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) de 2015 a 2020. A barra em azul representa investimentos em Mobilidade, em vermelho em Espaços Públicos, em verde em Habitação, em roxo em Drenagem e em azul claro em Cultura. A interpretação dos dados do gráfico foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Natureza da despesa	Valor total em reais da natureza das intervenções por Operação Urbana Consorciada no período 2015-2020			
	Faria Lima	Água Espraiada	Água Branca	Centro
Mobilidade	126.430.942,45	1.050.284.656,88	7.109.148,33	2.205.758,42
Espaços públicos	206.569.566,59	87.417.763,95	1.503.617,78	4.445.199,10
Habitação	85.004.644,03	381.117.263,76	129.593.632,86	917.189,18
Drenagem	0,00	0,00	0,00	0,00
Cultura	0,00	0,00	0,00	10.978.696,55

Gráfico 38 - OUC Faria Lima – despesas com intervenções por natureza 2015-2020



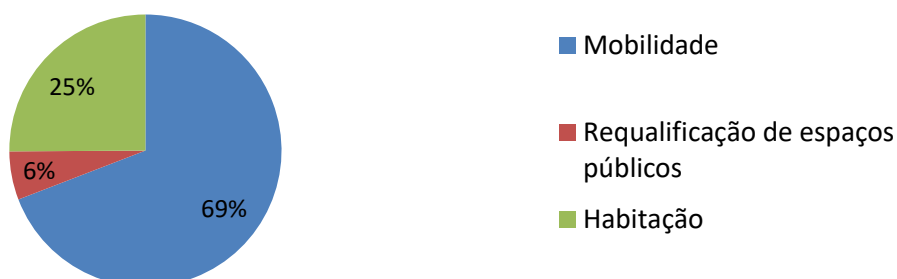
Fonte: Secretaria Municipal de Finanças - SF. Elaboração: SMUL/PLANURB, 2021

Descrição do gráfico

O Gráfico 38 está em formato de pizza e representa os valores percentuais por natureza de despesa na Operação Urbana Consorciada Faria Lima entre os anos de 2015 e 2020. A fatia do gráfico em cor azul representa as despesas com Mobilidade, em vermelho as despesas com Requalificação de espaços públicos e em verde as despesas com Habitação. A interpretação dos dados do gráfico foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Natureza da intervenção	Percentual das despesas por Natureza da intervenção
Mobilidade	30%
Requalificação de espaços públicos	50%
Habitação	20%

Gráfico 39 - OUC Água Espraiada – despesas com intervenções por natureza 2015-2020



Fonte: Secretaria Municipal de Finanças - SF. Elaboração: SMUL/PLANURB, 2021

Descrição do gráfico

O Gráfico 39 está em formato de pizza e representa os valores percentuais por natureza de despesa na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada entre os anos de 2015 e 2020. A fatia do gráfico em cor azul representa as despesas com Mobilidade, em vermelho as despesas com Requalificação de espaços públicos e em verde as despesas com Habitação. A interpretação dos dados do gráfico foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Natureza da intervenção	Percentual das despesas por Natureza da intervenção
Mobilidade	69%
Requalificação de espaços públicos	6%
Habitação	25%

Gráfico 40 - OUC Água Branca – despesas com intervenções por natureza 2015-2020



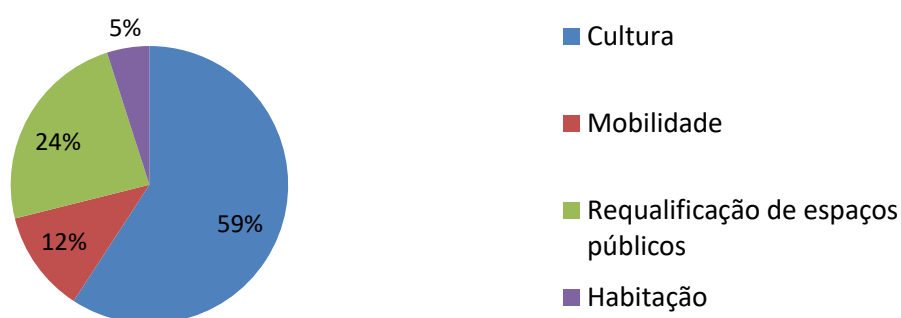
Fonte: Secretaria Municipal de Finanças - SF. Elaboração: SMUL/PLANURB, 2021

Descrição do gráfico

O Gráfico 40 está em formato de pizza e representa os valores percentuais por natureza de despesa na Operação Urbana Consorciada Água Espreada entre os anos de 2015 e 2020. A fatia do gráfico em cor azul representa as despesas com Requalificação dos espaços públicos, em vermelho com habitação e em verde as despesas com Drenagem. A interpretação dos dados do gráfico foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Natureza da intervenção	Percentual das despesas por Natureza da intervenção
Requalificação de espaços públicos	5%
Habitação	1%
Drenagem	94%

Gráfico 41 - OU Centro – despesas com intervenções por natureza 2015-2020



Fonte: Secretaria Municipal de Finanças - SF. Elaboração: SMUL/PLANURB. 2021

Descrição do gráfico

O Gráfico 41 está em formato de pizza e representa os valores percentuais por natureza de despesa na Operação Urbana Consorciada Centro entre os anos de 2015 e 2020. A fatia do gráfico em cor azul representa as despesas Cultura, em vermelho com Mobilidade, em verde com Requalificação de espaços públicos e em roxo com habitação. A interpretação dos dados do gráfico foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Natureza da intervenção	Percentual das despesas por Natureza da intervenção
Cultura	59%
Mobilidade	12%
Requalificação de espaços públicos	24%
Habitação	5%

Pelo seu extenso histórico de implantação e adesão de empreendimentos, as operações urbanas consorciadas foram responsáveis por significativas transformações urbanísticas em seus perímetros, bem como pela implantação de diversas intervenções em espaços públicos, habitação social, mobilidade e drenagem. No período de vigência do PDE 2014, destacam-se as intervenções apresentadas no Quadro 4.

Quadro 4 - Operações Urbanas Consorciadas – principais intervenções 2014-2020

Operação Urbana	Principais intervenções 2014-2020
OUC Faria Lima	Conjunto Habitacional Real Parque, requalificação do Largo da Batata (Fase 2), Ciclovia Faria Lima
OUC Água Espreada	Pontes Laguna e Itapaiúna, Parque do Chuvisco e Corredor Berrini
OUC Água Branca	Obras de macrodrenagem dos córregos Água Preta e Sumaré
OU Centro	Requalificação do Vale do Anhangabaú, Praça das Artes (Fase 2) e Rua do Gasômetro

Fonte: Gestão Urbana SP – SP Urbanismo - Cadernos Operações Urbanas.

Elaboração: SMUL/PLANURB, 2021

Áreas de Intervenção Urbana (AIU)

As áreas de intervenção urbana são porções de território, definidas em lei, destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e na promoção do desenvolvimento econômico, previstas no Projeto de Intervenção Urbanística elaborado para a área.

As áreas de intervenção urbana devem ter Conselhos Gestores paritários para exercício do controle social e acompanhamento sobre suas ações. As AIUs podem prever a criação de contas segregadas no Fundurb para vincular o investimento do

valor arrecadado com a alienação do potencial adicional de construção nos perímetros de abrangência e expandido.

Desde 2014, não foram instituídas áreas de intervenção urbana na cidade. Contudo, este instrumento foi proposto nos PIUs Arco Tietê, Arco Jurubatuba, Arco Pinheiros, Setor Central e Vila Leopoldina-Villa Lobos, cujos projetos de lei estão em tramitação no legislativo municipal.

Áreas de Estruturação Local (AEL)

As Áreas de Estruturação Local são porções do território destinadas à transformação urbana local mediante integração de políticas públicas setoriais, associadas à Rede de Estruturação da Transformação Urbana, implantadas por meio de Projetos de Intervenção Urbana, destinadas ao desenvolvimento urbano especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental.

Os Projetos de Intervenção Urbana das Áreas de Estruturação Local devem estar em consonância aos Planos Regionais Estratégicos, aos Planos de Bairro e aos planos setoriais das políticas dos Sistemas Urbanos e Ambientais. As AEL devem prever mecanismos de gestão e participação articulados às instâncias de representação vinculadas às Subprefeituras e, conforme a temática, aos Conselhos gestores de ZEIS.

Desde 2014, foi instituída apenas uma Área de Estruturação Local, decorrente do PIU Terminal Princesa Isabel (Decreto nº 58.368/2018). Porém, esta AEL ainda não foi implantada. Este instrumento também foi proposto nos PIUs dos Terminais de Ônibus Capelinha e Campo Limpo e no PIU Arco Pinheiros.

Concessão Urbanística

Com base em autorização legislativa específica, o Executivo municipal pode delegar, mediante concessão urbanística, a implantação de um Projeto de Intervenção Urbana em determinado perímetro. O ente concessionário pode ser uma empresa estatal municipal ou, mediante licitação, uma empresa ou conjunto de empresas em consórcio. As concessões urbanísticas devem ter Conselhos Gestores paritários para exercício do controle social e acompanhamento sobre suas ações.

O instrumento foi regulamentado pela Lei Municipal nº 14.917/ 2009 e está sujeito ao regime jurídico federal das concessões comuns e das parcerias público-privadas. No mesmo ano de 2009, a Lei nº 14.918 autorizou a Prefeitura a aplicar a concessão urbanística no perímetro do “Projeto Nova Luz”, que, todavia, não chegou a ser implementado. No período de vigência do PDE 2014 não foi proposta ou aprovada nenhuma nova concessão urbanística.

Considerações Finais

O PDE 2014 acolheu os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana pré-existent e criou as AEL. Este grupo de instrumentos possui graus variados de rebatimento territorial, complexidade, implantação e experimentação, possibilitando que a experiência adquirida pelo Executivo Municipal na gestão das operações urbanas consorciadas há cerca de 30 anos possa ser utilizada tanto na formulação quanto na implementação dos demais instrumentos. Por outro lado, as AEL demandam novos desafios da Administração Municipal, relativos à articulação institucional de políticas públicas setoriais (intersectorialidade) em territórios periféricos e com uma governança democrática em nível local.

Em relação à implantação dos Projetos de Intervenção Urbana, o Art. 134 do PDE previu a possibilidade da Prefeitura instituir incorporações imobiliárias, fundos de investimento imobiliário e o Reordenamento Urbanístico Integrado, cujo ineditismo

no âmbito do poder executivo municipal também representa um desafio para efetivação das ações previstas neste instrumento.

É importante destacar que, decorridos 7 anos da vigência do PDE, os Projetos de Intervenção Urbana mais relevantes para o ordenamento e a reestruturação territorial da cidade (previstos no art. 76) ainda não foram apreciados pela Câmara Municipal. Com isso, ficaram comprometidos os objetivos de desenvolvimento urbano e ambiental previstos para a Macroárea de Estruturação Metropolitana, um dos territórios estratégicos da Rede de Estruturação e Transformação Urbana, uma vez que as dinâmicas urbanas e imobiliárias que sustentam a captação de recursos específicos para a execução de transformações estruturais ancoradas em intervenções urbanas e ambientais neste território ficaram prejudicadas.

INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

Um dos grandes desafios no município de São Paulo é compatibilizar a proteção ambiental com o desenvolvimento urbanístico, social e econômico, haja vista o atual cenário que a cidade se encontra, decorrente de um acelerado processo de expansão urbana, sobretudo na segunda metade do século passado.

Para enfrentar esse desafio, foram definidas estratégias, das quais destacamos aqui os Instrumentos de Gestão Ambiental que, em consonância com o disposto na Política Nacional de Meio Ambiente, são responsáveis por estabelecer critérios para a recuperação ambiental, mitigação dos efeitos negativos de empreendimentos potencialmente degradadores do meio ambiente e estimulam a proteção de áreas vegetadas em lotes privados.

A seguir, é relatado o diagnóstico da aplicação no município de São Paulo dos Instrumentos de Gestão Ambiental (Estudo e Relatório de Impacto Ambiental, Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança, Estudo de Viabilidade Ambiental, Termo de Compromisso Ambiental, Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental e Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais).

Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA)

A avaliação de impactos ambientais e o licenciamento ambiental são instrumentos previstos na Política Nacional do Meio Ambiente há quarenta anos – Lei Federal nº 6938/81 – trata-se, portanto, de instrumentos consolidados importantes na mitigação e adaptação de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras.

Por meio da Resolução Conama nº 01/1986, ficaram estabelecidos critérios para a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental e o Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) para fins de licenciamento ambiental, no qual deve conter no mínimo:

- Diagnóstico ambiental da área de influência do projeto (meios físicos, bióticos e socioeconômicos).
- Análises de impactos ambientais.
- Definição de medidas mitigadoras.
- Elaboração do programa de acompanhamento e monitoramento.

Em São Paulo o EIA-RIMA é analisado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), órgão integrante do Sistema Nacional de Meio Ambiente (SISNAMA).

A Resolução CADES 207/2020 relaciona os empreendimentos de impacto local, ou seja, atividades cuja área de influência direta se encontre nos limites do município de São Paulo, que estão sujeitos ao licenciamento ambiental por meio da análise EIA/RIMA:

- Projeto de drenagem com retificação e canalização de córregos, exceto quando referentes aos Rios Tietê, Pinheiros, Tamanduateí e os das divisas municipais, com extensão igual ou superior a 1000 metros e área da seção de drenagem igual ou superior a 6 m²;
- Projetos viários com extensão igual ou superior a 3000 metros;
- Operações Urbanas;
- Terminal logístico e de container, cuja área seja igual ou superior a 50.000 m²;
- Sistemas de transporte coletivo urbano sobre trilhos ou pneus;
- Linhas de transmissão de energia elétrica ou subestações de energia elétrica com tensões nominais superiores a 230 kV.
- Os empreendimentos não listados na Resolução, mas que possam ser considerados efetiva ou potencialmente causadores de significativa degradação socioambiental estão sujeitos à Consulta Prévia.

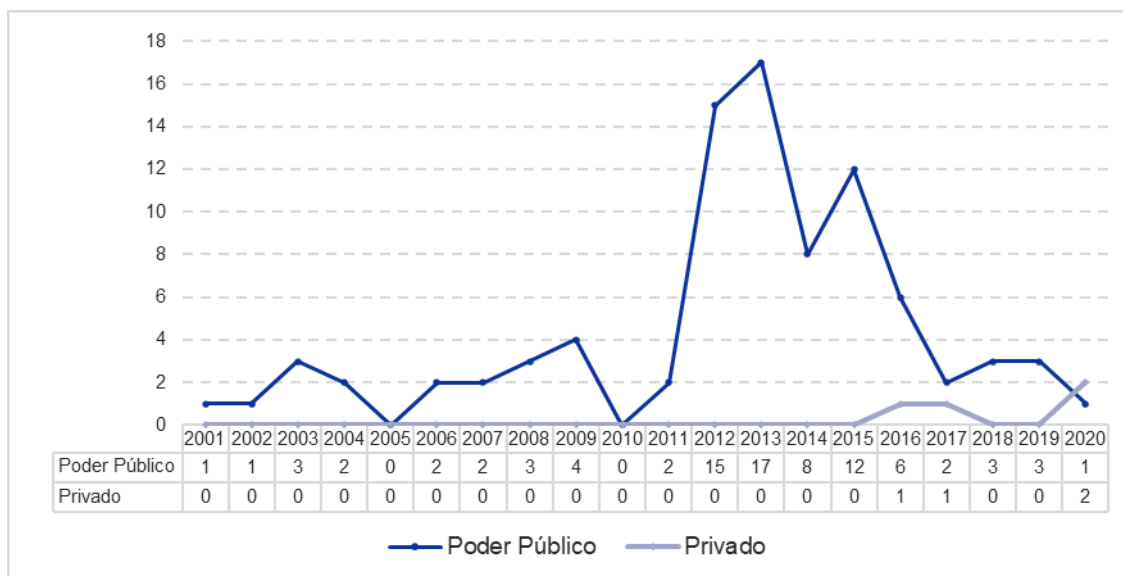
O EIA/RIMA para fins de licenciamento ambiental tem sido monitorado a partir dos dados de localização do empreendimento, tipo de licença (Prévia, Instalação e Operação), por proponente e categorias de atividades.

As licenças ambientais, atos administrativos que possibilitam a mitigação dos impactos ambientais associados à instalação e operação dos empreendimentos em processo de licenciamento ambiental, conforme apresentado no Relatório de Qualidade do meio Ambiente (RQMA)¹², são emitidas em três fases:

- Licença Ambiental Prévia (LAP) concedida na fase preliminar de planejamento do empreendimento ou atividade aprova sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implantação;
- Licença Ambiental de Instalação (LAI) autoriza a instalação do empreendimento ou atividade, de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante; e
- Licença Ambiental de Operação (LAO) autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação.

O período de análise para este relatório é de 2001 a 2020. Ao longo desses anos foram emitidas 91 licenças ambientais para as diferentes etapas (Prévia, Instalação e Operação) de 36 empreendimentos que apresentaram o EIA/RIMA.

A seguir, o Gráfico 42 mostra a distribuição por ano e por natureza do proponente, totalizando no período analisado: 87 licenças emitidas para empreendimentos propostos pelo Poder Público e 4 para a Iniciativa Privada:

Gráfico 42 - Licenças Ambientais emitidas por análise de EIA/RIMA

Fonte: SVMA. Elaboração SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 42, de linhas, apresenta a evolução por ano da quantidade de licenças ambientais emitidas por análise de EIA/RIMA por proponente: público e privado. A esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 18, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2001 a 2020, abaixo a quantidade de licenças emitidas em cada ano para o Poder Público e abaixo para o setor privado. As linhas em tons de azul demonstram a evolução de licenças emitidas cruzando o ano e a quantidade.

Os dados do gráfico 42, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Ano	Poder Público	Privado
2001	1	0
2002	1	0
2003	3	0
2004	2	0
2005	0	0
2006	2	0
2007	2	0
2008	3	0
2009	4	0
2010	0	0
2011	2	0
2012	15	0
2013	17	0
2014	8	0

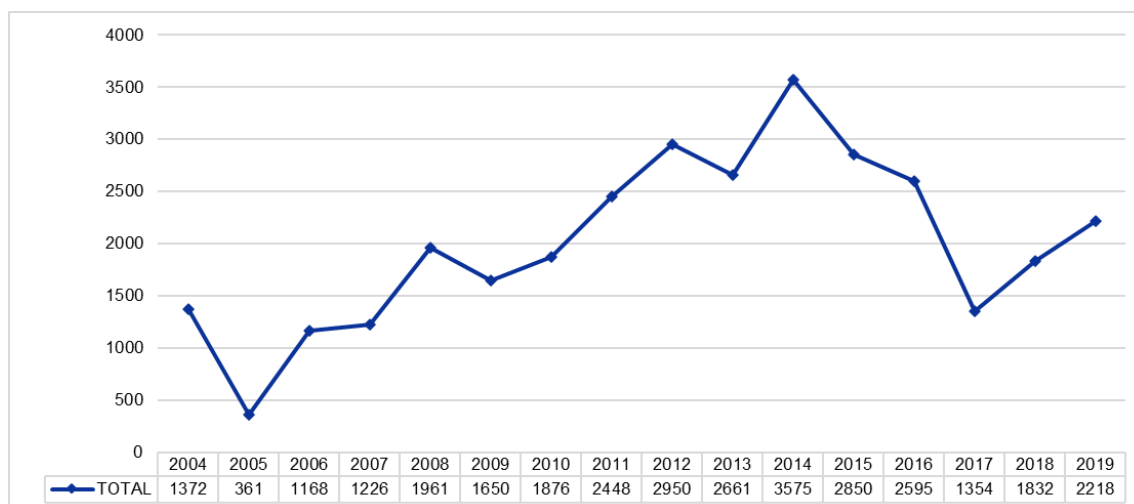
2015	12	0
2016	6	1
2017	2	1
2018	3	0
2019	3	0
2020	1	2

Fonte: SVMA. Elaboração SMUL/PLANURB

O tipo de empreendimento ou atividade analisada por meio do EIA/RIMA para obtenção da licença ambiental, conforme Resolução CADES 207/2020, faz com que mais de 90% sejam Obras públicas. Nota-se o pico de emissões de licenças entre os anos 2012 e 2015.

O Gráfico 43 apresenta o valor do investimento público por ano no Município com dados consultados no Quadro de Detalhamento de Despesa (QDD).

Gráfico 43 - Investimento Público (milhões R\$ / por ano)



Fonte: SMF. Elaboração SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 43, de linha, apresenta a evolução por ano do investimento público em milhões de reais. A esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 4000, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2004 a 2019, abaixo os valores investidos em cada ano. A linha na cor azul demonstra a evolução dos investimentos cruzando o ano e o valor.

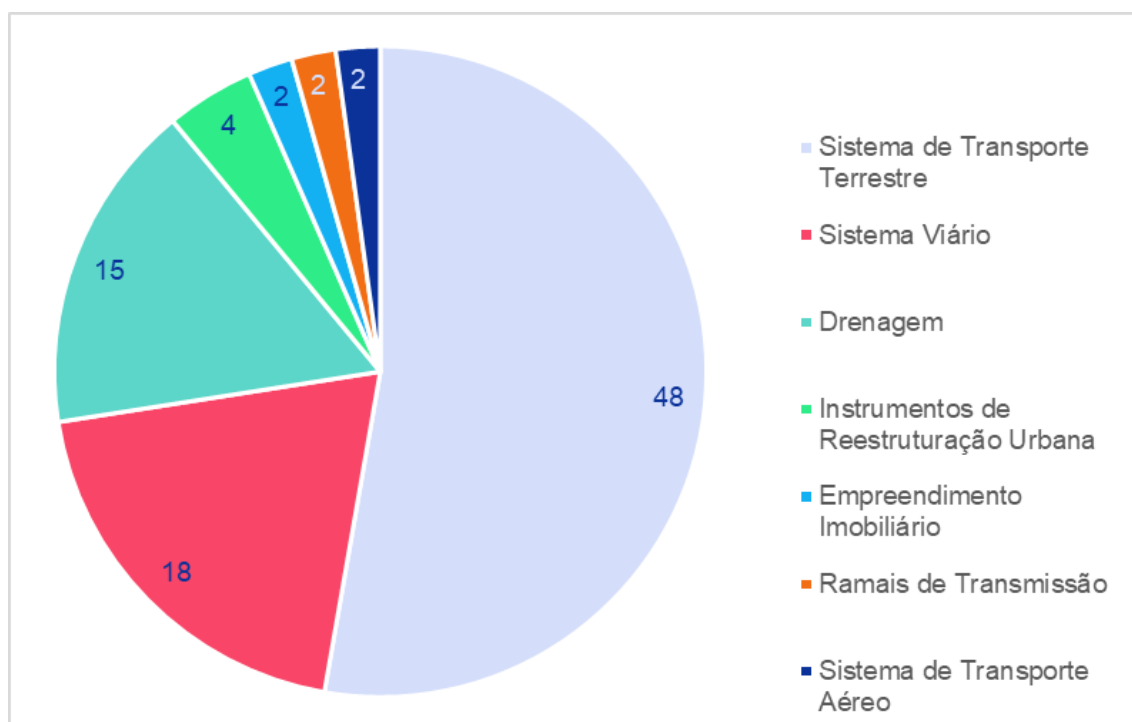
Os dados do gráfico 43, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Ano	Valores em milhões de reais
2004	1372
2005	361
2006	1168
2007	1226
2008	1961
2009	1650
2010	1876
2011	2448
2012	2950
2013	2661
2014	3575
2015	2850
2016	2595
2017	1354
2018	1832
2019	2218

Fonte: SMF. Elaboração SMUL/PLANURB.

A comparação entre os gráficos de licenças emitidas e de investimento público nos permite reconhecer que houve de fato maior investimento no Município entre os anos 2011 e 2016, cujos valores investidos ultrapassaram 2,45 bilhões de reais anuais.

O Gráfico 44 apresenta a participação das licenças emitidas por categoria de atividade, indicando onde houve mais investimento durante o período analisado:

Gráfico 44 - Licenças por Categoria de Atividade

Fonte: SVMA. Elaboração SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 44, de pizza, apresenta a participação das licenças emitidas por categoria de atividade. As categorias, em cores diferentes são as seguintes em ordem de maior participação para a menor: Sistema de Transporte Terrestre, Sistema Viário, Drenagem, Instrumentos de Reestruturação Urbana, Empreendimento Imobiliário, Ramais de Transmissão e Sistema de Transporte Aéreo.

Os dados do gráfico 44, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Categoria de Atividade	Quantidade de licenças emitidas
Sistema de Transporte Terrestre	48
Sistema Viário	18
Drenagem	15
Instrumentos de Reestruturação Urbana	4
Empreendimento Imobiliário	2
Ramais de Transmissão	2
Sistema de Transporte Aéreo	2

Fonte: SVMA. Elaboração SMUL/PLANURB.

Destacam-se as categorias do Sistema de Transporte Terrestre com 48 licenças, do Sistema Viário com 18 licenças e do Sistema de Drenagem com 15.

A seguir, alguns exemplos, consultado no RQMA, de exigências que condicionam a emissão das licenças ambientais nas três fases (LAP, LAI e LAO), para as três categorias destacadas no gráfico anterior e que demonstram os benefícios ambientais possibilitados pelo processo de licenciamento ambiental baseado na análise do EIA-RIMA.

Sistema de Transporte Terrestre

- Implantação de Programa de Controle e Manutenção dos Ônibus que vise garantir os níveis de emissão de poluentes dentro dos padrões regulamentados;
- Monitoramento da qualidade do ar e do ruído;
- Estabelecimento de programa de monitoramento visando mitigar riscos em construções.

Sistema Viário

- Incrementar a arborização das vias, canteiros e áreas livres;
- Melhorar as calçadas, sarjetas e meio-fio, com largura adequada à demanda de acessibilidade universal, e, quando possível, criar calçadas verdes, tornando as calçadas mais adequadas quanto à acessibilidade dos pedestres;
- Adequar a iluminação noturna a fim de garantir mais segurança;
- Instalação de Plano de Monitoramento e medidas mitigadoras de poluição do ar e de ruídos nas áreas lindeiras às Obras do sistema viário.

Sistema de Drenagem

- Proteção das paredes dos canais e controle do assoreamento;
- Implantação dos sistemas de microdrenagem, de proteção do leito viário e das áreas terraplanadas;

- Implantação de redes coletoras e interceptadoras de esgotos nos córregos das bacias atingidas pelo programa.

De forma geral, os benefícios advindos desse processo são convergentes com os seguintes objetivos do PDE:

“IX – Ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem;

X – Proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade;

XI – contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática, inclusive por meio da redução e remoção de gases de efeito estufa, da utilização de fontes renováveis de energia e da construção sustentável, e para a adaptação aos efeitos reais ou esperados das mudanças climáticas.”

Com relação à arborização exigida na fase de licenciamento ambiental, são estabelecidos Termos de Compromisso Ambiental (TCA), instrumento que terá sua análise em outra seção deste relatório, contudo, sublinha-se que as informações do TCA não indicam se o empreendimento foi um desdobramento de um EIA/RIMA, pois serão tratados na totalidade.

No que tange o fortalecimento da participação social na gestão urbana, objetivo XV do PDE, destacam-se as audiências públicas realizadas para apresentação dos empreendimentos propostos e discussão com a sociedade civil. No período de 2009 a 2016 foram realizadas 44 audiências públicas, veja na Tabela 38, a seguir:

Tabela 38 - Quantidade de Audiências Públicas realizadas para discussão do EIA/RIMA

Ano	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
Nº de Audiências Públicas	5	6	6	2	16	6	2	1

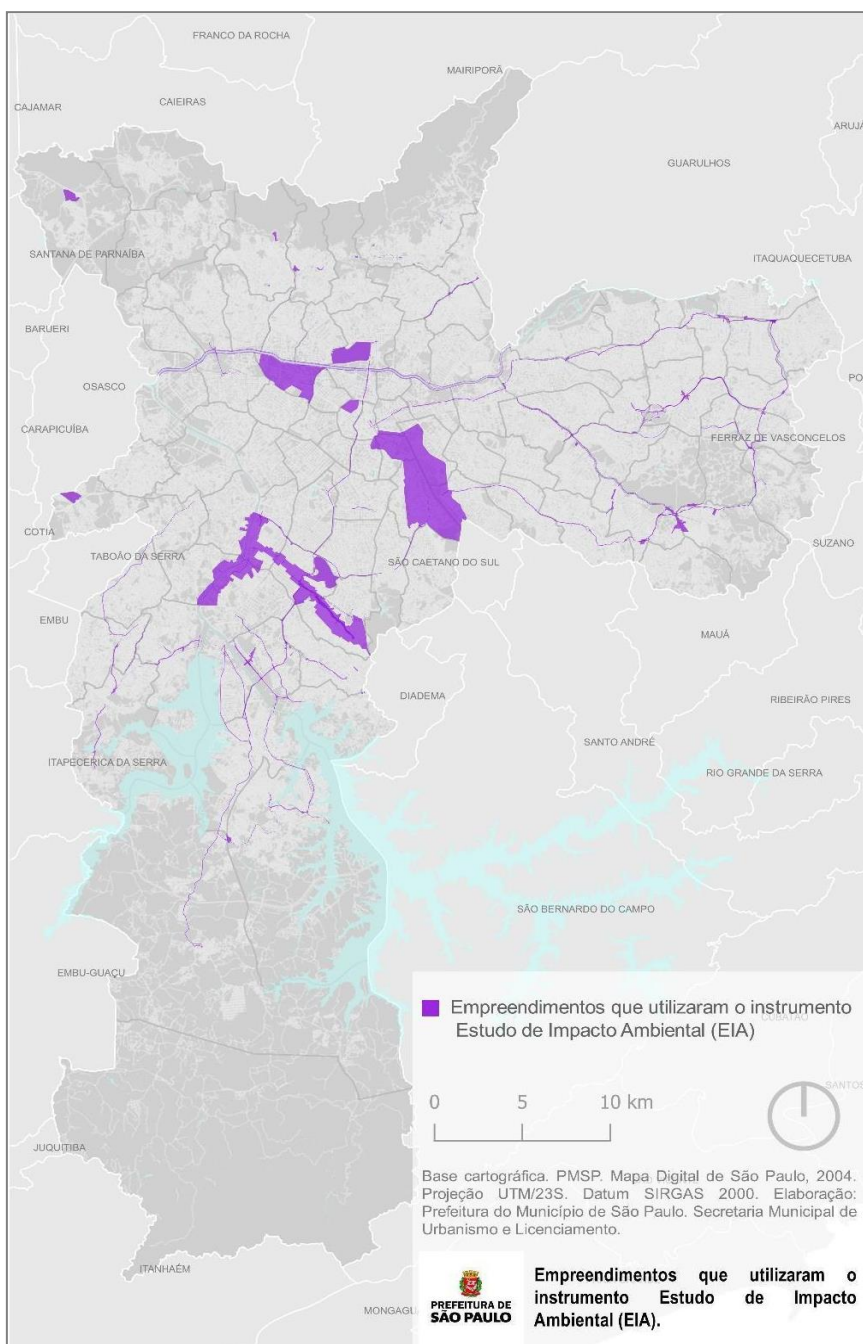
Fonte: SVMA (RQMA).

*As informações para EIA/RIMA são apenas para esse período.

As audiências públicas ocorrem na fase da Licença Ambiental Prévia e podem acontecer mais de uma vez para cada empreendimento.

A seguir, o Mapa 4 com a distribuição dos empreendimentos licenciados por meio da análise do EIA/RIMA.

Mapa 4 - Distribuição dos empreendimentos licenciados por meio do EIA/RIMA



Fonte: SVMA.

Descrição do mapa

O mapa 4 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos com a mancha urbana em cinza claro em oposição ao cinza escuro da área sem assentamentos urbanos. Com representação na cor lilás estão os empreendimentos que utilizaram o instrumento de Estudo de Impacto Ambiental para obtenção da licença ambiental.

Aponta-se a ocorrência predominante de empreendimentos lineares como corredores de ônibus e canalização de córregos fora do centro expandido do município e no interior do centro expandido predominam as Operações Urbanas Consorciadas.

Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV)

O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) é um instrumento de Política Urbana e Gestão Ambiental exigido para o licenciamento de determinados empreendimentos e atividades – tanto para novos empreendimentos como reformas – que apresentem significativos impactos ambientais, socioeconômicos e na infraestrutura urbana, para os quais será exigida a elaboração de um estudo e relatório prévio de impacto de vizinhança afim de mitigar e compensar tais efeitos.

A menção a empreendimentos geradores de impacto de vizinhança estava presente já na Lei Orgânica do Município (1990), no Código de Obras e Edificações (Lei Municipal nº 11.228/1992) e no Decreto Municipal nº 32.329/1992 que regulamentou tal dispositivo legal. Posteriormente foram elaborados o Decreto Municipal nº 34.713/1994 e o Decreto Municipal nº 58.028/2017, que em conjunto com o Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014), da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/2016) e alterações posteriores, trazem o arcabouço legal que define e determina as previsões legais a respeito do EIV/RIV.

O EIV/RIV tem como objetivo orientar adaptações à determinados empreendimentos em sua fase de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais, definindo medidas mitigadoras e compensatórias em relação a possíveis impactos negativos decorrentes da implantação de tais empreendimentos. Deste modo, tem por objetivo assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais,

culturais, urbanos e humanos presentes e disponíveis, de modo a evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio urbano e ambiental, contribuindo para manutenção e melhoria da qualidade de vida da população.

Assim, o EIV/RIV deverá ser constituído por um conjunto de análise, informações e dados quanto à adequação do empreendimento às condições do local de sua implantação, do entorno, possíveis impactos ambientais decorrentes de sua implantação (como produção e nível de ruído, interferência na cobertura vegetal existente, estudos sobre a fauna local, destinação final do entulho da obra, produção e volume de partículas em suspensão e fumaça), bem como as condições viárias da região. Conforme definido no §4º do Art. 151 do PDE:

"O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança deverão contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre:

I – O adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;

II – As demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;

III – As alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;

IV – Os efeitos da valorização imobiliária no perfil socioeconômico da área e da população moradora e usuária;

V – Os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;

VI – A geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII – Os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;

VIII – A geração de poluição ambiental e sonora na área;

IX – As águas superficiais e subterrâneas existentes na área;

X – O acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes."

Conforme disposto no artigo 110 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/2016) enquadram-se como Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) os empreendimentos que se enquadram nos seguintes parâmetros¹³:

- Uso industrial com área construída total igual ou superior a 25.000 m².
- Uso institucional com área construída total igual ou superior a 50.000 m².
- Uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 80.000 m².
- Uso residencial com área construída total igual ou superior a 80.000 m².
- Uso residencial que apresentem mais de 600 vagas de estacionamento.

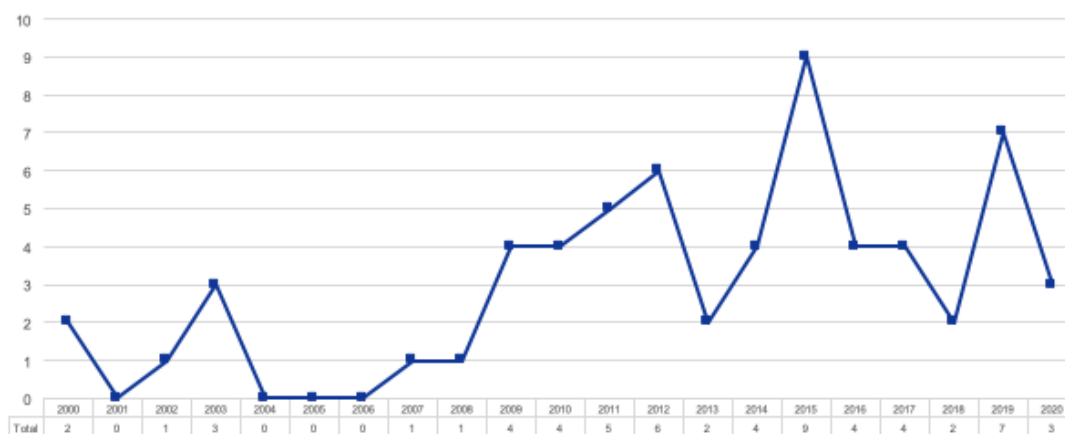
Ficam dispensados de apresentação de RIV¹⁴:

- O licenciamento de empreendimentos EHIS, EHMP e EZEIS¹⁵.
- No caso de reforma de projetos de empreendimentos anteriormente aprovados com análise do Relatório de Impacto de Vizinhança, desde que sejam mantidas as categorias de uso e não seja ampliada a área total de construção computável.
- No caso de reforma ou projetos modificativos de empreendimentos cujas Obras já tenham sido iniciadas, com acréscimo de área computável de até 20%, desde que mantida a categoria de uso.

- No caso de o empreendimento ser considerado como Polo Gerador de Tráfego (PGT) também é solicitada ao interessado a apresentação de Certidão de Diretrizes, emitida pela Secretaria Municipal de Transportes.

Os dados dos gráficos, tabelas e mapa apresentados a seguir foram extraídos da Plataforma de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico, a partir do banco de dados sistematizado pela Prefeitura do Município de São Paulo com o histórico dos casos de empreendimentos que se enquadraram nas exigências para elaboração do EIV/RIV. Neste banco de dados estão listados os 62¹⁶ casos de EIV/RIV registrados no Município conforme levantamento conjunto entre a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA) em registros administrativos e pesquisas no Diário Oficial da Cidade. Estão presentes dados individualizados e desagregados sobre cada EIV/RIV como: nome do estabelecimento, dados sobre localização, número do processo administrativo, número e tipo do alvará emitido, parecer técnico do CADES, certidão de diretrizes, além de informações sobre uso do empreendimento, área do terreno e área construída.

Gráfico 45 - Quantidade de EIV/RIV emitidos



Fonte: SMUL e SVMA.

Descrição do gráfico

O Gráfico 45, de linha, apresenta a evolução por ano da quantidade de licenças ambientais emitidas por análise de EIV/RIV. A esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 10, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2000

a 2020, abaixo a quantidade de licenças emitidas em cada ano. A linha em azul demonstra a evolução de licenças emitidas cruzando o ano e a quantidade.

Os dados do gráfico 45, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

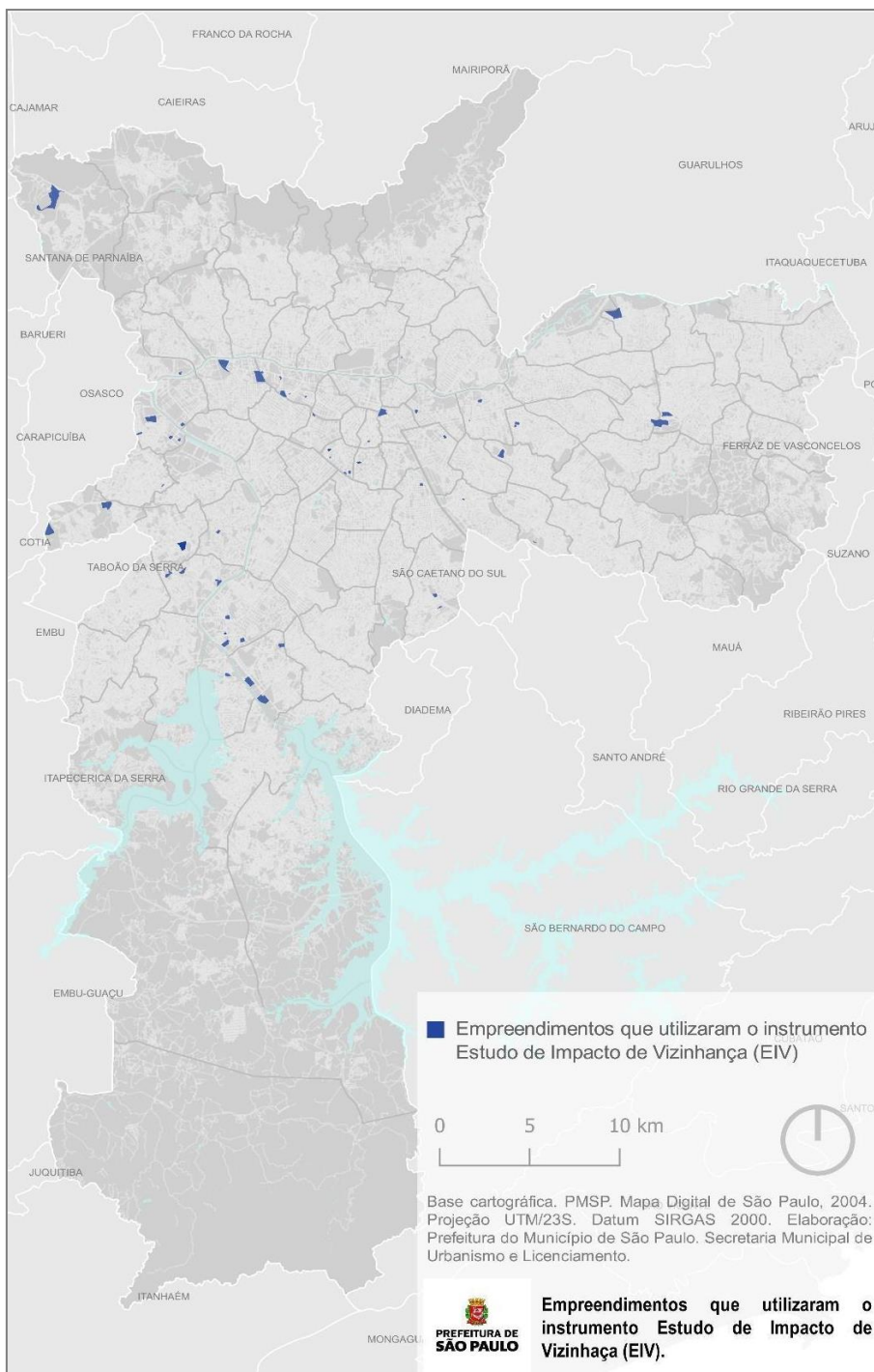
Ano	Quantidade de licenças emitidas
2000	2
2001	0
2002	1
2003	3
2004	0
2005	0
2006	0
2007	1
2008	1
2009	4
2010	4
2011	5
2012	6
2013	2
2014	4
2015	9
2016	4
2017	4
2018	2
2019	7
2020	3

Fonte: SMUL e SVMA.

O Gráfico 45 apresenta a quantidade de EIV/RIV emitidos, por ano, desde o início da série histórica disponível no banco de dados. Por meio destes dados é possível notar como a partir de 2009 houve um aumento dos casos de EIV/RIV na cidade, atingindo o maior valor da série histórica em 2015 quando na ocasião foram registrados 9 casos de EIV/RIV em um mesmo ano; de todo modo, é possível notar como este conjunto representa uma parcela muito pequena do contingente de empreendimentos licenciados no Município. No total da série histórica (de 2000 a 2020) há o registro de 62 casos de EIV/RIV. A título de comparação, apenas em 2019, foram emitidos mais de 900 alvarás de aprovação e execução e alvarás de execução para edificações novas em São Paulo¹⁷. Assim, os casos de EIV/RIV

representam, em média, menos de 1% do total de empreendimentos licenciados por ano pela Prefeitura.

Mapa 5 - Distribuição de empreendimentos analisados por meio do EIV/RVI



Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo.

Descrição do Mapa

O mapa 5 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos com a mancha urbana em cinza claro em oposição ao cinza escuro da área sem assentamentos urbanos. Com

representação na cor azul estão os empreendimentos que utilizaram o instrumento de Estudo de Impacto de Vizinhança para obtenção da licença de funcionamento.

Aponta-se a ocorrência predominante de empreendimentos nas subprefeituras de: Santo Amaro, Campo Limpo, Butantã, Lapa, Sé e Mooca.

Tabela 39 - Distribuição territorial da quantidade de EIV/RIV emitidos, por Macroárea

Macroárea	Qtde. EIV/RI V	% do total
Macroárea de Estruturação Metropolitana	29	46,8%
Macroárea de Urbanização Consolidada	11	17,7%
Macroárea de Qualificação da Urbanização	16	25,8%
Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana	3	4,8%
Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	3	4,8%

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo.

Em relação à distribuição territorial dos casos de EIV/RIV é possível notar pelo Mapa 5 como há uma considerável concentração de casos nas regiões centrais, ao longo de eixos de infraestrutura de transportes, regiões com urbanização consolidada e dotadas de maior infraestrutura urbana; ainda é possível notar como proporcionalmente há mais casos na Macroárea de Estruturação Metropolitana, região caracterizada pela oferta de grandes terrenos, ao longo dos principais eixos de infraestrutura da cidade, com processos de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo urbano: fatores estes que se alinham àqueles necessários para empreendimento de grande porte, como os geradores de impacto de vizinhança.

Tabela 40 - Distribuição da quantidade de EIV/RIV emitidos, por tipo de atividade

Categoria de uso (% do total)	Tipo de atividade	Qtde. EIV/RIV	% do total
Uso não residencial 71,0%	Centro de exposições e convenções	1	1,6%
	Complexo esportivo	2	3,2%
	Conjunto de escritórios, serviços e/ou comércio	9	14,5%
	Ensino	10	16,2
	Indústria e logística	9	14,5
	Religioso	1	1,6%
	Saúde	6	9,7%
	Shopping Center	6	9,7%
Uso residencial 21,0%	Conjunto residencial	13	21,0%
Uso misto 8,0%	Conjunto de uso misto	5	8,0%

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo.

Em relação à categoria de uso dos empreendimentos enquadrados dentro dos parâmetros exigidos para elaboração do EIV/RIV há uma considerável concentração dos casos de usos não residenciais, correspondendo à 71,0% do total de casos. Dentre estes se destacam a implementação de estabelecimentos de ensino; conjuntos de escritórios, serviços e/ou comércio; indústria e logística; saúde e shoppings centers. Os casos de empreendimentos de uso residencial correspondem a 21,0% do total e empreendimentos de uso misto à 8,1% do total.

Tabela 41 - Distribuição da quantidade de EIV/RIV emitidos, por tipo de licenciamento¹

Tipo de licenciamento	Qtde. EIV/RIV	% do total
Licenciamento de edificação nova	22	35,5%
Licenciamento de reforma	22	35,5%
Processo de emissão de alvará em andamento	13	21,0%
Outros	5	8,1%

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo.

1 Estão compreendidos: alvará de aprovação; alvará de aprovação e execução; auto de regularização; e respectivos projetos modificativos destes alvarás.

Quanto ao tipo de licenciamento dos empreendimentos para os quais foi exigida a elaboração de EIV/RIV nota-se que não há o predomínio de um tipo específico de licenciamento: há uma distribuição equilibrada de casos de licenciamento de edificações novas (correspondendo a 35,5% do total) e licenciamento de reformas (também correspondendo a 35,5% do total). Há ainda a identificação de 21,0% dos casos de EIV/RIV elaborados, mas cujo alvará ainda não foi emitido e 8,1% dos casos em que não foi possível localizar o alvará.

Tabela 42 - Distribuição da quantidade de EIV/RIV emitidos, por porte do empreendimento

Porte do empreendimento (m ² de área construída total)	Qtde. EIV/RIV	% do total
Até 50 mil m ²	14	22,6%
Maior que 50 mil m ² e menor que 100 mil m ²	12	19,4%
Maior que 100 mil m ² e menor que 200 mil m ²	22	35,5%
Maior que 200 mil m ²	7	11,3%
Informação não presente no alvará	7	11,3%

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo.

Em relação ao porte destes empreendimentos, adotaram-se faixas de categorias para facilitar a organização dos dados. Nota-se que, de fato, os casos de EIV/RIV referem-se ao licenciamento de edificações de grande porte (tanto no caso de edificações novas como de reformas), com uma metragem de área construída considerável: cerca de 46,8% do total de casos é de empreendimentos com mais de 100 mil m² de área construída.

Nesta tabela não estão sendo considerados os valores de "área construída computável" ainda que este tenha sido o parâmetro exigido para boa parte dos empreendimentos que realizaram EIV/RIV, conforme era a regra vigente pelo Decreto Municipal nº 34.713/1994, posteriormente alterada pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/2016), quando se passou a adotar o parâmetro de "área construída total". De toda forma, o objetivo da Tabela 4 é versar sobre o porte de tais empreendimentos e a dimensão dos impactos que os empreendimentos dessa magnitude representam para seu entorno. A título de comparação, entre 2015 e 2019, foram licenciados cerca de 31.471.240 m² de área construída no Município sendo os casos de EIV/RIV cerca de 2.497.725 m²; o que significa que, ainda que o total de casos de EIV/RIV representem menos de 1% da quantidade de licenciamentos em São Paulo, ao considerarmos sua participação no total de m² de área construída licenciada este contingente cresce significativamente e passa a representar um valor próximo à 8% do total licenciado pela Prefeitura¹⁸.

Apreende-se também, do conjunto de gráficos, tabelas e mapa que, apesar do EIV/RIV estar contido no texto da lei do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014) o fato do mesmo não ter introduzido substanciais mudanças na redação de regulamentação do referido instrumento, não é possível notar alterações significativas no comportamento dos dados no período "pré" e "pós" PDE/2014. Assim, o PDE não se constitui propriamente como um marco para avaliação da aplicação do EIV/RIV em São Paulo.

Em relação a este aspecto foi definido no 1º e 2º do artigo 151 do Plano Diretor que cabe à Prefeitura elaborar lei municipal conferindo nova regulamentação ao EIV/RIV:

"§ 1º Lei municipal definirá os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicos ou privados, referidos no “caput” deste artigo, que deverão ser objeto de Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança durante o seu processo de licenciamento urbano e ambiental.

§ 2º A lei municipal mencionada no parágrafo anterior deverá detalhar os objetivos do EIV/RIV e definir os seus parâmetros, procedimentos, prazos de análise, competência, conteúdos e formas de gestão democrática a serem adotadas na sua elaboração, análise e avaliação."

Neste contexto, em 2019, foi instituído um Grupo de Trabalho Intersecretarial¹⁹ que teve com objetivo elaborar uma minuta de projeto de lei com nova regulamentação para o EIV/RIV, formado à época por representantes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL), Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes (SMT) e Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Como parte dos trabalhos desenvolvidos por este Grupo de Trabalho Intersecretarial foi realizado um Relatório Técnico²⁰ no qual são apontados os principais aspectos a serem revistos na regulamentação e parâmetros definidores do EIV/RIV, acompanhados de suas respectivas justificativas técnicas.

O acúmulo de discussões e reflexões produzido pelos técnicos ao longo dos últimos anos²¹ aponta para adoção de diretrizes que visem qualificar a aplicação do EIV/RIV quanto ao seu propósito urbano e ambiental; sua simplificação, gestão e controle dos procedimentos, dados e informações tanto para os órgãos públicos como para o proponente privado; melhoria da eficiência do fluxo administrativo de aprovação e criação de comissão específica para análise dos casos de EIV/RIV. Dentre tais aspectos, são relevantes de serem destacados:

- Adoção de parâmetros únicos de área construída total²² e quantidade de vagas de garagem para definir os empreendimentos geradores de impacto de vizinhança;

- Análise do empreendimento como um todo, tendo em vista seu potencial como gerador de impacto de vizinhança, e não em função da análise de cada atividade separadamente (residencial e não residencial);
- Possibilidade de que sejam exigidos parâmetros de ocupação do solo e parâmetros qualificadores da ocupação como: recuos mínimos; gabarito; fruição pública; fachada ativa; limite de vedação do lote; destinação de área para alargamento do passeio público; vestiário para usuários de bicicletas; espaço de carga e descarga; área de embarque e desembarque de pessoas; quantidades de vagas de estacionamento; e largura da via;
- Inclusão de empreendimentos localizados em Operações Urbanas Consorciadas e de empreendimentos EHIS, EHMP e EZEIS como passíveis de enquadramento como empreendimentos geradores de impacto de vizinhança;
- Correção da distorção na legislação atual que permite a dispensa de EIV/RIV nos casos de empreendimentos que realizam sucessivas reformas, com acréscimo de área, mas sem exceder o montante de 20% de área construída computável;
- Criação da Comissão de Análise Técnica de Impacto de Vizinhança (CATIV) para analisar os EIV/RIV, composta por representantes de SMUL, SVMA e SMT.

Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA)

O Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA), assim como o EIA/RIMA, é um instrumento de análise para emissão de licença ambiental pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), indicado para empreendimentos ou atividades de médio potencial de degradação ambiental.

A Resolução CADES 207/2020 em seu anexo I relaciona os empreendimentos ou atividades, que estão sujeitos ao licenciamento ambiental por meio da análise do Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA):

- Cemitérios.
- Arenas esportivas.
- Garagens subterrâneas sob áreas consideradas bens de uso comum.
- Garagem de frota de ônibus ou caminhões, com área de terreno igual ou superior a 10.000 m².
- Movimento de terra sem finalidade de uso prevista, em área de intervenção igual ou superior a 20.000 m² e volume igual ou superior a 20.000 m³.
- Projetos de reservatórios de controle de cheias, exceto quando localizados nos Rios Tietê, Pinheiros, Tamanduateí e nas divisas municipais.
- Terminais de ônibus não associados a sistemas viários.
- Terminal logístico e de container, cuja área seja inferior a 50.000 m².
- Linhas de transmissão de energia elétrica ou subestações de energia elétrica com tensões nominais entre 69 kV e 230 kV.
- Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD).
- Recuperação de áreas degradadas, em consequência de atividades, Obras ou processos naturais.

Os empreendimentos não listados na Resolução estão sujeitos à Consulta Prévia.

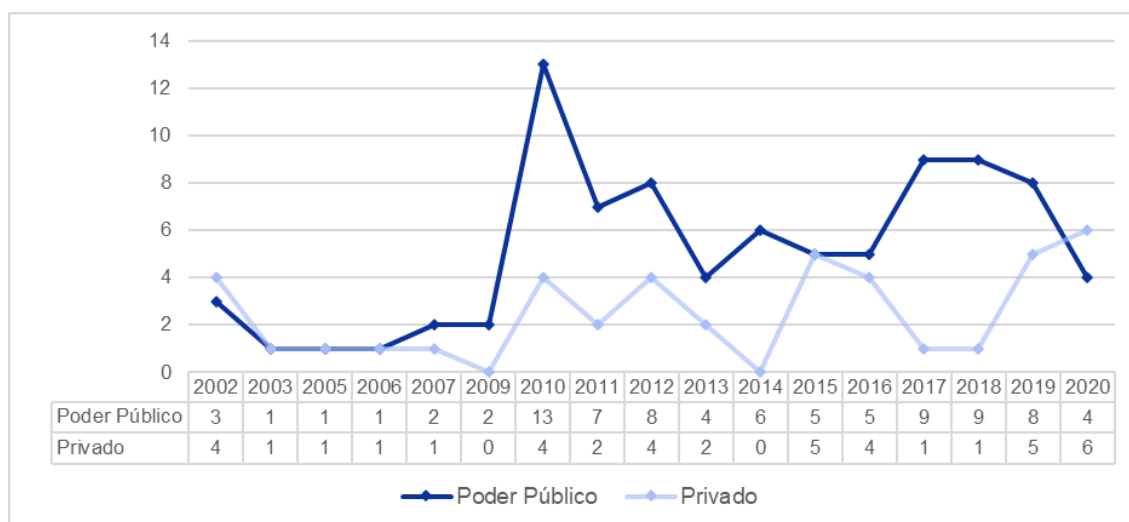
O EVA é monitorado a partir dos dados de localização do empreendimento, tipo de licença (Prévia, Instalação e Operação), por proponente e categorias de atividades.

As licenças ambientais são emitidas em três fases, conforme explicado no capítulo sobre EIA/RIMA: Licença Ambiental Prévia (LAP); Licença Ambiental de Instalação (LAI); e Licença Ambiental de Operação (LAO).

O período de análise para este relatório é de 2002 a 2020. Ao longo desses anos foram emitidas 130 licenças ambientais para as diferentes etapas (Prévia, Instalação e Operação) de 83 empreendimentos que apresentaram o EVA.

A seguir, o Gráfico 46 apresenta a distribuição por ano e por natureza do proponente, totalizando no período analisado: 88 licenças emitidas para empreendimentos propostos pelo Poder Público e 42 para a Iniciativa Privada:

Gráfico 46 - Licenças Ambientais emitidas por análise de EVA



Fonte: SVMA. Elaboração SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 46, de linhas, apresenta a evolução por ano da quantidade de licenças ambientais emitidas por análise do Estudo de Viabilidade Ambiental por proponente: público e privado. A esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 14, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2002 a 2020, abaixo a quantidade de licenças emitidas em cada ano para o Poder Público e abaixo para o setor privado. As linhas em tons de azul demonstram a evolução de licenças emitidas cruzando o ano e a quantidade.

Os dados do gráfico 46, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Ano	Poder Público	Privado
2002	3	4
2003	1	1
2005	1	1

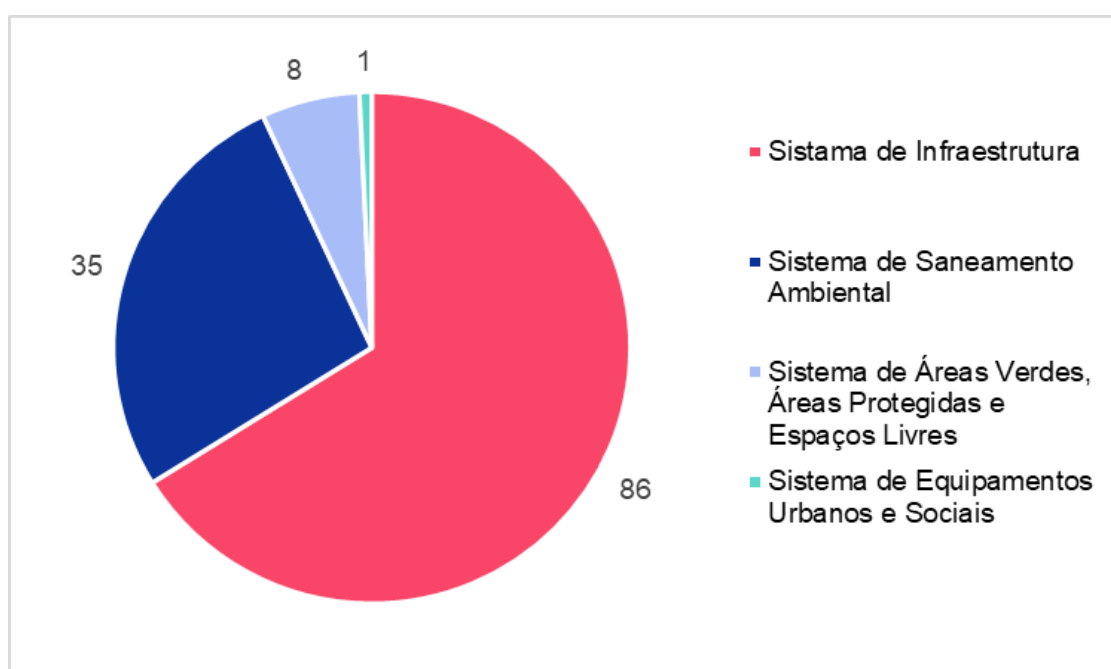
2006	1	1
2007	2	1
2009	2	0
2010	13	4
2011	7	2
2012	8	4
2013	4	2
2014	6	0
2015	5	5
2016	5	4
2017	9	1
2018	9	1
2019	8	5
2020	4	6

Fonte: SVMA. Elaboração SMUL/PLANURB.

Aproximadamente um terço das licenças emitidas foram para empreendimentos privados.

O Gráfico 47 a seguir apresenta a participação das licenças emitidas por categoria de atividade:

Gráfico 47 - Licenças por Categoria de Atividade



Fonte: SVMA. Elaboração SMUL/PLANURB.

Descrição do Gráfico

O Gráfico 47, de pizza, apresenta a participação das licenças emitidas por categoria de atividade. As categorias, em cores diferentes são as seguintes em ordem de maior participação para a menor: Sistema de Infraestrutura, Sistema de Saneamento Ambiental, Sistema de Áreas Verdes, Áreas Protegidas e Espaços Livres e Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais.

Os dados do gráfico 47, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

Categoria de Atividade	Quantidade de licenças emitidas
Sistema de Infraestrutura	86
Sistema de Saneamento Ambiental	35
Sistema de Áreas Verdes, Áreas Protegidas e Espaços Livres	8
Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais	1

Fonte: SVMA. Elaboração SMUL/PLANURB.

O Sistema de Infraestrutura foi o maior responsável pelas licenças emitidas ao longo do período analisado, com 86 das 130 licenças emitidas, no qual se destacam as Subestações Transformadoras e Linhas de Transmissão de Energia Elétrica. Em seguida, o Sistema de Saneamento Ambiental com 35 licenças distribuídas para as Obras de drenagem e para aterros de resíduos da construção civil e estações de transbordo de resíduos sólidos.

A seguir, alguns exemplos de exigências que condicionam a emissão das licenças ambientais nas três fases (LAP, LAI e LAO), consultado no RQMA²³, para as duas categorias destacadas no gráfico anterior e que demonstram os benefícios ambientais possibilitados pelo processo de licenciamento ambiental baseado na análise do EVA.

Subestações Transformadoras e Linhas de Transmissão de Energia Elétrica:

- Apresentação de cálculo teórico dos campos elétricos e magnéticos para a situação futura das novas instalações;
- Realização de monitoramento dos níveis de emissão de radiação eletromagnética e dos níveis de ruído gerados;

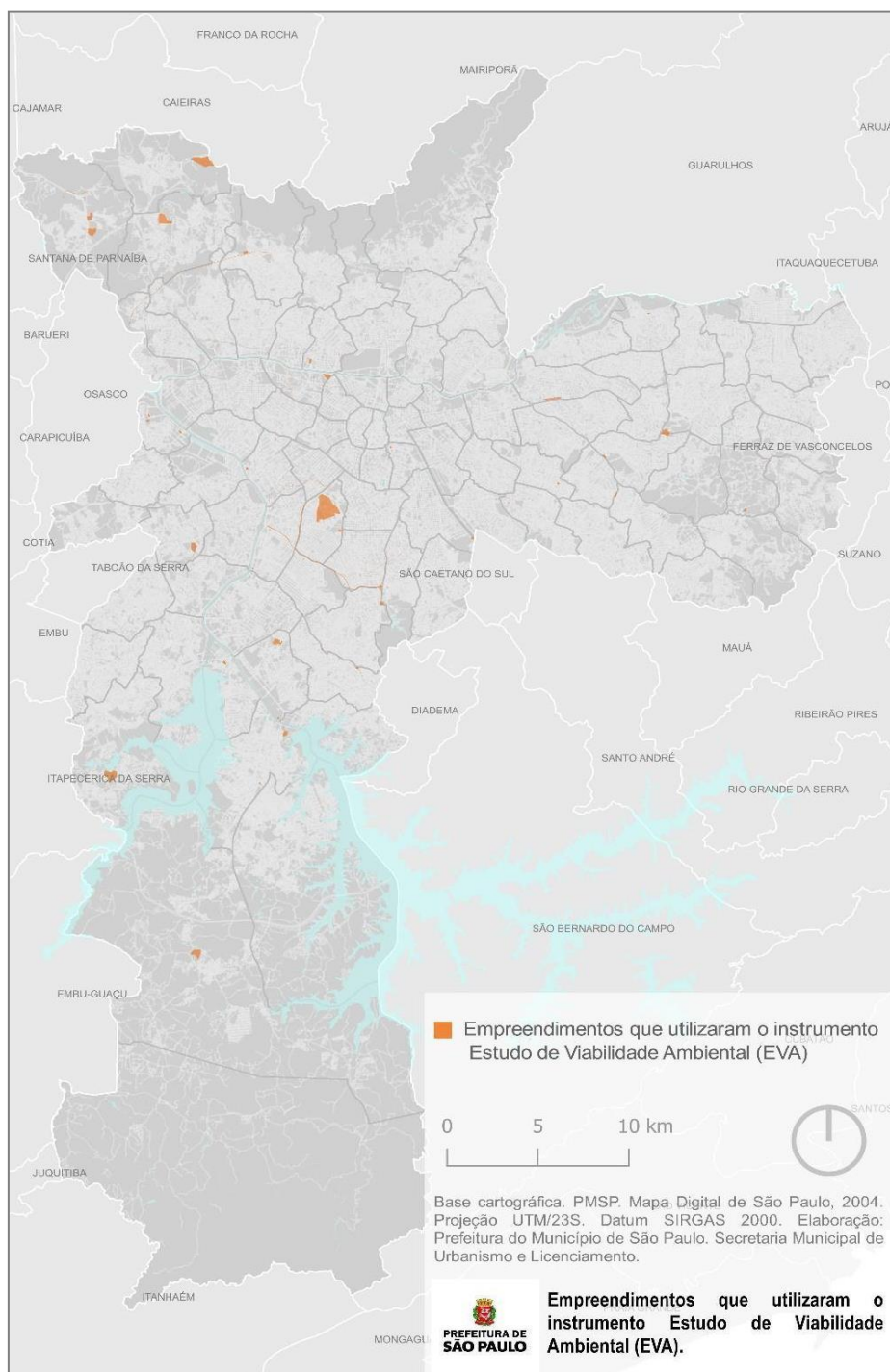
Sistema de Drenagem

- Proteção das paredes dos canais e controle do assoreamento;
- Implantação dos sistemas de microdrenagem, de proteção do leito viário e das áreas terraplenadas;
- Implantação de redes coletoras e interceptadoras de esgotos nos córregos das bacias atingidas pelo programa.

Por meio do Termo de Compromisso Ambiental (TCA), instrumento analisado em outra seção deste relatório, ficam garantidos os acordos de manejo arbóreo indicados no EVA.

O EVA é um instrumento que contribui para o atendimento dos objetivos IX, X e XI do PDE, que versam sobre a ampliação e requalificação de áreas protegidas, espaços livres e ainda sobre a mitigação e adaptação das mudanças climáticas. Os empreendimentos analisados por meio do EVA são apresentados e discutidos com a sociedade civil em audiências públicas, estimulando a participação social na gestão urbana, objetivo XV do PDE.

Mapa 6 - Distribuição dos empreendimentos licenciados por meio do EVA



Fonte: SVMA.

Descrição do mapa

O mapa 6 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos com a mancha urbana em cinza claro em oposição ao cinza escuro da área sem assentamentos urbanos. Com representação na cor laranja estão os empreendimentos que utilizaram o instrumento de Estudo de Viabilidade Ambiental para obtenção da licença de funcionamento.

Apointa-se a ocorrência dispersa de empreendimentos pelo município.

Termo de Compromisso Ambiental (TCA)

O Termo de Compromisso Ambiental (TCA) teve origem na Lei Federal nº 6.938/81 – Política Nacional de Meio Ambiente, tendo como imposição ao responsável pelo dano a “obrigação de recuperar e/ou indenizar os danos causados e, ao usuário, da contribuição pela utilização de recursos ambientais com fins econômicos”.

O Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (Lei nº 9.985/2000) reforçou a Política Nacional de Meio Ambiente, estipulando que nos casos de licenciamento ambiental de empreendimentos de significativo impacto ambiental, com fundamento em Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), obrigando o empreendedor apoiar a implantação e manutenção de unidade de conservação do Grupo de Proteção Integral e, no caso de ser diretamente afetada, também aquelas estabelecidas no Grupo de Uso Sustentável.

O Código Florestal (Lei nº 12.651/12) estabeleceu a “responsabilidade comum à União, Estados, Distrito Federal e Municípios, em colaboração com a sociedade civil, na criação de políticas para a preservação e restauração da vegetação nativa e de suas funções ecológicas e sociais nas áreas urbanas e rurais”.

O Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC (Lei Federal nº 9.985/2000), estabeleceu critérios e normas na criação, implantação e gestão das unidades de conservação, determinando ao causador do dano ambiental a recuperação, restituição e restauração “de um ecossistema ou de uma população silvestre degradada” a uma condição mais próxima possível da sua condição original, sendo o SNUC regulamentado pelo Decreto Federal nº 4.340/2000.

No Município de São Paulo, a Lei Municipal nº 10.365/87 disciplinou o corte e a poda de vegetação de porte arbóreo, considerando “como bem de interesse comum a todos os munícipes a vegetação de porte arbóreo existente ou a que venha existir no território do Município, sendo de domínio público como privado”.

No Plano Diretor Estratégico do ano de 2002 (Lei Municipal nº 13.430/02), definitivamente o TCA é inserido na legislação municipal, disciplinando a relação entre o poder público e pessoas físicas e jurídicas, como forma de estabelecer regras e critérios em contrapartidas nos casos de empreendimentos públicos e privados para supressão de espécies arbóreas.

O PDE à época estabeleceu a destinação dos recursos financeiros provenientes do TCA ao Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA), bem como, estabeleceu a necessidade de um programa de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) visando avaliar políticas, planos e programas setoriais públicos, compatibilizando “com os padrões ambientais e reduzir seus impactos negativos no ambiente”.

A partir do PDE 2002 regulamentações (Decreto Municipal nº 47.145/06, revogado pelos Decretos Municipais nº 53.889/13 e nº 54.423/13, que alterou o anterior) trouxeram detalhadamente a descrição dos procedimentos e parâmetros para compensação ambiental nos empreendimentos públicos ou privados, estabelecendo que os critérios deveriam vir acompanhados por meio de portaria da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA).

O PDE de 2014 (Lei Municipal nº 16.050/14) referiu-se ao TCA em seu Art. 154 com contrapartidas, obrigações e compensações para supressão de espécies arbóreas; intervenções em área de preservação permanente, com ou sem manejo arbóreo; licenciamento ambiental de empreendimentos com significativa emissão de gases de efeito estufa; e transferência do potencial construtivo sem previsão de doação de área, aplicada a imóveis grafados como ZEPAM localizados na Macrozona de Estruturação Urbana.

Estabeleceu ainda que os “empreendimentos situados no interior de unidades de conservação de uso sustentável ou na zona de amortecimento de [unidades de conservação de proteção integral](#), as medidas mitigadoras e compensatórias deverão atender ao disposto nos seus planos de manejo, priorizando a viabilização de ações e projetos previstos nos mesmos, e sujeitas à aprovação dos respectivos Conselhos Gestores”.

Com os mesmos dispositivos estabelecidos no PDE de 2002, o PDE de 2014 fixou a conversão da compensação ambiental, quando esgotados os procedimentos, “em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados no [Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável \(FEMA\)](#)”.

Os recursos financeiros destinados ao FEMA “deverão ser prioritariamente aplicados para a viabilização da implantação de áreas verdes públicas, e para a implantação do instrumento do Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), em conformidade com o Art. 158 e os pressupostos do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes, definidos nesta lei”.

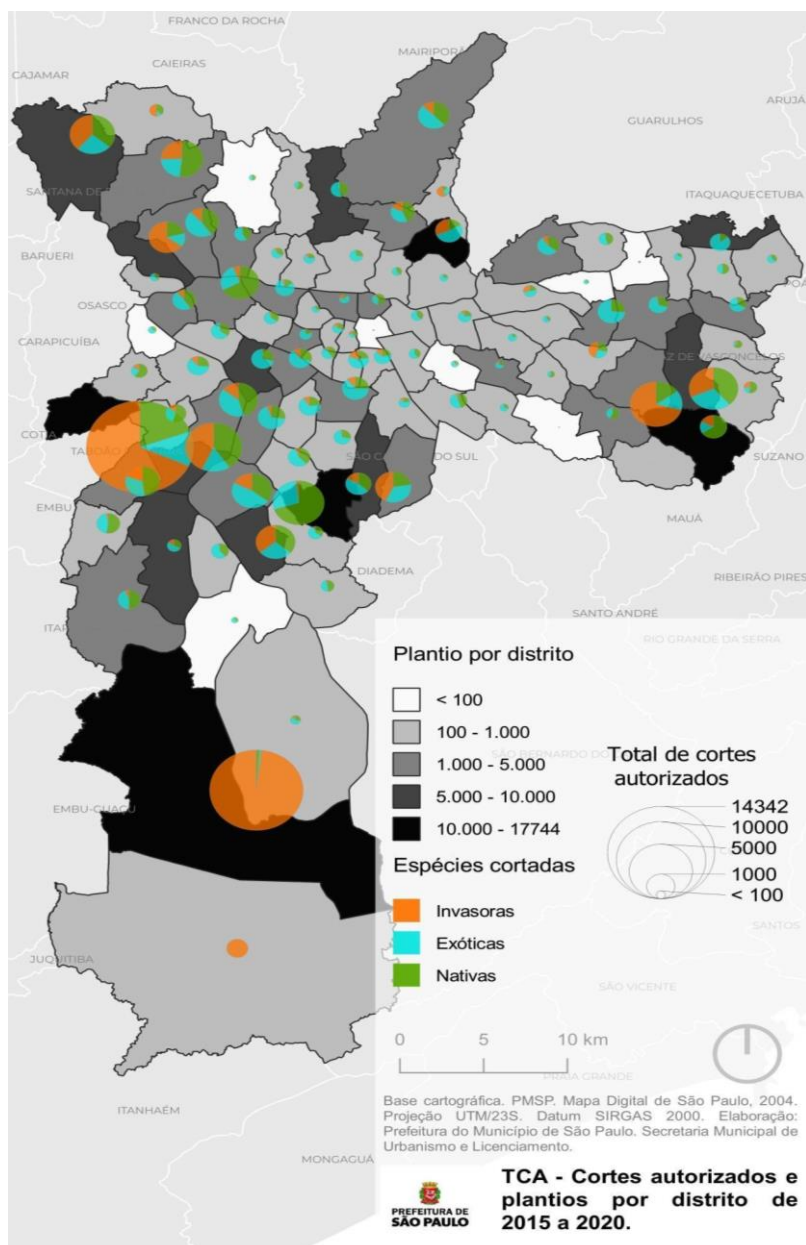
No ano de 2018 o Conselho Estadual do Meio Ambiente (CONSEMA), em Deliberação Normativa nº 01/2018, fixou “tipologia para o licenciamento ambiental municipal de empreendimentos e atividades que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local (...)”, conforme determina a Lei Complementar Federal nº 140/2011, nos termos do Art. 9º, inciso XIV, alínea “a”.

Evolução do Termo de Compromisso Ambiental – TCA no Município

A Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA) produziu banco de dados identificando os empreendimentos que foram objeto do TCA no Município: a quantidade de TCA emitidos por ano e a descrição da finalidade da solicitação (uso residencial – R; ou não residencial – nR). São identificados os empreendimentos por sua localização territorial (Distrito, Subprefeitura, Macroárea, Macrozona) e características do manejo arbóreo como quantidade total de cortes autorizados, cortes autorizados de espécies invasoras/eucalipto e pinus, cortes autorizados de espécies exótica, cortes autorizados de espécies nativas, árvores transplantadas, árvores preservadas e árvores mortas. Além da quantificação e identificação do tipo de intervenção, fornece cadastro de arborização de calçada, área de doação, plantio interno, conversão ao FEMA, calçada verde, se o TCA se localiza em Áreas de Preservação Permanentes (APP) ou Vegetação de Preservação Permanente (VPP), patrimônio ambiental, e ano de emissão do TCA.

A partir do banco de dados foi possível georreferenciar e identificar em quais territórios houve maior incidência de manejo arbóreo (Mapa 7).

Mapa 7 - Cortes Autorizados e Plantios por Distrito de 2015 a 2020



Fonte: SVMA.

Descrição do mapa

O mapa 7 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos representados em tons de cinza do mais claro ao mais escuro representando a quantidade de plantios em cinco faixas: menos de 100, de 100 a 1000, de 1000 a 5000, de 5000 a 10000, e de 10000 a 17744. E ainda, cada distrito é associado a um círculo que varia de tamanho conforme a quantidade de cortes autorizados em cinco variações do menor para o maior: menos de 100; de 100 a 1000; de 1000 a 5000; de 5000 a 10000 e de 10000 a 14342. Esses círculos

variam também na cor podendo apresentar até três cores representando a proporção de cortes autorizados de árvores invasoras em laranja, exóticas em azul e nativas em verde.

Destacam-se com mais de 10000 cortes autorizados os distritos de Parelheiros e Raposo Tavares com predominância de espécies invasoras. E os distritos com mais de 10000 mudas plantadas são: Raposo Tavares, Parelheiros, Iguatemi, Vila Medeiros e Jabaquara

Tabela 43 - Evolução por Categoria de Uso/Ano

Categoria de Uso/Ano	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Não especificado	6	4	1	1	1	0	13
Não residencial (nR)	140	170	35	72	71	27	515
Não residencial (nR) e Residencial (R)	10	10	8	40	84	33	185
Residencial (R)	263	222	75	173	220	39	992
Total	419	406	119	286	376	99	1705

Fonte: Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA. Jan/2021. Elaboração: SMUL/PLANURB. Abril/2021. Nota: Os empreendimentos classificados como “não especificado” serão objeto de pesquisa e análise e, posteriormente, classificados com a categoria de uso correspondente.

A Tabela 43 descreve a evolução na emissão do TCA/ano (2015-2020), sendo observado um total de 1.705 TCA emitidos, de acordo com a categoria de uso (R ou nR). Observa-se que houve queda nas emissões nos anos de 2017 e 2020 e um crescimento nos anos de 2018 e 2019, sendo todos em comparação com o ano de 2015. Destaca-se a expressiva queda na emissão do TCA no ano de 2020.

Distribuição territorial por Subprefeitura/Distrito

A seguir são apresentadas tabelas por Macrorregião, sendo a distribuição territorial por Subprefeitura/Distrito descrevendo a evolução (2015-2020) na emissão do TCA.

Conforme Tabela 44, no território da Subprefeitura Sé foram emitidos 26 TCA em 2015 e 24 em 2016. Nos anos 2017, 2018, 2019 e 2020 foram 8, 13, 17 e 8 TCA,

respectivamente, totalizando 96 TCA. O Distrito da Liberdade apresentou o maior número de termos emitidos ao longo de 2015-2020.

Tabela 44 - Evolução da quantidade de TCA emitidos por Subprefeitura/Distrito – Macrorregião Centro

Subprefeitura	Distritos	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Sé	Bela Vista	2	5	2	1	3	1	14
	Bom Retiro	1	1	0	0	1	0	3
	Cambuci	6	4	1	5	0	1	17
	Consolação	4	5	1	1	3	3	17
	Liberdade	8	6	1	3	4	2	24
	República	2	2	0	0	1	1	6
	Santa Cecília	2	0	3	2	3	0	10
	Sé	1	1	0	1	2	0	5
	Total	26	24	8	13	17	8	96

Fonte: Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA. Jan/2021. Elaboração: SMUL/PLANURB. Abril/2021.

A emissão de TCA nas subprefeituras da Macrorregião Leste, no período 2015-2020, apresentou o seguinte resultado: Aricanduva-Formosa-Carrão (19); Cidade Tiradentes (10), Ermelino Matarazzo (12), Guaianases (20), Itaim Paulista (27), Itaquera (79), Mooca (54), Penha (35), São Mateus (15), Subprefeitura São Miguel Paulista (9), Sapopemba (1) e Vila Prudente (24), totalizando na Macrorregião Leste 264 TCA emitidos. Destacam-se as Subprefeituras Itaquera e Mooca com 79 e 54 TCA, respectivamente.

Tabela 45 - Evolução da quantidade de TCA emitidos por Subprefeitura/Distrito – Macrorregião Leste

Subprefeituras	Distritos	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Aricanduva/ Formosa/ Carrão	Aricanduva	4	0	0	0	0	1	5
	Carrão	1	5	1	1	0	0	8
	Vila Formosa	1	1	0	0	4	0	6
	Total	6	6	1	1	4	1	19
Cidade Tiradentes	Cidade Tiradentes	0	4	3	2	1	0	10
	Total	0	4	3	2	1	0	10
Ermelino Matarazzo	Ermelino Matarazzo	3	2	0	1	2	0	8
	Ponte Rasa	1	2	0	0	1	0	4
	Total	4	4	0	1	3	0	12
Guaianases	Guaianases	3	1	0	2	2	0	8
	Lajeado	5	4	0	1	1	1	12
	Total	8	5	0	3	3	1	20
Itaim Paulista	Itaim Paulista	9	2	1	0	3	0	15
	Vila Curuçá	1	3	4	0	0	4	12
	Total	10	5	5	0	3	4	27
Itaquera	Cidade Líder	4	3	0	2	2	1	12
	Itaquera	4	5	1	7	2	1	20
	José Bonifácio	6	4	2	2	8	0	22
	Parque do Carmo	4	8	0	5	8	0	25
	Total	18	20	3	16	20	2	79
Mooca	Água Rasa	1	2	0	1	2	0	6
	Belém	1	2	0	4	2	1	10
	Brás	1	1	0	0	0	0	2
	Mooca	3	2	1	1	4	3	14
	Pari	1	1	0	1	0	0	3
	Tatuapé	5	4	2	4	4	0	19
	Total	12	12	3	11	12	4	54
Penha	Artur Alvim	3	2	0	2	0	0	7
	Cangaíba	1	1	2	2	1	0	7
	Penha	5	3	0	1	3	1	13
	Vila Matilde	0	2	2	0	4	0	8
	Total	9	8	4	5	8	1	35
São Mateus	Iguatemi	3	4	0	0	1	0	8
	São Mateus	1	1	0	3	1	0	6
	São Rafael	0	0	0	1	0	0	1
	Total	4	5	0	4	2	0	15
São Miguel Paulista	Jardim Helena	1	0	1	0	1	0	3
	São Miguel	2	2	0	0	1	0	5
	Vila Jacuí	1	0	0	0	0	0	1
	Total	4	2	1	0	2	0	9
Sapopemba	Sapopemba	0	0	0	0	0	1	1
	Total	0	0	0	0	0	1	1
Vila Prudente	São Lucas	1	3	0	0	1	1	6
	Vila Prudente	6	5	1	3	3	0	18
	Total	7	8	1	3	4	1	24

Fonte: Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA. Jan/2021. Elaboração: SMUL/PLANURB. Abril/2021.

No território da Macrorregião Norte foram emitidos 261 TCA na evolução 2015-2020, com a seguinte distribuição pelas subprefeituras: Casa Verde-Cachoeirinha (21), Freguesia-Brasilândia (13), Jaçanã-Tremembé (31), Perus (21), em Pirituba-Jaraguá (81), Santana-Tucuruvi (78) e Vila Maria/Vila Guilherme (16). Destacam-se as Subprefeituras Pirituba-Jaraguá (81 TCA) e Santana-Tucuruvi (78 TCA).

Tabela 46 - Evolução da quantidade de TCA emitidos por Subprefeitura/Distrito – Macrorregião Norte

Subprefeituras	Distritos	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Casa Verde/ Cachoeirinha	Cachoeirinha	2	3	1	1	1	0	8
	Casa Verde	1	1	0	0	3	0	5
	Limão	1	2	0	3	1	1	8
	Total	4	6	1	4	5	1	21
Freguesia/ Brasilândia	Brasilândia	1	0	0	2	1	0	4
	Freguesia do Ó	1	4	0	3	1	0	9
	Total	2	4	0	5	2	0	13
Jaçanã/ Tremembé	Jaçanã	4	3	0	0	0	0	7
	Tremembé	9	5	3	1	4	2	24
	Total	13	8	3	1	4	2	31
Perus	Anhanguera	2	3	1	1	1	4	12
	Perus	2	2	1	0	3	1	9
	Total	4	5	2	1	4	5	21
Pirituba/ Jaraguá	Jaraguá	9	4	2	4	10	0	29
	Pirituba	6	15	0	2	5	0	28
	São Domingos	15	6	3	0	0	0	24
	Total	30	25	5	6	15	0	81
Santana/ Tucuruvi	Mandaqui	2	4	0	1	1	1	9
	Santana	7	5	0	2	7	0	21
	Tucuruvi	15	15	7	5	5	1	48
	Total	24	24	7	8	13	2	78
Vila Maria/Vila Guilherme	Vila Guilherme	0	4	0	0	3	0	7
	Vila Maria	1	4	0	0	0	0	5
	Vila Medeiros	0	2	1	0	1	0	4
	Total	1	10	1	0	4	0	16

Fonte: Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA. Jan/2021. Elaboração: SMUL/PLANURB. Abril/2021.

Na Macrorregião Oeste foram emitidos 454 TCA, sendo 143 na Subprefeitura Butantã, 98 na Subprefeitura Lapa e 213 na Subprefeitura Pinheiros, esta última com significativa emissão do termo.

Tabela 47 - Evolução da quantidade de TCA emitidos por Subprefeitura/Distrito – Oeste

Subprefeituras	Distritos	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Butantã	Butantã	9	3	2	13	9	3	39
	Morumbi	8	7	7	17	15	4	58
	Raposo Tavares	2	4	2	0	3	1	12
	Rio Pequeno	1	1	0	6	6	0	14
	Vila Sônia	3	4	3	7	2	1	20
	Total	23	19	14	43	35	9	143
Lapa	Barra Funda	7	3	0	0	8	0	18
	Jaguara	2	0	0	1	1	0	4
	Jaguaré	1	1	0	0	0	0	2
	Lapa	11	7	0	2	7	2	29
	Perdizes	9	4	2	6	9	4	34
	Vila Leopoldina	3	2	0	2	4	0	11
	Total	33	17	2	11	29	6	98
Pinheiros	Alto de Pinheiros	3	8	5	5	3	3	27
	Itaim Bibi	16	13	2	6	11	3	51
	Jardim Paulista	11	15	7	14	16	4	67
	Pinheiros	12	18	3	14	18	3	68
	Total	42	54	17	39	48	13	213

Fonte: Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA. Jan/2021. Elaboração: SMUL/PLANURB. Abril/2021.

A Macrorregião Sul apresentou o total de 572 TCA emitidos entre os anos 2015-2020, com a seguinte distribuição por subprefeituras: Campo Limpo (116), Capela do Socorro (18), Cidade Ademar (23), Ipiranga (54), Jabaquara (38), M'Boi Mirim (19), Parelheiros (6), Santo Amaro (141) e Vila Mariana (157).

Tabela 48 - Evolução da quantidade de TCA emitidos por Subprefeitura/Distrito – Macrorregião Sul

Subprefeituras	Distritos	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Campo Limpo	Campo Limpo	3	12	3	0	4	0	22
	Capão Redondo	3	4	3	9	2	0	21
	Vila Andrade	14	26	3	15	14	1	73
	Total	20	42	9	24	20	1	116
Capela do Socorro	Cidade Dutra	1	0	1	1	1	0	4
	Grajaú	0	2		2	1	0	5
	Socorro	1	1	1	3	1	2	9
	Total	2	3	2	6	3	2	18
Cidade Ademar	Cidade Ademar	5	3	0	1	8	1	18
	Pedreira	3	1	0	1	0	0	5
	Total	8	4	0	2	8	1	23
Ipiranga	Cursino	7	1	1	0	2	2	13
	Ipiranga	4	7	1	2	2	1	17
	Sacomã	4	4	1	7	6	2	24
	Total	15	12	3	9	10	5	54
Jabaquara	Jabaquara	8	9	0	15	6	0	38
	Total	8	9	0	15	6	0	38
M'Boi Mirim	Jardim Ângela	6	2	1	0	1	1	11
	Jardim São Luís	4	3	0	1	0	0	8
	Total	10	5	1	1	1	1	19
Parelheiros	Marsilac	0	0	0	1	0	0	1
	Parelheiros	1	1	0	3	0	0	5
	Total	1	1	0	4	0	0	6
Santo Amaro	Campo Belo	3	5	6	3	10	5	32
	Campo Grande	11	3	1	6	4	0	25
	Santo Amaro	14	18	7	12	24	9	84
	Total	28	26	14	21	38	14	141
Vila Mariana	Moema	10	5	1	14	17	8	55
	Saúde	10	10	2	5	8	3	38
	Vila Mariana	14	10	6	8	23	3	64
	Total	34	25	9	27	48	14	157

Fonte: Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA. Jan/2021. Elaboração: SMUL/PLANURB. Abril/2021.

No Município em 2016 foram emitidos 406 TCA, no ano de 2017 emitidos 119 TCA, nos anos 2018, 2019 e 2020 foram emitidos 286, 376 e 99 TCA, respectivamente, totalizando 1.705 TCA entre os anos 2015 e 2020.

As Subprefeituras Pinheiros (213 TCA), Vila Mariana (157 TCA), Butantã (143 TCA), Santo Amaro (141 TCA) e Campo Limpo (116 TCA) apresentaram expressiva evolução (2015-2020) na emissão do TCA.

No banco de dados desenvolvido pela SVMA foram identificados 1.688 TCA emitidos na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental – MPRA e 17 TCA com categorias de uso não identificados.

Na Macroárea de Qualificação da Urbanização – MQU foram emitidos 261 TCA. Na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana – MRVU emitidos 877 TCA e na Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC emitidos 550 TCA.

O empreendimento com maior número de corte de árvores foi o empreendimento “Parque Raposo”, localizado na Rodovia Raposo Tavares, 8.312, Jardim Boa Vista, Subprefeitura Butantã, Distrito Raposo Tavares, sendo destaque no banco de dados. Inserido na Macroárea de Urbanização Consolidada e Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, de acordo com o Termo de Compromisso Ambiental – TCA, no empreendimento foram realizados 13.760 cortes autorizados de árvores, sendo: 9.555 cortes autorizados de árvores consideradas invasoras e eucalipto pinus; 1.696 de árvores consideradas exóticas; 2.509 de árvores nativas; 742 árvores mortas; 712 árvores preservadas; 3.947 árvores com plantio interno; 11.133 árvores com plantio externo; 21.942 árvores convertidas ao FEMA; e Área de Preservação Permanente – APP, Vegetação de Preservação Permanente – VPP.

Cabe salientar que estudos e pesquisas deverão ser realizados com a finalidade de avaliar se houve ou não perda da biodiversidade da região ao longo desses anos com a implantação deste empreendimento habitacional. Desta forma teremos na esteira do TCA estudos aprofundados sobre o tema e bases teóricas quanto a alterações na legislação.

Amparado na legislação ambiental do Ministério do Meio Ambiente, que define objetivos e diretrizes nas ações de Estados e Municípios na política de compensação ambiental, o TCA deverá ser objeto de estudos a fim de verificar a necessidade de maior restrição na política ambiental no Município.

Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental (TAC)

A Política Nacional do Meio Ambiente (Lei Federal nº 6.938/81) estabelece penalidades aos infratores pela ação de degradação ao Meio Ambiente, obrigando a recomposição da vegetação anteriormente existente e indenizar os danos causados à terceiros no âmbito dos direitos coletivos.

Essas obrigações e condicionantes técnicos deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator em relação à atividade degradadora a que deu causa. Assim, pode-se prevenir, cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar esses efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Estabelecido pelo § 6º, artigo 5º, Lei 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública – LACP), “os órgãos públicos legitimados poderão tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial”.

Com isso, o Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) surge como forma de solução extrajudicial promovida pelo Ministério Público, União, Estados, Municípios, Distrito Federal e órgãos públicos destinados, especificamente, à defesa de interesses difusos, coletivos e individuais, estabelecidos pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA).

O TAC será praticado pelo órgão público – no caso SVMA – aos danos ambientais causados pelo infrator, que podem decorrer de irregularidades em relação à construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos, poda irregular de exemplar arbóreo, lançamento irregular de resíduos, entre outros.

No caso de multa simples, as infrações poderão ser revertidas em serviços de preservação, melhoria e recuperação da qualidade do meio ambiente, conforme define o § 4º, art. 72, Lei Federal nº 9.605/98, bem como, ratifica o artigo 79-A da citada lei federal, que os órgãos ambientais integrantes do Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA) “ficam autorizados a celebrar, com força de título

executivo extrajudicial, termo de compromisso com pessoas físicas ou jurídicas responsáveis pela construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores”.

No rol das legislações federais sobre o TAC, incorpora-se na esteira das punições ao infrator o decreto federal nº 9.179/17, que “dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente e estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações, para dispor sobre conversão de multas”.

O Art. 252 a 255 do Plano Diretor Estratégico de 2002 (Lei Municipal nº 13.430/02) ratificou as normas estabelecidas pela legislação federal no âmbito do TAC, mas destinando os recursos arrecadados com o Termo de Compromisso Ambiental (TCA) e do TAC ao Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA).

No Art. 157 do Plano Diretor Estratégico de 2014 (Lei Municipal nº 16.050/14), consolidou-se a aplicação dos dispositivos da legislação federal, ratificando o rol de práticas que deverão ser aplicadas ao infrator com a aplicação do TAC.

Contudo não foi possível obter informações junto à SVMA a tempo de incluir no presente relatório uma análise da aplicação desse instrumento.

Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA)

O Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA) como instrumento de gestão ambiental passou a ser utilizado com a promulgação da Lei Federal nº 11.428/06 (Lei da Mata Atlântica), estimulando por meio de incentivos econômicos “a proteção e o uso sustentável do Bioma Mata Atlântica”.

Integram a política ambiental da Mata Atlântica estímulos aos proprietários rurais que porventura tenham vegetação primária ou secundária em estágios avançados

de regeneração do Bioma”, com a qual poderá receber benefícios de créditos de instituições financeiras para a preservação e conservação da Mata Atlântica.

A partir da aprovação da legislação que dispõe sobre a Proteção da Vegetação Nativa (Lei Federal nº 12.651/12), o país estabeleceu normas mais específicas sobre a proteção da vegetação nativa, áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal, entre outros, prevendo “instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos”, ficando o Poder Executivo federal autorizado a instituir “programa de apoio e incentivo à conservação do meio ambiente”, por meio do “pagamento ou incentivo a serviços ambientais como retribuição, monetária ou não, às atividades de conservação e melhoria dos ecossistemas e que gerem serviços ambientais, isolada ou cumulativamente”.

Em janeiro de 2021 o país estabelece o marco regulatório sobre o assunto e institui a Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais, por meio da Lei Federal nº 14.119/21, definindo conceitos, objetivos, diretrizes, ações e critérios de implantação da Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais (PNPSA), instituindo o Cadastro Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais (CNPSA) e o Programa Federal de Pagamento por Serviços Ambientais (PFPSA), dispondo sobre contratos de pagamento por serviços ambientais.

No plano estadual o tema foi incorporado à Política Estadual de Mudanças Climáticas, por meio da Lei Estadual nº 13.798/09 e regulamentado pelo Decreto Estadual nº 55.947/10, estabelecendo normas para as atividades desenvolvidas “por um provedor de serviços ambientais, que conserve ou recupere um serviço ambiental previamente definido”.

Após a sanção do Decreto Estadual no ano de 2010, a legislação sobre Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) é tratada por meio de Resoluções da Secretaria Estadual de Infraestrutura e Meio Ambiente (SIMA).

Na esfera municipal a elaboração do Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PMSA), desenvolvido pelo Grupo de Trabalho Intersecretarial instituído pela Portaria SGM 238/19 – Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA) e Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU (atualmente Secretaria Municipal de Urbanismo e

Licenciamento – SMUL) – foi aprovado por meio da Resolução CADES 202/19 e encontra-se alinhada com os conceitos e diretrizes das ações previstas no PDE, sobretudo, com a implantação do instrumento de Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA).

Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA) no PDE 2014

No PDE o instrumento é abordado no Art. 158, onde a municipalidade “poderá aplicar o pagamento por prestação de serviços ambientais para os proprietários ou possuidores de imóvel urbano ou rural, privado ou público”, especificamente descritos em normas ambientais nas esferas federal, estadual ou municipal.

O Pagamento pela Prestação de Serviços Ambientais constitui na retribuição, sendo monetária ou não, aos proprietários ou possuidores em áreas com “ecossistemas provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam estes serviços”.

Dentre as diretrizes específicas no atendimento ao PDE, as ações dos proprietários ou possuidores devem apoiar-se na “manutenção, recuperação, recomposição e enriquecimento de remanescentes florestais; recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente; recuperação, recomposição e enriquecimento de áreas de reserva legal; conversão da agricultura familiar convencional para agricultura orgânica; e cessão de área para soltura de animais silvestres, mediante critérios a serem definidos pelos órgãos municipais responsáveis pela conservação da fauna silvestre e da biodiversidade”.

Determina o PDE que o PSA deve ser implantado por meio de programas definidos pela SVMA que contemplem determinada remuneração das atividades humanas na “manutenção, restabelecimento e recuperação dos ecossistemas provedores de serviços ambientais”, bem como em programas instituídos pelo Poder Executivo e legislações estadual ou federal pertinentes.

O Art. 160 do PDE autoriza a SVMA promover cadastro e chamamento de interessados em participar de programas de pagamentos por serviços ambientais, quando proprietários e detentores de posse mansa e pacífica de imóveis urbanos ou rurais, realizados por meio do Fundo Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (FEMA).

Os recursos destinados para esta finalidade deverão ser no mínimo 10% dos recursos arrecadados no ano anterior pelo FEMA, sendo definido anualmente pelo Conselho do Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CONFEMA). Tais recursos poderão receber adicionais provenientes de fundos público ou privado, cooperações, parcerias, doações e repasses.

Os critérios de seleção e cadastro dos imóveis, os objetivos, bem como a duração, regras e demais detalhes deverão atender às diretrizes do Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais – PMSA e demais normas aplicáveis.

Aqueles proprietários que promoverem a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN), destinando caráter permanente em parte da propriedade, imóveis situados nas Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAM), localizados na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, especialmente na Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais e imóveis inseridos nas Áreas de Proteção Ambiental Capivari-Monos e Bororé-Colônia, possuem prioridade em programas de pagamento por prestação de serviços ambientais, atendendo ao estabelecido no PDE.

A SVMA fará o monitoramento e fiscalização da aplicação do instrumento de Gestão Ambiental PSA, observados o acompanhamento pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES) e CONFEMA, apresentando anualmente aos respectivos Conselhos os resultados.

Até o presente momento o Município elabora o decreto que regulamentará o instrumento Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) previsto no Art. 162 da Lei nº 16.050/14 (PDE).

A aplicação efetiva do instrumento somente se dará após a regulamentação do instrumento. No momento a SVMA elabora o CADPSA que é o Cadastro das Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais. Por este motivo não há elementos a serem elencados e analisados tecnicamente no monitoramento do instrumento de Gestão Ambiental.

Sancionada no mês janeiro a lei federal nº 14.119/21 instituiu a Política Nacional por Pagamentos por Serviços Ambientais – PSA, tratando-se de um marco legal para aplicação das ações que possam vir a representar transações de natureza voluntária, nas condições previstas em regulamento próprio com transferência a um proprietário ou possuidor de áreas privadas pelos serviços ambientais prestados, de recursos financeiros ou outras formas de remuneração.

Dentre os beneficiados pela legislação federal do PSA, terão prioridade no atendimento aos programas e acesso aos recursos financeiros pelos serviços ambientais prestados; comunidades tradicionais, povos indígenas, agricultores familiares e empreendedores familiares rurais, descritos na Lei Federal nº 11.326/06, que estabelece diretrizes para a formulação da Política Nacional da Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais.

Conforme descrito na lei federal, ficaram elegíveis de receberem o PSA os imóveis privados localizados na zona rural, inscritos no Cadastro Ambiental Rural – CAR; na zona urbana que estejam em conformidade com o Plano Diretor; nas Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs); em áreas em zona de amortecimento; e corredores ecológicos cobertos por vegetação nativa.

Foram vetados no artigo 19 incentivos tributários que seriam “destinados a promover a mudança dos padrões de produção e de gestão dos recursos naturais para a incorporação da sustentabilidade ambiental, bem como a fomentar a recuperação de áreas degradadas; créditos com juros diferenciados destinados à produção de mudas de espécies nativas, à recuperação de áreas degradadas e à restauração de ecossistemas em áreas prioritárias para a conservação, em Área de Preservação Permanente e Reserva Legal em bacias hidrográficas consideradas críticas; assistência técnica e incentivos creditícios para o manejo sustentável da biodiversidade e demais recursos naturais; programa de educação ambiental

destinado especialmente a populações tradicionais, a agricultores familiares e a empreendedores familiares rurais, com vistas a disseminar os benefícios da conservação ambiental; e medidas de incentivo a compras de produtos sustentáveis associados a ações de conservação e prestação de serviços ambientais na propriedade ou posse.”

Ainda em fase de implementação no país, o instrumento de Gestão Ambiental PSA, conforme descrito no PDE, aguarda regulamentação do Município e não possui banco de dados para sua efetiva avaliação e monitoramento.

Cabe salientar que a SVMA desenvolve, paralelamente, a elaboração do decreto regulamentador e o Cadastro das Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais – CADPSA.

Considerações Finais

Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA)

Instrumento está regulamentado e sendo aplicado. O EIA/RIMA vem cumprindo com seus propósitos urbanos e ambientais, não sendo necessários ajustes em sua gestão e regulamentação do instrumento na revisão intermediária do PDE. Destaca-se, contudo, aprimoramentos necessários quanto à gestão da informação e transparência dos dados relativos aos casos de EIA/RIMA, aos quais recomendamos que seja disponibilizada camada georreferenciada no GeoSampa (e em formato aberto para download) com a série histórica de ocorrência do instrumento no Município, acompanhadas de atributos e metadados.

Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV)

Instrumento está regulamentado e sendo aplicado. Contudo, por apresentar linhas de corte muito altas para enquadramento dos empreendimentos como geradores de impacto de vizinhança, sua aplicação restringe-se à pouquíssimos casos no Município. Assim, o instrumento fica aquém de seu potencial e de cumprir com seus propósitos urbanos e ambientais. A necessidade de revisão de sua regulamentação está prevista no PDE e já foi elaborado, internamente à Prefeitura, relatório técnico e minuta de Projeto de Lei visando nova regulamentação dos parâmetros definidores de EIV/RIV, acompanhados de justificativas técnicas para aperfeiçoamento de determinados aspectos do instrumento como:

- Adoção de parâmetros únicos (área construída e vagas de garagem) para definir os empreendimentos geradores de impacto de vizinhança.
- Análise do empreendimento como um todo, tendo em vista seu potencial como gerador de impacto de vizinhança, e não em função da análise de cada atividade separadamente (residencial e não residencial).
- Possibilidade de que sejam exigidos parâmetros de ocupação do solo e parâmetros qualificadores como: recuos, gabarito, fruição pública, fachada ativa, limite de vedação do lote, alargamento de calçada, entre outros.
- Inclusão de empreendimentos localizados em Operações Urbanas Consorciadas e de empreendimentos EHIS, EHMP e EZEIS como passíveis de enquadramento como empreendimentos geradores de impacto de vizinhança.
- Correção da distorção na legislação atual que permite a dispensa de EIV/RIV nos casos de empreendimentos que realizam sucessivas reformas, com acréscimo de área, mas sem exceder o montante de 20% de área construída computável.

- Criação da Comissão de Análise Técnica de Impacto de Vizinhança (CATIV) para analisar os EIV/RIV.

Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA)

Instrumento está regulamentado e sendo aplicado. O EVA vem cumprindo com seus propósitos urbanos e ambientais não sendo necessários ajustes em sua gestão e regulamentação do instrumento na revisão intermediária do PDE. Destaca-se, contudo, aprimoramentos necessários quanto à gestão da informação e transparência dos dados relativos aos casos de EVA, aos quais recomendamos que seja disponibilizada camada georreferenciada no GeoSampa (e em formato aberto para download) com a série histórica de ocorrência do instrumento no Município, acompanhada de atributos e metadados.

Termo de Compromisso Ambiental (TCA)

Instrumento está regulamentado e sendo aplicado. O TCA vem cumprindo com seus propósitos urbanos e ambientais não sendo necessários ajustes em sua gestão e regulamentação do instrumento na revisão intermediária do PDE.

Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental (TAC)

Instrumento está regulamentado e sendo aplicado.

Destaca-se, contudo, aprimoramentos necessários quanto à gestão da informação e transparência dos dados relativos aos casos de TAC, aos quais recomendamos que seja disponibilizada camada georreferenciada no GeoSampa (e em formato aberto

para download) com a série histórica de ocorrência do instrumento no Município, acompanhadas de atributos e metadados.

Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA)

Instrumento não foi regulamento. Em 2019, a Prefeitura elaborou o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PMSA), que era condição prévia para viabilizar a implementação deste instrumento. A revisão intermediária do Plano Diretor é momento oportuno para estabelecer os procedimentos para a Prefeitura elaborar, de modo participativo, a regulamentação deste instrumento e sua posterior aplicação.

Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)

Instrumento não foi regulamentado. A revisão intermediária do Plano Diretor é momento oportuno para estabelecer os procedimentos para a Prefeitura elaborar, de modo participativo, a regulamentação deste instrumento e sua posterior aplicação.

POLÍTICA E SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS

POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico (PIDE)

Os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico são porções do território da Macroárea de Estruturação Metropolitana localizados ao longo de importantes eixos de infraestruturas, caracterizados por apresentarem poucos empregos e alta concentração populacional, onde é imprescindível reequilibrar a distribuição de emprego e moradia.

Apresentam potencial para a implantação de atividades econômicas, mas necessitam de ações planejadas e estímulos do Poder Público.

Nos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Cupecê e Jacupês, para estimular a instalação de empresas (de comércio, serviços e industriais), os empreendimentos não-residenciais e a área destinada aos usos não-residenciais nos empreendimentos de uso misto ficam dispensados do pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e poderão utilizar Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 4.

O PDE 2014 definiu que a Prefeitura deverá elaborar lei específica para cada um destes perímetros, instituindo um Programa de Incentivos Fiscais que poderá conceder os seguintes benefícios:

- isenção ou desconto do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU;

- desconto de até 60% do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS para os setores a serem incentivados;
- isenção ou desconto de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos - ITBI-IV para aquisição de imóveis para instalação das empresas na região;
- isenção ou desconto de ISS da construção civil para construção ou reforma de imóvel.

Os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico estão demarcados no Mapa 11 do Plano Diretor Estratégico – PDE:

- Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Cupecê
- Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Fernão Dias
- Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Jacu-Pêssego
- Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Avenida Raimundo Pereira de Magalhães

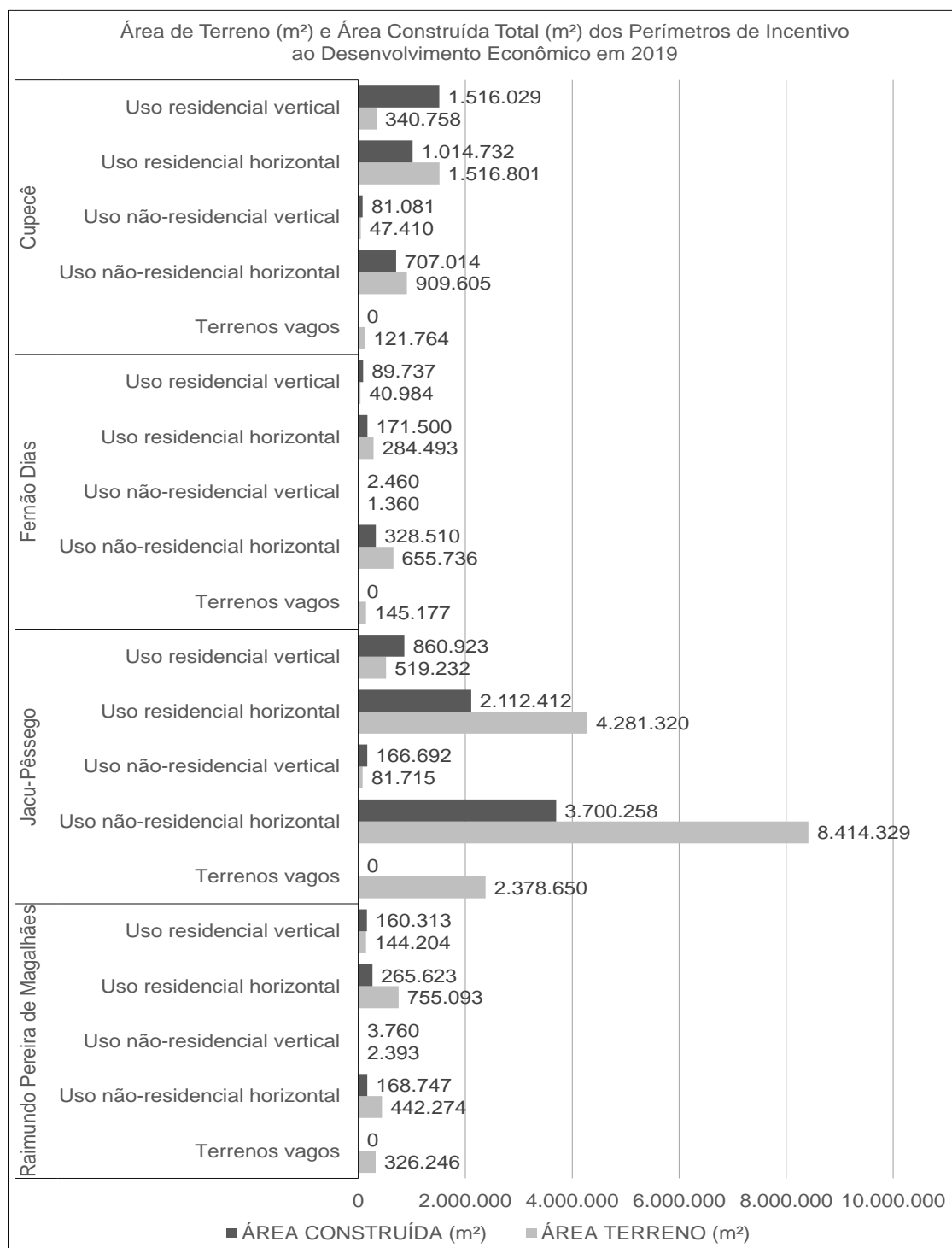
Tabela 49 - Área de Terreno e Área Construída Total nos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, em 2019

Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico	Área de Terreno (m ²)	Área Construída Total (m ²)	Coefficiente de Aproveitamento Total Líquido ²⁴
Cupecê	2.936.338	3.318.856	1,13
Fernão Dias	1.127.750	592.207	0,52
Jacu-Pêssego	15.675.246	6.840.285	0,44
Raimundo Pereira de Magalhães	1.670.210	598.443	0,36
Total	21.409.544	11.349.791	0,53

Fonte de dados: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

As áreas de terrenos e as áreas construídas totais dos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2019 estão detalhadas no Gráfico 48 a seguir.

Gráfico 48 - Área de Terreno e Área Construída Total dos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2019



Fonte de dados: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 48 é formado por barras horizontais em escala de cinza, e apresenta um comparativo da área de terreno e da área construída em m² por 5 categoria de uso do solo nos 4 Perímetros de Desenvolvimento Econômico (PIDE) no ano de 2019. A barra em cinza claro representa a área de terreno, enquanto a barra em cinza escuro representa a área construída em cada PIDE. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

CATEGORIA DE USO	Área de terreno em m ²			
	Raimundo Pereira de Magalhães	Jacu-Pêssego	Fernão Dias	Cupecê
Terrenos vagos	326.246,00	2.378.650,28	145.177,00	121.764,21
não-residencial horizontal	442.273,88	8.414.329,16	655.736,00	909.605,05
não-residencial vertical	2.393,00	81.715,12	1.360,22	47.409,95
residencial horizontal	755.093,27	4.281.319,89	284.492,67	1.516.801,35
residencial vertical	144.203,61	519.232,21	40.984,12	340.757,80
Total Geral	1.670.209,75	15.675.246,65	1.127.750,01	2.936.338,36

CATEGORIA DE USO	Área construída em m ²			
	Raimundo Pereira de Magalhães	Jacu-Pêssego	Fernão Dias	Cupecê
Terrenos vagos	0,00	0,00	0,00	0,00
não-residencial horizontal	168.747,00	3.700.258,00	328.510,00	707.014,00
não-residencial vertical	3.760,00	166.692,00	2.460,00	81.081,00
residencial horizontal	265.623,00	2.112.412,00	171.500,00	1.014.732,00
residencial vertical	160.313,00	860.923,00	89.737,00	1.516.029,00
Total Geral	598.443,00	6.840.285,00	592.207,00	3.318.856,00

Como a grande maioria da área construída é de empreendimentos horizontais, ou seja, com até dois pavimentos, e como ainda existem muitos terrenos vagos, o Coeficiente de Aproveitamento total líquido é extremamente baixo, sendo inferior a 0,55 em todos os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, com exceção do Cupecê onde é igual a 1,13 (Tabela 1). Portanto, o Coeficiente de Aproveitamento máximo (CA máximo) de todos os perímetros ainda se encontra muito aquém do que é permitido e estimulado pelo PDE (Lei Municipal nº 16.050/14) e pela LPUOS (Lei Municipal nº 16.402/16); considerando ainda que o CA máximo utiliza a área construída computável em seu cálculo, que é menor do que a área construída total.

Importante reiterar que nos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Cupecê e Jacu-Pêssego o licenciamento de empreendimentos não-residenciais e a área destinada à usos não-residenciais nos empreendimentos de uso misto, protocolados após a entrada em vigor do PDE 2014 (ou que optaram em ser analisados por ele), estão dispensados do pagamento da OODC.

Por ser o maior perímetro dos quatro analisados era natural que o Jacu-Pêssego apresentasse os maiores valores de área construída total (ACtt) e área de terreno. A exceção ficou para a subcategoria de uso residencial vertical, onde os maiores valores encontravam-se no Cupecê (ACtt = 1.516.029 m²) em relação à ACtt = 860.923 m² no Jacu-Pêssego (Gráfico 1).

O Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Cupecê desenvolve-se ao longo da Av. Cupecê que atravessa os distritos de Campo Belo, Jabaquara e Cidade Ademar; e possui aproximadamente 10% da somatória da área de terrenos destes três distritos (IPTU EG 2019).

Em 2019 os distritos de Campo Belo, Jabaquara e Cidade Ademar apresentaram 4.401.844 m², 3.654.104 m² e 1.041.714 m² de área construída total residencial vertical, respectivamente. Ou seja, aproximadamente 17% da área construída total residencial vertical dos distritos de Campo Belo, Jabaquara e Cidade Ademar encontrava-se no Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Cupecê, que respondia por 10% da área dos terrenos destes distritos.

Os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Fernão Dias e Jacu-Pêssego eram, em 2019, predominantemente não-residenciais horizontais (nRh). No Fernão Dias 58,15% e no Jacu-Pêssego 53,68% das áreas de terrenos (AT) foram consumidas pelo uso não-residencial horizontal com 328.510 m² e 3.700.258 m² de área construída total, respectivamente (Tabela 49 e Gráfico 48).

Gráfico 49 - Usos não-residenciais nos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, em 2019

Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico	Área Terreno (m ²)	Área Terreno nRh (m ²)	AT nRh ÷ AT (%)	Área Construída (m ²)	Área Construída nRh (m ²)	AC nRh ÷ AC (%)
Cupecê	2.936.338	909.605	30,98	3.318.856	707.014	21,30
Fernão Dias	1.127.750	655.736	58,15	592.207	328.510	55,47
Jacu-Pêssego	15.675.246	8.414.329	53,68	6.840.285	3.700.258	54,09
Raimundo Pereira de Magalhães	1.670.210	442.274	26,48	598.443	168.747	28,19

Fonte de dados: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

De 2014 a 2019 os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico tiveram 10,80% de acréscimos de área construída total (1.105.901 m²) (Tabela 50 e Gráfico 50). O Município de São Paulo, no mesmo período, apresentou um acréscimo de 7,62% (37.554.880 m²), ou seja, 2,94% do acréscimo de área construída total do Município aconteceu nos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico.

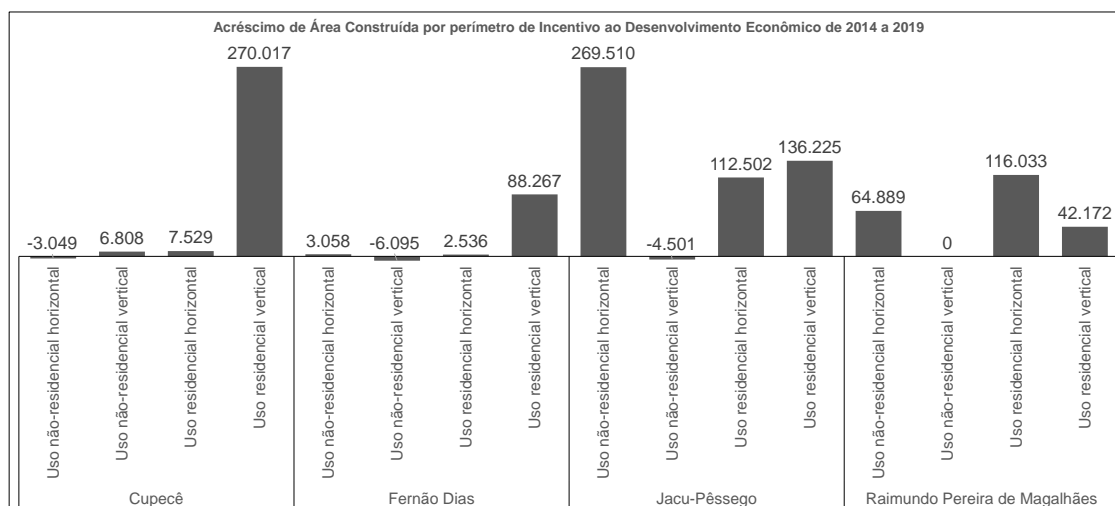
Tabela 50 - Acréscimo de Área Construída Total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico no período de 2014 a 2019

Perímetro de Incentivo	Acréscimo de AC total	Média anual
Cupecê	281.305 m ²	56.261 m ²
Fernão Dias	87.766 m ²	17.553 m ²
Jacu-Pêssego	513.736 m ²	102.747 m ²
Raimundo Pereira de Magalhães	223.094 m ²	44.619 m ²
Total	1.105.901 m ²	221.180 m ²

Fonte de dados: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Neste período os maiores acréscimos de área construída total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico foram de uso residencial vertical (Rv) no Cupecê (270.017 m²) e no Fernão Dias (88.267 m²), de uso não-residencial horizontal (nRh) no Jacu-Pessego (269.510 m²) e de uso residencial horizontal (Rh) no Raimundo Pereira de Magalhães (116.033 m²) (Gráfico 2).

Gráfico 50 - Acréscimo de Área Construída Total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico no período de 2014 a 2019



Fonte de dados: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 50 é formado por barras verticais em escala de cinza, e apresenta um comparativo de acréscimo de área construída em m² por 4 categoria de uso do solo nos

Perímetros de Desenvolvimento Econômico (PIDE) entre os anos de 2014 e 2019. A barra em cinza claro representa a área de terreno, enquanto a barra em cinza escuro representa a área construída em cada PIDE. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

CATEGORIA DE USO	Área construída em m ² de 2014 a 2019			
	Raimundo Pereira de Magalhães	Jacu-Pêssego	Fernão Dias	Cupecê
não-residencial horizontal	-3.049,00	3.058,00	269.510,00	64.889,00
não-residencial vertical	6.808,00	-6.095,00	-4.501,00	0,00
residencial horizontal	7.529,00	2.536,00	112.502,00	116.033,00
residencial vertical	270.017,00	88.267,00	136.225,00	42.172,00
Total Geral	281.305,00	87.766,00	513.736,00	223.094,00

De 2009 a 2014 os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico tiveram 18,39% de acréscimos de área construída total (1.590.920 m²) (Tabela 51 e Gráfico 51). O Município de São Paulo, no mesmo período, apresentou um acréscimo de 10,17% (45.511.297 m²), ou seja, 3,50% do acréscimo de área construída total do Município situa-se nos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico.

Tabela 51 - Acréscimo de Área Construída Total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico no período de 2009 a 2014

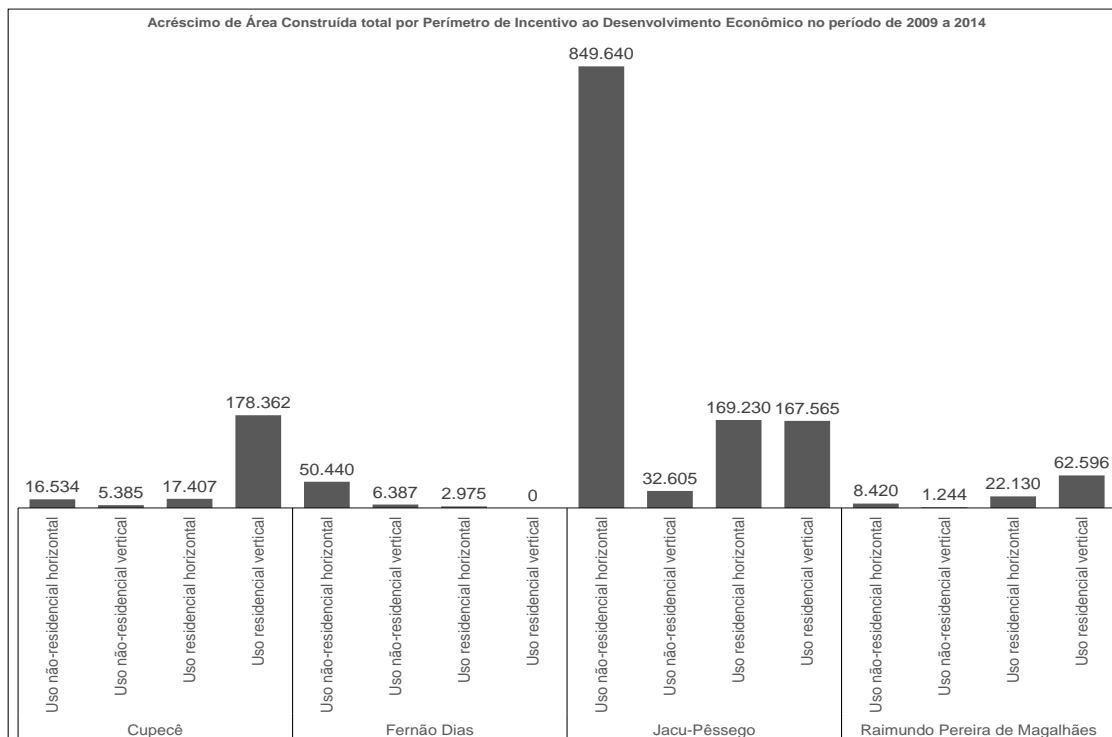
Perímetro de Incentivo	Acréscimo de AC total	Média anual
Cupecê	217.688 m ²	43.538 m ²
Fernão Dias	59.802 m ²	11.960 m ²
Jacu-Pêssego	1.219.040 m ²	243.808 m ²
Raimundo Pereira de Magalhães	94.390 m ²	18.878 m ²
Total	1.590.920 m²	318.184 m²

Fonte de dados: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Neste período, os maiores acréscimos de área construída total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico foram de uso residencial vertical (Rv) no Cupecê (178.362 m²) e no Raimundo Pereira de Magalhães (62.596 m²) e de uso

não-residencial horizontal (nRh) no Jacu-Pêssego (849.640 m²) e no Fernão Dias (50.440 m²). (Gráfico 3).

Gráfico 51 - Acréscimo de Área Construída Total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico no período de 2009 a 2014



Fonte de dados: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 51 é formado por barras verticais em escala de cinza, e apresenta um comparativo de acréscimo de área construída em m² por 4 categoria de uso do solo nos Perímetros de Desenvolvimento Econômico (PIDE) entre os anos de 2009 e 2014. A barra em cinza claro representa a área de terreno, enquanto a barra em cinza escuro representa a área construída em cada PIDE. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

CATEGORIA DE USO	Acréscimo de área construída em m ² de 2014 a 2019			
	Cupecê	Fernão Dias	Jacu-Pêssego	Raimundo Pereira de Magalhães
não-residencial horizontal	16.534,00	50.440,00	849.640,00	8.420,00
não-residencial vertical	5.385,00	6.387,00	32.605,00	1.244,00
residencial horizontal	17.407,00	2.975,00	169.230,00	22.130,00
residencial vertical	178.362,00	0,00	167.565,00	62.596,00
Total Geral	217.688,00	59.802,00	1.219.040,00	94.390,00

De 2004 a 2009 os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico tiveram 11,37% de acréscimos de área construída total (883.611 m²) (Tabela 52 e Gráfico 52). O Município de São Paulo, no mesmo período, apresentou um acréscimo de 7,73% (32.132.661 m²), ou seja, 2,75% do acréscimo de área construída total do Município aconteceu nos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico.

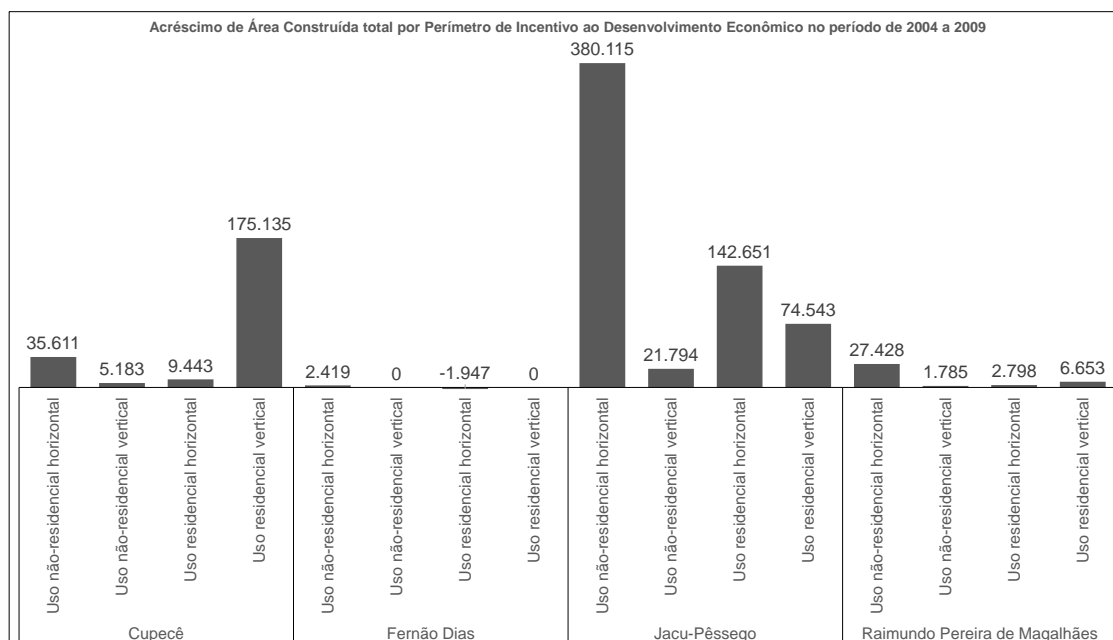
Tabela 52 - Acréscimo de Área Construída Total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico no período de 2004 a 2009

Perímetro de Incentivo	Acréscimo de AC total	Média anual
Cupecê	225.372 m ²	45.074 m ²
Fernão Dias	472 m ²	94 m ²
Jacu-Pêssego	619.103 m ²	123.821 m ²
Raimundo Pereira de Magalhães	38.664 m ²	7.733 m ²
Total	883,611 m ²	176.722 m ²

Fonte de dados: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Neste período, os maiores acréscimos de área construída total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico foram de uso residencial vertical (Rv) no Cupecê (175.135 m²) e de uso não-residencial horizontal (nRh) no Jacu-Pêssego (380.115 m²), no Raimundo Pereira de Magalhães (27.428 m²) e no Fernão Dias (2.419 m²) (Gráfico 52).

Gráfico 52 - Acréscimo de Área Construída Total por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico no período de 2004 a 2009



Fonte de dados: IPTU EG. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 52 é formado por barras verticais em escala de cinza, e apresenta um comparativo de acréscimo de área construída em m² por 4 categoria de uso do solo nos Perímetros de Desenvolvimento Econômico (PIDE) entre os anos de 2004 a 2009. A barra em cinza claro representa a área de terreno, enquanto a barra em cinza escuro representa a área construída em cada PIDE. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

CATEGORIA DE USO	Acréscimo de área construída em m ² de 2004 a 2009			
	Cupecê	Fernão Dias	Jacu-Pêssego	Raimundo Pereira de Magalhães
não-residencial horizontal	35.611,00	2.419,00	380.115,00	27.428,00
não-residencial vertical	5.183,00	0,00	21.794,00	1.785,00
residencial horizontal	9.443,00	-1.947,00	142.651,00	2.798,00
residencial vertical	175.135,00	0,00	74.543,00	6.653,00
Total Geral	225.372,00	472,00	619.103,00	38.664,00

A análise dos três períodos considerados, 2004-2009, 2009-2014, 2014-2019, indica que os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Cupecê, Fernão

Dias e Raimundo Pereira de Magalhães, apresentaram o seu maior acréscimo de Área Construída total no período de 2014 a 2019. Já o Perímetro Jacu-Pêssego apresentou o seu maior acréscimo de área construída total entre 2009 e 2014, sendo aproximadamente 97% maior do que o registrado de 2004 a 2009 e 137% maior do que o registrado de 2014 a 2019.

De 2014 a 2019 os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, juntos, tiveram 10,80% de acréscimo de área construída total frente a 7,62% do Município de São Paulo. De 2009 a 2014 foram 18,39% frente a 10,17% e de 2004 a 2009 11,37% ante 7,73%.

Em resumo, de 2004 a 2019 os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico tiveram 46,08% de acréscimos de área construída total (3.580.432 m²). E o Município de São Paulo, no mesmo período, apresentou um acréscimo de 27,73% (115.198.838 m²). Portanto 3,11% do acréscimo do Município aconteceu nos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico.

O número de empreendimentos licenciados e respectivas áreas construídas totais por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, por ano, estão representadas no Gráfico 53 e o seu detalhamento por categoria de uso nos Gráficos 54, 55 e 56.

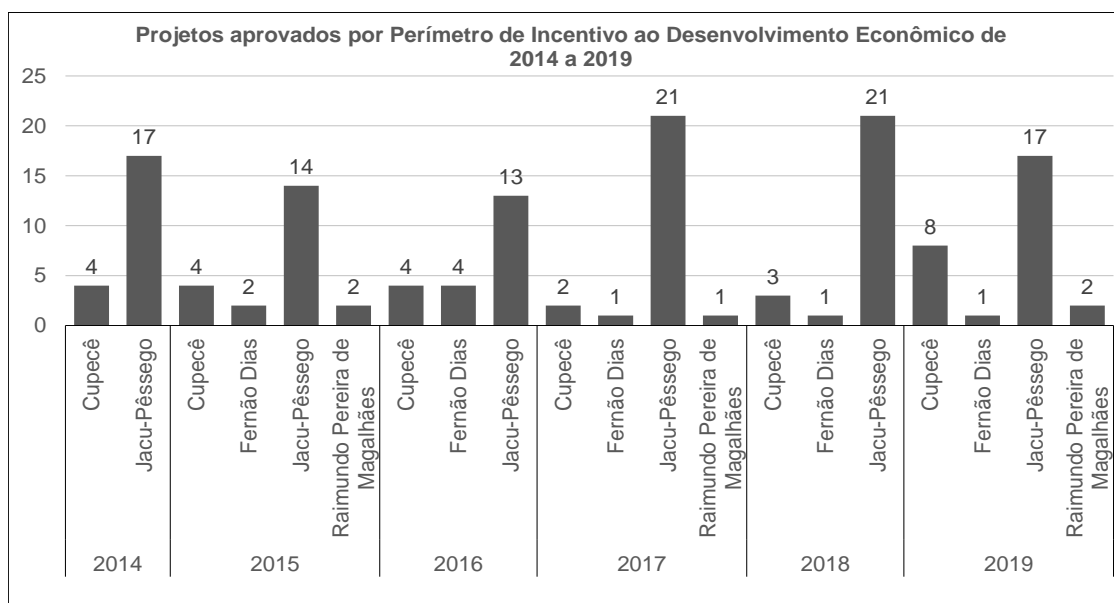
Se analisamos os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico pela ótica de licenciamento de empreendimentos e área construída total aprovada (SISACOE) observa-se que os de Cupecê e Jacu-Pêssego, de 2014 a 2019, vem apresentando um crescimento significativo de área construída total, focados em sua maioria na subcategoria de uso residencial vertical, sendo que em 2019 (Gráfico 8) o uso misto apareceu de forma significativa em ambos os perímetros e maior até do que o residencial vertical no perímetro Cupecê.

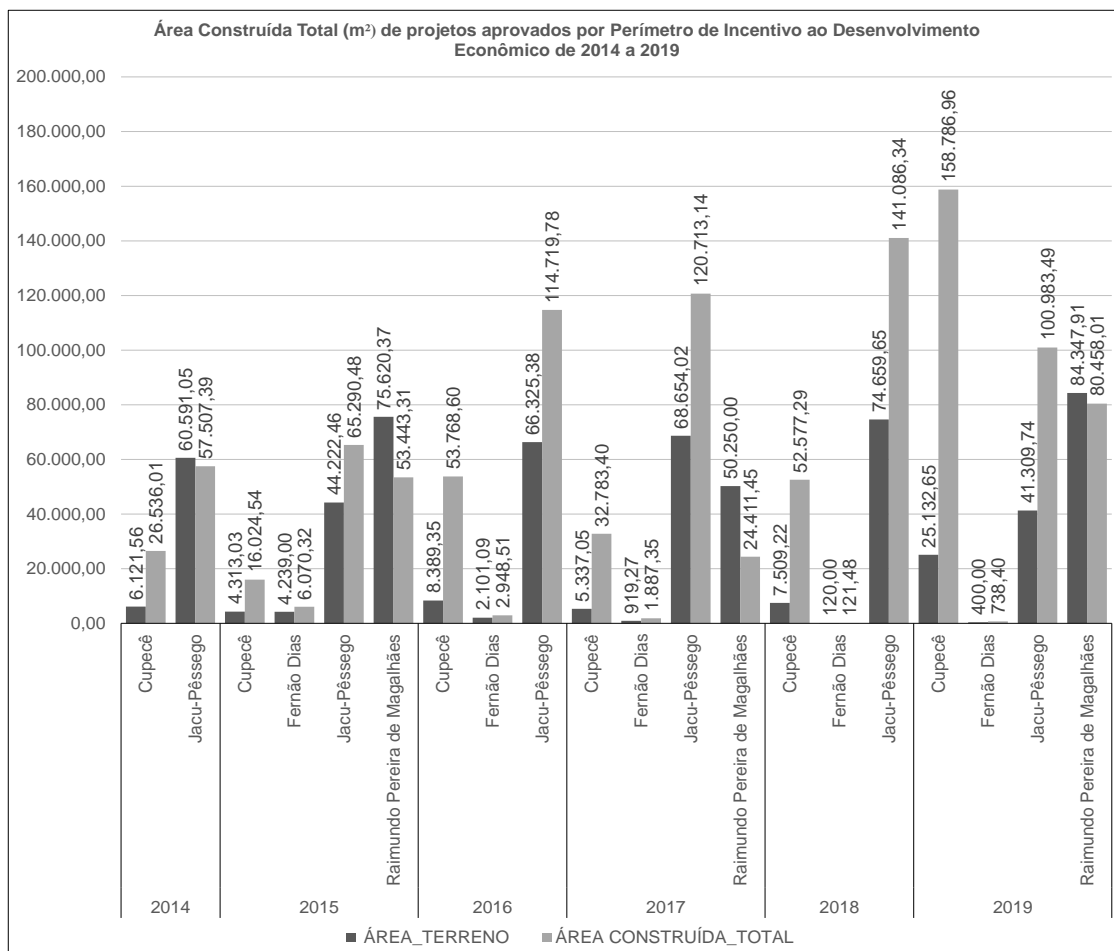
Isto talvez se deva ao fato de que nos empreendimentos não-residenciais e nos de uso misto localizados nos Perímetros Cupecê e Jacu-Pêssego, protocolados após a entrada em vigor do PDE 2014 (ou que optaram em ser analisados por ele), a área destinada aos usos não-residenciais estava dispensada do pagamento de OODC.

O perímetro Fernão Dias foi o que apresentou o menor volume de área construída total aprovada de 2014 a 2019, não tendo contribuído significativamente com o volume de área construída total na somatória dos quatro perímetros.

Já o perímetro Raimundo Pereira de Magalhães, apesar de não ter apresentado um grande número de empreendimentos licenciados, a área total construída média dos mesmos era bem maior do que a dos projetos aprovados nos outros perímetros. Ou seja, poucos projetos, mas com muita área construída total. Em 2015 e 2017 foram 53.041,96 m² e 24.411,45 m², respectivamente, em um único projeto da subcategoria de uso não-residencial horizontal (nRh) em cada ano. Em 2019 foram dois projetos aprovados, um da subcategoria de uso não-residencial vertical (nRv) com 53.091,38 m² e 3 (três) pavimentos e outro da subcategoria de uso residencial vertical (EHMP; HIS 2) com 27.366,63 m² e 16 (dezesesseis) pavimentos (Gráfico 56).

Gráfico 53 - . Número de projetos aprovados e respectivas Áreas Construídas Totais por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico





Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

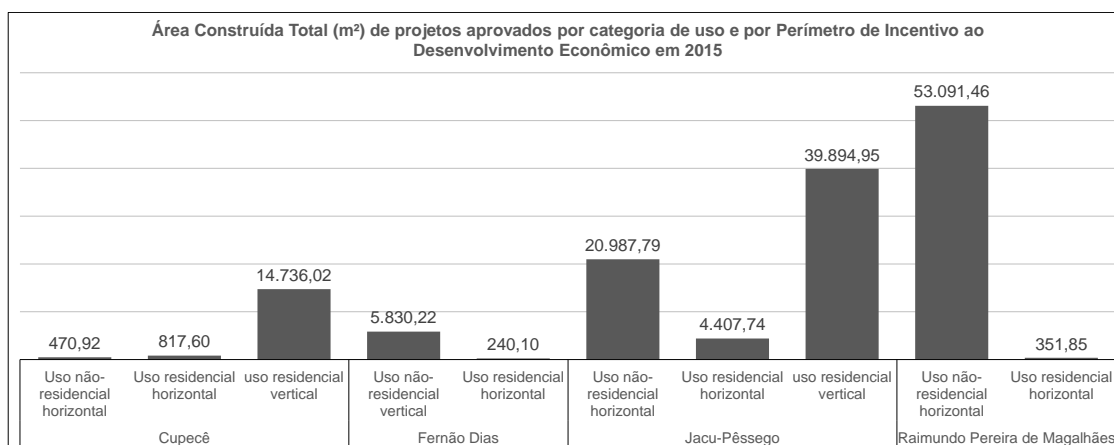
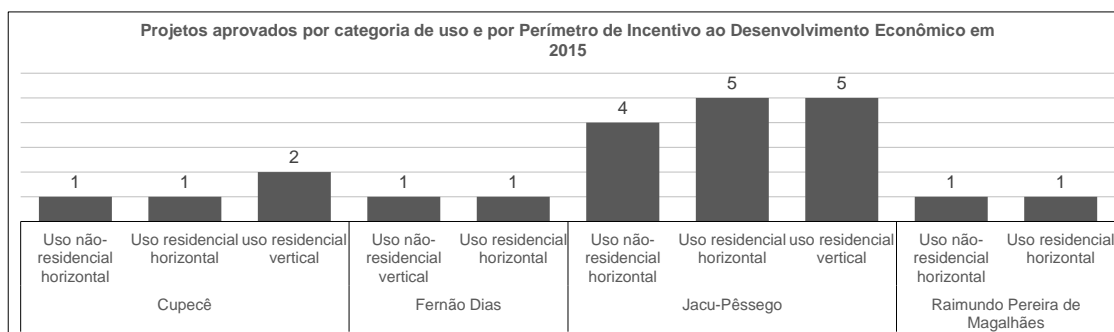
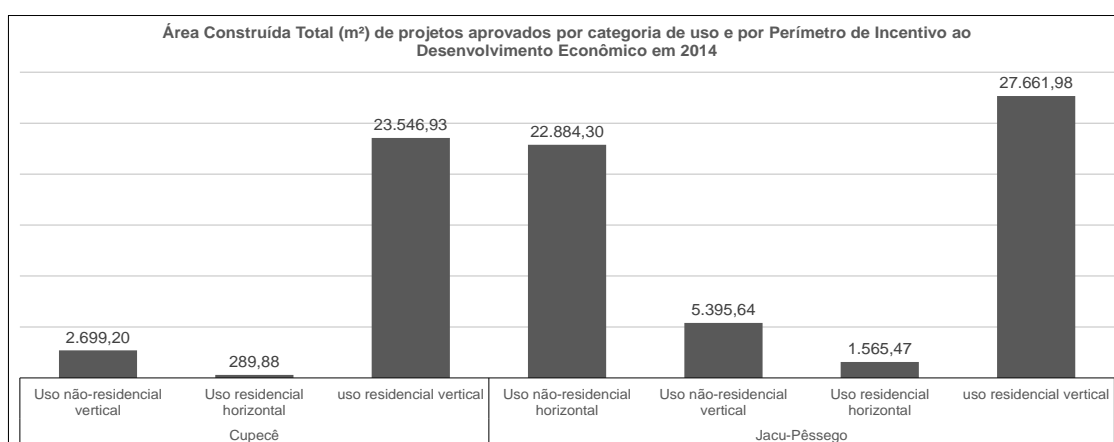
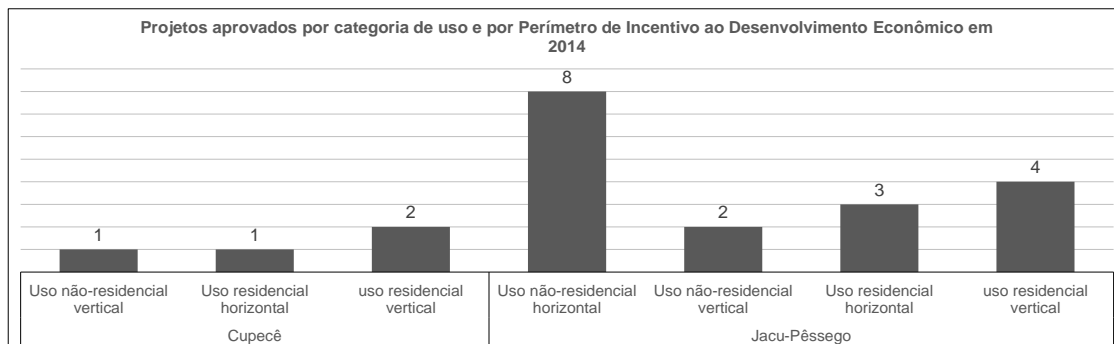
O Gráfico 53 se subdivide em dois gráficos. O primeiro gráfico é formado por barras verticais escuras e retrata o número de projetos aprovados por cada um dos Perímetros de Desenvolvimento Econômico (PIDE) entre os anos de 2014 e 2019. Já o segundo gráfico é formado por barras verticais em escala de cinza, e apresenta um comparativo de acréscimo de área construída em m² nos PIDE no mesmo intervalo de tempo. A barra em cinza escuro representa a área de terreno, enquanto a barra em cinza claro representa a área construída em cada PIDE. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Perímetro de incentivo ao desenvolvimento econômico	Projetos aprovados por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico de 2014 a 2019						Total
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Cupecê	4	4	4	2	3	8	25
Fernão Dias		2	4	1	1	1	9
Jacu-Pêssego	17	14	13	21	21	17	103
Raimundo Pereira de Magalhães		2		1		2	5
Total Geral	21	22	21	25	25	28	142

Ano	Área de terreno em m ² de projetos aprovados por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico de 2014 a 2019			
	Cupecê	Fernão Dias	Jacu-Pêssego	Raimundo Pereira de Magalhães
2014	6.121,56		60.591,05	
2015	4.313,03	4.239,00	44.222,46	75.620,37
2016	8.389,35	2.101,09	66.325,38	
2017	5.337,05	919,27	68.654,02	50.250,00
2018	7.509,22	120,00	74.659,65	
2019	25.132,65	400,00	41.309,74	84.347,91
Total	56.802,86	7.779,36	355.762,30	210.218,28

Ano	Área construída em m ² de projetos aprovados por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico de 2014 a 2019			
	Cupecê	Fernão Dias	Jacu-Pêssego	Raimundo Pereira de Magalhães
2014	26.536,01		57.507,39	
2015	16.024,54	6.070,32	65.290,48	53.443,31
2016	53.768,60	2.948,51	114.719,78	
2017	32.783,40	1.887,35	120.713,14	24.411,45
2018	52.577,29	121,48	141.086,34	
2019	158.786,96	738,40	100.983,49	80.458,01
Total	340.476,80	11.766,06	600.300,62	158.312,77

Gráfico 54 - Projetos aprovados e Áreas Construídas Totais por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2014 e 2015



Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 54 se subdivide em quatro gráficos. Os gráficos são formados por barras verticais escuras e dois deles retratam o número de projetos aprovados por categoria de uso do solo nos Perímetros de Desenvolvimento Econômico (PIDE) em dois anos diferentes, sendo eles 2014 e 2015. Outros dois gráficos no mesmo formato retratam a área construída em m² dos projetos aprovados em cada um dos PIDEs nos mesmos anos considerados. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

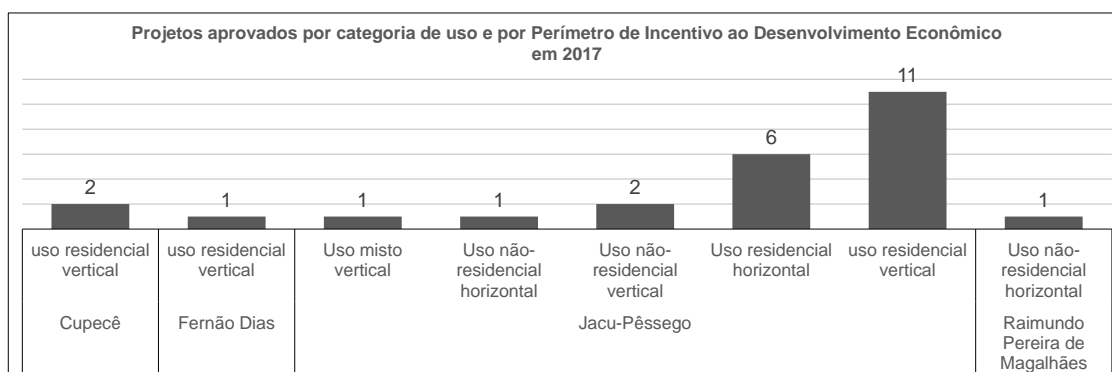
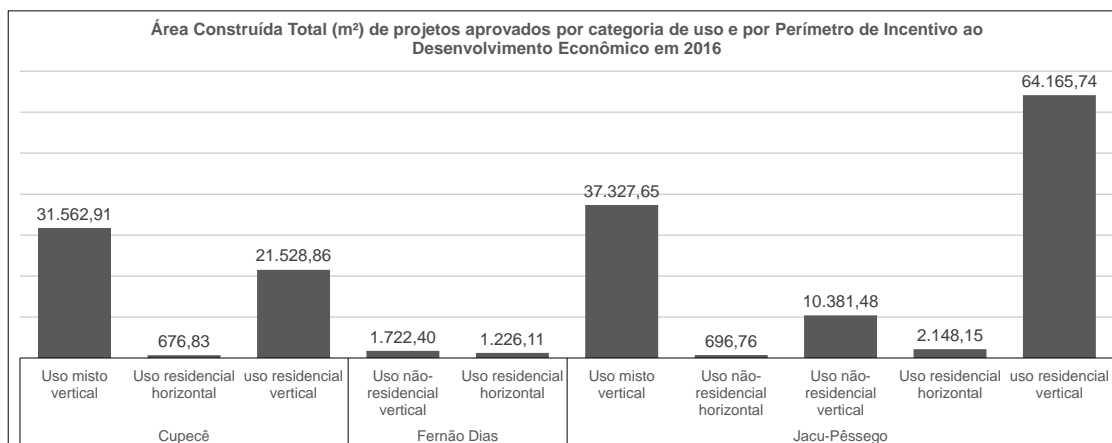
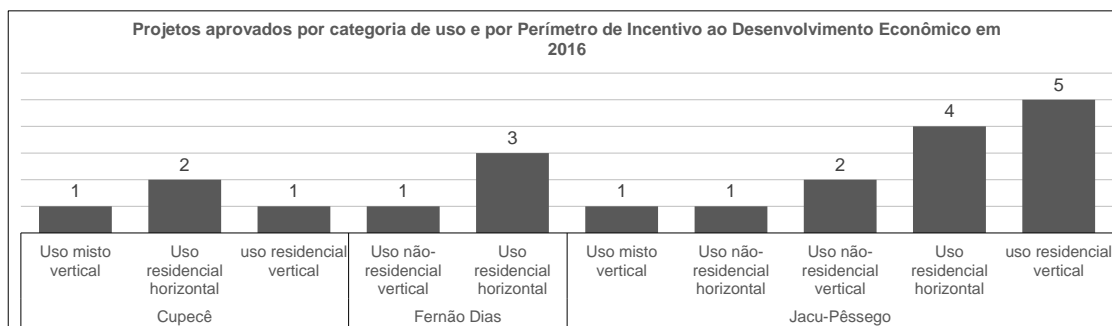
CATEGORIA DE USO	Projetos aprovados por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2014	
	Cupecê	Jacu-Pêssego
não-residencial horizontal		8
não-residencial vertical	1	2
residencial horizontal	1	3
residencial vertical	2	4
Total Geral	4	17

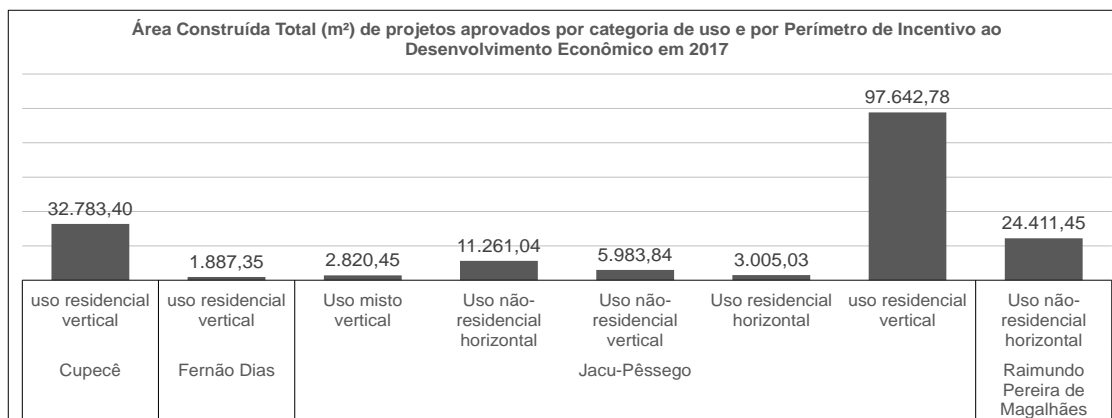
CATEGORIA DE USO	Área Construída Total (m ²) de projetos aprovados por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2014	
	Cupecê	Jacu-Pêssego
não-residencial horizontal		22.884,30
não-residencial vertical	2.699,20	5.395,64
residencial horizontal	289,88	1.565,47
residencial vertical	23.546,93	27.661,98
Total Geral	26.536,01	57.507,39

CATEGORIA DE USO	Projetos aprovados por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2015			
	Cupecê	Fernão Dias	Jacú-Pêssego	Raimundo Pereira de Magalhães
não-residencial horizontal	1		4	1
não-residencial vertical		1		
residencial horizontal	1	1	5	1
residencial vertical	2		5	
Total Geral	4	2	14	2

CATEGORIA DE USO	Área Construída Total (m ²) de projetos aprovados por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2015			
	Cupecê	Fernão Dias	Jacú-Pêssego	Raimundo Pereira de Magalhães
não-residencial horizontal	470,92		20.987,79	53.091,46
não-residencial vertical		5.830,22		
residencial horizontal	817,60	240,10	4.407,74	351,85
residencial vertical	14.736,02		39.894,95	
Total Geral	16.024,54	6.070,32	65.290,48	53.443,31

Gráfico 55 - Projetos aprovados e Áreas Construídas Totais por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2016 e 2017





Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 55 se subdivide em quatro gráficos. Os gráficos são formados por barras verticais escuras e dois deles retratam o número de projetos aprovados por categoria de uso do solo nos Perímetros de Desenvolvimento Econômico (PIDE) em dois anos diferentes, sendo eles 2018 e 2019. Outros dois gráficos no mesmo formato retratam a área construída em m² dos projetos aprovados em cada um dos PIDEs nos mesmos anos considerados. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

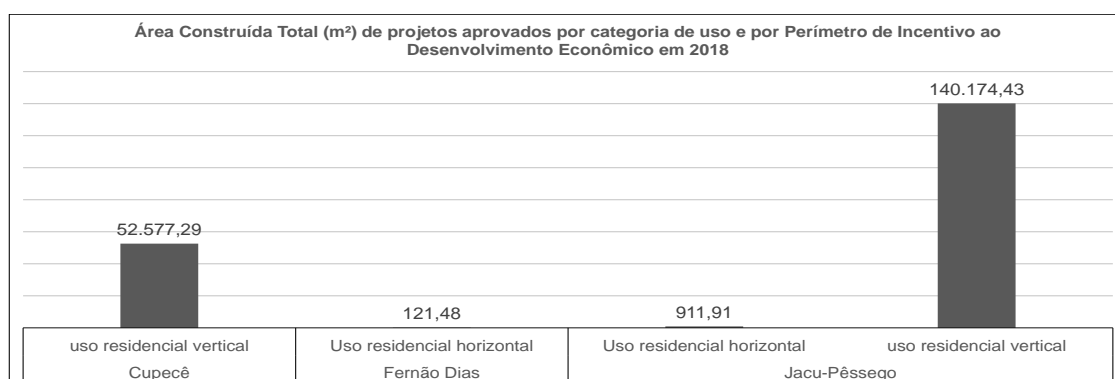
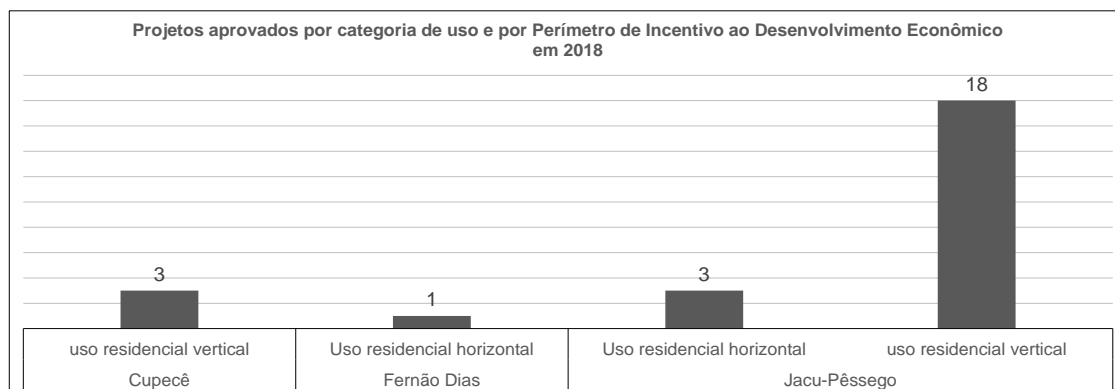
CATEGORIA DE USO	Projetos aprovados por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2016		
	Cupecê	Fernão Dias	Jacu-Pêssego
misto vertical	1		1
não-residencial horizontal			1
não-residencial vertical		1	2
residencial horizontal	2	3	4
residencial vertical	1		5
Total Geral	4	4	13

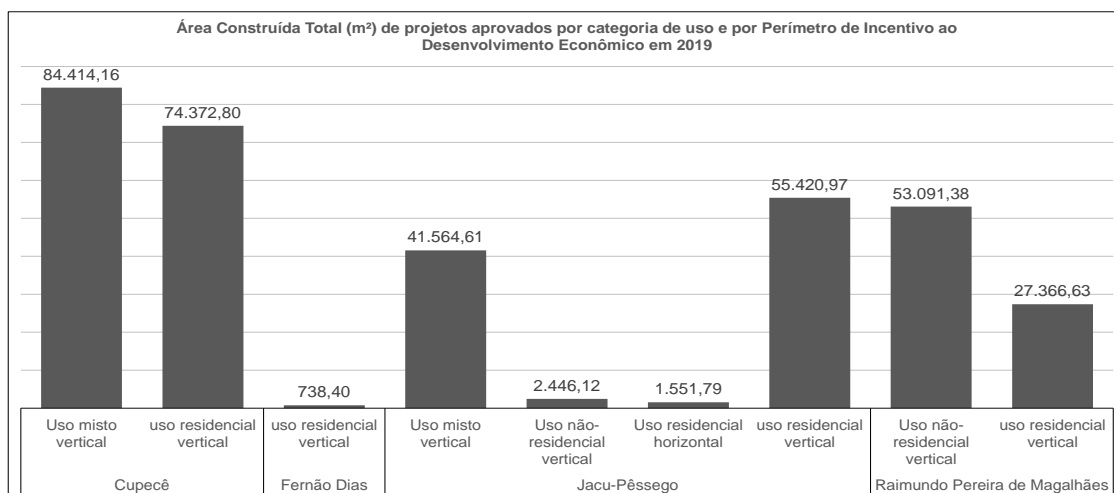
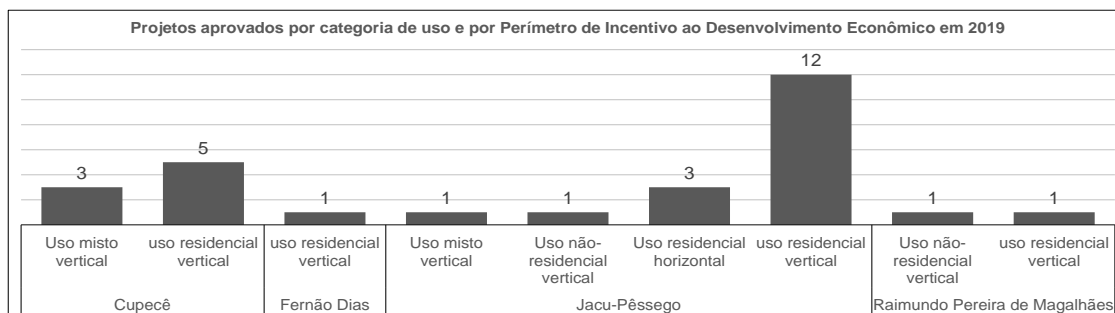
CATEGORIA DE USO	Área Construída Total (m ²) de projetos aprovados por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2016		
	Cupecê	Fernão Dias	Jacu-Pêssego
misto vertical	31.562,91		37.327,65
não-residencial horizontal			696,76
não-residencial vertical		1.722,40	10.381,48
residencial horizontal	676,83	1.226,11	2.148,15
residencial vertical	21.528,86		64.165,74
Total Geral	53.768,60	2.948,51	114.719,78

CATEGORIA DE USO	Projetos aprovados por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2017			
	Cupeçê	Fernão Dias	Jacú-Pêssego	Raimundo Pereira de Magalhães
misto vertical			1	
não-residencial horizontal			1	1
não-residencial vertical			2	
residencial horizontal			6	
residencial vertical	2	1	11	
Total Geral	2	1	21	1

CATEGORIA DE USO	Área Construída Total (m²) de projetos aprovados por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2017			
	Cupeçê	Fernão Dias	Jacú-Pêssego	Raimundo Pereira de Magalhães
misto vertical			2820,45	
não-residencial horizontal			11.261,04	24.411,45
não-residencial vertical			5.983,84	
residencial horizontal			3.005,03	
residencial vertical	32.783,40	1.887,35	97.642,78	
Total Geral	32.783,40	1.887,35	120.713,14	24.411,45

Gráfico 56 - Projetos aprovados e Áreas Construídas Totais por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2018 e 2019





Fonte de dados: SISACOE - Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações.

Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

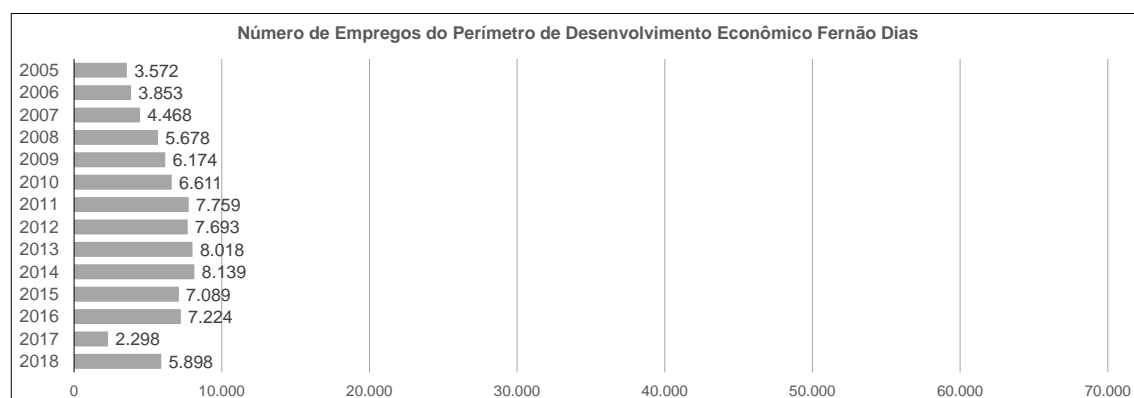
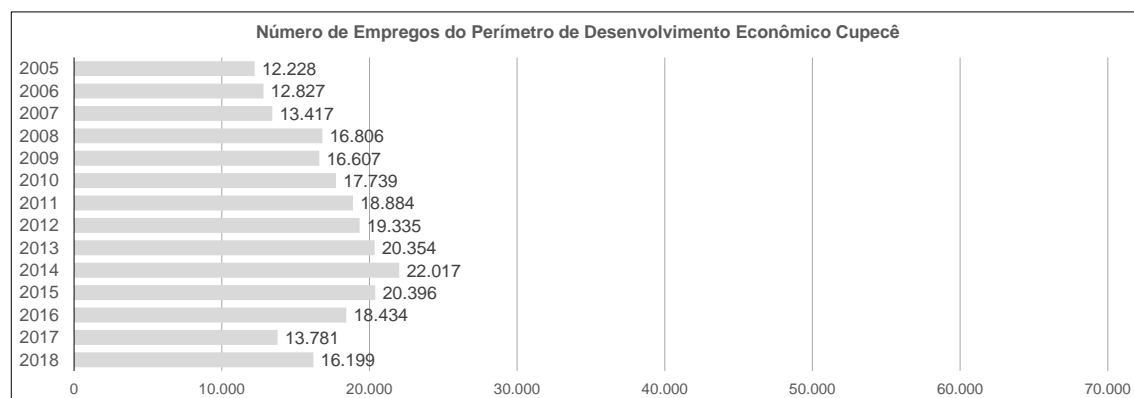
O Gráfico 56 se subdivide em quatro gráficos. Os gráficos são formados por barras horizontais em cinza claro e retratam o quantitativo de empregos existentes em cada um dos Perímetros de Desenvolvimento Econômico (PIDE) por ano de 2005 a 2018. Outros dois gráficos no mesmo formato retratam a área construída em m² dos projetos aprovados em cada um dos PIDEs nos mesmos anos considerados. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

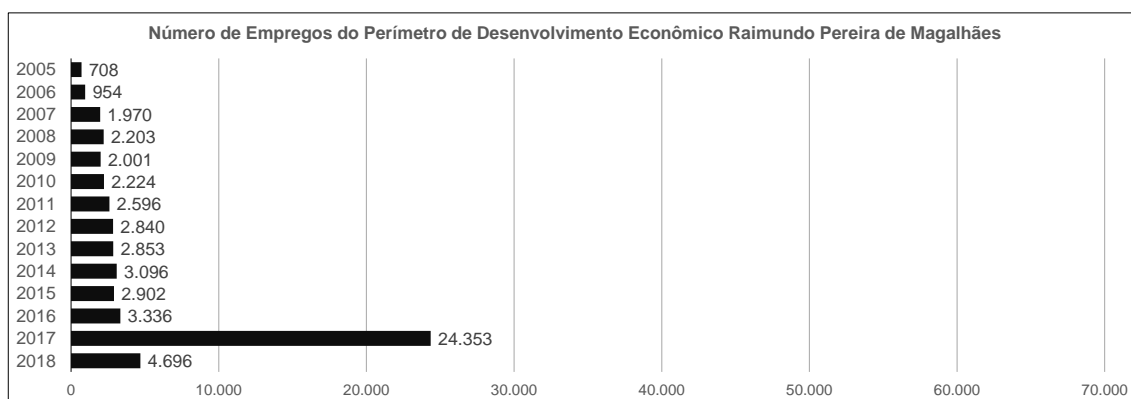
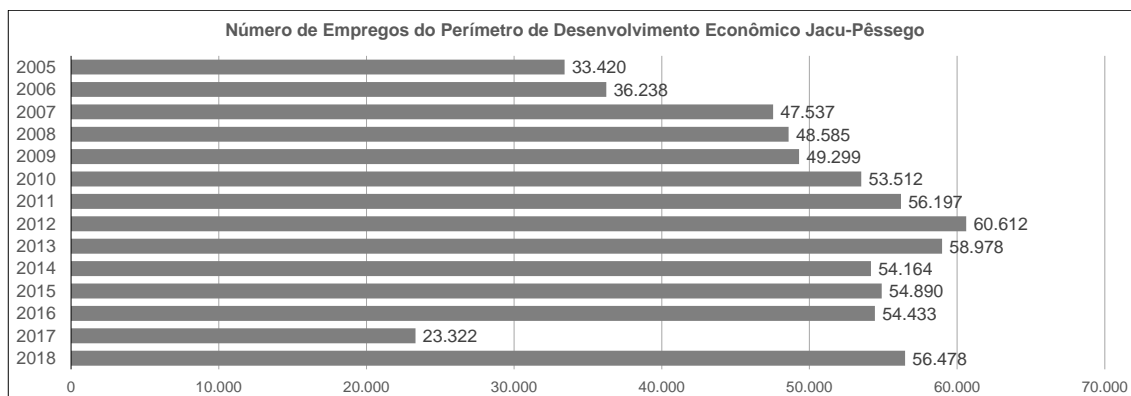
CATEGORIA DE USO	Projetos aprovados por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2018 e 2019							
	Cupecê		Fernão Dias		Jacu-Pêssego		Raimundo Pereira de Magalhães	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
misto vertical	-	3	-	-	-	1	-	-
não-residencial vertical	-	-	-	-	-	1	-	1
residencial horizontal	-	-	1	-	3	3	-	-
residencial	3	5	-	1	18	12	-	1

vertical								
Total Geral	3	8	1	1	21	17	-	2

CATEGORIA DE USO	Área Construída Total (m ²) de projetos aprovados por categoria de uso e por Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico em 2018 e 2019							
	Cupecê		Fernão Dias		Jacu-Pêssego		Raimundo Pereira de Magalhães	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
misto vertical	-	84.414,16	-	-	-	41.564,61	-	-
não-residencial vertical	-	-	-	-	-	2.446,12	-	53.091,38
residencial horizontal	-	-	121,48	-	911,91	1.551,79	-	-
residencial vertical	52.577,29	74.372,80	-	738,40	140.174,43	55.420,97	-	27.366,63
Total Geral	52.577,29	158.786,96	121,48	738,40	141.086,34	100.983,49	-	80.458,01

Gráfico 57 - Número de Empregos por Perímetro de Desenvolvimento Econômico





Fonte de dados: RAIS. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 57 se subdivide em quatro gráficos. Cada um deles é formado por barras horizontais com cor cinza claro e representa o quantitativo de empregos existentes em cada um dos Perímetros de Desenvolvimento Econômico (PIDE) por ano de 2005 a 2018. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Ano	Raimundo Pereira de Magalhães	Jacu-Pêssego	Fernão Dias	Cupecê
2018	4.696	56.478	5.898	16.199
2017	24.353	23.322	2.298	13.781
2016	3.336	54.433	7.224	18.434
2015	2.902	54.890	7.089	20.396
2014	3.096	54.164	8.139	22.017
2013	2.853	58.978	8.018	20.354
2012	2.840	60.612	7.693	19.335
2011	2.596	56.197	7.759	18.884
2010	2.224	53.512	6.611	17.739
2009	2.001	49.299	6.174	16.607
2008	2.203	48.585	5.678	16.806
2007	1.970	47.537	4.468	13.417
2006	954	36.238	3.853	12.827
2005	708	33.420	3.572	12.228

Por ser o maior Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico (segundo o IPTU EG 2019), com 73,22% da área de terrenos dos quatro perímetros, é natural que o maior volume de empregos se encontre no Jacú-Pêssego, seguido pelo perímetro Cupecê (Gráfico 57).

De 2005 a 2014 os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Cupecê e Fernão Dias apresentaram crescimento no número de empregos de 80% e 127,86%, respectivamente (Gráfico 57).

Já o Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico Jacu-Pêssego apresentou crescimento no número de empregos de 2005 a 2012 de 81,36%

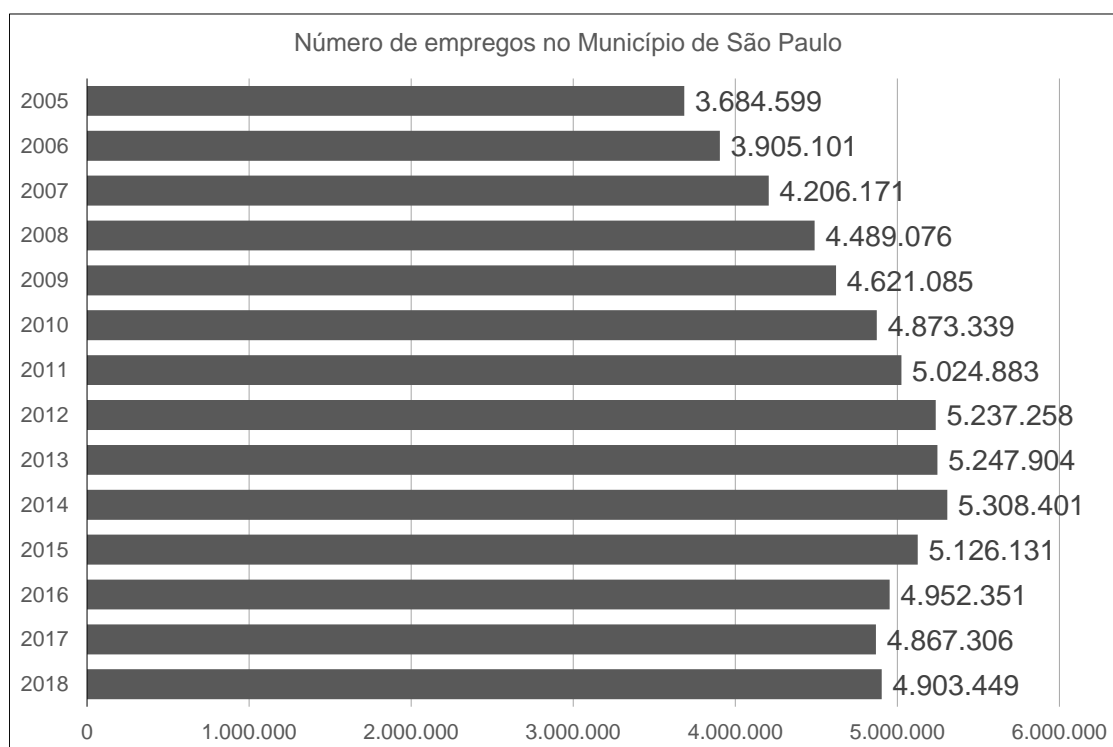
Todos os três perímetros, após os picos alcançados, tiveram quedas muito severas no número de empregos até 2017 e uma recuperação em 2018 que não chegou ao maior número de empregos do período (Gráfico 57).

O perímetro Raimundo Pereira de Magalhães apresentou crescimento até 2016 de 371,18%, e um crescimento de 2016 para 2017 desproporcional, seguido de uma queda abrupta em 2018, apesar do número de empregos de 2018 estar mais condizente com o crescimento que vinha ocorrendo até 2016 (Gráfico 57).

O crescimento do número de empregos de 2005 a 2018 foi no perímetro Cupecê ligeiramente menor (0,45%) do que a média do município, e nos perímetros Fernão Dias e Jacu-Pêssego foi 24% e 27%, respectivamente, maior do que média do município (Gráficos 57 e 58).

O crescimento do número de empregos no perímetro Raimundo Pereira de Magalhães, foi quase quatro vezes maior do que a média do município neste período.

Gráfico 58 - Número de Empregos do Município de São Paulo



Fonte de dados: RAIS. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 58 é formado por barras horizontais em cor cinza escuro que retratam o número total de empregos existentes no Município de São Paulo por ano de 2005 a 2018. Verifica-se o aumento do número de empregos do ano de 2005 a 2014, ano em que o número de empregos passa a diminuir até o ano de 2018. A interpretação desses dados foi feita no texto anterior e os números do gráfico constam na tabela a seguir:

Ano	Número de empregos total do município de São Paulo por ano
2005	3.684.599
2006	3.905.101
2007	4.206.171
2008	4.489.076
2009	4.621.085
2010	4.873.339
2011	5.024.883
2012	5.237.258
2013	5.247.904
2014	5.308.401
2015	5.126.131
2016	4.952.351
2017	4.867.306
2018	4.903.449

Apresentamos na Tabela 53 do Apêndice “B” o Crescimento anual do número de empregos do Município e por Perímetro de Desenvolvimento Econômico e na Tabela 54 do Apêndice “B” o Número de Empregos por setor do Perímetro de Desenvolvimento Econômico, de 2005 a 2018.

Conclusão

Nos três períodos observados, os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico tiveram um acréscimo de área construída total relativamente maior do que o do Município de São Paulo como um todo: de 2004 a 2009 (11,37% e 7,73%, respectivamente); de 2009 a 2014 (18,39% e 10,17%, respectivamente) e de 2014 a 2019 (10,80% e 7,62%, respectivamente). Contudo, não se pode creditar este maior acréscimo relativo de área construída total dos perímetros em relação ao total do Município aos incentivos do PDE 2014, pois o período de maior acréscimo foi justamente o anterior ao da entrada em vigor da Lei Municipal nº 16.050/14. Ressaltamos, porém, que somente a partir de 2017 é que mais de 80% dos empreendimentos licenciados no Município de São Paulo o foram pelo atual PDE e

pela nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16). Portanto, provavelmente iremos observar, mais significativamente, o seu reflexo no IPTU EG a partir de 2020.

A análise pela ótica do licenciamento de empreendimentos (SISACOE), os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico que vem apresentando um crescimento expressivo de área construída total aprovada, de 2014 a 2019, são Cupecê e Jacu-Pêssego, focados em sua maioria na subcategoria de uso residencial vertical; mais uma vez, portanto, não apresentando um reflexo com os incentivos à usos não-residenciais presentes no PDE 2014.

Em 2019 o uso misto apareceu de forma significativa em ambos os perímetros e maior até do que o residencial vertical no perímetro Cupecê. Mas ainda não temos um número de projetos aprovados pelo PDE 2014 e pela nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo que nos permita avaliar de que modo a legislação está impactando a ocupação dos quatro perímetros analisados.

Provavelmente iremos observar, mais significativamente, o reflexo do PDE 2014 no IPTU EG a partir de 2020; de todo modo, considerando os dados e evidências fornecidas pelos sistemas de dados de licenciamento, mesmo os empreendimentos que vêm sendo licenciados nos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, ainda assim não será refletida as mudanças e transformações que o PDE 2014 buscou incentivar.

O número de empregos nestes perímetros, de 2005 a 2018, cresceram mais do que no Município de São Paulo como um todo (Tabela 53 Apêndice “B”). Porém, de 2014 a 2018, tanto o Município como um todo, como os perímetros Fernão Dias e Cupecê tiveram perda de empregos, sendo que a perda relativa de empregos destes dois perímetros foi maior do que a do Município.

Destaca-se também que estão vigentes a Lei Municipal nº 15.931/13 (Programa de Incentivos Fiscais para prestadores de serviços em região da Zona Leste) e a Lei Municipal nº 16.359/16 (Programa de Incentivos Fiscais da Zona Sul), contudo as mesmas, em conjunto com os incentivos urbanísticos presentes no PDE 2014 não têm sido o suficiente para promover as transformações necessárias, estimular a

instalação de usos não-residenciais (comércio, serviços e indústrias) e consolidação destes perímetros como centralidades urbanas.

Assim, é importante ressaltar a importância de que estes processos de incentivos fiscais e urbanísticos não podem ser desacompanhados e desarticulados da implementação de projetos e Obras de intervenção para melhoria da qualidade urbanística e ambientais de tais regiões, sobretudo qualificações quanto as redes de infraestrutura e dos demais Sistemas Urbanos e Ambientais como mobilidade urbana, saneamento ambiental, provisão de parques e áreas verdes, regularização fundiária, proteção ao patrimônio cultural e provisão de equipamentos urbanos e sociais. Ainda, este processo deve ser acompanhado também da melhoria da gestão e ampliação da cobertura, abrangência e atendimento dos serviços urbanos prestados nestes territórios, seja quanto aos sistemas de saúde, ensino, cultura, esportes, lazer, segurança pública, segurança alimentar, rede de atendimento socioassistencial, mas também à gestão e conservação de logradouros, espaços públicos, parques, córregos, arborização urbana, limpeza urbana, sinalização e iluminação pública, oferta de internet wifi gratuito, entre outros aspectos.

Estes aspectos estavam identificados no PDE 2014, que determinou em seu Art. 178 a elaboração dos planos urbanísticos para os Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico (que territorialmente se sobrepõem aos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico); estes planos urbanísticos, contudo, ainda não foram elaborados e implementados pela Prefeitura.

Neste contexto ganha relevância a importância do atual processo de elaboração pela Prefeitura do Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico (PMDE), que irá abordar o reatamento territorial dos mecanismos e diretrizes para o desenvolvimento econômico do Município; assim como ganha destaque a necessidade de serem elaborados e implementados projetos urbanísticos e ambientais (Projetos de Intervenção Urbana – PIU) para cada um dos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico.

APÊNDICE “B”

Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico (PIDE)

Tabela 53 - Crescimento anual do número de empregos do Município e por Perímetro de Desenvolvimento Econômico

Ano	Cupecê	Fernão Dias	Jacu-Pêssego	Raimundo Pereira de Magalhães	Todos os Perímetros	PMSP
2006	4,90%	7,87%	8,43%	34,75%	7,90%	5,98%
2007	4,60%	15,96%	31,18%	106,50%	25,10%	7,71%
2008	25,26%	27,08%	2,20%	11,83%	8,73%	6,73%
2009	-1,18%	8,74%	1,47%	-9,17%	1,10%	2,94%
2010	6,82%	7,08%	8,55%	11,14%	8,11%	5,46%
2011	6,45%	17,36%	5,02%	16,73%	6,68%	3,11%
2012	2,39%	-0,85%	7,86%	9,40%	5,90%	4,23%
2013	5,27%	4,22%	-2,70%	0,46%	-0,31%	0,20%
2014	8,17%	1,51%	-8,16%	8,52%	-3,09%	1,15%
2015	-7,36%	-12,90%	1,34%	-6,27%	-2,45%	-3,43%
2016	-9,62%	1,90%	-0,83%	14,96%	-2,17%	-3,39%
2017	-25,24%	-68,19%	-57,15%	630,01%	-23,58%	-1,72%
2018	17,55%	156,66%	142,17%	-80,72%	30,61%	0,74%

Fonte de dados: RAIS. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Tabela 54 - Número de Empregos por setor do Perímetro de Desenvolvimento Econômico

Tabela 54 – Parte 1

Setores	Cupeçê	Fernão Dias	Jacu-Pêssego	Raimundo Pereira de Magalhães	Total em todos os perímetros por ano
2005	12.228	3.572	33.420	708	49.928
Comércio	3.666	611	10.381	368	15.026
Construção Civil	565	147	1.931	33	2.676
Indústria de Transformação	1.834	2.103	11.411	82	15.430
Serviços	6.163	711	9.697	225	16.796
2006	12.827	3.853	36.238	954	53.872
Comércio	3.866	650	11.012	377	15.905
Construção Civil	693	107	2.015	73	2.888
Indústria de Transformação	1.602	2.359	12.850	150	16.961
Serviços	6.666	737	10.361	354	18.118
2007	13.417	4.468	47.537	1.970	67.392
Comércio	4.316	667	14.099	869	19.951
Construção Civil	876	94	1.485	83	2.538
Indústria de Transformação	2.109	2.847	13.655	217	18.828
Serviços	6.116	860	18.298	801	26.075
2008	16.806	5.678	48.585	2.203	73.272
Comércio	4.357	990	15.568	918	21.833
Construção Civil	1.857	110	1.525	120	3.612
Indústria de Transformação	2.875	3.147	14.615	255	20.892
Serviços	7.717	1.431	16.877	910	26.935
2009	16.607	6.174	49.299	2.001	74.081
Comércio	4.385	1.167	15.888	883	22.323
Construção Civil	1.545	240	1.952	129	3.866
Indústria de Transformação	2.257	3.064	13.153	201	18.675
Serviços	8.420	1.703	18.306	788	29.217
2010	17.739	6.611	53.512	2.224	80.086
Comércio	4.607	1.108	17.384	969	24.068
Construção Civil	1.886	329	2.609	113	4.937
Indústria de Transformação	2.884	3.366	14.145	215	20.610
Serviços	8.362	1.808	19.374	927	30.471
2011	18.884	7.759	56.197	2.596	85.436
Comércio	4.792	1.541	19.028	1.090	26.451
Construção Civil	2.016	336	4.747	152	7.251
Indústria de Transformação	2.679	3.566	14.858	227	21.330
Serviços	9.397	2.316	17.564	1.127	30.404

Tabela 54 – Parte 2

Setores	Cupeçê	Fernão Dias	Jacu-Pêssego	Raimundo Pereira de Magalhães	Total em todos os perímetros por ano
2012	19.335	7.693	60.612	2.840	90.480
Comércio	5.296	1.623	19.624	1.308	27.851
Construção Civil	2.813	176	6.777	156	9.922
Indústria de Transformação	2.804	3.349	15.659	263	22.075
Serviços	8.422	2.545	18.552	1.113	30.632
2013	20.354	8.018	58.978	2.853	90.203
Comércio	5.487	1.520	18.948	1.391	27.346
Construção Civil	3.538	177	6.704	167	10.586
Indústria de Transformação	2.555	3.762	15.541	213	22.071
Serviços	8.774	2.559	17.785	1.082	30.200
2014	22.017	8.139	54.164	3.096	87.416
Comércio	5.240	1.525	18.446	1.593	26.804
Construção Civil	4.693	513	5.983	194	11.383
Indústria de Transformação	2.311	3.751	14.796	209	21.067
Serviços	9.773	2.350	14.939	1.100	28.162
2015	20.396	7.089	54.890	2.902	85.277
Comércio	4.644	1.789	18.162	1.508	26.103
Construção Civil	4.634	294	4.917	121	9.966
Indústria de Transformação	1.849	3.098	13.724	144	18.815
Serviços	9.269	1.908	18.087	1.129	30.393
2016	18.434	7.224	54.433	3.336	83.427
Comércio	4.559	1.577	17.576	1.683	25.395
Construção Civil	3.796	870	5.229	81	9.976
Indústria de Transformação	1.644	2.932	11.354	121	16.051
Serviços	8.435	1.845	20.274	1.451	32.005
2017	13.781	2.298	23.322	24.353	63.754
Comércio	4.614	1.191	38	21.098	26.941
Construção Civil	1.176	977	18.848	3.080	24.081
Indústria de Transformação	1.363	4	4.346	58	5.771
Serviços	6.628	126	90	117	6.961
2018	16.199	5.898	56.478	4.696	83.271
Comércio	4.690	1.322	19.016	3.348	28.376
Construção Civil	1.498	341	5.251	22	7.112
Indústria de Transformação	1.383	2.063	10.964	118	14.528
Serviços	8.628	2.172	21.247	1.208	33.255
Total Geral	239.024	84.474	687.665	56.732	1.067.895

Fonte de dados: RAIS. Elaboração: SMUL/PLANURB.

POLÍTICA E SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Sistema de Abastecimento de Água e Sistema de Esgotamento Sanitário

O Plano Diretor definiu, dentre os Sistemas Urbanos e Ambientais, os objetivos relativos à Política de Saneamento Ambiental: i) Acesso universal ao saneamento básico; ii) Conservação dos recursos ambientais; iii) Recuperação ambiental de cursos d'água e fundos de vale; iv) Não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.

Além de ser um direito fundamental, o acesso à água potável tem implicações imediatas na melhoria das condições de vida da população e na saúde pública. Assim, é competência da Prefeitura de São Paulo o planejamento e monitoramento da prestação dos serviços de abastecimento de água. Um dos recentes avanços realizados foi a elaboração do Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB), por meio do Decreto Municipal nº 58.778/19, como instrumento de planejamento que estabelece as diretrizes que devem nortear a atuação do município em relação aos quatro componentes do saneamento básico, sendo eles: abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, manejo de águas pluviais e gestão de resíduos sólidos.

Outro recente avanço foi a elaboração e a aprovação da Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão de Águas (Lei Municipal nº 17.104/19), constituindo a Comissão Municipal de Segurança Hídrica justamente para acompanhar os trabalhos do Convênio de Prestação de Serviços Públicos de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário entre a Prefeitura do Município de São Paulo e a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp) e propor formas de integração das ações da Sabesp com as ações da Prefeitura.

Conforme o Art. 217 - II do PDE e o Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB), é necessária a definição de instância que conduza e organize o planejamento e gestão integrada dos diferentes componentes do saneamento, além da criação de mecanismos de compartilhamento de informação e articulação mais dinâmicos entre as diferentes partes responsáveis; assim, internamente à Comissão Municipal de Segurança Hídrica vem sendo discutida a importância de instituir uma Autoridade Hídrica Municipal.

A Política de Saneamento Ambiental é compreendida entre outros sistemas pelo Sistema de Abastecimento de Água e Sistema de Esgotamento Sanitário, para os quais o PDE define os componentes que compõem suas redes de infraestruturas, objetivos e diretrizes:

"Art. 203. O Sistema de Abastecimento de Água é composto pelas estruturas, equipamentos, serviços e processos necessários ao abastecimento de água potável.

Art. 204. São componentes do Sistema de Abastecimento de Água:

I – a infraestrutura de captação, tratamento, adução, armazenamento e distribuição de água potável;

II – os mananciais hídricos.

Art. 205. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Abastecimento de Água devem ter como objetivo a universalização e segurança no acesso à água potável, em qualidade e quantidade.

Art. 206. São diretrizes do Sistema de Abastecimento de Água:

I – articular a expansão das redes de abastecimento com as ações de urbanização e regularização fundiária nos assentamentos precários;

II – definir e implantar estratégias para o abastecimento de água potável nos assentamentos urbanos isolados, em especial na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental;

III – implantar medidas voltadas à redução de perdas e desperdícios de água potável;

IV – implantar medidas voltadas à manutenção e recuperação das águas utilizadas para abastecimento humano e atividade agrícola na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável, em conformidade com o Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável;

V – expandir as redes de abastecimento de água;

VI – manter e cadastrar as redes existentes."

(...)

"Art. 209. O Sistema de Esgotamento Sanitário é composto pelos sistemas necessários ao afastamento e tratamento dos efluentes sanitários, incluindo as infraestruturas e instalações de coleta, desde as ligações prediais, afastamento, tratamento e disposição final de esgotos.

Art. 210. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Esgotamento Sanitário devem ter como objetivo a universalização do atendimento de esgotamento sanitário.

Art. 211. São diretrizes do Sistema de Esgotamento Sanitário:

I – articular a expansão das redes de esgotamento sanitário às ações de urbanização e regularização fundiária nos assentamentos precários;

II – eliminar os lançamentos de esgotos nos cursos d'água e no sistema de drenagem e de coleta de águas pluviais, contribuindo para a recuperação de rios, córregos e represas;

III – complementar os sistemas existentes, inclusive com a implantação de sistema isolados;

IV – manter e cadastrar as redes existentes."

Assim como a definição dos aspectos supracitados, o PDE definiu um conjunto de Ações Prioritárias para estes Sistemas Urbanos e Ambientais, representados pelo Mapa 6 – Ações Prioritárias do Sistema de Abastecimento de Água e Mapa 7 –

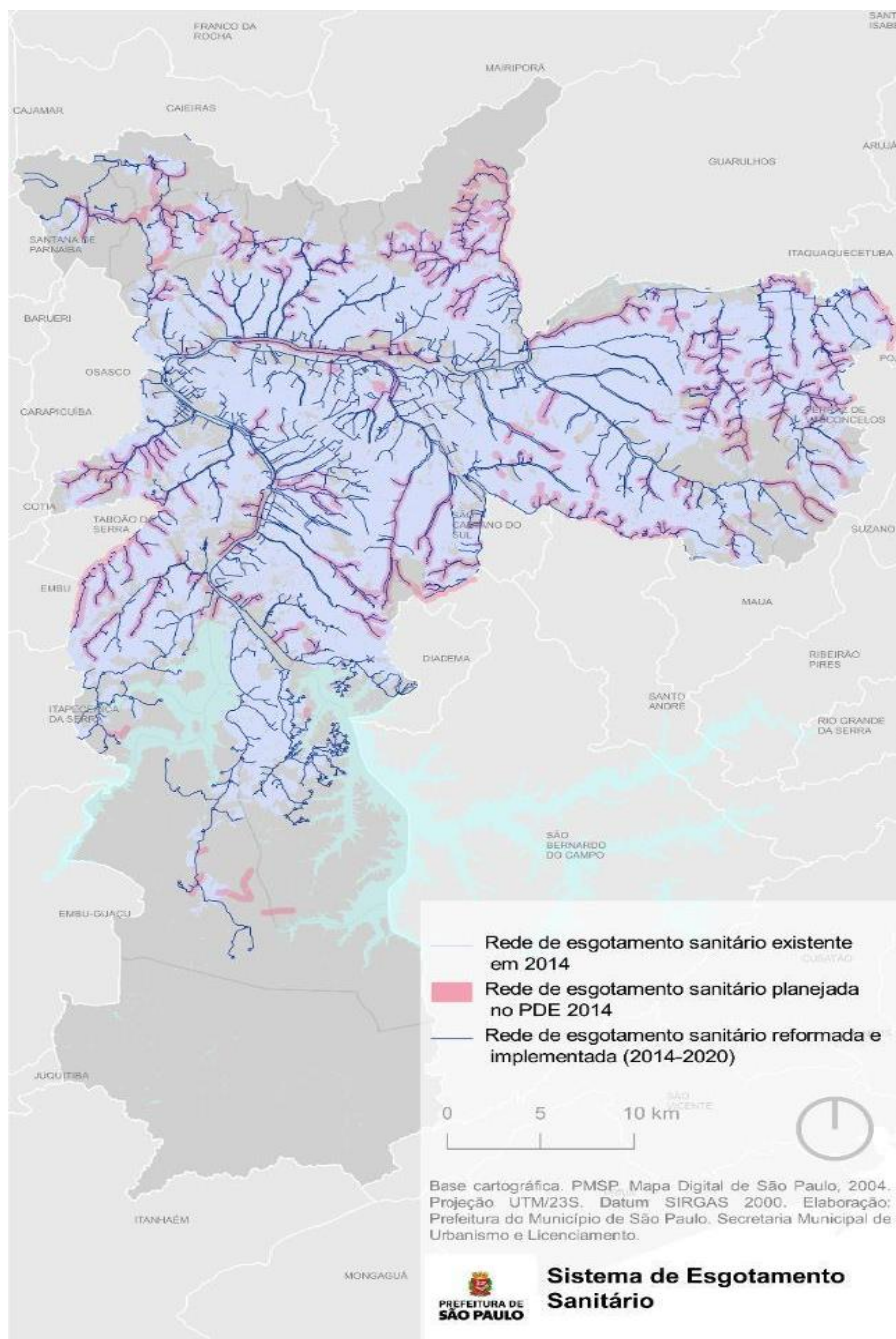
Ações Prioritárias do Sistema de Esgotamento Sanitário. Resultantes do convênio entre a Prefeitura e Sabesp, no período de 2014 a 2020 foram implementadas as Obras de infraestrutura planejadas no PDE. Os dados atuais das redes de infraestrutura destes sistemas estão dispostos na Tabela 55 e Mapa 8.

Tabela 55 - Sistema de Abastecimento de Água

Sistema Produtor	Ligações ativas de água	Rede de adução (km)	Redes de Distribuição (km)	População atendida (est.)
Cantareira	1.096.011	171,27	6.223,40	3.288.033
Alto Tietê	444.921	41,04	2.185,88	1.379.205
Guarapiranga	1.021.990	174,94	5.827,89	3.065.970
Rio Claro/Alto Tietê	146.078	17,51	646,57	400.273
Cantareira/Guarapiranga	295.000	103,10	2.438,92	907.443
Rio Claro	96.189	10,40	461,68	252.666
Cantareira/Alto Tietê	339.961	32,11	1.682,59	940.165
Cantareira/Rio Claro/Alto Tietê	194.082	22,13	979,30	545.949
Guarapiranga/Rio Grande	34.304	2,70	170,60	102.718
Jardim das Fontes	545	-	8,15	983
Marsilac	378	-	4,20	609
Embu-Guaçu-Cipo	291	7,40	7,00	751

Fonte: Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp).

Mapa 8 - Sistema de Esgotamento Sanitário



Fonte: Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp).

Descrição do Mapa

O mapa 8 apresenta o município de São Paulo com fundo cinza e os municípios ao redor em cinza claro.

No município de São Paulo estão as seguintes representações: linha em azul claro a rede de esgotamento sanitária existente em 2014, em linha azul escura a rede de esgotamento sanitária reformada e implementada no período de 2014 a 2020 e linhas grossas em rosa a rede de esgotamento sanitária planejada no PDE 2014.

Destaca-se o cruzamento da rede reformada e implementada em quase a totalidade da rede planejada.

No município de São Paulo, a distribuição de responsabilidades e funções pelos serviços de saneamento envolve diversas instituições que se complementam em redes complexas de interação: tanto a relação entre os órgãos municipais, como o monitoramento do convênio de atuação da Sabesp, órgãos estaduais como o Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE) e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), entre outros. Ainda, a base de informações para monitoramento da temática é externa ao município (Ministério do Desenvolvimento Regional, Agência Nacional de Águas, Agência Reguladora de Saneamento e Energia do Estado de São Paulo) e o acesso a ela depende diretamente de contatos institucionais.

A seguir, as tabelas apresentam alguns dos indicadores utilizados para o monitoramento do contrato de Convênio de Prestação de Serviços Públicos de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário entre a Prefeitura do Município de São Paulo e a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp).

Tabela 56 - Índice de atendimento dos domicílios com abastecimento de água - IAA (%) e Índice de Conformidade da Água Distribuída - ICAD (%)

Ano	IAA (%) ¹	ICAD (%) ²
2015	97%	99,4%
2016	94%	99,3%
2017	94%	99,6%
2018	95%	99,6%
2019	95%	-*
Meta2030	100%	100%

Fonte: Sabesp - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo.

Nota 1: Fórmula de cálculo: Economias cadastradas residenciais ativas de água ÷ Total de domicílios atendíveis (x100).

Nota 2: Fórmula de cálculo: Resultados Conformes ÷ Amostras Realizadas (x100).

* No momento da elaboração deste relatório, os dados de 2019 não estavam disponíveis.

Tabela 57 - Domicílios atendidos pela Tarifa Social e Tarifa Favela

Ano	Tarifa Social (%) ¹	Tarifa Favela (nº) ²
2015	26%	13.607
2016	27%	12.687
2017	28%	13.305
2018	32%	11.408
2019	35%	15.035
Meta 2030	100%	

Fonte: Sabesp - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS).

Nota 1: Fórmula de cálculo: Número de domicílios atendidos pela tarifa social ÷ Total de famílias com renda per capita de até 1/2 (meio) salário mínimo cadastradas no CadÚnico (x100).

Nota 2: Fórmula de cálculo: Número de domicílios atendidos pela tarifa favela.

Tabela 58 - Domicílios com abastecimento diário pela rede geral de distribuição de água (%) e Domicílios com banheiro ou sanitário ligados à rede geral de esgotamento sanitário ou rede pluvial (%)

Ano	Abastecimento de Água (%) ¹	Esgotamento Sanitário (%) ²
2015	-*	-
2016	97%	98%
2017	98%	97%
2018	98%	95%
2019	97%	91%
Meta 2030	100%	100%

Fonte: Fonte: IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua Anual - 1ª visita.

Nota 1: Fórmula de cálculo: Distribuição percentual dos domicílios que têm acesso diário à rede geral de distribuição de água como principal forma de abastecimento de água.

* O indicador passou a ser coletado a partir de 2016.

Nota 2: Fórmula de cálculo: Distribuição percentual dos domicílios com banheiro ou sanitário ligados à rede geral ou rede pluvial.

Tabela 59 - Índice de Atendimento dos domicílios com esgotamento sanitário - IAE (%), Índice de Tratamento dos Esgotos Coletados por volume ITEC* (%), e Número de ligações factíveis (número absoluto)

Ano	IAE (%) ¹	ITEC(%) ²	Ligações Factíveis (n°) ³
2015	88%	75%	-**
2016	85%	75%	-**
2017	86%	75%	48.577
2018	86%	87,5%	24.906
2019	87%	92,2%	19.060
Meta 2030	100%	100%	0

Fonte: Sabesp - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo.

Nota 1: Fórmula de cálculo: Economias cadastradas residenciais ativas de esgoto + Total de domicílios atendíveis (x100).

Nota 2: Fórmula de cálculo: Volume de Esgoto Tratado ÷ Volume de Esgoto Coletado (x100).

* ITEC Adotado: 75% conforme Cláusula Contratual do Anexo de Metas.

* A PMSP está em processo de solicitar a substituição deste indicador pelo Índice de Tratamento dos Esgotos Coletados - ITEC por economia (%), ou seja, "Número de ligações domiciliares (economias) coletadas conduzidas para o tratamento ÷ Número de ligações domiciliares (economias) coletadas (x100)", porém o dado ainda está em construção.

Nota 3: Fórmula de cálculo: Número total de imóveis atendidos por redes coletoras de esgoto, mas não conectados ao sistema.

** No momento da elaboração deste relatório, os dados de 2015 e 2016 não estavam disponíveis.

Tabela 60 - Volume fornecido de água de reuso (m³) e Prédios públicos municipais (Educação e Saúde) com sistemas de captação e reaproveitamento de água de chuva (%)*

Ano	Volume Fornecido (m ³) ¹	Prédios Públicos (%) ²
2015	13.911.453	69,2%
2016	14.756.091	100%
2017	14.843.185	93,7%
2018	15.854.692	78,94%
2019	14.994.968	90,09%

Fonte: Sabesp - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo. Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras (SIURB).

Nota 1: Fórmula de cálculo: Volume total de água de reuso fornecida pela SABESP.

Nota 2: Fórmula de cálculo: Número de prédios públicos municipais (Educação e Saúde) construídos que dispõem de sistemas de captação e reaproveitamento de água de chuva ÷ Número total de prédios públicos municipais (Educação e Saúde) construídos (x100).

* Dados regionalizados estarão disponíveis em [link externo do site Observa Sampa](#):

Tabela 61 - Índice de Perdas na Distribuição - IPD (L/ramal x dia) e Índice de Segurança Hídrica - ISH (0 a 1)

Ano	IPD ¹	ISH ²
2015	13.911.453	69,2%
2016	14.756.091	100%
2017	14.843.185	93,7%
2018	15.854.692	78,94%
2019	14.994.968	90,09%
Meta 2030		

Fonte: Sabesp - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo. Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras (SIURB).

Nota 1: Fórmula de cálculo: $IPDT = \frac{[VD-(VCM+VU)]}{NR\ media} \times \frac{1000}{365}$, onde:

IPDT – Índice de Perdas Totais na Distribuição (L / ramal x dia)

VD – Volume Disponibilizado à Distribuição (m³/ano)

VCM – Volume de Consumo Medido ou Estimado (m³/ano)

VU – Volume relativo aos Usos Operacionais, Emergenciais e Sociais (m³/ano)

NR – Quantidade de Ramais - média aritmética de 12 meses (unidades)

Nota 2: Fórmula de cálculo: Número de prédios públicos municipais (Educação e Saúde) construídos que dispõem de sistemas de captação e reaproveitamento de água de chuva ÷ Número total de prédios públicos municipais (Educação e Saúde) construídos (x100).

* Dados regionalizados estarão disponíveis em [link externo do site Observa Sampa](#).

O acesso a água, sanitários e condições adequadas de higiene tem também como desafio a provisão para populações que dependem de pias e banheiros públicos, em especial a população de rua. Os equipamentos voltados para essas populações, como pias, banheiros e lavadoras públicas são muito recentes.

A melhoria também da qualidade da água dos corpos hídricos traz benefícios ecológicos, sanitários e sociais diretos, tendo em vista que várias comunidades

crecem às margens de córregos e rios. A reciclagem e o reuso seguro contribuem para o equilíbrio da capacidade de utilização das principais represas da cidade. Tanto o Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB), que dispõe sobre os serviços de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, manejo de águas pluviais e gestão de resíduos sólidos, quanto o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PGIRS), que dispõe sobre a ampla e complexa rede de coleta, transporte, tratamento e destinação de resíduos sólidos, estabelecem diretrizes para a redução da poluição encaminhada aos corpos hídricos e melhoria das condições de uso dos mananciais da cidade.

O manejo sustentável e eficiente dos mananciais que abastecem a cidade é decisivo para a garantia da disponibilidade e segurança hídrica a todos os munícipes. Assim, é competência da Prefeitura de São Paulo o planejamento e monitoramento da prestação dos serviços de abastecimento de água, conforme disposto pelo Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB). Esse instrumento de planejamento estabelece as diretrizes que devem nortear a atuação do município em relação aos quatro componentes do saneamento básico, sendo eles: abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, manejo de águas pluviais e gestão de resíduos sólidos.

Ainda, carece-se de ações para estímulo ao uso de água de reuso na cidade, para melhor aproveitamento dos recursos naturais disponíveis, e busca-se ainda o desenvolvimento de estudos e tecnologia para implantação de sistemas de coleta das águas de primeira chuva e o tratamento da poluição difusa, junto aos reservatórios de retenção (Piscinões) do município. Em relação à redução da poluição encaminhada aos corpos hídricos, se faz necessário ainda aprimorar os processos de fiscalização, notificação, punição e educação dos mais diversos atores poluentes. Está em elaboração também pela Prefeitura de São Paulo um Plano de Sustentabilidade Ambiental dos prédios públicos da Prefeitura visando avaliar as possibilidades de expansão da iniciativa de captação de água de chuva em prédios próprios. Ainda permanece como desafio o monitoramento integrado do consumo de água nos prédios próprios municipais.

Gestão Integrada de Resíduos Sólidos

O Sistema de Saneamento Ambiental tem como um de seus objetivos a: “não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos”, e inclui a Gestão Integrada de Resíduos Sólidos. No Município de São Paulo, a Autoridade Municipal de Limpeza Urbana (AMLURB) é o órgão responsável pela gestão dos resíduos e limpeza urbana. A ampliação na rede de equipamentos do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos contribui para os seguintes objetivos do PDE:

“VIII – Contribuir para a universalização do abastecimento de água, a coleta e o tratamento ambientalmente adequado dos esgotos e dos resíduos sólidos;

IX – Ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem;

X – Proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade”.

Conforme previsto nas Ações Prioritárias do PDE (Quadro 8) estão definidas a implantação de equipamentos, dos quais se encontram na seguinte situação, conforme Amlurb:

- Centrais de Processamento da Coleta Seletiva de Secos: Foram implantadas duas Centrais das quatro previstas: a Central do Bom Retiro (Subprefeitura da Sé) e a Central do Campo Grande (Subprefeitura de Santo Amaro). As Centrais de Iguatemi e Vila Maria seguem em estudo.
- Centrais de Processamento da Coleta Seletiva de Orgânicos: As quatro unidades seguem em estudo (Iguatemi, Campo Grande e duas em Perus).
- Estações de Transbordo de Resíduos Domiciliares: Anhanguera (Subprefeitura de Perus), única proposta, está em processo de licenciamento.

- Ecoparques Tratamento Mecânico Biológico (TBM): As três unidades previstas (Iguatemi, Pedreira e Perus) estão em fase de estudo.
- Ecopontos: Foram implantados quatorze Ecopontos dos dezesseis previstos: apenas foram cancelados o Ecoponto Caraguatá (Subprefeitura Ipiranga), cancelado em 2014, devido à resistência dos moradores do entorno e o Ecoponto Cavalcanti (Subprefeitura Itaquera), cancelado em 2016, devido a um córrego não canalizado no local.

Além da implantação dos catorze Ecopontos previstos no Quadro 8, foram implantados outros vinte e nove Ecopontos, listados no quadro a seguir, desde a publicação do PDE em julho de 2014, totalizando um incremento de quarenta e três Ecopontos na cidade.

Quadro 5 - Ecopontos implantados não previstos do PDE

Nome	Subprefeitura	Ano de Inauguração
Paraisópolis	Campo Limpo	2015
Flamingo	Itaim Paulista	2015
Pesqueiro	Itaim Paulista	2015
Jabaquara	Jabaquara	2015
Boturussu	Ermelino Matarazzo	2016
Piraporinha	M'Boi Mirim	2016
Mendes Caldeira	Mooca	2016
Corinthians	Itaquera	2017
COHAB Artur Alvim	Penha	2017
Dalila	Penha	2017
Vila Talarico	Penha	2017
Lajeado	Guaianases	2018
Lima Bonfante	São Mateus	2018
São Leandro	Casa Verde	2020
Anselmo Machado	Jaçanã/Tremembé	2020
Mooca II	Mooca	2020
Pedro Bueno	Santo Amaro	2020
Vitor Manzini	Santo Amaro	2020
Jardim Lapena	São Miguel Paulista	2020
Varre Vila	São Miguel Paulista	2020
Vitoria Popular Parque São Carlos	São Miguel Paulista	2020
Joaquim Catuna	Sapopemba	2020
Reynaldo José	Sapopemba	2020
Bela Vista	Sé	2020
General Flores	Sé	2020
Vila Industrial	Vila Prudente	2020
Aricanduva I	Aricanduva	2021
Padre Nildo do Amaral	Guaianases	2021
Caldeirão	Itaquera	2021

Fonte: AMLURB.

Para a instalação dos Ecopontos, é considerado o mapa de pontos viciados de descarte irregular presente no PGIRS.

Quanto às Macroáreas, os Ecopontos se concentram na Macroárea de Estruturação Metropolitana e na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana com 37 e 32 Ecopontos respectivamente, conforme a tabela a seguir:

Tabela 62 - Distribuição territorial dos Ecopontos, por Macroárea

Macroárea	Nº de Ecopontos
Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável	0
Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais	0
Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	6
Macroárea de Urbanização Consolidada	8
Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	9
Macroárea de Qualificação da Urbanização	26
Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana	32
Macroárea de Estruturação Metropolitana	37

Fonte: AMLURB.

Existem outros treze Ecopontos em fase de implantação, destes, um está em fase de reintegração de posse do terreno e quatro em fase final de implantação.

Quadro 6 - Ecopontos em fase de implantação

Nome	Subprefeitura	Status
Marginal	Freguesia/Brásilândia	Em fase de reintegração de posse do terreno
Itaim Paulista	Itaim Paulista	Em fase final de implantação
Jardim Indaiá	Itaim Paulista	Em fase final de implantação
Leopoldina	Lapa	Em fase final de implantação
Jardim Romano	São Miguel Paulista	Em fase final de implantação
Floriza	Aricanduva	Em implantação
Paulistinha	Cidade Tiradentes	Em implantação
Vila Livieiro	Ipiranga	Em implantação
Silvio Bittencourt	Jaçanã/Tremembé	Em implantação
Condessa	Mooca	Em implantação
Imperador II	São Miguel Paulista	Em implantação
Núcleo Jardim Helena	São Miguel Paulista	Em implantação
24 de Agosto	Cidade Tiradentes	Em implantação

Fonte: AMLURB.

Há, ainda, vinte e nove Ecopontos em estudo. Conforme quadro a seguir.

Quadro 7 - Ecopontos em estudo

Nome	Subprefeitura
Vila Carmosina	Itaquera
Vila do Castelo	Cidade Ademar
Vila Taquari	Itaquera
Jacu Pêssego	Itaquera
Pedro Armani	M'Boi Mirim
Cachoeira Poraquê	Butantã
Geraldo Honório	Capela do Socorro
Manuel de Macedo	Cidade Ademar
Frei Francisco Ferreira	Cidade Ademar
Cantidio Sampaio	Freguesia/Brásilândia
Antonio Carlos	Itaquera
Rubens Arruda	Penha
Arlindo Bettio	Penha
Guira Acangatara	Penha
Maria Cursi	São Mateus
Celina	Butantã
Pezzotti	Butantã
São Remo	Butantã
Poema dos Olhos	Butantã
Gustavo Barroso	Jaçanã/Tremembé
Corifeu	Lapa
Cyla Remundini	Lapa
Rogério Fernandes	Capela do Socorro
Estrada Ecoturística	Parelheiros
Nutels Angico	Parelheiros
Primavera Figueiras	Parelheiros
Cardeal Motta	Pirituba/Jaraguá
Varejão	Pirituba/Jaraguá
Calache	Cidade Ademar

Fonte: AMLURB.

Atualmente, a cidade de São Paulo conta com cento e dezoito Ecopontos. Segundo informações da AMLURB, a ampliação dos Ecopontos reflete na diminuição de pontos viciados de descarte irregular de entulho em espaços livres e áreas públicas como logradouros e vias. Em 2016 havia cerca de 4.000 pontos de descarte irregular e em 2020 o número caiu para 1.980, ou seja, uma diminuição de aproximadamente 50% no número dos pontos viciados.

O descarte irregular compromete a drenagem urbana, além de propiciar a proliferação de vetores de diversas doenças, conforme Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos da cidade de São Paulo – PGIRS:

“Os pontos viciados, ao contrário dos Ecopontos, caracterizam-se por acumular um conjunto heterogêneo de resíduos, misturados, e dispostos em locais impróprios, sem nenhum tipo de controle. Em geral, começam com a deposição de pequenos volumes de entulho, e logo recebem novas descargas de entulho, de resíduos volumosos inservíveis, de terra, de materiais diversos e até de resíduos domiciliares. Eles se formam pelo hábito recorrente de descarte irregular dos resíduos por parte de moradores, empresas e por pequenos transportadores de RCC, e demandam um processo continuado de limpeza corretiva por parte da prefeitura. Uma vez recolhidos os resíduos, recebem em pouco tempo outra carga; e diante de ação fiscal as descargas irregulares se estabelecem em outros sítios, que se transformam em ambientes de criação de vetores de doenças e risco de acidentes, além de degradar a paisagem urbana. São Paulo registrava, em outubro de 2013, 4.500 pontos viciados de descarga de resíduos da construção civil detectados pela AMLURB.”

Por outro lado, foi registrado um aumento de 59% de coleta de resíduos nos Ecopontos, de 288.961 toneladas em 2016 para 455.735 toneladas em 2020:

Tabela 63

Ano	Coleta (em tonelada)
2016	288.961
2017	366.171
2018	413.822
2019	447.735
2020	455.440

Fonte: AMLURB.

Apesar do incremento de quarenta e três Ecopontos após a publicação do PDE (totalizando em cento e dezoito equipamentos), a maior deficiência na gestão de resíduos sólidos no Município, identificada no PGIRS, segue sendo a insuficiência da rede de Ecopontos, uma vez que era prevista uma ampliação na rede até alcançar um total de 300 Ecopontos em 2020, o que possibilitaria a redução considerável de pontos viciados de descarte, conforme a tabela a seguir:

Tabela 64 - Projeção de eliminação de pontos viciados em descarte irregular

Tipo de Resíduo	Eliminação de Pontos Viciados*
Construção civil	10% de pontos > 5 m ³
Construção civil	80% de pontos < 5 m ³
Volumosos**	80%

Fonte: PGIRS, 2014.

*Base: 4.500 pontos identificados em 2013 mais pontos novos.

** Exemplos de resíduos volumosos: móveis, colchões e eletrodomésticos fora de uso, grandes embalagens e peças de madeira e outros.

Ainda que esteja ocorrendo a eliminação gradual de pontos viciados em descarte irregular, conclui-se pela urgência na ampliação da rede de Ecopontos.

Uma iniciativa da AMLURB que não está prevista no Quadro 8 do PDE, mas de relevante importância para a adequada destinação de resíduos orgânicos foi a

implantação de cinco Pátios de Compostagem que recebem o produto proveniente da varrição das feiras livres e são transformados em compostos orgânicos, que são distribuídos gratuitamente para a população.

Na cidade de São Paulo já foram instalados cinco pátios de compostagem, que têm capacidade de recebimento de até três mil toneladas de resíduos por ano e processamento de até 600 toneladas de composto.

E há três em estudo para implantação.

Quadro 8 - Pátio de Compostagem: situação

Pátio de Compostagem	Ano de Inauguração	Status	Origem dos Resíduos
Lapa	2015	Implantado	24 feiras livres
Sé	2018	Implantado	32 feiras livres
Mooca	2018	Implantado	44 feiras livres
São Mateus	2018	Implantado	Não Informado*
Ermelino Matarazzo	2019	Implantado	16 feiras livres
Penha	-	Em estudo	-
Campo Limpo	-	Em estudo	-
Santana/Tucuruvi	-	Em estudo	-

Fonte: AMLURB.

*O Pátio de Compostagem de São Mateus recebe resíduos das feiras livres de Itaquera, Sapopemba, Cidade Tiradentes e São Mateus.

Segundo informações da AMLURB, de janeiro a agosto de 2020 os pátios receberam 7,1 mil toneladas de resíduos orgânicos – desse total foram produzidas 1,4 mil toneladas de composto orgânico, que é utilizado em praças e jardins.

Além de reduzir a sobrecarga nos aterros sanitários, a implantação de pátios de compostagem tem um papel importante na mitigação das mudanças climáticas, na medida em que contribuem com a redução de emissão de gases de efeito estufa, conforme o PGIRS, 2014:

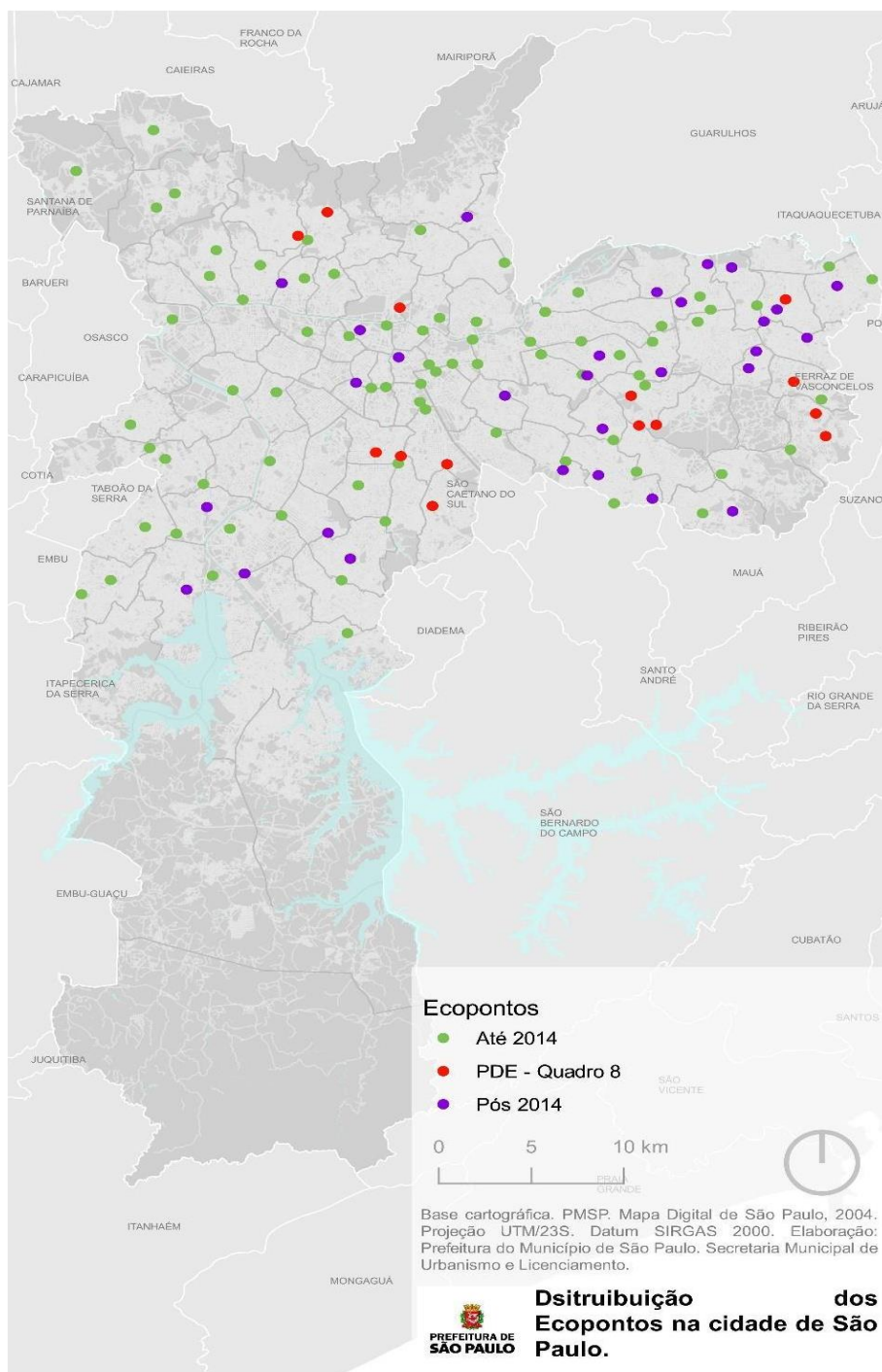
“(...) os resíduos orgânicos coletados, transportados e dispostos em aterros do município de São Paulo, encerrados e em operação, são responsáveis pela geração de 14% de todo o GEE emitido no município (...)”.

Por ocasião da atualização do Quadro 8 do PDE, importa observar os seguintes equipamentos previstos pela AMLURB estão em estudo ou em processo de implantação:

- Central de Processamento da Coleta Seletiva – Secos: 2 equipamentos
- Central de Processamento da Coleta Seletiva – Orgânicos: 4 equipamentos
- Estação de Transbordo de Resíduos Domiciliares: 1 equipamento
- Ecoparque - Tratamento Mecânico Biológico TMB: 3 equipamentos
- Ecoponto: 42 equipamentos
- Pátio de Compostagem: 3 equipamentos

A seguir, o mapa mostra a distribuição dos cento e dezoito Ecopontos implantados no Município.

Mapa 9 - Distribuição dos Ecopontos no Município de São Paulo



Fonte: AMLURB.

Descrição do mapa

O mapa 9 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos com a mancha urbana em cinza claro em oposição ao cinza escuro da área sem assentamentos urbanos.

No mapa está representada a distribuição dos ecopontos no município da seguinte maneira: em verde os ecopontos existentes em 2014, em vermelho os ecopontos previstos no PDE e implantados pós 2014 e em lilás os ecopontos implantados pós 2014 não previstos no PDE.

Verifica-se a predominância de novos ecopontos nos distritos da zona leste.

A visão de SIURB sobre Drenagem Urbana

A SIURB realiza o planejamento das bacias de interesse municipal por meio dos Cadernos de Bacias Hidrográficas, em sintonia com o planejamento dos rios que banham o município coordenado pelo DAEE – Departamento de Águas e Energia do Governo do Estado. O Plano Diretor de Drenagem elaborado pelo DAEE é o chamado PDMAT – Plano Diretor de Drenagem da Bacia do Alto Tietê – com enfoque principal nos rios Tietê, Pinheiros, Tamanduateí e os córregos de divisa de município.

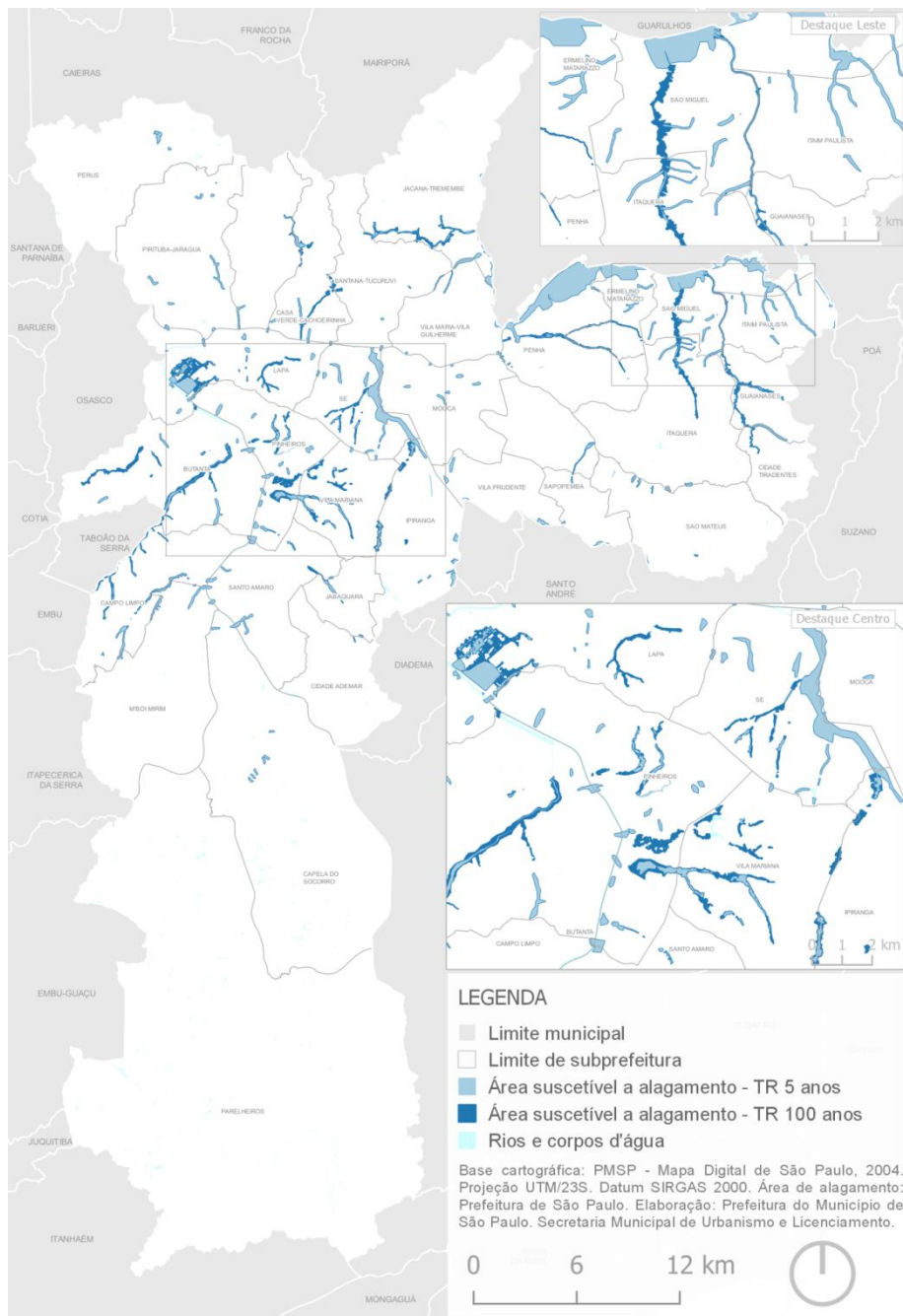
Já existem 12 Cadernos prontos e disponíveis para download no site da SIURB (Jacú, Cabuçu de Baixo, Morro do S, Jaguaré, Água Espaiada, Mandaqui, Sumaré/Água Preta, Uberaba, Aricanduva, Pirajuçara, Verde Pinheiros e Anhangabaú). Outros 6 estão em elaboração (Vila Leopoldina, Tiquatira, Tremembé, Itaquera, Sapateiro, Cordeiro). O Plano Municipal de Gestão do Sistema de Águas Pluviais de São Paulo – PMAPSP pode ser encontrado no [link externo no site da prefeitura](#).

Entre os produtos desse trabalho estão as medidas estruturais e não estruturais para o controle das cheias e o mapeamento de áreas inundáveis para vários cenários quanto ao risco. Esse mapeamento é um elemento muito importante de planejamento, pois permite o ordenamento dos fundos de vale de modo a estabelecer melhores condições de segurança para as edificações atingidas pelas enchentes, o que é chamado de "convivência com as cheias". Pretende-se estabelecer diretrizes para que essas construções ganhem melhores condições de resiliência nas cheias, com menor risco e menores prejuízos. Entre essas diretrizes podem ser destacadas a construção dos acessos acima da cota de cheia, especialmente para subsolos, e a limitação do uso de pavimentos térreos sujeitos a alagamentos.

Uma faixa junto aos córregos e canalizações com maior restrição, chamada "zona de passagem das cheias" está também em estudos, em que se pretende evitar as construções que possam se constituir em obstáculos ao escoamento das águas, o que será uma revisão do conceito das faixas não edificáveis, já instituídas no Código de Edificações.

A seguir o mapa das manchas de inundação para chuvas intensas; o do Período de Retorno de 100 anos deve ser a base para os estudos de convivência com as cheias.

Mapa 10 - Mapeamento das áreas inundáveis para chuvas com TR 5 anos e com TR 100 anos



Fonte: SIURB. Elaboração: SMUL/Planurb.

Descrição do mapa

O mapa 10 apresenta o município de São Paulo dividido em subprefeituras com fundo em branco. No mapa são representados os principais rios em tom esverdeado, e as áreas suscetíveis a alagamento com tempo de retorno de 5 anos em azul claro e com tempo de retorno de 100 anos em azul escuro. Há também o recorte com escala aumentada para as subprefeituras de São Miguel Paulista e Itaim Paulista na zona leste e o recorte com escala aumentada para a região centro-oeste com a subprefeitura de Pinheiros ao centro.

A SIURB informou que tem também planejada a atualização dos mapas georreferenciados de drenagem, com destaque para o mapa da rede de drenagem existente, hoje ainda imprecisa e incompleta. Para tal atualização será necessário dar prosseguimento aos entendimentos com a SMSUB para integração dos dados, digitalização de dados cadastrais mais antigos, ajuste dos dados digitais já disponíveis e a complementação topográfica dos dados que ainda não foram levantados.

A seguir serão disponibilizados os dados dos reservatórios existentes, em Obras e planejados, o que pode ser agregado aos mapas temáticos do PDE.

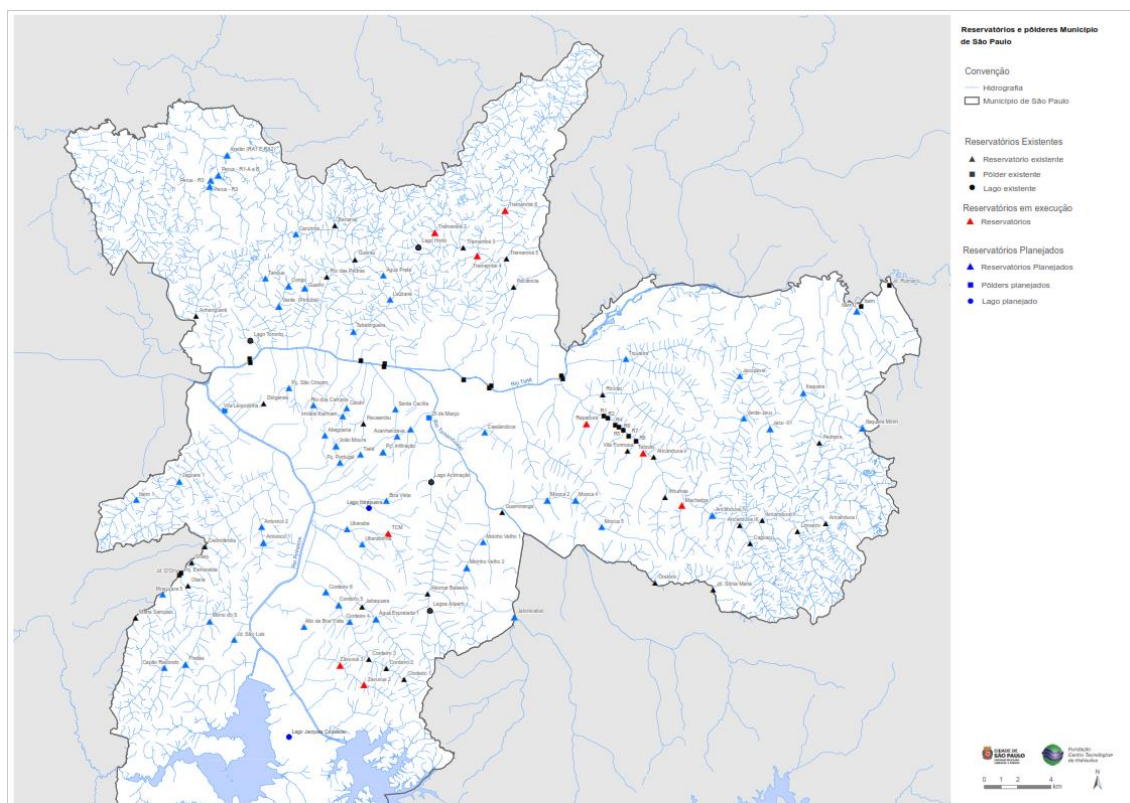
As planilhas com as características principais dos reservatórios localizados no Mapa 4 foram divididos em 3 tipologias principais:

- Reservatórios: reservatórios para o controle de cheias ou piscinões, que realizam o abatimento das vazões máximas de um curso d'água, para o controle de cheias em uma bacia hidrográfica;
- Polderes: são sistemas de proteção de áreas baixas, constituídos por reservatórios, diques e sistemas de bombeamento;
- Lagos com retenção: são lagos com dispositivos de controle de nível d'água (vertedores e extravasores) para garantir um volume de retenção das águas de um curso d'água de modo a abater as cheias a jusante.

Em 3 situações:

- existentes;
- em Obras;
- planejados: inclui reservatórios propostos em um plano diretor de drenagem, no caso pelo GESP/DAEE no PDMAT ou pela Prefeitura nos Cadernos de Bacias ou em um estudo de bacia específico, com ou sem um projeto básico/executivo. Para esclarecer, existem outros reservatórios planejados, mas foram incluídos nessa relação apenas os reservatórios considerados como prioritários.

Mapa 11 - Reservatórios e polderes no Município de São Paulo



Fonte: SIURB e FCTH, agosto/2021.

Descrição do mapa

O mapa 11 apresenta o recorte do município de São Paulo, excluindo parte da zona sul, com fundo branco e toda a hidrografia em linha azul com a distribuição de reservatórios, polderes e lagos existentes, em execução e planejados.

Com representação pontual estão: triângulos pretos, reservatórios existentes; triângulos azuis, reservatórios planejados; triângulos vermelhos, reservatórios em execução; quadrados pretos, polderes existentes; quadrados em azul, polderes planejados; círculos pretos, lagos existentes; e círculos azuis, lagos planejados.

Fonte: SIURB e FCTH, agosto/2021.

São 31 reservatórios existentes, em 14 bacias, com uma capacidade de reserva total de 6.369.050 m³. Quanto aos polderes existentes, são 23, 11 deles em pontos baixos sob pontes da Marginal Tietê e os demais em 3 bacias, totalizando um volume de 93.040 m³. Além dessas estruturas, existem 4 lagos com retenção de cheias em 4 bacias diferentes, totalizando mais 215.000 m³.

Os reservatórios em Obras são 15, localizados em 8 bacias, que somam 1.674.000 m³ de reserva ao sistema existente, totalizando 8.351.090 m³.

Quanto aos reservatórios propostos (planejados), são um total de 44 em 22 bacias, com uma capacidade de reservação total de 5.990.500 m³. O total do sistema planejado adicionado ao existente resulta um volume de reservação total de 14.341.590 m³.

A localização e a caracterização das estruturas citadas estão nas tabelas a seguir.

Tabela 65 - Localização dos reservatórios existentes

Bacia	Ref	Sigla	Nome	Endereço	SP
Cabuçu de Baixo	1		Guaraú	Av. Gen. Penha Brasil, 1015	FO
	2		Bananal	Av. Gen. Penha Brasil, 3608	FO
Rio das Pedras	3		Rio das Pedras	Av. José Natividade Saldanha, 121	FO
Pacaembu	4		Pacaembu	Praça Charles Miller, s/n	SE
Aricanduva	5	RAR-1	Aricanduva 1	Estrada do Palanque, 668	SM
	6	RAR-2	Aricanduva 2	Av Ragueb Chohfi, 4001	SM
	7	RAR-3	Aricanduva 3	Av Ragueb Chohfi s/n	SM
	8	RAR-5	Aricanduva 5	Av Aricanduva x Av Fortuna de Minas	AF
	9	RCA-1	Caguaçu	rua João Crispiniano Soares, 01	SM
	10	RLI-1	Limoeiro	Av Ragueb Chohfi x Rua Bento Guelfi	SM
	11	RRI-1	Rincão	rua Alvinópolis x rua Mirandinha	PE
	12	RIN-1	Inhumas	Rua Arraias do Araguaia s/n	AF
	13	R9	Vila Formosa	Cemitério de Vila Formosa	AF
Água Espreada	14		Jabaquara	Avenida Roberto Marinho, 4000	SA
Cordeiro	15		Cordeiro 1	Rua Alvares Fagundes	AD
Cordeiro	16		Cordeiro 2	Rua Antônio de Pinho de Azevedo, 139	JA
	17		Cordeiro 3	Rua Juan de la Cruz, 352	JA
Itaquera	18		Pedreira	Rua Luís Matheus	GU
Ribeirão Vermelho	19	RVE-2	Anhanguera	Estr. Turística do Jaraguá, 278	PJ
Tamanduateí	20		Jd. Sônia Maria	RUA Senador Filinto Muller	SM
	21		Guamiranga	Avenida dos Estados s/nº	SE/ P
	22	RO-4	Oratório	Rua Rio Nilo	SB
Pirajuçara	23	RPI-6	Sharp	Estrada do Campo Limpo s/nº	CL
	24	RPI-2A	Maria Sampaio	Estrada do Campo Limpo, 6155	CL
	25		Olaria	Rua Dr. Anastácio Bonsucesso, 316 / Rua Jorge Soares de Macedo, 211	CL
	26	RPI-7	Cedrolândia	Rua Cedrolândia, s/n	BT
Cemitério da Lapa	27		Diógenes	Avenida Diógenes Ribeiro de Lima	PI
Ipiranga	28	RI-2	Aliomar Baleeiro	Viaduto Aliomar Baleeiro	VM
Tremembé	29		Tremembé 3	Avenida Maria Amália Lopes de Azevedo, Nº 1.376	JT
	30		Tremembé 5	Rua Garabed Gananian X Rua Atos Ribeiro X Rua Florinda Barbosa	JT
Paciência	31		Paciência	Avenida Jardim Japão nº 1.543	JT

Fonte: SIURB. Elaboração: SMUL/Planurb.

Tabela 66 - Caracterização dos reservatórios existentes

Ref	Nome	Características	Tipo	Esgotamento	Volume (m³)
1	Guaraú	aberto em terra	in line	por gravidade	240.000
2	Bananal	aberto em terra	in line	por gravidade	210.000
3	Rio das Pedras	aberto em concreto	off line	por gravidade	40.000
4	Pacaembu	fechado em concreto	in line	com bombas	74.000
5	Aricanduva 1	aberto em terra	in line	por gravidade	270.000
6	Aricanduva 2	aberto em terra	in line	por gravidade	155.000
7	Aricanduva 3	aberto em terra	in line	por gravidade	258.000
8	Aricanduva 5	aberto em concreto	off line	com bombas	167.000
9	Caguaçu	aberto em terra	in line	por gravidade	362.000
10	Limoeiro	aberto em terra	in line	por gravidade	374.000
11	Rincão	aberto em concreto/terra	off line	com bombas	300.000
12	Inhumas	aberto em concreto	off line	com bombas	144.500
13	Vila Formosa	aberto em terra	in line	por gravidade	21.550
14	Jabaquara	fechado em concreto	in line	por gravidade	380.000
15	Cordeiro 1	aberto em concreto	off line	com bombas	50.000
16	Cordeiro 2	fechado em concreto	off line	com bombas	51.000
17	Cordeiro 3	fechado em concreto	off line	com bombas	48.000
18	Pedreira	aberto em rocha	off line	com bombas	600.000
19	Anhanguera	aberto em concreto	off line	com bombas	100.000
20	Jd. Sônia Maria	aberto em terra	in line	por gravidade	120.000
21	Guamiranga	aberto em concreto	off line	com bombas	850.000
22	Oratório	aberto em concreto	in line	por gravidade	320.000
23	Sharp	aberto em concreto	off line	com bombas	500.000
24	Maria Sampaio	aberto em concreto	off line	com bombas	120.000
25	Olaria	fechado em concreto	off line	com bombas	120.000
26	Cedrolândia	aberto em concreto	off line	com bombas	113.000
27	Diógenes	fechado em concreto	off line	por gravidade	2.000
28	Aliomar Baleeiro	aberto em concreto	off line	com bombas	220.000
29	Tremembé 3	aberto em concreto	off line	por gravidade	18.000
30	Tremembé 5	aberto em concreto	in line	por gravidade	12.000
31	Paciência	fechado em concreto	off line	com bombas	129.000

Fonte: SIURB. Elaboração: SMUL/Planurb.

Tabela 67 - Localização dos polderes existentes

Bacia	Ref	Nome	Endereço	SP
Pirajuçara	33	Jardim D'Orly	rua Cibrão, s/n	BT
	34	Pq. Esmeralda	Clemente Argolo, 310	BT
Aricanduva	35	R1	rua Baquiá x rua Tiuba	AF
	36	R2	rua Bombaim x rua Zambeze x Av Aricanduva	AF
	37	R3	Av. Aricanduva X Rua Benedita De Paula Coelho X Tr. Homero Massena	PE
	38	R4	rua Tamainde x rua Carpunas x rua Juno	AF
	39	R5	rua Alumínio x Av Aricanduva	AF
	40	R6	Praça entre a Avenida Aricanduva X Rua Manilha	AF
	41	R7	Avenida Aricanduva entre as Ruas Cristiano A. Silva e Gel C. Cavalcanti	AF
	42	R8	Avenida Aricanduva Junto à Rua Otávio Vasco do Nascimento	AF
Tietê	43	Jardim Romano	rua Duarte Martins Mourão	MP
	44	Itaim	rua Gruta das Princesas	MP
Marginal Tietê	46	11 pontos baixos sob pontes	Vila Guilherme, Limão, Aricanduva, V. Maria, Bandeiras, C. Verde, Anhanguera	várias

Fonte: SIURB. Elaboração: SMUL/Planurb.

Tabela 68 - Caracterização dos polderes existentes

Ref	Nome	Características	Tipo	Esgotamento	Volume (m³)
33	Jardim D'Orly	fechado em concreto	polder	com bombas	3.500
34	Pq. Esmeralda	fechado em concreto	polder	com bombas	1.500
35	R1	fechado em concreto	polder	com bombas	2.720
36	R2	fechado em concreto	polder	com bombas	1.950
37	R3	fechado em concreto	polder	com bombas	6.000
38	R4	fechado em concreto	polder	com bombas	4.580
39	R5	fechado em concreto	polder	com bombas	1.640
40	R6	fechado em concreto	polder	com bombas	3.180
41	R7	fechado em concreto	polder	com bombas	3.250
42	R8	fechado em concreto	polder	com bombas	1.980
43	Jardim Romano	fechado em concreto	polder	com bombas	12.000
44	Itaim	aberto em concreto	polder	com bombas	23.500
46	Marginal Tietê Ponte do Limão (MD)	fechado em concreto	polder	com bombas	1.920
46	Marginal Tietê Ponte Vila Guilherme (ME)	fechado em concreto	polder	com bombas	3.360
46	Marginal Tietê Ponte Vila Maria (MD)	fechado em concreto	polder	com bombas	2.180
46	Marginal Tietê Ponte Vila Maria (ME)	fechado em concreto	polder	com bombas	4.170
46	Marginal Tietê Ponte Arivanduva (MD)	fechado em concreto	polder	com bombas	4.280
46	Marginal Tietê Ponte Arivanduva (ME)	fechado em concreto	polder	com bombas	2.130
46	Marginal Tietê Ponte Anhanguera (MD)	fechado em concreto	polder	com bombas	800
46	Marginal Tietê Ponte Anhanguera (ME)	fechado em concreto	polder	com bombas	1.700
46	Marginal Tietê Ponte da Casa Verde (MD)	fechado em concreto	polder	com bombas	3.400
46	Marginal Tietê Ponte da Casa Verde (ME)	fechado em concreto	polder	com bombas	2.300
46	Marginal Tietê Ponte das Bandeiras (ME)	fechado em concreto	polder	com bombas	1.000

Fonte: SIURB. Elaboração: SMUL/Planurb.

Tabela 69 - Localização dos lagos com retenção de cheias existentes

Bacia	Ref	Sigla	Nome	Endereço	SP
Tremembé	47	R1	Lago do Horto	Rua do Horto X Avenida Vicente José de Carvalho (Horto Florestal)	JT
Aclimação	48		Lago Aclimação	Parque Aclimação	SE
Ipiranga	49	RI-1	Lagoa Aliperti	Rua Dr. José Bento Ferreira, 75	IP
Fiat Lux	50		Lago Toronto	Parque Cidade de Toronto	PJ

Fonte: SIURB. Elaboração: SMUL/Planurb.

Tabela 70 - Caracterização dos lagos com retenção de cheias existentes

Ref	Nome	Características	Tipo	Esgotamento	Volume (m ³)
47	Lago do Horto	aberto em terra	in line	por gravidade	15.000
48	Lago Aclimação	aberto em terra	in line	por gravidade	60.000
49	Lagoa Aliperti	aberto em terra	off line	por gravidade	110.000
50	Lago Toronto	aberto em terra	in liner	por gravidade	30.000

Fonte: SIURB. Elaboração: SMUL/Planurb.

Tabela 71 - Localização dos reservatórios em Obras

Bacia	Ref	Sigla	Nome	Endereço	SP
Aricanduva	51		Machados	Avenida Ato. Vilanova Artigas X Rua Cel. José C. Filho X Rua E. do Ceará	SM
	52		Taboão	Avenida Aricanduva X Avenida Mazzaropi	AF
Zavuvus	53	RZ 02	Zavuvus 2	Rua Hermenegildo Martini	AD
	54	RZ 03	Zavuvus 3	Av. Yervant Kissajikian, 262	AD
Tremembé	55	R2	Tremembé 2	Avenida Luís Carlos Gentile de Laet (Altura do Nº 1.950)	JT
	56	R4	Tremembé 4	Rua Manuel Gaya X Avenida Cel. Sezefredo Fagundes	JT
	57	R6	Tremembé 6	Avenida Ushikichi Kamiya X Rua Um Treas X Rua Natal de Queiroz	JT
Uberaba	58		Paraguai/Éguas	Av. Prof. Ascendino Reis x Av. Ruben Berta	VM
Freitas	59	RFR-1	Freitas	Rua Alfred Messel	CL
Morro do S	60	RMS-1	MS 01	Av Elias Maas	CL
Mooca	61		MO 02	Avenida Jacinto Menezes Palhares X Centro Esportivo Artur Friendenreich	VP
Perus	62		Núcleo Reserva R1	Rodoanel Mario Covas X Via Férrea Da Cptm (Linha 7 - Rubi) X Rua Corruíra	PR
	63		Núcleo Reserva R2	Rodoanel Mario Covas x Via Férrea da CPTM (Linha 7 - Rubi) x Rua Corruíra	PR
	64		Núcleo Reserva R3	Rodoanel Mario Covas x Via Férrea da CPTM (Linha 7 - Rubi) x Rua Corruíra	PR
	65		Núcleo Areião	Rua Cleonice K. Di Sandro X Rua Ern. Botonni X Av Raimundo P. de Magalhães	PR

Fonte: SIURB. Elaboração: SMUL/Planurb.

Tabela 72 - Caracterização dos reservatórios em Obras

Ref	Nome	Características	Tipo	Esgotamento	Volume (m³)
51	Machados	fechado em concreto	off line	com bombas	150.000
52	Taboão	fechado em concreto	off line	com bombas	129.000
53	Zavuvus 2	fechado em concreto	off line	com bombas	130.000
54	Zavuvus 3	fechado em concreto	off line	com bombas	110.000
55	Tremembé 2	fechado em concreto	in line	por gravidade	20.000
56	Tremembé 4	fechado em concreto	in line	por gravidade	15.000
57	Tremembé 6	fechado em concreto	in line	por gravidade	51.000
58	Paraguai/Éguas	fechado em concreto	off line	com bombas	110.000
59	Freitas	fechado em concreto	off line	com bombas	51.000
60	MS 01	aberto em concreto	off line	com bombas	192.000
61	MO 02	aberto em concreto	off line	com bombas	135.000
62	Núcleo Reserva R1	aberto em terra	in line	por gravidade	194.000
63	Núcleo Reserva R2	aberto em terra	in line	por gravidade	165.000
64	Núcleo Reserva R3	aberto em terra	in line	por gravidade	170.000
65	Núcleo Areião	aberto em terra	in line	por gravidade	52.000

Fonte: SIURB. Elaboração: SMUL/Planurb.

Tabela 73 - Localização dos reservatórios propostos

Bacia	Ref	Sigla	Nome	Endereço	SP
Jaguaré	66	JG-01	Jaguaré 1	Av. Escola Politécnica	BT
	67	IT-01	Itaim 1	Rod. Raposo Tavares	BT
Mandaqui	68		Tabatinguera	Rua Rocha Lima X Rua Doutor Morais Dantas	CV
	69		Lauzane	Rua Roza Lagoa X Av. Direitos Humanos	ST
Morro do S	70	CR01	Morro do S	Rua Artur Riedel X Rua Carloforte	CL
	71	RFR-1	Freitas	Rua Maria Candida X Rua William Ety X Rua Domenico Fontana	CL
Cabuçu de Baixo	72	CR01	Carumbé	Av. Dep. Candido Sampaio	FO
	73	AP-01	Água Preta	Rua Nove de Novembro	CV
Água Espriada	74	AE-01	Água Espriada-01	Rua Alba X Av. Hélio Lobo	JA
Jacu	75	RRV-01	Verde-Jacu	Av. Itaquera X Rua Castelo do Piauí	IQ
	76	RJC01	Jacu-01	Rua Sabbado D'Angelo X Av. Jacu-Pêssego	IQ
	77	RJP-01	Jacupeval	Av. Caititu X Rua Arbela	IQ
Água Preta-Sumaré	78	RAP-3	Rio dos Campos	Praça Rio dos Campos	LA
	79	RSU-3	Caiubi	Av. Sumaré X Rua Dr. Franco da Rocha	LA
	80	RSU-4	Irmãos Karmam	Praça Dois Irmãos	LA
Pirajuçara	81	RPI-9	Antonico-1	Rua Horácio Bandieri X Av. Jules Rimet	BT
	82	RPI-19	Pirajuçara 5	Rua João da Almada	BT
	83	RP0-3	Poá 3	Rua Santa Luzia	*
	84	RPI-8	Antonico-2	Jorge João Saad	BT
Uberaba	85	RUN-2	Uberabinha	Av. Moreira Guimarães X Av. Jurema	VM
	86	RUB-2	Uberaba	Av. Hélio Pelegrino X Rua Hélio Pova	VM

Tabela 73. Localização dos reservatórios propostos (continuação)

Bacia	Ref	Sigla	Nome	Endereço	SP
Aricanduva	87	RTA-2	Taboão	Av. Aricanduva X Av Mazzaropi	AF
	88	RAR-4	Aricanduva IV	Av. Aricanduva	AF
Anhangabaú	89	RAN-1	Avanhandava	Av. 9 de Julho X Rua Frei Caneca	SE
	90	RAN-2	Pç Bandeira	Praça da Bandeira	SE
	91		Polder	Rua da Cantareira X Rua Comen. Assad Abdalla	SE
	92		Praça de Infiltração	Av. 9 de Julho	SE
Verde I e II	93	RVI-1	Abegoária	Rua Abegoária X João Moura	PI
	94	RVII-3	Praça Portugal	Rua Luís Murat X Rua Harmonia	PI
	95	RVII-7	Tietê	Rua Teçaindá	PI
	96	RVII-1	João Moura	Rua Galeno de Almeida	PI
Ibirapuera	97		Lago Ibirapuera	Parque Ibirapuera	VM
	98		Boa Vista	Av. 23 de Maio	VM
Anhanguera	99		Santa Cecília	R. Dr. Frederico Steidel x R. Ana Cintra	SE
Cassandoca	100		Cassandoca	Av. Alcantara Machado x R. Bresser	MO
Moinho Velho	101		Moinho Velho-1	Rua Paolo Coviello	IP
	102		Moinho Velho-2	Rua Eugenio Falk	IP
Mooca	103		Mooca 4	Av. Prof. Luiz Inácio de Anhaia Mello	VP
	104		Mooca 5	Rua Luís Pereira da Silva X Rua Mons. João José de Azevedo	VP
Jaboticabal	105		Jaboticabal	Rua Tocantinia	IP
Vila Leopoldina	106	POLDER	Vila Leopoldina	Área baixa da região do CEAGESP	LA
Itaquera	107	RITQM-3	Itaquera Mirim	Rua Inácio de Oliveira Campos	GU
Tiburtino	108		Tiburtino	Pç. São Crispim	LA
Itaim	109		Itaim-2	Rua Jeca Tatu	IT

Fonte: SIURB. Elaboração: SMUL/Planurb.

Nota: * localizado no Município de Taboão da Serra.

Tabela 74 - Caracterização dos reservatórios propostos

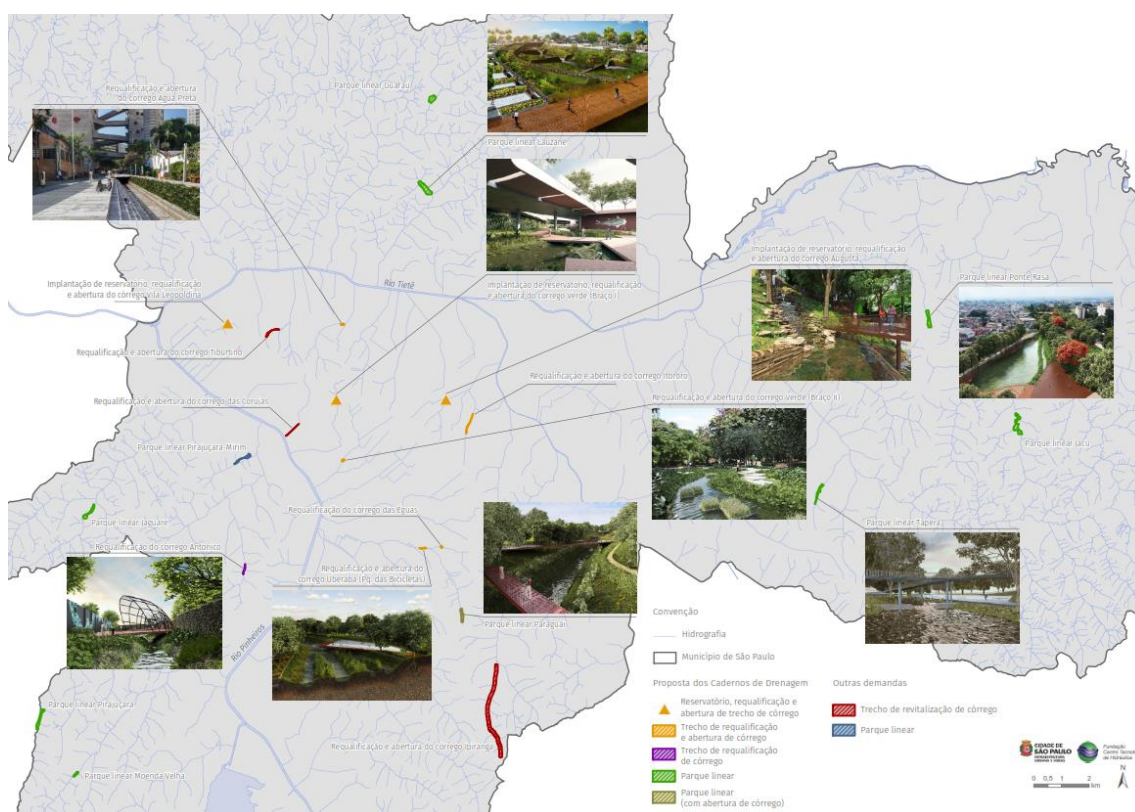
Ref	Nome	Características	Tipo	Esgotamento	Volume (m ³)
66	Jaguará 1	aberto em concreto	off line	com bombas	184.000
67	Itaim 1	aberto em concreto	off line	com bombas	50.000
68	Tabatinguera	aberto em concreto	off line	com bombas	52.000
69	Lauzane	aberto em concreto	off line	com bombas	100.000
70	Morro do S	aberto em concreto	off line	com bombas	38.000
71	Freitas	aberto em concreto	off line	com bombas	51.000
72	Carumbé	aberto em terra	in line	por gravidade	60.000
73	Água Preta	aberto em concreto	off line	com bombas	22.500
74	Água Espreada-01	aberto em terra	off line	por gravidade	96.000
75	Verde-Jacu	aberto em concreto	off line	com bombas	360.000
76	Jacu-01	aberto em terra	off line	por gravidade	208.000
77	Jacupeval	aberto em concreto	off line	com bombas	117.000
78	Rio dos Campos	fechado em concreto	off line	com bombas	36.000
79	Caiubi	fechado em concreto	off line	com bombas	36.000
80	Irmãos Karmam	fechado em concreto	off line	com bombas	31.000
81	Antonico-1	fechado em concreto	off line	com bombas	56.000
82	Pirajuçara 5	aberto em concreto	off line	com bombas	270.000
83	Poá 3	aberto em concreto	off line	com bombas	560.000
84	Antonico-2	fechado em concreto	off line	com bombas	145.000
85	Uberabinha	fechado em concreto	off line	com bombas	53.000
86	Uberaba	fechado em concreto	off line	com bombas	192.000
87	Taboão	aberto em concreto	off line	com bombas	129.000
88	Aricanduva IV	aberto em terra	off line	com bombas	609.000
89	Avanhandava	fechado em concreto	off line	com bombas	30.000
90	Pç Bandeira	fechado em concreto	off line	com bombas	36.000
91	Polder	fechado em concreto	off line	com bombas	2.000
92	Praça de Infiltração	fechado em concreto	in line	por gravidade	4.000
93	Abegoária	aberto em concreto	in line	por gravidade	25.000
94	Praça Portugal	fechado em concreto	off line	com bombas	33.000
95	Tietê	fechado em concreto	off line	com bombas	10.000
96	João Moura	fechado em concreto	off line	com bombas	20.000
97	Lago Ibirapuera	aberto em terra	in line	por gravidade	220.000
98	Boa Vista	fechado em concreto	off line	com bombas	55.000
99	Santa Cecília	fechado em concreto	off line	com bombas	20.000
100	Cassandoca	fechado em concreto	off line	com bombas	40.000
101	Moinho Velho-1	aberto em concreto	off line	com bombas	200.000
102	Moinho Velho-2	aberto em concreto	off line	com bombas	100.000
103	Mooca 4	fechado em concreto	off line	com bombas	120.000
104	Mooca 5	fechado em concreto	off line	com bombas	115.000
105	Jaboticabal	aberto em concreto	off line	com bombas	900.000
106	Vila Leopoldina	polder	off line	com bombas	20.000
107	Itaquera Mirim	aberto em terra	in line	por gravidade	360.000
108	Tiburtino	fechado em concreto	off line	com bombas	21.000
109	Itaim-2	fechado em concreto	off line	com bombas	204.000

Fonte: SIURB. Elaboração: SMUL/Planurb.

Com relação às medidas sustentáveis de drenagem, a SIURB informou que está organizando um mapa com as principais propostas de requalificação de leitos de

córregos e de abertura de galerias fechadas como forma de reintegrar os cursos d'água ao ambiente urbano, contando com as contribuições de outras Secretarias, em especial a SVMA, e de algumas entidades da sociedade civil para identificarem as melhores e mais viáveis possibilidades de requalificação ambiental de córregos.

Figura 1 - Principais propostas de requalificação de leitos de córregos e de abertura de galerias fechadas



Fonte: SIURB.

Descrição da figura

A figura 1 apresenta o recorte do município de São Paulo, excluindo parte da zona sul, da zona leste e da zona norte, com fundo cinza e com a hidrografia em linha azul.

Dentro dos limites do município há pequenas indicações dispersas no território com cores diversas representando trechos com propostas de abertura e revitalização de córregos e de parques lineares. Dez dessas indicações são associadas a fotos com paisagens de córregos abertos integrados e em equilíbrio ao entorno imediato.

Fonte: SIURB.

Todos os textos, figuras, tabelas e mapas foram disponibilizados por SIURB para revisão do PDE.

Ações prioritárias no Sistema de Saneamento Ambiental

Sistema de Abastecimento de Água

(Art. 207 – I). Expandir as redes e sistemas isolados de abastecimento de água potável.

Ação Prioritária em andamento. De 2014 a 2020 foram implementadas as Obras de infraestrutura planejadas no Convênio de Prestação de Serviços Públicos de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário entre a Prefeitura do Município de São Paulo e a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp). Ver Tabela 1 com os dados da Sabesp (de janeiro de 2020).

Maiores informações no capítulo sobre o Sistema de Abastecimento de Água do presente relatório.

Sistema de Esgotamento Sanitário

(Art. 212 - I). Expandir as redes de esgotamento sanitário.

Ação Prioritária em andamento. De 2014 a 2020 foram implementadas as Obras de infraestrutura planejadas no Convênio de Prestação de Serviços Públicos de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário entre a Prefeitura do Município de São Paulo e a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp). Em 2014 a cidade tinha 1.056,6km de extensão de Interceptadores e Coletores-Tronco; em 2020 a cidade conta com 1.391,6km de Interceptadores e Coletores-Tronco: um aumento de 31,7% na expansão da rede de esgotamento

sanitário. Em 2019, 87% dos domicílios possuíam coleta pela rede de esgotamento sanitário e 92,2% deste esgoto coletado era tratado.

Maiores informações no capítulo sobre o Sistema de Esgotamento Sanitário do presente relatório.

Sistema de Drenagem

(Art. 217 - I). Elaborar o Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais, consideradas as ações de limpeza urbana previstas no Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.

Ação Prioritária realizada. O Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) – que contempla os conteúdos referentes à drenagem e manejo de águas pluviais de modo articulado ao Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos – foi elaborado e publicado em 2019.

Disponível em [link externo do site Gestão urbana](#).

(Art. 217 - II). Criar um órgão municipal de planejamento e gestão de drenagem e dos recursos hídricos.

Ação Prioritária realizada. Em 2019 foi instituído o Comitê Municipal de Segurança Hídrica como parte da Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão das Águas (Lei Municipal nº 17.104/2019). Além de ter sido instituído este comitê, está sendo desenvolvido internamente a ele a proposição de instituir uma Autoridade Hídrica Municipal, como órgão municipal para o planejamento e gestão dos recursos hídricos.

Maiores informações no [site da prefeitura](#):

(Art. 217 - VI). Implantar o Programa de Recuperação Ambiental de Fundos de Vale.

Ação Prioritária iniciada através de várias intervenções do poder público municipal concebidas e executadas de acordo com as premissas do referido Programa, com especial atenção à implantação de parques lineares.

(Art. 217 - VII). Desassorear os cursos d'água, canais, galerias, reservatórios e demais elementos do sistema de drenagem.

Ação Prioritária em andamento. De 2014 a 2020 foram retiradas mais de 617 mil toneladas de detritos por meio do serviço de limpeza de córregos, mais de 78 mil toneladas de detritos por meio do serviço de microdrenagem manual e mecanizada; e mais de 567 mil toneladas de detritos por meio do serviço de limpeza de piscinões. Ainda, mais de 10,4 milhões de metros lineares de extensão das margens foram limpos.

Limpeza de Córregos:

Neste serviço, as equipes das subprefeituras retiram detritos das margens e da extensão dos córregos e cortam o mato que cresce nas beiras, para que não haja interrupções no fluxo da água da chuva, prevenindo enchentes e inibindo a proliferação de mosquitos.

Tabela 75 - Limpeza de córregos: volume de detritos retirados (ton) e extensão de córregos limpos

Ano	Volume de detritos retirados (ton)	Extensão de córregos limpos (m) ¹
2014	72.642,77	1.339.882,34
2015	74.728,74	1.378.706,66
2016	66.116,25	1.245.127,34
2017	73.145,00	1.751.486,00
2018	37.461,00	623.147,00
2019	79.110,48	1.488.723,32
2020	214.491,64	2.593.862,70

Fonte: Relatório de medições do SAFFOR (2014 a 2018). Relatório de medições extraído do Painel Zeladoria da base espelhada do Sistema de Gerenciamento de Zeladoria (SGZ) (2019 e 2020).

Obs.: Os dados apresentados no serviço de Limpeza de Córregos são referentes aos serviços mecanizados e manuais.

1. Sobre o valor em "extensão de córregos limpos (m)", vale ressaltar que a limpeza realizada em um trecho pode ocorrer mais de uma vez no mesmo ano, a variação depende da situação do córrego.

Microdrenagem:

Esse serviço é executado a fim de desobstruir galerias, ramais, poços de visita e bocas de lobo para garantir o pleno funcionamento do sistema de drenagem da cidade. Os equipamentos de hidrojato, utilizados na microdrenagem mecanizada, também podem ser utilizados em casos de emergência em vias alagadas.

Tabela 76 - Microdrenagem: volume de detritos retirados (m³)

Ano	Serviço ¹	Detritos retirados (m³)	Total (m³)
2014	Manual de microdrenagem	8.268,88	16.688,60
	Microdrenagem Usinada	8.419,72	
2015	Manual de microdrenagem	3.795,32	12.031,90
	Microdrenagem Usinada	8.236,58	
2016	Manual de microdrenagem	4.068,55	12.079,56
	Microdrenagem Usinada	8.011,01	
2017	Manual de microdrenagem	3.861,53	8.111,53
	Microdrenagem Usinada	4.250,00	
2018	Manual de microdrenagem	- ²	- ²
	Microdrenagem Usinada	7.288,00	
2019	Manual de microdrenagem	- ²	- ²
	Microdrenagem Usinada	11.866,15	
2020	Manual de microdrenagem	- ²	- ²
	Microdrenagem Usinada	6.807,17	

Fonte: Relatório de medições do SAFFOR (2014 a 2018). Relatório de medições extraído do Painel Zeladoria da base espelhada do Sistema de Gerenciamento de Zeladoria (SGZ) (2019 e 2020).

Obs.: Os dados apresentados no serviço de Limpeza de Córregos são referentes aos serviços mecanizados e manuais.

1. O serviço de microdrenagem manual esteve sob coordenação e execução nas subprefeituras até 2017, após esse período, passou a ser realizado pela Autoridade Municipal de Limpeza Urbana (AMLURB).
2. A Autoridade Municipal de Limpeza Urbana (AMLURB) passou a registrar apenas o peso (em toneladas) dos detritos retirados, sendo respectivamente para 2018 (97.645 toneladas), 2019 (236.161 toneladas) e 2020 (272.359 toneladas)

Piscinões:

Os piscinões retêm o impacto da água da chuva e reduzem os impactos de alagamento nas vias. As equipes das subprefeituras realizam desassoreamento e limpeza dos piscinões preventivamente em períodos de pouca chuva e de acordo com a necessidade de cada reservatório.

Tabela 77 - Limpeza de piscinões: volume de detritos retirados (ton)

Ano	Volume de detritos retirados (ton)
2018	176.912,00
2019	176.382,30
2020	214.115,17

Fonte: Relatório de medições do SAFFOR (2014 à 2018). Relatório de medições extraído do Painel Zeladoria da base espelhada do Sistema de Gerenciamento de Zeladoria (SGZ) (2019 e 2020).

Obs.: O serviço de limpeza de piscinões passou a ter os dados compilados a partir de 2018 com a entrada do Sistema de Gerenciamento de Zeladoria (SGZ).

A SIURB dispõe também de dados dos reservatórios existentes, em Obras e planejados, o que pode ser agregado aos mapas temáticos do PDE.

Gestão Integrada de Resíduos Sólidos

(Art. 223 - IV). Implantar ou requalificar os Ecoparques, Centrais de Processamento de Coleta Seletiva de Secos, Centrais de Processamento de Coleta Seletiva de Orgânicos, Estações de Transbordo e Ecopontos.

Ação Prioritária em andamento. Desde 2014 foram implantadas duas Centrais de Processamento de Coleta Seletiva de Secos e quarenta e três Ecopontos.

Maiores informações no capítulo sobre Gestão Integrada de Resíduos Sólidos do presente relatório.

(Art. 223 - XVII). Implementar programa que vise à sustentabilidade ambiental das feiras livres, em conformidade com o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.

Ação Prioritária em andamento. Desde 2014 foram implantados cinco Pátios de Compostagem que recebem o produto proveniente de feiras livres e são transformados em compostos orgânicos, distribuídos gratuitamente para a população. Estes Pátios de Compostagem têm capacidade de recebimento de até três mil toneladas de resíduos por ano e processamento de até 600 toneladas de composto.

Maiores informações no capítulo sobre Gestão Integrada de Resíduos Sólidos do presente relatório.

POLÍTICA E SISTEMA DE MOBILIDADE

O Sistema de Mobilidade do município de São Paulo se orienta pelas leis federais de Mobilidade Urbana, Lei 12.587 de 2012, de Inclusão da Pessoa com Deficiência, Lei 13.146 de 2015 e Código de Trânsito Brasileiro, Lei 9.503 de 1997. Em consonância com o Estatuto das Cidades, Lei Federal 12.587/10, do Plano de Mobilidade Urbana - PLANMOB, regulamentado pelo Decreto 56.834 de 2016 e, elaborado em cenário e contexto institucional concomitante ao do Plano Diretor Estratégico - PDE, Lei 16.050/201 objeto da revisão que demanda o presente trabalho.

As ações prioritárias e estratégicas previstas nesses instrumentos foram planejadas e vêm sendo priorizadas e implementadas pelo Plano de Segurança Viária, Decreto 58.717/2019 orientado pela Organização das Nações Unidas – ONU e Plano de Metas do Município, que garantem fontes de recursos e diretrizes. A seguir, apresentamos um diagnóstico preliminar dessas ações, agrupadas de acordo com os diferentes subsistemas previstos no PDE e pela visão dos órgãos e empresas da Prefeitura.

Sistema de Circulação de Pedestres

A implementação das ações para circulação de pedestres foi orientada pelo Estatuto do Pedestre, Lei 16.673/2017 e Decreto 59.670/2020, que determinou a criação de uma rede de mobilidade a pé, integrada à Rede de Transporte Coletivo e buscando inovações tecnológicas. Com essa finalidade, foi iniciada a revisão dos procedimentos de projeto e desenho urbano, institucionalizados entre os agentes que fiscalizam e regulam o sistema viário do município. O padrão construção de calçadas foi atualizado através do Decreto 58.845/2019 e definidas as rotas para melhorias destas infraestruturas, mapeadas no Plano Emergencial de Calçadas, denominado PEC 20019, Decreto 58.611/2019. Na plataforma Geosampa é possível

acompanhar as informações como área, largura e declividade das calçadas de todo o município, além de identificar os locais onde foram realizadas a requalificação, inclusive, a data em que as Obras foram concluídas.

As readequações decorrentes dessas normativas devem possibilitar calçadas com faixa livre exclusiva à circulação de pedestres sem desnível e livre de obstáculos, além de incentivar a ampliação de áreas verdes nas faixas de serviço delimitadas ao longo do meio fio da faixa de circulação de veículos. A padronização também estabeleceu pisos adequados para a circulação de cadeiras de rodas e carrinhos de bebê, além de sinalização visual e tátil. O plano priorizou a reforma de locais com grande fluxo de pedestres, próximo de terminais de ônibus, ruas de comércio, escolas e hospitais.

Foram investidos R\$140 milhões na reforma e ampliação dos passeios e da iluminação pública entre 2019 e 2020 que requalificaram 1.651.813 m² de calçadas, quatro mil rampas de acesso localizadas em locais de grande circulação. Os trabalhos foram realizados nas 32 subprefeituras da cidade, visando diminuir as desigualdades regionais. A região que mais recebeu serviços foi a Zona Leste, com 790.913,12 m². Na sequência, aparecem as regiões Sul (372.893,87 m²), Norte (260.785,90 m²), Oeste (173.821,16 m²) e o Centro (53.398,47 m²).

Sistema Viário

O PDE estabelece uma classificação viária e define ações para adequar o sistema viário estrutural do Município visando melhorar os modais de transporte coletivo e não motorizados, além de prever a integração entre modais que se encontram sob responsabilidade da esfera estadual de transportes, como o sistemas de metrô e ferrovia, e novos modais de transporte como o hidroviação e aviação, bem como o compartilhamento de veículos.

O Quadro 9 do PDE apresenta a listagem de vias do sistema estrutural com a respectiva classificação que foi complementada pela Portaria SMT/CET 018/2019

para o restante das vias do município com a finalidade de regulamentação de circulação, parada e estacionamento completa do município, conforme estabelece o artigo 60 do Código de Trânsito Brasileiro para respaldo das ações operacionais e critérios de implantação de sinalização que envolvem as adequações do sistema viário para acomodar todos os modos de transporte previstos na legislação urbanística.

As ações de alargamentos, ajustes pontuais, ou até mesmo a abertura de novas vias encontram-se definidas no Mapa 8 do PDE e propõe melhorias da interligação entre bairros e conexão com rodovias, assim como o aumento da capacidade viária para acomodação do transporte de coletivo por ônibus na Rede Viária Estrutural, que deverá contar também a modernização da rede semafórica para permitir a ampliação da capacidade do sistema de transporte e adequação tecnológica necessária para operação de faixas segregadas e exclusivas de ônibus. Até o momento poucas dessas ações foram implementadas, tendo em vista que os recursos necessários e evolução tecnológica intensa dificultam as decisões para viabilizá-las. Grande parte das intervenções previstas, encontram-se na Macroárea de Estruturação Metropolitana, cujas ações poderão ser viabilizadas nos Projeto de Intervenção Urbana, instrumento inovador do PDE que ainda se encontra em estudo e debate quanto às formas de implementação.

Sistema Ciclovitário

O Sistema Ciclovitário é um sistema de mobilidade não motorizado e apresenta um conjunto de infraestruturas necessárias para a circulação segura de ciclistas e incentivo ao uso da bicicleta.

O município apresenta atualmente 684,0 km de vias com tratamento ciclovitário, 7.192 vagas em 72 bicicletários e 802 vagas em 29 paraciclos, integrados ao sistema de transporte coletivo de média e alta capacidade. Além dessa infraestrutura permanente, também são implantadas ciclofaixas de lazer aos domingos e feriados e encontram-se cadastradas algumas operadoras de compartilhamento de bicicletas

que mediante autorização da portaria SMT.DSV N.º 108/2018 usufruem do uso da via para prestação dos seus serviços. Além dessa infraestrutura permanente, também são implantadas ciclofaixas de lazer aos domingos e feriados em algumas vias.

Rede Estrutural de Transporte Coletivo

O Sistema de Transporte Coletivo do MSP encontra-se em constante transformação desde a década de 80, quando os primeiros corredores de ônibus ainda desconheciam o modelo BRT – Bus Rapid Transit denominado no PDE como sistema de transporte de média capacidade. Atualmente, os corredores de ônibus se estendem por 140 quilômetros de vias, e em conjunto com as estações de trens e metrô, do sistema de transporte de alta capacidade, definem os EETU – Eixo de Estruturação e Transformação Urbana do PDE 2014. A Rede de Corredores de Ônibus do MSP no ano de 2020 está apresentada na tabela 78, ordenada pelo ano de implantação, denominação, observação de reformas e intervenções realizadas após o PDE 2014 e extensão de cada corredor.

A expansão da Rede de Corredores de Ônibus do PDE 2014 foi regulamentada no Planmob e deverá ser executada em conjunto com outras ações do sistema de mobilidade urbana (viário, circulação de pedestres, ciclovias, compartilhamento de automóveis, hidrovias, logística, carga e aeroviária). Algumas principais vias do MSP deverão ser transformadas em corredores de ônibus. Na tabela 79, estão apresentados 178 quilômetros de projetos básicos finalizados para tal finalidade, ordenados pelo respectivo ID do Anexo I do Planmob. Das ações prioritárias previstas no PDE 2014 para o Sistema de Transporte Coletivo, até 2020 temos: 04 novos corredores executados e 17 com projeto básico finalizado; além de 4 terminais executados, 02 ainda em obra, e 04 em projeto.

Embora as redes de transporte ainda sejam incipientes para atender às demandas históricas do setor de mobilidade urbana no MSP, verifica-se avanços significativos das políticas e instrumentos normativos para incentivar os modos de transporte não

motorizados e aperfeiçoar o sistema de transportes coletivo. Seja em função da pandemia, ou de tendências globais de controle sustentável dos recursos ambientais, econômicos e sociais que favorecem o debate crítico dos instrumentos de desenvolvimento urbano que tendem a contribuir para decisões eficientes assertivas.

Tabela 78 - Rede de Corredores de Ônibus do MSP no ano de 2020

Ano	Nome do Corredor	Observação	Extensão (km)
1980	PAES DE BARROS	Da Rua da Mooca até a Rua Trocari	3,80
1987	SANTO AMARO / 9 DE JULHO / CENTRO	Inaugurado em 1984 e reformado em 2004/05 e 2014 (inclui binário A. Pinheiro e extensão Cid.Jardim)	16,80
1991	INAJAR / RIO BRANCO / CENTRO	Reformado em 2004/05 e 2015/16 (Inclui trechos Ordem Progresso e Rudge)	14,10
2000	ITAPECERICA / JOÃO DIAS / SANTO AMARO	Reformado em 2004/05	7,00
2003	PIRITUBA / LAPA / CENTRO	Inclui o binário Rua Guaicurus e Av. Hermano Marchetti até a Pça. Pedro Corazza	16,10
2004	CAMPO LIMPO / REBOUÇAS	Reformado e estendido até Lgo. Taboão em 2016	13,90
2004	PARELHEIROS / RIO BONITO / SANTO AMARO	Inclui a Av. Atlântica	28,20
2004	JOSÉ DINIZ / IBIRAPUERA / SANTA CRUZ	Inclui binário Rua Borges Lagoa	10,60
2004	JARDIM ÂNGELA / GUARAPIRANGA / SANTO AMARO	Somente até o Largo do Socorro	7,30
2007	EXPRESSO TIRADENTES	Ligação Pq. D. Pedro II com Sacomã	7,90
2009	EXPRESSO TIRADENTES	Ramal para Vila Prudente em 2009	1,90
2014	PONTE BAIXA	Extensão de 0,8 km em 2018. Exclui complexo viário.	2,50
2015	BERRINI	Extensão JK inaugurada 2018 - Inclui nova Av. Cecilia Lottenberg	7,10
2020	ITAQUERA / LÍDER	Trecho entre Rua Isaar Carlos de Camargo até Rua Francisco Munhoz Filho	2,10

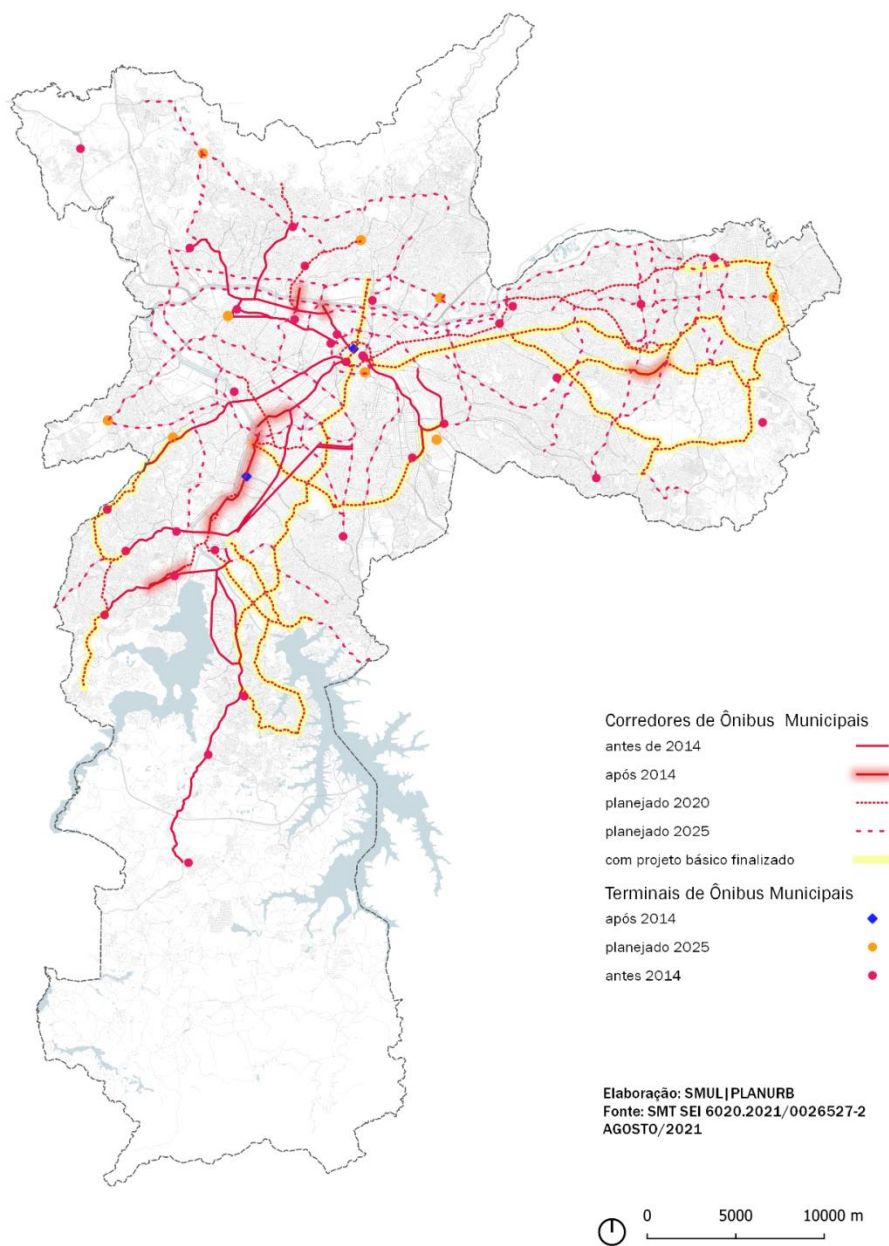
Fonte: SMT SEI 6020.2021/0026527-2 Elaboração: SMUL/PLANURB

Tabela 79 - Expansão da Rede de Corredores de Ônibus com projeto básico finalizado

ID	Nome	Vias Principais	Extensão (km)
01	Itaquera - Líder	Av. Itaquera / Av. Líder / Rua São Teodoro	10,43
02	Aricanduva	Av. Aricanduva	13,7
03	Radial Leste	Av. Alcântara Machado / R. Melo Freire (Trecho 1)	9,93
04	Radial Leste	Av. Luiz Ayres (Trecho 2)	7,12
05	Belmira Marin	Av. Belmira Marin	5,14
06	Campo Limpo	Av. Carlos Lacerda / Estr. Campo Limpo / Av. Fco. Morato	12,21
07	M'Boi Mirim	Estr. M'Boi Mirim (extensão)	5,28
17	Bandeirantes	Av. Bandeirantes / Av. Tancredo Neves	15,8
24	Perimetral Leste	Av. Ragueb / Estr. Iguatemi / Estr. Dom João Neri	18,18
25	Radial Leste	Av. José Pinheiro Borges (Trecho 3)	7,97
28	Norte - Sul	Av. Santos Dumont / Av. 23 Maio / Av. Rubem Berta / Av. W. Luís / Av. Interlagos	27,16
29	Sabará	Av. Sabará	8,01
30	Miguel Yunes	Av. Miguel Yunes	4,94
51	Canal da Cocaia	R. Pedro Escobar / R. Rubens de Oliveira / Av. L. Cabreira / Av. Jair Ribeiro da Silva	8,77
59	João Batista	Av. Prof. João Batista Conti / Rua Luís Mateus	4,63
60	Celso Garcia - São Miguel	viário novo (ligação Av. São Miguel e Av. Mal. Tito)	3,24
76	Celso Garcia - São Miguel	Av. Carvalho Pinto / Av. São Miguel / Av. Mal. Tito (Trecho 1)	16,04

Fonte: SMT SEI 6020.2021/0026527-2 Elaboração: SMUL/PLANURB

Mapa 12 - Ações planejadas e executadas para o Sistema de Transporte por Ônibus



Descrição do mapa

O mapa 12 apresenta o município de São Paulo em fundo branco com as represas Billings e Guarapiranga. Os corredores de ônibus estão representados por linhas da seguinte forma: Implantados antes de 2014 em linha vermelha, Implantados após 2014 em linha vermelha com borda grossa em rosa; Planejado para 2020, linha pontilhada vermelha; Planejado para 2025, linha tracejada em vermelho; Com projeto básico finalizado as linhas com realce em amarelo. Os terminais de ônibus municipais estão representados da seguinte forma: Implantados após 2014, pontos em azul; Planejados para 2025, pontos em laranja; e Implantados antes de 2014, pontos em laranja.

Aponta-se a ocorrência de corredores implantados predominantemente na área de influência do centro expandido, os corredores planejados são localizados de maneira mais distribuída

pelo município, os corredores com projeto básico finalizado estão na zona leste e parte da zona sul. Os terminais planejados estão predominantemente na zona norte.

Elaboração: SMUL/PLANURB, agosto de 2021. Fonte: SMT, SEI 6020.2021/0026527-2

SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES (SAPAVEL)

Na elaboração do PDE 2014 o tema do Meio Ambiente compareceu com ênfase na formulação dos objetivos, estratégias e diretrizes da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como no conjunto de planos, programas e projetos estratégicos propostos.

O Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres – SAPAVEL estabelecido no Art. 265, se configura em uma importante estratégia de qualificação, preservação, conservação e recuperação ambiental, na medida em que abrange ações nas diversas categorias de áreas protegidas pela legislação ambiental, em terras indígenas, em áreas prestadoras de serviços ambientais, nos parques de logradouros públicos e em espaços vegetados e espaços não ocupados por edificação coberta, seja de propriedade pública ou particular. Este conjunto de áreas protegidas, espaços livres e áreas verdes é considerado de interesse público para o cumprimento de funcionalidades ecológicas, paisagísticas, produtivas, urbanísticas, de lazer e de práticas de sociabilidade.

Dentre os objetivos do SAPAVEL estão: a proteção da biodiversidade; a conservação das áreas prestadoras de serviços ambientais; a proteção e recuperação dos remanescentes de Mata Atlântica; a qualificação das áreas verdes públicas; o incentivo à conservação das áreas verdes de propriedade particular; a conservação e recuperação dos corredores ecológicos na escala municipal e metropolitana; e o cumprimento das disposições do Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

Avanços importantes foram feitos na elaboração dos Planos Municipais de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica (PMMA), de Áreas Protegidas, de Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL), de Arborização Urbana (PMAU) e do Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PMSA).

Outro aspecto a ser destacado é a implementação do Programa de Recuperação de Fundos de Vale que deve articular o planejamento de ações intersetoriais, integrando saneamento, drenagem, implantação de parques lineares e urbanização de favelas.

Com a finalidade de atingir os objetivos e diretrizes do SAPAVEL quanto à ampliação e qualificação das áreas verdes públicas foram demarcadas as ZEPAM – Zonas Especiais de Proteção Ambiental.

Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM)

Conforme definido no PDE as Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM) são "porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, entre outros que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática".

A demarcação de áreas como ZEPAM tem como objetivo identificar regiões prioritárias para serem foco de políticas públicas, mecanismos específicos, normativas, gestão e destinação de recursos a fim de proteger, conservar e qualificar as condições existentes de importantes e significativas porções do patrimônio ambiental do Município²⁵.

Assim, as áreas demarcadas como ZEPAM possuem um relevante papel de contribuição junto ao rol de instrumentos e mecanismos presentes no Plano Diretor, para que sejam atingidos sobretudo os objetivos referentes a:

- Contenção do processo de expansão horizontal da aglomeração urbana, contribuindo para preservar o cinturão verde metropolitano;

- Ampliação e requalificação dos espaços públicos, das áreas verdes e permeáveis e da paisagem;
- Proteção das áreas de preservação permanente, das unidades de conservação, das áreas de proteção dos mananciais e da biodiversidade;
- Contribuição para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática, inclusive por meio da redução e remoção de gases de efeito estufa, da utilização de fontes renováveis de energia e da construção sustentável, e para a adaptação aos efeitos reais ou esperados das mudanças climáticas;
- Por meio da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16) foi demarcado o atual conjunto de 687 perímetros identificados como ZEPAM. Juntos totalizam aproximadamente 250 milhões de m² (25 ha), o que representa cerca de 16% do território do Município, conforme distribuição territorial apresentada nas tabelas e gráficos abaixo.

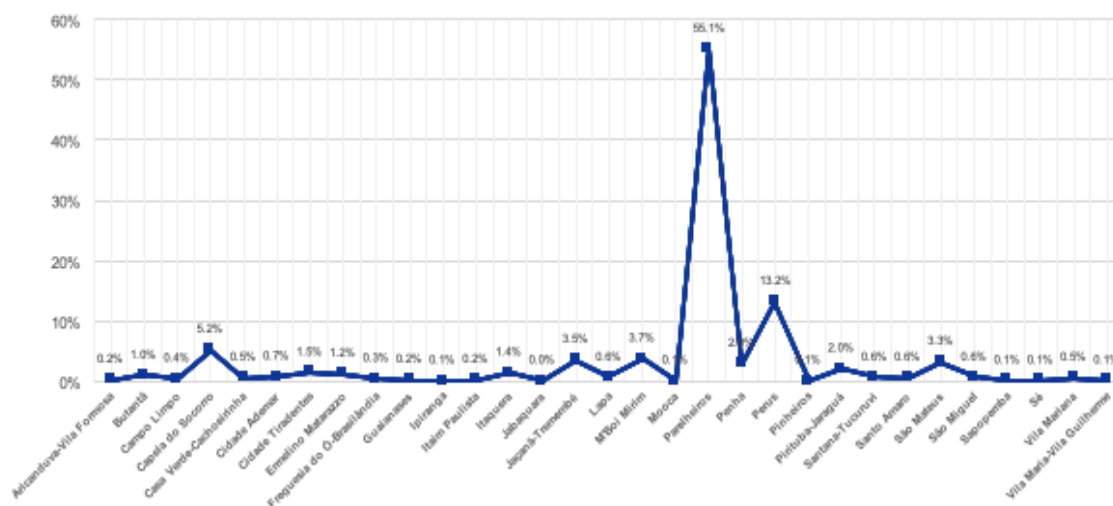
Tabela 80 - Distribuição territorial de ZEPAM, por Macroárea

Macroárea	Área (m ²)	% do Total
Macroárea de Estruturação Metropolitana	21.134.626,69	7,4%
Macroárea de Urbanização Consolidada	3.191.496,01	15,2%
Macroárea de Qualificação da Urbanização	3.038.293,08	8,4%
Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana	7.795.663,84	21,1%
Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	105.966.068,15	1,2%
Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	38.116.564,53	3,1%
Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável	18.451.981,23	42,3%
Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais	52.898.503,02	1,3%
Total	250.593.196,55	100,0%

Fonte: Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16).

As áreas demarcadas como ZEPAM estão presentes em todas Macroáreas, com predominância nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável (42,3%) e Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental (21,1%) e Macroárea de Urbanização Consolidada (15,2%). Os dados demonstram maior concentração destas áreas de proteção ambiental nas Macroáreas pertencentes à Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, bem como o destaque à presença de ZEPAM (uma vez que todos os parques existentes também foram classificados como ZEPAM) na Macroárea de Urbanização Consolidada.

Gráfico 59 - Distribuição territorial de ZEPAM por Subprefeitura



Fonte: Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16).

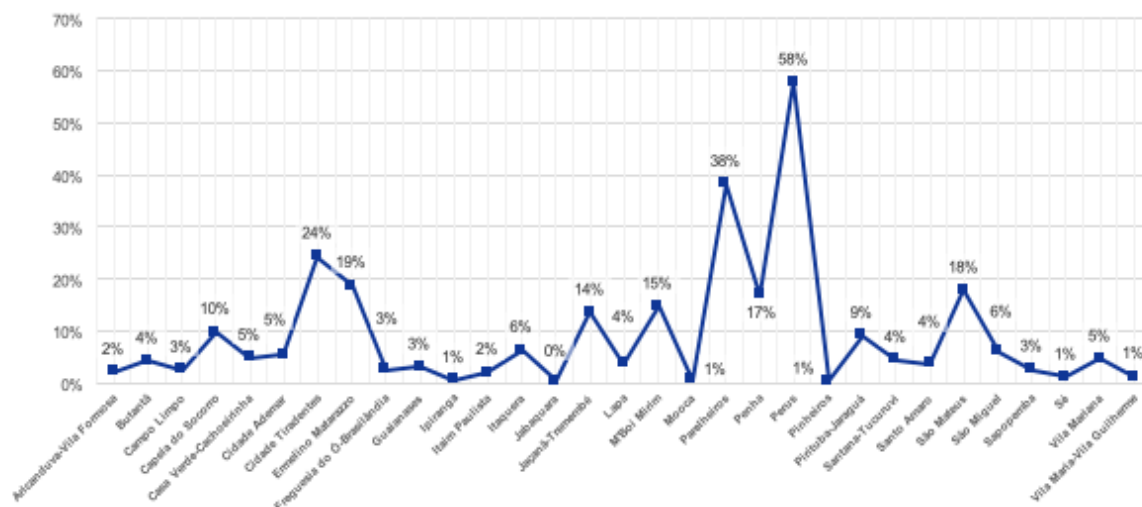
Descrição do gráfico

O Gráfico 59, de linha, apresenta a distribuição territorial da ZEPAM por Subprefeitura em porcentagem. A esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0% a 60%, no eixo horizontal inferior estão descritos os nomes das subprefeituras em ordem alfabética. A linha em azul demonstra o cruzamento da porcentagem no eixo vertical com o nome da subprefeitura no eixo horizontal.

Os dados do gráfico 59, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

SUBPREFEITURA	Distribuição territorial de ZEPAM por Subprefeitura
Aricanduva-Vila Formosa	0,2%
Butantã	1,0%
Campo Limpo	0,4%
Capela do Socorro	5,2%
Casa Verde-Cachoeirinha	0,5%
Cidade Ademar	0,7%
Cidade Tiradentes	1,5%
Ermelino Matarazzo	1,2%
Freguesia do Ó-Brásílândia	0,3%
Guaianases	0,2%
Ipiranga	0,1%
Itaim Paulista	0,2%
Itaquera	1,4%
Jabaquara	0,0%
Jaçanã-Tremembé	3,6%
Lapa	0,3%
M'Boi Mirim	3,7%
Mooca	0,1%
Parelheiros	56,1%
Penha	2,9%
Perus	13,2%
Pinheiros	0,1%
Pirituba-Jaraguá	2,0%
Santana-Tucuruvi	0,6%
Santo Amaro	0,6%
São Mateus	3,3%
São Miguel	0,6%
Sapopemba	0,1%
Sé	0,1%
Vila Mariana	0,5%
Vila Maria-Vila Guilherme	0,1%

Fonte: Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16).

Gráfico 60 - Relação entre áreas de ZEPAM e área da Subprefeitura

Fonte: Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16).

Descrição do gráfico

O Gráfico 60, de linha, apresenta a relação entre a área da ZEPAM e a área da subprefeitura por Subprefeitura em porcentagem. A esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0% a 70%, no eixo horizontal inferior estão descritos os nomes das subprefeituras em ordem alfabética. A linha em azul demonstra o cruzamento entre a porcentagem do eixo vertical com o nome da Subprefeitura no eixo horizontal.

Os dados do gráfico 60, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

SUBPREFEITURA	Relação entre áreas de ZEPAM e área da Subprefeitura
Aricanduva-Vila Formosa	2%
Butantã	4%
Campo Limpo	3%
Capela do Socorro	10%
Casa Verde-Cachoeirinha	5%
Cidade Ademar	5%
Cidade Tiradentes	24%
Ermelino Matarazzo	19%
Freguesia do Ó-Brásilândia	3%
Guaianases	3%
Ipiranga	1%
Itaim Paulista	2%
Itaquera	6%
Jabaquara	0%
Jaçanã-Tremembé	14%
Lapa	4%
M'Boi Mirim	15%
Mooca	1%
Parelheiros	38%
Penha	17%
Perus	58%
Pinheiros	1%
Pirituba-Jaraguá	9%
Santana-Tucuruvi	4%
Santo Amaro	4%
São Mateus	18%
São Miguel	6%
Sapopemba	3%
Sé	1%
Vila Mariana	5%
Vila Maria-Vila Guilherme	1%

Fonte: Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16).

As áreas demarcadas como ZEPAM estão presentes em todas as Subprefeituras, como é possível aferir no Gráfico 1, com predominância destacada na Subprefeitura de Parelheiros (55,1%), Perus (13,2%) e Capela do Socorro (5,2%). Por outro lado, no Gráfico 2 é apresentada a relação do quanto da área de cada Subprefeitura é ocupada por ZEPAM, por meio do qual é possível aferir como a maior parte das Subprefeituras, em média, possui uma baixa presença de áreas voltadas à proteção e conservação ambiental. Excetuando as três Subprefeituras que apresentam maior

concentração de ZEPAM (Parelheiros, Perus e Capela do Socorro) há uma presença média de apenas 6% do território das Subprefeituras ocupadas por ZEPAM.

Quanto a presença, interferência e ocupação antrópica nas áreas demarcadas como ZEPAM ao longo dos últimos anos, os dados dos gráficos, tabelas e mapa apresentados a seguir foram extraídos da Plataforma de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico, a partir do banco de dados sistematizado pela Prefeitura do Município de São Paulo com o histórico dos casos de empreendimentos licenciados em ZEPAM.

Por meio dos sistemas de licenciamento da Prefeitura é possível analisar um dos principais componentes que constituem as dinâmicas antrópicas passíveis de impactarem estas regiões. Por meio do Sistema Eletrônico de Construções (SLCe) foi registrada, no período de 2015 a 2019, a emissão de um único documento referente ao licenciamento edilício em ZEPAM: trata-se da emissão de um certificado de conclusão de Obras, para uma residência unifamiliar com 400m² de área construída, em 2017. Já por meio do Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações (SISACOE), no período de 2010 a 2020, foram registradas a emissão de 76 alvarás para áreas demarcadas como ZEPAM.

Tabela 81 - Distribuição da quantidade de alvarás emitidos em ZEPAM

Tipo de Alvará	Quantidade	% do Total
Alvará de autorização de evento ou funcionamento de local de reunião	45	59,2%
Alvará de edificação nova ou reforma	13	17,1%
Alvará de funcionamento de equipamento, tanques, bombas e afins	9	11,8%
Alvará de loteamento	4	5,3%
Outros	5	6,6%

Fonte: Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações (SISACOE).

Conforme presente na Tabela 81, destes 76 alvarás são objeto de interesse para o presente relatório apenas aqueles com o potencial de representar interferências

antrópicas significativas, por meio da implementação de novos empreendimentos. Assim, destacam-se apenas os alvarás de edificação nova ou reforma; e os alvarás de loteamento: juntos somam 17 alvarás, o que representa 22,4% do total de alvarás emitidos em ZEPAM. Trata-se, como esperado, de um montante quantitativo consideravelmente pequeno, tanto se considerarmos (i) o intervalo de anos que compreendido nestes dados (10 anos); (ii) o contingente espacial representando pelo total de área demarcada como ZEPAM (25 ha) no Município; (iii) ou ainda se considerarmos o total de licenciamentos realizados no Município²⁶.

Ressalta-se que 13 destes alvarás são de empreendimentos licenciados já com a vigência da atual Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16), e por estarem localizados em ZEPAM passam a respeitar parâmetros específicos de uso e ocupação do solo bastante restritivos à potenciais impactos antrópicos nestas áreas de proteção ambiental, a saber:

- Coeficiente de aproveitamento máximo = 0,1
- Taxa de ocupação máxima = 0,1
- Taxa de permeabilidade mínima = 0,9
- Gabarito máximo = 10 metros

Gráfico 61 - Quantidade de alvarás edilícios emitidos em ZEPAM



Fonte: Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações (SISACOE).

Descrição do gráfico

O Gráfico 61, de linha, apresenta a quantidade de alvarás edilícios emitidos em ZEPAM por ano. A esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 7, no eixo horizontal inferior estão descritos os anos de 2010 a 2020 e abaixo está o número de alvarás emitidos. A linha em azul demonstra o cruzamento entre a quantidade do eixo vertical com o ano no eixo horizontal.

Os dados do gráfico 61, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

ANO	QUANTIDADE DE ALVARÁS EDILÍCIOS EMITIDOS
2010	0
2011	1
2012	1
2013	0
2014	1
2015	1
2016	0
2017	3
2018	0
2019	6
2020	4

Fonte: Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações (SISACOE).

O Gráfico 61 apresenta a distribuição temporal desta quantidade de alvarás edilícios (alvarás de edificação novas ou reformas e alvarás de loteamento) emitidos em ZEPAM.

Tabela 82 - Distribuição de alvarás edilícios emitidos em ZEPAM, por Macroárea

Macroárea	Qtde.	% do Total
Macroárea de Estruturação Metropolitana	3	17,6%
Macroárea de Urbanização Consolidada	2	11,8%
Macroárea de Qualificação da Urbanização	2	11,8%
Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana	2	11,8%
Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	1	5,9%
Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	4	23,5%
Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável	1	5,9%
Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais	2	11,8%

Fonte: Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações (SISACOE).

Tabela 83 - Distribuição de alvarás edilícios emitidos em ZEPAM, por Subprefeitura

Subprefeitura	Quantidade	% do Total
Butantã	4	23,5%
Campo Limpo	2	11,8%
Capela do Socorro	1	5,9%
Ipiranga	1	5,9%
Jaçanã-Tremembé	1	5,9%
Parelheiros	1	5,9%
Perus	1	5,9%
Pirituba-Jaraguá	4	23,5%
Santo Amaro	2	11,8%

Fonte: Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações (SISACOE).

As Tabelas 82 e 83 apresentam a distribuição territorial desses alvarás emitidos. Por meio dos dados disponíveis é possível notar que se distribuem homoganeamente se considerarmos tanto as Macroáreas como as Subprefeituras como unidade territorial de análise: há ocorrências tanto nas regiões ao norte, oeste e sul do Município.

Dos 17 alvarás, 5 deles (29,4%) trata-se de áreas também demarcadas como ZEIS, o que permite um regramento de uso do solo diferente e contribui para maior intensificação de intervenções antrópicas em áreas de ZEPAM. Somados os 17 alvarás totalizam 610.056,93 m² de área de terreno licenciada e 273.252,71m² de área construída licenciada; ao passo que analisando apenas estes 5 alvarás que coincidem com áreas demarcadas como ZEIS totalizam 153.294,55 m² (25,1%) da área de terreno licenciada e 151.588,69 m² (55,5%) da área construída licenciada.

Tabela 84 - Distribuição de alvarás edilícios emitidos em ZEPAM, por categoria de uso

Categoria de Uso	Quantidade	% do Total
Uso residencial	9	52,9%
Uso não-residencial	4	23,5%
Uso misto	1	5,9%
Não se aplica ¹	3	17,6%

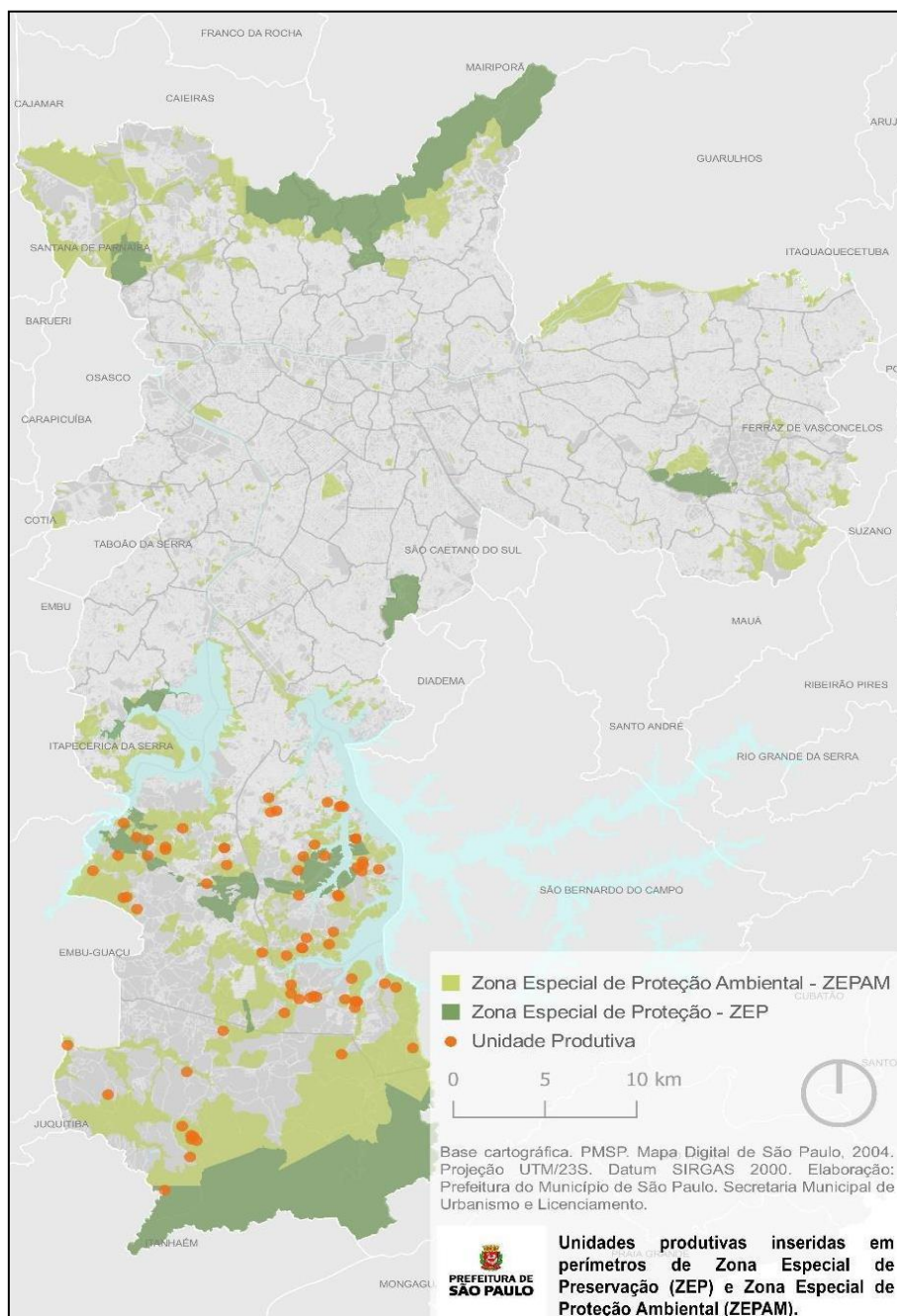
Fonte: Sistema de Administração do Código de Obras e Edificações (SISACOE).

1 Os casos tratados nesta tabela como "Não se aplica" referem-se aos alvarás de loteamento nos quais não foi identificada a categoria de uso do empreendimento a ser viabilizado no local.

Por meio da Tabela 84 é possível constatar que 52,9% destes alvarás emitidos se referem ao licenciamento de empreendimentos de uso residencial e 23,5% se referem a usos não residenciais.

Vinculado também às políticas públicas derivadas do Plano Diretor, a demarcação da Zona Rural (constituída por aproximadamente 37% de áreas grafadas como ZEPAM) visa fortalecer as potencialidades destas áreas produtoras de água, alimento e biodiversidade como área de usos sustentáveis, da preservação de ecossistemas naturais e de contenção da expansão urbana. Desde 2016 a Prefeitura – por meio da articulação entre várias secretarias, órgãos e parcerias – vem desenvolvendo o projeto “Ligue os Pontos”²⁷ como estratégia de desenvolvimento territorial sustentável para contribuir com o desenvolvimento local da Zona Rural Sul paulistana, colaborando para a proteção da área de mananciais e fortalecendo a cadeia de valor da agricultura e da alimentação dessa região de grande vulnerabilidade socioambiental e pressionada pelo avanço da expansão urbana.

Mapa 13 - Unidades de Produção Agropecuária em ZEPAM e ZEP - Zona Rural Sul



Fonte: Cadastro das Unidades de Produção Agropecuária da zona rural Sul da cidade de São Paulo. Prefeitura do Município de São Paulo.

Descrição do mapa

O mapa 13 apresenta o município de São Paulo com fundo cinza dividido em distritos e os municípios ao redor em cinza claro.

No município de São Paulo estão as seguintes representações: Zona Especial de proteção Ambiental – ZEPAM em verde claro; Zona Especial de Proteção – ZEP em verde escuro; e as Unidades de Produção Agropecuária em pontos na cor laranja na Zona Sul do município.

Destaca-se o cruzamento de 63 das 428 unidades de produção agropecuária em ZEPAM.

Fonte: Cadastro das Unidades de Produção Agropecuária da zona rural Sul da cidade de São Paulo. Prefeitura do Município de São Paulo

Neste contexto, em 2019 foi realizado, em parceria com o Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (CEBRAP), um novo cadastro das unidades de produção na Zona Rural sul da cidade (distritos de Grajaú, Parelheiros e Marsilac), com objetivo de constituir um banco de dados atualizado para propiciar estudos e a implementação de políticas públicas que fortaleçam a agricultura, a geração de renda e a preservação ambiental do Município²⁸. No total foram cadastradas 428 unidades de produção agrícola, sendo destas 63 (13,4%) em áreas grafadas como ZEPAM, como é possível aferir nas tabelas abaixo e no Mapa 13. Unidades de Produção Agropecuária em ZEPAM e ZEP – Zona Rural Sul.

Tabela 85 - Produção agropecuária da Zona Rural sul em ZEPAM

Cultura Produtiva Predominante	ZEPAM	
	Unidade de Produção Agropecuária (UPA)	%
Fruticultura	6	9,5%
Fruticultura e horticultura	1	1,6%
Fruticultura e ornamentais	2	3,2%
Horticultura	32	50,8%
Horticultura e fruticultura	2	3,2%
Horticultura, fruticultura e ornamentais	1	1,6%
Horticultura e ornamentais	3	4,8%
Leguminosas	1	1,6%
Ornamentais	6	9,5%
Produção animal	1	1,6%
Silvicultura	2	3,2%
Vegetação nativa	1	1,6%
Sem informação	5	7,9%
Total	63	100,00%

Fonte: Cadastro das Unidades de Produção Agropecuária da zona rural Sul da cidade de São Paulo.

Tabela 86 - Área produtiva agropecuária da Zona Rural sul em ZEPAM

Faixa de Área (ha)	ZEPAM	
	Unidade de Produção Agropecuária (UPA)	%
Menos que 0,5	28	44,4%
De 0,5 a 1,0	8	12,7%
De 1,0 a 5,0	17	27,0%
De 5,0 a 10,0	3	4,8%
De 10,0 a 20,0	3	4,8%
Mais que 20,0	4	6,3%
Total	63	100%

Fonte: Cadastro das Unidades de Produção Agropecuária da zona rural Sul da cidade de São Paulo.

Por meio das Tabelas 85 e 86 é possível aferir que a grande maioria dos produtores rurais localizados em áreas grafadas em ZEPAM na Zona Rural sul do Município têm como cultura produtiva predominante de suas áreas a produção de horticultura (seja de modo exclusivo ou combinado com outras culturas produtivas), com 39 Unidades de Produção Agropecuária (UPA), o que corresponde à 61% do total de unidades produtivas em ZEPAM desta região. Ainda é possível aferir que boa parte dos terrenos produtivos possui menos de 0,5 hectares, sendo que 53 UPAs possuem área até 5,0 hectares, correspondendo à 84% do total de unidades produtivas em ZEPAM da região.

Implementação dos parques municipais previstos no PDE 2014, demarcados como ZEPAM

O Plano Diretor, em seu Quadro 7, demarcou a relação de 168 áreas nas quais deverão ser implementados novos parques municipais (parques urbanos, parques lineares e parques naturais), distribuídos de forma equilibrada por todo o território do Município. Como mecanismo para garantir estas áreas como futuros parques o PDE e posteriormente a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16), demarcaram estas áreas como ZEPAM a fim de amparar sua finalidade de proteção e conservação ambiental, bem como aferir limites bastante restritos à ocupação de tais áreas, como citado anteriormente (limites de Coeficiente de Aproveitamento máximo, Taxa de Ocupação máxima, Taxa de Permeabilidade máxima e Gabarito máximo).

Contudo, houve equívocos na identificação da situação dos parques:

- 08 (oito) deles foram definidos como em implantação, mas já eram implantados;
- 04 (quatro) parques eram definidos como existentes, mas ainda estavam em implantação.

Dessa forma, havia efetivamente 164 áreas para implantação de parques no PDE em 2014.

Na tabela 87 a seguir, constam os 10 parques do Quadro 7 do PDE, que foram implantados. Destacam-se os Parques associados ao Rodoanel que foram definidos como existentes em 2014, mas que abriram ao público em 2020.

Tabela 87 - Parques Municipais Implantados (constantes no quadro 7 - PDE)

Parques Municipais Implantados	Ano de Inauguração	Área (m ²)	Distrito
Parque Clube do Chuvisco	2017	37.050,28	Campo Belo
Parque Linear Feitiço da Vila Fase 1	2015	38.239,29	Capão Redondo
Parque Chácara do Jockey	2016	146.089,27	Vila Sônia
Parque Paraisópolis (fase 2)	2021	11.048,36	Vila Andrade
Parque Natural Bororé (Rodoanel)*	2020	1.931.476,42	Grajaú
Parque Natural Varginha (Rodoanel)*	2020	4.209.829,15	Grajaú
Parque Natural Itaim (Rodoanel)*	2020	4.794.445,01	Parelheiros
Parque Jardim das Perdizes	2018	76.631,62	Barra Funda
Parque Natural Jaceguava (Rodoanel)*	2020	3.730.789,68	Parelheiros
Parque Alto da Boa Vista	2021	10.263,38	Santo Amaro

Fonte: Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA).

* Parques Parques que aparecem como existentes em 2014, porém com abertura ao público somente em 2020.

Ainda, encontra-se em análise na SVMA a utilização do instrumento da TDC para a implantação dos seguintes parques: 1) Parque Linear Itapaiúna, 2) Parque Urbano Vila Ema, 3) Parque Urbano São Lucas/Linhas Corrente, 4) Parque Urbano da Mooca e 5) Parque Urbano Vila Ester/Sítio Niasi Chofi.

Intersecção entre ZEPAM e os Planos Municipais Ambientais

Ainda, como parte dos desdobramentos do Plano Diretor e do Sistema Municipal de Planejamento, há a previsão de ser elaborado um conjunto de planos setoriais voltados à Política Ambiental do Município, com o propósito de diagnosticar,

detalhar, estabelecer linhas de ação, metas, indicadores e qualificar diferentes aspectos da dimensão ambiental de São Paulo. Conforme determinado no PDE 2014 foram elaborados o Plano Municipal de Mata Atlântica (PMMA), o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PMSA), o Plano Municipal de Arborização Urbana (PMAU) e está em fase final de elaboração o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL). Assim, ainda que tratem de temáticas diferentes e que cada plano tenha seus propósitos particulares, é pertinente analisar o reatamento territorial dos mesmos, acompanhadas de potenciais intersecções e articulações que os mesmos apresentam em relação às áreas demarcadas como ZEPAM no Município.

Intersecção entre ZEPAM e o Plano Municipal de Mata Atlântica (PMMA)

Instituído pela Lei da Mata Atlântica (Lei Federal nº 11.428/2006), elaborado em 2017²⁹ e aprovado por meio da Resolução nº 186/CADES/2017, o Plano Municipal de Mata Atlântica (PMMA) é um instrumento legal que possibilita que os municípios atuem de forma proativa na conservação e recuperação da vegetação nativa da Mata Atlântica. O Plano aponta ações prioritárias e áreas para a conservação, manejo, fiscalização e recuperação da vegetação nativa e da biodiversidade da Mata Atlântica, baseando-se no mapeamento de remanescentes existentes na cidade de São Paulo. O mapeamento dos remanescentes de Mata Atlântica no Município de São Paulo foi um dos produtos do PMMA de São Paulo, integrante do diagnóstico da situação atual da Mata Atlântica.

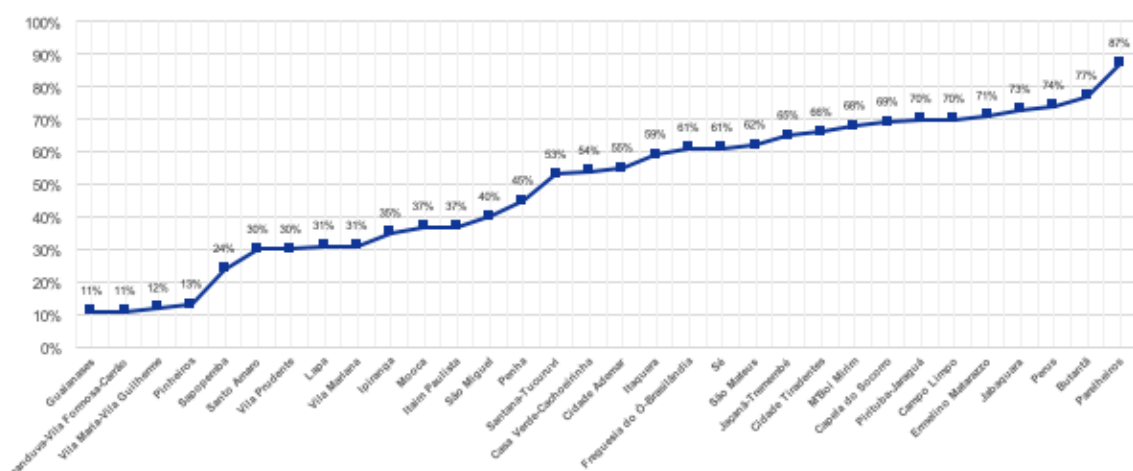
Por meio deste mapeamento foi possível diagnosticar aproximadamente 75% do total de áreas grafadas como ZEPAM no Município (250.593.196,55 m²) que possuem remanescentes de Mata Atlântica e que dentre as fisionomias mapeadas àquelas com maior presença é Mata Ombrófila Densa e Bosque Heterogêneo, conforme apresentado na Tabela 88.

Tabela 88 - Quantificação de remanescentes de Mata Atlântica inseridos em ZEPAM

Fisionomia	Área (m ²)	% do Total
Bosque Heterogêneo	31.485.296,67	16,71%
Campo Alto Montano	35.049,26	0,02%
Campos Gerais	9.107.006,80	4,83%
Campo de Várzea e Vegetação Aquática	11.099.000,32	5,89%
Mato de Várzea	4.902.842,72	2,60%
Mata Ombrófila Densa	131.778.476,85	69,94%
Total	188.407.672,62	100,00%

Fonte: Divisão de Monitoramento do Uso do Solo. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento Urbano (SMUL). Prefeitura do Município de São Paulo.

Quanto à distribuição territorial destes remanescentes de Mata Atlântica é possível notar, por meio do Gráfico 62, que há uma alta taxa de remanescentes de Mata Atlântica em ZEPAM nas Subprefeitura de Parelheiros com 87%, seguida por Butantã e Perus, com 77% e 74%; ao passo que Guaianases e Aricanduva-Vila Formosa-Carrão são as Subprefeituras com menor índice de remanescentes de mata atlântica em ZEPAM com 11% de presença.

Gráfico 62 - Presença de Mata Atlântica em ZEPAM por Subprefeitura

Fonte: Plano Municipal de Mata Atlântica (PMMA) e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/16).

Descrição do gráfico

O Gráfico 62, de linha, apresenta em porcentagem a presença de Mata Atlântica em ZEPAM por Subprefeitura. A esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0% a 100%, no eixo horizontal inferior estão descritos os nomes das subprefeituras em ordem crescente de porcentagem. A linha em azul demonstra o cruzamento entre a porcentagem do eixo vertical com o nome da Subprefeitura no eixo horizontal.

Os dados do gráfico 62, em valores absolutos estão na tabela a seguir:

SUBPREFEITURA	Presença de Mata Atlântica em ZEPAM por Subprefeitura
Aricanduva-Vila Formosa	11%
Guaianases	11%
Vila Maria-Vila Guilherme	12%
Pinheiros	13%
Sapopemba	24%
Santo Amaro	30%
Vila Prudente	30%
Lapa	31%
Vila Mariana	31%
Ipiranga	36%
Itaim Paulista	37%
Mooca	37%
São Miguel	40%
Penha	45%
Santana-Tucuruvi	53%
Casa Verde-Cachoeirinha	54%
Cidade Ademar	55%
Itaquera	59%
Freguesia do Ó-Brásilandia	61%
Sé	61%
São Mateus	62%
Jaçanã-Tremembé	65%
Cidade Tiradentes	66%
M'Boi Mirim	68%
Capela do Socorro	69%
Campo Limpo	70%
Pirituba-Jaraguá	70%
Ermelino Matarazzo	71%
Jabaquara	73%
Perus	74%
Butantã	77%

Parelheiros	87%
-------------	-----

Assim, por meio dos dados disponibilizados no mapeamento de remanescentes de Mata Atlântica é possível aferir a importância que as áreas demarcadas como ZEPAM representam para a conservação e manutenção das significativas porções de Mata Atlântica ainda existentes no Município. Neste contexto, o PMMA contribui para reforçar a leitura da importância das áreas demarcadas como ZEPAM serem objeto de políticas públicas e recursos voltados para promoção da conservação e proteção do patrimônio ambiental.

Intersecção entre ZEPAM e o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PMSA)

Elaborado em 2019³⁰ e aprovado por meio da Resolução CADES 202/19 o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PMSA) visa promover e incentivar políticas públicas e iniciativas para a conservação e recuperação das áreas prestadoras de serviços ambientais do município de São Paulo. Sua elaboração estava prevista no Plano Diretor³¹ e é condição prévia para a regulamentação e aplicação do instrumento Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA). O PMSA conforme definido em seu conteúdo "fornece as diretrizes para a conservação e recuperação das áreas prestadoras de serviços ambientais, incentivando a prática de atividades de proteção e uso sustentável da biodiversidade, dos remanescentes florestais da Mata Atlântica, dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, da qualidade do ar, da ciclagem de nutrientes do solo e da regulação do clima, dentre outros serviços que a natureza oferece à cidade, tanto em suas áreas rurais como urbanas."³²

Quanto à sua intersecção deste plano com ZEPAM é identificado que as mesmas se enquadram como "Áreas prioritárias para conservação e recuperação", e assim, estas áreas deverão ser consideradas prioritárias para destinação de recursos com

objetivo de viabilizar a implantação de políticas públicas e instrumentos adequados, para viabilizar as linhas de ações estratégicas definidas no PMSA, a saber:

- Fortalecimento da agricultura sustentável
- Instrumentos e incentivos econômicos, financeiros e tributários
- Revisão e adequação da legislação
- Fortalecimento da gestão de áreas protegidas
- Conservação e restauração da biodiversidade
- Fortalecimento do manejo sustentável
- Fortalecimento de ações previstas no Plano Municipal de Mata Atlântica

Intersecção entre ZEPAM e o Plano Municipal de Arborização Urbana (PMAU)

Elaborado em 2020, o Plano Municipal de Arborização Urbana visa instituir a gestão de planejamento, implantação e manejo da arborização no Município, promovendo a integração institucional e instrumental para manutenção e qualificação da arborização municipal. A elaboração do PMAU estava prevista no Plano Diretor³³ e em seu conteúdo é apresentado um diagnóstico sobre a situação atual da arborização no Município e um Plano de Ação a ser implementado ao longo de vinte anos, acompanhado de indicadores de monitoramento, que permitirá que sejam atingidos seus objetivos específicos como: ampliar e qualificar a cobertura arbórea do Município; disseminar informações a seu respeito; conferir excelência ao plantio e ao manejo da arborização; bem como ampliar e integrar a participação social na arborização.

Ainda que o PMAU verse sobre gestão e qualificação da arborização dos parques municipais não há em seu conteúdo menções explícitas à políticas públicas ou mecanismos específicos voltados para as áreas demarcadas como ZEPAM.

Intersecção entre ZEPAM e o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL)

Em processo final de elaboração³⁴ o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL) é uma das ações estratégicas previstas no PDE para organizar e implementar o Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), constituído pelo conjunto de áreas enquadradas nas diversas categorias protegidas pela legislação ambiental, de terras indígenas, de áreas prestadoras de serviços ambientais, das diversas tipologias de parques de logradouros públicos, de espaços vegetados e de espaços não ocupados por edificações coberta, de propriedade pública ou particular. Dentre os principais objetivos do PLANPAVEL está a definição de uma política de gestão e provisão de áreas verdes e espaços livres públicos e de uma política de proteção do patrimônio ambiental inserido no município, que se conecta com significativos remanescentes de vegetação da Região Metropolitana de São Paulo.

Também como parte dos desdobramentos do Plano Diretor, os Instrumentos de Política Urbana e Gestão Ambiental constituem-se como meio para efetivação dos princípios e objetivos deste PDE. Assim, a seguir são apresentados aqueles instrumentos que em sua aplicação tiveram intersecção com as ações e políticas públicas voltadas para as áreas demarcadas como ZEPAM.

Intersecção entre ZEPAM com a ocorrência de EIA/RIMA

Tabela 89 - Ocorrências de EIA/RIMA em ZEPAM e ZEP

EIA/RIMA	Finalidade	Intersecção
Obras para controle de inundações da Bacia do Córrego Tremembé ¹	SD	Sobrepõe parcialmente a um perímetro de ZEP
Operação Urbana Consorciada Água Espreada ²	IORU	Engloba três perímetros de ZEPAM
Operação Urbana Consorciada Faria Lima ²	IORU	Engloba dois perímetros de ZEPAM
Operação Urbana Consorciada Água Branca ²	IORU	Engloba um perímetro de ZEPAM
Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí ²	IORU	Engloba três perímetros de ZEPAM
Complexo Viário Sudoeste-Sudeste	SV	Engloba um perímetro de ZEPAM
Reserva Raposo Tavares	EI	Sobrepõe parcialmente a um perímetro de ZEPAM
Corredor Eixo Rio Bonito	SM	Sobrepõe parcialmente a um perímetro de ZEPAM
Corredores e Terminais de Ônibus – Região Sul 1	SM	Sobrepõe parcialmente a um perímetro de ZEPAM
Prolongamento da Avenida Carlos Caldeira Filho - corredor de ônibus - canalização do Córrego Água dos Brancos	SD; SV; SM	Sobrepõe parcialmente a um perímetro de ZEPAM
Córrego Morro do S	SD	Sobrepõe parcialmente a um perímetro de ZEPAM
Projeto Pirajussara	SD	Sobrepõe parcialmente a um perímetro de ZEPAM

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo.

Legenda:

SD: Sistema de Drenagem

IORU: Instrumento de Ordenamento e Reestruturação Urbana

SV: Sistema Viário

EI: Empreendimento imobiliário

SM: Sistema de Mobilidade

Notas:

1. A obra engloba a construção de reservatórios de amortecimento de cheia e canalização de trechos de córregos. Dentro da ZEP foi licenciado o uso do lago existente como reservatório de amortecimento de cheias.

2. Os perímetros correspondem a parques urbanos dentro do perímetro da OUC.

Foram identificados doze casos de intersecção entre o licenciamento de empreendimentos com EIA/RIMA e áreas demarcadas como ZEPAM ou ZEP. Acima estão destacados os casos em que houve esta sobreposição.

Assim, é possível notar como não foram muitos os casos de ocorrência desta sobreposição, do licenciamento de grandes empreendimentos com potenciais impactos urbanos e ambientais em áreas de proteção ambiental. Destaca-se que destes doze casos, em quatro deles (33,3%) referem-se à Operações Urbanas Consorciadas, e os perímetros em ZEPAM no caso são parques urbanos contidos dentro da área do referido projeto e parte de suas políticas de reestruturação urbana; outros seis casos (50%) referem-se à projetos e Obras de considerável impacto urbano e ambiental, mas que apenas se sobrepõem parcialmente a um perímetro de ZEPAM.

Intersecção entre ZEPAM e a ocorrência de Transferência do Direito de Construir (TDC)

A possibilidade de intersecção entre TDC e ZEPAM está amparada na legislação desde 2004, por meio da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 13.885/2004) e foi amparada no atual Plano Diretor, por meio do qual é permitida a utilização da TDC por imóveis de interesse ambiental de propriedade particular.

A legislação prevê duas possibilidades de imóveis enquadrados como ZEPAM utilizarem a TDC: no caso de imóveis identificados como parques planejados (de acordo com o Quadro 7 do Plano Diretor) é permitido a possibilidade do particular doar o terreno à Prefeitura (para que a mesma viabilize o parque planejado) e em troca o particular obtém a declaração do potencial construtivo referente à área (podendo comercializá-lo ou utilizado em outro local da cidade); e no caso de imóveis enquadrados como ZEPAM situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana – e que não estão identificados como parques planejados –, é permitida a opção do particular obter a declaração do potencial construtivo referente

à área (podendo comercializá-lo ou utilizá-lo em outro local da cidade) mediante o estabelecimento de um Termo de Compromisso com a Prefeitura, no qual cabe ao proprietário a zelar pelas características que tornaram o imóvel de interesse ambiental (sendo exigido ao proprietário que seja mantido um uso do imóvel compatível às condicionantes ambientais, a manutenção de áreas permeáveis e de maciços arbóreos, bem como o desenvolvimento sustentável entre outros aspectos).

Quadro 9 - Ocorrências de TDC em ZEPAM

Denominação do Imóvel	Subprefeitura	Modalidade TDC	Status
Parque Augusta	Sé	Com doação de terreno	Doação do terreno realizada em 2019. O parque está em estágio final de implementação, com inauguração prevista em 2021.
São Paulo Golf Club	Santo Amaro	Sem doação de terreno	Em 2010 obteve a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência (111.021,81 m ²). Realizou a transferência de parte deste potencial em 2017 e 2018 (44.643,39 m ²).

Fonte: Divisão de Monitoramento do Uso do Solo. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento Urbano (SMUL). Prefeitura do Município de São Paulo.

Conforme disposto no Quadro 9, foram identificados apenas dois casos de intersecção entre a aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir (TDC) e áreas demarcadas como ZEPAM: um caso em cada modalidade (com doação e sem doação). Este fato demonstra como, apesar do potencial da combinação destes instrumentos urbanísticos para contribuir para proteção e qualificação ambiental do Município, bem como viabilizar novos parques urbanos, ainda tem sido utilizado em raríssimas ocasiões.

Importante ressaltar também que o caso do Parque Augusta possui uma excepcionalidade, pois deriva de uma particularidade desde 2013 a respeito da propriedade e destinação desta área, envolvendo esferas jurídicas, e tendo sido a TDC como um dos recursos envolvidos para viabilizar um desfecho.

No capítulo que trata especificamente do instrumento TDC consta a análise sobre os dados de sua aplicação nos dois casos mencionados com demarcação em ZEPAM: São Paulo Golf Clube e Parque Augusta.

Referências:

São Paulo, Cidade. Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente. Relatório sobre as Zonas Especiais de Proteção Ambiental para o monitoramento da implementação do Plano Diretor Estratégico, São Paulo, 2016.

Diante do exposto é importante ressaltar que a ZEPAM vem cumprindo os seus propósitos urbanos e ambientais. Destaca-se, contudo, que é prioritário o avanço na implementação dos parques previstos no quadro 7, sobretudo por meio da alocação de recursos orçamentários, mas também pela viabilização de mecanismos definidos no PDE pouco aplicados até o presente momento e que, por isso, merecem destaque na presente revisão intermediária: o Fundo Municipal de Parques e a Transferência do Direito de Construir (TDC) em ZEPAM.

Ações Prioritárias no Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres

As ações prioritárias analisadas do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres estabelecidas no PDE são:

(Art. 288 - I). Implantar os parques propostos no Quadro 7 desta lei.

Ação Prioritária em andamento. Ao longo do período analisado (2014-2021), foram identificados alguns equívocos na identificação da situação de alguns parques no quadro 7, são eles: 08 (oito) foram definidos como em implantação, mas já eram implantados e 04 (quatro) parques eram definidos como existentes, mas só abriram ao público em 2020.

Além desses 04 parques, foram implantados mais 06 parques do quadro 7 entre 2015 e 2021. Ainda, foram implantados nesse período mais 04 parques não previstos no PDE. Totalizando 14 parques implantados.

Na SVMA encontram-se em análise os seguintes parques para implantação a partir do instrumento TDC: 1) Parque Linear Itapaiúna, 2) Parque Urbano Vila Ema, 3) Parque Urbano São Lucas/Linhas Corrente, 4) Parque Urbano da Mooca e 5) Parque Urbano Vila Ester/Sítio Niasi Chofi.

Vale ressaltar que os seguintes parques definidos como existentes no Quadro 7 do PDE, mudaram de destinação ou de administração ou foram fechados para acesso ao público:

Quadro 10 - Parques existentes no PDE 2014 que mudaram de destinação

Código PDE	Nome	Destino
SA_03	Invernada	CDC
PI_05	Victor Civitta	Praça
MP_03	Várzea do Tietê – Núcleo Antônio Arnaldo / Vila Jacuí	SIMA (Estado)*

Fonte: Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

*Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente do Estado de São Paulo.

Quadro 11 - Parques que constavam como existente no PDE 2014 mas não foram implantados ou foram fechados ao público

Código PDE	Nome	Fechado
MP_06	Jardim Primavera	Fechado
CS_29	Laguinho – Jacques Cousteau	Fechado
VB_04	Taboão	Não Implantado

Fonte: Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

(Art. 288 - II). Elaborar o Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres e estruturar o Sistema de Áreas Protegidas e Áreas Verdes e Espaços Livres.

Ação Prioritária em andamento. O Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL) encontra-se em fase final de elaboração, já

tendo sido realizadas inclusive etapas de consulta pública. A previsão é que seja concluído ainda em 2021.

(Art. 288 - III). Elaborar o Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais.

Ação Prioritária realizada. O Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PMSA) foi elaborado em 2019 e aprovado por meio da Resolução nº202/CADES/2019.

Disponível em [link externo do site do Lique os Pontos](#).

(Art. 288 - IV) Elaborar o Plano Municipal de Arborização Urbana.

Ação Prioritária realizada. O Plano Municipal de Arborização Urbana (PMAU) foi elaborado e publicado em 2020.

Disponível em [link externo da SVMA](#).

(Art. 288 - V). Elaborar o Plano Municipal da Mata Atlântica.

Ação Prioritária realizada. O Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA) foi elaborado em 2017 e aprovado por meio da Resolução nº186/CADES/2017.

Disponível em [link externo da SVMA](#).

(Art. 288 – VII). Rever o Zoneamento Geoambiental da APA Municipal do Capivari-Monos para adequá-lo ao disposto nesta lei.

Ação Prioritária em andamento. A revisão do Zoneamento Geoambiental está contemplada no Projeto de Revisão do Plano de Manejo da APA Capivari-Monos, submetida ao Fundo Estadual de Recursos Hídricos (FEHIDRO) em 2020 e

recusada, teve adiada previsão para ser iniciada em 2021 após finalizada as tratativas para celebração de contrato entre as partes e posterior contratação de empresa especializada para sua elaboração.

Mais informações disponíveis nos Processos Administrativos SEI:

[6027.2021/0001961-0](#), [6027.2021/0002350-1](#) e [6027.2021/0002910-0](#).

(Art. 288 - VIII). Elaborar o Plano de Manejo e o Zoneamento da APA Municipal Bororé-Colônia.

Ação Prioritária concluída em 19/05/2021, data de lançamento do Plano de Manejo, que inclui a caracterização, o Zoneamento Ambiental da APA Municipal Bororé-Colônia e seus quatro programas de gestão. Prazo de vigência do contrato: 31 de março de 2021.

Mais informações disponíveis no Processo Administrativo SEI: [6027.2017/0000575-1](#).

(Art. 288 - IX). Criar unidade de conservação de uso sustentável, preferencialmente APA, na porção mais preservada da bacia do Guarapiranga, ressalvada a implantação de Obras, empreendimentos e infraestruturas de utilidade pública.

Ação Prioritária em andamento. A Prefeitura já elaborou minuta de decreto para criação da Unidade de Conservação (UC) pretendida. A criação desta nova Unidade de Conservação irá proteger importante área entre as APA Capivari-Monos e APA Bororé-Colônia, na Zona Sul, bem como fortalecer a implantação do Corredor Ecológico Sul da Mata Atlântica previsto no Plano Municipal de Mata Atlântica, além de outras Unidades de Conservação que venham a ser criadas.

Mais informações disponíveis no Processo Administrativo SEI: [6027.2020/0013047-0](#).

(Art. 288 - X). Implantar os Planos de Manejo e Conselhos Consultivos dos Parques Naturais Municipais.

Quadro 12 - Planos de Manejo dos Parques Naturais Municipais

Parques Naturais Municipais	Status	Descrição
Parque Natural Municipal Fazenda do Carmo	Feito	Publicação IPÊ/SVMA, 2014. Disponível em link externo .
Parque Natural Municipal Cratera de Colônia	Feito	Portaria 116/SMA-G/2012. Disponível em link externo .
Parque Natural Municipal Jaceguava	Em andamento	Em processo de avaliação da versão do Plano de Manejo apresentada pela DERSA/USP. Mais informações disponíveis nos Processos Administrativos SEI: 6027.2020/0007129-6 e 6027.2020/0004673-9 .
Parque Natural Municipal Itaim	Em andamento	Em processo de avaliação da versão do Plano de Manejo apresentada pela DERSA/USP. Mais informações disponíveis nos Processos Administrativos SEI: 6027.2020/0007129-6 e 6027.2020/0004673-9 .
Parque Natural Municipal Varginha	Em andamento	Em processo de avaliação da versão do Plano de Manejo apresentada pela DERSA/USP. Mais informações disponíveis nos Processos Administrativos SEI: 6027.2020/0007129-6 e 6027.2020/0004673-9 .
Parque Natural Municipal Bororé	Em andamento	Em processo de avaliação da versão do Plano de Manejo apresentada pela DERSA/USP. Mais informações disponíveis nos Processos Administrativos SEI: 6027.2020/0007129-6 e 6027.2020/0004673-9 .
Parque Natural Municipal Cabeceiras do Aricanduva	Não realizado	O Parque encontra-se em processo de implantação
Refúgio de Vida Silvestre Anhanguera	Não realizado	A Unidade de Conservação foi implantada recentemente (2020)

Fonte: Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA). Prefeitura do Município de São Paulo.

Quadro 13 - Conselhos Consultivos dos Parques Naturais Municipais

Parques Naturais Municipais	Status	Descrição
Parque Natural Municipal Fazenda do Carmo	Feito	Conselho Consultivo criado em maio de 2016
Parque Natural Municipal Jaceguava	Em andamento	Proposta de Decreto criando o Conselho Consultivo está em fase final de aprovação. Mais informações disponíveis no Processo Administrativo SEI: 6027.2019/0003800-9
Parque Natural Municipal Cratera de Colônia	Não realizado	A criação do Conselho Consultivo consta no Plano de Metas 2021
Parque Natural Municipal Itaim	Não realizado	A criação do Conselho Consultivo consta no Plano de Metas 2021
Parque Natural Municipal Varginha	Não realizado	A criação do Conselho Consultivo consta no Plano de Metas 2021
Parque Natural Municipal Bororé	Não realizado	A criação do Conselho Consultivo consta no Plano de Metas 2021
Parque Natural Municipal Cabeceiras do Aricanduva	Não realizado	O Parque encontra-se em processo de implantação
Refúgio de Vida Silvestre Anhanguera	Não realizado	A Unidade de Conservação foi implantada recentemente, em 2020

Fonte: Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA). Prefeitura do Município de São Paulo.

POLÍTICA DE HABITAÇÃO SOCIAL

A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico são orientados por uma série de diretrizes, dentre as quais, destacamos o “incentivo à produção de Habitação de Interesse Social, de equipamentos sociais e culturais e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes”. Tem como um de seus objetivos “reservar glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, em quantidade suficiente para atender ao déficit acumulado e às necessidades futuras de habitação social”.

O incentivo à produção de habitação de interesse social (HIS) e a melhoria das condições habitacionais da população de baixa renda constitui uma das diretrizes do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/14). No capítulo que trata da Política de Habitação Social, o PDE destaca entre seus objetivos: assegurar o direito à moradia digna como direito social; reduzir o déficit habitacional; reduzir as moradias inadequadas; reduzir os impactos de assentamentos precários sobre as áreas de proteção ambiental.

O PDE 2014 estabelece que programas, ações e investimentos, públicos e privados em habitação devem ser orientados pelas seguintes diretrizes:

- Priorizar a população de baixa renda;
- Priorizar o atendimento à população residente em áreas insalubres, áreas de risco e áreas de preservação;
- Promover a urbanização de assentamentos precários do ponto de vista urbanístico e ambiental, prevendo o atendimento habitacional, preferencialmente no mesmo local, em caso de necessidade das Obras previstas no Plano de Urbanização para ZEIS 1;
- Promover a regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental, entre outras, de assentamentos precários e irregulares, como favelas, conjuntos

habitacionais públicos irregulares, cortiços e loteamentos irregulares, inclusive com o reconhecimento e regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos locais;

- Diversificar os programas e os agentes promotores da política de HIS, de acordo com as características diferenciadas da demanda;
- Promover a produção de novas habitações de interesse social nas ZEIS 2, 4 e em áreas vazias e subutilizadas com prioridade para as famílias que integram a faixa 1 (HIS 1), por meio da constituição de um parque público de habitação, do incentivo à produção privada e da ampliação de convênios e parcerias;
- Promover a reabilitação de edifícios vazios ou subutilizados em áreas centrais, em centralidades dotadas de infraestrutura e nas ZEIS 3, destinando-os aos programas de locação social e cessão de posse; estimular a produção de habitação do mercado popular, em especial nas ZEIS 5;
- Promover soluções habitacionais adequadas e definitivas para a população de baixa renda que forem realocadas dos seus locais de moradia em razão da necessidade de recuperação e proteção ambiental, da existência de riscos geológicos e hidrológicos e da execução de Obras públicas, preferencialmente no mesmo distrito ou na mesma Subprefeitura, com a participação das famílias no processo de decisão;
- Priorizar a provisão de habitação social em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, evitando sua instalação em unidades de conservação, áreas de proteção ambiental, áreas de proteção a mananciais e áreas enquadradas como ZEPAM em função de suas características de cobertura vegetal, recursos hídricos e fragilidade geotécnica;
- Garantir que as realocações de moradores somente ocorram quando indispensáveis às finalidades públicas motivadoras da medida, sendo realizadas por intermédio de procedimentos públicos, isonômicos e democráticos, observando-se os princípios e objetivos definidos nesta lei;

- Promover o atendimento habitacional na forma de prestação de serviço social e público às famílias em condições de vulnerabilidade ou risco social, incluindo as pessoas que ocupam logradouros e praças públicas;
- Considerar as condicionantes ambientais nas intervenções habitacionais, com a articulação entre urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários em programas de saneamento ambiental integrado, por meio dos perímetros de ação integrada;
- Incentivar a adoção de tecnologias socioambientais, em especial as relacionadas ao uso de energia solar, gás natural e ao manejo da água e dos resíduos sólidos e à agricultura urbana, na produção de Habitação de Interesse Social e na urbanização de assentamentos precários;
- Apoiar a produção social da moradia por intermédio de fomento às associações, cooperativas e demais entidades que atuam na produção social da moradia; fortalecer e aprimorar os canais de participação já instituídos, como o Conselho Municipal de Habitação, os Conselhos Gestores das Zonas Especiais de Interesse Social e as Conferências Municipais de Habitação;
- Promover ações de pós-ocupação e acompanhamento das famílias nos novos assentamentos habitacionais;
- Adotar cota de unidades habitacionais destinadas ao atendimento exclusivamente para setores vulneráveis da população, idosos e pessoas com deficiência.

Para enfrentar a falta de moradia adequada e bem localizada na cidade, o Plano Diretor duplicou a área demarcada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), voltada à produção de moradia social.

Vários instrumentos foram definidos no PDE para financiamento da Política Habitacional, como:

- Cota de Solidariedade: todo empreendimento maior que 20.000 m² deve doar o correspondente a 10% de sua área construída para produção de HIS ou

aquisição de terrenos. Como contrapartida, estes 10% não serão considerados área computável.

- FUNDURB: Mínimo de 30% dos recursos arrecadados devem ser destinados à promoção de moradia social e subsídio para programas habitacionais.
- Operações Urbanas Consorciadas (OUC): Mínimo de 25% dos recursos arrecadados serão destinados à promoção de habitação de interesse social, especialmente para aquisição de glebas e lotes.

Para viabilizar o licenciamento de empreendimentos de novas unidades habitacionais, o poder público e incorporadoras utilizaram dos recursos do Minha Casa Minha Vida (PMCMV), programa do governo federal direcionado a enfrentar o déficit habitacional das cidades Brasileiras, reformulado pelo governo federal e atualmente denominado Programa Casa Verde Amarela.

A Política de Habitação Social decorrente da entrada em vigor da Lei Municipal nº 16.050/2014 é aqui entendida como o resultado da aplicação de um conjunto de instrumentos que resumimos na produção (tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada) de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Mercado Popular (HMP), dentro e fora das ZEIS, incentivada pelo plano; a aplicação da Cota de Solidariedade; a destinação de parte dos investimentos do FUNDURB e das OUCs em habitação social, assim como as ações de regularização fundiária.

Na Plataforma de Monitoramento do PDE estão disponibilizados informações, indicadores e bancos de dados referentes à Cota de Solidariedade; Regularização Fundiária; Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Sobre ZEIS, a Plataforma de Monitoramento conta com os seguintes bancos de dados: Empreendimentos Licenciados em ZEIS (SISACOE)³⁵; Empreendimentos Licenciados com HIS e HMP fora de ZEIS (SISACOE).

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

A Habitação de Interesse Social (HIS) corresponde àquela destinada a família com renda igual ou inferior a 6 salários-mínimos, de promoção pública ou privada, conveniada ao Poder Público; sendo dividida em HIS 1, voltada às famílias com renda igual ou inferior à 3 salários-mínimos, e HIS 2, voltada às famílias com renda entre 3 e 6 salários-mínimos.

A Habitação de Mercado Popular (HMP) corresponde àquela destinada à família com renda entre 6 e 10 salários mínimos, de promoção privada.

Os Empreendimentos de Interesse Social (EHIS) correspondem a uma edificação ou a um conjunto de edificações HIS, podendo incluir o parcelamento do solo, e neste caso será aprovado na modalidade de Plano Integrado.

Ações prioritárias na Habitação Social

O PDE em seu artigo 293 estabelece as seguintes ações prioritárias na Habitação:

I - revisar o Plano Municipal de Habitação vigente, com base em processos participativos, no prazo de 12 (doze) meses, contados do início da vigência desta lei e promover sua revisão, no mínimo, a cada 4 (quatro) anos;

O Plano Municipal de Habitação foi revisado em 2016 e deu origem ao Projeto de Lei nº 619/16, ainda em tramitação na Câmara Municipal.

II - executar o Programa de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários;

No Plano Municipal de Habitação – PL 619/16 a estimativa de demanda por intervenções no território é para 740.239 domicílios. De acordo com relatório enviado por SEHAB, no período de 2017 a 2020, foram beneficiadas 14.931 famílias moradoras de assentamentos localizados em áreas públicas.

III - executar o Programa de Recuperação e Preservação de Mananciais;

O PL619/16 não destacou a demanda localizada em habitações precárias localizadas em áreas de mananciais. Em 2010, o total de domicílios em favelas e loteamentos irregulares em áreas de mananciais, considerando as bacias Guarapiranga e Billings era 171.771. De acordo com o relatório enviado por SEHAB, no período de 2017-2020 foram atendidas 9.391 famílias.

IV - executar o Programa de Provisão Habitacional;

O PL 619/16 estimou a demanda por novas unidades habitacionais em 368.731 unidades. No período de 2017 a 2020 foram entregues por SEHAB para demanda fechada, isto é, para a população de baixa renda que fora realocada dos seus locais de moradia, 11.854 unidades habitacionais, de acordo com relatório enviado por SEHAB. Por outro lado, foram licenciadas no período de 2014 a 2019, de acordo com a Plataforma de Monitoramento do PDE, 136.079 unidades habitacionais classificadas como HIS e 80.190 unidades habitacionais classificadas como HMP. Além da Demanda Fechada, o total de UHs entregues contabilizado foi também destinado à Demanda Aberta (10%), Demanda Entidades (11%), Demanda indicada pelo Estado (menos de 1%) e Demanda de população em situação de rua (menos de 1%).

V - adotar mecanismos de financiamento a longo prazo e investimentos com recursos orçamentários não reembolsáveis, distribuir subsídios diretos, pessoais, intransferíveis e temporários na aquisição ou locação social de Habitações de Interesse Social e declaração de concessão de uso especial para fins de moradia, visando aos objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social;

Os investimentos com recursos não reembolsáveis se destinaram, entre outros, ao atendimento habitacional provisório. No período de 2014 a 2020 foram pagos aos programas para atendimento habitacional provisório R \$895.496.529,00. No ano de 2016 a maior quantidade de recursos foi paga, R \$143.178.487,00, totalizando 15,99% do total pago. No ano de 2014, a menor quantidade de recursos foi paga, R \$121.711.774,00, correspondendo a 13,56%. A fonte de recursos que mais contribuiu no período foi o Tesouro Municipal através da SEHAB com R \$717.005.621,00, ou seja, 80,07% dos recursos totais pagos. Se acrescentarmos R\$ 9.244.142,00 relativos à contribuição do Fundo Municipal de Habitação – FMH

teremos R\$ 726.249.763,00, ou seja, 81,10% dos recursos totais pagos, de acordo com o Levantamento de Quadros Quantitativos enviado por SEHAB.

VI - implementar política de aquisição de terras urbanas adequadas e bem localizadas destinadas à provisão de novas Habitações de Interesse Social;

No período entre 2014 e 2020 foram adquiridos 99 terrenos e 3 edifícios para fins habitacionais, situados em 16 subprefeituras distintas. Os 99 terrenos correspondem a 332.078,59m² e os 3 edifícios possuem, somados, 5.265,72m² de área construída. Entre esses 102 imóveis, 32 já possuem carta de adjudicação, enquanto os outros 70 possuem imissão na posse cumprida. A maioria dos imóveis está situada na Região Sul do município, são 67.779,53m² que correspondem a 52,59%. Em seguida, a região Leste do município conta com 39,82% dos imóveis adquiridos, correspondendo a 127.040,11m², distribuídos em 18 terrenos. A região Norte está em 3º lugar no processo e conta com 20.288,91m², distribuídos em 4 áreas. A região Oeste está contemplada com apenas um terreno com 3.920m², correspondendo a 1,23%. Entre os 102 imóveis adquiridos, 70 terrenos contaram com recursos da Operação Urbana Água Espreada; e 11 contaram com recursos oriundos do Fundurb, os 3 edifícios e 8 terrenos. Cumpre destacar que a Lei Municipal nº 17.217/19 alterou os incisos I e II do Art. 340 do PDE, possibilitando que os 30% (trinta por cento) destinados à Habitação de Interesse Social também possam ser utilizados para projetos e produção de HIS, não apenas mais para aquisição de terrenos.

VII - integrar a política habitacional do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS;

A SEHAB é integrada ao sistema nacional, pois recebe repasses de recursos federais do PAC e do MCMV.

VIII - criar sistema de monitoramento e avaliação da política pública habitacional;

A consolidação dos sistemas de monitoramento e avaliação da política habitacional do município de São Paulo está prevista no plano de trabalho da empresa recém-contratada pela SEHAB. Essa empresa se responsabilizará pela qualificação, higienização e produção de novos sistemas para o Portal HABITASAMPA.

O monitoramento e avaliação da política habitacional do município são primordiais, pois encontramos muitas disparidades entre as informações disponíveis nos sistemas existentes, por exemplo, aquelas relativas à regularização fundiária.

IX - estabelecer critérios e procedimentos para a distribuição das novas Habitações de Interesse Social, considerando as necessidades dos grupos sociais mais vulneráveis;

Existem basicamente três portarias que regulam atualmente a distribuição das novas habitações:

Portaria SEHAB nº 131/2015, alterada pela Portaria 68/2019, estabelece alternativas de atendimento habitacional provisório, fixa os valores limites e regulamenta as condições e os procedimentos para a sua concessão e manutenção;

Portaria SEHAB nº 68/ 2.019 que altera a [Portaria nº 131/SEHAB/2015](#), estabelece alternativas de atendimento habitacional provisório, fixa os valores limites e regulamenta as condições e os procedimentos para a sua concessão e manutenção;

Portaria SEHAB nº 439/2010 que define critérios para elegibilidade e seleção dos beneficiários para Programas Habitacionais da Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo, executados com recursos municipais orçamentários ou do Fundo Municipal de Habitação, exclusivamente ou em parceria com outros órgãos e entidades públicos ou privados. (que regulamenta o atendimento definitivo com UH, em especial, os critérios de seleção de demanda fechada);

A partir de 2017 foram publicados novos normativos que impactam a revisão das Portarias mencionadas acima, como:

Lei nº 17.320/2020 que dispõe sobre concessão de auxílio-aluguel às mulheres vítimas de violência doméstica, no Município de São Paulo;

Lei Federal nº 13.465/2017 (nova Lei de Regularização Fundiária);

Resolução CMH nº 132/2019, Decreto nº 59.145/2019 e a Lei nº 17.638, de 9 de setembro de 2021, que disciplinam o Programa Pode Entrar.

X - apoiar a produção social de moradia por meio de fomento às associações, cooperativas e demais entidades;

A SEHAB mantém os “diálogos sociais” que são espaços de mediação social não institucionalizado que possibilitam o consenso entre a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), os movimentos sociais, as organizações da sociedade civil e demais cidadãos interessados, nos quais a comunicação permite aos indivíduos realizarem a co-criação de soluções concretas para as demandas apresentadas.

Além das instâncias e instrumentos formais, os órgãos e entidades da Prefeitura podem promover outros formatos de encontros que tornem possível a colaboração, a troca de experiências e incidência dos cidadãos nas políticas públicas.

A Secretaria Municipal de Habitação conduz diálogos sociais por meio do Conselho Municipal de Habitação e Conselho Gestores.

Estão sendo viabilizadas aproximadamente 20.730 unidades habitacionais no período entre 2021 e 2025 sendo que 25%, ou seja, cerca de 5.180 UHs serão destinadas para a demanda de Entidades (ver item IV).

XI - produzir unidades habitacionais de interesse social em áreas vazias ou subutilizadas e recuperar edifícios vazios ou subutilizados, para a população de baixa e média renda, nos termos desta lei, nas regiões centrais da cidade e nas centralidades dotadas de infraestrutura;

No período de 2017 a 2020 foram criadas 154 unidades habitacionais em imóveis recuperados. A prefeitura adquiriu 3 edifícios, com recursos do FMH e FUNDURB, um na Mooca e dois na Sé, que permitem a viabilização de 109 unidades habitacionais (ver item VI). Foram licenciadas 86.497 novas unidades habitacionais HIS em ZEIS 3 no período de 2014 a 2020, de acordo com a Plataforma Monitoramento PDE.

XII - revisar e implementar o programa de locação social para HIS faixas 1 e 2;

No período de 2017 a 2020 foram destinadas 34 unidades habitacionais para locação social, aproximadamente 0,2% do total de UHs entregues no período

XIII - aplicar os instrumentos previstos para a regularização fundiária de interesse social, em especial a demarcação urbanística e a legitimação da posse, inclusive em área de preservação ambiental, quando presentes os requisitos legais;

Os instrumentos jurídicos para a regularização fundiária sofreram alteração a partir da nova lei federal de Regularização Fundiária, lei 13.465/17, não só por haver novos instrumentos, mas também quanto à possibilidade de aplicação.

A Concessão de Débito Real de Uso - CDRU e a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM são instrumentos utilizados exclusivamente na regularização fundiária de algumas áreas públicas, onde não há repasse da propriedade do lote para o morador. Diferente do que acontece nas áreas onde há produção habitacional para aquisição, em que a unidade habitacional será financiada e registrada como propriedade do morador.

Até 2009, não havia instrumento jurídico para titulação na regularização fundiária dos núcleos particulares. O processo ocorria até o registro do parcelamento e o morador era orientado a ingressar com ação de Usucapião, caso não possuísse contrato com o loteador de origem. Após o surgimento da Legitimação de Posse, instrumento criado pela Lei Federal 11.977/09, cria-se a possibilidade de reconhecimento da posse pelo poder público municipal, para os núcleos em áreas particulares. Esse instrumento, uma vez averbado na matrícula do lote, iria converter-se em propriedade após 5 anos. No entanto, de acordo com as informações fornecidas pela SEHAB, o município de São Paulo somente utilizou este mecanismo a partir de 2013 e em uma escala muito pequena.

A Lei 13.465/2017 traz a demarcação urbanística, a legitimação fundiária e legitimação de posse. A legitimação fundiária, mais utilizada, é um instrumento para titulação dos núcleos, tanto particulares quanto públicos, uma vez que a natureza de tal instrumento é o modo originário de aquisição. A aplicação desse instrumento deu-se já no ano de 2018, ainda de forma experimental, e em 2019 iniciou-se a aplicação em grande escala para os núcleos em áreas particulares.

Com o objetivo de incentivar a aplicação desse instrumento, em 2019, a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo incluiu a titulação como uma obrigação no processo de Registro da Regularização Fundiária.

De 2014 até 2021 os instrumentos mais utilizados na regularização fundiária de áreas públicas têm sido a CUEM e a CDRU e para as áreas particulares foi a legitimação de posse até 2017, sendo superada pela legitimação fundiária a partir de 2018.

XIV - debater, de modo participativo e integrado com os demais entes federativos, mecanismos para prevenir e mediar conflitos fundiários urbanos, buscando soluções negociadas e alternativas de moradia para as famílias despejadas.

Em função dessa ação estratégica do PDE e da tarefa da Assessoria Técnica da SEHAB, que é de “assessorar, promover, acompanhar e sistematizar as ações de prevenção e mediação de conflitos relativos à política municipal de habitação de interesse social no âmbito da SEHAB, fomentando a articulação entre as partes envolvidas” foi criado através da Portaria 62/2019 no âmbito de SEHAB, o Núcleo de Solução de Conflitos Fundiários, chefiado pelo Chefe da Assessoria Técnica. Este núcleo se utiliza da estrutura administrativa e é composto pelos servidores da Assessoria Técnica da SEHAB.

Compete ao Núcleo de Solução de Conflitos Fundiários atuar na promoção e facilitação do diálogo entre as partes envolvidas em conflitos relacionados a imóveis ocupados por população de baixa renda com possibilidade de reintegração de posse, priorizando a construção de solução consensual que permita às famílias envolvidas permanecer na área, de maneira segura e com respeito aos direitos do proprietário.

A evolução da produção de HIS e HMP

Ainda que o indicador aqui adotado seja mais precisamente a ‘quantidade de empreendimentos licenciados’, e não a produção propriamente dita, é a ela que o indicador procura se referir.

Tem o presente esforço o objetivo de identificar como a produção de Habitação de Interesse Social em São Paulo, no período 2014-2019, respondeu aos objetivos do

PDE 2014 de promover a produção de Habitações de Interesse Social e de Mercado Popular. Nesse sentido, deve ser considerado o fato de que esse marco legal está completando sete anos de vigência, tempo ainda curto para que se possa aferir a efetividade e eficácia dos instrumentos criados para a implementação desses objetivos da Política de Habitação Social definida no plano.

Contamos apenas com as informações colhidas no sistema de licenciamento (SISACOE) para provisão habitacional, no entanto, as informações permitem verificar mudanças na oferta de HIS e HMP entre 2014 e 2019. Verifica-se uma ampliação desse mercado em termos de quantidade de unidades licenciadas. Ainda é cedo para afirmar se essa é uma nova tendência, ou certa continuidade em relação ao passado recente, à medida que não se dispõe de dados para comparar com a produção habitacional em período anterior a 2014. Mas é um ponto de partida para analisar as mudanças nesse cenário com a implementação das diretrizes e instrumentos do novo PDE.

O incentivo à produção de HIS e HMP dentro e fora das ZEIS

Para a leitura do PDE no aos incentivos para produção habitacional, nos servimos aqui da análise do desempenho de dois instrumentos diretamente ligados a esse tema, a saber: o incentivo urbanístico à produção de HIS através da gratuidade da cobrança de Outorga Onerosa para empreendimentos assim categorizados e; o instrumento da ZEIS que reservam essas áreas para o uso habitacional para a população de baixa renda, controlando assim a ocupação desses territórios por outros usos que acabariam comprometendo sua destinação social. Para o monitoramento do instrumento da gratuidade da Outorga Onerosa nos servimos dos dados relativos à produção de HIS e HMP; e para o monitoramento do instrumento das ZEIS, no âmbito do presente balanço da produção incentivada, através da verificação da localização dessa produção, dentro ou fora dessas zonas especiais.

Para a quantificação e avaliação da oferta de HIS e HMP, conforme as regras do PDE 2014, foram utilizados dois bancos de dados: “Empreendimentos e unidades de HIS e HMP localizados em ZEIS” e “Empreendimentos e unidades de HIS e HMP fora de ZEIS”, produzidos por SMUL/PLANURB a partir dos registros do SISACOE (Sistema de Controle de Obras e Edificações) e do site De Olho na Obra. Foram tabulados os empreendimentos de HIS e HMP que obtiveram “Alvará de Aprovação e Execução de Obra Nova”, ou apenas de “Execução de Obra Nova”, além dos Projetos Modificativos, todos aqui denominados “licenciados”.

Os números da produção de HIS E HMP dentro e fora de ZEIS

Os dados relativos ao licenciamento de HIS e HMP entre 2014 e 2019 revelam que houve um crescimento expressivo, contínuo e com quantitativos, no caso de HIS, de mais de 40 mil unidades habitacionais licenciadas em cada um dos dois últimos anos. O número total apenas de HIS licenciadas no período foi de 143.573 unidades. Ao passo que o número total (HIS e HMP, somadas) foi de 205.202 unidades habitacionais. A título de comparação, Tanaka (2017)³⁶ aponta que, baseado em dados da EMBRAESP e SECOVI, para o período entre 2002 e 2012 houve uma produção de 38.285 unidades habitacionais de interesse social no Município: se considerarmos estes valores e calcularmos uma média por ano, verificaremos que a média de licenciamentos no período 2002-2012 foi de 3.480 unidades HIS/ano; e no período 2014-2019 a média foi de 34.200 unidades HIS/ano. Trata-se, portanto, de um aumento bastante considerável nas médias anuais (aproximadamente 900%) entre os dois períodos.

Tabela 90 - Unidades Licenciadas de HIS e HMP, em ZEIS e fora de ZEIS 2014 a 2019

Ano	Em ZEIS		Fora de Zeis		Total por Ano	
	HIS	HMP	HIS	HMP	HIS	HMP
2014	9.768	3.310	1.449	5.226	11.217	8.536
2015	9.353	2.592	2.070	2.889	11.423	5.481
2016	10.036	3.282	4.452	4.875	14.488	8.157
2017	16.602	4.535	5.183	8.070	21.785	12.605
2018	29.621	8.937	12.206	5.436	41.827	14.373
2019	18.980	5.505	23.853	6.972	42.833	12.477
Total	94.360	28.161	49.213	33.468	143.573	61.629

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

No comparativo entre HIS e HMP há que apontar que os números desta última são bem mais modestos, mas também apresentaram avanço contínuo, salvo em 2019. O total do período é 61.629 unidades habitacionais de mercado popular licenciadas.

A análise geográfica da distribuição dessa produção de HIS e HMP nos possibilita aferir também a inter-relação desses dois instrumentos da política de habitação social ensejada pelo PDE 2014, a saber, a gratuidade da Outorga Onerosa para a produção de HIS e HMP em qualquer região da cidade e a demarcação de áreas prioritárias para urbanização assim como a manutenção de “reserva de áreas” para o habitat popular dado pelo instrumento das ZEIS.

Sem a pretensão de esgotar a análise do instrumento das ZEIS, adotamos aqui o recorte de verificar e analisar a circunstância territorial da produção de HIS e HMP em relação à localização dentro ou fora das ZEIS, para o total do período.

O PDE define as ZEIS como áreas prioritárias para a produção de moradia para a população de baixa renda e de fato, essas porções do território demarcadas nos Mapas 4 e 4A do PDE concentram 64% das unidades de HIS licenciadas entre 2014 e 2019, embora não seja desprezível a participação das unidades licenciadas fora de ZEIS – 34%, conforme Tabela 91. Entretanto essa relação se inverte quando

considerado o número de empreendimentos: dos 1.140 empreendimentos com unidades HIS, 822 (72%) localizam-se fora de ZEIS, ao passo que, dentro de ZEIS, houve “apenas” 318 empreendimentos com unidades HIS (28%).

A Tabela 90 nos permite também uma análise comparativa entre HIS e HMP que, no tocante à localização dos empreendimentos, aponta algumas pistas do comportamento desses instrumentos. Apesar de constituírem parcelas bastante diminutas do território urbano do município, as ZEIS abrigam uma grande proporção da produção de HIS. Entretanto, a gratuidade da Outorga Onerosa para qualquer empreendimento de HIS, independentemente de localização, acaba por conferir a essa produção (de HIS) uma certa ubiquidade em relação às ZEIS. Isso não esvazia o instrumento das ZEIS na medida em que qualquer novo empreendimento, acima de determinado limite, nesses territórios continua obrigado a garantir parte dessa produção para HIS.

Tabela 91 - Empreendimentos com HIS e unidades HIS licenciadas em ZEIS e fora de ZEIS 2014 a 2019

Quantidade	Licenciados em ZEIS		Licenciados fora de ZEIS		Total	
Empreendimentos	318	28%	822	72%	1.140	100%
Unidades de HIS	94.360	66%	49.213	34%	143.573	100%

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB

A produção de HMP apresentou, para o período 2014-2019, produção numericamente semelhante dentro ou fora de ZEIS, conforme Tabela 90.

A partir destes dados, verificamos que a quantidade de HIS licenciada em ZEIS é superior (66%) em relação à quantidade licenciada fora de ZEIS (34%). Do ponto de vista da política habitacional, é necessário avaliar também como o instrumento das ZEIS contribui para a viabilização de unidades HIS para a faixa de renda prioritária no município (0-3 SM).

Para construir essa análise, utilizamos os dados do Monitoramento do PDE, disponíveis no portal Gestão Urbana. Antes de apresentar os dados, devem-se

ressaltar as falhas no registro das informações no SISACOE, que dificultam o monitoramento e a avaliação da produção de HIS. Entre os empreendimentos disponíveis nas bases, 28% dos empreendimentos em ZEIS e 7% fora de ZEIS estavam sem dados disponíveis sobre os tipos de unidades de HIS.

Tabela 92 - Número de unidades HIS 1 viabilizadas em ZEIS e fora de ZEIS entre 2014-2019

	UHs HIS 1	UHs HIS 1 (%)
Em ZEIS	34.817	87%
Fora de ZEIS	5.226	13%

Fonte: Monitoramento PDE. Elaboração: SEHAB/ DEPLAN

Tabela 93 - Empreendimentos viabilizados em ZEIS e fora de ZEIS com unidades HIS 1 entre 2014-2019

	Total de empreendimentos	Empreendimentos com HIS 1	HIS1 %
Em ZEIS	356	111	31%
Fora de ZEIS	1.763	45	3%

Fonte: Monitoramento PDE. Elaboração: SEHAB/ DEPLAN

Os quadros evidenciam a baixa efetividade dos instrumentos e incentivos fora de ZEIS para viabilizar HIS 1 e a importância do instrumento para garantir unidades para a faixa de renda prioritária da política habitacional - 87% das unidades de HIS 1 viabilizadas no período estão em ZEIS e somente 3% dos empreendimentos fora de ZEIS possuem unidades HIS 1.

Ainda, permite avaliar que somente 31% dos empreendimentos em ZEIS possuem unidades de HIS 1. O fato pode estar relacionado tanto com as limitações das informações do SISACOE, relatadas acima, como com uma maior aderência do mercado às ZEIS-5 que não exigem destinação mínima para HIS 1.

Outro aspecto fundamental que deve ser observado é a forma como o Art. 46 do PDE estabelece as faixas de renda para o HIS 1, HIS 2 e HMP. O que temos observado é que a divisão adotada, dada pela relação direta da renda familiar com o

valor do salário mínimo, gera distorções, uma vez que tratamos com o mesmo peso as pessoas sós e as famílias numerosas. Isso pode ocasionar em uma produção habitacional licenciada como HIS 1 de imóveis com áreas diminutas, projetados para pessoas sós, com renda no limite do estabelecido pelo Plano Diretor. Dessa forma, o objetivo da ZEIS 1, que é o atendimento prioritário à população de renda mais baixa, acaba sendo distorcido.

O licenciamento de HIS segundo o Marco Legal

Tabela 94 - Empreendimentos e unidades com HIS licenciados por Marco Legal 2014 a 2019

HIS	Anterior ao PDE 2014		PDE - Lei nº 16.050/2014		Não consta no alvará		Total	
	Quant.	%	Quant.	%	Quant.	%	Quant.	%
Empreendimentos	1.129	23,28	2.278	46,98	1.442	29,74	4.849	100
Unidades	19.614	13,66	116.929	81,44	7.030	4,90	143.573	100

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

O PDE aprovado em 2014 conviveu durante certo tempo com o marco regulatório anterior – Lei Municipal nº 13.430/02 (PDE) e Lei Municipal nº 13.885/04 (LPUOS). Esse fato decorreu principalmente da utilização do “direito de protocolo” por incorporadores e empreendedores que buscavam garantir a execução de seus projetos imobiliários de acordo com as normas até então vigentes, na suposição que estas seriam mais adequadas aos seus objetivos; o “direito de protocolo” foi amparado pelo Art. 380 do PDE 2014.

A Tabela 94 nos dá a dimensão da vigência da lei do PDE, para o total do período 2014-2019, indica que entre 2014 e 2019, foram licenciados 4.849 empreendimentos e 143.573 unidades de HIS, dos quais 23,28% e 13,66%, respectivamente, seguiram a legislação anterior. É indicador da hegemonia do novo marco legal do período em foco.

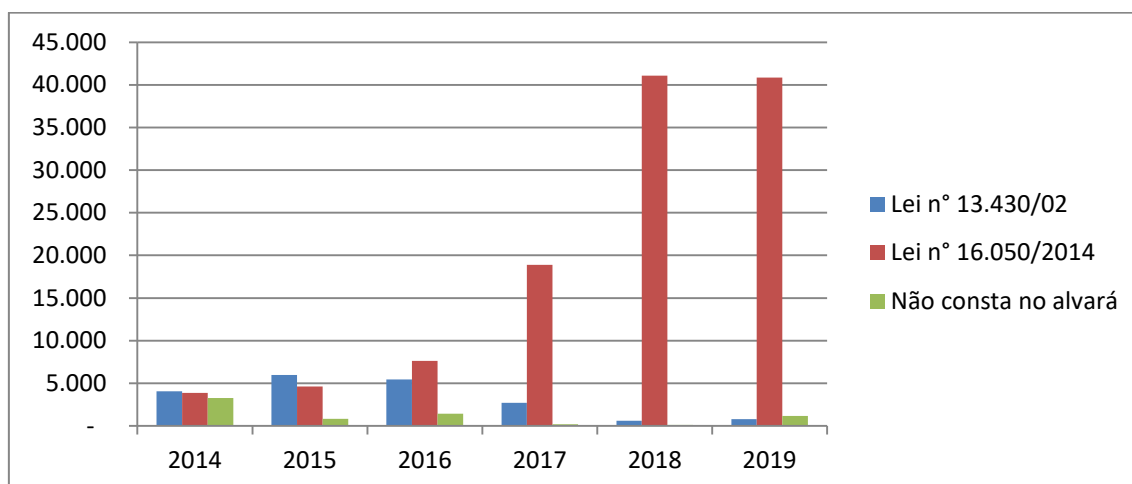
Entretanto é com a Tabela 6 que fica mais evidente a progressiva diminuição de licenciamentos aprovados no quadro da legislação anterior. Curiosamente o “índice de implantação” do novo PDE chegou a 98,23% em 2018, para recuar a 95,37% em 2019, demonstrando que ainda nos anos mais recentes há empreendimentos se enquadrando no “direito de protocolo” e optando por ser licenciado nas regras do antigo marco legal.

Tabela 95 - Unidades Licenciadas de HIS por Marco Legal – 2014 a 2019

Ano	Anterior ao PDE 2014		PDE - Lei nº 16050/14		Não Consta no Alvará		Total	
	Quant.	%	Quant.	%	Quant.	%	Quant.	%
2014	4.068	36,27	3.860	34,41	3.289	29,32	11.217	100
2015	5.977	52,32	4.625	40,49	821	7,19	11.423	100
2016	5.440	37,55	7.622	52,61	1.426	9,84	14.488	100
2017	2.071	12,40	18.887	86,70	197	0,90	21.785	100
2018	623	1,49	41.087	98,23	117	0,28	41.827	100
2019	805	1,88	40.848	95,37	1.180	2,75	42.833	100
Total	19.614	13,66	116.929	81,44	7.030	4,90	143.573	100

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

A evolução ao longo do período 2014-2019 é marcada pela progressiva diminuição da importância do número de empreendimentos e do número de unidades licenciadas segundo a legislação anterior. A Tabela 95 e o Gráfico 63 revelam que o período de transição entre os marcos regulatórios foi relativamente curto, uma vez que em 2017 a implementação do novo PDE já estava claramente delimitada, ao menos nesse aspecto da Política de Habitação Social.

Gráfico 63 - Unidades Licenciadas de HIS por Marco Legal

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 63 apresenta a quantidade de unidades habitacionais licenciadas de HIS anualmente, por marco legal, no intervalo dos anos de 2014 a 2019. As quantidades são representadas através de colunas coloridas, onde cada cor representa uma categoria: As unidades habitacionais licenciadas pelo Plano Diretor de 2002 estão representados em azul; as unidades habitacionais licenciadas amparadas pelo Plano Diretor de 2014 estão representados pela cor vermelha; já as unidades habitacionais em que a informação do amparo legal não consta no alvará, a representação da coluna é pela cor verde.

Destaca-se o expressivo aumento de unidades licenciadas de HIS pelo marco legal vigente, lei nº 16.050/2014 a partir de 2017. Os dados do gráfico 63, em valores absolutos, estão na tabela 95, anterior ao gráfico.

O licenciamento das HIS segundo natureza dos promotores (privados ou públicos)

Outro aspecto a ser destacado na produção de HIS refere-se à natureza do agente promotor: público ou privado. A Tabela 96 aponta a hegemonia da produção sob responsabilidade da iniciativa privada, no que diz respeito ao número de unidades licenciadas como HIS e HMP, quando comparada à produção de unidades habitacionais promovidas pelo poder público. Sem esquecer que a produção de unidades habitacionais novas constitui apenas parte do rol de ações da política habitacional preconizada pelo PDE.

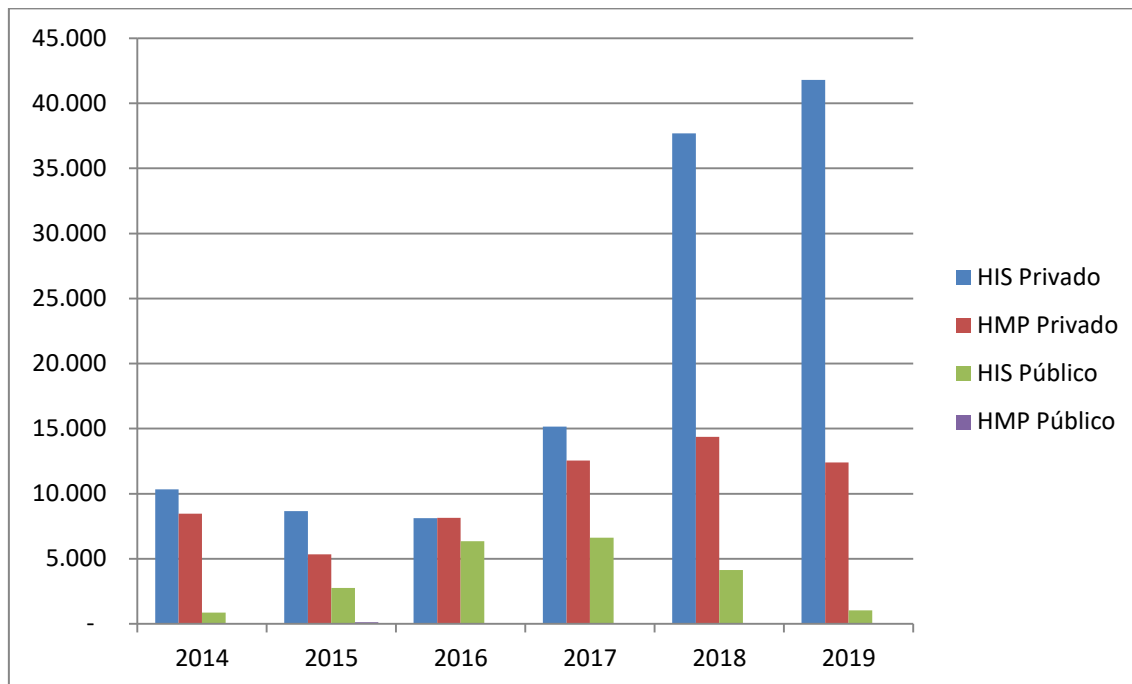
Ressalta-se que esses dados não abarcam toda a produção pública, tendo em vista que parte significativa das unidades habitacionais produzidas pelo poder público não foram licenciadas, pois demandam equacionamento da base fundiária, para posterior aprovação ou regularização edilícia. Como exemplo, há 31.571 unidades habitacionais geridas pela SEHAB, produzidas entre 1995 e 2020 (dados obtidos através do número de Termos de Permissão de Uso - TPUs em vigor na SEHAB em março/2020) e 9.743 geridas pela COHAB/SP que ainda não foram regularizadas e comercializadas aos beneficiários (dados obtidos através do número de Termos de Permissão de Uso - TPUs em vigor na COHAB/SP em dezembro/2018).

Tabela 96 - Unidades Licenciadas em ZEIS e fora de ZEIS – HIS e HMP por Agente Promotor

Ano	Iniciativa Privada		Poder Público		Total por ano	
	HIS	HMP	HIS	HMP	HIS	HMP
2014	10.334	8.482	883	54	11.217	8.536
2015	8.668	5.345	2.755	136	11.423	5.481
2016	8.137	8.157	6.351	0	14.488	8.157
2017	15.156	12.565	6.629	40	21.785	12.605
2018	37.692	14.373	4.135	0	41.827	14.373
2019	41.789	12.405	1.044	72	42.833	12.477
Total	121.776	61.327	21.797	302	143.573	61.629

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

Gráfico 64 - Unidades Licenciadas em ZEIS e fora de ZEIS – HIS e HMP por Agente Promotor



Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 64 apresenta um comparativo do número de unidades habitacionais licenciadas anualmente, entre 2014 a 2019. As quantidades são representadas através de colunas coloridas, onde cada cor representa uma categoria: As unidades habitacionais HIS de promoção privada licenciadas estão representados em azul; as unidades habitacionais HMP de promoção privada licenciadas estão representados pela cor vermelha; as unidades habitacionais HIS de promoção pública licenciadas são representadas pela cor verde.

Destaca-se o expressivo aumento de HIS de promoção da iniciativa privada nos anos de 2018 e 2019. Os dados do gráfico 64, em valores absolutos, estão na tabela 96, anterior ao gráfico.

Fazendo, agora, a diferenciação da natureza do agente promotor pelo recorte dentro e fora dos territórios de ZEIS, a participação do setor privado destaca-se com 79,88% das unidades em ZEIS (Tabela 97) e 94,29% fora de ZEIS (Tabela 9) no período desde a aprovação do PDE 2014. Não se dispõe de dados anteriores a 2014 para fins comparativos, mas os dados das Tabelas 8 e 9 mostram que a oferta de unidades em ZEIS é bem mais expressiva do que fora de ZEIS tanto para o setor privado como para o poder público.

Cabe ainda observar que o setor privado ampliou de forma expressiva sua participação nesse mercado, notadamente a partir de 2017, reforçando análises

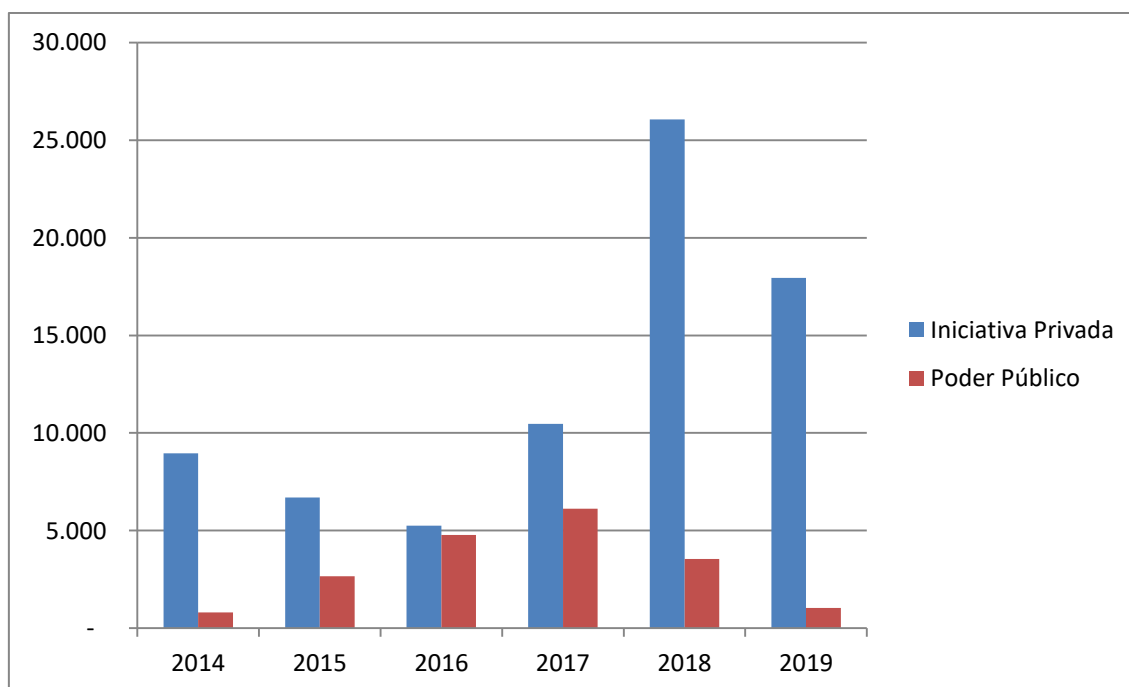
divulgadas ultimamente na imprensa a respeito da estratégia de empresas de trabalhar nesse segmento popular como alternativa para a crise do mercado imobiliário nos últimos anos. Fora de ZEIS, essa hegemonia da iniciativa privada é ainda mais marcante. No próprio ano do início da série, 2014, o percentual já era de 95,38%. No último ano, 2019, foi de 100%.

Tabela 97 - Unidades Licenciadas de HIS por Natureza do Agente Promotor – em ZEIS 2014 a 2019

Ano	Iniciativa Privada		Poder Público		Total	
	Quant.	%	Quant.	%	Quant.	%
2014	8.952	91,65	816	8,35	9.768	100
2015	6.691	71,54	2.662	28,46	9.353	100
2016	5.257	52,38	4.779	47,62	10.036	100
2017	10.473	63,08	6.129	36,92	16.602	100
2018	26.064	87,99	3.557	12,01	29.621	100
2019	17.936	94,50	1.044	5,50	18.980	100
Total	75.373	79,88	18.987	20,12	94.360	100

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

Gráfico 65 - Unidades Licenciadas de HIS por Natureza do Agente Promotor – em ZEIS



Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

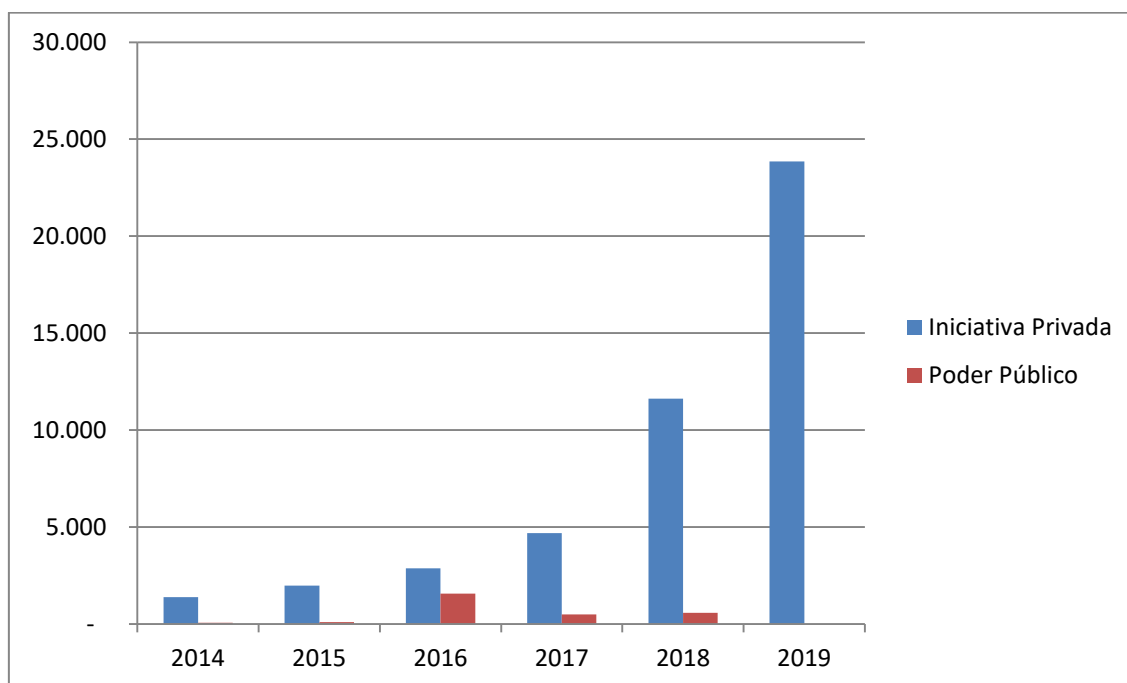
O Gráfico 65 apresenta um comparativo do número de unidades habitacionais de interesse social licenciadas anualmente de 2014 a 2019 em ZEIS. As quantidades são representadas através de colunas coloridas, onde cada cor representa uma categoria: As unidades habitacionais HIS de promoção privada licenciadas estão representados em azul; as unidades habitacionais HIS de promoção pública licenciadas estão representados pela cor vermelha.

Destaca-se o expressivo aumento de unidades licenciadas de promoção da iniciativa privada nos anos de 2018 e 2019. Os dados do gráfico 65, em valores absolutos, estão na tabela 97, anterior ao gráfico.

Tabela 98 - Unidades Licenciadas de HIS por Agente Promotor – fora de ZEIS 2014 a 2019

Ano	Iniciativa Privada		Poder Público		Total	
	Qte	%	Qte	%	Qte	%
2014	1.382	95,38	67	4,62	1.449	100
2015	1.977	95,51	93	4,49	2.070	100
2016	2.880	64,96	1.572	35,31	4.452	100
2017	4.683	90,35	500	9,65	5.183	100
2018	11.628	95,26	578	4,74	12.206	100
2019	23.853	100,00	0	0,00	23.853	100
Total Geral	46.403	94,29	1.517	5,71	49.213	100

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB

Gráfico 66 - Unidades Licenciadas de HIS por Agente Promotor – fora de ZEIS

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB

Descrição do gráfico

O Gráfico 66 apresenta um comparativo do número de unidades habitacionais de interesse social licenciadas anualmente de 2014 a 2019 fora de ZEIS. As quantidades são representadas através de colunas coloridas, onde cada cor representa uma categoria: As unidades habitacionais HIS de promoção privada licenciadas estão representados em azul; as unidades habitacionais HIS de promoção pública licenciadas estão representados pela cor vermelha.

Destaca-se o expressivo aumento de unidades licenciadas de promoção da iniciativa privada, que inicia em 1.382 unidades em 2014 e chega a 23.853 unidades em 2019. Os dados do gráfico 66, em valores absolutos, estão na tabela 98, anterior ao gráfico.

Distribuição dos licenciamentos de HIS por Macroárea

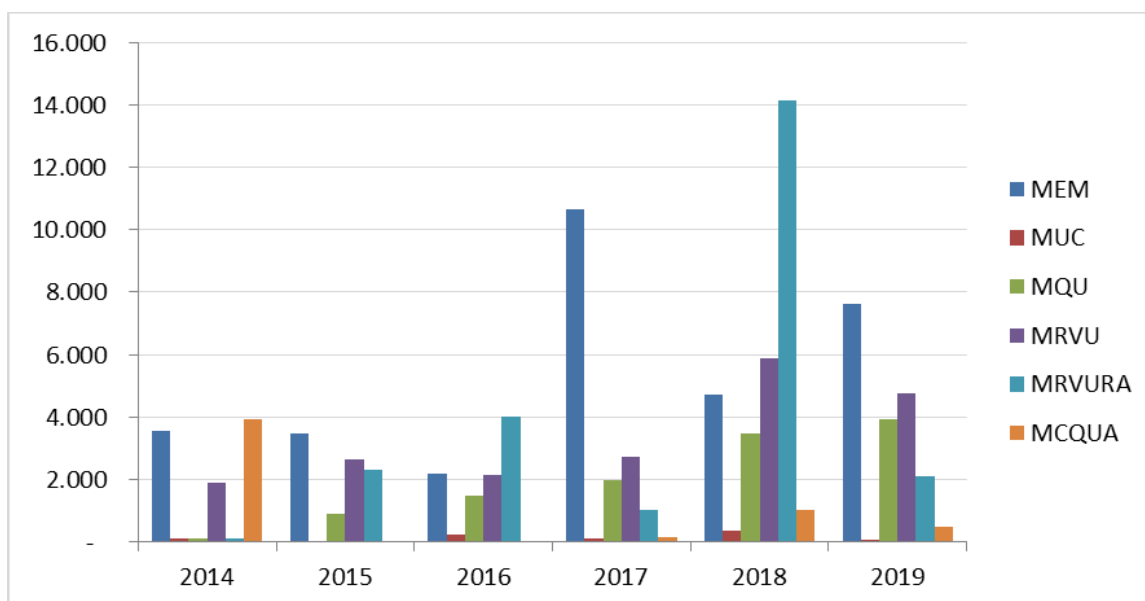
Também no presente recorte geográfico (Macroáreas) optou-se por analisar o licenciamento de unidades de HIS através da clivagem de localização 'dentro e fora das ZEIS'.

Tabela 99 - Unidades Licenciadas de HIS por Macroárea – em ZEIS, 2014 a 2019³⁷

Macroáreas		2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
MEM	Qte	3.540	3.490	2.176	10.651	4.735	7.621	32.213
	%	36,24	37,31	21,68	64,15	15,99	40,15	34,14
MUC	Qte	121	0	228	96	375	90	910
	%	1,24	0	2,27	0,58	1,27	0,47	0,96
MQU	Qte	133	887	1.479	1.967	3.493	3.932	11.891
	%	1,36	9,48	14,74	11,85	11,79	20,72	12,60
MRVU	Qte	1.914	2.658	2.148	2.710	5.884	4.778	20.092
	%	19,59	28,42	21,40	16,32	19,86	25,17	21,29
MRVURA	Qte	133	2.318	4.005	1.018	14.119	2.091	23.684
	%	1,36	24,78	39,91	6,13	47,67	11,02	25,10
MCQUA	Qte	3.927	0	0	160	1.015	468	5.570
	%	40,20	0	0	0,96	3,43	2,47	5,90
Total	Qte	9.768	9.353	10.036	16.602	29.621	18.980	94.360
	%	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

Em território de ZEIS, a distribuição de unidades HIS por Macroárea indica que os investimentos públicos e privados em HIS, para o total do período 2014-2019, estão coerentes com um dos objetivos do PDE, vez que 34,14% das licenças para construção de HIS encontram-se em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, ou seja, na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM e por outro lado, 25,10%, para atender a população em áreas de maior vulnerabilidade urbanística e ambiental, que caracteriza a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental.

Gráfico 67 - Unidades Licenciadas de HIS por Macroárea – em ZEIS

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 67 apresenta um comparativo do número de unidades habitacionais de interesse social licenciadas anualmente de 2014 a 2019 em ZEIS. As quantidades são representadas através de colunas coloridas, onde cada cor representa uma categoria: A MEM está representada pela cor azul, a MUC está representada pela cor vermelha, a MQU está representada pela cor verde, a MRVU está representada pela cor roxa, a MRVURA está representada pela cor azul clara, a MCQUA é representada pela cor laranja.

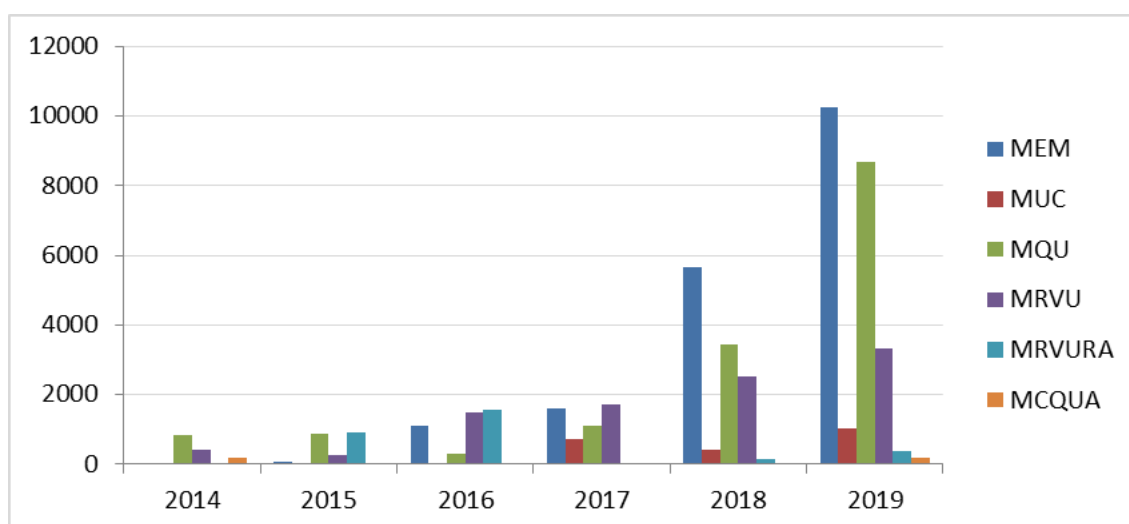
Destaca-se o expressivo aumento de unidades licenciadas na MEM em 2017, voltando a crescer em 2019 e expressivo aumento em 2018 na MRVURA. Os dados do gráfico 67, em valores absolutos, estão na tabela 199, anterior ao gráfico.

Assim como nas ZEIS, nos territórios fora de ZEIS, para o total do período 2014-2019, um importante traço é a concentração de 37,91% do total de licenciamentos de HIS na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM. A Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental (6,06%) é largamente ultrapassada em importância tanto pela Macroárea de Qualificação da Urbanização (30,92%) quanto pela Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (19,76%).

Tabela 100 - Unidades Licenciadas de HIS por Macroárea – fora de ZEIS 2014 a 2019

Macroárea		2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
MEM	Qte	0	55	1.099	1.591	5.670	10.243	18.658
	%	0	2,66	24,69	30,70	46,45	42,94	37,91
MUC	Qte	6	2	0	739	421	1.044	2.212
	%	0,41	0,10	0	14,26	3,45	4,38	4,49
MQU	Qte	839	861	318	1.091	3.421	8.687	15.217
	%	57,90	41,59	7,14	21,05	28,03	36,42	30,92
MRVU	Qte	404	252	1.483	1.730	2.514	3.340	9.723
	%	27,88	12,17	33,31	33,38	20,60	14,0	19,76
MRVURA	Qte	0	900	1.548	32	133	370	2.983
	%	0	43,48	34,77	0,62	1,09	1,55	6,06
MCQUA	Qte	200	0	4	0	47	169	420
	%	13,80	0	0,09	0	0,39	0,71	0,85
Total	Qte	1.449	2.070	4.452	5.183	12.206	23.853	49.213
	%	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB

Gráfico 68 - Unidades Licenciadas de HIS por Macroárea – fora de ZEIS

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

Descrição do gráfico

O Gráfico 68, de colunas coloridas, apresenta um comparativo do número de unidades habitacionais de interesse social licenciadas anualmente de 2014 a 2019 fora de ZEIS. As quantidades são representadas através de colunas coloridas, onde cada cor representa uma categoria: A MEM está representada pela cor azul, a MUC está representada pela cor vermelha, a MQU está representada pela cor verde, a MRVU está representada pela cor roxa, a MRVURA está representada pela cor azul clara, a MCQUA é representada pela cor laranja.

Destaca-se o expressivo aumento de unidades licenciadas na MEM e na MQU a partir de 2018. Os dados do gráfico 68, em valores absolutos, estão na tabela 100, anterior ao gráfico.

Tabela 101 - Total de empreendimentos e unidades de HIS e HMP licenciados por Subprefeitura entre 2014 e 2019 (dentro e fora de ZEIS)

Subprefeituras	HIS		HMP		Totais	
	Unid.	Emp.	Unid.	Emp.	Unid.	Emp.
Aricanduva/Formosa/Carrão	2.180	72	778	51	2.958	379
Butantã	18.691	22	5.340	19	24.031	244
Campo Limpo	9.057	38	5.072	30	14.129	260
Capela do Socorro	498	5	810	2	1.308	42
Casa Verde/ Cachoeirinha	3.332	32	1.312	36	4.644	192
Cidade Ademar	5.641	12	491	8	6.132	84
Cidade Tiradentes	3.385	16	50	2	3.435	36
Ermelino Matarazzo	1.891	46	1.243	75	3.134	336
Freguesia do Ó/ Brasília	1.753	8	523	12	2.276	92
Guaianazes	4.717	33	1.133	18	5.850	103
Ipiranga	8.740	35	2.280	27	11.020	299
Itaim Paulista	4.808	27	1.047	33	5.855	168
Itaquera	17.845	125	7.991	178	25.836	737
Jabaquara	2.302	15	430	9	2.732	106
Jaçanã/ Tremembé	326	17	702	65	1.028	240
Lapa	2.202	7	554	4	2.756	412
M'Boi Mirim	1.620	8	649	5	2.269	35
Mooca	6.396	76	4.284	46	10.680	490
Parelheiros	184	1	0	0	184	1
Penha	8.690	229	4.265	246	12.955	1.264
Perus	291	7	68	5	359	36
Pinheiros	282	2	436	5	718	681
Pirituba/ Jaraguá	9.528		10.866	55	20.394	260
Santana/ Tucuruvi	2.929	71	2.252	149	5.181	673
Santo Amaro	3.336	12	367	6	3.703	317
São Mateus	5.814	25	955	28	6.769	177
São Miguel	1.054	38	818	51	1.872	245
Sapopemba	852	12	203	11	1.055	76
Sé	9.086	45	3.552	28	12.638	448
Vila Mariana	676	7	638	9	1.314	527
Vila Maria/ Vila Guilherme	571	29	645	57	1.216	289
Vila Prudente	4.896	48	1.875	51	6.771	371
Total Geral	143.573	1.140	61.629	1.321	205.202	9.631

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

Do universo de licenciamentos sob o recorte das subprefeituras, o principal traço a apontar é a distribuição desigual do número de licenciamentos entre as unidades territoriais. De um total de 205.202 unidades habitacionais licenciadas (HIS e HMP), entre 2014 e 2019, apenas três subprefeituras concentraram sozinhas 70.261 uhs licenciadas, isto é 25.836 uhs, 24.031 uhs e 20.394 uhs, correspondentes respectivamente às subprefeituras de Itaquera, Butantã e Pirituba-Jaraguá. Cinco outras subprefeituras constituem um segundo grupo em número de uhs: Campo Limpo (14.129 uhs), Penha (12.955 uhs), Sé (12.638 uhs), Ipiranga (11.020 uhs) e Mooca (10.680 uhs). Todas as outras se encontram abaixo do limiar de 7 mil uhs, num intervalo de grande variação dos números totais de uhs licenciadas. O valor da terra, mas também a disponibilidade de infraestrutura e de terrenos figuram possivelmente entre as razões dessa agregação de licenciamentos tão diferenciada.

Cabe ressaltar a heterogeneidade também no tocante ao número de empreendimentos. Na subprefeitura do Butantã esse grande número de uhs (24.031) está sob responsabilidade de 244 empreendimentos. Ao passo que na Penha, com um número bem menor de uhs (12.955), o número de empreendimentos é bem maior, 1.264.

Isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

A isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir para habitação de interesse social é acompanhada por outros benefícios previstos, existentes desde o PDE anterior, como a isenção do ISS para diversos itens de serviços das Obras, além de isenções de taxas de licenciamento, conforme legislação: Isenção da OODC para HIS - Art.58, § 2º, Lei 16.050/2014; Majoração de 50% do CA - Quadro 2, Decreto 57.377/2016; Retirada do Gabarito máximo - Quadro 2, Decreto 57.377/2016;

Isenção ISS - Lei 13.701/2003, Art. 17, § 1º e § 2º; Lei 16.127/2015 e Lei 16.757/2017 e Isenção das Taxas TEV/COE - Art. 53, Lei 16.442/2017.

O número de unidades habitacionais licenciadas a partir de 2014 é expressivo e superior à série histórica.

A discussão do 'tema habitacional' na revisão do PDE, passa necessariamente pela exploração da oportunidade no próprio processo da discussão do tema da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) enquanto importante fonte que é de recursos financeiros para os investimentos na Política de Habitação Social de São Paulo. Isto é, a consideração das necessidades de melhoria das condições habitacionais passa também no âmbito da definição dos parâmetros da revisão do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Outra questão maior na discussão da revisão intermediária do Plano diz respeito justamente ao papel da iniciativa privada enquanto protagonista no licenciamento de Habitações de Interesse Social e o desafio estrutural da produção desse produto para as faixas de renda mais necessitadas face às limitações financeiras desses beneficiários 'de direito', notadamente das faixas de renda familiar inferiores a 3 salários-mínimos. Restará um déficit estrutural, tendo em vista que para o atendimento da demanda mais necessitada, a produção pública (HIS 1) não tem respondido à altura das necessidades. A produção da iniciativa privada, por sua vez, concentra-se principalmente na produção de HIS 2 e HMP.

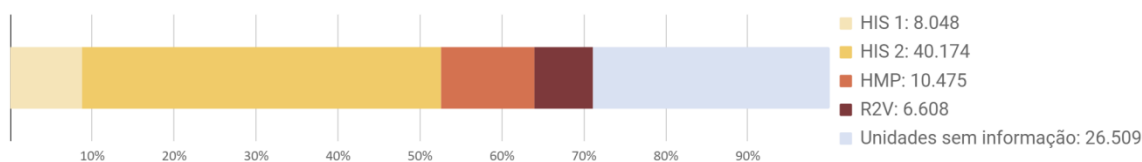
Na discussão sobre a produção de HIS e HMP por parte da iniciativa privada, outro tema que ocupa lugar central é o da destinação das unidades habitacionais produzidas. Essa produção conta com uma importante vantagem que é a gratuidade da cobrança da Outorga Onerosa. No entanto, os recursos renunciados devido à gratuidade da outorga onerosa podem estar beneficiando, na realidade, uma população de faixa de renda bem mais alta.

Trata-se de tema importante na discussão sobre a revisão intermediária do PDE do Município. Que mecanismos são cabíveis de serem implantados para procurar garantir que as unidades habitacionais produzidas pela iniciativa privada, para as quais a produção contou com vantagens e incentivos, efetivamente se destinem às faixas de renda mais necessitadas?

Em relação aos dados apresentados nos gráficos 7, 8 e 9, há a apontar o fato de que eles provêm de SEHAB/DEPLAN, e incorporam toda a produção sob responsabilidade do poder público, nem sempre contabilizada nas totalizações trabalhadas por SMUL/PLANURB com base no sistema SISACOE.

O Gráfico 7 apresenta a proporção dos tipos de habitação (HIS 1, HIS 2, HMP e R2v) no total da produção do período. Apesar da localização das unidades habitacionais estar de acordo com as macroáreas, não há refinamento suficiente para concluir que o incentivo foi direcionado à produção habitacional conforme o déficit. Outros estudos, com enfoque na produção privada de empreendimentos HIS, apontam que apenas cerca de 10% das uhs construídas foram de HIS 1 .

Gráfico 69 - Proporção de unidades habitacionais entre o total de unidades licenciadas em EZEIS, EHIS, e empreendimentos HIS privados (2014-2019)



Fonte: LUÍSI, I. “Isenção de Outorga Onerosa para HIS: reflexões da aplicação do incentivo no município”. Disponível em [link externo](#).

Descrição do gráfico

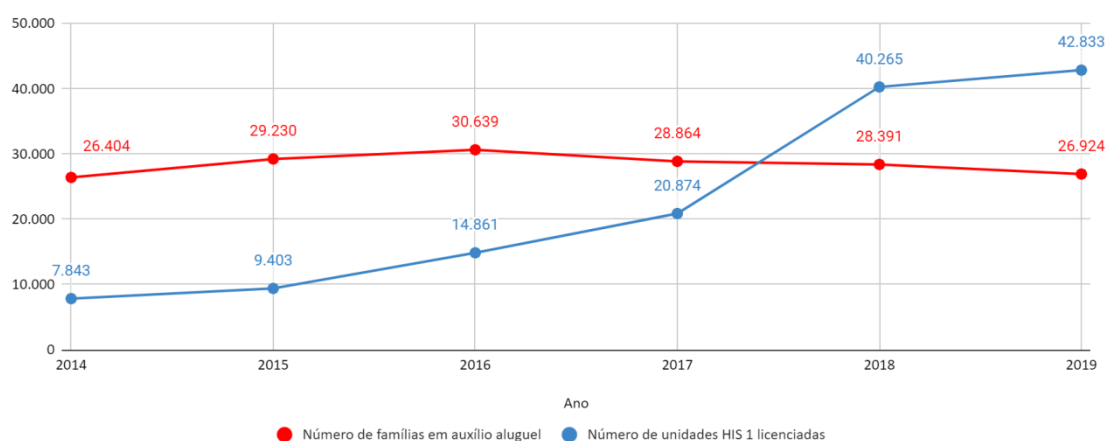
O gráfico 69 apresenta a proporção de unidades habitacionais entre o total de unidades licenciadas em EZEIS, EHIS, e empreendimentos HIS privados no período de 2014 a 2019. O eixo inferior, da esquerda para a direita, apresenta a evolução de 0 a 100% e acima a barra horizontal com cores representando: HIS 1 em amarelo claro; HIS 2 em amarelo escuro; HMP em laranja; R2V em vermelho escuro e em cinza as unidades sem informação.

Destaca-se que a maior quantidade, cerca de 40%, para HIS 2. Os dados do gráfico 69, em valores absolutos, estão na tabela a seguir:

Categorias	Nº unidades	% do total
HIS 1	8.048	8,7
HIS 2	40.174	43,75
HMP	10.475	11,4
R2V	6.608	7,19
Sem informação	26.509	28,87

Desta forma, como os incentivos são similares para HIS 1 e HIS 2, parece lógico que o mercado construirá para a faixa de renda mais alta. Além das famílias possuírem capacidade maior de compra, amplia-se a demanda que pode ser atendida e a rapidez na venda das unidades. Ao compararmos a quantidade de famílias em Auxílio Aluguel com a quantidade de unidades HIS licenciadas no período, torna-se evidente que a produção viabilizada por incentivos do PDE não atendeu ao déficit de moradia do município, que permanece praticamente inalterado no período.

Gráfico 70 - Número de famílias em auxílio aluguel e número de unidades HIS licenciadas entre 2014 e 2019



Fonte: HabitaSampa e “Relatório de Diagnóstico e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico 2014 a 2020”. Elaboração: SEHAB/DEPLAN.

Descrição do gráfico

O gráfico 70, de linhas, apresenta a evolução, por ano, do número de famílias em auxílio aluguel e número de unidades HIS licenciadas. À esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 50 mil, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2014 a 2019. A linha em azul demonstra a evolução do número de unidades HIS licenciadas e a linha em vermelho demonstra a evolução do número de famílias em auxílio aluguel.

Destaca-se que número de famílias em auxílio aluguel se mantém estável ao longo do período variando entre 25 e 30 mil famílias e o número unidades HIS licenciadas inicia em 2014 com pouco mais de 7 mil, mas, apresenta aumento constante ao longo do período chegando a mais de 42 mil em 2019. O que torna evidente, mais uma vez, que a produção viabilizada por incentivos do PDE não atendeu ao déficit de moradia do município.

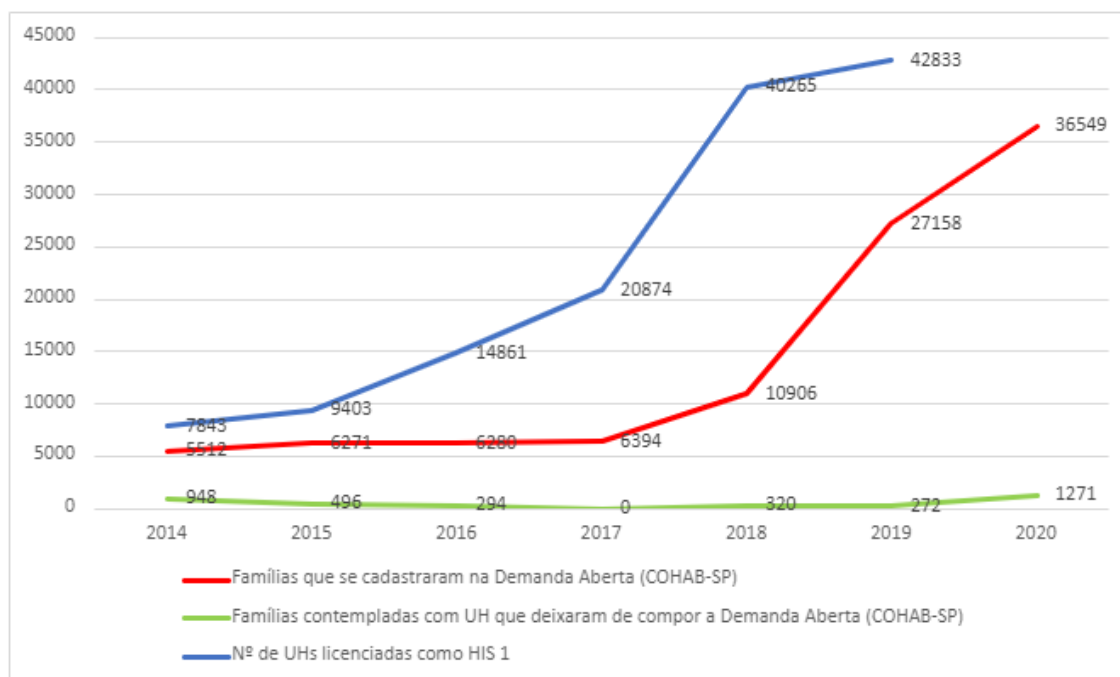
Os dados do gráfico 70, em valores absolutos, estão na tabela a seguir:

Ano	Nº de famílias em Auxílio Aluguel	Nº de unidades HIS licenciadas
2014	26.404	7.843

2015	29.230	9.403
2016	30.639	14.861
2017	28.864	20.874
2018	28.391	40.265
2019	26.924	42.833

De forma similar, ao compararmos a quantidade de famílias que se cadastraram espontaneamente na Demanda Aberta (COHAB-SP) com a quantidade de unidades HIS licenciadas no período, torna-se evidente, mais uma vez, que a produção viabilizada por incentivos do PDE não atendeu ao déficit de moradia do município.

Gráfico 71 - Número de famílias cadastradas na demanda aberta, número de famílias contempladas com UH e número de UHs licenciadas



Fonte: COHAB-SP (6014.2021/0001694-6) e “Relatório de Diagnóstico e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico 2014 a 2020”. Elaboração: SEHAB/DEPLAN.

Descrição do gráfico

O gráfico 71, de linhas, apresenta a evolução, por ano, dos recursos liquidados para habitação em relação aos recursos liquidados totais. À esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 500 milhões de reais, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2014 a 2020. A linha em azul demonstra a evolução dos recursos liquidados com habitação e a linha em laranja demonstra a evolução dos recursos liquidados totais, cruzando o ano e a quantidade.

Destaca-se a curva acentuada para baixo nos anos de 2017 e 2018 dos recursos totais liquidados

Os dados do gráfico 71, em valores absolutos, estão na tabela a seguir:

Ano	Nº de famílias cadastradas na Demanda Aberta (COHAB-SP)	Nº de famílias contempladas com UH que deixaram de compor a Demanda Aberta (COHAB-SP)	Nº de UHs licenciadas como HIS 1
2014	5512	948	7845
2015	6274	496	9403
2016	6280	294	14861
2017	6394	0	20874
2018	10906	320	40265
2019	27158	272	42833
2020	36549	1271	0

Sendo assim, em relação às unidades de HIS licenciadas, não se pode afirmar que colaboram com o atendimento das famílias cadastradas pelo município. Torna-se necessário criar mecanismos de controle da destinação dessas unidades para as faixas de renda previstas no PDE que não estão atualmente no escopo de trabalho da SEHAB/COHAB.

Considerando a hipótese de que a produção privada incentivada e licenciada como HIS não se destina às faixas de renda de maior concentração do déficit municipal e mais vulneráveis economicamente, há que se discutir acerca de quais mecanismos seriam cabíveis para efetivar esse atendimento tido como prioritário.

Ainda, a justificativa adotada para conceder o incentivo, além da circunstância do déficit habitacional, que demanda análise detalhada a fim de verificar o impacto da produção incentivada, é a limitação dos recursos financeiros públicos para investimento direto do poder público nessa produção.

Outra questão importante é a falta de informação em muitos dos alvarás de licenciamento sobre o tipo de unidade habitacional licenciada, uma vez que os documentos não possuem as informações necessárias para que se possa organizar essa informação, os campos não são devidamente preenchidos e compilados de forma que possam ser analisados de forma "automática" a partir do sistema. Nesse sentido, seria importante ponderar a determinação "por lei" de que o preenchimento

dos alvarás e os sistemas de licenciamento compilassem e organizassem esses dados.

As informações disponíveis tornam limitada a capacidade de análise do instrumento quando levada em conta a necessidade de atendimento do déficit habitacional que se concentra em cerca de 75% na faixa de 0 a 3 salários mínimos (em torno de 270 mil unidades habitacionais) conforme dados do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação elaborado em 2016. Faltam, ainda, dados para assegurar que as unidades HIS 2 licenciadas contribuem para a redução do déficit na faixa de 3 a 6 SM, pela falta de controle da destinação das unidades após a venda. Sem os meios para consolidar as informações das unidades licenciadas, a SEHAB não tem condições de realizar a fiscalização do atendimento habitacional e a Certidão de Conclusão mencionada no artigo 55, parágrafo 6º do PDE, e de atestar o atendimento às faixas de renda propugnadas no PDE por meio dessas unidades habitacionais.

Outros usos em ZEIS

As ZEIS, como porções do território, estão demarcadas nos Mapas 4 e 4A do PDE 2014 e são destinadas predominantemente à moradia para a população da baixa renda, e por intermédio de melhorias urbanísticas, à recuperação ambiental e à regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP). São áreas que devem ser dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana. As disposições relativas às ZEIS para o parcelamento, uso e ocupação do solo prevalecem sobre aquelas relativas a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba.

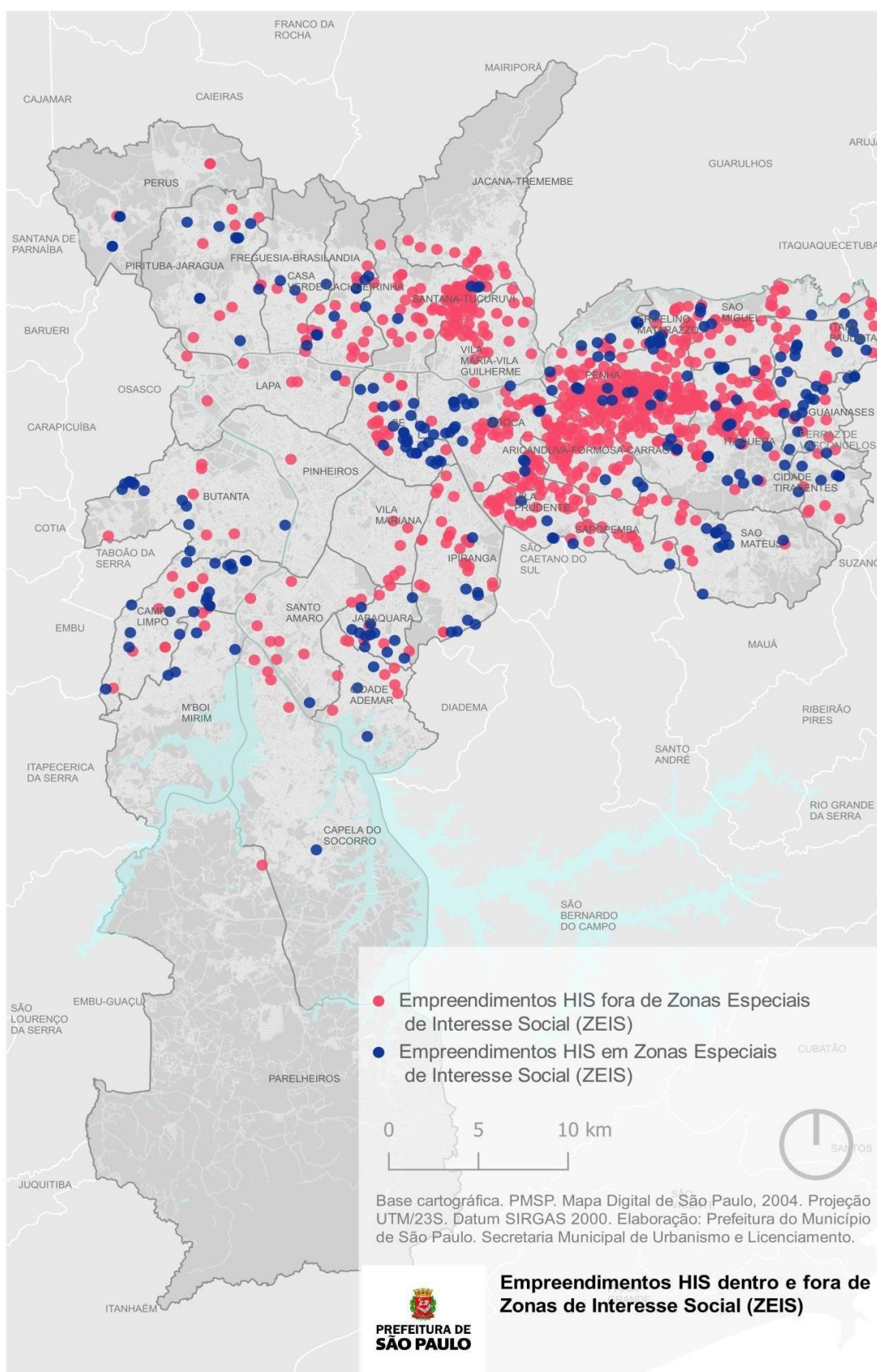
Podem ser encontradas nas ZEIS, além de edificações destinadas à HIS e HMP, construções com os mais diversos usos, sejam residenciais ou não residenciais, e muitas com uso misto.

O PDE 2014 determina o cumprimento de percentuais mínimos de construção para HIS 1 e 2 e HMP. Esta exigência se dá nas ZEIS 1, 2, 4 e 5 para terrenos com área superior a 1000 m² e nas ZEIS 3 para terrenos com área superior a 500 m². Desta forma, nos terrenos menores que estes indicados, outros usos podem ser implantados. Além disso, independente da área do terreno situado em qualquer ZEIS, podem ser implantados equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes e lazer, ou os terrenos podem ser destinados à infraestrutura urbana.

A concessão do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico até o limite do CA máximo é gratuita para HIS. Quando se tratar de outros usos, exceto equipamentos sociais públicos e templos religiosos, a Outorga Onerosa deverá ser paga quando a construção exceder o CA básico.

Outro ponto a ser destacado que viabiliza a implantação de outros usos nas ZEIS está definido no Art. 162 da Lei Municipal nº 16.402/16, no qual está estabelecido que os processos de licenciamento de Obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, protocolados até 22 de março de 2016 e sem despacho decisório serão “apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo”, O interessado pode se manifestar formalmente a qualquer tempo, o pedido de análise do seu projeto pelos parâmetros da Lei Municipal nº 16.402/16. Este dispositivo é conhecido como “direito de protocolo”.

Mapa 14 - Empreendimentos de HIS dentro e fora de ZEIS



Fonte: SISACOE. Elaboração: SMUL/PLANURB.

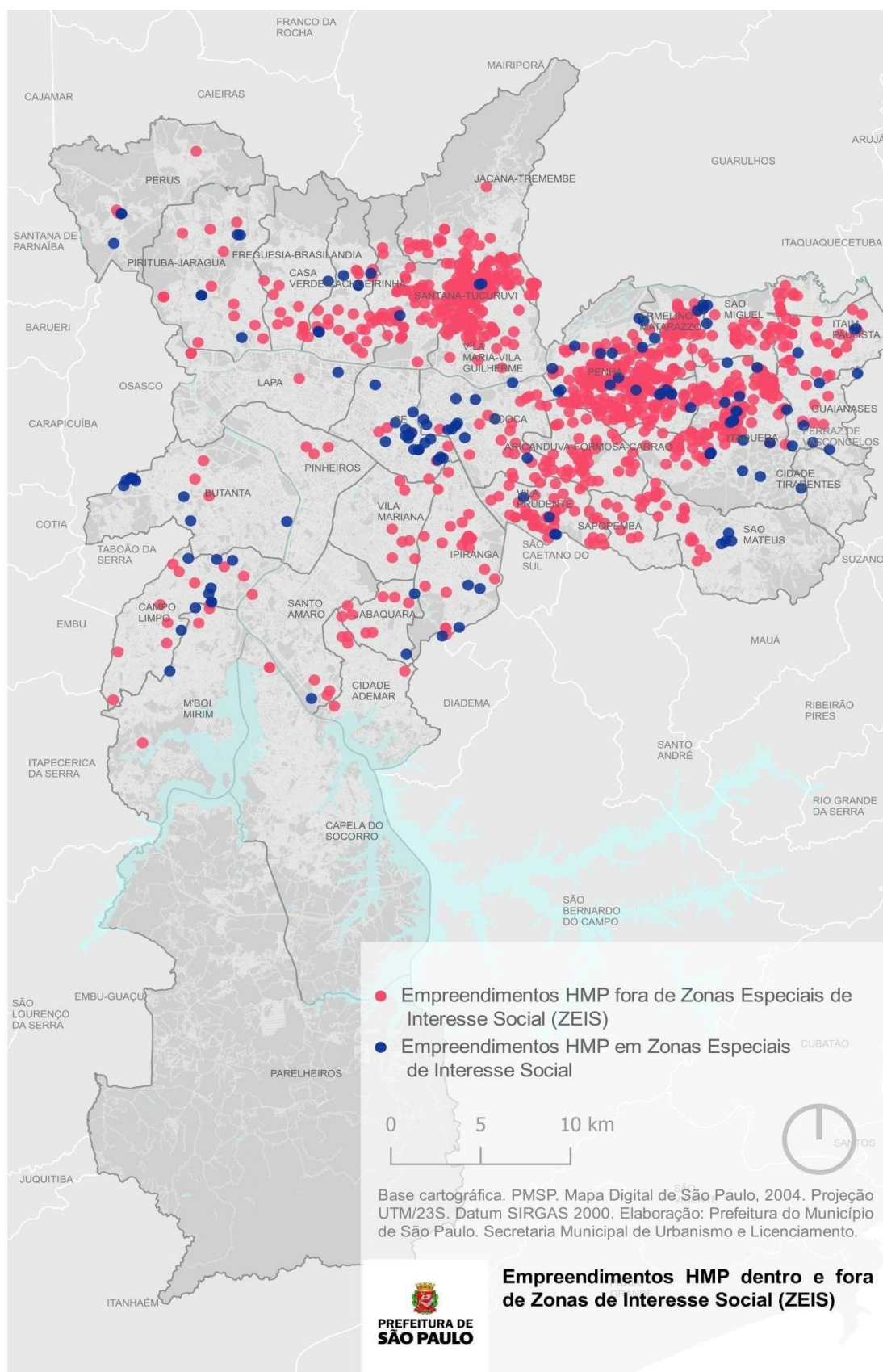
Descrição do mapa

O mapa 14 representa o município de São Paulo, dividido em subprefeituras, com os municípios vizinhos, onde as áreas edificadas aparecem em cinza claro e as áreas não edificadas em cinza escuro. Nele estão plotadas as localizações dos empreendimentos de HIS, em cor azul dentro de ZEIS, em cor rosa fora de ZEIS. Sobressai no mapa o número de empreendimentos fora de ZEIS muito superior ao número dentro de ZEIS. Sobressai também o pequeno número de empreendimentos nas subprefeituras da região centro-oeste, com destaque para as subprefeituras de Pinheiros, Lapa e na região norte a subprefeitura de Perus. Na região sul, as subprefeituras de M'Boi Mirim, Parelheiros e Capela do Socorro também com reduzido número de empreendimentos. As grandes concentrações, por sua vez estão nas subprefeituras da zona leste e nordeste.

Fonte: SISACOE. Elaboração:

SMUL/PLANURB.

Mapa 15 - Empreendimentos de HMP dentro e fora de ZEIS



Fonte: SISACOE. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do mapa

O mapa 15 representa o município de São Paulo, dividido em subprefeituras, com os municípios vizinhos, onde as áreas edificadas aparecem em cinza claro e as áreas não edificadas em cinza escuro. Nele estão plotadas as localizações dos empreendimentos de HMP, em cor azul dentro de ZEIS, em cor rosa fora de ZEIS. Ainda mais do que no mapa 1, sobressai no mapa 2 o número de empreendimentos fora de ZEIS muito superior ao número dentro de ZEIS. Assim como no mapa 1, sobressai também o pequeno número de empreendimentos nas subprefeituras da região centro-oeste, com destaque para as subprefeituras de Pinheiros, Lapa e na região norte a subprefeitura de Perus. Na região sul, as subprefeituras de M'Boi Mirim, Parelheiros e Capela do Socorro também com reduzido número de empreendimentos. As grandes concentrações, por sua vez estão nas subprefeituras da zona leste e nordeste.

Cota de Solidariedade

Todo empreendimento maior que 20.000m² deve arcar com essa cota que corresponde a 10% de sua área construída computável para produção de HIS ou doação de terrenos para produção de HIS, ou ainda doação de recursos financeiros “para produção de HIS e equipamentos públicos sociais complementares à moradia”. Como contrapartida, a lei concede um “acréscimo de 10% (dez por cento) na área computável, obtida mediante pagamento da outorga onerosa”.

O instrumento está regulamentado e sendo aplicado, porém, ao longo do período em questão, os dados quantitativos apontam reduzido alcance no que diz respeito à quantidade de empreendimentos objeto do instrumento. Durante os sete primeiros anos de vigência do PDE (2014-2020), o instrumento foi aplicado em 33 empreendimentos. A linha de corte adotada para o enquadramento de imóveis sujeitos a aplicação do instrumento (imóveis com mais de 20.000m² de área construída computável) corresponde a uma parcela diminuta dos imóveis licenciados.

Tabela 102 - Cota de Solidariedade (2014-2020)

Opção de quitação	Nº de empreendimentos afetados	Nº total UHs licenciadas	HIS licenciadas	Valor depositado no FUNDURB (R\$)	HMP licenciadas	R2V/R2H licenciadas
Recursos financeiros	27	5.517	67	54.075.393*	-	5.450
Produção de HIS	6	4.045	512	-	2.873	660
Total	33	9.562	579	54.075.393*	2.873	6.110

Fonte: SISACOE. Elaboração SMUL/PLANURB.

* Valor parcial

Entre as modalidades adotadas nos empreendimentos onde o instrumento incidiu, verifica-se (Tabela 102) a produção de apenas 579 unidades destinadas à HIS e um montante de R \$54.075.392,94 depositados no Fundurb no período. Com relação à primeira modalidade (produção de HIS), não há dados suficientes para afirmar a vantajosidade do instrumento, quais sejam: qual foi a renúncia de arrecadação para o Fundurb (tendo em vista a contrapartida de 10% de área construída computável) e qual o perfil das famílias beneficiárias das unidades habitacionais licenciadas como HIS. Com relação à segunda modalidade (doação de recursos), não há informações comparando o valor doado com o valor da arrecadação renunciada, o que também nos impossibilita de verificar a vantajosidade do instrumento. A própria definição do instrumento no PDE deixa brechas em relação ao que poderia ser seu principal objetivo, de habitação inclusiva e redução da segregação e da disparidade de acesso à infraestrutura da cidade, tendo em vista as alternativas previstas de provisão de habitação em outro terreno, doação de outro terreno ou depósito no Fundurb.

Dessa maneira, acreditamos que uma análise mais detalhada seja recomendada, sobretudo no que diz respeito a uma possível concorrência entre os instrumentos - ao revisar a linha de corte e conseqüentemente ampliar o número de

empreendimentos sujeitos à aplicação do instrumento, menos recursos seriam destinados ao Fundurb, tendo em vista a contrapartida oferecida (10% de área computável adicional não onerosa).

Regularização Fundiária

Os assentamentos precários estão classificados de acordo com o PDE como ZEIS 1 e figuram na própria definição do instrumento.

Os planos de urbanização de assentamentos precários são formulados preferencialmente pelo poder público Executivo, com a participação direta de seus respectivos moradores e conselhos gestores. A Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) desenvolve o Programa de Urbanização de Favelas e tem como foco a urbanização e a regularização fundiária de áreas degradadas, ocupadas desordenadamente e sem infraestrutura. A urbanização é indispensável para a regularização fundiária dessas áreas que, por sua vez, é fundamental para promover a inserção dessa população no contexto legal da cidade.

O programa pretende transformar favelas e loteamentos irregulares em bairros, garantindo a seus moradores o acesso à cidade formal, com ruas asfaltadas, saneamento básico, iluminação e serviços públicos.

A partir do reconhecimento da realidade socioterritorial dos assentamentos precários e dos instrumentos jurídicos e urbanísticos da política urbana presentes no PDE é proposta a Regularização Fundiária. Seu objetivo maior é o enfrentamento da precariedade manifestada pela insegurança em relação à posse ou propriedade da terra das populações que residem nos assentamentos caracterizados pela irregularidade fundiária. O direito à posse e à permanência dos moradores é promovido, acrescido do acesso à terra urbanizada através da titulação de seus ocupantes de baixa renda.

A regularização da base fundiária é composta por uma série de ações que visam a conformidade entre o parcelamento do solo, principalmente decorrente da urbanização e o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A regularização da posse ou da propriedade se dá pelo conjunto de ações que visam o registro em nome do atual possuidor de um imóvel na sua respectiva matrícula.

A regularização administrativa se dá pelo conjunto de ações e instrumentos que visam a inserção do assentamento na rotina administrativa da cidade mediante a oficialização do sistema viário e o desdobramento fiscal.

Este instrumento está regulamentado e em aplicação. A garantia de continuidade da Regularização Fundiária é primordial para as áreas de maior vulnerabilidade social e deve ser articulada aos processos urbanísticos intersetoriais de desenvolvimento local, como Planos de Ação das Subprefeituras.

O indicador mais central de monitoramento das ações de regularização fundiária, no âmbito do PDE é certamente o número de domicílios beneficiados, assim como a área fundiária regularizada. O conjunto de dados disponível é dividido em duas totalizações que revelam duas vertentes da política de regularização fundiária, a saber, aquela destinada às áreas de propriedade pública e as que regularizam os empreendimentos privados.

O período objeto (2014-2020) é marcado principalmente por resultados mais concentrados no último ano (2020). Os quantitativos são, no geral, bem mais expressivos nas áreas de propriedade pública do que em áreas de propriedade privada. Trata-se de realidades distintas com lógicas e idiosincrasias não plenamente comparáveis.

Tabela 103 - Regularização fundiária em Áreas Públicas

Ano do CRF*	Quantidade de assentamentos	Quantidade de Domicílios	Área Regularizada (m ²)
2016	13	1.126	82.269,36
2017	4	1.363	105.915,25
2018	18	2.527	202.802,01
2019	52	3.771	282.259,37
2020	30	5.412	1.192.948,33
Sem informação	4	1.208	Sem informação

Fonte: SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação. Elaboração: SMUL/PLANURB.

*CRF- Certificado de Regularização Fundiária

Tabela 104 - Regularização Fundiária em Loteamentos Particulares

Ano do Auto de Regularização	Quantidade de loteamentos	Quantidade de lotes regularizados	Área Regularizada (m ²)
2014	16	2.306	895.758,16
2015	11	2.830	632.447,64
2017	30	10.081	2.350.320,55
2018	12	1.546	227.363,48
2019	8	848	104.557,78
2020	3	1.027	189.441,67

Fonte: SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação Elaboração SMUL/PLANURB.

No processo de formulação de ajustes e adequações para o Plano Diretor Estratégico é certamente importante garantir a continuidade da aplicação do instrumento da regularização fundiária, principalmente em áreas de vulnerabilidade social. É desejável também articular os processos de regularização fundiária aos projetos urbanísticos intersetoriais de desenvolvimento local (Urbanismo Social, Planos de Ação das Subprefeituras e AELs).

O instrumento das ZEIS tem como perspectiva de aperfeiçoamento o desenvolvimento de mecanismos que procurem fomentar, de maneira mais efetiva que a atual, o desenvolvimento do instrumento dos Conselhos Gestores como mecanismos de desenvolvimento e de empoderamento local. Um dos vetores de

desenvolvimento desse instrumento é o seu funcionamento como instância decisória das decisões estratégicas referentes aos projetos de urbanização e de regularização fundiária em cada uma das áreas de ZEIS. E que a existência de projetos com o aval de seus respectivos conselhos gestores sejam fator de priorização no cronograma de implantação dos Planos de Ação de cada administração municipal.

Um outro vetor de desenvolvimento dos conselhos gestores e do próprio instrumento das ZEIS é a disponibilização de Assistência Técnica, Jurídica e Social gratuita em Habitação de Interesse Social (ATHIS) à população moradora de ZEIS, possibilidade essa que não está regulamentada nem foi aplicada depois do PDE 2014 e é importante para aplicação em soluções habitacionais alternativas em áreas de vulnerabilidade social.

Conselho Gestor (CGZEIS)

No que diz respeito à constituição de Conselhos Gestores de ZEIS (CGZEIS), consideramos que a determinação do Art. 48 do PDE é vaga no que tange a formulação e a implementação das intervenções.

O que verificamos é que na prática, normalmente, apenas para as intervenções de Urbanização (projeto e obra) e Regularização Fundiária de Assentamentos Precários promovidos pela SEHAB há a formação de Conselhos Gestores de ZEIS. Temos também casos de formação dos CGZEIS nas intervenções previstas das Operações Urbanas. Os outros tipos de intervenções em ZEIS, promovidas por outras Secretarias, como canalização de córregos, abertura de vias, implantação de parques, contenção de áreas de risco, entre outras, raramente observam o Art.48 do PDE.

Dessa forma, julgamos importante que o PDE seja mais específico na exigência da formação do Conselho, pois se considerarmos que até mesmo a troca do pavimento de uma rua trata-se de intervenção em área de ZEIS, não haveria capacidade administrativa e operacional para atender ao PDE. Ao mesmo tempo, ações que

interferem de maneira mais permanente na vida dos moradores das ZEIS, especialmente quando envolvem remoção de famílias, acabam não sendo devidamente contempladas pela exigência legal. Isso ocorre porque há abertura para uma interpretação equivocada de que apenas as ações de urbanização e regularização fundiária devem ser referendadas por um CGZEIS, e que em intervenções onde a remoção das moradias (parcial ou total) é a única alternativa possível de ação, não haveria a necessidade do Conselho Gestor, uma vez que não haveria Plano de Urbanização da ZEIS. Julgamos que este entendimento não é adequado, pois mesmo que não haja outra possibilidade de intervenção se não a remoção total, deveria haver a possibilidade de discussão com a população que habita determinada ZEIS sobre as alternativas de atendimento, sobretudo com relação à localização do atendimento habitacional definitivo (reassentamento). Ou seja, ainda que a remoção da população que habita determinada ZEIS inevitavelmente seja total, tais aspectos deveriam ser abordados pelo Plano de Urbanização da ZEIS.

Também existem outros fatores que influenciam o não cumprimento da exigência legal prevista pelo Art. 48, ainda que temporariamente, como por exemplo:

- Demora na indicação e publicação em Diário Oficial dos membros do poder público que deverão compor o Conselho;
- Interferência de Líderanças (representantes dos moradores e sociedade civil organizada) no processo de eleição para renovação dos membros do CGZEIS, criando uma lacuna durante o desenvolvimento do projeto ou da obra;
- Paralisação total ou parcial de projetos e Obras por falta de recursos ou outros motivos, tendo como consequência a desmobilização do CGZEIS e a perda de interesse dos moradores nas ações da Prefeitura.

Outra informação relevante sobre o funcionamento dos CGZEIS é que a SEHAB na prática, não apenas aprova o Plano de Urbanização da ZEIS, conforme previsto pelo PDE, como também os projetos de urbanização e/ou de regularização junto aos conselheiros.

Por essas razões, entre outras, os dados sobre os Conselhos Gestores de ZEIS não permitem conclusões generalizantes, pois envolvem uma diversidade de situações e não refletem, necessariamente, a quantidade de intervenções realizadas ou em andamento nas ZEIS 1 e 3.

Plano de Urbanização da ZEIS (PU-ZEIS)

Os elementos que o Plano de Urbanização da ZEIS (PU-ZEIS) deve conter são estabelecidos pelo Artigo 51 do PDE. Verificamos que na prática cotidiana desta SEHAB alguns dos elementos exigidos pelo PDE de fato são atendidos na etapa do Plano de Urbanização, ao passo que outros são atendidos na elaboração do Projeto de Urbanização e/ou Regularização. Muitas vezes, o próprio PU-ZEIS faz parte do escopo da contratação do projeto de urbanização e de regularização. Abaixo comentaremos cada um dos elementos exigidos no PDE:

- Análise sobre o contexto da área – Os diagnósticos físicos ambientais, urbanísticos, fundiários socioeconômicos e demográficos, muitas vezes são realizados no início da elaboração do projeto de urbanização ou de regularização fundiária, portanto podem perfeitamente constar nos PUs-ZEIS;
- Cadastramento dos Moradores – O processo de selagem e cadastramento normalmente ocorre antes da elaboração do Plano e do Projeto, pois é um dos principais subsídios para ambos. Em casos raros, o cadastramento acaba ocorrendo apenas após a elaboração do Projeto Básico de Urbanização;
- Diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo – Na prática, as diretrizes e os índices acabam sendo definidos após avanço do projeto de urbanização, quando se tem mais clareza do que é viável e possível em termos de Obras de infraestrutura e redução da densidade habitacional;
- Projeto para o remembramento e parcelamento de lotes – este item na prática é cumprido somente para o PU-ZEIS elaborado em fase de regularização

fundiária. O Plano na fase de urbanização consegue apenas apresentar uma definição preliminar das quadras, tendo em vista que o projeto de urbanização poderá propor alteração do parcelamento devido às remoções e, na ocasião da obra, costumam também acontecer imprevistos que poderão resultar em novas alterações. Dessa forma, a definição e desenho dos lotes a serem regularizados só podem ocorrer na fase da regularização fundiária. A exceção ocorre para as áreas de reassentamento previstas no projeto, que devem ter seus lotes definidos no projeto no PU-ZEIS, quando este é elaborado concomitantemente ou posteriormente ao projeto;

- Atendimento Integral de infraestrutura – Este requisito é diretriz básica para os PU-ZEIS;
- Sistema de drenagem – Assim com o item anterior, também é diretriz básica para os PU-ZEIS;
- Previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares - A localização e quantificação exata dessas áreas dependem do projeto de urbanização, porém o PU-ZEIS quando precede o projeto de urbanização pode traçar diretrizes, identificar áreas com vocação para esses usos e em alguns casos, até demarcar quadras e lotes para esta finalidade, quando há clareza dos limites fundiários;
- Dimensionamento físico e financeiro das intervenções e fontes de recursos para a execução - Dificilmente o PU-ZEIS tem condições de estabelecer este grau de refinamento sem um projeto, principalmente no caso das áreas que necessitam de urbanização. Dessa forma, os custos podem ser estimados em grau indicado apenas para o macro planejamento da SEHAB. Já a definição das fontes de recursos ainda na fase do PU-ZEIS tem se demonstrado inviável, pois os processos de planejamento, desenvolvimento de projeto e execução de das Obras são longos e complexos;
- Formas de participação dos beneficiários na implementação da intervenção - As formas de participação podem ser definidas no PU-ZEIS, no entanto, elas geralmente são trabalhadas no plano de trabalho social e discutidas com a população ao longo das intervenções, principalmente através do CGZEIS;

- Plano de Ação Social e de Pós Ocupação - O plano de ação do trabalho social, normalmente é elaborado a partir do momento em que o tipo de intervenção na ZEIS (urbanização ou regularização) é definido pela SEHAB. No caso das urbanizações ele pode ser dividido entre a fase de projeto e a fase de Obras. O plano de trabalho social não tem como ser incluído no PU-ZEIS por que ele está diretamente ligado ao acompanhamento dia a dia da intervenção e não tem uma dinâmica que pode ser “congelada” pelo plano;
- Soluções para a regularização fundiária do assentamento – Na prática os PU-ZEIS elaborados na etapa de urbanização não aprofundam as soluções para a regularização fundiária. Nesta etapa é analisado se a área é passível de regularização ou não com a implantação da infraestrutura urbana. Caso a área não seja passível de urbanização, o PU-ZEIS deve indicar a solução habitacional para o reassentamento das famílias. Dessa forma, para a urbanização não são aprofundadas soluções individuais e sim coletivas, no entanto, os projetos de urbanização sempre buscam a maior individualização da infraestrutura possível. Já para os PU-ZEIS elaborados em fase de regularização fundiária é feito um aprofundamento das soluções de regularização até o nível do lote.

FUNDURB - Recursos financeiros destinados à Política de Habitação Social

O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) constitui a materialização financeira de sua principal fonte de recursos, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Esse fundo é assim um elemento chave da Política de Habitação Social e, por isso, é aqui tratado como um dos indicadores da efetividade do PDE 2014 no tocante a esse tema.

Os recursos provenientes do FUNDURB e destinados à Política Habitacional representaram, em média, 17% dos investimentos totais em habitação entre 2015 e 2020, atingindo a marca de 20% nos anos com maior participação. Os recursos

executados pelo FUNDURB neste período representaram parcela importante dos investimentos na política habitacional, considerando a redução da participação do FMSAI nos recursos para habitação a partir de 2015 e da redução geral de recursos para habitação verificada entre 2014 e 2017. Apesar da variação nos totais liquidados pelo FUNDURB ao longo do período, verifica-se que os recursos destinados à política habitacional permaneceram relativamente constantes.

Tabela 105 - Valores liquidados na função habitação por órgãos (considerando investimentos + auxílio aluguel pago pela SEHAB) 2014 a 2017

	2014	2015	2016	2017
FMSAI	458.353.820,30	170.349.981,23	161.278.402,80	224.488.949,47
SEHAB	317.856.071,75	222.129.736,65	189.414.814,44	153.366.565,86
FUNDURB	105.004.374,80	141.362.333,40	104.231.801,91	71.472.829,69
OUCs	-	182.302.791,75	141.453.727,94	69.376.575,64
FMH	21.361.850,61	29.247.200,73	68.520.261,07	18.487.577,70
COHAB	4.238.341,65	11.277.532,05	10.246.141,50	11.457.081,73
Total	906.814.459,11	756.669.575,80	675.145.149,65	548.649.580,09

Fonte: SEHAB Elaboração SEHAB/ DEPLAN

*Os valores de 2014 para as Operações Urbanas não foram discriminados nas bases de execução orçamentária.

** Valores atualizados para o ano de 2020 com base no índice IPCA

Tabela 106 - Valores liquidados na função habitação por órgãos (considerando investimentos + auxílio aluguel pago pela SEHAB) 2018 a 2020

	2018	2019	2020
FMSAI	227.434.854,80	254.851.801,18	180.919.736,09
SEHAB	250.581.810,88	184.166.507,46	266.701.175,22
FUNDURB	90.531.194,54	134.997.384,84	134.276.080,20
OUCs	35.000.776,88	39.600.985,97	40.366.351,86
FMH	12.510.691,06	8.362.800,69	573.995,01

COHAB	22.637.496,99	22.922.488,91	22.323.464,63
Total Investimentos em Habitação	638.696.825,15	644.901.969,05	645.160.803,01

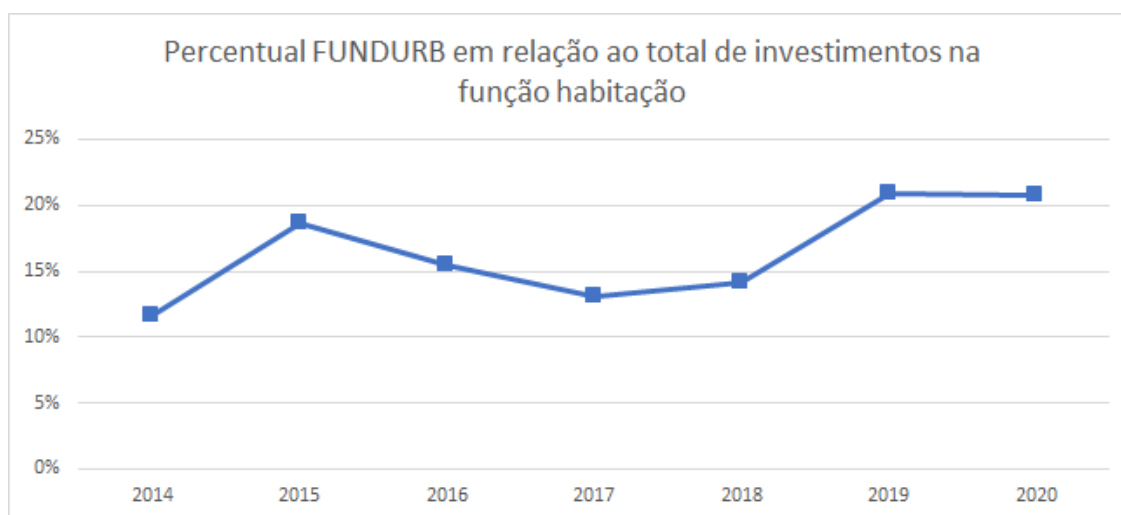
Fonte: SEHAB Elaboração SEHAB/ DEPLAN

*Os valores de 2014 para as Operações Urbanas não foram discriminados nas bases de execução orçamentária.

** Valores atualizados para o ano de 2020 com base no índice IPCA

Aqui também há a alertar que enquanto as tabelas 105 e 106, assim como os gráficos 72 e 73 são provenientes de SEHAB/DEPAN, ao passo que as tabelas 107 e 108 foram produzidas por SMUL/PLANURB com dados do próprio FUNDURB.

Gráfico 72 - Percentual do Fundurb em relação ao total de investimentos na função habitação



Fonte: SEHAB Elaboração SEHAB/ DEPLAN

Descrição do gráfico

O gráfico 172, de linhas, apresenta a evolução, por ano, dos recursos liquidados para habitação em relação aos recursos liquidados totais. À esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 500 milhões de reais, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2014 a 2020. A linha em azul demonstra a evolução

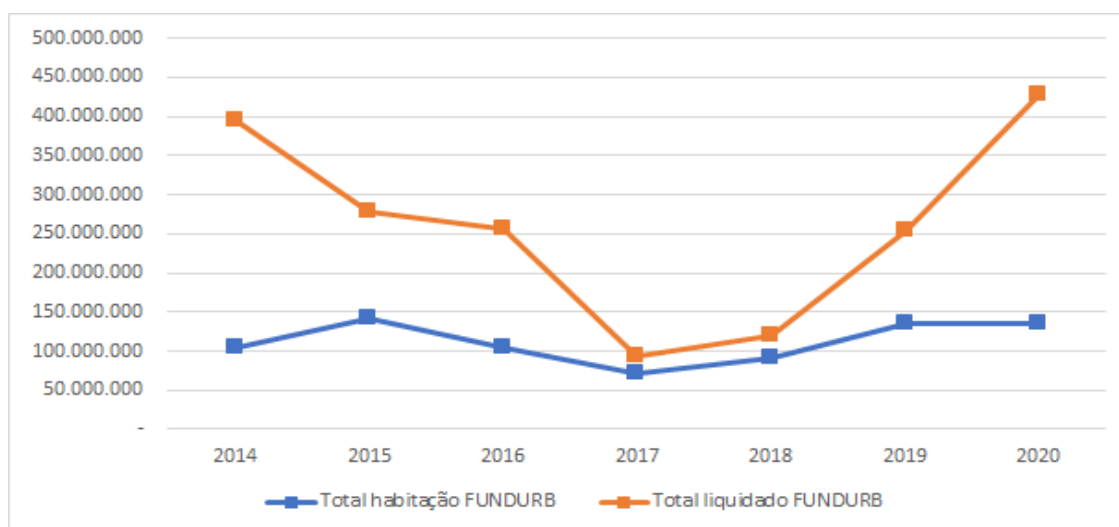
dos recursos liquidados com habitação e a linha em laranja demonstra a evolução dos recursos liquidados totais, cruzando o ano e a quantidade.

Destaca-se a curva acentuada para baixo nos anos de 2017 e 2018 dos recursos totais liquidados

Os dados do gráfico 72, em valores absolutos, estão na tabela a seguir:

Ano	Participação de investimentos na função habitação em relação ao total do FUNDURB
2014	11,58 %
2015	18,68 %
2016	15,44 %
2017	13,03 %
2018	14,17 %
2019	20,93 %
2020	20,81 %

Gráfico 73 - Comparativo de recursos liquidados totais do FUNDURB em relação aos liquidados na função habitação



* Valores atualizados para o ano de 2020 com base no índice IPCA. Fonte: SEHAB/DEPLAN.

Descrição do gráfico

O gráfico 73, de linhas, apresenta a evolução, por ano, dos recursos liquidados para habitação em relação aos recursos liquidados totais. À esquerda o eixo vertical está numerado de baixo para cima de 0 a 500 milhões de reais, no eixo horizontal inferior estão, da esquerda para a direita, os anos de 2014 a 2020. A linha em azul demonstra a evolução dos recursos liquidados com habitação e a linha em laranja demonstra a evolução dos recursos liquidados totais, cruzando o ano e a quantidade.

Destaca-se a curva acentuada para baixo nos anos de 2017 e 2018 dos recursos totais liquidados

Os dados do gráfico 73, em valores absolutos, estão na tabela a seguir:

Ano	Total Habitação	Total liquidado
2014	105.004.374,80	393.964.172,60
2015	141.362.333,40	277.578.111,44
2016	104.231.801,91	255.305.908,48
2017	71.472.829,69	94.037.323,35
2018	90.531.194,54	120.186.572,99
2019	134.997.384,84	254.320.378,85
2020	134.276.080,20	428.585.039,02

Nesta parte do presente trabalho, a análise do Fundo acontece de forma circunscrita à análise quantitativa de volume de recursos dispendidos com habitação social, sejam eles para programas de regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários, aquisição de imóveis ou produção de unidades habitacionais.

Tabela 107 - FUNDURB - Valores arrecadados e valores liquidados destinados a Política de Habitação Social

Ano	Valores totais arrecadados - R\$	Valores liquidados destinados a Política de Habitação Social - R\$	Relação entre valores arrecadados e destinados a Política de Habitação Social
2014	227.562.823,10	84.386.014,54	37,08 %
2015	265.504.393,48	99.838.588,24	37,60 %
2016	231.396.111,72	99.168.432,04	42,86 %
2017	231.952.509,95	70.595.533,62	30,44 %
2018	421.414.858,61	94.712.337,20	22,47 %
2019	808.247.784,48	175.279.640,46	21,29 %
Total	2.186.078,481,34	623.980.546,10	28,54 %

Fonte: FUNDURB. Elaboração SMUL/PLANURB.

Como pano de fundo há que considerar que o total de recursos arrecadados pelo FUNDURB variou relativamente pouco ao longo de grande parte do período, marcado por uma conjuntura de dificuldades econômicas gerais do país. O ano de 2018 marcou uma sensível retomada da arrecadação que 'quase' duplicou no ano seguinte.

O rastreamento dos recursos especificamente destinados à habitação social deu-se através da identificação dos dispêndios destinados à Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB).

Ainda que seja um período bastante curto para identificação de tendências, o que ele nos permite é identificar dois anos de um período que poderíamos chamar de iniciais (2015 e 2016) durante os quais os dispêndios em habitação social representavam, respectivamente 37,60% e 42,86% do total de dispêndios do fundo. Esse patamar caiu progressivamente nos três anos seguintes, em 2019 ela foi de apenas 21,29%. Esse valor percentual caiu justamente quando o volume total de recursos arrecadados aumentou.

No tocante à repartição das despesas custeadas pelo FUNDURB na Política de Habitação Social, há a apontar um maior peso dos investimentos, primeiramente na aquisição de imóveis (principalmente para a produção de HIS), somando um total de R\$ 269,59 milhões, mas também na urbanização de assentamentos precários, que recebeu R\$ 199,87 milhões. Ainda que a produção de unidades tenha sido a principal destinação de recursos do FUNDURB, em 2017 (R \$41.775.479,31), isso não se repetiu em nenhum outro ano. No geral do período, essa destinação foi contemplada com R\$96,55 milhões, quantia bem inferior aos outros dois dispêndios maiores.

No âmbito dos ajustes ao Plano Diretor Estratégico, ao FUNDURB cabe a continuidade dos resultados positivos e das conquistas consolidadas, mas também o aperfeiçoamento de mecanismos como a destinação de 30% dos valores arrecadados anualmente à política habitacional, e mecanismos de controle social sobre a destinação dos recursos, sobre a transparência das decisões tomadas e prioridades adotadas.

A própria concepção do FUNDURB contempla o desafio de efetivar-se como um instrumento social. Nesse sentido é muito desejável que ele tenha a sua operação pautada pelo foco em ações e projetos que sejam instrumentos de equidade e de justiça social.

Tabela 108 - FUNDURB Destinação dos recursos do FUNDURB na Política de Habitação Social

Ano	Ação custeada	Valor liquidado - R\$
2014	Urbanização de assentamentos precários	47.466.047,13
	Regularização Fundiária	27.492.283,82
	Produção de unidades habitacionais	9.437.683,59
2015	Urbanização de assentamentos precários	13.101.490,24
	Regularização Fundiária	4.923.939,54
	Produção de unidades habitacionais	16.989.177,08
	Aquisição de imóveis	64.823.991,38
2016	Urbanização de assentamentos precários	14.413.889,82
	Regularização Fundiária	8.792.897,74
	Produção de unidades habitacionais	28.352.796,33
	Aquisição de imóveis	47.608.848,15
2017	Urbanização de assentamentos precários	3.503.122,20
	Regularização Fundiária	6.640.014,71
	Produção de unidades habitacionais	41.775.479,31
	Aquisição de imóveis	18.676.917,40
2018	Urbanização de assentamentos precários	42.432.286,36
	Regularização Fundiária	3.396.731,80
	Aquisição de imóveis	48.883.319,04
2019	Urbanização de assentamentos precários	78.957.506,53
	Regularização Fundiária	6.724.384,39
	Aquisição de imóveis	89.597.749,54
Total	Urbanização de assentamentos precários	199.874.342,28
	Regularização Fundiária	57.970.252,00
	Produção de unidades habitacionais	96.555.136,31
	Aquisição de imóveis	269.590.825,51

Fonte: FUNDURB. Elaboração SMUL/PLANURB.

Projetos de Intervenção Urbana (PIU)

Os novos instrumentos da Lei nº 16.050/2014, como é o caso do Perímetro de Intervenção Urbana - PIU, ainda vêm sendo experimentados tanto do ponto de vista urbanístico, quanto em relação às demais diretrizes políticas, econômicas e jurídicas, variando de acordo com a localização do perímetro de intervenção na cidade e a sua influência no ordenamento territorial. Do ponto de vista habitacional, necessitam de avaliação mais detida, em particular, na interface com intervenções regidas e delimitadas por instrumentos urbanísticos preexistentes, que estão presentes na cidade com procedimentos mais consolidados, tanto com relação aos aspectos técnicos quanto aos aspectos relativos à participação social, como é o caso das Operações Urbanas e os Conselhos Gestores das ZEIS.

Em relação à modelagem econômica das intervenções, é importante que se observe o equilíbrio financeiro dos recursos destinados à política habitacional de interesse social, considerando o repasse financeiro entre as contas segregadas do Fundurb, das Áreas de Intervenção Urbana propostas - AIUs, quando o PIU apresentar subdivisão com mais de um perímetro de AIU. É o caso do PIU Arco Jurubatuba, com as AIUs Vila Andrade, Jurubatuba e Interlagos, como segue, a título de exemplo:

Tabela 109 - Simulação financeira de custos habitacionais vinculados à implementação dos PIU Jurubatuba

Descrição	AIU Vila Andrade	AIU Jurubatuba
	Total	Total
Assentamentos no PIU	20	5
Assentamentos Incluídos	5	0
Domicílios	3.767	653
Famílias em aluguel social	36	0
Remoções (SEHAB/ PMH 2009)	1.191	38
Remoções (SP Urbanismo)	565	68
Estimativa de Custo para urbanização	R\$110.145.000	R\$ 9.835.000
Estimativa de custo para reassentamento	R\$154.602.000	R\$ 4.788.000
Estimativa de custo Trab. Social e regular	R\$ 10.061.500	R\$ 1.828.400

Total	R\$274.808.500	R\$16.451.400
Descrição	AIU Interlagos	Perímetro Expandido
	Total	Total
Assentamentos no PIU	7	20
Assentamentos Incluídos	1	6
Domicílios	853	5.283
Famílias em aluguel social	0	232
Remoções (SEHAB/ PMH 2009)	183	1.342
Remoções (SP Urbanismo)	604	-
Estimativa de Custo para urbanização	R\$26.845.000	R\$ 182.770.000
Estimativa de custo para reassentamento	R\$23.058.000	R\$ 198.324.000
Estimativa de custo Trab. social e regular	R\$ 2.343.900	R\$ 14.155.800.000
Total	R\$52.246.900	R\$395.249.800.000

Fonte: SEHAB, 2018. Elaboração SMUL/PLANURB.

No que se refere à implementação de uma política habitacional condizente com o diagnóstico de SEHAB, a subdivisão em três AIUs com contas segregadas poderia acarretar o desequilíbrio financeiro do projeto, isto é, áreas que demandariam maior volume de recursos em atendimento habitacional poderiam não corresponder às áreas sobre as quais se espera maior arrecadação. Além disso, considerando a concessão de incentivos urbanísticos previstos para esta intervenção, a previsão de arrecadação de recursos financeiros através da OODC acabaria por sofrer impacto negativo e, por consequência, afetar o atendimento das necessidades habitacionais da área de intervenção.

O caso do PIU Setor Central (PIU-SCE) neste quesito é elucidativo, uma vez que temos os incentivos urbanísticos presentes na Lei nº 16.050/2014, além de outros elencados na minuta do Projeto de Lei, como o bônus equivalente para HIS. Diante disso, apresenta-se um quadro de potencial construtivo total (3.600.000 m²) subdividido em potencial gratuito (1.800.000 m²) e oneroso (1.800.000 m²), que ainda contém o bônus de 270.000 m² (extraído da parte onerosa). Nessa perspectiva de arrecadação de OODC, o atendimento habitacional para HIS 1 seria impactado sobremaneira no âmbito da intervenção, considerando a lógica de utilização do

instrumento em vigor conforme colocado no item anterior ao avaliar a OODC, que não assegura o atendimento a essa faixa de renda e não garante o atendimento da demanda cadastrada pelos órgãos públicos (SEHAB e COHAB).

A simulação dos cenários econômicos para a modelagem da gestão econômica deveria necessariamente considerar a concessão dos incentivos urbanísticos previstos e outros estímulos concedidos, para uma avaliação conjunta objetiva na correlação de recursos e o seu equacionamento para o atendimento habitacional emergente dos perímetros de intervenção.

Uma avaliação detida, conjunta e participativa desse aspecto do desenho do instrumento PIU é fundamental para que o poder público possa se articular no enfrentamento destas questões de cunho territorial e habitacional, e para que as diretrizes de aplicação do instrumento PIU, regulamentadas no art. 136 da Lei nº 16.050/2014 e regulamentação específica, sejam atendidas.

Operações Urbanas Consorciadas (OUC)

No que compete à política habitacional, demonstramos a seguir o quadro da situação habitacional em cada Operação Urbana, compreendendo o número de famílias abarcadas pelos Programas de Investimentos, bem como, a produção habitacional concluída e pendente de viabilização até o presente momento.

A Operação Urbana Centro (OU Centro), Lei Municipal nº 12.349, de 06 de junho de 1997, é a única que não possui demanda habitacional prevista em Lei, a destinação de recursos para fins habitacionais é objeto de deliberação de sua Comissão Executiva, e no presente momento há previsão de contratação de um Censo de Cortiços, e de Obras de HIS no empreendimento denominado 7 de Abril, que irá compor o Parque Público de Locação Social. As famílias serão selecionadas pela SEHAB conforme critérios estabelecidos pelas normativas que regem o Programa de Locação Social (PLS).

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, possui previsão legal para atendimento prioritário aos assentamentos habitacionais Real Parque, Coliseu e Panorama. Os domicílios do Real Parque foram removidos e parte das famílias reassentadas nos conjuntos habitacionais edificadas no mesmo local, cuja entrega das unidades habitacionais foi concluída em 2016. Restam pendentes 275 famílias em atendimento provisório (Auxílio Aluguel) que ainda aguardam o atendimento definitivo em unidades habitacionais. Além disso, há pendências na viabilização de equipamentos que estavam previstos no projeto de urbanização, tais como: quadra esportiva, equipamento de educação e saúde. Ainda, a OUCFL aportou recursos para reforma e regularização do Conjunto PROVER Real Parque, no âmbito do Programa 3Rs, que foi descontinuado e a regularização dos conjuntos não se concluiu. Com relação ao Coliseu, a totalidade das famílias já foi removida da área e aguarda em atendimento provisório até que se concluam as Obras em andamento para reassentamento. E por fim, a favela do Panorama ainda não contou com intervenções no âmbito da OUCFL, há previsão para cadastramento das famílias ainda em 2021.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB), Lei Municipal nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, modificada pela Lei Municipal nº 17.561, de 4 de junho de 2021, prevê em seu Programa de Investimentos o atendimento prioritário às famílias oriundas da Favela do Sapo e da Aldeinha, que ainda aguardam atendimento definitivo, além de até 5 mil famílias do perímetro expandido. Até o presente momento nenhuma unidade habitacional foi viabilizada, encontra-se em fase de abertura de procedimento licitatório para contratação de Projeto Executivo e Execução de Obras o empreendimento habitacional denominado SubSetor A1 (Fase 1A) que contará com 728 unidades habitacionais.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE), Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2000, modificada pelas Leis Municipais nº 15.416, de 22 de julho de 2011; nº 16.975 de 3 de setembro de 2018; e nº 17.541, de 21 de dezembro de 2020, é a que possui previsão legal mais delimitada do ponto de vista do investimento em habitacional, pois prevê aportar recursos para atendimento provisório e definitivo apenas para as famílias atingidas diretamente por frente de Obras da própria OUCAE. Atualmente há um número expressivo de famílias em

atendimento provisório e não há recursos em caixa para contratação de Obras de unidades habitacionais para o reassentamento das mesmas.

Em síntese, verifica-se que a OU Centro e a OUCAB ainda não viabilizaram unidades habitacionais, a OUCAE conta com unidades entregues e projetos em elaboração, mas também possui famílias em auxílio aluguel, que foram removidas por frente de Obras mas ainda não obtiveram o atendimento habitacional definitivo, e a OUCFL, avançou parcialmente no atendimento aos assentamentos priorizados em seu Programa de Investimentos. Todas as intervenções habitacionais até o presente momento se concentram nos Programas de Atendimento Provisório (Auxílio Aluguel) e de Provisão Habitacional, isto é, remoção integral e reassentamento das famílias. Dessa maneira, os Programas de Urbanização de Favelas e Regularização Fundiária não vem sendo incentivados pelas Operações até o presente momento.

Áreas de Risco

Ao longo das últimas décadas tem-se observado um aumento significativo da população vivendo em áreas de risco de escorregamentos, enchentes e inundações, sendo uma das características negativas no processo de urbanização e crescimento das cidades Brasileiras. Podemos elencar diversos fatores atribuídos ao crescimento dessas áreas no país: econômico, social, cultural, escassez de investimentos públicos, entre outros conforme descrito nos estudos desenvolvidos pelo Ministério das Cidades (2005).

Na cidade de São Paulo, em decorrência do agravamento das questões urbanas e ambientais no final da década de 1980, com o aumento das áreas de risco pela cidade, foi firmado convênio entre o Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT e o Município, que resultou na elaboração de um relatório sobre escorregamentos e inundações em favelas e loteamentos irregulares e a elaboração da Carta Geotécnica do Município de São Paulo no ano 1992.

Em 2003 foi estabelecido convênio entre o Instituto de Geociências e Ciências Exatas da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho – UNESP, IPT e o Município culminando no “Mapeamento de Risco Geológico da Cidade de São Paulo”, visando identificar, prevenir e recuperar as áreas de risco, padronizando ações de Obras e serviços.

No biênio 2009-2010 houve a consolidação de todos os estudos realizados na década de 2010 resultando em mapeamentos georreferenciados, bancos de dados atualizados, sob coordenação da Comissão Municipal de Defesa Civil - COMDEC.

A publicação no ano de 2014 do Mapa 10 – Áreas de Risco, Plano Diretor Estratégico – PDE, teve como base o levantamento realizado sob a coordenação da COMDEC (2010), onde atualmente norteia a análise e o estudo sobre a evolução das áreas de risco no Município.

No biênio 2019-2020 a PLANURB iniciou trabalho sobre as áreas de risco com o intuito de investigar os objetivos do PDE em relação a “minimização dos riscos geológico-geotécnicos e dos riscos decorrentes da contaminação do solo e prevenção de novas situações de risco”, e subsidiar futura elaboração do “Plano Municipal de Redução de Riscos”, bem como a revisão do PDE no ano de 2021.

A partir das informações contidas nos bancos de dados e mapas georreferenciados do levantamento 2009-2010, foi possível quantificar as áreas de risco geológico-geotécnicos por Subprefeitura.

Os dados indicaram um total de 1.190 áreas de risco distribuídas pelo Município em 2010 e um total de 1.315 em 2020, localizadas em maior proporção em regiões periféricas da cidade.

No início da pesquisa verificou-se a distribuição dessas áreas em cada Subprefeitura, com a descrição do grau de risco (R1, R2, R3 e R4) e a quantidade de metros quadrados, com objetivo de identificar e localizar tais áreas no território, verificando possíveis intervenções públicas (Perímetros de Ação, Plano de Ação das Subprefeituras e Programa de Metas 2019-2020), no atendimento das diretrizes estabelecidas com o intuito de identificar tais áreas a fim de minimizar o risco.

O objetivo deste estudo foi subsidiar elementos considerados importantes às análises de destinação orçamentária, bem como culminar na necessidade de identificar os investimentos públicos necessários à rede de infraestruturas urbanas e ambientais instaladas por Subprefeitura.

Ao final da análise foram sistematizados dados por Macrorregião e Subprefeituras com a evolução das áreas de risco geológico-geotécnico no Município, tendo como base o mapa disponibilizado na página GeoSampa (Proteção e Defesa Civil / Áreas de Risco Geológico 2019-2020), apresentando quadro comparativo com o levantamento realizado no biênio 2009-2010.

Foram considerados os bancos de dados disponibilizados do levantamento 2009-2010, sendo respeitadas as nomenclaturas das áreas denominadas por técnicos do IPT e da Prefeitura, mesmo que uma determinada área de risco, porventura, ultrapasse os limites administrativos de jurisdição de outra Subprefeitura, sendo mantida a nomenclatura da Subprefeitura definida pelos técnicos.

A metodologia adotada foi o cruzamento dos dados contidos nos mapas, por meio do programa de georreferenciamento QGIS, tendo como base o levantamento 2009-2010 de áreas de risco e o último levantamento das áreas de risco geológico-geotécnico 2019-2020 do Município.

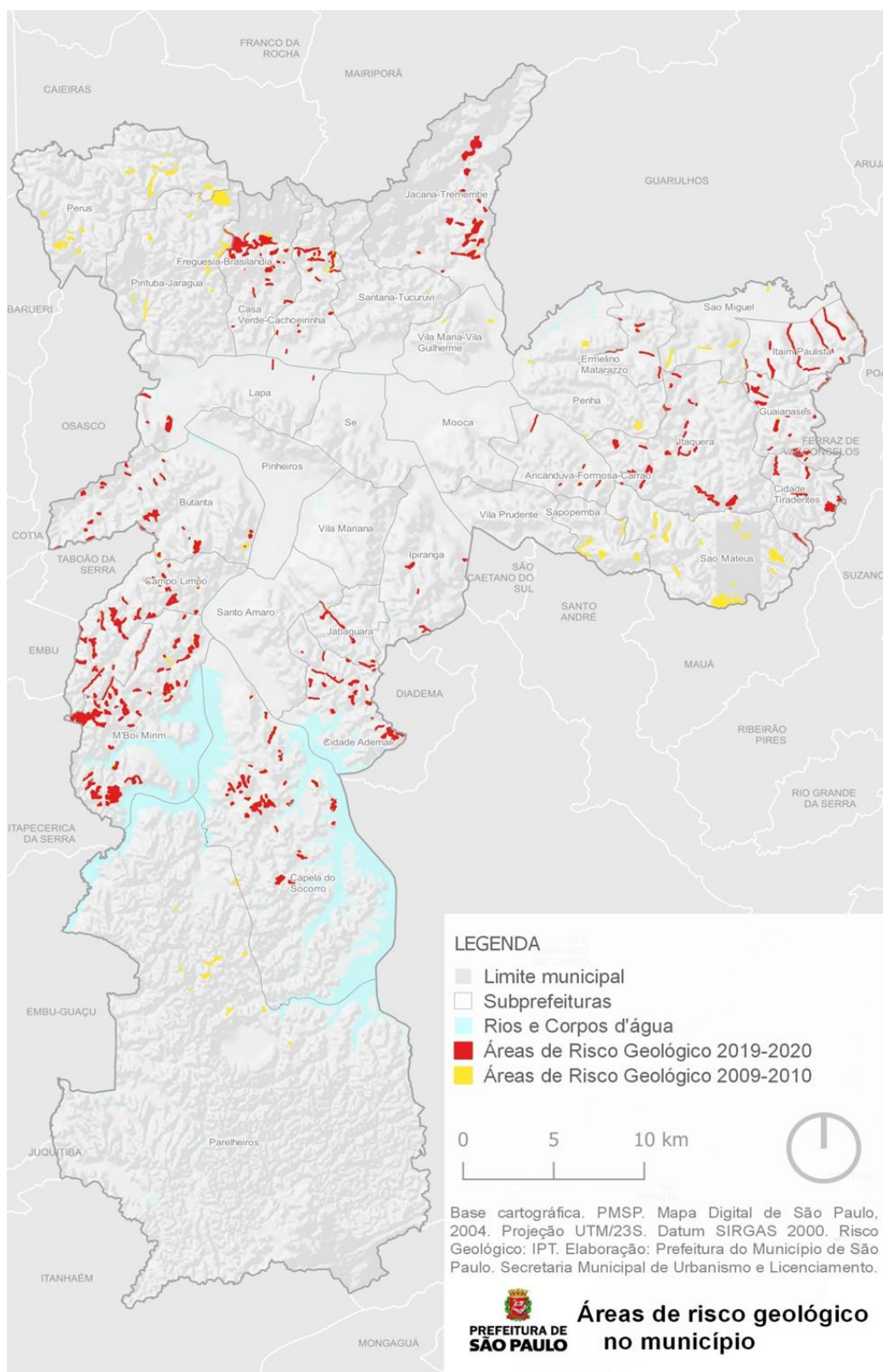
Distribuição territorial do Instrumento

Com a disponibilização dos dados referentes ao levantamento técnico das áreas de risco do biênio 2009-2010, a SMUL/PLANURB elaborou um quadro comparativo com os dados apresentados atualmente (2019-2020).

Os dados descritos nas tabelas foram distribuídos por Macrorregião (Centro, Leste, Oeste, Norte, Sul), sendo descritos por Subprefeituras, caracterizando a quantidade de metros quadrados (m²) e a quantidade (un.) de áreas de risco, ambas com evolução 2010-2020.

O Mapa 16. Evolução das Áreas de Risco Geológico-geotécnico apresenta a evolução das áreas de risco no Município, sendo verificado o acréscimo ou decréscimo dessas áreas distribuídas por Subprefeitura.

Mapa 16 - Evolução das Áreas de Risco Geológico-geotécnico



Fonte: SMUL/GEOINFO.

Descrição do mapa

O mapa 16 apresenta o município de São Paulo e sua divisão em subprefeituras sobreposta ao mapa de relevo, e indicação de municípios limieiros, todos em cinza e os copos d'água em azul (rios e represas). O destaque do mapa são as manchas que apontam as Áreas de Risco Geológico 2019-2020, em vermelho e Áreas de Risco Geológico (2009-2010), em amarelo. As áreas se distribuem por toda a periferia da mancha urbana do município.

Região Central

Os dados analisados nos dois períodos indicam que a região central da cidade de São Paulo não apresenta áreas de risco, sendo os Distritos Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé.

Macrorregião Leste

Considerando a criação da Subprefeitura Sapopemba (Lei nº 15.764/13), posteriormente aos estudos sobre áreas de risco do Município realizados no biênio 2009-2010, verificar-se-á na Tabela 110 a evolução dessa Subprefeitura na totalidade da Subprefeitura Vila Prudente.

Será verificado no quadro a subtração da quantidade de metros quadrados (m²) das áreas de risco da Subprefeitura Vila Prudente e o acréscimo significativo dessas áreas na Subprefeitura Sapopemba, tendo em vista da divisão territorial entre as duas Subprefeituras ter ocorrida no ano de 2013. Após a divisão territorial e administrativa das Subprefeituras Sapopemba e Vila Prudente, o Mapa 10 do PDE apresentou os seguintes dados relativos às áreas de risco: Vila Prudente com 16.184 m² e Sapopemba, área de 290.310,72 m², ambas no ano de 2014, tendo como recorte o PDE.

Em 2020 a Subprefeitura Vila Prudente apresentou área de 75.895 m² (crescimento de 59.711 m²) e a Subprefeitura Sapopemba, área de 345.620,48 m² (crescimento de 55.309,76 m²). Após a divisão territorial das Subprefeituras em 2013, observou-se que a maior porção das áreas de risco localizava-se na Subprefeitura Sapopemba.

As Subprefeituras Aricanduva/Formosa/Carrão, Guaianases, Penha e São Miguel apresentaram decréscimo de áreas de risco, sendo 8.527,40 m², 16.001,00 m²,

5.311,52 m² e 5.266,84 m², respectivamente, resultando na redução total de 35.106,00m² na Macrorregião Leste.

Ao contrário das Subprefeituras citadas anteriormente, as Subprefeituras Cidade Tiradentes (85.903 m²), Ermelino Matarazzo (6.474 m²), Itaim Paulista (18.327 m²), Itaquera (178.708 m²), Mooca (6.643,02 m²), São Mateus (484.940,68 m²), Sapopemba (55.309,76 m²) e Vila Prudente (59.711 m²), apresentaram acréscimo na evolução das áreas de risco.

Verificamos aumento significativo na Subprefeitura São Mateus (484.940,68 m²), sendo responsável pelo aumento de 54,12% da Macrorregião Leste. A Subprefeitura Mooca, que não havia apresentado área de risco no levantamento técnico 2009-2010, aparece no levantamento do biênio 2019-2020 com 6.643,02 m². A Macrorregião Leste apresentou o total de 896.016,46 m² na evolução 2010-2020.

Tabela 110 - Evolução das Áreas de Risco (2010-2020) da Macrorregião Leste

Subprefeituras	Mapa Risco Geológico (m ²) (2010)	Mapa Risco Geológico (m ²) (2020)	Evolução das Áreas de Risco (m ²) (2010/2020)	Quantidade Áreas de Risco (2010)	Quantidade Áreas de Risco (2020)
Aricanduva/ Formosa/ Carrão	66.232,32	57.704,92	- 8.527,40	17	17
Cidade Tiradentes	322.477,90	408.381,15	85.903,00	26	27
Ermelino Matarazzo	97.959,77	104.434,00	6.474,00	12	12
Guaianases	496.147,70	480.146,60	- 16.001,00	45	55
Itaim Paulista	586.047,00	604.374,41	18.327,00	50	56
Itaquera	587.604,20	766.311,85	178.708,00	45	63
Mooca	0,00	6.643,02	6.643,02	0	3
Penha	162.681,48	157.369,96	- 5.311,52	22	19
São Mateus	1.219.766,76	1.704.707,44	484.940,68	106	113
São Miguel Paulista	205.374,46	200.107,62	- 5.266,84	15	18
Sapopemba	0,00	345.620,48	55.309,76*	0	39
Vila Prudente	314.114,70	75.895,00	59.711,00*	43	14

Fonte: SMUL/GEOINFO. Elaboração: SMUL/PLANURB. Abril/2021. *Nota: O resultado alcançado na evolução das áreas de risco 2010-2020 das Subprefeituras Sapopemba e Vila Prudente foi a subtração do Mapa 10 – PDE (2014) com o levantamento técnico realizado em 2020.

Macrorregião Norte

A Tabela 111 apresenta os dados da Macrorregião Norte, considerando que as Subprefeituras Freguesia/Brásilândia (278.841,76 m²), Jaçanã/Tremembé (268.584,70 m²), Perus (294.061,27 m²), Pirituba/Jaraguá (60.067,48 m²), Vila Maria/Vila Guilherme (69.717,63 m²), aumentaram as áreas de risco na Macrorregião e totalizaram 971.272,84 m².

Foi observado decréscimo das áreas de risco nas Subprefeituras Casa Verde/Cachoeirinha (80.264,80 m²), Santana/Tucuruvi (328,60 m²).

Com a evolução das áreas de risco 2010-2020 foi possível verificar aumento significativo nas Subprefeituras Freguesia/Brásilândia, Jaçanã/Tremembé e Perus.

Tabela 111 - Evolução das Áreas de Risco (2010-2020) da Macrorregião Norte

Subprefeituras	Mapa Risco Geológico (m ²) (2010)	Mapa Risco Geológico (m ²) (2020)	Evolução das Áreas de Risco (m ²) (2010/2020)	Quantidade Áreas de Risco (2010)	Quantidade Áreas de Risco (2020)
Casa Verde/Cachoeirinha	359.085,86	278.821,06	- 80.264,80	56	64
Freguesia/Brásilândia	784.211,87	1.063.053,63	278.841,76	93	89
Jaçanã/Tremembé	1.047.271,53	1.315.856,23	268.584,70	71	82
Perus	599.457,33	893.518,60	294.061,27	45	47
Pirituba/Jaraguá	912.687,44	972.754,92	60.067,48	61	58
Santana/Tucuruvi	4.196,29	3.867,69	- 328,60	4	3
Vila Maria/ Vila Guilherme	32.306,62	102.024,28	69.717,63	7	14

Fonte: SMUL/GEOINFO. Elaboração: SMUL/PLANURB. Abril/2021.

Macrorregião Oeste

Considerando os dados da Macrorregião Oeste, descritos na Tabela 112, observa-se que houve um aumento das áreas de risco nas Subprefeituras Butantã e Lapa de 42.382,59 m² e 60.138,45 m², respectivamente, sendo que a Subprefeitura Pinheiros não apresentou nenhuma área de risco nos levantamentos técnicos realizados nos anos 2010 e 2020.

Contudo, pode-se verificar que além do aumento das áreas de risco (m²), houve aumento na quantidade (un.) de áreas no Butantã de 41 para 66 e na Subprefeitura Lapa de 5 para 16 áreas de risco.

Tabela 112 - Evolução das Áreas de Risco (2010-2020) da Macrorregião Oeste

Subprefeituras	Mapa Risco Geológico (m ²) (2010)	Mapa Risco Geológico (m ²) (2020)	Evolução das Áreas de Risco (m ²) (2010/2020)	Quantidade Áreas de Risco (2010)	Quantidade Áreas de Risco (2020)
Butantã	617.039,07	659.421,66	42.382,59	41	66
Lapa	170.084,70	230.223,15	60.138,45	5	16
Pinheiros	0,00	0,00	0,00	0	0

Fonte: SMUL/GEOINFO. Elaboração: SMUL/PLANURB. Abril/2021.

Macrorregião Sul

A maioria das Subprefeituras da Macrorregião Sul apresentou aumento das áreas de risco, conforme Tabela 113, exceto a Subprefeitura Vila Mariana que se manteve sem áreas de risco e as Subprefeituras Capela do Socorro e Jabaquara que apresentaram decréscimo de 24.697,25 m² e 14.354,17 m², respectivamente.

As Subprefeituras que apresentaram a expansão mais expressiva das áreas de risco no período analisado são M'Boi Mirim (364.746,97 m²) e Campo Limpo (193.269,49 m²), seguidas por Cidade Ademar (37.674,54 m²), Ipiranga (3.722,17 m²) e

Parelheiros (1.001,01 m²). A Subprefeitura Santo Amaro, que não tinha área de risco no levantamento 2009-2010, apresentou um total de 10.211,57 m² no levantamento de 2020. A Macrorregião Sul totalizou um acréscimo de 610.625,75 m² das áreas de risco.

Tabela 113 - Evolução das Áreas de Risco (2010-2020) da Macrorregião Sul

Subprefeituras	Mapa Risco Geológico (m ²) (2010)	Mapa Risco Geológico (m ²) (2020)	Evolução das Áreas de Risco (m ²) (2010/2020)	Quantidade Áreas de Risco (2010)	Quantidade Áreas de Risco (2020)
Campo Limpo	1.110.444,09	1.303.713,58	193.269,49	88	109
Capela do Socorro	1.202.977,71	1.178.280,46	- 24.697,25	102	70
Cidade Ademar	633.783,77	671.458,31	37.674,54	51	52
Ipiranga	108.845,05	112.567,22	3.722,17	10	13
Jabaquara	297.400,69	283.046,52	- 14.354,17	17	19
M'Boi Mirim	2.320.537,36	2.685.284,33	364.746,97	141	155
Parelheiros	349.354,81	350.355,82	1.001,01	17	18
Santo Amaro	0,00	10.211,57	10.211,57	0	4
Vila Mariana	0,00	0,00	0,00	0	0

Fonte: SMUL/GEOINFO. Elaboração: SMUL/PLANURB. Abril/2021.

Aspectos específicos do Instrumento no PDE

As diretrizes e objetivos descritos no PDE em relação às áreas de risco geológico-geotécnicos, em linhas gerais, abordam ações a fim de minimizar, reduzir e solucionar problemas das áreas com riscos de inundação, solapamento, escorregamento e decorrentes de solos contaminados, prevenindo o surgimento de novas situações de vulnerabilidade, compatibilizando usos e tipologias para o parcelamento e uso do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo.

A legislação estadual define proteção e recuperação aos mananciais e a legislação referente às unidades de conservação existentes, com especial atenção às áreas de

exploração mineral, sendo algumas ações descritas na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental – MRVRA.

Tal Macroárea é caracterizada com predominância de elevados índices de vulnerabilidade socioambiental, baixos índices de desenvolvimento humano e assentamentos precários e irregulares, como favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais populares, que apresentam diversos tipos de precariedades territoriais e sanitárias, irregularidades fundiárias e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, ocupada predominantemente por moradias da população de baixa renda que, em alguns casos, vive em áreas de riscos geológicos e de inundação.

Algumas ações da MRVRA em relação a minimização dos riscos podem ser destacadas: 1. fortalecimento das capacidades de proteção social, promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários; 2. construção de Habitação de Interesse Social para reassentamento de populações moradoras de áreas de risco; 3. articulação entre órgãos e entidades municipais e estaduais para garantir a conservação, preservação e recuperação urbana e ambiental, melhoria e complementação do sistema de mobilidade com a integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres, entre outros.

A população residente nas áreas de risco, localizadas na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, devem ser priorizadas no atendimento aos programas, ações e investimentos, públicos e privados, conforme critérios e objetivos definidos no PDE.

O Plano Diretor define que o Município deverá elaborar o Plano Municipal de Redução de Riscos, em atendimento ao estabelecido no Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil e deverá atender aos objetivos e as diretrizes dos artigos 297 e 298.

Apesar do Município não ter elaborado esse plano até o presente momento a Coordenação Municipal de Defesa Civil do Município (COMDEC) vem executando parcialmente a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC), no propósito de identificar e mapear as áreas de risco de desastres, além de manter a população

informada sobre áreas de riscos ambientais e ocorrência de eventos extremos, bem como sobre ações de prevenção, mobilização, articulação de sistemas de alertas e de resposta em circunstâncias de desastres.

Atualmente a COMDEC está dividida em 4 divisões: 1. Divisão de Operações (DOP) responsável pelo Centro de Controle Integrado 24 Horas da Cidade de São Paulo (CCOI); 2. Divisão de Prevenção (DPREV) responsável por planejar o desenvolvimento e implantação de programas de gestão de riscos ambientais e de mobilização comunitária; 3. Divisão de Resposta (DRESP) responsável por atuar nas ações relacionadas a socorro e assistência em situações de desastre, bem como manter equipes habilitadas e capacitadas, em escala de plantão 24 horas; e 4. Divisões de Defesa Civil (DDEC) que são ramificações da COMDEC nos territórios das Subprefeituras, de forma que há DDECs lotadas em cada uma das 32 Subprefeituras do município.

SISTEMA DE EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS

No Título III do PDE que trata da Política e dos Sistemas Urbanos e Ambientais são estabelecidos os objetivos, diretrizes e ações do Desenvolvimento Social e do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais. Os objetivos estratégicos que orientam a Política de Desenvolvimento Urbano do PDE para o Desenvolvimento Social visam reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir, em todos os distritos da cidade, o acesso a equipamentos sociais, a infraestrutura e serviços urbanos; e garantir que os planos setoriais previstos sejam articulados de modo transversal e intersetorial (Art. 7º, incisos XIII e XVII). O Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais é composto pelas redes de equipamentos que visam realizar a efetivação e universalização de direitos sociais, compreendidos como direito do cidadão e dever do Estado (Art. 301). São componentes do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais os equipamentos de educação, saúde, esportes, cultura, assistência social e de abastecimento e segurança alimentar (Art. 302). Os principais objetivos do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais visam proteger integralmente a família e a pessoa, com prioridade de atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis; reduzir as desigualdades socioespaciais, suprimindo carências de equipamentos e infraestrutura urbana nos bairros com maior vulnerabilidade social; dotar as áreas habitacionais com os equipamentos necessários à satisfação das necessidades básicas da população; ampliar a acessibilidade à rede de equipamentos e aos sistemas de mobilidade urbana, incluindo pedestres e ciclovias; garantir a segurança alimentar e o direito social à alimentação (Art. 303). Para alcançar esses objetivos o PDE estabelece que os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes: I - priorizar o uso de terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados para potencializar o uso do espaço público; II - otimizar o aproveitamento dos terrenos a serem desapropriados ao longo de corredores de ônibus, com localização e acessibilidade privilegiada e em conformidade com o maior potencial construtivo dessas áreas; III - otimizar a ocupação dos

equipamentos existentes e a integração entre equipamentos implantados na mesma quadra; IV - incluir mais de um equipamento no mesmo terreno, de modo a compatibilizar diferentes demandas por equipamentos no território, otimizando o uso de terrenos e favorecendo a integração entre políticas sociais; V - integrar territorialmente programas e projetos vinculados às políticas sociais como forma de potencializar seus efeitos positivos, particularmente no que diz respeito à inclusão social e à diminuição das desigualdades; VI - priorizar as Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade Urbana e de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental (Art. 304). No PDE são definidas 32 ações prioritárias a serem implementadas no Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais, dentre as quais destacam-se a elaboração dos Planos de Articulação e Integração das Redes de Equipamentos, de Gestão das Áreas Públicas e dos Planos Setoriais de Educação, Saúde, Esportes, Assistência Social e Cultura (Art. 305). No Quadro 10, integrante do PDE, estão listados os equipamentos definidos como prioritários para implantação.

As informações dos componentes do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais são fornecidas pelas Secretarias competentes e sistematicamente georreferenciadas pela Coordenadoria de Produção e Análise de Informação (GEOINFO) da SMUL no portal de mapas oficial da Cidade de São Paulo – GeoSampa, disponível em [link externo](#).

A análise dos dados concentrou-se no período de implementação do PDE de 2014 a 2020 e teve dois enfoques – temporal e territorial.

O enfoque temporal foi elaborado a partir das séries fornecidas pelas Secretarias, sendo que foram obtidas as séries completas para os equipamentos de saúde, de esportes e lazer e de assistência social (2014 a 2020). Para os equipamentos de educação, obteve-se parcialmente os dados (2014 a 2018); para os equipamentos culturais, até 2018 e, para os museus, até o ano de 2017.

O enfoque territorial compreendeu a análise dos dados por tipo de equipamento considerando a agregação por unidades de Distrito, Subprefeitura, Macrorregião e Macroárea estabelecidas no PDE.

Setoriais e respectivos tipos

Os equipamentos de educação, saúde, esportes, cultura, assistência social e de abastecimento e segurança alimentar que compõem o Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais do município são gerenciados pelas Secretarias de Educação – SME, Saúde – SMS, Esportes e Lazer – SEME, Cultura – SMC, Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Turismo – SMDET e Secretaria de Direitos Humanos e Cidadania – SMDHC.

O Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais de acordo com o setorial competente é composto pelos seguintes tipos de equipamentos:

- Saúde – tipos: CAPS, CAPS-A, CAPS-I, CER, HOSP, UBS, UPA,URSI;
- Educação – tipos: CEI, CEU, CEMEI, EMEI;
- Cultura – tipos: CC, CTC;
- Esportes e Lazer – tipos: CIE, CO, EEL, PER;
- Assistência Social – tipos: CRAS, CREAS, ILPI;
- Outros – tipos: CP, CT, CMB, CRSAN;
- Outros não indicados no PDE – tipos: Museu, Casa de Acolhimento Provisório para Mulheres em Situação de Violência, Centro de Cidadania LGBTI, Centros de Referência de Promoção da Igualdade Racial, Centros de Referência e Atendimento para Imigrantes, Núcleo de Direitos Humanos, Postos Avançados de Localização Familiar e de Desaparecidos, Centro de Apoio à População em Situação de Rua.

Na análise certamente não será razoável afirmar que os equipamentos novos são aqueles previstos do Quadro 10 do PDE, mas será possível mostrar quantos equipamentos novos por setorial e por tipo foram instalados em cada ano (2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020) para o MSP, por Distrito, por Subprefeitura,

por Macrorregião e por Macroárea, o que é importante, pois a consulta popular à época dos debates realizados na CMSP a respeito do PDE, demonstrou que há muitas oportunidades de melhoria da rede de equipamentos.

Como são utilizadas várias siglas em cada setorial para designar os tipos de equipamentos, seguem abaixo as legendas.

Legenda dos Equipamentos

Sigla	Significado
CAPS	Centro de Atenção Psicossocial
CAPS-A	Centro de Atenção Psicossocial Adulto
CAPS-I	Centro de Atenção Psicossocial Infantil
CER	Centro Especializado de Reabilitação
HOSP	Hospital Municipal
UBS	Unidade Básica de Saúde
UPA	Unidade de Pronto Atendimento
URSI	Unidade de Referência a Saúde do Idoso
CEI	Centro de Educação Infantil
CEU	Centro de Educação Unificado
CEMEI	Centro Municipal de Educação Infantil
EMEI	Escola Municipal de Educação Infantil
CC	Casa de Cultura
CTC	Centro Cultural
CIE	Centro de Iniciação ao Esporte
CO	Centro Olímpico
EEL	Equipamento de Esporte/Lazer
PER	Parque de Esportes Radicais
CRAS	Centro de Referência de Assistência Social
CREAS	Centro de Referência Especializado de Assistência Social
ILPI	Instituição de Longa Permanência para Idosos
CP	Casa de Passagem
CT	Conselho Tutelar
CMB	Casa da Mulher Brasileira
CRSAN	Centro de Referência em Segurança Alimentar e Nutricional Sustentável

Fonte: Quadro 10 do PDE. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Equipamentos definidos como Ações Prioritárias do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais do Quadro 10 do PDE

Síntese do Quadro 10

Equipamento	Quantidade	Subprefeituras
CMB	1	SÉ
CC	10	EM, PA, SM, MG, MB, MO, JA, SÉ, PJ, MP
CP	1	VM
CTC	2	IQ, MB
CAPS-A	21	AD, BT(3), CL, CS, CT, FO, IQ, IT(2), MG, MP(2), PA, PR, SA, SB, SM, VM(2)
CAPS-I	7	BT, CS, CT, MP(2), PJ, SM
CEI	196	AD(5), BT(8), CL(21), CS(24), CT(3), CV(3), EM(3), FO(6), IP(10), IQ(7), IT(7), JA(2), JT(11), MB(15), AF, MO, MP(9), PA(3), PE(8), PI, PJ(12), PR(4), SA, SB(3), SÉ(4), SM(22), ST, VP
CIE	15	AF(2), BT, CL, CT, FO, GU, IQ(2), LA, MO(2), PJ, SM, VP
CRAS	26	PE, CS(5), FO, PJ, MB(4), IQ(3), MO(2), PA, AD, SA, MP, SM, SB, JT, MG, VP
CRSAN	4	MB, SA, SM, ST
CREAS	3	PA, AD(2)
CEU	20	SA, FO, MG, MO, PE(2), IQ (2), MP, VP(2), IP, CL, CS, CT, BT, PJ(2), JT, LA
CER	10	BT, CT, CV, EM, IQ, MO, PJ, SA, SM, VM
CEMEI	6	AD, MB, GU, AF, CS, IQ
CO	1	SM
CT	1	IQ
EEL	13	IP(3), CT(7), CL, SÉ, VP/SB
EMEI	67	BT(2), CL(10), CS(12), CV, AD(5), CT(2), EM(2), FO(3), GU(3), IP, IT(2), IQ(2), JA(2), JT(2), MB(10), PA, PJ(2), SA, SM, MP(2), SB
HOSP	3	FO, PE, PA
ILPI	3	PA, VM, VP
PER	1	MG
UBS	80	AD, BT(4), CL, CS(11), CV(2), CT(2), EM, FO(5), GU(2), IP(2), IT(2), IQ(2), JA, JT(4), LA(3), MB, PA, PE(4), PR(5), PI, PJ(3), SM(5), MG(7), SÉ(5), SB, VM(2), VP(2)
UPA	44	BT(2), CL(3), CS, CV, CT, EM, FO, GU, IP(2), IT, IQ, JA, JT, PJ, LA, MB, MO(3), PA(2), PE(2), PR(2), PI(2), PJ, ST, SA, SM, MP, SÉ(5), MG, VM (2)
URSI	8	BT, CL, CS, IQ, IT, PJ, SM, VP

Fonte: Quadro 10 do PDE. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota: Quando houver mais de uma unidade em determinada Subprefeitura, o número de equipamentos aparece entre parênteses.

O Quadro 10, integrante do PDE, apresenta uma listagem em ordem alfabética dos Equipamentos Urbanos e Sociais previstos para implantação, com a referência do tipo (nome e código) e da subprefeitura em que se localizam. Não há indicação do endereço.

Distribuição territorial dos Equipamentos

Para facilitar a compreensão de tabelas com a sequência temporal das quantidades de equipamentos existentes por distrito e por subprefeitura, cada tipo – de todos os setoriais analisados – foi agrupado por Macrorregiões e Macroáreas, como se segue.

Legenda das Macrorregiões

Macrorregião	Subprefeituras (Siglas)
MSP	Município de São Paulo
Norte 1	Jaçanã/Tremembé (JT), Vila Maria/Vila Guilherme (MG), Santana/Tucuruvi (ST)
Norte 2	Casa Verde (CV), Freguesia do Ó (FO), Pirituba (PJ), Perus (PR)
Oeste	Butantã (BT), Lapa (LA), Pinheiros (PI)
Centro	Sé (SÉ)
Leste 1	Aricanduva (AF), Mooca (MO), Penha (PE), Sapopemba (SB), Vila Prudente (VP)
Leste 2	Cidade Tiradentes (CT), Ermelino Matarazzo (EM), Guaianases (GU), Itaquera (IQ), Itaim Paulista (IT), São Miguel Paulista (MP), São Mateus (SM)
Sul 1	Ipiranga (IP), Jabaquara (JA), Vila Mariana (VM)
Sul 2	Cidade Ademar (AD), Campo Limpo (CL), Capela do Socorro (CS), M'Boi Mirim (MB), Parelheiros (PA), Santo Amaro (SA)

Fonte: SMUL/GEOINFO. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Legenda das Macroáreas

Sigla	Significado
MSP	Município de São Paulo
MCUUS	Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
MCQUA	Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
MEM	Macroárea de Estruturação Metropolitana
MPEN	Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais
MQU	Macroárea de Qualificação da Urbanização
MRVU	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana
MRVURA	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental
MUC	Macroárea de Urbanização Consolidada

Fonte: PDE. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Equipamentos de Assistência Social

O Plano Diretor previu no Quadro 10 para o período de 2014 a 2020 a implantação de 32 equipamentos de assistência social no município de São Paulo. No período de 2014 a 2020 foram implantados no município 25 novos equipamentos de Assistência Social, porém entre os existentes foram desativados 9 equipamentos. Podemos considerar que até 2020, 78,13% dos novos equipamentos previstos foram implantados.

Tabela 114 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – CRAS por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	50	52	54	54	54	54	54	4
Norte 1	5	5	5	5	5	5	5	0
Norte 2	10	10	10	10	10	10	10	0
Oeste	3	3	3	3	3	3	3	0
Centro	1	1	1	1	1	1	1	0
Leste 1	6	6	6	6	6	6	6	0
Leste 2	11	12	12	12	12	12	12	1
Sul 1	3	3	3	3	3	3	3	0
Sul 2	11	12	14	14	14	14	14	3

Fonte: SMADS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

O PDE previu a implantação de 26 CRAS até o final de 2029 e implantou 6 novos equipamentos, sendo que 2 existentes foram desativados. Foram previstos 4 novos CRAS na Região Norte; 12 na região Sul e 10 na região Oeste. Até o final de 2020, a região Norte não havia nenhum acréscimo de novo equipamento da rede de CRAS; na região Sul encontramos um acréscimo de 3 equipamentos e na região Leste o acréscimo foi de apenas 1. As demais regiões Oeste e Centro não apresentaram nenhum aumento no número de CRAS disponíveis (Tabela 114).

Tabela 115 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – CRAS por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	50	52	54	54	54	54	54	4
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	2	1	1	1	1	1	1	-1
MEM	10	11	12	12	12	12	13	3
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	10	10	10	10	10	10	10	0
MRVU	18	19	19	19	19	19	19	1
MRVURA	8	9	10	10	10	10	9	1
MUC	2	2	2	2	2	2	2	0

Fonte: SMADS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Analisando-se sob o ponto de vista das macroáreas, na MCQUA ocorreu o desativamento de um CRAS; a MEM teve o acréscimo de 3 equipamentos; a MRVU teve o acréscimo de um novo equipamento e MRVURA recebeu um novo equipamento, mas teve a desativação de outro (Tabela 115).

Tabela 116 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – CREAS e CREAS POP Rua por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	29	31	35	36	36	36	36	7
Norte 1	4	5	5	5	5	5	5	1
Norte 2	4	4	4	4	4	4	4	0
Oeste	1	1	2	2	2	2	2	1
Centro	3	3	3	3	3	3	3	0
Leste 1	4	5	6	6	6	6	6	2
Leste 2	5	5	7	7	7	7	7	2
Sul 1	3	3	3	3	3	3	3	0
Sul 2	5	5	5	6	6	6	6	1

Fonte: SMADS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Para até o final de 2029, o PDE previu a implantação de 3 novos CREAS, todos na região Sul. Foram implantados efetivamente 14, porém foram desativados 7 equipamentos, resultando num acréscimo final à rede de CREAS de 7 equipamentos. A região Norte teve um acréscimo final de um equipamento, assim como na região oeste e na região Sul. A região Leste estava no final de 2020 com um acréscimo final de 4 equipamentos (Tabela 116).

Tabela 117 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – CREAS e CREAS POP Rua por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	29	31	35	36	36	36	36	7
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	3	2	2	2	2	2	2	-1
MEM	6	9	11	10	12	13	12	6
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	10	9	10	11	10	10	11	1
MRVU	6	6	7	8	7	7	7	1
MRVURA	1	2	1	1	1	1	1	0
MUC	3	3	4	4	4	3	3	0

Fonte: SMADS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Analisando-se sob a óptica das macroáreas, percebemos que a MCQUA perdeu um equipamento; na MEM foram acrescentados 7, porém um foi desativado; a MQU recebeu 3 novos equipamentos mas 2 foram desativados; a MRVU recebeu dois novos mas teve um desativado; a MRVURA recebeu um novo CREAS, mas teve outro desativado, assim como a MUC (Tabela 117).

Tabela 118 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – ILPI por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	9	9	14	14	14	14	14	5
Norte 1	2	2	2	2	2	2	2	0
Norte 2	1	1	1	1	1	1	1	0
Oeste	1	1	2	2	2	2	2	1
Centro	0	0	0	0	0	0	0	0
Leste 1	2	2	2	2	2	2	2	0
Leste 2	2	2	3	3	3	3	3	1
Sul 1	0	0	1	1	1	1	1	1
Sul 2	1	1	3	3	3	3	3	2

Fonte: SMADS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Quanto ao equipamento ILPI, o PDE previu a implantação de 3 novos, sendo 1 na Região Leste e 2 na região Sul. Foram efetivamente implantados 5 novos ILPI, dos quais 1 na região Oeste; um na região Leste e 3 na região Sul (Tabela 118).

Tabela 119 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – ILPI por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	9	9	14	14	14	14	14	5
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	1	1	1	1	1	1	1	0
MEM	2	2	2	2	2	2	2	0
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	3	3	3	3	3	3	3	0
MRVU	0	0	1	1	1	1	1	1
MRVURA	2	2	4	4	4	4	4	2
MUC	1	1	3	3	3	3	3	2

Fonte: SMADS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Analisando-se sob o ponto de vista das macroáreas foi implantado um ILPI na MRVU e dois em cada uma das macroáreas MRVURA e MUC (Tabela 118).

Tabela 120 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – CRAS, CREAS e CREAS POP Rua e ILPI por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	88	92	103	104	104	104	104	16
Norte 1	11	12	12	12	12	12	12	1
Norte 2	15	15	15	15	15	15	15	0
Oeste	5	5	7	7	7	7	7	2
Centro	4	4	4	4	4	4	4	0
Leste 1	12	13	14	14	14	14	14	2
Leste 2	18	19	22	22	22	22	22	4
Sul 1	6	6	7	7	7	7	7	1
Sul 2	17	18	22	23	23	23	23	6

Fonte: SMADS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

O aumento dos equipamentos de Assistência Social (16) se deu prioritariamente nas regiões Sul e Leste com 6 equipamentos cada. Nestas duas regiões houve um aumento de 75% dos equipamentos (Tabela 120).

Tabela 121 - Equipamentos de Assistência Social no MSP – CRAS, CREAS e CREAS POP Rua e ILPI por Macroárea, de 2014 a 2020

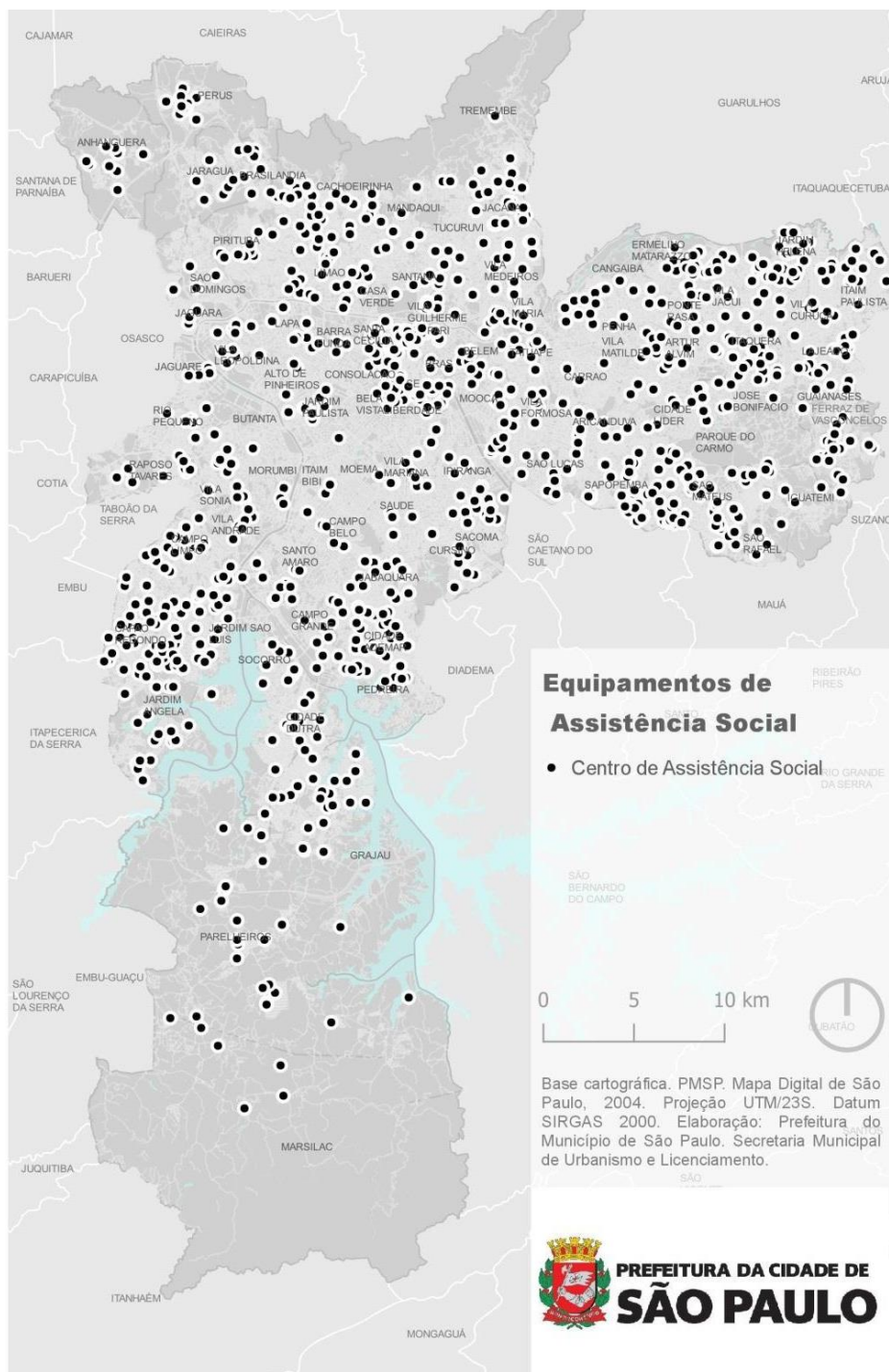
Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	88	92	103	104	104	104	104	16
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	6	4	4	4	4	4	4	-2
MEM	18	22	25	24	26	27	27	9
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	23	22	23	24	23	23	24	1
MRVU	24	25	27	28	27	27	27	3
MRVURA	11	13	15	15	15	15	14	3

MUC	6	6	9	9	9	8	8	2
-----	---	---	---	---	---	---	---	---

Fonte: SMADS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A macroárea que contou com maior aumento de equipamentos foi a MEM com 9 equipamentos, ou seja 56,25%. A macroárea onde há maior prioridade para aumento no número de equipamentos é aquela onde está concentrada a população mais vulnerável ou seja a MRVU, que obteve um aumento de apenas 3 equipamentos novos: 1 CRAS, 1 CREAS e 1 ILPI, ou seja 18,75% dos equipamentos (Tabela 121). O mapa a seguir mostra a localização dos equipamentos de assistência social, de acordo com informações disponíveis no GeoSampa.

Mapa 17 - Equipamentos de Assistência Social no Município de São Paulo



Fonte: SMADS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Descrição do Mapa

O mapa 17 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos com a mancha urbana em cinza claro em oposição ao cinza escuro da área sem assentamentos urbanos.

No mapa está representada a distribuição dos equipamentos de sociais no município com pontos pretos.

Verifica-se a menor presença de pontos na região sudoeste do município.

Equipamentos de Cultura

No PDE estão previstas novas 10 Casas de Cultura a serem implantadas no período de 2014 a 2029. Destas, 5 seriam para a região Leste, 3 para a Região Sul, 1 para a região Norte e 1 para a região Central (Quadro 10).

Tabela 122 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Municipal por Macrorregião, de 2014 a 2018

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2018-2014
MSP	27	27	30	30	31	4
Norte 1	1	1	1	1	1	0
Norte 2	2	2	3	3	3	1
Oeste	3	3	3	3	3	0
Centro	3	3	4	4	4	1
Leste 1	2	2	2	2	2	0
Leste 2	7	7	7	7	7	0
Sul 1	2	2	2	2	3	1
Sul 2	7	7	8	8	8	1

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Como as informações contidas no Portal GeoSampa sobre os equipamentos de cultura implantados atingem até 2018, consideramos o período de análise de 2014 a 2018 e observamos que apenas 4 equipamentos foram implantados. Foi implantada uma Casa de Cultura na região Central, uma na região Norte e duas na região Sul.

Tabela 123 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Municipal por Macroárea, de 2014 a 2018

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2018-2014
MSP	27	27	30	30	31	4
MCUUS	0	0	0	0	0	0
MCQUA	2	2	2	2	2	0
MEM	7	7	7	7	7	0
MPEN	0	0	0	0	0	0
MQU	6	6	7	8	8	2
MRVU	6	6	7	7	7	1
MRVURA	2	2	2	2	2	0
MUC	4	4	5	4	5	1

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Analisando-se sob o ponto de vista das macroáreas, foram implantados 2 equipamentos na MQU, um na MUC e apenas um também na MRVU, que é a macroárea onde se concentra a maior parte da população vulnerável. Podemos concluir então que apenas 40% dos equipamentos de cultura previstos no PDE foram implantados até 2018 (Tabelas 122 e 123).

Tabela 124 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Estadual por Macrorregião, de 2014 a 2018

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2018-2014
MSP	18	18	27	27	27	9
Norte 1	0	0	1	1	1	1
Norte 2	1	1	3	3	3	2
Oeste	4	4	4	4	4	0
Centro	8	8	7	7	7	-1
Leste 1	2	2	4	4	4	2
Leste 2	1	1	4	4	4	3
Sul 1	2	2	2	2	2	0
Sul 2	0	0	2	2	2	2

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

No âmbito estadual, no período de 2014 a 2018, foram implantados 10 novos equipamentos culturais, dos quais 3 estão na região Norte, 5 na região Leste e 2 na região Sul. Destacamos que três equipamentos foram desativados, um na região Central Subprefeitura da Sé e outros dois na região Leste (uma na subprefeitura Aricanduva/ Vila Formosa e outro na Subprefeitura da Mooca).

Tabela 125 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Estadual por Macroárea, de 2014 a 2018

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2018-2014
MSP	18	18	27	27	27	9
MCUUS	0	0	0	0	0	0
MCQUA	0	0	0	0	0	0
MEM	12	12	12	12	12	0
MPEN	0	0	0	0	0	0
MQU	1	1	1	1	1	0
MRVU	0	0	6	6	6	6
MRVURA	1	1	4	4	4	3
MUC	4	4	4	4	4	0

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Na MRVU, onde está concentrada a população mais vulnerável, foram implantados pelo Governo do Estado de São Paulo 6 equipamentos, ou seja 66% e na MRVUA foram 3, correspondendo a 30% (Tabelas 124 e 125).

Tabela 126 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Federal por Macrorregião, de 2014 a 2018

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2018-2014
MSP	1	1	1	1	1	0
Norte 1	0	0	0	0	0	0
Norte 2	0	0	0	0	0	0
Oeste	0	0	0	0	0	0
Centro	1	1	1	1	1	0
Leste 1	0	0	0	0	0	0
Leste 2	0	0	0	0	0	0
Sul 1	0	0	0	0	0	0
Sul 2	0	0	0	0	0	0

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 127 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Federal por Macroárea, de 2014 a 2018

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2018-2014
MSP	1	1	1	1	1	0
MCUUS	0	0	0	0	0	0
MCQUA	0	0	0	0	0	0
MEM	1	1	1	1	1	0
MPEN	0	0	0	0	0	0
MQU	0	0	0	0	0	0
MRVU	0	0	0	0	0	0
MRVURA	0	0	0	0	0	0
MUC	0	0	0	0	0	0

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

No âmbito federal, nenhum novo equipamento cultural foi implantado (Tabelas 126 e 127).

Tabela 128 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Particular por Macrorregião, de 2014 a 2018

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2018-2014
MSP	49	49	53	55	54	5
Norte 1	0	0	0	0	0	0
Norte 2	0	0	0	0	0	0
Oeste	17	17	19	19	19	2
Centro	21	21	21	23	22	1
Leste 1	0	0	0	0	0	0
Leste 2	3	3	3	3	3	0
Sul 1	5	5	7	7	7	2
Sul 2	3	3	3	3	3	0

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A rede particular cultural, no período 2014 a 2018, implantou no município 6 novos equipamentos e desativou um na região Central. Tanto na região Central como na região Oeste e na Sul foram implantados 2 novos equipamentos em cada.

Tabela 129 - Equipamentos de Cultura no MSP – Rede Particular por Macroárea, de 2014 a 2018

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2018-2014
MSP	49	49	53	55	54	5
MCUUS	0	0	0	0	0	0
MCQUA	0	0	0	0	0	0
MEM	20	20	20	21	21	1
MPEN	0	0	0	0	0	0
MQU	1	1	1	1	1	0
MRVU	1	1	1	1	1	0
MRVURA	2	2	2	2	2	0
MUC	25	25	29	30	29	4

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Analisando-se sob o ponto de vista das macroáreas, a MUC teve um aumento de 4 equipamentos e a MEM, aumentou em um equipamento (Tabelas 128 e 129).

Tabela 130 - Equipamentos de Cultura no MSP – Total das Redes por Macrorregião, de 2014 a 2018

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2018-2014
MSP	95	95	111	113	113	18
Norte 1	1	1	2	2	2	1
Norte 2	3	3	6	6	6	3
Oeste	24	24	26	26	26	2
Centro	33	33	33	35	34	1
Leste 1	4	4	6	6	6	2
Leste 2	11	11	14	14	14	3
Sul 1	9	9	11	11	12	3
Sul 2	10	10	13	13	13	3

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 131 - Equipamentos de Cultura no MSP – Total das Redes por Macroárea, de 2014 a 2018

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2018-2014
MSP	95	95	111	113	113	18
MCUUS	0	0	0	0	0	0
MCQUA	2	2	2	2	2	0
MEM	40	40	40	41	41	1
MPEN	0	0	0	0	0	0
MQU	8	8	9	10	10	2
MRVU	7	7	14	14	14	7
MRVURA	5	5	8	8	8	3
MUC	33	33	38	38	38	5

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

No período de estudo 2014 a 2018, a rede total (municipal, estadual e privada) aumentou em 18 equipamentos culturais e 7 deles estão situados na macroárea com

população mais vulnerável, ou seja a MRVU, com 38,89%, seguida da MUC com 5 equipamentos e correspondendo a 27,78% (Tabela 131).

Tabela 132 - Equipamentos de Cultura no MSP – Total das Redes por Macroárea, de 2014 a 2018

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2017-2014
MSP	20	20	21	21	1
Norte 1	2	2	0	0	-2
Norte 2	1	1	2	2	1
Oeste	3	3	3	3	0
Centro	8	8	8	8	0
Leste 1	1	1	1	1	0
Leste 2	1	1	1	1	0
Sul 1	4	4	6	6	2
Sul 2	0	0	0	0	0

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

No período de 2014 a 2017 foram abertos na cidade de São Paulo 3 novos museus municipais, um na região Norte e 2 na Sul. Porém, 2 museus existentes anteriormente foram desativados na região Norte (Tabela 132).

Tabela 133 - Museus no MSP – Rede Estadual por Macrorregião, de 2014 a 2017

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2017-2014
MSP	48	49	53	53	5
Norte 1	4	4	4	4	0
Norte 2	0	0	0	0	0
Oeste	28	28	29	29	1
Centro	9	10	12	12	3
Leste 1	1	1	1	1	0
Leste 2	0	0	0	0	0
Sul 1	6	6	7	7	1
Sul 2	0	0	0	0	0

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

O governo estadual abriu 5 novos museus no mesmo período, sendo 3 na região Central, um na região Oeste e outro na região Sul (Tabela 133).

Tabela 134 - Museus no MSP – Rede Federal por Macrorregião, de 2014 a 2017

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2017-2014
MSP	2	2	2	2	0
Norte 1	1	1	0	0	-1
Norte 2	0	0	0	0	0
Oeste	0	0	1	1	1
Centro	1	1	0	0	-1
Leste 1	0	0	0	0	0
Leste 2	0	0	0	0	0
Sul 1	0	0	1	1	1
Sul 2	0	0	0	0	0

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

O governo federal abriu 2 novos museus, um na região Sul e outro na região Oeste e, por outro lado, desativou outros 2, um na região Norte e outro na região Central (Tabela 134).

Tabela 135 - Museus no MSP – Rede Particular por Macrorregião, de 2014 a 2017

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2017-2014
MSP	56	58	58	59	3
Norte 1	5	5	3	3	-2
Norte 2	0	0	0	0	0
Oeste	18	18	18	19	1
Centro	21	22	22	22	1
Leste 1	3	3	3	3	0
Leste 2	0	0	0	0	0
Sul 1	7	8	10	10	3
Sul 2	2	2	2	2	0

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A iniciativa privada abriu 5 novos museus na cidade de São Paulo, sendo um na região Oeste, outro na região Central e outros 3 na região Sul, porém desativou 2 na região Central (Tabela 135).

Tabela 136 - Museus no MSP – Total da Rede por Macrorregião, de 2014 a 2017

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2017-2014
MSP	126	129	134	135	9
Norte 1	12	12	7	7	-5
Norte 2	1	1	2	2	1
Oeste	49	49	51	52	3
Centro	39	41	42	42	3
Leste 1	5	5	5	5	0
Leste 2	1	1	1	1	0
Sul 1	17	18	24	24	7
Sul 2	2	2	2	2	0

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 137 - Museus no MSP – Total da Rede por Macroárea, em 2017

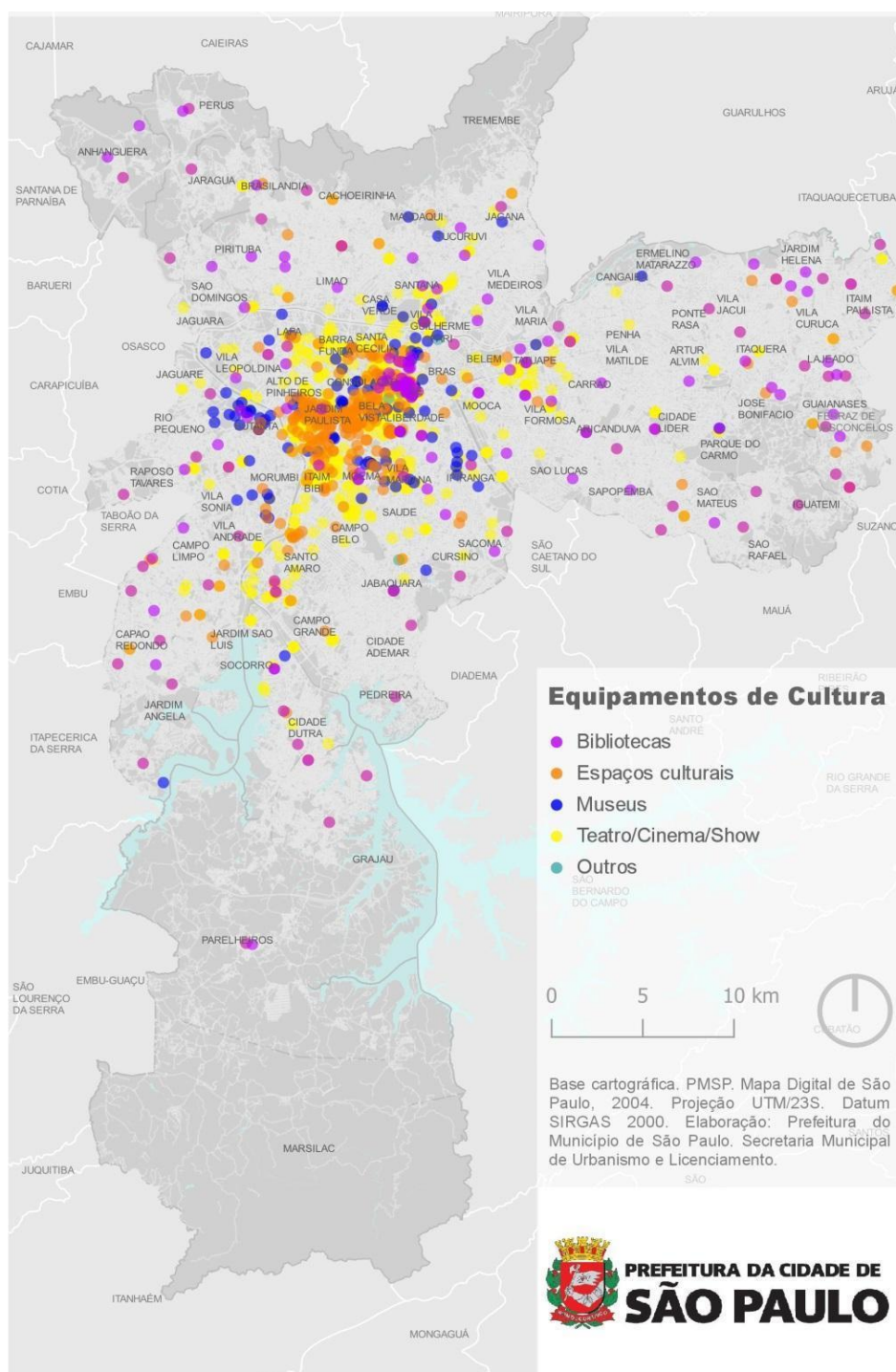
Unidades Territoriais	2017
MSP	135
MCUUS	0
MCQUA	5
MEM	68
MPEN	1
MQU	3
MRVU	1
MRVURA	0
MUC	57

Fonte: SMC/ Guia da Folha de São Paulo. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A cidade de São Paulo contava no final de 2017 com um total de 135 museus, dos quais 50,37% (68 museus) estão na MEM e 42,22% (57 museus) estão na MUC.

Essa concentração nestas duas macroáreas é visualmente clara ao observarmos o mapa a seguir, pois percebemos que se concentram no centro expandido da cidade, predominantemente na MUC seguida da MEM. Esta concentração é explicada em função da escala de atendimento desses equipamentos cujo foco é voltado para a cidade como um todo. O mapa a seguir mostra a localização dos equipamentos de cultura, de acordo com informações disponíveis no GeoSampa.

Mapa 18 - Equipamentos de Cultura no Município de São Paulo



Fonte: SMC. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Descrição do Mapa

O mapa 18 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos com a mancha urbana em cinza claro em oposição ao cinza escuro da área sem assentamentos urbanos.

No mapa está representada a distribuição dos equipamentos de cultura no município, em pontos, da seguinte maneira: em rosa Bibliotecas, em laranja os Espaços Culturais, em azul os Museus, em amarelo Teatros/Cinemas e Shows e em verde, outros.

Verifica-se a predominância de equipamentos de cultura na região central do município.

Equipamentos de Esportes

O PDE previu a implantação de um Centro Olímpico (CO) na na região Sul, um Parque de Esportes Radicais (PER), 13 Equipamentos de Esportes e Lazer, e 15 Centros de Iniciação ao Esporte (CIE) totalizando 30 equipamentos no período de 2014 a 2029.

Tabela 138 - Equipamentos de Esportes e Lazer no MSP – CO por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	1	1	1	2	2	2	2	1
Norte 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Norte 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Oeste	0	0	0	0	0	0	0	0
Centro	0	0	0	0	0	0	0	0
Leste 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Leste 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Sul 1	1	1	1	1	1	1	1	0
Sul 2	0	0	0	1	1	1	1	1

Fonte: SEME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 139 - Equipamentos de Esportes e Lazer no MSP – PER por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	0	0	0	1	1	1	1	1
Norte 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Norte 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Oeste	0	0	0	0	0	0	0	0
Centro	0	0	0	1	1	1	1	1
Leste 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Leste 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Sul 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Sul 2	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: SEME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

No município de São Paulo entre 2014 e 2020 foram implantados 2 novos equipamentos ligados ao esporte, ou seja 6,67% do previsto, sendo 1 Centros Olímpico (CO), este na região Sul e 1 Parque de Esportes Radicais (PER) na região Central. (Tabelas 138 e 139).

Tabela 140 - Equipamentos de Esportes e Lazer no MSP – EEL por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	624	471	450	425	425	425	425	-199
Norte 1	30	28	23	24	24	24	24	-6
Norte 2	49	47	43	41	41	41	41	-8
Oeste	68	63	56	51	51	51	51	-17
Centro	20	15	15	16	16	16	16	-4
Leste 1	101	73	74	68	68	68	68	-33
Leste 2	152	83	81	71	71	71	71	-81
Sul 1	44	42	41	42	42	42	42	-2
Sul 2	160	120	117	112	112	112	112	-48

Fonte: SEME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Porém, no final do período, estavam desativados 199 Equipamentos de Esportes e Lazer (EEL). A Maioria destes equipamentos, ou seja 57,28% (114 EEL) se encontravam na Região Leste, e 50 na região Sul, correspondendo a 25,12% (Tabela 140).

Tabela 141 - Equipamentos de Esportes e Lazer no MSP – CO, PER e EEL por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	625	472	451	428	428	428	428	-197
Norte 1	30	28	23	24	24	24	24	-6
Norte 2	49	47	43	41	41	41	41	-8
Oeste	68	63	56	51	51	51	51	-17
Centro	20	15	15	17	17	17	17	-3
Leste 1	101	73	74	68	68	68	68	-33
Leste 2	152	83	81	71	71	71	71	-81
Sul 1	45	43	42	43	43	43	43	-2
Sul 2	160	120	117	113	113	113	113	-47

Fonte: SEME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 142 - Equipamentos de Esportes e Lazer no MSP – EEL por Macroárea, em 2020

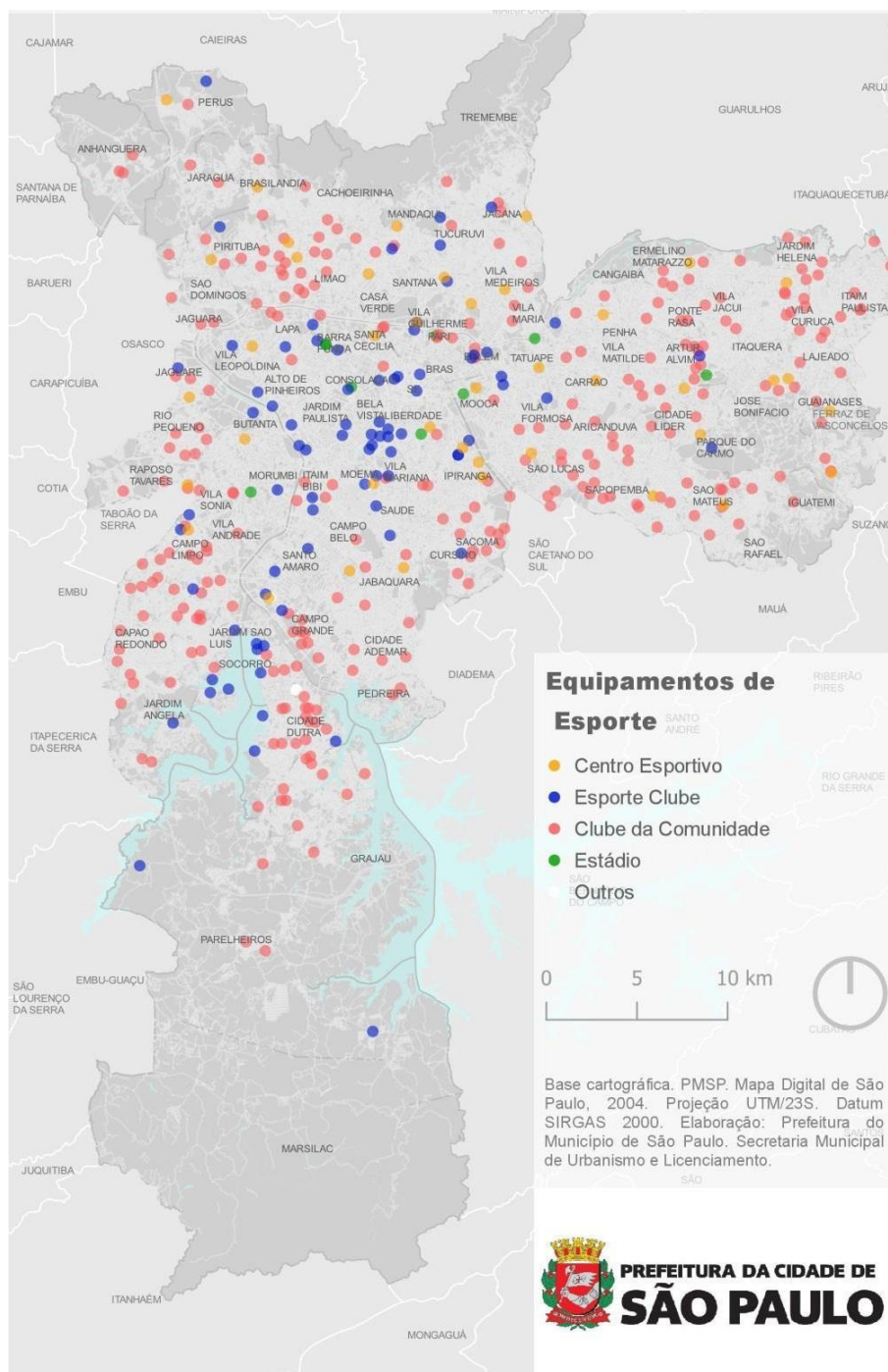
Unidades Territoriais	2020
MSP	425
MCUUS	2
MCQUA	33
MEM	98
MPEN	0
MQU	105
MRVU	88
MRVURA	58
MUC	41

Fonte: SEME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Em 2020, o município conta com um total de 425 equipamentos de Esportes e Lazer e a maioria, ou seja, 24,71% (105 equipamentos) estão na MQU e 23,06% (98 equipamentos) na MEM. A MRVU conta com 20,1% (88) dos equipamentos existentes, seguida da MRVURA com 13,65% (58) (Tabela 142).

A maioria desses equipamentos existentes estão espalhados pela cidade inteira, com exceção dos extremos sul e norte, são os Clubes de Comunidade, com características de atendimento local, como pode ser observado no mapa a seguir. O mapa a seguir mostra a localização dos equipamentos de esporte, de acordo com informações disponíveis no GeoSampa.

Mapa 19 - Equipamentos de Esporte no Município de São Paulo



Fonte: SEME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Descrição do Mapa

O mapa 3 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos com a mancha urbana em cinza claro em oposição ao cinza escuro da área sem assentamentos urbanos.

No mapa está representada a distribuição dos equipamentos de esporte no município, em pontos, da seguinte maneira: em amarelo Centros Esportivos, em azul Esportes Clube, em rosa Clube da Comunidade, em verde Estádios e em branco, outros.

Verifica-se a predominância de Clubes da Comunidade próximos às periferias e uma concentração de Esportes Clube na região Central e eixo sudoeste.

Equipamentos de Educação

O PDE previu até 2029 a implantação de 289 novos equipamentos educacionais, sendo 196 CEIs; 20 CEUs; 6 CEMEIs e 67 EMEIs. Foram efetivamente implantados 82 equipamentos, ou seja 26,64% do previsto no município de São Paulo no período de 2014 a 2019, ou seja 3 CEIs Públicas e 37 CEIs privadas; 13 CEMEIs Públicas; 29 EMEIs. Dentre as CEIs públicas existentes, 1 foi desativada, dentre as CEIs privadas, 3 foram desativadas, e dentre as EMEIs existentes, 1 foi desativada e ainda 1 CEU estava desativado (Tabelas 30, 32, 38 e 40).

Tabela 143 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Público por Macrorregião, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	360	361	361	364	362	362	2
Norte 1	24	24	24	24	24	24	0
Norte 2	41	41	41	41	41	41	0
Oeste	20	20	20	20	20	20	0
Centro	3	4	4	5	5	5	2
Leste 1	39	39	39	39	39	39	0
Leste 2	122	122	122	124	122	122	0
Sul 1	21	21	21	21	21	21	0
Sul 2	90	90	90	90	90	90	0

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 144 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Público por Macroárea, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	360	361	361	364	362	362	2
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	25	25	25	25	25	25	0
MEM	48	47	47	48	48	48	0
MPEN	0	0	0	0	0	0	0
MQU	58	60	60	59	59	59	1
MRVU	127	127	127	127	127	127	0
MRVURA	95	94	94	96	94	94	-1
MUC	7	8	8	9	9	9	2

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 145 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Privado por Macrorregião, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	346	358	358	355	369	380	34
Norte 1	23	24	24	25	25	25	2
Norte 2	39	43	43	41	43	49	10
Oeste	26	26	26	27	27	26	0
Centro	17	17	17	15	16	16	-1
Leste 1	61	60	60	56	57	59	-2
Leste 2	93	96	96	100	105	108	15
Sul 1	28	28	28	28	31	31	3
Sul 2	59	64	64	63	65	66	7

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 146 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Privado por Macroárea, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	346	358	358	355	369	380	34
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	25	25	25	26	26	27	2
MEM	68	70	70	71	75	74	6
MPEN	0	0	0	0	0	0	0
MQU	66	66	66	60	63	63	-3
MRVU	105	111	111	111	114	120	15
MRVURA	59	63	63	65	69	73	14
MUC	23	23	23	22	22	23	0

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 147 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Público + Privado por Macrorregião, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	706	719	719	719	731	742	36
Norte 1	47	48	48	49	49	49	2
Norte 2	80	84	84	82	84	90	10
Oeste	46	46	46	47	47	46	0
Centro	20	21	21	20	21	21	1
Leste 1	100	99	99	95	96	98	-2
Leste 2	215	218	218	224	227	230	15
Sul 1	49	49	49	49	52	52	3
Sul 2	149	154	154	153	155	156	7

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 148 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Público + Privado por Macroárea, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	706	719	719	719	731	742	36
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	50	50	50	51	51	52	2
MEM	116	117	117	119	123	122	6
MPEN	0	0	0	0	0	0	0
MQU	124	126	126	119	122	122	-2
MRVU	232	238	238	238	241	247	15
MRVURA	154	157	157	161	163	167	13
MUC	30	31	31	31	31	32	2

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A região que mais recebeu novas creches públicas foi a Central (2 CEIs). Se considerarmos a soma de CEIs públicas e privadas, a região Leste foi a que mais recebeu com 37,5% (15 CEIs), seguida da região Sul, 17,5% (7 CEIs). A macroárea que mais recebeu creches foi a com maior vulnerabilidade, ou seja, a MRVU com 37,5% (15 CEIs), seguida da MRVURA com 32,58% (13 CEIs). (Tabelas 143, 144, 145, 146, 147 e 148).

Tabela 149 - Equipamentos de Educação no MSP – CEU Público por Macrorregião, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	45	45	45	45	45	45	0
Norte 1	1	1	1	1	1	1	0
Norte 2	6	6	6	6	6	6	0
Oeste	3	3	3	3	3	3	0
Centro	0	0	0	0	0	0	0
Leste 1	5	5	5	5	5	5	0
Leste 2	13	13	13	13	13	13	0
Sul 1	3	3	3	3	3	3	0
Sul 2	14	14	14	14	14	14	0

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 150 - Equipamentos de Educação no MSP – CEU Público por Macroárea, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	45	45	45	45	45	45	0
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	2	2	2	2	2	2	0
MEM	7	6	6	7	7	7	0
MPEN	0	0	0	0	0	0	0
MQU	5	7	7	6	6	6	1
MRVU	13	13	13	13	13	13	0
MRVURA	18	17	17	17	17	17	-1
MUC	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Até o final de nosso período de estudos com dados sistematizados no GeoSampa, de 2014 a 2019, não foi entregue nenhum CEU. Porém, hoje o município conta com 12 novos CEUs, conforme pode ser observado no [site da prefeitura](#).

Quadro 14 - Nomes dos CEUs existentes

ID	Nome
01	CEU Água Azul – Professor Paulo Renato Costa Souza
02	CEU Alto Alegre – Professor Paulo Suyoshi Minani
03	CEU Alvarenga
04	CEU Aricanduva – Professora Irene Galvão de Souza
05	CEU Azul da Cor do Mar – Professor Jossei Toda
06	CEU Butantã – Professora Elizabeth Gaspar Tunala
07	CEU Caminho do Mar – Professora Dulce Salles Cunha Braga
08	CEU Campo Limpo – Cardeal Dom Agnelo Rossi
09	CEU Cantos do Amanhecer
10	CEU Capão Redondo – Professor Dr. Celso Seixas Ribeiro Bastos
11	CEU Casa Blanca – Professor Solon Borges dos Reis
12	CEU Cidade Dutra – Doutor Adib Salomão – Deputado Prof. José Freitas Nobre
13	CEU Feitiço da Vila
14	CEU Formosa – Professor Eden Silvério de Oliveira
15	CEU Guarapiranga – Florinda Lotaif Schain
16	CEU Heliópolis – Professora Arlete Persoli
17	CEU Inácio Monteiro
18	CEU Jaçanã
19	CEU Jaguaré – Professor Henrique Gamba
20	CEU Jembeiro
21	CEU Jardim Paulistano
22	CEU Lajeado
23	CEU Meninos – Professor Pr. Artur Alberto de Mota Gonçalves
24	CEU Navegantes – Professor José Everardo Rodrigues Cosme
25	CEU Paraisópolis
26	CEU Parelheiros – Professora Eneida Palma Leite
27	CEU Parque Anhanguera
28	CEU Parque Bristol
29	CEU Parque São Carlos
30	CEU Parque Veredas – João Antonio da Silva
31	CEU Paz
32	CEU Pêra Marmelo
33	CEU Perus
34	CEU Quinta do Sol
35	CEU Rosa da China
36	CEU São Mateus
37	CEU São Rafael
38	CEU Sapopemba
39	CEU Tiquatira
40	CEU Três Lagos
41	CEU Três Pontes – Professora Nilzete Leticia Bispo dos Santos Lima
42	CEU Uirapuru
43	CEU Vila Atlântica – Professor João Soares Filho
44	CEU Vila Curuçá – Irene Ramalho
45	CEU Vila do Sol
46	CEU Vila Rubi – Jornalista Alexandre Kadunc

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Quadro 15 - Nomes dos CEUs novos

ID	Nome
01	CEU Cidade Tiradentes – Enedina Alves Marques
02	CEU Freguesia – Esperança Garcia
03	CEU Artur Alvim – Abdias do Nascimento
04	CEU José Bonifácio – Francisco José do Nascimento (Dragão do Mar)
05	CEU Parque do Carmo – João Cândido (Almirante Negro)
06	CEU Parque Novo Mundo – Leônidas da Silva
07	CEU Pinheirinho – Luís Gama
08	CEU São Miguel – Luiz Melodia
09	CEU Taipas – Professora Maria Beatriz Nascimento
10	CEU Tremembé – Maria Firmina dos Reis
11	CEU Vila Alpina – Professora Virgínia Leone Bicudo
12	CEU Carrão – Carolina Maria de Jesus

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/PLANURB.

A região Norte do município recebeu 4 destes novos CEUs, e a leste recebeu 8 destes. As macroáreas MRVURA, MQU e MRVU receberam cada uma 3 novos CEUs, correspondendo a 25% dos equipamentos para cada uma dessas macroáreas.

Ao incluirmos os 12 novos CEUs, percebemos que foram implantados 32,53% (82+12) dos equipamentos previstos para o município no período.

Tabela 151 - Equipamentos de Educação no MSP – CEMEI Público por Macrorregião, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	1	3	3	8	12	14	13
Norte 1	0	0	0	0	0	0	0
Norte 2	0	0	0	0	0	0	0
Oeste	0	0	0	1	1	1	1
Centro	0	0	0	0	0	0	0
Leste 1	0	0	0	0	0	0	0
Leste 2	0	0	0	0	0	0	0
Sul 1	0	0	0	0	0	0	0
Sul 2	1	3	3	7	11	13	12

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 152 - Equipamentos de Educação no MSP – CEMEI Público por Macroárea, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	1	3	3	8	12	14	13
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	0	0	0	1	1	1	1
MEM	0	0	0	0	0	0	0
MPEN	0	0	0	0	0	0	0
MQU	0	0	0	0	0	0	0
MRVU	0	1	1	3	4	5	5
MRVURA	1	2	2	4	7	8	7
MUC	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A região que recebeu maior número de CEMEIs foi a região Sul com 92,31% (12 CEMEIs). A macroárea que recebeu maior número de CEMEIs no período de 2014 a 2019 foi a MRVURA com 53,85% (7 equipamentos), seguida da MRVU com 38,46% (5 equipamentos). (Tabelas 151 e 152).

Tabela 153 - Equipamentos de Educação no MSP – EMEI Público por Macrorregião, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	528	533	535	549	553	556	28
Norte 1	38	38	38	38	38	38	0
Norte 2	70	72	72	72	72	72	2
Oeste	43	43	43	44	44	44	1
Centro	10	10	10	10	10	10	0
Leste 1	79	78	78	78	78	78	-1
Leste 2	149	150	150	151	152	153	4
Sul 1	38	38	39	38	39	39	1
Sul 2	101	105	105	118	120	122	21

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A região que mais recebeu EMEIs no período de 2014 a 2019 foi a Sul com 72,41% (21 EMEIs), seguida da região Leste com 13,79% (4 EMEIs). A macroárea que mais recebeu foi a MRVURA com 44,83% (13 EMEIs), seguida da MRVU com 31,03% (9 EMEIs).

Tabela 154 - Equipamentos de Educação no MSP – EMEI Público por Macroárea, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	528	533	535	549	553	556	28
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	22	22	22	24	25	25	3
MEM	83	84	85	85	85	86	3
MPEN	0	0	0	0	0	0	0
MQU	105	105	105	105	106	106	1
MRVU	161	165	165	170	170	170	9
MRVURA	126	128	128	135	137	139	13
MUC	31	30	30	30	30	30	-1

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 155 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Público + Privado, CEU, CEMEI e EMEI por Macrorregião, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	1280	1300	1302	1321	1341	1357	77
Norte 1	86	87	87	88	88	88	2
Norte 2	156	162	162	160	162	168	12
Oeste	92	92	92	95	95	94	2
Centro	30	31	31	30	31	31	1
Leste 1	184	182	182	178	179	181	-3
Leste 2	377	381	381	388	392	396	19
Sul 1	90	90	91	90	94	94	4
Sul 2	265	276	276	292	300	305	40

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

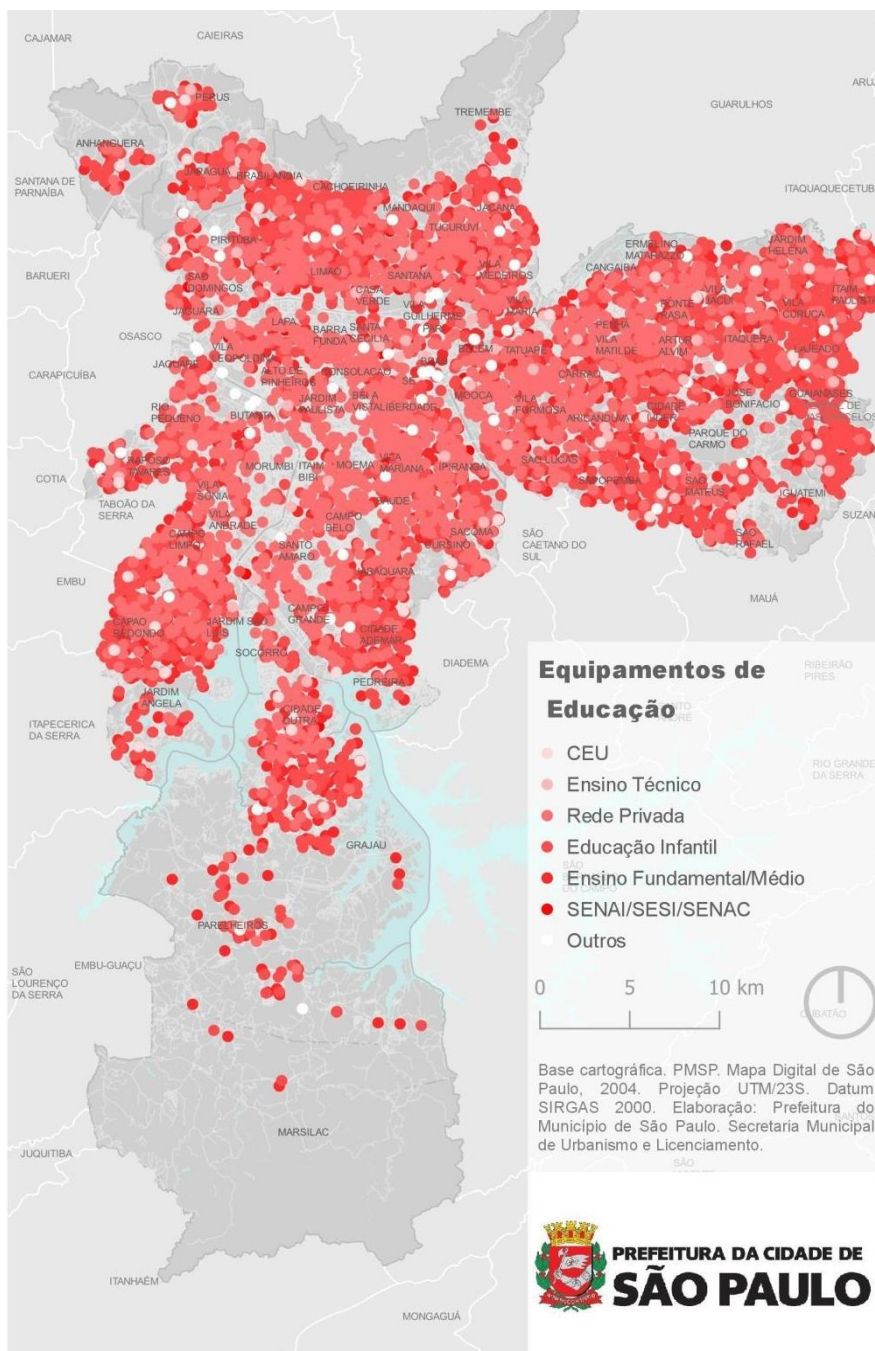
Tabela 156 - Equipamentos de Educação no MSP – CEI Público + Privado, CEU, CEMEI e EMEI por Macroárea, de 2014 a 2019

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-2014
MSP	1280	1300	1302	1321	1341	1357	77
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	74	74	74	78	79	80	6
MEM	206	207	208	211	215	215	9
MPEN	0	0	0	0	0	0	0
MQU	234	238	238	230	234	234	0
MRVU	406	417	417	424	428	435	29
MRVURA	299	304	304	317	324	331	32
MUC	61	61	61	61	61	62	1

Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Cabe destacar que os Equipamentos de Educação se distribuem em todo o município, rareando nos extremos Sul e Norte, conforme pode ser observado no mapa a seguir. O mapa a seguir mostra a localização dos equipamentos de educação, de acordo com informações disponíveis no GeoSampa.

Mapa 20 - Equipamentos de Educação no Município de São Paulo



Fonte: SME. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Descrição do mapa

O mapa 20 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos com a mancha urbana em cinza claro em oposição ao cinza escuro da área sem assentamentos urbanos.

No mapa está representada a distribuição dos equipamentos de educação no município, em pontos com graduação de vermelho, do mais fraco para o mais intenso, compreendendo

respectivamente CEUs, unidades de Ensino Técnico, unidades da Rede Privada, Educação Infantil, Ensino Fundamental/Médio, SENAI/SESI/SENAC e outros.

Verifica-se a predominância de equipamentos de educação onde a população é mais adensada.

Equipamentos de Saúde

O PDE previu a implantação no período de 2014 a 2029 o total de 253 novos equipamentos de saúde, sendo 21 CAPS-Adulto e 7 CAPS-Infantil; 10 CER; 3 Hospitais; 80 UBSs; 44 UPAs e 8 URSIs. Até o final de 2020, entre equipamentos de saúde públicos e privados, foram implantados 220 novos equipamentos, sendo 168 privados e 52 públicos, e no caso dos públicos, houve a desativação de 4 equipamentos já existentes. Podemos então considerar que o poder público implantou, até 2020, 20,55% dos equipamentos de saúde previstos.

Tabela 157 - Equipamentos de Saúde no MSP – CAPS-A por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	32	31	32	33	34	37	38	6
Norte 1	2	2	2	2	2	2	2	0
Norte 2	4	3	4	4	4	4	4	0
Oeste	4	4	4	5	5	7	7	3
Centro	2	2	2	2	2	2	2	0
Leste 1	4	4	4	4	4	5	5	1
Leste 2	7	7	7	7	7	7	8	1
Sul 1	2	2	2	2	2	2	2	0
Sul 2	7	7	7	7	8	8	8	1

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

No PDE estão previstos para o período 2014 a 2029 implantação de 21 CAPS-A, sendo 2 na Região Norte, 7 na região Sul, 9 na região Leste e 3 na região Oeste. No período de 2014 a 2020 foram implantados 7 novos CAPS-A distribuídos 3 na região Oeste e um em cada uma das regiões Norte e Sul e 2 na região Leste.

Tabela 158 - Equipamentos de Saúde no MSP – CAPS-A por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	32	31	32	33	34	37	38	6
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	3	3	3	3	3	3	3	0
MEM	9	9	10	10	10	11	11	2
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	6	5	5	5	5	5	5	-1
MRVU	9	9	9	9	9	9	9	0
MRVURA	2	2	2	2	3	3	4	2
MUC	3	3	3	4	4	6	6	3

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A macroárea que recebeu o maior número foi a MUC com 42,86% (3 CAPS-A) A macroárea de população mais vulnerável MRVU, não recebeu nenhum e na MQU foi desativado um equipamento já existente. (Tabelas 157 e 158).

Tabela 159 - Equipamentos de Saúde no MSP – CAPS-I por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	25	25	26	26	29	30	30	5
Norte 1	2	2	2	2	2	2	2	0
Norte 2	3	3	3	3	3	3	3	0
Oeste	1	1	2	2	2	2	2	1

Centro	1	1	1	1	1	1	1	0
Leste 1	4	4	4	4	4	5	5	1
Leste 2	6	6	6	6	7	7	7	1
Sul 1	2	2	2	2	3	3	3	1
Sul 2	6	6	6	6	7	7	7	1

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Quanto aos CAPS-I, no PDE estão previstos 7 novos equipamentos, sendo 4 na região Leste e um em cada uma das regiões Oeste, Sul e Norte. No período 2014 a 2020 foram implantados 6 novos equipamentos, ou seja 85,71% do previsto, distribuídos pela cidade, com exceção da região Centro e Oeste.

Tabela 160 - Equipamentos de Saúde no MSP – CAPS-I por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	25	25	26	26	29	30	30	5
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	2	2	2	2	2	2	2	0
MEM	3	3	4	4	6	6	6	3
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	7	6	7	7	7	8	8	1
MRVU	9	9	8	8	8	8	8	-1
MRVURA	3	3	3	3	4	4	4	1
MUC	1	2	2	2	2	2	2	1

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A macroárea que mais recebeu esse tipo de equipamento foi a MEM, com 50% dos equipamentos implantados e houve uma desativação de um na MRVU (Tabelas 159 e 160).

Tabela 161 - Equipamentos de Saúde no MSP – UBS por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	457	449	451	452	462	465	467	10
Norte 1	32	32	32	32	32	33	33	1
Norte 2	58	57	57	57	59	59	59	1
Oeste	27	28	28	28	29	29	29	2
Centro	9	8	8	8	8	8	8	-1
Leste 1	63	61	61	60	62	62	62	-1
Leste 2	113	112	112	112	116	116	117	4
Sul 1	31	29	29	30	31	31	31	0
Sul 2	124	122	124	125	125	127	128	4

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

O PDE previu a implantação de 80 UBS, sendo 19 para a região Oeste, 27 para a região Sul, 21 para a região Leste, 8 para a região Oeste e 5 para a região Central. Foram implantados no período de 2014 a 2020, 12 UBS, correspondendo a 15% do previsto. As regiões Leste e Oeste receberam 66,67% dos equipamentos implantados, ou seja, 4 UBS em cada região.

Tabela 162 - Equipamentos de Saúde no MSP – UBS por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	457	449	451	452	462	465	467	10
MCUUS	6	6	6	6	6	6	6	0
MCQUA	22	22	22	22	22	22	22	0
MEM	66	61	61	64	66	66	67	1
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	91	92	92	92	94	94	94	3
MRVU	145	142	143	142	145	145	145	0
MRVURA	107	106	107	106	109	112	113	6
MUC	20	20	20	20	20	20	20	0

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A macroárea que mais recebeu UBS foi a MRVURA com 6 unidades, correspondendo a 50 % do total implantado (Tabelas 161 e 162).

Tabela 163 - Equipamentos de Saúde no MSP – URSI por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	8	7	10	10	11	12	12	4
Norte 1	3	3	3	3	3	3	3	0
Norte 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Oeste	0	0	0	0	0	1	1	1
Centro	1	1	1	1	1	1	1	0
Leste 1	1	1	1	1	1	1	1	0
Leste 2	0	0	1	1	2	2	2	2
Sul 1	1	0	1	1	1	1	1	0
Sul 2	2	2	3	3	3	3	3	1

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Com relação às URSIs, o PDE previu a implantação de 8 equipamentos, sendo 1 na região Norte e outro na região Oeste; 4 na região Leste e 2 na região Sul. Foram efetivamente implantados 4 URSI, correspondendo no período de 2014 a 2020 a 50% do previsto, sendo 2 na região Leste e um na região Oeste e outro na região Sul.

Tabela 164 - Equipamentos de Saúde no MSP – URSI por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	8	7	10	10	11	12	12	4
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	0	0	0	0	0	0	0	0
MEM	4	3	4	4	5	5	5	1
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	2	2	2	3	3	3	3	1
MRVU	2	2	3	2	2	2	2	0
MRVURA	0	0	1	1	1	1	1	1
MUC	0	0	0	0	0	1	1	1

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Sob o ponto de vista das macroáreas, as 4 unidades foram distribuídas em cada uma das macroáreas MEM, MQU, MRVURA e na MUC.

Tabela 165 - Equipamentos de Saúde no MSP – CER Público por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	19	21	24	24	24	30	29	10
Norte 1	1	1	3	3	3	3	2	1
Norte 2	0	1	1	1	1	1	1	1
Oeste	0	1	2	2	2	2	2	2
Centro	0	1	1	1	1	1	1	1
Leste 1	4	4	4	4	4	5	5	1
Leste 2	6	5	5	5	5	8	8	2
Sul 1	2	2	2	2	2	2	2	0
Sul 2	6	6	6	6	6	8	8	2

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Em relação aos CER públicos, o PDE aponta para a implantação de 10 novos equipamentos, 5 na região Leste, seguida das regiões Norte e Sul com 2 equipamentos cada e um na região Oeste. Foram efetivamente implantados 11 equipamentos, ou seja 10% a mais do previsto, distribuídos sendo 2 na região Sul, 3 na região Leste, 2 Oeste, e mais 3 na região Norte, porém nesta região foi desativado um.

Tabela 166 - Equipamentos de Saúde no MSP – CER Público por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	19	21	24	24	24	30	29	10
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	1	1	1	1	1	1	1	0
MEM	3	6	8	8	8	9	9	6
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	3	3	3	3	3	3	2	-1
MRVU	9	8	8	8	8	11	11	2
MRVURA	1	1	1	1	1	3	3	2
MUC	2	2	3	3	3	3	3	1

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A macroárea que mais recebeu esse tipo de equipamento foi a MEM com 54,55% (6 CERs), seguida com 2 em cada uma das macroáreas MRVU e na MRVURA. A MUC foi contemplada com um equipamento (Tabelas 165 e 166).

Tabela 167 - Equipamentos de Saúde no MSP – CER Privado por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	0	0	0	0	15	15	15	15
Norte 1	0	0	0	0	2	2	2	2
Norte 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Oeste	0	0	0	0	3	3	3	3
Centro	0	0	0	0	4	4	4	4
Leste 1	0	0	0	0	1	1	1	1
Leste 2	0	0	0	0	1	1	1	1
Sul 1	0	0	0	0	3	3	3	3
Sul 2	0	0	0	0	1	1	1	1

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 168 - Equipamentos de Saúde no MSP – CER Privado por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	0	0	0	0	15	15	15	15
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	0	0	0	0	0	0	0	0
MEM	0	0	0	0	2	2	2	2
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	0	0	0	0	2	2	2	2
MRVU	0	0	0	0	0	0	0	0
MRVURA	0	0	0	0	0	0	0	0
MUC	0	0	0	0	11	11	11	11

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A iniciativa privada implantou no período 15 CER e a maioria, ou seja 46,67% (7 equipamentos) nas regiões Centro e Oeste e a maioria na MUC, com 73,33% das unidades.(Tabelas 167 e 168).

Tabela 169 - Equipamentos de Saúde no MSP – CER Público + Privado por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	19	21	24	24	39	45	44	25
Norte 1	1	1	3	3	5	5	4	3
Norte 2	0	1	1	1	1	1	1	1
Oeste	0	1	2	2	5	5	5	5
Centro	0	1	1	1	5	5	5	5
Leste 1	4	4	4	4	5	6	6	2
Leste 2	6	5	5	5	6	9	9	3
Sul 1	2	2	2	2	5	5	5	3
Sul 2	6	6	6	6	7	9	9	3

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Considerando a iniciativa pública e a privada, as regiões que mais receberam CER seguiram a tendência apontada nas CER privadas, ou seja, as regiões Centro e Oeste, com 5 em cada.

Tabela 170 - Equipamentos de Saúde no MSP – CER Público + Privado por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	19	21	24	24	39	45	44	25
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	1	1	1	1	1	1	1	0
MEM	3	6	8	8	10	11	11	8
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	3	3	3	3	5	5	4	1
MRVU	9	8	8	8	8	11	11	2
MRVURA	1	1	1	1	1	3	3	2
MUC	2	2	3	3	14	14	14	12

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A macroárea predominante também seguiu a tendência das CER privadas, ou seja a MUC, com 48%.

Tabela 171 - Equipamentos de Saúde no MSP – HOSP Público por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	51	52	52	52	53	53	58	7
Norte 1	4	4	4	4	4	4	4	0
Norte 2	6	6	6	6	6	6	7	1
Oeste	9	9	9	9	9	9	10	1
Centro	3	3	3	3	3	3	4	1
Leste 1	8	9	9	9	9	9	9	1
Leste 2	7	7	7	7	7	7	7	0
Sul 1	8	8	8	8	8	8	8	0
Sul 2	6	6	6	6	7	7	9	3

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

O PDE previu a implantação de 3 novos hospitais públicos, distribuídos um para uma das regiões Norte, Sul e Leste. Foram efetivamente implantados mais que o dobro previsto, ou seja 7 novos hospitais públicos e a maioria na região Sul, com 3 equipamentos, ou seja 42,86%.

Tabela 172 - Equipamentos de Saúde no MSP – HOSP Público por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	51	52	52	52	53	53	58	7
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	2	2	2	2	2	2	3	1
MEM	14	15	15	15	15	15	16	2
MPEN	1	1	1	1	1	1	1	0
MQU	9	9	9	9	9	9	11	2
MRVU	7	8	8	8	8	8	8	1
MRVURA	4	4	4	4	5	5	5	1
MUC	14	13	13	13	13	13	14	0

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

As macroáreas que mais receberam hospitais públicos foram a MEM e a MQU, com 2 em cada (Tabelas 171 e 172).

Tabela 173 - Equipamentos de Saúde no MSP – HOSP Privado por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	36	33	28	176	188	188	188	152
Norte 1	5	3	2	15	15	15	15	10
Norte 2	2	2	1	2	2	2	2	0
Oeste	1	1	1	29	31	31	31	30
Centro	8	8	8	37	38	38	38	30
Leste 1	5	5	5	26	29	29	29	24
Leste 2	1	1	1	14	14	14	14	13
Sul 1	12	11	9	41	45	45	45	33
Sul 2	2	2	1	12	14	14	14	12

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 174 - Equipamentos de Saúde no MSP – HOSP Privado por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	36	33	28	176	188	188	188	152
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	1	2	1	4	4	4	4	3
MEM	8	6	4	41	43	43	43	35
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	7	4	3	31	34	34	34	27
MRVU	2	3	3	8	8	8	8	6
MRVURA	0	0	0	3	3	3	3	3
MUC	18	18	17	89	96	96	96	78

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 175 - Equipamentos de Saúde no MSP – HOSP Público + Privado por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	87	85	80	228	241	241	246	159
Norte 1	9	7	6	19	19	19	19	10
Norte 2	8	8	7	8	8	8	9	1
Oeste	10	10	10	38	40	40	41	31
Centro	11	11	11	40	41	41	42	31
Leste 1	13	14	14	35	38	38	38	25
Leste 2	8	8	8	21	21	21	21	13
Sul 1	20	19	17	49	53	53	53	33
Sul 2	8	8	7	18	21	21	23	15

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 176 - Equipamentos de Saúde no MSP – HOSP Público + Privado por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	87	85	80	228	241	241	246	159
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	3	4	3	6	6	6	7	4
MEM	22	21	19	56	58	58	59	37
MPEN	1	1	1	1	1	1	1	0
MQU	16	13	12	40	43	43	45	29
MRVU	9	11	11	16	16	16	16	7
MRVURA	4	4	4	7	8	8	8	4
MUC	32	31	30	102	109	109	110	78

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Se considerarmos também os hospitais particulares foram abertos 159 novos hospitais entre 2014 e 2020, dos quais 152 são particulares. A região que recebeu o maior número foi a Sul com 30,19% das novas unidades (45 hospitais) e a MUC concentrou o maior percentual, 49,06%, ou seja 78 novos hospitais (Tabelas 173, 174, 175 e 176).

Tabela 177 - Equipamentos de Saúde no MSP – UPA Público por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	6	6	7	8	9	11	12	6
Norte 1	0	0	0	0	0	0	1	1
Norte 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Oeste	0	0	0	0	0	0	0	0
Centro	0	0	0	0	0	0	0	0
Leste 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Leste 2	3	3	4	4	5	6	6	3
Sul 1	1	1	1	2	2	2	2	1
Sul 2	2	2	2	2	3	3	3	1

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

No PDE estão previstas para o período de 2014 a 2029 a implantação de 44 UPAs, com a seguinte distribuição: 10 na região Norte; 12 na região Sul; 12 na região Leste; 5 na região Oeste e outras 5 na região Centro. No período de 2014 a 2020 foram efetivamente implantadas 6 UPAs Públicas, ou seja 13,64% do previsto. A maioria, 50% (3 UPAs) está localizada na região Leste.

Tabela 178 - Equipamentos de Saúde no MSP – UPA Público por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	6	6	7	8	9	11	12	6
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	0	0	0	0	0	0	1	1
MEM	1	1	2	2	2	3	3	2
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	0	0	0	0	0	0	0	0
MRVU	4	4	4	4	4	5	5	1
MRVURA	1	1	1	1	2	2	2	1
MUC	0	0	0	1	1	1	1	1

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

A macroárea que mais recebeu este tipo de equipamento é a MEM, com 33,33%. (Tabela 177 e 178).

Tabela 179 - Equipamentos de Saúde no MSP – UPA Privada por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	0	0	0	0	1	1	1	1
Norte 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Norte 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Oeste	0	0	0	0	1	1	1	1
Centro	0	0	0	0	0	0	0	0
Leste 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Leste 2	0	0	0	0	-1	0	0	0
Sul 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Sul 2	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Tabela 180 - Equipamentos de Saúde no MSP – UPA Privada por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	0	0	0	0	1	1	1	1
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	0	0	0	0	0	0	0	0
MEM	0	0	0	0	0	0	0	0
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	0	0	0	0	0	0	0	0
MRVU	0	0	0	0	0	0	0	0
MRVURA	0	0	0	0	0	0	0	0
MUC	0	0	0	0	1	1	1	1

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Destacamos que foi implantada no município também uma UPA particular na região Oeste, na MUC (Tabelas 179 e 180).

Tabela 181 - Equipamentos de Saúde no MSP – UPA Pública + Privada por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	6	6	7	8	10	12	13	7
Norte 1	0	0	0	0	0	0	1	1
Norte 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Oeste	0	0	0	0	1	1	1	1
Centro	0	0	0	0	0	0	0	0
Leste 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Leste 2	3	3	4	4	4	6	6	3
Sul 1	1	1	1	2	2	2	2	1
Sul 2	2	2	2	2	3	3	3	1

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

O município conta no final de 2020 com 7 novas UPAs, sendo a maioria localizada na região Leste com 42,86% (3 equipamentos).

Tabela 182 - Equipamentos de Saúde no MSP – UPA Pública + Privada por Macroárea, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	6	6	7	8	10	12	13	7
MCUUS	0	0	0	0	0	0	0	0
MCQUA	0	0	0	0	0	0	1	1
MEM	1	1	2	2	2	3	3	2
MPEN	0	0	0	0	0	0	0	0
MQU	0	0	0	0	0	0	0	0
MRVU	4	4	4	4	4	5	5	1
MRVURA	1	1	1	1	2	2	2	1
MUC	0	0	0	1	2	2	2	2

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Em relação às macroáreas, a que recebeu maior número foi a MEM com 2 equipamentos e a MRVU recebeu apenas 1, ou seja 14,29% dos equipamentos implantados (Tabelas 181 e 182).

Tabela 183 - Equipamentos de Saúde no MSP – CAPS-A, CAPS-I, UBS, URSI, CER Público + Privado, HOSP Público + Privado e UPA Pública + Privada por Macrorregião, de 2014 a 2020

Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	634	624	630	781	826	842	850	216
Norte 1	49	47	48	61	63	64	64	15
Norte 2	73	72	72	73	75	75	76	3
Oeste	42	44	46	75	82	85	86	44
Centro	24	24	24	53	58	58	59	35
Leste 1	89	88	88	108	114	117	117	28
Leste 2	143	141	143	156	163	168	170	27
Sul 1	59	55	54	88	97	97	97	38
Sul 2	155	153	155	167	174	178	181	26

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

O município de São Paulo, até o final de 2020 contava com 850 equipamentos de saúde, entre públicos e privados, sendo 646 públicos, isto é, 76% dos equipamentos.

Tabela 184 - . Equipamentos de Saúde no MSP – CAPS-A, CAPS-I, UBS, URSI, CER Público + Privado, HOSP Público + Privado e UPA Pública + Privada por Macroárea, de 2014 a 2020

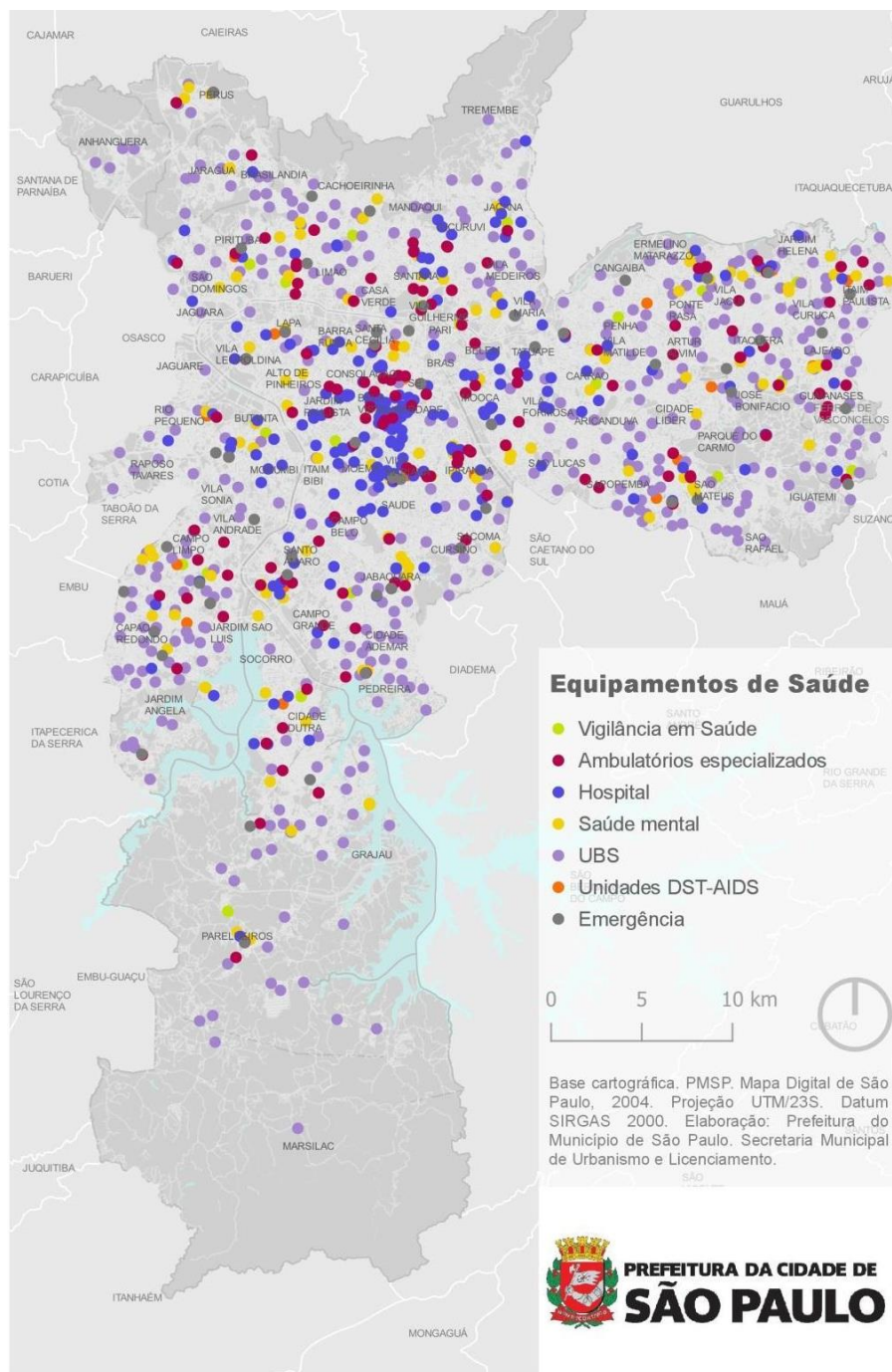
Unidades Territoriais	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020-2014
MSP	634	624	630	781	826	842	850	216
MCUUS	6	6	6	6	6	6	6	0
MCQUA	31	32	31	34	34	34	36	5
MEM	108	104	108	148	157	160	162	54
MPEN	1	1	1	1	1	1	1	0
MQU	125	121	121	150	157	158	159	34
MRVU	187	185	186	189	192	196	196	9
MRVURA	118	117	119	121	128	133	135	17
MUC	58	58	58	132	151	154	155	97

Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Nas macroáreas onde se concentra a população mais vulnerável, a MRVURA e principalmente a MRVU, possuía 48,76% dos equipamentos, com destaque para a MRVU com 188 equipamentos, ou seja 29,10%.

Pela observação do mapa a seguir, notamos que os equipamentos espalham-se por toda a cidade, porém são praticamente inexistentes nos extremos Sul e Norte, nas MPEN. O mapa a seguir mostra a localização dos equipamentos de saúde, de acordo com informações disponíveis no GeoSampa.

Mapa 21 - Equipamentos de Saúde no Município de São Paulo



Fonte: SMS. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Descrição do mapa

O mapa 21 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos com a mancha urbana em cinza claro em oposição ao cinza escuro da área sem assentamentos urbanos.

No mapa está representada a distribuição dos equipamentos de saúde no município, em pontos, da seguinte maneira: em verde equipamentos de Vigilância em Saúde, em vermelho escuro Ambulatórios Especializados, em azul Hospitais, em amarelo equipamentos de

Saúde Mental, em lilás as UBS, em laranja Unidades DST-AIDS e em cinza-escuro unidades de Emergência.

Verifica-se a predominância de hospitais na região central.

Ações Prioritárias no Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais previstas no PDE

O PDE define no Artigo 305 as 32 ações consideradas prioritárias para a implementação do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais. Com base nos dados disponíveis³⁸ foi possível realizar um balanço preliminar da situação destas ações. Vale ressaltar que este quadro de ações prioritárias previsto no PDE em 2014 necessita ainda ser reavaliado pelos setoriais competentes durante o processo em curso de elaboração da revisão intermediária do PDE. Da mesma forma necessita ser compatibilizado com as ações previstas no Programa de Metas 2021-2024.

I - Elaborar plano de gestão das áreas públicas visando efetivar os princípios e objetivos da presente lei;

Não elaborado.

II - Elaborar plano de articulação e integração das redes de equipamentos urbanos e sociais no território;

Não elaborado.

III - Elaborar planos setoriais de educação, saúde, esportes, assistência social e cultura;

Os cinco Planos Setoriais - Educação, Saúde, Esportes, Assistência Social e Cultura – foram elaborados:

Plano Municipal de Educação

Previsão legal: Art. 305 - III

Status: Elaborado. Lei Municipal nº 16.271/15; bem como os Planos Regionais de Educação, publicados em 2019.

Disponível em [link externo](#).

Plano Municipal de Saúde (PMS-SP)

Previsão legal: Art. 305 - III

Status: Elaborado. Resolução CMSP 6/18.

Disponível em [link externo](#).

Plano Municipal de Esportes

Previsão legal: Art. 305 - III

Status: Elaborado. Decreto Municipal nº 58.277/18.

Disponível em [link externo](#).

Plano Municipal de Assistência Social (PLAS)

Previsão legal: Art. 305 - III

Status: Elaborado. Resolução COMAS 1.536/19.

Disponível em [link externo](#):

Plano Municipal de Cultura

Previsão legal: Art. 305 - III

Status: Elaborado. Decreto Municipal nº 57.484/16.

Disponível em [link externo](#):

IV - Elaborar plano municipal de segurança alimentar e nutricional;

Elaborado.

Plano Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional (PLAMSAN)

Previsão legal: Art. 305 - III

Status: Elaborado. Resolução SDTE 1/16.

Disponível em [link externo](#):

V - implantar novos Centros de Educação Unificada - CEU;

Até 2019, nenhum CEU tinha sido implantado. Em 2014 já havia 45 CEUs. Em 2020, além de um dos CEUs, que esteve desativado, foram implantados mais 12 novos equipamentos, todos com informações disponíveis no portal em [link externo](#).

VI - ampliar a rede de Centros de Referência da Assistência Social - CRAS e promover ações intersecretariais para a implementação de projetos e ações conjuntas;

O PDE previu a implantação de 26 CRAS até o final de 2029 e implantou 6 novos equipamentos, sendo que 2 existentes foram desativados. Foram previstos 4 novos CRAS na Região Norte; 12 na região Sul e 10 na região Oeste. Até o final de 2020, a região Norte não havia nenhum acréscimo de novo equipamento da rede de CRAS; na região Sul encontramos um acréscimo de 3 equipamentos e na região Leste o acréscimo foi de apenas 1. As demais regiões Oeste e Centro não apresentaram nenhum aumento no número de CRAS disponíveis.

VII - expandir a rede de Centros de Educação Infantil - CEI e a rede de Escolas Municipais de Educação Infantil - EMEI, inclusive por meio da rede conveniada e outras modalidades de parcerias;

O PDE previu até 2029 a implantação de 196 CEIs e 67 EMEIs. Foram efetivamente implantados, no período de 2014 a 2019, 3 CEIs Públicas, 37 CEIs privadas e 29 EMEIs. Dentre as CEIs públicas existentes, 1 foi desativada, dentre as CEIs privadas, 3 foram desativadas, e dentre as EMEIs existentes, 1 foi desativada (Tabelas 30, 32 e 40). A região que mais recebeu novas creches públicas foi a Central (2 CEIs). Se considerarmos a soma de CEIs públicas e privadas, a região Leste foi a que mais recebeu com 37,5% (15 CEIs), seguida da região Sul, 17,5% (7 CEIs). A macroárea que mais recebeu creches foi a com maior vulnerabilidade, ou seja, a MRVU com 37,5% (15 CEIs), seguida da MRVURA com 32,58% (13 CEIs).

VIII - Expandir a rede hospitalar e o número de leitos, inclusive por meio de adequação de hospitais municipais;

O PDE previu a implantação de 3 novos hospitais públicos, distribuídos um para uma das regiões Norte, Sul e Leste. Foram efetivamente implantados mais que o dobro previsto, ou seja 7 novos hospitais públicos e a maioria na região Sul, com 3 equipamentos, ou seja 42,86%. As macroáreas que mais receberam hospitais públicos foram a MEM e a MQU, com 2 em cada. Se considerarmos também os hospitais particulares foram abertos 159 novos hospitais entre 2014 e 2020, dos quais 152 são particulares. A região que recebeu o maior número foi a Sul com 30,19% das novas unidades (45 hospitais) e a MUC concentrou o maior percentual, 49,06%, ou seja 78 novos hospitais.

O mapeamento da rede hospitalar pode ser consultado no GeoSampa.

IX - expandir a rede dos demais equipamentos de saúde para realização de exames, atendimento ambulatorial, de especialidades, ou de urgência e emergência;

O PDE previu a implantação no período de 2014 a 2029 o total de 253 novos equipamentos de saúde, sendo 21 CAPS-Adulto e 7 CAPS-Infantil; 10 CER; 3 Hospitais; 80 UBSs; 44 UPAs e 8 URSIs. Até o final de 2020, entre equipamentos de saúde públicos e privados, foram implantados 220 novos equipamentos, sendo 168

privados e 52 públicos, e no caso dos públicos, houve a desativação de 4 equipamentos já existentes. Podemos então considerar que o poder público implantou, até 2020, 20,55% dos equipamentos de saúde previstos.

X - Revitalizar os Clubes Desportivos da Comunidade;

O PDE previu a implantação de 13 Equipamentos de Esportes e Lazer no período de 2014 a 2029. Porém no final do período de 2014 a 2019, estavam desativados 199 Equipamentos de Esportes e Lazer (EEL). A Maioria destes equipamentos, ou seja 57,28% (114 EEL) se encontravam na Região Leste, e 50 na região Sul, correspondendo a 25,12%. Em 2020, o município conta com um total de 425 equipamentos de Esportes e Lazer e a maioria, ou seja, 24,71% (105 equipamentos) estão na MQU e 23,06% (98 equipamentos) na MEM. A MRVU conta com 20,1% (88) dos equipamentos existentes, seguida da MRVURA com 13,65% (58).

O mapeamento dos Clubes Desportivos da Comunidade pode ser consultado no GeoSampa.

XI - promover a integração com clubes esportivos sociais objetivando o fomento do esporte;

Não há informações sobre o assunto.

XII - expandir a rede de equipamentos culturais;

No PDE estão previstas novas 10 Casas de Cultura a serem implantadas no período de 2014 a 2029. Destas, 5 seriam para a região Leste, 3 para a Região Sul, 1 para a região Norte e 1 para a região Central (Quadro 10). Como as informações contidas no Portal GeoSampa sobre os equipamentos de cultura implantados atingem até 2018, consideramos o período de análise de 2014 a 2018 e observamos que apenas 4 equipamentos foram implantados. Foi implantada uma Casa de Cultura na região Central, uma na região Norte e duas na região Sul. Podemos concluir então que apenas 40% dos equipamentos de cultura previstos no PDE foram implantados até 2018.

XIII - expandir a rede de equipamentos esportivos;

O PDE previu a implantação de um Centro Olímpico (CO) na região Sul, um Parque de Esportes Radicais (PER), 13 Equipamentos de Esportes e Lazer, e 15 Centros de Iniciação ao Esporte (CIE) totalizando 30 equipamentos no período de 2014 a 2029. No município de São Paulo, entre 2014 e 2020, foram implantados 2 novos equipamentos ligados ao esporte, ou seja, 6,67% do previsto, sendo 1 Centro Olímpico (CO) na região Sul e 1, Parque de Esportes Radicais (PER) na região Central. (Tabelas 25 e 26). Porém, no final do período, estavam desativados 199 Equipamentos de Esportes e Lazer (EEL).

XIV - aprimorar as políticas e a instalação de equipamentos, visando à viabilização das políticas de acolhimento e proteção às mulheres vítimas de violência;

No PDE estava prevista 1 Casa da Mulher Brasileira que foi efetivamente implantada. As demais Casas de Acolhimento Provisório para Mulheres em Situação de Violência não podem ter seus endereços divulgados.

XV - Implantar as áreas de conexão de internet sem fio aberta, com qualidade e estabilidade de sinal;

De acordo com o PDE 5 Anos, estavam implantadas 450 áreas com conexão de internet sem fio aberta, sendo 237 em praças, 33 em parques, 51 em bibliotecas, 46 em CEU e 83 em UBS e AMA. No Programa de Metas 2017-2020 está prevista a implantação de 240 novas áreas no Programa Wifi Livre SP. (pp.72-73)

A SMIT possui dados sobre todas as redes e o GeoSampa também tem cadastrados os pontos de Wifi implantados.

XVI - Viabilizar o Programa Nacional de Acesso ao Ensino Técnico e Emprego - PRONATEC, ou programa que venha a sucedê-lo;

Há milhares de alunos formados e encaminhados ao emprego por SMDET.

Os cursos são ofertados na modalidade "PRONATEC Brasil sem Miséria" e oferecidos ao público dos CATes: beneficiários do Seguro Desemprego,

Trabalhadores, Desempregados, Estudantes, Beneficiários de programas sociais. Porém não se tem informação posterior a 2018.

XVII - Expandir a rede de Centros Integrados de Educação de Jovens e Adultos - CIEJA, a fim de ampliar o atendimento através do Programa de Educação de Jovens e Adultos - EJA, ou programas que venham a sucedê-los;

A rede municipal de educação conta atualmente com 185 unidades educacionais.

O GeoSampa tem esses equipamentos cadastrados em “outros” na aba equipamentos de Educação.

XVIII - implantar as ações e os equipamentos para a inclusão social da população em situação de rua, previstos no Plano Municipal da Política da População em Situação de Rua, inclusive Centros de Referência Especializados para a população em situação de rua (centros POP), restaurantes comunitários, Serviços de Acolhimento Institucional à população em situação de rua, Consultórios na Rua com tratamentos odontológicos e relacionados ao abuso de álcool e outras drogas;

A Coordenação PopRua da SMDHC desenvolve várias frentes de atuação e SMADS possui 6 unidades CentroPOP. Para até o final de 2029, o PDE previu a implantação de 3 novos CREAS, todos na região Sul. Foram implantados efetivamente 14 CREAS e CREAS POP, porém foram desativados 7 equipamentos, resultando num acréscimo final à rede de CREAS de 7 equipamentos. A região Norte teve um acréscimo final de um equipamento, assim como na região oeste e na região Sul. A região Leste estava no final de 2020 com um acréscimo final de 4 equipamentos.

XIX - expandir as ações e equipamentos para a mediação e a solução pacífica de conflitos;

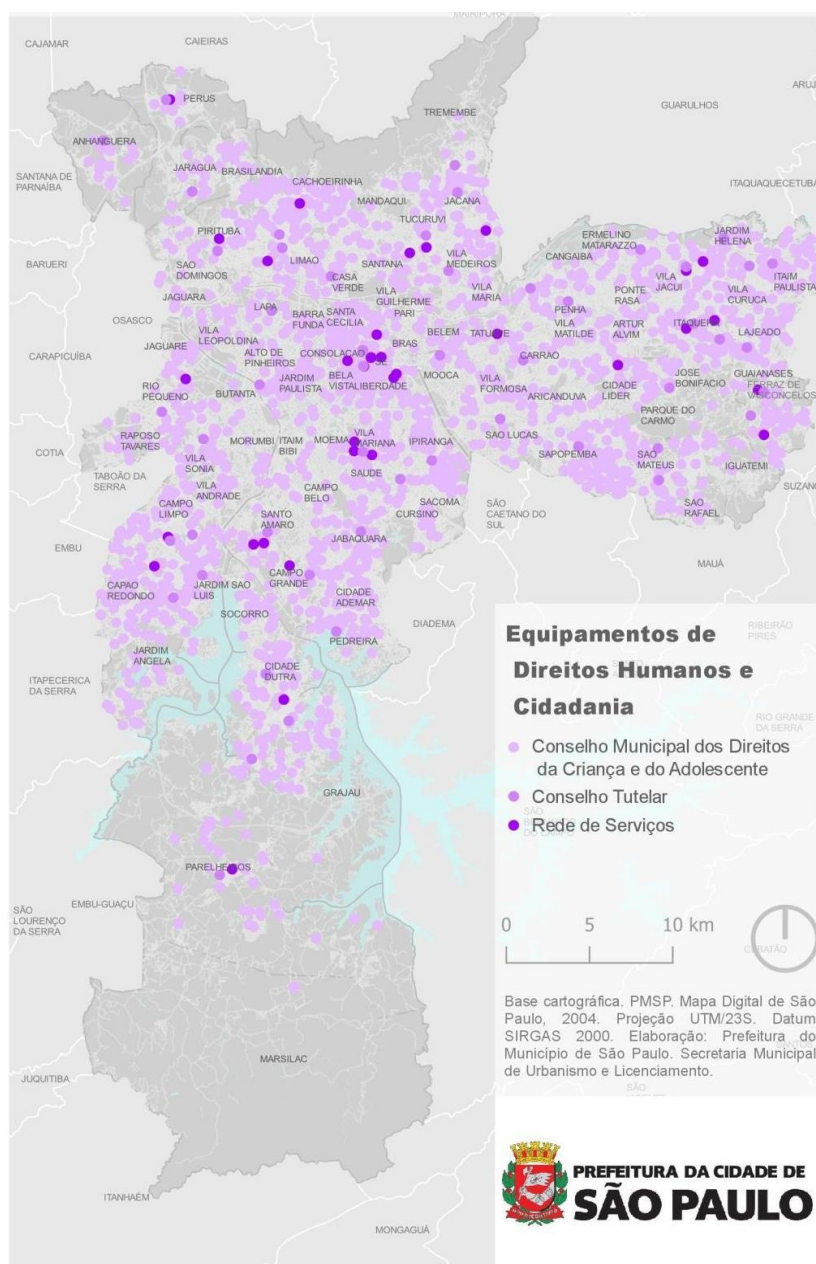
Não há informações sobre o assunto.

XX - expandir as ações e equipamentos para a proteção social às crianças e adolescentes vítimas de violência e para a prevenção à violência, ao racismo e à exclusão da juventude negra e de periferia;

No Quadro 10 do PDE não estava prevista a implantação de Centros de Referência de Promoção da Igualdade Racial, porém foram implantados 2 equipamentos desta natureza, 1 Casa de Acolhimento Provisório para mulheres e 1 Centro de Referência e Atendimento para Imigrantes. Estava previsto 1 Conselho Tutelar que ainda não foi efetivamente implantado. (PDE 5 anos, pp. 70-72)

A seguir, o mapa com os equipamentos de direitos humanos e cidadania.

Mapa 22 - Equipamentos de Direitos Humanos e Cidadania no Município de São Paulo



Fonte: SMDHC. Elaboração: SMUL/GEOINFO e SMUL/PLANURB.

Descrição do mapa

O mapa 22 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos com a mancha urbana em cinza claro em oposição ao cinza escuro da área sem assentamentos urbanos.

No mapa está representada a distribuição dos equipamentos de Direitos Humanos e Cidadania, em pontos com graduação de lilás, do mais fraco para o mais intenso, compreendendo respectivamente os Conselhos Municipais de Direitos da Criança e do Adolescente, Conselhos Tutelares e Rede de Serviços.

Verifica-se a menor presença de pontos na região sudoeste do município.

XXI - Expandir e requalificar equipamentos voltados ao atendimento de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, inclusive à formação de professores e o acompanhamento aos alunos com deficiência e mobilidade reduzida matriculados na Rede Municipal de Ensino;

Competência de SME - Secretaria Municipal de Educação, SMPED/CPA - Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência / Comissão Permanente de Acessibilidade, que garante acessibilidade aos espaços públicos e equipamentos em fase de projeto e SIURB/EDIF que projeta os equipamentos públicos padronizados. Existe um mapa de acompanhamento da Rede de Serviços Acessíveis disponível em [link externo](#).

XXII - Implantar as ações e equipamentos previstos para o combate à homofobia e respeito à diversidade sexual;

De acordo com o PDE 5 Anos foram instalados 4 Centros de Cidadania LGBTI que não estavam previstos no Quadro 10 do PDE. (pp.70-71)

Competência de SMDHC. Dados disponíveis no GeoSampa na camada “equipamentos” e em [link externo](#).

XXIII - Implantar ações e equipamentos destinados à população idosa;

Competência de SMADS, SMS e SMDHC, que dispõe de Programas específicos, incluindo os ILPI – Instituição de Longa Permanência para Idosos e os URSI – Unidade de Referência a Saúde do Idoso.

Quanto ao equipamento ILPI, o PDE previu a implantação de 3 novos, sendo 1 na Região Leste e 2 na região Sul. Foram efetivamente implantados 5 novos ILPI, dos quais 1 na região Oeste; um na região Leste e 3 na região Sul.

Com relação às URSIs, o PDE previu a implantação de 8 equipamentos, sendo 1 na região Norte e outro na região Oeste; 4 na região Leste e 2 na região Sul. Foram efetivamente implantados 4 URSI, correspondendo no período de 2014 a 2020 a 50% do previsto, sendo 2 na região Leste e um na região Oeste e outro na região Sul.

XXIV - aprimorar as políticas e a instalação de equipamentos, visando à viabilização das políticas de inclusão e acolhimento das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

Competência de SME - Secretaria Municipal de Educação, SMPED/CPA - Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência.

XXV - Expandir a rede de Centros de Referência em Segurança Alimentar e Nutricional - CR- SANS;

Por enquanto, existem 2 unidades: Butantã e Vila Maria.

Distribuição de maquinários da “Patrulha Agrícola” para impulsionar a produção; visitas técnicas e elaboração de material técnico; execução de serviços voltados à população de rua, distribuição de refeições e expansão das unidades Bom Prato; execução do Serviço de Alimentação Domiciliar para Pessoa Idosa que leva os alimentos até os idosos que não conseguem se locomover; realização de ações pela Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social com serviços socioassistenciais conveniados através da oferta de alimentos e a educação alimentar e nutricional (refeições adequadas a todos os usuários dos serviços socioassistenciais conveniados; fornecimentos de cestas básicas como suporte alimentar às famílias e pessoas identificadas em situação de vulnerabilidade social; transferência de renda direta às famílias.

XXVI - Promover ações de educação voltadas à segurança alimentar e nutricional por meio de Escolas Estufa em todas as Subprefeituras, fortalecendo e integrando as iniciativas de hortas comunitárias e urbanas;

As hortas e Escolas Estufa já existiam desde antes do PDE. São 32 Escolas Estufas nas subprefeituras com treinamentos de capacitação profissional, gerando trabalho e renda para pessoas desempregadas e em vulnerabilidade social; promoção de

alimentação nutritiva e completa dos alunos nas escolas municipais, inclusive com incentivo de uso de alimentos produzidos pelas agriculturas familiares.

XXVII - Ampliar as feiras orgânicas no território municipal, em especial nos parques;

Instalação de 6 feiras orgânicas na cidade, sendo: Feira do Modelódromo do Ibirapuera, Feira do Parque Burle Marx, Feira de Produtos Orgânicos no Mercado Municipal Kinjo Yamato, Feira de Orgânicos da Mooca, Feira de Orgânicos Anália Franco e Feira de Orgânicos Santo Amaro.

XXVIII - Ampliar os espaços para a comercialização de produtos orgânicos nos mercados, sacolões, feiras livres, praças e parques municipais;

Inserção gradativa de produtos de agricultura familiar em boxes que estavam em desuso nos Mercados e Sacolões; oferta de produtos com preços tabelados abaixo dos valores de mercados tradicionais para estímulo da venda desses elementos.

XXIX - Garantir a priorização de agricultores familiares orgânicos do Município nas compras institucionais da alimentação escolar e outros programas de compras públicas;

Aplicação do Plano de Introdução Progressiva de Alimentos Orgânicos ou de Base Agroecológica na Alimentação Escolar; 1.490 escolas, em 18 Subprefeituras recebem verduras orgânicas produzidas por agricultores familiares da Cooperativa Agroecológica dos Produtores Rurais e de Água Limpa da Região Sul de São Paulo (Cooperapas). O contrato, com duração de um ano, prevê a aquisição de 56 toneladas de hortaliças orgânicas e em fase de transição agroecológica, como repolho, cebolinha, alface crespa e escarola. Além dos produtos servidos na alimentação escolar, o programa inclui a implantação de hortas escolares. Em 2017, o programa cresceu 70%, chegando a 592 unidades educacionais. Com um programa de apoio técnico e investimento de parceiros, esse número chegou a mais de 900 unidades em 2018. O portal Sampa + Rural disponibiliza um acompanhamento de iniciativas e políticas públicas, bem como expansão de áreas rurais e atividades agrícolas urbanas, localização de feiras e pontos de comercialização de produtos.

Dados disponíveis no portal em [link externo](#)

XXX - Criar, nos Planos Regionais Estratégicos e Planos de Desenvolvimento de Bairro, mecanismos e formas de proteção de terrenos públicos e privados com a finalidade de manter e implantar equipamentos urbanos e sociais;

Os Planos Regionais Estratégicos definiram Perímetros de Ação com objetivo e diretrizes de implantação de equipamentos públicos, sobretudo em áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental. Existem diretrizes, porém os mecanismos necessitam ser desenvolvidos e implementados.

XXXI - Criar ou disponibilizar em cada Subprefeitura espaços públicos e equipamentos adequados à prática circense;

Há o programa Circo Social em SMADS e no Largo Paissandu, Subprefeitura Sé, funciona na Galeria Olido o Centro de Memória do Circo ou Museu do Palhaço, que é um centro de memória contendo o acervo e diversas histórias das tradições circenses no Brasil. Também podem ser consultados os Planos Regionais das Subprefeituras (Decreto Municipal nº 57.537/2016). Disponível em [link externo](#)

XXXII - Implantar em todos os distritos da cidade postos da Guarda Civil Metropolitana, principal órgão de execução da política municipal de segurança urbana.

Competência de SMSU – Secretaria Municipal de Segurança Urbana. Existem Inspetorias em todas as Subprefeituras, mas algumas são distantes dos Comandos Operacionais Regionais.

SISTEMA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO CULTURAL

A Política e o Sistema de Proteção ao Patrimônio Arquitetônico e Urbano definidos no Plano Diretor Estratégico – PDE abrangem o conjunto de bens culturais e de instrumentos que objetivam a preservação, a valorização, integração e articulação dos bens culturais do município. Integram o conjunto de bens culturais as áreas, edificações, imóveis, lugares, paisagens, sítios arqueológicos, monumentos, bens imateriais e outros que apresentam valor cultural e social reconhecido por instrumentos legais de proteção. Constituem principais objetivos do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural: - Integrar e articular os bens culturais paulistanos ao Sistema de ordenação territorial do Município, em especial aos Planos Regionais das Subprefeituras e Planos de Bairro; - Incentivar a preservação de bens culturais através de benefícios urbanísticos; - Fomentar a participação popular na identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural; - Promover a identificação de bens e manifestações culturais, visando seu registro, valorização e possível proteção a partir de inventários de patrimônio; - Incentivar a identificação e desenvolvimento de projetos de valorização de áreas ou territórios representativos da identidade e memória cultural, histórica e urbanística para a formação da cidade; - Desenvolver programas e ações de educação patrimonial a partir dos bens culturais; - Inventariar, cadastrar e proteger áreas e sítios de interesse arqueológico. Dentre os instrumentos de gestão do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural destacam-se: - as ZEPEC – Zona Especial de Preservação Cultural, em suas distintas categorias; - os TICP – Territórios de Interesse Cultural e da Paisagem; - os incentivos fiscais; - a regulamentação das áreas envoltórias de bens protegidos. Além desses, estão previstos no PDE outros instrumentos legais para a identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural paulistano: o Tombamento, o Inventário do Patrimônio Cultural, a Chancela da Paisagem Cultural, o Registro do Patrimônio Imaterial e o Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município – LECAM.

Na Plataforma de Monitoramento do PDE estão disponibilizados os bancos de dados referentes aos seguintes instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural: Zonas

Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), Tombamento, Transferência do Direito de Construir (TDC), Registro do Patrimônio Imaterial e Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município (LECAM).

A análise dos instrumentos a partir dos dados disponíveis desde 1988 até 2019 teve dois enfoques – temporal e territorial.

O enfoque temporal se concentrou em 3 períodos de referência:

- de 1988 a 2001: quando houve o primeiro registro de bem tombado até o ano anterior à aprovação do PDE-2002;
- de 2002 a 2013: desde a vigência do PDE-2002 até o ano anterior à aprovação do PDE-2014;
- de 2014 a 2019: desde a vigência do PDE-2014 até o ano de 2019 (última atualização disponível).

O enfoque territorial compreendeu a análise dos dados considerando a agregação por unidades de distrito, subprefeitura, macrorregião e macroáreas estabelecidas no PDE.

Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC)

As áreas definidas como ZEPEC – Zona Especial de Preservação Cultural compreendem porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, entendidos como patrimônio cultural. Podem se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e/ou a usos de valor socialmente atribuído. Os imóveis ou áreas tombadas ou protegidas por legislação Municipal, Estadual ou Federal enquadram-se como ZEPEC. A origem da ZEPEC

está no tombamento de imóveis e conjuntos urbanos, podendo ter novos perímetros criados durante a vigência da lei de zoneamento na medida em que são instituídos novos tombamentos nos níveis federal, estadual e municipal.

As ZEPEC classificam-se em 4 categorias, sendo que alguns bens podem ser enquadrados em mais de uma categoria de ZEPEC:

I - Bens Imóveis Representativos (BIR) - elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

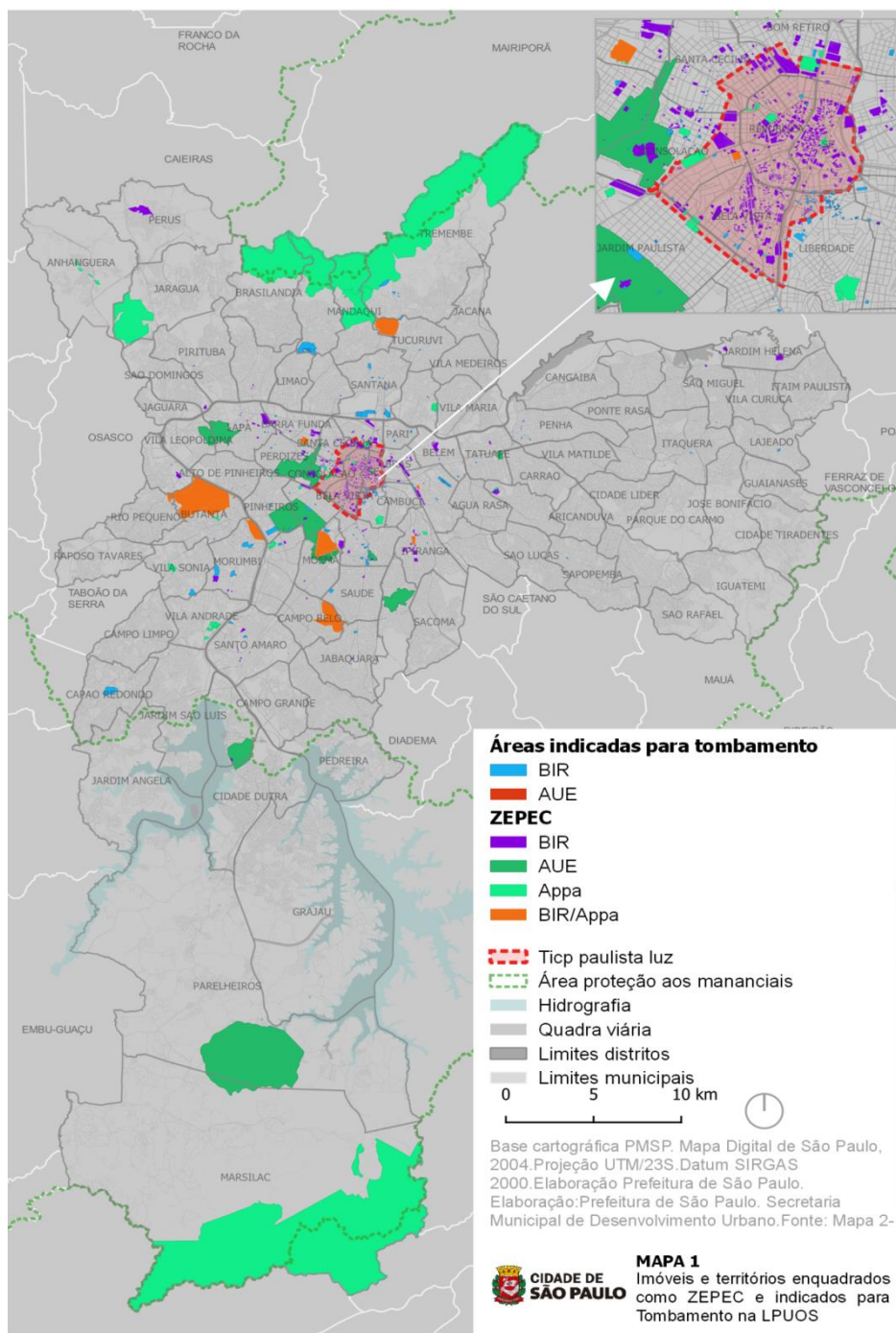
II - Áreas de Urbanização Especial (AUE) - porções do território com características singulares do ponto de vista da morfologia urbana, arquitetônica, paisagística, ou do ponto de vista cultural e simbólico, ou conjuntos urbanos dotados de identidade e memória, possuidores de características homogêneas quanto ao traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem documentos representativos do processo de urbanização de determinada época;

III - Áreas de Proteção Paisagística (APPa) - sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, áreas indígenas, entre outras;

IV - Área de Proteção Cultural (APC) - imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhados, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do Município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade. A ZEPEC-APC foi criada no PDE 2014 e regulamentada pelo Decreto nº 56.725/2015, e em 2016, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp) concedeu o primeiro termo de ZEPEC-APC da cidade ao Cine Caixa Belas Artes.

No Mapa 2 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Municipal nº 16.402/16) estão identificados os imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e indicados para Tombamento. Em 2019 foi acrescentada ao GeoSampa camada que atualizou a situação das áreas protegidas por tombamento, registro etc. – camada “Patrimônio Cultural” do GeoSampa, atualizada pelo SMC/DPH.

Mapa 23 - Imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e indicados para Tombamento na LPUOS



Fonte: Mapa 2 – LPUOS/2016.

Descrição do mapa

O mapa 23 apresenta o município de São Paulo e sua divisão em distritos sob fundo cinza. Os perímetros das diferentes categorias de ZEPECs (BIR, AUE, APPa e BIR/APPa) são indicados com cores diferentes. Há um recorte da área central da cidade, em escala maior, que mostra as áreas de ZEPEC existentes, as indicadas para tombamento e o perímetro do Território de Interesse da Cultura e da Paisagem Paulista Luz.

O Banco de Dados das ZEPEC foi construído a partir do enquadramento e demarcação de áreas como Zonas Especiais de Preservação Cultural na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Municipal nº 16.402/16) com início de periodicidade de análise no ano de 2016. As informações das áreas demarcadas como ZEPEC foram agregadas por Distrito, Subprefeitura, Macrorregião e Macroárea, conforme Tabelas abaixo:

Tabela 185 - Quantidade de áreas enquadradas como ZEPEC por categoria e respectivas áreas em m² e percentual da área total do Município, conforme LPUOS/2016

Categoria de ZEPEC	Quantidade de Áreas Enquadradas 1	Somatória das Áreas (m ²)	Percentual da Área Total do Município (%)
APPa	47	120.518.564,30	7,92
AUE	27	25.763.172,10	1,69
BIR	56	4.904.774,81	0,32
BIR/APPa	20	10.236.383,42	0,67
Total	150	161.422.894,63	10,61

Fonte: LPUOS/2016. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota 1: a quantidade de áreas enquadradas corresponde ao número de polígonos das ZEPEC e não ao número de bens tombados.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2016 enquadrando 150 áreas de ZEPEC nas categorias APPa, AUE, BIR e BIR/APPa, totalizando 161.422.894,33 m². A categoria mais representativa é a BIR correspondendo a 37% do número total das áreas enquadradas. No entanto, quanto à área, representa apenas 0,32% do total do município.

No município de São Paulo 56 distritos possuem áreas enquadradas como ZEPEC, destacando-se os distritos de São Domingos, Mandaqui, Butantã, Consolação, Jabaquara, Jaraguá, Perdizes e Moema. Das 32 subprefeituras, 22 possuem áreas enquadradas como ZEPEC com o destaque para a Sé, Lapa, Vila Mariana, Pirituba-Jaraguá e Butantã, que correspondem a 48% do total. Somente as subprefeituras Ipiranga, Lapa, Sé e Vila Mariana possuem áreas enquadradas em ZEPEC nas 4 categorias.

Tabela 186 - Quantidade de áreas enquadradas como ZEPEC por Macrorregião e respectivas áreas em m², conforme LPUOS/2016

Macrorregião	Quantidade de Áreas Enquadradas 1	Somatória das Áreas (m ²)
Norte 1	14	35.052.933,80
Norte 2	25	16.671.335,77
Centro	23	4.281.604,85
Oeste	36	20.926.823,21
Sul 1	23	5.570.895,40
Sul 2	16	77.803.819,82
Leste 1	9	886.876,69
Leste 2	4	228.605,09
Total	150	161.422.894,63

Fonte: LPUOS/2016. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota 1: a quantidade de áreas enquadradas corresponde ao número de polígonos das ZEPEC e não ao número de bens tombados.

A macrorregião Oeste é a mais representativa em termos de quantidade de áreas enquadradas como ZEPEC, enquanto a macrorregião Sul 2 se destaca pela maior extensão territorial (m²).

Tabela 187 - Quantidade de áreas enquadradas como ZEPEC por Macroárea e respectivas áreas em m², conforme LPUOS/2016

Macroárea ³⁹	Quantidade de Áreas Enquadradas 1	Somatória das Áreas (m ²)
MEM	51	9.830.960,46
MUC	44	21.308.417,57
MQU	19	2.856.254,92
MRVU	5	17.034,26
MRVURA	9	3.231.585,95
MCQUA	12	7.600.692,97
MCUUS	0	0,00
MPEN	10	116.577.948,50
Total	150	161.422.894,63

Fonte: LPUOS/2016. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota 1: a quantidade de áreas enquadradas corresponde ao número de polígonos das ZEPEC e não ao número de bens tombados.

A Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM é a mais representativa em termos de quantidade de áreas enquadradas como ZEPEC, enquanto a Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais – MPEN se destaca pela maior extensão territorial (m²).

Tabela 188 - Quantidade de áreas enquadradas como ZEPEC por Macroárea e por categoria de ZEPEC, conforme LPUOS/2016

Macroárea ¹	Quantidade de Áreas Enquadradas 1				
Categoria de ZEPEC	APPa	AUE	BIR	BIR/APPa	Total
MEM	11	5	28	7	51
MUC	10	12	16	6	44
MQU	3	4	8	4	19
MRVU	4	0	0	1	5
MRVURA	5	2	2	0	9
MCQUA	6	2	2	2	12
MCUUS	0	0	0	0	0
MPEN	8	2	0	0	10
Total	47	27	56	20	150

Fonte: LPUOS/2016. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota 1: a quantidade de áreas enquadradas corresponde ao número de polígonos das ZEPEC e não ao número de bens tombados.

A maior quantidade de áreas enquadradas como ZEPEC na LPUOS/2016 corresponde à categoria dos Bens Imóveis Representativos – BIR localizados na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM; as Áreas de Proteção Paisagística – APPa estão distribuídas quase que de forma igualitária na MEM e na Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC e constituem a segunda maior categoria em número de áreas enquadradas; as Áreas de Urbanização Especial – AUE estão mais concentradas na Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC. Cabe destacar que na Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável – MCUUS não há nenhuma ocorrência de ZEPEC na LPUOS/2016.

Tombamento

O Tombamento⁴⁰ é um ato administrativo realizado pelo Poder Público, com objetivo de preservar bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, evitando a destruição e possíveis descaracterizações. Os imóveis ou áreas tombadas enquadram-se como ZEPEC (Art. 61, parágrafo único). É o instrumento que vem sendo mais amplamente aplicado na cidade de São Paulo desde o ano de 1988, quando foram aprovados, nas esferas municipal e estadual, a proteção dos dois primeiros imóveis⁴¹.

Uma observação importante destacada por SMC/DPH é que o número considerado como de Bens Tombados neste relatório corresponde, na realidade, ao número de polígonos mapeados no sistema de georreferenciamento GeoSampa, que é um pouco diferente do que o efetivo número de bens tombados, se considerados conforme identificados em suas respectivas resolução de tombamento. Este pequeno desvio, se deve ao fato de que, desde 2019, a camada de bens tombados do GeoSampa considerou a representação dos diferentes elementos tombados de uma resolução de forma individualizada no mapa, por vezes considerando lotes, por vezes elementos edificadas e por vezes conjuntos. Como resultado, a leitura destes bens no GeoSampa, correspondente à totalidade dos bens tombados no município, gera uma distorção no ato de exportação dessas camadas para uma tabela. Isso porque, o mesmo bem tombado pode corresponder, por exemplo, a mais de um polígono desenhado, e conseqüentemente mais de uma linha desta planilha, no caso de ter sido mapeado lote a lote, como no caso das vilas (ex.: Vila Maria Zélia, Vila Economizadora etc., que costuma ser considerado um único bem, formado por um conjunto de imóveis). Diante do reconhecimento da importância das informações visíveis no mapa, bem como as planilhas exportadas a partir destas corresponderem ao efetivo número de bens tombados, o DPH pretende rever esse método de inserção de dados no GeoSampa. Essa observação se aplica a todos os dados sobre quantidade de Bens Tombados presentes neste Relatório de Monitoramento.

O município de São Paulo totalizou desde o ano de 1988 até o ano de 2019, 4.449 (quatro mil quatrocentos e quarenta e nove) bens tombados pelas esferas municipal,

estadual e federal. Deste total, 40%, correspondendo a 1.794 (um mil setecentos e noventa e quatro) bens tombados tiveram seu valor cultural reconhecido após a aprovação do PDE-2014 (Lei nº 16.050/14).

A análise comparativa do total de bens tombados no município desde 1988 até 2019, nos períodos 1988-2001, 2002-2013 e 2014-2019, demonstra que a média por ano de bens tombados foi significativamente maior (299) no período de 2014-2019 dos cinco primeiros anos de vigência do PDE-2014, destacando-se o ano de 2018, com a incidência predominante destes bens na Subprefeitura Sé (699 bens tombados). Isto é explicado pelo expressivo esforço despendido pelo DPH e Conpresp em analisar e reconhecer os bens que foram indicados para tombamento no processo de elaboração dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras no ano de 2004 (Lei nº 13.885/04), bem como pela necessidade de concluir os estudos de tombamentos em aberto, pelo prazo legal de março de 2018, estabelecido pela LPUOS-2016.

Pode-se destacar também que a Subprefeitura Sé, inserida na Macrorregião Centro, desde o ano de 1988 até 2019 concentrou o maior número de bens tombados (2.876 imóveis), correspondendo a 64,6% do total do município neste período, seguida da Subprefeitura Mooca na Macrorregião Leste 1 (531 imóveis). A Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM do PDE concentra 2.497 bens tombados desde 1988, o que representa 56,0% do total das demais macroáreas do Município. A maior quantidade de bens tombados da MEM está concentrada na categoria Bem Protegido, representando 56% do total do município nesta categoria. Vale destacar na categoria Bairro Ambiental a ocorrência de 10 bens tombados na Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC, representando 76,9% do total do município nesta categoria.

No período de 2014-2019 foi registrado o maior número de bens tombados (941) na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM. A maior quantidade de bens protegidos por categoria de ZEPEC desde 1988 até 2019, corresponde aos Bens Imóveis Representativos – BIR (3.354 bens tombados). Ainda que seu tombamento considere o bem como um conjunto, muitas vezes, a classificação como ZEPEC-BIR individualiza cada imóvel.

Tabela 189 - Quantidade de bens tombados no período 2014-2019

Ano do Tombamento	Quantidade de Bens Tombados	Quantidade em porcentagem por ano	Subprefeitura predominante com bens tombados por ano
2014	81	2%	Vila Mariana
2015	43	1%	Sé
2016	287	6%	Sé
2017	459	10%	Sé
2018	699	16%	Sé
2019	225	5%	Vila Mariana
Total 2014-2019	1.794	40%	
Total 1988-2019	4.449	100%	

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota: Foram excluídos 42 bens tombados em 2020.

A maior quantidade de bens tombados ocorreu no ano de 2018, correspondendo a 16% do total do município no período 1988-2019, concentrando-se na Subprefeitura Sé.

Tabela 190 - Quantidade de bens tombados por períodos desde 1988 até 2019

Período do Tombamento	Quantidade de Bens Tombados	Quantidade em porcentagem por período	Média por ano em cada período
1988-2001	826	19%	59 por 14 anos
2002-2013	1.465	33%	122 por 12 anos
2014-2019	1.794	40%	299 por 6 anos
Sem data	364	8%	
Total 1988-2019	4.449	100%	

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota: Foram excluídos 42 bens tombados em 2020.

A maior quantidade de bens tombados ocorreu no período de 2014-2019, correspondendo a 40% do total do município com média anual de 299 bens tombados.

Tabela 7. Quantidade de bens tombados por períodos desde 1988 até 2019 por tipo

Tabela 191 - Quantidade de bens tombados por períodos desde 1988 até 2019 por tipo

Período do Tombamento	Bairro Ambiental	Bem Protegido	Lugar de Interesse Paisagístico	Total
1988-2001	3	823	0	826
2002-2013	6	1.459	2	1.467
2014-2019	4	1.788	0	1.792
Sem data	0	364	0	364
Total	13	4.434	2	4.449

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota: Foram excluídos 42 bens tombados (todos bens protegidos) em 2020.

No período de 2014-2019 foram tombados 1.788 imóveis na categoria Bem Protegido, de um total de 4.434 imóveis (40,0%) desde o ano de 1988.

Tabela 8. Quantidade de bens tombados desde 1988 até 2019 por Macrorregião

Tabela 192 - Quantidade de bens tombados desde 1988 até 2019 por Macrorregião

Macrorregião	Quantidade de Bens Tombados	Subprefeitura predominante com bens tombados
Norte 1	58	Santana-Tucuruvi
Norte 2	104	Perus
Centro	2.876	Sé
Oeste	270	Lapa
Sul 1	473	Vila Mariana
Sul 2	65	Santo Amaro
Leste 1	531	Mooca
Leste 2	72	Ermelino Matarazzo

Total	4.449	
-------	-------	--

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota: Foram excluídos 42 bens tombados (41 no Centro e 1 na Leste 1) em 2020.

De 1988 até 2019 a Subprefeitura Sé na Macrorregião Centro concentrou o maior número de bens tombados, correspondendo a 64,6% do total do município neste período, seguida da Subprefeitura Mooca na Macrorregião Leste 1.

A Subprefeitura Sé é a única que possui bens enquadrados em todas as categorias de ZEPEC, incluindo-se a única BIR/APC do município, o Cine Caixa Belas Artes.

Tabela 193 - Quantidade de bens tombados por Macroárea por períodos desde 1988 até 2019

Macroárea ¹	Quantidade de Bens Tombados				
Período	1988-2001	2002-2013	2014-2019	Não consta	Total
MEM	679	524	941	353	2.497
MUC	72	921	698	8	1.699
MQU	20	9	105	1	135
MRVU	1	0	5	1	7
MRVURA	1	5	15	0	21
MCQUA	50	6	9	0	65
MCUUS	0	0	3	0	3
MPEN	3	0	18	1	22
Total	826	1.465	1.794	364	4.449

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota: Foram excluídos 42 bens tombados (na Macroárea de Estruturação Metropolitana) em 2020.

No período de 2014-2019 foi registrado o maior número de Bens Tombados (941) na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM. Esta macroárea concentra 2.497 imóveis tombados desde 1988, o que representa 56,0% do total das demais macroáreas do Município.

Tabela 194 - Quantidade de bens tombados por Macroárea por tipo desde 1988 até 2019

Macroárea ¹	Quantidade de Bens Tombados			
	Bairro Ambiental	Bem Protegido	Lugar de Interesse Paisagístico	Total
MEM	1	2.496	0	2.497
MUC	10	1.687	2	1.699
MQU	1	134	0	135
MRVU	0	7	0	7
MRVURA	0	21	0	21
MCQUA	1	64	0	65
MCUUS	0	3	0	3
MPEN	0	22	0	22
Total	13	4.434	2	4.449

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota: Foram excluídos 42 bens tombados (todos bens protegidos) na Macroárea de Estruturação Metropolitana em 2020.

A maior quantidade de bens tombados está concentrada na categoria Bem Protegido na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, representando 56% do total do município nesta categoria. Vale destacar na categoria Bairro Ambiental a ocorrência de 10 bens tombados na Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC, representando 76,9% do total do município nesta categoria.

Tabela 195 - Quantidade de bens protegidos por períodos desde 1988 até 2019 por categoria de ZEPEC

Período do Tombamento	APP	APP / BIR	AUE	BIR	BIR/ APC	BIR/ AUE	vazio	Total
1988-2001	18	0	12	756	0	0	37	823
2002-2013	8	6	0	1.374	0	1	70	1.459
2014-2019	5	0	2	1.223	1	2	555	1.788
Sem data	0	0	0	1	0	0	363	364
Total	31	6	14	3.354	1	3	1.025	4.434

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota 1: Foram excluídos 42 bens tombados (41 BIR e 1 vazio) em 2020.

Nota 2: Os bens protegidos classificados como vazios não possuem enquadramento em nenhuma categoria de ZEPEC no banco de dados.

A maior quantidade de bens protegidos desde 1988 se concentrou na categoria BIR – Bens Imóveis Representativos (3.354), representando 75,6% do total do município. Nos períodos de 2002-2013 e 2014-2019, respectivamente anos de aprovação do PDE-2012 e PDE-2014, esta concentração é mais acentuada.

Quanto ao enfoque territorial:

- 72 distritos possuem bens tombados. Destaques: República, Bela Vista, Sé, Belém, Liberdade, Vila Mariana, Bom Retiro, Consolação, Santa Cecília e Ipiranga, todos acima de 100 bens tombados, que correspondem a 80% do total. Santa Cecília e Vila Mariana possuem bens protegidos e bairros ambientais e a Liberdade possui bens protegidos e 2 lugares de interesse paisagístico (Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB).
- 27 subprefeituras possuem bens tombados. Destaques: Sé, Mooca, Vila Mariana, Lapa e Ipiranga, todas acima de 100 bens tombados, que correspondem a 90% do total. A Sé possui bens protegidos, 2 lugares de interesse paisagístico e 1 bairro ambiental. Os demais bairros ambientais localizam-se nas subprefeituras Capela do Socorro, Pinheiros, Ipiranga, 3 na Vila Mariana e 6 na Lapa (Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB).

Tabela 196 - Quantidade de bens protegidos por Macroárea por categoria de ZEPEC desde 1988 até 2019

Macroárea ¹	Quantidade de Bens Protegidos							
Categoria de ZEPEC	APP	APP/ BIR	AUE	BIR	BIR/ APC	BIR/ AUE	vazio	Total
MEM	10	2	2	1.892	0	0	590	2.496
MUC	16	4	11	1.289	1	1	365	1.687
MQU	0	0	0	98	0	0	36	134
MRVU	1	0	0	4	0	0	2	7
MRVURA	0	0	0	9	0	0	12	21
MCQUA	3	0	1	57	0	0	3	64
MCUUS	0	0	0	1	0	0	2	3
MPEN	1	0	0	4	0	2	15	22
Total	31	6	14	3.354	1	3	1.025	4.434

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota 1: Foram excluídos 42 bens protegidos (41 BIR e 1 vazio) na Macroárea de Estruturação Metropolitana em 2020.

Nota 2: Os bens protegidos classificados como vazios não possuem enquadramento em nenhuma categoria de ZEPEC no banco de dados.

A maior quantidade de bens protegidos por categoria de ZEPEC corresponde à BIR – Bens Imóveis Representativos com concentração expressiva na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM (1.892) e na Macroárea de Urbanização Consolidada – MUC (1.289).

No que se refere às esferas de tombamento – municipal, estadual e federal – a municipal foi a que concentrou o maior número de tombamentos (3.326) no período de 1988 até 2019, correspondendo a 74,7% dentre o total das três esferas. Por princípio, os bens tombados em outras esferas são tombados ex-officio (de ofício), periodicamente, também na esfera municipal.

Tabela 197 - Quantidade de imóveis por esfera de tombamento no período desde 1988 até 2019

Esferas de Tombamento	Quantidade de Imóveis Tombados
Municipal	3.326
Estadual	360
Municipal e Estadual	719
Municipal e Federal	4
Municipal, Estadual e Federal	40
Total	4.449

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota: Foram excluídos 42 imóveis tombados (8 na esfera municipal e 34 nas 3 esferas) em 2020.

Tabela 198 - Quantidade de imóveis por esfera de tombamento por tipo no período desde 1988 até 2019

Esferas de Tombamento	Bairro Ambiental	Bem Protegido	Lugar de Interesse Paisagístico	Total
Municipal	13	3.311	2	3.326
Estadual	0	360	0	360
Municipal e Estadual	0	719	0	719
Municipal e Federal	0	4	0	4
Municipal, Estadual e Federal	0	40	0	40
Total	13	4.434	2	4.449

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Nota: Foram excluídos 42 bens protegidos (8 na esfera municipal e 34 nas 3 esferas) em 2020.

A esfera de tombamento municipal foi a que concentrou o maior número de tombamentos (3.326), tanto na categoria Bem Protegido (3.311), como na categoria Bairro Ambiental (13), correspondendo respectivamente a 74,4% e 100% do total de bens protegidos nas três esferas de tombamento.

Quanto à regulamentação das áreas envoltórias de bens protegidos, o município de São Paulo possui desde 1988 até 2019, o registro de 490 bens tombados com delimitação de área envoltória, que totalizam uma área de 26.160.657,66 m².

Tabela 199 - Quantidade de bens tombados com áreas envoltórias por períodos desde 1988 até 2019 e respectivas áreas em m²

Período	Quantidade de Bens com Área Envoltória	Somatória das Áreas envoltórias (m ²)
1988-2001	361	12.240.969,79
2002-2013	67	8.638.261,99
2014-2019	62	5.281.425,88
Total	490	26.160.657,66

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

O período de 1988-2001 concentrou o maior registro de bens tombados com área envoltória (361 - 73,6%) desde 1988 até 2019.

A maior parte destas demarcações foi feita através de Resolução específica em 464 dos imóveis.

Tabela 200 - Quantidade de bens tombados por categoria de áreas envoltórias desde 1988 até 2019 e respectivas áreas em m²

Período	Quantidade de Bens com Área Envoltória	Somatória das Áreas Envoltórias (m ²)
300 metros	26	10.636.086,96
Por resolução	464	15.524.570,70
Total	490	26.160.657,66

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Quanto ao enfoque territorial:

- 50 distritos possuem bens tombados com área envoltória. Destaque: República com 239 bens tombados com área envoltória, que correspondem a 49% do total; Bom Retiro, Sé, Ipiranga, Penha, Jardim Paulista, Jaraguá, República, Liberdade e Bela Vista, todos com áreas envoltórias acima de 1.000.000 m², que correspondem a 63% do total (Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB).
- 21 subprefeituras possuem bens tombados com área envoltória. Destaque: Sé com 377 bens tombados com área envoltória, que correspondem a 77% do total das bens tombados com área envoltória e 46% do total das áreas envoltórias; além dela, Ipiranga, Pinheiros, Penha, Mooca, Pirituba-Jaraguá e Vila Mariana, todas com áreas envoltórias acima de 1.000.000 m², que correspondem somadas à Sé a 81% do total. (Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB).

Como exemplos, na Sé, temos as áreas envoltórias (AE) da área do Vale do Anhangabaú, do Jardim da Luz, da Praça Vilaboim, do MASP, do Edifício Copan e outros Edifícios Modernos, do Mercado Municipal da Cantareira, do Pátio do Colégio, do Largo São Francisco, do Parque da Aclimação, do Estádio do Pacaembu, da Vila Economizadora, do Teatro Municipal, do Instituto Mackenzie, entre outras. No Ipiranga, AE do Parque da Independência, da Capela Cristo Operário, do IGEPAC (Inventário Geral do Patrimônio Ambiental) Ipiranga e das Edificações da Família Jafet. Em Pinheiros, AE do Parque Trianon, do Edifício Central do Instituto Adolfo Lutz e Biblioteca, dos Prédinhos da Hípica, entre outros. Na Penha, AE da Igreja Nossa Senhora do Rosário e Centro Histórico da Penha. Na Mooca, AE Antiga Hospedaria dos Imigrantes, Moinho Matarazzo e Tecelagem Mariângela, Vila Maria Zélia e Fábrica Maria Zélia, Garagem de Trólebus da CMTTC, Traçado Urbano do Alto do Pari, entre outras. Em Pirituba-Jaraguá, AE do Conjunto Ferroviário Jaraguá, do Parque do Jaraguá, entre outros. Na Vila Mariana, AE da Casa Modernista, do Antigo Matadouro Municipal da Vila Mariana/ Atual Cinemateca Brasileira, do Instituto Biológico, do Mausoléu Soldado Constitucionalista - Obelisco e Monumento às Bandeiras, entre outros.

Tabela 201 - Quantidade de bens tombados com áreas envoltórias desde 1988 até 2019 por Macrorregião e respectivas áreas em m²

Macrorregião	Quantidade de Bens com Área Envoltória	Somatória das Áreas envoltórias (m ²)
Norte	24	3.515.841,79
Centro	377	11.991.295,34
Oeste	35	2.917.520,92
Sul	30	3.675.350,94
Leste	24	4.060.648,67
Total	490	26.160.657,66

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

A maior quantidade de bens tombados com área envoltória desde 1988 até 2019 está concentrada na Macrorregião Centro (377 imóveis).

Tabela 202 - Quantidade de bens tombados com áreas envoltórias desde 1988 até 2019 por Macroárea e respectivas áreas em m²

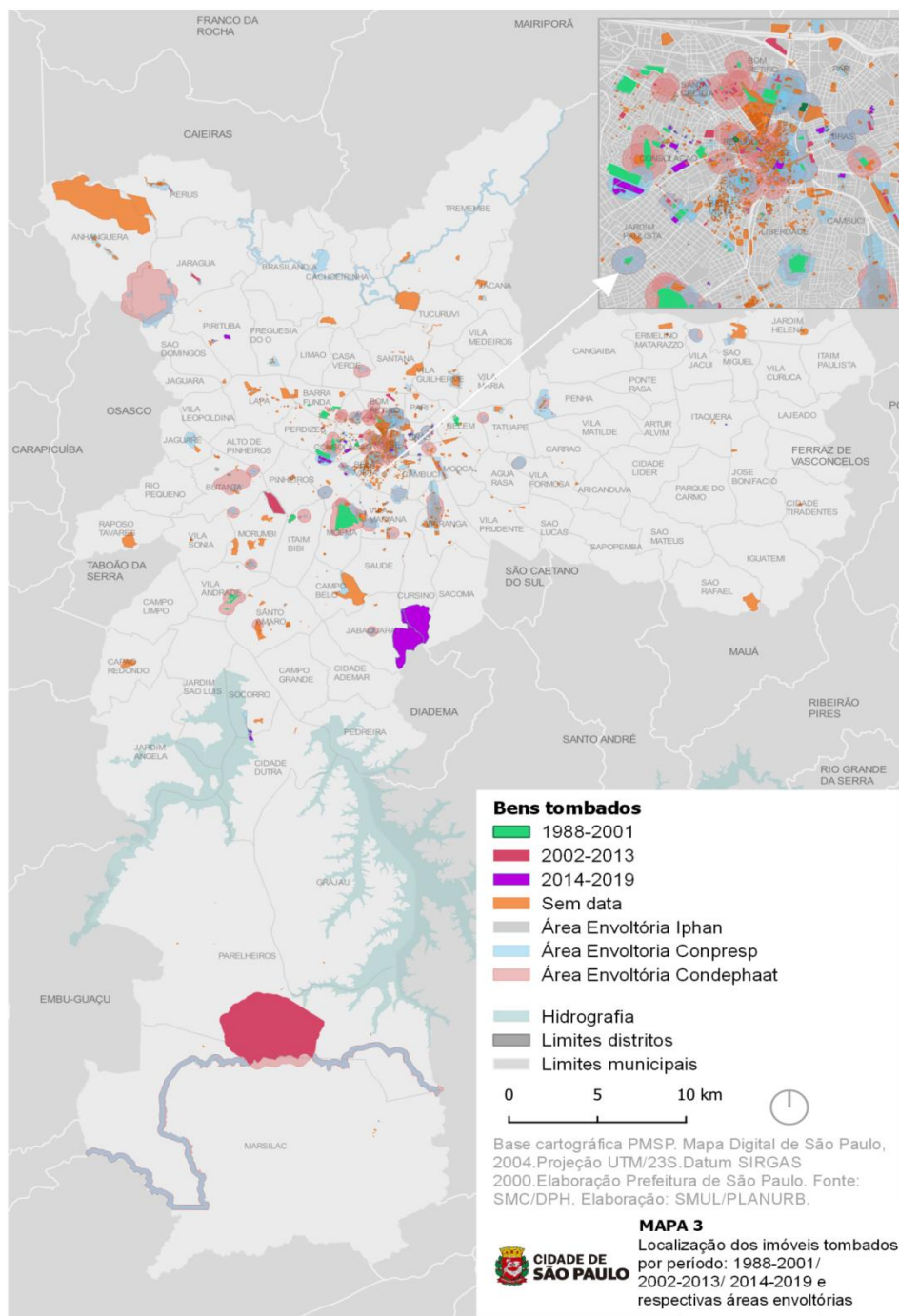
Macroárea ¹	Quantidade de Bens com Área Envoltória	Somatória das Áreas envoltórias (m ²)
MEM	401	16.900.546,05
MUC	62	6.633.804,56
MQU	12	1.345.481,63
MRVU	2	70.209,85
MRVURA	2	111.938,01
MCQUA	10	939.041,72
MCUUS	0	0
MPEN	1	159.635,84
Total	490	26.160.657,66

Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

A maior quantidade de bens tombados com área envoltória desde 1988 até 2019 está concentrada na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM (401

imóveis), representando 82% do total dos bens do município enquadrados nesta categoria.

Tabela 203 - Localização dos imóveis tombados por período: 1988-2001/ 2002-2013/



Fonte: SMC/DPH. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição

O mapa 203 apresenta o município de São Paulo e sua divisão em distritos sob fundo cinza. As áreas dos imóveis tombados são representadas em categorias por cores de acordo com a data de tombamento: 1988-2001; 2002-2013; 2014-2019 e “sem data”. As áreas

envoltórias desses imóveis são identificadas de acordo com o órgão que a delimitou: IPHAN, Conpresp ou Condephaat.

Registro de Patrimônio Imaterial

O registro do patrimônio imaterial se alinha aos objetivos da ZEPEC de “proteger e documentar o patrimônio imaterial, definido nos termos do registro do patrimônio imaterial” (Art.62, inciso XI). O Decreto Federal nº 3.551, de 4 de agosto de 2000 instituiu o Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial como forma de reconhecimento e valorização desses bens. Define o compromisso do Poder Público em inventariar, documentar, produzir conhecimento e apoiar a dinâmica dessas práticas socioculturais. Segundo o disposto no Art. 172, §4º do PDE, o registro de bens imateriais obedecerá ao disposto na Lei Municipal nº 14.406, de 2007, e alterações posteriores. Esta Lei institui o Programa Permanente de Proteção e Conservação do Patrimônio Imaterial do Município de São Paulo, com a finalidade de identificar, inventariar e fomentar a transmissão de expressões culturais da cidade como bens do Patrimônio de Natureza Imaterial. De acordo com esta lei, o Patrimônio de Natureza Imaterial do Município é constituído por bens de natureza imaterial tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade, nos quais se incluem: I - as formas de expressão; II - os modos de criar, fazer e viver; III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas. O registro também obedecerá às legislações estadual e federal que regulam esse instrumento, baseado na Constituição Federal, e que consiste em um conjunto de procedimentos técnicos, administrativos e jurídicos realizados pelo Executivo, com vistas ao reconhecimento do patrimônio imaterial, sua inscrição em Livros de Registro (dos Saberes, Celebrações, Formas de Expressão, Sítios e Espaços) e definição de políticas públicas de salvaguarda como forma de apoiar sua continuidade.

O banco de dados disponível na plataforma digital contempla os 4 bens culturais de natureza imaterial já registrados, sendo 2 em 2013, 1 em 2014 e 1 em 2016. (Fonte: SMC. Elaboração: SMUL/PLANURB).

A Casa Godinho, registrada em 2013, está estabelecida na Rua Líbero Badaró, 340, Distrito e Subprefeitura Sé, na Macroárea de Estruturação Metropolitana. Registrado em 2014, o conjunto de teatros independentes compõe-se de 22 grupos teatrais, sendo que 19 deles dispõem de uma sede ou espaço teatral. Destes 19 grupos, 11 estão estabelecidos na Macroárea de Estruturação Metropolitana e 8 na Macroárea de Urbanização Consolidada.

Os demais bens registrados são: Samba Paulistano (2013) e Samba Rock (2016).

Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município (LECAM)

O Levantamento e Cadastro Arqueológico – LECAM – é um sistema de informações que serve como base de planejamento no que se refere à preservação e à valorização das áreas de interesse arqueológico do Município, e que obedece ao disposto em legislação municipal específica, em consonância com as disposições constantes no § 1º do art. 216 da Constituição Federal⁴². São identificadas no Sistema 4 categorias: Área de Interesse Arqueológico, Bem de Interesse Arqueológico, Ocorrência Arqueológica e Sítio Arqueológico.

Tabela 204 - Quantidade de locais por categoria desde 1991 até 2019

Categoria	Quantidade de Locais
Área de Interesse Arqueológico	21
Bem de Interesse Arqueológico	5
Ocorrência Arqueológica	51
Sítio Arqueológico	84
Total	161

Fonte: SMC. Elaboração: SMUL/PLANURB.

O município de São Paulo possui o registro de 161 locais de interesse arqueológico desde o ano de 1991 até 2019. A maior incidência está concentrada na categoria Sítio Arqueológico com 84 locais (52,2% do total). Como exemplos temos o Beco do Pinto, o Jardim da Luz, a Vala Clandestina do Cemitério de Perus, a Casa Bandeirista do Itaim, a Praça das Artes, a Casa do Grito, o Reservatório Nova Cantareira, o Mosteiro da Luz, entre outros.

Tabela 205 - Quantidade de locais por períodos desde 1991 até 2019 por categoria

Período do Tombamento	Área de Interesse Arqueológico	Bem de Interesse Arqueológico	Ocorrência Arqueológica	Sítio Arqueológico	Total
1991-2001	0	0	18	17	35
2002-2013	8	2	24	41	75
2014-2019	13	3	8	25	49
Sem informação	0	0	1	1	2
Total	21	5	51	84	161

Fonte: SMC. Elaboração: SMUL/PLANURB.

As 21 Áreas de Interesse Arqueológico localizam-se em 13 distritos. Destaques: Sé e Anhanguera. Os 5 Bens de Interesse Arqueológico localizam-se em Grajaú, Mandaqui, Perus, Sé e Vila Maria. As 51 Ocorrências Arqueológicas localizam-se em 26 distritos. Destaques: Sé, Bom Retiro e Pinheiros. Os 84 Sítios Arqueológicos localizam-se em 35 distritos. Destaques: Tremembé, Sé, Anhanguera, Itaim Bibi e Brásilândia. O distrito Sé possui locais enquadrados nas quatro categorias. Anhanguera, Butantã, Grajaú, Jaraguá e Perus possuem locais enquadrados em três das quatro categorias. 23 das 32 subprefeituras possuem locais arqueológicos. Destaques: Sé, Perus, Pinheiros, Jaçanã-Tremembé e Butantã, que correspondem a 61% do total. Das 23 subprefeituras a única que não possui sítio arqueológico é a Vila Maria-Vila Guilherme. (Fonte: SMC. Elaboração: SMUL/PLANURB).

Tabela 206 - Quantidade de locais por Macrorregião desde 1991 até 2019

Macrorregião	Quantidade de Locais Arqueológicos
Norte 1	20
Norte 2	37
Centro	41
Oeste	29
Sul 1	9
Sul 2	5
Leste 1	14
Leste 2	6
Total	161

Fonte: SMC. Elaboração: SMUL/PLANURB.

A Macrorregião Centro é a que possui a maior quantidade de locais de interesse arqueológico do município desde 1991 até 2019, seguida da Macrorregião Norte 2.

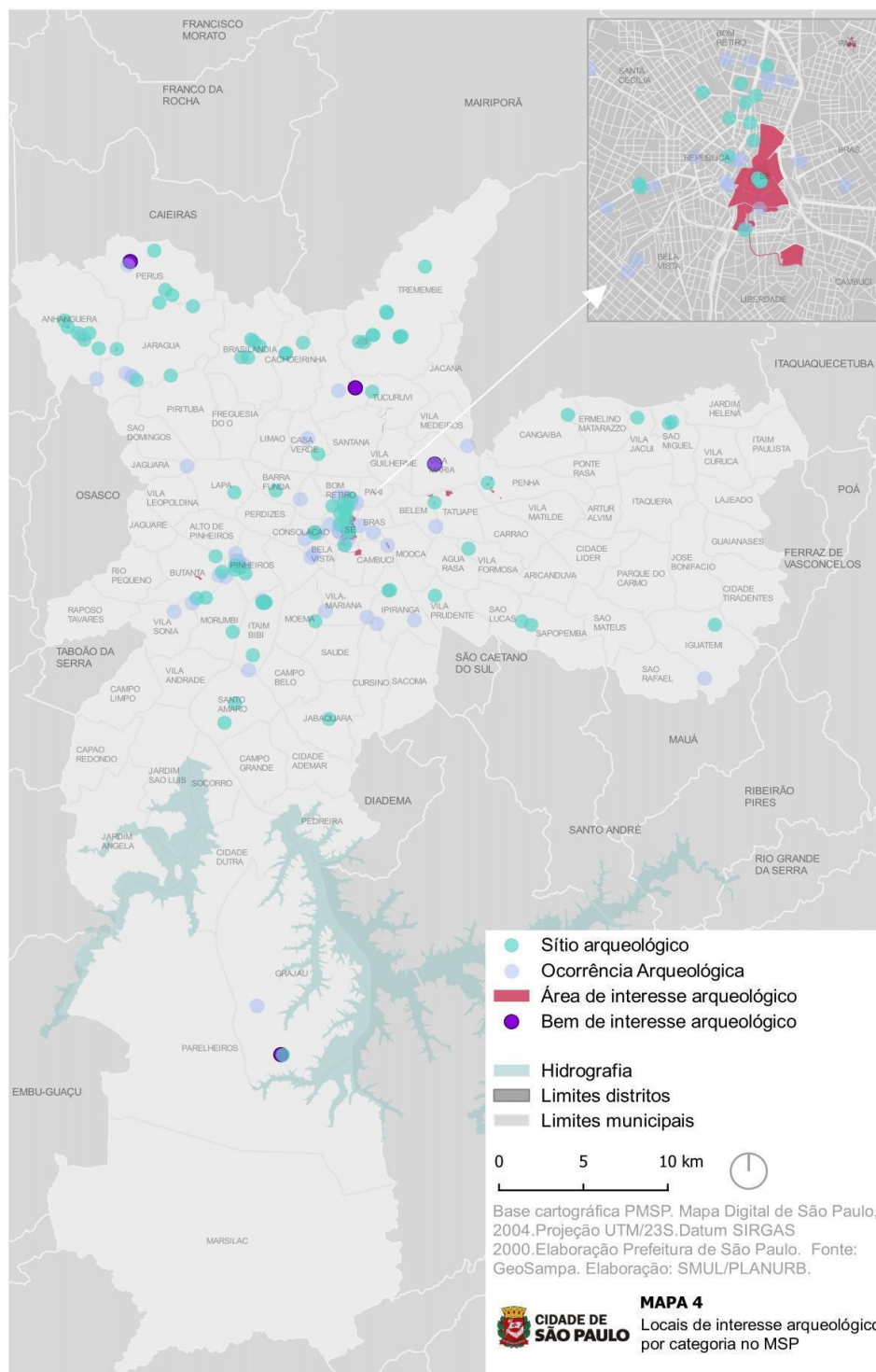
Tabela 207 - Quantidade de locais por Macroárea por categoria desde 1991 até 2019

Macroárea ¹	Quantidade de Locais Arqueológicos				
Categoria	Área de Interesse Arqueológico	Bem de Interesse Arqueológico	Ocorrência Arqueológica	Sítio Arqueológico	Total
MEM	10	2	30	36	78
MUC	2	0	8	8	18
MQU	3	1	6	7	17
MRVU	0	0	0	1	1
MRVURA	1	0	0	5	6
MCQUA	3	1	2	14	20
MCUUS	0	1	1	1	3
MPEN	2	0	4	12	18
Total	21	5	51	84	161

Fonte: SMC. Elaboração: SMUL/PLANURB.

A maior quantidade de locais arqueológicos das quatro categorias (78) está concentrada na Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM, representando 48,4% do total do município.

Mapa 24 - Locais de interesse arqueológico por categoria no MSP



Fonte: GeoSampa. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do Mapa

O mapa 24 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos, com identificação das represas. As áreas de interesse arqueológico são representadas em cores de acordo com quatro categorias: sítio arqueológico; ocorrência arqueológica; áreas de interesse arqueológico; e bem de interesse arqueológico.

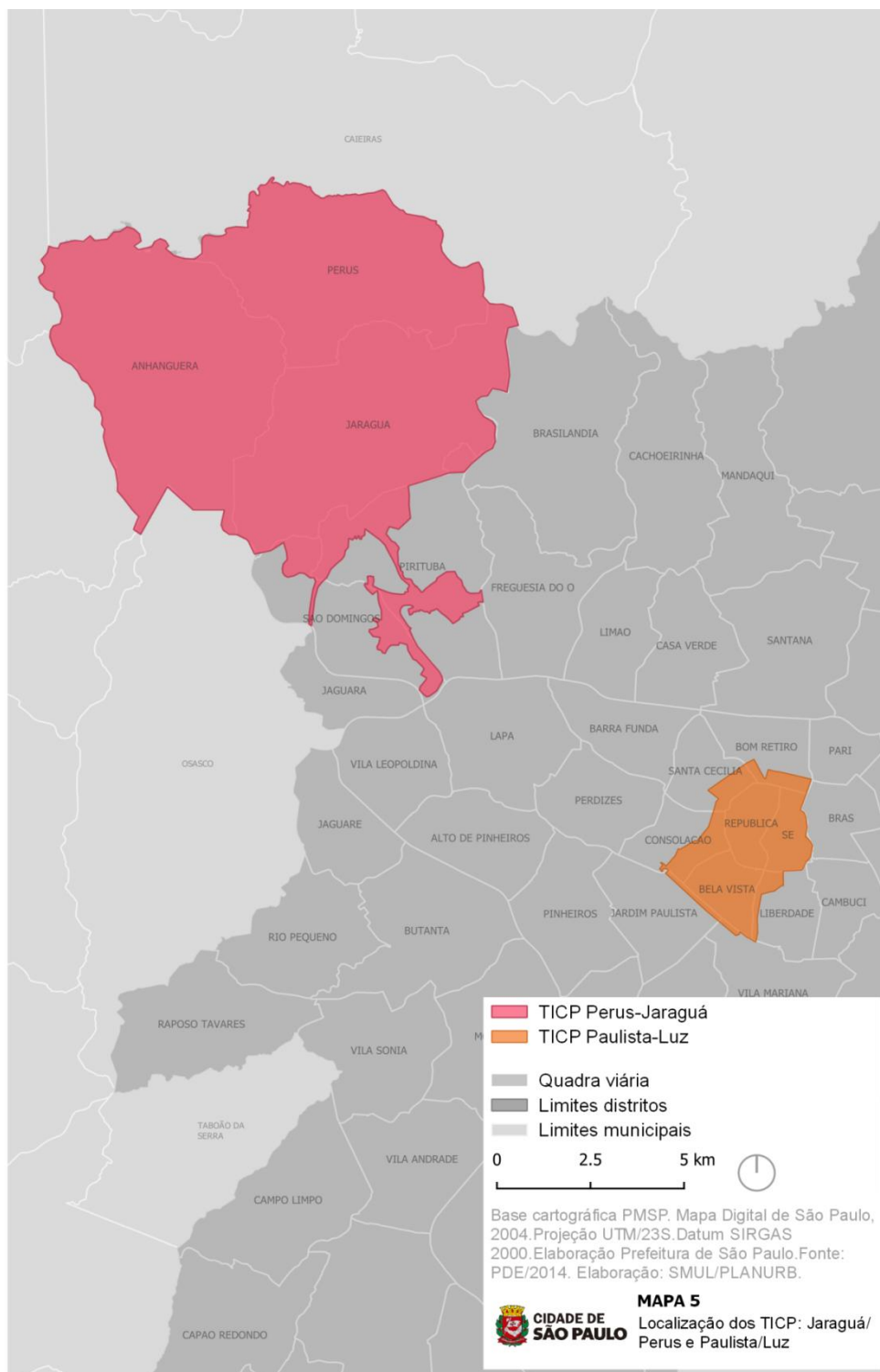
Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP)

Os Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem – TICP são áreas que concentram atividades, instituições culturais, elementos urbanos materiais, imateriais e de paisagem significativos para a memória e identidade da cidade, formando polos de atratividade social, cultural e turística. Nesses territórios devem ser estimuladas iniciativas culturais, educativas e ambientais através de incentivos urbanísticos e fiscais, como a transferência de potencial construtivo para bens tombados e a isenção de impostos e taxas municipais.

O Plano Diretor estabeleceu dois TICP na cidade de São Paulo: Jaraguá/Perus e Paulista/Luz. Outros TICP podem ser criados, delimitados e modificados através de leis específicas ou dos Planos Regionais das Subprefeituras. O processo de identificação dos TICP deve ser feito por órgão competente definido pelo Poder Público ou por indicação da população e de entidades representativas da sociedade, a qualquer momento, ou, de preferência, nos processos de elaboração participativa dos Planos Regionais das Subprefeituras e dos Planos de Bairro.

Os TICP deverão ser regulamentados por Lei específica para que passem a ter validade. Através dos Conselhos Gestores, que deverão ser estabelecidos após essa regulamentação em lei, serão discutidas questões específicas para esses territórios por meio de uma gestão participativa com controle social. Permanece necessária regulamentação para sua implementação e funcionamento.

Mapa 25 - Localização dos TICP: Jaraguá/Perus e Paulista/Luz



Fonte: PDE/2014. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do mapa

O mapa 25 apresenta recorte do município de São Paulo dividido em distritos, com delimitação em destaque dos Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICPs) Perus-Jaraguá e Paulista-Luz.

Termo de Ajustamento de Conduta Cultural (TACC)

O Termo de Ajustamento de Conduta Cultural (TACC), conforme definido nos artigos 68 e 173 do PDE-2014, é um título executivo extrajudicial (nos termos da lei Federal) que a municipalidade pode celebrar com pessoas físicas e jurídicas, proprietários de imóveis classificados como ZEPEC que tenham sofrido abandono ou alterações nas características que motivaram sua proteção, para que seja realizada a reparação dos danos.

O TACC tem por objetivo a recuperação de bens, imóveis, áreas ou espaços protegidos pelo seu valor histórico e cultural que tenham sofrido abandono ou intervenções, mediante a fixação de obrigações que deverão ser cumpridas pelo infrator, visando à reparação integral dos danos causados. Outras compensações culturais, quando se julgar pertinente, podem ser consideradas, como casos em que a reparação integral não se demonstrar adequada, em razão de perdas irreparáveis dos aspectos materiais considerados na sua proteção. Há uma variedade de danos constatáveis associada a diferentes possibilidades de reparação ou reversibilidade do dano causado ao bem tombado, podendo este, estar submetido até à exclusão de enquadramento como ZEPEC prevista no artigo 26 da LPUOS-2016.

Através da Lei nº 10.032/1985, e alterações posteriores, como a [Lei n. 16.274/2015](#), são previstas sanções e a reparação de danos em bens tombados pelo CONPRES – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, que são também classificados como ZEPEC, sendo os procedimentos regulamentados através do Decreto nº 47.493/2006 e alteração posterior pelo [Decreto nº 54.805/2014](#).

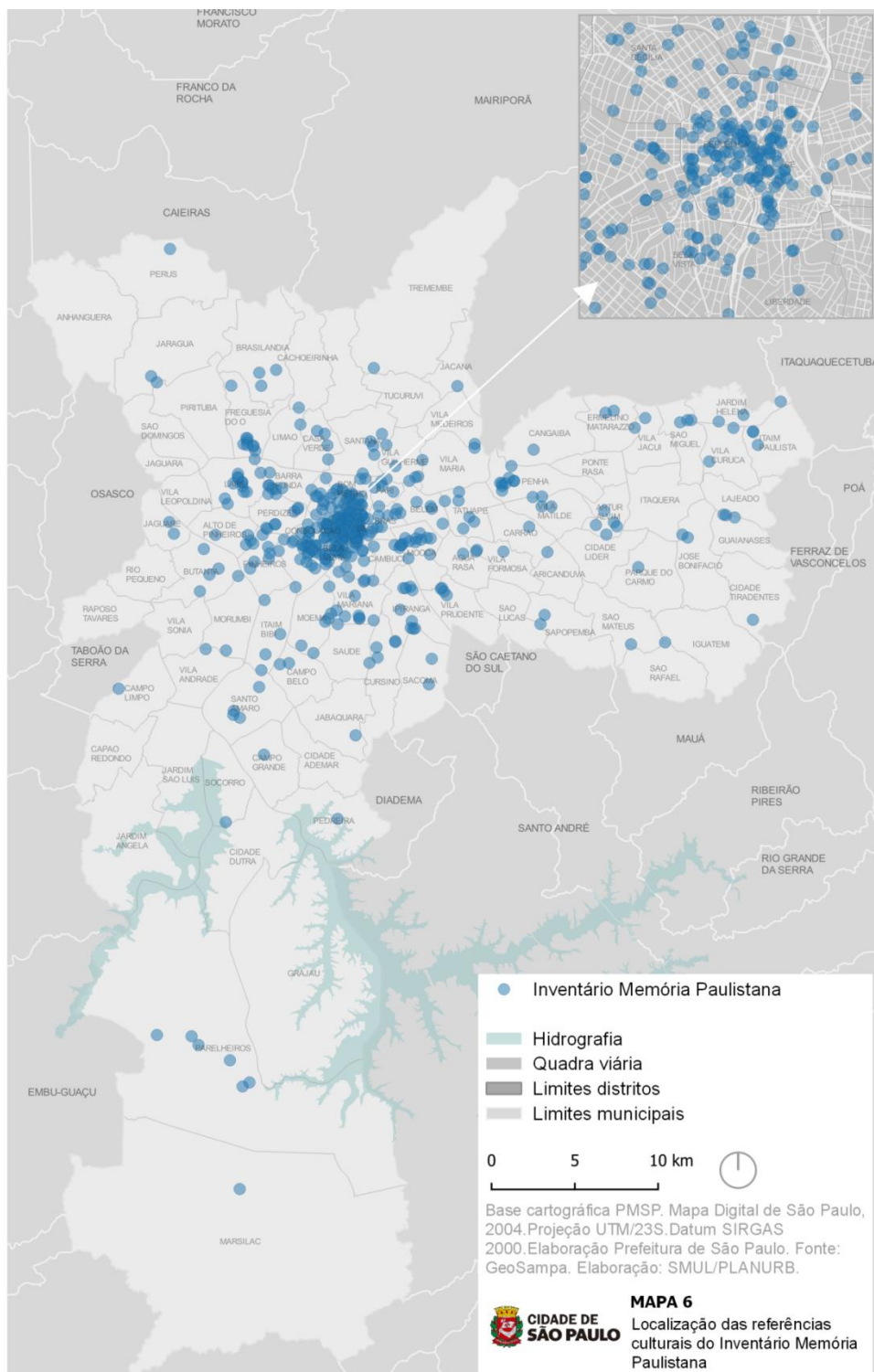
Entretanto, resta evidente a necessidade de regulamentação do dispositivo do TACC, visando esclarecer quanto à sobreposições na aplicação das sanções em bens tombados e ZEPEC, o que poderia consolidar sua aplicação, estabelecendo procedimentos claros para sua celebração entre o poder executivo e o responsável pela reparação, sem prejuízo das penalidades previstas na Lei nº 10.032/1985, no [Decreto nº 54.805/2014](#) ou, quando o caso, daquelas previstas no artigo 26 da LPUOS-2016.

Inventário Memória Paulistana

O Inventário Memória Paulistana se alinha aos objetivos do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural de “Promover a identificação de bens e manifestações culturais visando seu registro, valorização e possível proteção a partir de inventários do patrimônio cultural” e “Desenvolver programas e ações de educação patrimonial a partir dos bens culturais” (Art. 312, incisos III e VI), constituindo um recorte específico de inventário, instrumento de salvaguarda previsto no Art. 216 da Constituição federal, e no Art. 172 do PDE.

É um projeto criado e regulamentado pela Resolução nº 13/CONPRESP/2019, que consiste na identificação de lugares que constituem referências culturais para a memória dos diversos grupos sociais da cidade, independente da continuidade da prática ou da existência no presente, do imóvel que se constituiu como referência. A identificação é feita por meio de localização e emplacamento (placas azuis com 35 cm de diâmetro), visando a salvaguarda da diversidade dos grupos existentes na cidade. A seleção dessas narrativas para localização e emplacamento é a relevância para a memória e identidade de cidade, pensando aspectos culturais tais como festas, rituais, ofícios, linguagens artísticas, paisagens. Os locais que recebem as placas do projeto podem ser consultados no Geosampa, na camada Patrimônio Cultural. Há discussões sobre possíveis categorizações na disponibilização do material do Inventário no GeoSampa, mas ainda inconclusivas.

Mapa 26 - Localização das referências culturais do Inventário Memória Paulistana



Fonte: GeoSampa. Elaboração: SMUL/PLANURB.

Descrição do mapa

O mapa 26 apresenta o município de São Paulo dividido em distritos, sob fundo cinza. As referências culturais do inventário Memória Paulistana estão representadas por pontos

azuis. Há um recorte, em escala maior, que mostra detalhes da localização das referências culturais na área central da cidade, onde há maior concentração.

Considerações Finais

Como considerações finais no âmbito da análise do tema Sistema de Proteção ao Patrimônio Cultural foi elaborada uma breve síntese destacando as principais conclusões referentes aos instrumentos estudados; uma identificação de questões que ainda merecem ser desenvolvidas e aprofundadas, seja com o aperfeiçoamento dos dados na plataforma, seja com as reuniões com os órgãos envolvidos; e também, um levantamento de pontos para discussão e complementação no processo da revisão intermediária do PDE.

Principais destaques dos instrumentos analisados

Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC

A LPUOS enquadrou 150 áreas de ZEPEC nas categorias APPa, AUE, BIR e BIR/APPa, totalizando 161.422.894,33 m². A categoria mais representativa é a BIR correspondendo a 37% do número total.

A Macroárea de Estruturação Metropolitana – MEM é a mais representativa em termos de quantidade de áreas enquadradas como ZEPEC, enquanto a Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais – MPEN se destaca pela maior extensão territorial (m²).

O instrumento ZEPEC está regulamentado e sendo aplicado. O Mapa 2 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo é estático. A atualização é feita periodicamente no GeoSampa desde 2016, tendo sido organizada uma camada específica em 2019, chamada “Patrimônio Cultural” que se mantém atualizada pela SMC/DPH.

Nas discussões com a Secretaria Municipal de Cultura – SMC foram levantadas duas questões que deverão ser aperfeiçoadas:

- A LPUOS enquadrou as áreas de ZEPEC e não as edificações, o que especialmente ao que se refere à ZEPEC-BIR, se considerada a quantidade de edificações, corresponde a um número significativamente maior do que a contagem que é feita pela quantidade de áreas. É importante discutir esse critério de enquadramento.
- A camada de ZEPEC precisa ser comparada com a camada Patrimônio Cultural do GeoSampa, que está atualizada.

Tombamento

A análise comparativa do total de bens tombados no município desde 1988 até 2019, nos períodos 1988-2001, 2002-2013 e 2014-2019, demonstrou que a média por ano de bens tombados foi significativamente maior no período de 2014-2019, destacando-se o ano de 2018 com a incidência predominante destes bens tombados na Subprefeitura Sé.

A esfera de tombamento municipal foi a que concentrou o maior número de tombamentos, tanto na categoria Bem Protegido, como na categoria Bairro Ambiental.

No que se refere à regulamentação das áreas envoltórias de bens protegidos, o município de São Paulo possui desde 1988 até 2019, o registro de 490 bens tombados com delimitação de área envoltória, que totalizam uma área de 26.160.657,66 m². A maior parte destas demarcações foi feita através de Resolução específica, sendo que a maior quantidade de bens tombados com área envoltória está concentrada na Macrorregião Centro.

O instrumento do Tombamento já havia sido regulamentado e vinha sendo aplicado anteriormente ao PDE 2014. Vem cumprindo seus propósitos urbanos e ambientais, não sendo necessários ajustes em sua regulamentação na revisão intermediária do PDE. Destaca-se, contudo, aprimoramentos na gestão do instrumento e na sua

fiscalização, com o que contribuiria a Listagem de Bens Culturais em Risco, contendo localização, cadastro, descrição atualizada do bem cultural e estratégias de fiscalização; serem realizados estudos técnicos e consultas públicas para viabilizar mecanismos de incentivo e valorização ao restauro arquitetônico e conservação de bens tombados, como a isenção de cobrança de IPTU para imóveis tombados que comprovem a conservação do bem tombado.

Destacam-se, também, aprimoramentos necessários quanto à gestão da aplicação do instrumento, qualificando a transparência de dados e informações sobre o estado de conservação dos imóveis e bens tombados; e a importância da continuidade de atualização periódica da camada georreferenciada no GeoSampa (em formato aberto para download) com a série histórica de ocorrência do instrumento no Município, acompanhadas de atributos e metadados.

Uma observação importante feita pela SMC é que o número considerado como de Bens Tombados corresponde, na realidade, ao número de polígonos desenhados inseridos no sistema de georreferenciamento, sendo que o DPH pretende rever esse método de inserção de dados no GeoSampa para que não haja distorções no entendimento do dado. A quantidade de bens tombados da forma como vem sendo divulgada, refere-se à quantidade de elementos relacionados aos bens tombados e não propriamente ao número de bens tombados.

Registro de Patrimônio Imaterial

O banco de dados de Patrimônio Imaterial disponível na plataforma digital contempla 4 bens de natureza imaterial, sendo que 2 foram registrados em 2013, 1 em 2014 (composto por 22 grupos teatrais) e 1 em 2016.

O instrumento já havia sido regulamentado e vinha sendo aplicado anteriormente ao PDE 2014. O Registro do Patrimônio Imaterial vem cumprindo seus propósitos urbanos e ambientais, não sendo necessários ajustes em sua regulamentação na revisão intermediária do PDE. Destaca-se a importância de ser disponibilizado e atualizado periodicamente o banco de dados e relação dos bens reconhecidos como

patrimônio imaterial, com a série histórica de ocorrência do instrumento no Município, acompanhadas de atributos e metadados.

Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município – LECAM

No LECAM são identificadas 4 categorias no que se refere à preservação e à valorização dos locais de interesse arqueológico: Área de Interesse Arqueológico, Bem de Interesse Arqueológico, Ocorrência Arqueológica e Sítio Arqueológico.

O município de São Paulo possui o registro de 161 locais de interesse arqueológico desde o ano de 1991 até 2019. A Macrorregião Centro é a que possui a maior quantidade de locais de interesse arqueológico, seguida da Macrorregião Norte 2.

O instrumento já havia sido regulamentado e vinha sendo aplicado anteriormente ao PDE 2014. O LECAM vem cumprindo seus propósitos urbano e ambientais, não sendo necessários ajustes em sua regulamentação na revisão intermediária do PDE, podendo ser aplicadas resoluções do Conpresp para a proteção de áreas de interesse arqueológico. Destaca-se a importância da continuidade de atualização periódica da camada georreferenciada no GeoSampa (em formato aberto para download) com a série histórica de ocorrência do instrumento no Município, acompanhadas de atributos e metadados.

Registro das Áreas de Proteção Cultural (ZEPEC-APC) e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem – TICP

O registro das áreas de proteção cultural e Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem constitui um dos instrumentos de proteção ao patrimônio cultural que deve obedecer ao disposto em legislação específica, conforme disposições constantes no § 1º do art. 216 da Constituição Federal⁴³.

Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem – TICP

O Plano Diretor estabeleceu dois TICP na cidade de São Paulo: Jaraguá/Perus e Paulista/Luz. Outros TICP podem ser criados, delimitados e modificados através de leis específicas ou dos Planos Regionais das Subprefeituras. O processo de identificação dos TICP deve ser feito por órgão competente definido pelo Poder Público ou por indicação da população e de entidades representativas da sociedade, a qualquer momento, ou, de preferência, nos processos de elaboração participativa dos Planos Regionais das Subprefeituras e dos Planos de Bairro. Os TICP deverão ser regulamentados por Lei específica para que passem a ter validade. Através dos Conselhos Gestores, que deverão ser estabelecidos após essa regulamentação em lei, serão discutidas questões específicas para esses territórios por meio de uma gestão participativa com controle social.

Trata-se de instrumento importante para viabilizar a qualificação urbana e ambiental associada à Rede de Estruturação Local: Planos de Ação das Subprefeituras e Áreas de Estruturação Local. A revisão intermediária do Plano Diretor é momento oportuno para estabelecer os procedimentos para a Prefeitura elaborar, de modo participativo, a regulamentação deste instrumento – como definido no Art. 172, §3º – definindo os critérios, sobretudo quanto à delimitação dos TICP, abrangência dos territórios protegidos, incentivos fiscais e urbanísticos, conselhos gestores e mecanismos de gestão.

Termo de Ajustamento de Conduta Cultural – TACC

O TACC é um título executivo extrajudicial que a municipalidade pode celebrar com pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela reparação integral de danos ou descaracterizações causadas a bens, imóveis, áreas ou espaços protegidos em função de seu valor histórico e cultural. O Decreto nº 54.805/2014 regulamenta o Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural e Ambiental Paulistano – FUNCAP, destinado à execução de serviços e Obras de conservação, restauração, reparos, aquisição e manutenção dos bens tombados pelo Conpresp. Há necessidade de regulamentação do dispositivo, que poderia consolidar a aplicação do TACC, estabelecendo procedimentos claros de determinação de graus de danos e de

celebração do termo entre o poder executivo e o responsável pela reparação, sem prejuízo das penalidades previstas no [Decreto nº 54.805/2014](#).

Inventário Memória Paulistana

O Inventário Memória Paulistana é um projeto criado e regulamentado pela Resolução nº 13/CONPRESP/2019, que consiste na identificação de lugares que constituem referências culturais para a memória dos diversos grupos sociais da cidade. A identificação é feita por meio de localização e emplacamento (placas azuis com 35 cm de diâmetro). Os locais que recebem as placas do projeto podem ser consultados no GeoSampa, na camada Patrimônio Cultural.

O instrumento Inventário do Patrimônio Cultural está regulamentado e sendo aplicado, correspondendo à iniciativa “Inventário da Memória Paulistana”. O Inventário vem cumprindo seus propósitos urbanos e ambientais, não sendo necessários ajustes em sua regulamentação na revisão intermediária do PDE. Destaca-se a importância da continuidade de atualização periódica da camada georreferenciada no GeoSampa (em formato aberto para download) com a série histórica de ocorrência do instrumento no Município, acompanhadas de atributos e metadados.

Assuntos a serem desenvolvidos e aprofundados

Listagem de Bens Culturais em Risco

A Listagem de Bens Culturais em Risco é um dos instrumentos de gestão do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural previsto no PDE (Art. 313, inciso X). Esse instrumento atende aos objetivos da ZEPEC de “promover e incentivar a preservação, conservação, restauro e valorização do patrimônio cultural no âmbito do Município” (Art. 62, inciso I).

É importante que seja feito um levantamento e cadastramento dos bens que se encontram nessa situação para viabilizar o monitoramento e fiscalização. No âmbito dos estudos dos indicadores para o monitoramento do PDE foi proposto dentre os instrumentos de proteção ao Patrimônio Cultural o seguinte indicador: EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE REGISTROS DOS BENS CULTURAIS EM RISCO POR ANO (O indicador apresenta o número de registros dos bens culturais que se encontram em risco por ano por unidade territorial de análise: Município; Macroárea; Subprefeitura; Distrito). O Departamento de Patrimônio Histórico da SMC não dispõe ainda dessa listagem.

Menções à temática de Patrimônio Cultural nos Planos Regionais das Subprefeituras – PRS - Decreto nº 57.537/16

Nos textos dos Planos Regionais das Subprefeituras existem várias menções à temática de Patrimônio Cultural, indicações de lugares e de condutas a adotar. Estão pulverizadas pelos textos dos Quadros Analíticos, nas Diretrizes Macrorregionais e Regionais e Perímetros de Ação, indicados nas fichas como objetivos ou diretrizes.

A coletânea a seguir é um esforço de identificação tanto dos locais quanto das ações indicadas nos Planos Regionais das Subprefeituras, Decreto nº 57.537/16.

Nas Diretrizes Macrorregionais:

- Macrorregião Norte 2: Recuperação, proteção e requalificação do patrimônio cultural.
- Macrorregião Centro-oeste: Orientar e auxiliar os proprietários de bens tombados na elaboração de projetos e obtenção de recursos para a recuperação, restauração e instalação de usos nos imóveis sob proteção patrimonial.
- Macrorregião Sul 1: Conciliar o desenvolvimento urbano previsto nas OUC Bairros do Tamandateí e Águas Espreadas com o patrimônio histórico, cultural e ambiental pré-existente nestes territórios.

Nas Diretrizes Regionais:

- Macrorregião Norte 2:

-- Implantar o Território de Interesse da Cultura e Paisagem – Perus-Jaraguá. Plano Regional da Subprefeitura Perus.

-- Garantir a permanência e preservação dos patrimônios naturais e culturais, principalmente o complexo Fábrica de Cimento e o Parque Anhanguera. Plano Regional da Subprefeitura Perus.

-- Recuperação, proteção e requalificação do patrimônio cultural formado pelos edifícios históricos da antiga pedreira Morro Grande e pelo Centro Histórico da Freguesia do Ó. Plano Regional da Subprefeitura Freguesia do Ó-Brásilandia.

-- Compatibilizar os projetos viários e intervenções urbanas previstos na Macroárea de Estruturação Metropolitana com o desenvolvimento das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, preservando identidade histórica e cultural da região e promovendo maior conexão interna entre bairros da Subprefeitura. Plano Regional da Subprefeitura Pirituba-Jaraguá.

- Macrorregião Centro-oeste:

- Implantar territórios de interesse da cultura e da paisagem. Plano Regional da Subprefeitura Pinheiros.

- Promover a recuperação urbana preservando os inúmeros imóveis tombados. Plano Regional da Subprefeitura Sé.

- Garantir melhorias no tratamento de calçadas próximas ao Educandário Dom Duarte devido à sua importância de lazer e cultura para os bairros adjacentes. Plano Regional da Subprefeitura Butantã.

- Incentivar o desenvolvimento cultural em locais como a Casa de Vidro Lina Bo Bardi, a Fundação Maria Luísa e Oscar Americano e o sítio arqueológico próximo à comunidade Panorama. Plano Regional da Subprefeitura Butantã.

- Macrorregião Leste 1:

-- Possibilitar o desenvolvimento ordenado e sustentável das áreas de interesse histórico e cultural, tendo como premissa a preservação do patrimônio existente no Centro Histórico da Penha, potencializando seu papel de importante núcleo de urbanização regional. Plano Regional da Subprefeitura Penha.

- Macrorregião Leste 2:

- Promover a conservação das paisagens e do patrimônio material e imaterial da região. Planos Regionais das Subprefeituras Itaim, Ermelino Matarazzo e São Miguel.

Nos Perímetros de Ação:

- Macrorregião Norte 2:

ID 360 TICP PERUS-JARAGUÁ. Plano Regional da Subprefeitura Perus.

ID 197 APOIO NORTE. Plano Regional da Subprefeitura Casa Verde.

ID 421 CÓRREGO DO BISPO E AFLUENTES. Plano Regional da Subprefeitura Casa Verde.

- Macrorregião Centro-oeste:

ID 157 SANTA IFIGÊNIA. Plano Regional da Subprefeitura Sé.

ID 158 BOM RETIRO. Plano Regional da Subprefeitura Sé.

ID 159 GLICÉRIO. Plano Regional da Subprefeitura Sé.

ID 160 PARQUE DOM PEDRO II. Plano Regional da Subprefeitura Sé.

ID 161 EIXOS REGIONAIS. Plano Regional da Subprefeitura Sé.

ID 163 PERÍMETRO CULTURAL LUZ / PRESTES MAIA. Plano Regional da Subprefeitura Sé.

ID 23 CENTRO DA LAPA. Plano Regional da Subprefeitura Lapa.

ID 24 VILA ANASTÁCIO E LAPA DE BAIXO. Plano Regional da Subprefeitura Lapa.

ID 215 JARDIM JAQUELINE. Plano Regional da Subprefeitura Butantã.

ID 222 PANORAMA. Plano Regional da Subprefeitura Butantã.

ID 230 METRÔ BUTANTÃ. Plano Regional da Subprefeitura Butantã.

ID 403 PARQUE DA FONTE. Plano Regional da Subprefeitura Butantã.

- Macrorregião Leste 1:

ID 76 ZONA CEREALISTA. Plano Regional da Subprefeitura Mooca.

ID 77 CENTRALIDADE PARI / BRÁS/ BELÉM. Plano Regional da Subprefeitura Mooca.

ID 78 CENTRALIDADE MOOCA. Plano Regional da Subprefeitura Mooca.

ID 296 ARCO TIETÊ - APOIOS URBANOS MOOCA. Plano Regional da Subprefeitura Mooca.

ID 297 AVENIDAS CELSO GARCIA E RANGEL PESTANA. Plano Regional da Subprefeitura Mooca.

ID 387 BRÁS / BRESSER-MOOCA. Plano Regional da Subprefeitura Mooca.

ID 388 BELENZINHO. Plano Regional da Subprefeitura Mooca.

ID 390 MOOCA BAIXA. Plano Regional da Subprefeitura Mooca.

ID 96 VILA ZELINA. Plano Regional da Subprefeitura Vila Prudente.

ID 420 VILA SANTA ISABEL - RUA TAUBATÉ. Plano Regional da Subprefeitura Aricanduva-Vila Formosa.

- Macrorregião Leste 2:

ID 181 VÁRZEA DO TIETÊ. Plano Regional da Subprefeitura São Miguel.

ID 207 CENTRO DE SÃO MIGUEL. Plano Regional da Subprefeitura São Miguel.

ID 322 UNIÃO DE VILA NOVA. Plano Regional da Subprefeitura São Miguel.

- Macrorregião Sul 1:

ID 279 BAIRRO UNIVERSITÁRIO CULTURAL. Plano Regional da Subprefeitura Vila Mariana.

ID 32 PEFI: JD. BOTÂNICO - ZOO - SAFARI. Plano Regional da Subprefeitura Ipiranga.

ID 33 PQ. INDEPENDÊNCIA E MUSEU DE ZOOLOGIA. Plano Regional da Subprefeitura Ipiranga.

ID 37 HELIÓPOLIS AMPLIADO. Plano Regional da Subprefeitura Ipiranga.

- Macrorregião Sul 2:

ID 237 PARQUE JURUBATUBA. Plano Regional da Subprefeitura Capela do Socorro.

ID 238 PARQUES DA GUARAPIRANGA. Plano Regional da Subprefeitura Capela do Socorro.

ID 242 COCAIA/ SESC INTERLAGOS. Plano Regional da Subprefeitura Capela do Socorro.

ID 323 PARQUES URBANOS. Plano Regional da Subprefeitura Capela do Socorro.

ID 415 POLO DE ECOTURISMO. Planos Regionais das Subprefeituras Capela do Socorro e Parelheiros.

ID 417 TERRITÓRIO DAS APAS. Planos Regionais das Subprefeituras Capela do Socorro e Parelheiros.

ID 298 CENTRO DE PARELHEIROS. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 300 AVENIDA SADAMU INOUE. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 319 ESTAÇÃO EVANGELISTA DE SOUZA. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 323 PARQUES URBANOS. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 325 MARSILAC. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 330 EMBURA. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 332 COLÔNIA. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 337 CRATERA DA COLÔNIA. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 408 BARRAGEM/PARADA 57. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 409 CAULIM / ITAIM. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 410 POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 411 CHAPECÓ KM 47. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 413 TERRITÓRIO INDÍGENA. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 448 SÃO NORBERTO / PAPAÍ NOEL. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 449 VILA ROSCHEL / PARQUE RECREIO. Plano Regional da Subprefeitura Parelheiros.

ID 169 CÓRREGO PONTE BAIXA / SUB-BACIA PONTE BAIXA. Plano Regional da Subprefeitura M'Boi Mirim.

ID 175 GUARAPIRANGA - BARONESA. Plano Regional da Subprefeitura M'Boi Mirim.

ID 176 CÓRREGOS GUA VIRUTUBA E ITUPU. Plano Regional da Subprefeitura M'Boi Mirim.

ID 186 CONEXÃO ENTRE PARQUES - EMBU MIRIM. Plano Regional da Subprefeitura M'Boi Mirim.

ID 191 PARQUE ORLA DO GUARAPIRANGA. Plano Regional da Subprefeitura M'Boi Mirim.

ID 68 CENTRO DE SANTO AMARO. Plano Regional da Subprefeitura Santo Amaro.

Para se aprofundar nas questões de Patrimônio Cultural na escala local ou regional, basta consultar o Decreto nº 57.537/16 no sítio eletrônico Gestão Urbana e conferir os cadernos de cada Subprefeitura em [link externo](#).

Outros instrumentos

O PDE prevê outros instrumentos como a Agência de Apoio a proprietários de bens culturais preservados e a formação de Escritório Técnico de Gestão Compartilhada para o patrimônio cultural que precisam ser discutidos. Segundo informação de SMC/DPH, o ETGC foi instalado em Dezembro de 2013 e está em funcionamento desde então, com reuniões mensais.

Chancela da Paisagem Cultural

A Chancela da Paisagem Cultural, instituída pela Portaria IPHAN 127/2009⁴⁴, tem como objetivo reconhecer uma porção peculiar do território nacional, representativa do processo de interação do homem com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores, e deve obedecer ao disposto em legislação específica, assim como as legislações estadual e federal que regulam esse instrumento.

O instrumento ainda não foi aplicado e atende ao Objetivo XII do PDE (Art. 7º, inciso XII). O Instrumento não foi regulamentado. A revisão intermediária do Plano Diretor é momento oportuno para estabelecer os procedimentos para a Prefeitura elaborar, de modo participativo, a regulamentação deste instrumento e sua posterior aplicação, sobretudo de forma articulada ao Plano Municipal de Ordenamento da Paisagem (a ser elaborado, conforme definido no Art. 86).

PLANOS E PROGRAMAS MUNICIPAIS

PLANOS MUNICIPAIS PREVISTOS NO PDE 2014

O Plano Diretor (Lei Municipal nº 16.050/14) definiu que o poder público deverá elaborar, de modo participativo, e implementar um conjunto significativo de Planos Municipais setoriais, que derivam e se articulam ao PDE, a respeito dos diferentes Sistemas Urbanos e Ambientais a fim de detalhar, regulamentar e aprofundar as diretrizes e objetivos previstos no PDE. São assim um desdobramento fundamental do marco regulatório de política urbana do Município, responsável por abranger aspectos importantes para o desenvolvimento urbano e ambiental da cidade.

Planos Municipais elaborados ou em processo final de elaboração

Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PlanMob)

Previsão legal: Art. 229

Status: Elaborado. Decreto Municipal nº 56.834/16.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Saneamento Ambiental Integrado

Previsão legal: Art. 202

Status: Elaborado com o nome de Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB).

Decreto

Municipal nº 58.778/19.

Disponível em [link externo](#).

Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais

Previsão legal: Art. 217 - I

Status: Elaborado. Este plano foi contemplado na elaboração do Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB). Decreto Municipal nº 58.778/19.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica (PMMA)

Previsão legal: Art. 287

Status: Elaborado. Resolução CADES 186/17.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PMSA)

Previsão legal: Art. 285

Status: Elaborado. Resolução CADES 202/19.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (PLANPAVEL)

Previsão legal: Art. 284

Status: Elaborado em 2020, encontra-se em fase final de avaliação (com previsão de conclusão em 2021), sob coordenação da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA).

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Arborização Urbana (PMAU)

Previsão legal: Art. 286

Status: Elaborado.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável

Previsão legal: Art. 191

Status: Elaborado, com o nome de Plano Municipal de Agroecologia e Desenvolvimento Rural Sustentável e Solidário (PMADRSS).

Plano Municipal de Cultura

Previsão legal: Art. 305 - III

Status: Elaborado. Decreto Municipal nº 57.484/16.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Educação

Previsão legal: Art. 305 - III

Status: Elaborado. Lei Municipal nº 16.271/15; bem como os Planos Regionais de Educação, publicados em 2019.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Assistência Social (PLAS)

Previsão legal: Art. 305 - III

Status: Elaborado. Resolução COMAS 1.536/19.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional (PLAMSAN)

Previsão legal: Art. 305 - III

Status: Elaborado. Resolução SDTE 1/16.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Saúde (PMS-SP)

Previsão legal: Art. 305 - III

Status: Elaborado. Resolução CMSP 6/18.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Esportes

Previsão legal: Art. 305 - III

Status: Elaborado. Decreto Municipal nº 58.277/18.

Disponível em [link externo](#)

Planos Regionais das Subprefeituras (PRS)

Previsão legal: Art. 345

Status: Elaborados. Decreto Municipal nº 57.537/2016.

Disponível em [link externo](#)

Planos de Ação das Subprefeituras

Previsão legal: Art. 346 - § 4º

Status: Elaborado para o biênio 2019-2020. Necessário ser elaborado para o quadriênio 2021-2024.

Disponível em [link externo](#)

Planos Municipais elaborados, mas aguardando aprovação na Câmara Municipal

Plano Municipal de Habitação (PMH)

Previsão legal: Art. 293 - I

Status: Elaborado o Projeto de Lei nº 619/16 pelo poder público Executivo, aguardando aprovação na Câmara Municipal.

Disponível em [link externo](#)

Planos Municipais não elaborados

Plano Municipal de Infraestrutura Aeroviária

Previsão legal: Art. 262

Status: Não foi elaborado.

Plano Municipal de Serviço Funerário

Previsão legal: Art. 283

Status: Não foi elaborado.

Plano Municipal de Redução de Áreas de Risco

Previsão legal: Art. 299 - I

Status: Não foi elaborado. Realizada a atualização do mapeamento das áreas de risco geológico no biênio 2019-2020, disponível no Geosampa. Apesar de ainda não ter sido elaborado o Plano Municipal de Redução de Áreas de Risco, a Coordenação Municipal de Defesa Civil do Município (COMDEC) vêm executando suas ações orientadas pela Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC): realizando a identificação e mapeamento das áreas de risco de desastres, além de manter a população informada sobre áreas de riscos ambientais e ocorrência de eventos extremos, bem como sobre ações de prevenção, mobilização, articulação de sistemas de alertas e de resposta em circunstâncias de desastres.

Plano Municipal de Gestão das Áreas Públicas

Previsão legal: Art. 305 - I

Status: Não foi elaborado.

Plano Municipal de Articulação e Integração das Redes de Equipamentos Urbanos e Sociais

Previsão legal: Art. 305 - II

Status: Não foi elaborado.

Plano Municipal de Ordenamento e Proteção da Paisagem

Previsão legal: Art. 86

Status: Não elaborado. Em estágio inicial de elaboração, sob coordenação da SP Urbanismo.

Outros Planos Municipais elaborados e em elaboração

Apesar de não estarem previstos no PDE, desde 2014 o poder público elaborou também um conjunto de outros Planos Municipais setoriais e regulamentações de planejamento vinculadas aos Sistemas Urbanos e Ambientais, que apresentam profunda aderência aos princípios, diretrizes e objetivos previstos no PDE.

Plano de Ação para Implementação da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável

Status: Em elaboração. O Programa Municipal de Implementação da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas foi instituído pela Lei Municipal nº 16.817/18. Instituída também a Comissão Municipal para o Desenvolvimento Sustentável (Comissão Municipal ODS), foram publicados o Relatório de Localização dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) e o

Relatório de Diagnóstico de Indicadores para o Monitoramento dos ODS em São Paulo.

“Relatório de Localização dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS)”, disponível em [link externo](#)

“Relatório de Diagnóstico de Indicadores para o Monitoramento dos ODS em São Paulo”, disponível em [link externo](#)

Plano de Ação Climática do Município de São Paulo (PlanClima SP)

Status: Elaborado. Aprovado pela rede de cidades C40 e atestada sua compatibilidade com o Acordo de Paris.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico (PMDE)

Status: Em fase final de elaboração (com previsão de conclusão em 2021), sob coordenação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Turismo (SMDET). O Plano abordará seu rebatimento territorial, contemplando as estratégias territoriais definidas na Política Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável do PDE (Art. 175 e 176), como os Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico, os Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, as Centralidades Polares e Lineares, os Polos de Economia Criativa, os Parques Tecnológicos e os Polos de Desenvolvimento Rural Sustentável.

Plano Cicloviário do Município de São Paulo

Status: Elaborado.

Disponível em [link externo](#)

Estatuto do Pedestre

Status: Elaborado. Lei Municipal nº 16.673/17.

Disponível em [link externo](#)

Plano Emergencial de Calçadas (PEC)

Status: Elaborado. Decreto Municipal nº 58.845/19.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Segurança Viária

Status: Elaborado. Decreto Municipal nº 58.717/19.

Disponível em [link externo](#)

Manual de Desenho Urbano e Obras Viárias

Status: Elaborado.

Disponível em [link externo](#)

Manual de Sustentabilidade para Edificações Públicas

Status: Elaborado.

Disponível em [link externo](#)

Plano Municipal de Primeira Infância (PMPi)

Status: Elaborado. Decreto Municipal nº 58.717/19.

Disponível em [link externo](#)

Política Municipal de Segurança Hídrica e Gestão de Águas

Status: Elaborado. Lei Municipal nº 17.104/19.

Disponível em [link externo](#)

Balanço de elaboração dos Planos Municipais

Afere-se pela relação supracitada que dos 23 Planos Municipais previstos no PDE 2014:

- 16 Planos Municipais foram elaborados ou estão em processo final de elaboração (70%)
- 1 Plano Municipal foi elaborado, porém aguarda aprovação pela Câmara Municipal (4%)
- 6 Planos Municipais ainda não foram elaborados (26%)

Ressalta-se a fundamental importância do Plano Municipal de Habitação (PMH) ser aprovado pela Câmara Municipal, e a Prefeitura viabilizar sua posterior implementação, por ser um plano com intensa articulação aos objetivos, diretrizes e estratégias do PDE.

Assim como destaca-se também a importância de serem desenvolvidos os 6 Planos Municipais que ainda não tiveram sua elaboração iniciada, sobretudo àqueles com maior incidência para a estruturação urbana e ambiental:

- Plano Municipal de Redução de Áreas de Risco
- Plano Municipal de Gestão de Áreas Públicas
- Plano Municipal de Articulação e Integração das Redes de Equipamentos Urbanos e Sociais
- Plano Municipal de Ordenamento e Proteção da Paisagem

Por fim, será fundamental para o processo de revisão completa do PDE (previsto para 2029) que a Prefeitura realize um amplo balanço, transversal e detalhado, da implementação de cada um destes Planos Municipais setoriais.

PROGRAMAS MUNICIPAIS URBANOS E AMBIENTAIS

Programas Municipais Urbanos e Ambientais previstos no PDE 2014

O Plano Diretor (Lei Municipal nº 16.050/14) definiu que o poder público deverá elaborar e implementar um conjunto de Programas Municipais intersetoriais, que derivam e se articulam ao PDE, a respeito dos diferentes Sistemas Urbanos e Ambientais a fim de viabilizar, de modo transversal, as diretrizes e objetivos previstos no PDE. São assim um desdobramento fundamental do marco regulatório de política urbana do Município, responsável por abranger aspectos importantes para o desenvolvimento urbano e ambiental da cidade.

Programa Municipal de Locação Social para Habitação de Interesse Social

Previsão legal: Art. 293 - XII

Status: Não implementado. Existe regulamentação específica tramitando na Câmara

Municipal através do Projeto de Lei nº 258/2016, além do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação (PMH) nº 619/2016.

Disponível em [link externo](#) e [link externo](#)

Programa Municipal de Serviço de Moradia Social

Previsão legal: Art. 295

Status: Não implementado. Existe regulamentação específica tramitando na Câmara

Municipal através do Projeto de Lei nº 258/2016, além do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação (PMH) nº 619/2016.

Disponível em [link externo](#) e [link externo](#)

Programa Municipal de Recuperação Ambiental de Fundos de Vale

Previsão legal: Art. 272

Status: Iniciado parcialmente. Deve ser reconhecido como uma prioridade pela Prefeitura viabilizar a implementação deste Programa Municipal que articula o planejamento de ações intersetoriais por meio de intervenções urbanas nos fundos de vales, combinando ações de saneamento, drenagem, mobilidade, implantação de parques lineares e urbanização de favelas. Ainda, viabilizar sua implementação, trata-se de um importante avanço para efetivação do potencial urbanístico e ambiental das áreas lindeiras aos córregos e rios urbanos, bem como a consolidação das bacias hidrográficas como unidade territorial de estudo, planejamento e gestão urbana-ambiental, respeitadas as unidades político-administrativas do Município e consideradas as diferentes escalas de planejamento e intervenção.

Outros dispositivos estratégicos

Fundo Municipal de Parques

Previsão legal: Art. 229

Status: Regulamentado, porém até o presente momento não foi devidamente estruturado e implementado pela Prefeitura, sem ter recebido e disponibilizado o aporte de quaisquer recursos financeiros. Deve ser reconhecido como mecanismo estratégico pela Prefeitura para avançar no objetivo de viabilizar novos parques municipais, sobretudo nas áreas de maior vulnerabilidade urbana e ambiental.

Estratégias territoriais da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável: Polos Estratégicos de Desenvolvimento Sustentável, Centralidades Polares e Lineares, Polos de Economia Criativa, Parques Tecnológicos e Polos de Desenvolvimento Rural

Previsão legal: Art. 229

Status: Não implementados. Devem ser reconhecidos como territórios estratégicos pela Prefeitura, viabilizando a identificação, demarcação cartográfica, elaboração e implementação de planos e projetos urbanísticos participativos para estas áreas, acompanhadas de incentivos urbanísticos e tributários para potencializar as vocações econômicas e especificidades de cada um destes territórios. Está em fase final de elaboração (com previsão de conclusão em 2021) – sob coordenação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Turismo (SMDET) – o Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico (PMDE) que abordará seu reatamento territorial, contemplando as estratégias territoriais da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico Sustentável do PDE (Art. 175 e 176): Polos Estratégicos de Desenvolvimento Sustentável, Centralidades Polares e Lineares, Polos de Economia Criativa, Parques Tecnológicos e Polos de Desenvolvimento Rural.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como apresentado neste Relatório, foram realizados importantes avanços na implementação da estratégia territorial do PDE desde a sua aprovação em 2014, e alguns destes resultados já podem ser constatados: imóveis ociosos em áreas centrais foram notificados para que cumpram a função social da propriedade; imóveis tombados estão utilizando os incentivos propostos para serem restaurados e conservados; aumento da produção de Habitação de Interesse Social (HIS) na região central e em áreas bem localizadas (servidas pela rede de transporte público coletivo, infraestrutura, comércio e serviços); adensamento populacional e produção imobiliária ao longo dos eixos de mobilidade; ações e programas para o fortalecimento da agricultura local, orgânica e atividades produtivas sustentáveis nos territórios da Zona Rural; e investimentos em melhorias urbanísticas pelo FUNDURB em áreas de alta vulnerabilidade socioambiental.

Entre outros aspectos explicitados e detalhados ao longo do presente Relatório é possível destacar no período entre 2014 e 2020:

- Mais de 1.700 imóveis ociosos, em áreas bem localizadas, foram notificados para cumprir a função social da propriedade; destes, mais de 150 imóveis passaram a atender integralmente as exigências para cumprimento da função social da propriedade e mais de 400 estão em processo de cumprimento das etapas intermediárias do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC).
- Mais de R\$2 bilhões foram arrecadados, por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir (desde 2017 a média anual de arrecadação tem sido mais de R\$400 milhões), que são revertidos ao FUNDURB para viabilizar projetos e Obras de melhorias urbanísticas, ambientais, de mobilidade, habitação social, equipamentos culturais, sobretudo nos territórios de maior vulnerabilidade social, urbana e ambiental; dos quais já foram destinados:
 - R\$ 620 milhões em habitação social

- R\$ 420 milhões em mobilidade urbana, principalmente no sistema de transporte público, sistema ciclovitário e sistema de circulação de pedestres
- Mais de 180 mil novas unidades HIS e HMP foram licenciadas, sendo:
- Mais de 110 mil novas unidades HIS e HMP em ZEIS
- Mais de 77 mil novas unidades HIS e HMP fora de ZEIS.
- Aproximadamente 42% destas unidades HIS e HMP licenciadas estão localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana e Macroárea de Urbanização Consolidada, territórios caracterizados por apresentarem áreas bem localizadas (servidas pela rede de transporte público coletivo, infraestrutura, comércio e serviços)
- Até 2019 mais de 480 novos empreendimentos imobiliários licenciados nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, utilizando cada vez menos vagas de garagem, com doação de área para alargamento das calçadas, aproveitando o Coeficiente de Aproveitamento máximo (igual a 4) e com unidades mais econômicas para prover maior adensamento populacional e construtivo. Os levantamentos iniciais da Prefeitura apontam que em 2020 foram licenciados 238 novos empreendimentos imobiliários nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, totalizando mais de 720 novos empreendimentos nos Eixos entre 2014 e 2020.
- Mais de 220 imóveis reconhecidos como patrimônio cultural já obtiveram ou estão em processo de obtenção de recursos financeiros, via Transferência do Direito de Construir, para viabilizar seu restauro arquitetônico e/ou conservação do bem tombado
- O uso do sistema ciclovitário foi intensificado: crescimento de 45% (Fonte: OD 2017)
- O tempo médio de deslocamento casa-trabalho caiu 13% na cidade. (Fonte: OD 2017)

- O uso de transporte público coletivo foi intensificado (crescimento de 15%) e é maior que o transporte individual motorizado: 58% x 42% (Fonte OD 2017)
- Além destes aspectos, dos dispositivos previstos no PDE 2014 estão regulamentados e sendo aplicados de forma coordenada mais de 18 Instrumentos de Política Urbana e Gestão Ambiental, foram elaborados de forma participativa mais de 15 Planos Municipais setoriais vinculados aos Sistemas Urbanos e Ambientais, e desenvolvidos mais de 18 Projetos de Intervenção Urbana (PIU) com objetivo de promover as transformações urbanas e ambientais em áreas estratégicas com potencial sub-aproveitados da cidade, como a orla ferroviária e orla fluvial.

Por outro lado, como também explicitado no presente Relatório, há também um conjunto relevante de medidas e mecanismos previstos no PDE 2014, exigências legais, que: (i) demandam ajustes em sua regulamentação; (ii) ainda não foram elaborados; (iii) ainda não foram implementados e devem ter sua viabilização reconhecidas como prioridade pela Prefeitura.

NOTAS E REFERÊNCIAS

1 Em 04 de maio de 2021 foi instituída a Portaria SGM N° 139, Processo SEI n° 6068.2021/0003477-9, que constituiu Grupo de Trabalho Intersecretarial com a finalidade de analisar as estratégias e ações prioritárias constantes do Plano Diretor Estratégico aprovado pela Lei n° 16.050, de 31 de julho de 2014.

2 Respectivamente: ZEIS – Zona Especial de Interesse Social; ZEPEC – Zona Especial de Preservação Cultural; ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental; ZEP – Zona Especial de Preservação.

3 Disponível [em link externo](#)

4 Disponível em [link externo](#)

5 Disponível em [link externo](#)

6 Termo de Doação SMDU 01/2020. Processo Administrativo SEI 6066.2019/0007883-6. Informações disponíveis em [link externo](#)

7 Butantã (Sub Butantã); Cidade Ademar (Sub Cidade Ademar); Jabaquara (Sub Jabaquara); Barra Funda (Sub Lapa); Perdizes (Sub Lapa); Tatuapé (Sub Mooca); Itaim Bibi (Sub Pinheiros); Jardim Paulista (Sub Pinheiros); Pinheiros (Sub Pinheiros); Tucuruvi (Sub Santana); Santo Amaro (Sub Santo Amaro); Sapopemba (Sub Sapopemba); Bela Vista (Sub Sé); Consolação (Sub Sé); Santa Cecília (Sub Sé); Moema (Sub Vila Mariana); Saúde (Sub Vila Mariana); Vila Mariana (Sub Vila Mariana); São Lucas (Sub Vila Prudente) e Vila Prudente (Sub Vila Prudente).

8 A revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo posteriormente estabeleceu o fator de planejamento de 2,0 para os usos residenciais e não residenciais em áreas de ZEM.

9 Segundo Art. 123 do Plano Diretor, o uso da TDC é permitido para viabilizar as seguintes finalidades:

I – A preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural;

II – A execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus;

III – A implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

IV – A preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, localizadas em ZEPAM, situadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que atendam os parâmetros estabelecidos na LPUOS;

V – Programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

VI – Programas de provisão de Habitação de Interesse Social.”

10 Após a compra do terreno em 2013, os proprietários protocolaram um projeto de uso misto a fim de licenciamento junto à Prefeitura, o que era permitido à época, entretanto, sob pressão da sociedade civil, que reivindicava a criação de um parque no terreno, a área em

tela foi demarcada como ZEPAM durante o processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo em 2016. Foi então protocolada uma ação judicial do MP para impedir a construção do projeto protocolado. Essa ação resultou na utilização da TDC com doação de terreno.

11 Disponível em [link externo](#)

12 O RQMA está disponível em [link externo](#)

13 Anteriormente, conforme o Decreto Municipal nº 34.713/1994, o critério para enquadramento dos empreendimentos que deviam apresentar EIV/RIV era definido pela área construída computável e não pela área construída total.

14 Anteriormente ao Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.040/2014) também estavam dispensados de apresentar EIV/RIV aqueles empreendimentos localizados dentro dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas.

15 Conforme o Decreto Municipal nº 57.377/2016, o licenciamento de tais empreendimentos ficam dispensados da apresentação de EIV/RIV até a elaboração e aprovação de lei específica com nova regulamentação sobre EIV/RIV.

16 Após a finalização desta análise, recebemos a atualização do banco de dados da SVMA com novos casos, totalizando 72 EIV/RIV, que por estarem em análise, não foram inseridos neste relatório.

17 Dados extraídos do Sistema de Administração do Código de Obras (SISACOE) e disponíveis na Plataforma de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico.

18 Dados extraídos do Sistema de Administração do Código de Obras (SISACOE) e disponíveis na Plataforma de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico.

19 Portaria SGM 177, de 18 de julho de 2019.

20 Que integra o Processo SEI 6068.2019/0004205-0.

21 Incluído também os conteúdos expressos no PL nº 414/2011; Projeto de Lei produzido pelo Executivo apresentado à Câmara Municipal de São Paulo, com objetivo de introduzir nova regulamentação ao EIV/RIV.

22 Referendando a substituição do parâmetro "área construída computável" por "área construída total" presente na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento (Lei Municipal nº 16.402/2016).

23 Relatório de Qualidade do Meio Ambiente, disponível em [link externo](#)

24 Coeficiente de Aproveitamento Total (CA_T) líquido = (área computável + área não computável) ÷ área total de terrenos consumidos

25 Parecer sobre a delimitação da Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM na revisão da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo. Prefeitura do Município de São Paulo. 2016.

26 A título de comparação, apenas em 2019, foram emitidos mais de 900 alvarás de aprovação e execução e alvarás de execução para edificações novas em São Paulo.

27 Disponível em [link externo](#)

28 Informes Urbanos “Quem são os produtores agrícolas da Zona Sul de São Paulo”. Disponível em [link externo](#)

29 Por meio do Grupo de Trabalho Intersecretarial, por meio da Portaria Intersecretarial nº 001/SVMA/SMDU/SMPR/15 e do Grupo de Trabalho constituído no âmbito da SVMA por meio da Portaria Interdepartamental nº 47/SVMA/17.

30 Por meio do Grupo de Trabalho Intersecretarial, instituído pela Portaria SGM 238/19.

31 Artigo 285 da Lei Municipal nº 16.050/2014.

32 Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais (PSMA). Disponível em [link externo](#)

33 Artigo 288 da Lei Municipal nº 16.050/2014.

34 Sua elaboração é uma exigência legal prevista no artigo 284 da Lei Municipal nº 16.050/2014, e está sendo elaborada por meio do Grupo de Trabalho Intersecretarial instituído pela Portaria SGM 192/2019.

35 SISACOE – Sistema de Controle de Obras e Edificações, como o próprio nome indica, trata-se de um sistema da prefeitura de São Paulo de controle e informações sobre as atividades de intervenções físicas sobre bens imobiliários já existentes e edificações novas.

36 “As Zonas Especiais de Interesse Social de São Paulo 2002 a 2012 Resultados”, monografia elaborada por Rodrigo Minoru H. Tanaka, em 2017, junto à disciplina ‘Avaliação da Teoria Intra-urbana’ da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

37 Legenda

MEM - Macroárea de Estruturação Metropolitana

MUC – Macroárea de Urbanização Consolidada

MQU – Macroárea de Qualificação da Urbanização

MRVU – Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana

MRVURA – Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental

MCQUA – Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental

38 Dados atualizados a partir de referências constantes nos relatórios: “PDE 5 Anos”; “Relatório das Atividades de 2019-2020”; “Monitoramento e Avaliação da Implementação do PDE – Relatório de Atividades”, 2020, apresentado ao CIMPDE; Produto 2: Levantamento e análise dos dados de monitoramento do PDE (Contrato nº 02/2021/SMUL com a FDTE); e em pesquisa de dados dos setoriais em sites da Internet.

39 Legenda das Macroáreas:

Estruturação Metropolitana = MEM

Urbanização Consolidada = MUC

Qualificação da Urbanização = MQU

Redução da Vulnerabilidade Urbana = MRVU

Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental = MRVURA

Controle e Qualificação Urbana e Ambiental = MCQUA

Contenção Urbana e Uso Sustentável = MCUUS

Preservação dos Ecossistemas Naturais = MPEN

40 O tombamento, conforme estabelecido no PDE, obedece ao disposto na Lei Municipal nº 10.032, de 1985, que criou o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental de São Paulo – Conpresp, e alterações posteriores, assim como às legislações estadual e federal que regulam esse instrumento.

41 O primeiro tombamento que se deu na esfera municipal (RES. 03/1988 – Conpresp) corresponde ao imóvel localizado à Av. Brigadeiro Luís Antônio, 42; já o segundo, relativo ao Estádio do Pacaembu, se deu nas esferas municipal (RES. 04/1988 – Conpresp) e estadual posteriormente (Res. SC 05/1998 – Condephaat).

42 (Constituição da República Federativa do Brasil de 1988) O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural Brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

43 (Constituição da República Federativa do Brasil de 1988) O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural Brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

44 (Portaria IPHAN 127/2009) Regulamenta o conceito de Paisagem Cultural como porção peculiar do território nacional, representativa do processo de interação do homem com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores. Tem a finalidade de atender ao interesse público e contribuir para a preservação do patrimônio cultural.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AAE	Avaliação Ambiental Estratégica
AEL	Área de Estruturação Local
AIU	Área de Intervenção Urbana
AMA	Assistência Médica Ambulatorial
AMLURB/SP	Autoridade Municipal de Limpeza Urbana de São Paulo
APA	Área de Proteção Ambiental
APP	Área de Preservação Permanente
APRM	Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
ARSESP	Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de São Paulo
ATER	Assistência Técnica e Extensão Rural
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CADES	Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
CAE	Casa de Agricultura Ecológica
CAEHIS	Comissão de Análise de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social
CAPS	Centro de Atenção Psicossocial
CAPS - A	Centro de Atenção Psicossocial Adulto
CAPS - I	Centro de Atenção Psicossocial Infantil
CATE	Centro de Apoio ao Trabalho e Empreendedorismo
CATIV	Comissão de Análise Técnica de Impacto de Vizinhança
CC	Casa de Cultura
CCFGTS	Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CEA	Centro de Educação Ambiental
Cebrap	Centro Brasileiro de Análise e Planejamento
CEF	Caixa Econômica Federal
CEI	Centro de Educação Infantil
CEMEI	Centro Municipal de Educação Infantil
Cepac	Certificado de Potencial Adicional de Construção
CEPEUC	Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade
CER	Centro Especializado de Reabilitação

CET	Companhia de Engenharia de Tráfego
CEU	Centro de Educação Unificado
CG	Conselho Gestor
CGZEIS	Conselhos Gestores das ZEIS
CIE	Centro de Iniciação ao Esporte
CIEJA	Centro Integrado de Educação de Jovens e Adultos
CIMPDE	Comitê Intersecretarial de Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico
CMB	Casa da Mulher Brasileira
CMH	Conselho Municipal de Habitação
CMPU	Conselho Municipal de Política Urbana
CMSP	Centro de Mídias de São Paulo
CNAE	Classificação de Atividade Econômicas
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas
CO	Centro Olímpico
COE	Código de Obras e Edificações
COHAB	Companhia Metropolitana de Habitação
COMAS	Conselho Municipal de Assistência Social
CONDEPHAAT	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico
Conpresp	Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental
CP	Casa de Passagem
CPDU	Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
CPM	Conselho Participativo Municipal
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
CRAS	Centro de Referência de Assistência Social
CREAS	Centro de Referência Especializado de Assistência Social
CRSAN	Centro de Referência em Segurança Alimentar e Nutricional Sustentável
CSA	Comunidade que Sustenta a Agricultura
CT	Conselho Tutelar
CTC	Centro Cultural
CUEM	Concessão de Uso Especial para fins de Moradias
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DEUSO	Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo
DM	Decreto Municipal
DOT	Desenvolvimento Orientado ao Transporte
DPH	Departamento de Patrimônio Histórico

EA	Educação Ambiental
EEL	Equipamentos de Esportes/Lazer
EETU	Eixos de Estruturação da Transformação Urbana
EHIS	Empreendimento de Habitação de Interesse Social
EHMP	Empreendimento de Habitação de Mercado Popular
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIA-RIMA	Estudo e Relatório de Impacto Ambiental
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
EIV-RIV	Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança
EJA	Programa de Educação de Jovens e Adultos
EMAE	Empresa Metropolitana de Águas e Energia
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
EMEF	Escola Municipal de Ensino Fundamental
EMEI	Escola Municipal de Educação Infantil
EMTU	Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo
ETGC	Escritório Técnico de Gestão Compartilhada
EVA	Estudo de Viabilidade Ambiental
EZEIS	Empreendimento em ZEIS
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FEMA	Fundo Especial do Meio Ambiente
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FGV	Fundação Getúlio Vargas
Fi	Fatores de Incentivo
FMH	Fundo Municipal de Habitação
FMP	Fundo Municipal de Parques
FMSAI	Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura
Fp	Fator de Planejamento
Fundação SEADE	Sistema Estadual de Análise de Dados
FUNDURB	Fundo de Desenvolvimento Urbano
GCM	Guarda Civil Metropolitana
GEOINFO	Coordenadoria de Produção e Análise de Informação
GESP	Governo do Estado de São Paulo
GTAC	Grupo Técnico de Áreas Contaminadas
GTEC	Unidade de Gestão Técnica de Análise de Regularização
GTI	Grupo de Trabalho Intersecretarial
GUrb	Grupo Urbano

hab/ha	habitantes/hectare
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
HOSP	Hospital Municipal
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
ILPI	Instituição de Longa Permanência para Idosos
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IPTU EG	Imposto Predial e Territorial Urbano - Emissões Gerais
IPTUp	Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo
IPVS	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social
ISS	Imposto Sobre Serviços
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
LAI	Licença Ambiental de Instalação
LAO	Licença Ambiental de Operação
LAP	Licença Ambiental Prévia
LDO	Lei de Diretrizes Orçamentárias
LECAM	Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município
LM	Lei Municipal
LOA	Lei Orçamentária Anual
LoP	Projeto Ligue os Pontos
LPUOS	Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
MCQUA	Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
MCUUS	Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
MEM	Macroárea de Estruturação Metropolitana
MEQU	Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
MIP	Manifestação de Interesse Privado
MP	Medida Provisória
MPEN	Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais
MPRA	Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental
MQU	Macroárea de Qualificação da Urbanização
MRVU	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana
MRVURA	Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental
MSP	Município de São Paulo
MUC	Macroárea de Urbanização Consolidada

NRP	Núcleo Regional de Planejamento
OD	Pesquisa Origem e Destino
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
OUC	Operação Urbana Consorciada
OUCAB	Operação Urbana Água Branca
OUCAE	Operação Urbana Consorciada Água Espreada
OUCFL	Operação Urbana Faria Lima
PAVS	Programa Ambientes Verdes e Saudáveis
PCVEA	Programa Casa Verde e Amarela
PDE	Plano Diretor Estratégico
PdM	Programa de Metas
PDRS	Polo de Desenvolvimento Rural Sustentável
PEC	Plano Emergencial de Calçadas
PEC	Polos de Economia Criativa
PEDE	Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico
PER	Parque de Esportes Radicais
PESB/SP	Plano Estadual de Saneamento Básico de São Paulo
PEUC	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
PGIRS	Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos de São Paulo
PGM	Procuradoria Geral do Município
PGM/CGC	Procuradoria Geral do Município, Coordenadoria Geral do Consultivo
PIB	Produto Interno Bruto
PIDE	Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico
PIU	Projeto de Intervenção Urbana
PL	Projeto de Lei
PLAMSAN	Plano Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional
PlanClima	Plano de Ação Climática do Município de São Paulo
PLANMOB	Plano Municipal de Mobilidade Urbana
PLANPAVEL	Plano Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres
PLANURB	Coordenadoria de Planejamento Urbano
PLAS	Plano Municipal de Assistência Social
PLOA	Projeto de Lei Orçamentária Anual
PMADRSS	Plano de Agroecologia e Desenvolvimento Rural Solidário e Sustentável
PMAFSP	Plano Municipal de Gestão do Sistema de Águas Pluviais de São Paulo
PMAU	Plano Municipal de Arborização Urbana

PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PMDE	Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico
PMEA	Plano Municipal de Educação Ambiental
PMH	Plano Municipal de Habitação
PMMA	Plano Municipal da Mata Atlântica
PMPI	Plano Municipal de Primeira Infância
PMRR	Plano Municipal de Redução de Riscos
PMSA	Plano Municipal de Conservação e Recuperação de Áreas Prestadoras de Serviços Ambientais
PMSB	Plano Municipal de Saneamento Básico de São Paulo
PMSP	Prefeitura Municipal de São Paulo
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios
PNRS	Política Nacional de Resíduos Sólidos
PPA	Plano Plurianual
PPP	Parceria Público-Privada
PROAURP	Programa de Arquitetura Urbana e Periurbana
PRONATEC	Programa Nacional de Acesso ao Ensino Técnico e Emprego
PRS	Planos Regionais das Subprefeituras
PSA	Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais
QDD	Quadro de Detalhamento da Despesa
QGIS	Quantum Geographic Information System
R	Residenciais
R1	Risco baixo
R2	Risco médio
R3	Risco alto
R4	Risco muito alto
RAIS	Relação Anual de Informações Sociais
Reurb-E	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico
Reurb-S	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
RPPN	Reservas Particulares do Patrimônio Natural
SABESP	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
SAD69	South American Datum (1969)
SAPAVEL	Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres
SBN	Soluções Baseadas na Natureza
SDE	Secretaria do Estado de Desenvolvimento Econômico
SECLIMA	Secretaria Executiva de Mudanças Climáticas
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação

SEME	Secretaria Municipal de Esportes e Lazer
SF	Secretaria Municipal da Fazenda
SGM	Secretaria de Governo Municipal
SICLO	Sistema Ciclovitário do Município de São Paulo
SIRGAS	Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas
SISACOE	Sistema de Controle de Obras e Edificações
SisRural	Sistema de Assistência Técnica e Extensão Rural e Ambiental
SIURB	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras
SIURB/EDIF	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras / Departamento de Edificações
SM	Salário Mínimo
SMADS	Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social
SMC	Secretaria Municipal de Cultura
SMDET	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Turismo
SMDHC	Secretaria de Direitos Humanos e Cidadania
SMDU	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SME	Secretaria Municipal de Educação
SMIT	Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia
SMPED/CPA	Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência / Comissão Permanente de Acessibilidade
SMRI	Secretaria Municipal de Relações Internacionais
SMS	Secretaria Municipal da Saúde
SMSU	Secretaria Municipal de Segurança Urbana
SMSUB	Secretaria Municipal das Subprefeituras
SMT	Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito
SMUL	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SMVA	Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SNUC	Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza
SOF	Sistema de Orçamento e Finanças
SP	São Paulo
SPTec	Secretaria de Polícia Técnico-Científica
TAC	Termo de compromisso de ajustamento de conduta ambiental
TACC	Termo de Ajustamento de Conduta Cultural
TBM	Tratamento Mecânico Biológico
TCA	Termo de compromisso ambiental
TDC	Transferência do Direito de Construir

TEV/COE	Taxa para Exame e Verificação dos Pedidos de Documentos de Controle da Atividade Edilícia
TICP	Território de Interesse da Cultura e da Paisagem
UBS	Unidade Básica de Saúde
UCs	Unidades de Conservação
UHs	Unidades Habitacionais
UPA	Unidade de Pronto Atendimento
UPA	Unidade de Produção Agropecuária
URSI	Unidade de Referência a Saúde do Idoso
UTM	Universal Transversa de Mercator
VRT	Vias de Trânsito Rápido
ZC - ZEIS	Zona de Centralidade lindeira a ZEIS
ZC	Zona Centralidade
ZCa	Zona de Centralidade Ambiental
ZDE	Zona de Desenvolvimento Econômico
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZEM	Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana
ZEP	Zona Especial de Preservação
ZEPAM	Zona Especial de Proteção Ambiental
ZEPEC	Zona Especial de Preservação Cultural
ZEPEC-APC	Zona Especial de Preservação Cultural - Áreas de Proteção Cultural
ZEPEC-APPa	Zona Especial de Preservação Cultural - Áreas de Proteção Paisagística
ZEPEC-AUE	Zona Especial de Preservação Cultural - Áreas de Urbanização Especial
ZEPEC-BIR	Zona Especial de Preservação Cultural - Bens Imóveis Representativos
ZEU	Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
ZEUa	Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental
ZEUP	Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto
ZM	Zona Mista
ZOE	Zona de Ocupação Especial
ZPI	Zona Predominantemente Industrial

CRÉDITOS

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E
LICENCIAMENTO**

COORDENADORIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Coordenação

Heliana Lombardi Artigiani

Equipe Técnica

Ana Julia Domingues das Neves Brandão

André Luiz Pina

Caroline Krobath Luz Pera

Clayton Erik Teixeira

Daniela Perre Rodrigues

Denise de Campos Bittencourt

Denise Gonçalves Lima Malheiros

Fernando Henrique Gasperini

Giovanna Estevam Saquietti

Giulia Aikawa da Silveira Andrade

Guilherme Filocomo

Guilherme Iseri de Brito

Gustavo Rogério De Lucca

Herlan Cássio de Alcantara Pacheco

Jefferson David Gomes Arruda

Juliana Mendes Prata

Luís Octávio da Silva

Maiara dos Santos Dias

Márcia Petrone

Maria Stella Cardeal de Oliveira

Mateus Tourinho Borges Penteado

Pâmela Escolastico Rodrigues

Robernize Chakour

Olga Maria Soares e Gross

Tadeu Lara Baltar da Rocha

Thalles Marcius de Moraes

Estagiários

Amanda Minet Forne

Catharina Fernandes Salomão

Beatriz Cardoso Del Neri

Camilla Moura Fontes dos Santos Neves

Gabriel Gorski Junqueira Paiva

Iasmin Silva de Melo

Juliana Ferreira Napolitano

Miguel Settimio Righetto

Ricardo Barongeno Mancini

Setor Administrativo

Luís Campiteli Monteiro

Reginaldo Aparecido Gozzo

Roberta Anjoletto Bartaquine