

**As formas de atuação do Estado na produção e organização
do espaço intraurbano:
Planejamento urbano e instrumentos urbanísticos em São Paulo**

AUP 0278 – Planejamento Urbano

Prof. Dr. Eduardo A. C. Nobre

2023

Roteiro da aula

1. Planejamento Urbano: definição e surgimento
2. Planejamento Urbano em São Paulo
 - a. Visão Geral
 - b. Planejamento Urbano Tecnicista
3. O Plano Diretor de 2014 e seus instrumentos
4. Considerações Finais

Planejamento Urbano Moderno

- **As técnicas e os discursos** referentes à **atuação do Estado sobre a cidade** (Villaça, 1999)
- **O conjunto das ações de ordenação espacial das atividades urbanas** que, não podendo ser realizadas ou sequer orientadas pelo mercado, tinham que ser **assumidas pelo Estado, tanto na sua concepção quanto na sua implementação** (Deàk, 2016).
- **Instrumental administrativo e legislativo** que se baseava nas **técnicas de previsão de crescimento e de ordenamento urbano, na definição das principais intervenções públicas** com relação à provisão de infraestrutura, serviços públicos e de bens de consumo coletivo (Nobre, 2019, p. 66)
 - Planejamento → Planos Diretores → diagnóstico, prognóstico, proposta
 - Políticas Setoriais → transporte, habitação, saneamento, etc.
 - Regulação → Lei de Zoneamento
 - Intervenções → projetos e obras

Surgimento do planejamento urbano moderno

- Revolução industrial
 - Capitalismo competitivo (selvagem) → migração rural cercamentos → grande exército de reserva → exploração da mão de obra operária
 - Teoria Econômica do século XVIII → Liberalismo Econômico
- Ambiente urbano insalubre
 - Miséria urbana
 - Proliferação de doenças (tifo e cólera)
- Proliferação das ideias marxistas
 - “Trabalhadores do Mundo, uni-vos” (**O Manifesto Comunista**, Marx e Engels, 1848).
- Revoltas urbanas 1848/1871
 - França, Alemanha, Polônia, Itália e Império Austríaco
 - A Comuna de Paris de 1871



Autor: Gustave Doré, 1869. Disponível em: <https://www.theguardian.com/cities/gallery/2015/dec/28/london-pilgrimage-gustave-dore-historic-visions-capital-city>



Autor: Gustave Doré, 1869. Disponível em: <https://www.theguardian.com/cities/gallery/2015/dec/28/london-pilgrimage-gustave-dore-historic-visions-capital-city>



Autor: Horace Vernet, Barricade de la Rue Soufflot, 1871.

Disponível em: <https://contee.org.br/150-anos-da-comuna-de-paris-a-busca-de-uma-sociedade-sem-exploracao-e-sem-opressao/>



- Surgimento do urbanismo:
 - Vertente teórica → ciência ou área do conhecimento que estuda a evolução das cidades
 - Vertente prática → campo disciplinar visando a elaboração de planos, projetos e instrumentos que visem a organização das cidades:
 - *Urbanisme* (Francês – Urbanismo)
 - *Town ou Urban Planning* (Inglês – Planejamento Urbano)
 - *Städtebau* (Alemão – Construção de Cidades)
 - Modo de vida
- Abandono da ideologia neoliberal e atuação na organização das cidades
 - Reforma administrativa → criação dos órgãos públicos de planejamento urbano
 - Provisão de infraestrutura e bens de consumo coletivo (políticas públicas setoriais de habitação, saneamento, transportes, etc.)
 - Planos de expansão urbana e de alinhamento viário
 - Regulação do uso e ocupação do solo: padrões mínimos das moradias, zoneamento, desapropriação, etc
- **Condições favoráveis à acumulação do capital nos países centrais (Norte Global)**



CHAPTER 55.

An Act for consolidating and amending the Acts relating to Public Health in England. [11th August 1875.]

A.D. 1875.

BE it enacted by the Queen's most Excellent Majesty, by and with the advice and consent of the Lords Spiritual and Temporal, and Commons, in this present Parliament assembled, and by the authority of the same, as follows :

PART I.

Preliminary.

1. This Act may be cited as the Public Health Act, 1875. Short title.
2. This Act shall not extend to Scotland or Ireland, nor (save as by this Act is expressly provided) to the metropolis. Extent of Act.
3. This Act is divided into parts, as follows : Division of Act into parts.
 - Part I.—Preliminary.
 - Part II.—Authorities for Execution of Act.
 - Part III.—Sanitary Provisions.
 - Part IV.—Local Government Provisions.
 - Part V.—General Provisions.
 - Part VI.—Rating and Borrowing Powers, &c.
 - Part VII.—Legal Proceedings.
 - Part VIII.—Alteration of Areas and Union of Districts.
 - Part IX.—Local Government Board.
 - Part X.—Miscellaneous and Temporary Provisions.
 - Part XI.—Saving Clauses and Repeal of Acts.
4. In this Act, if not inconsistent with the context, the following words and expressions have the meanings herein-after respectively assigned to them ; that is to say, Definitions.
 - "Borough" means any place for the time being subject to the

A

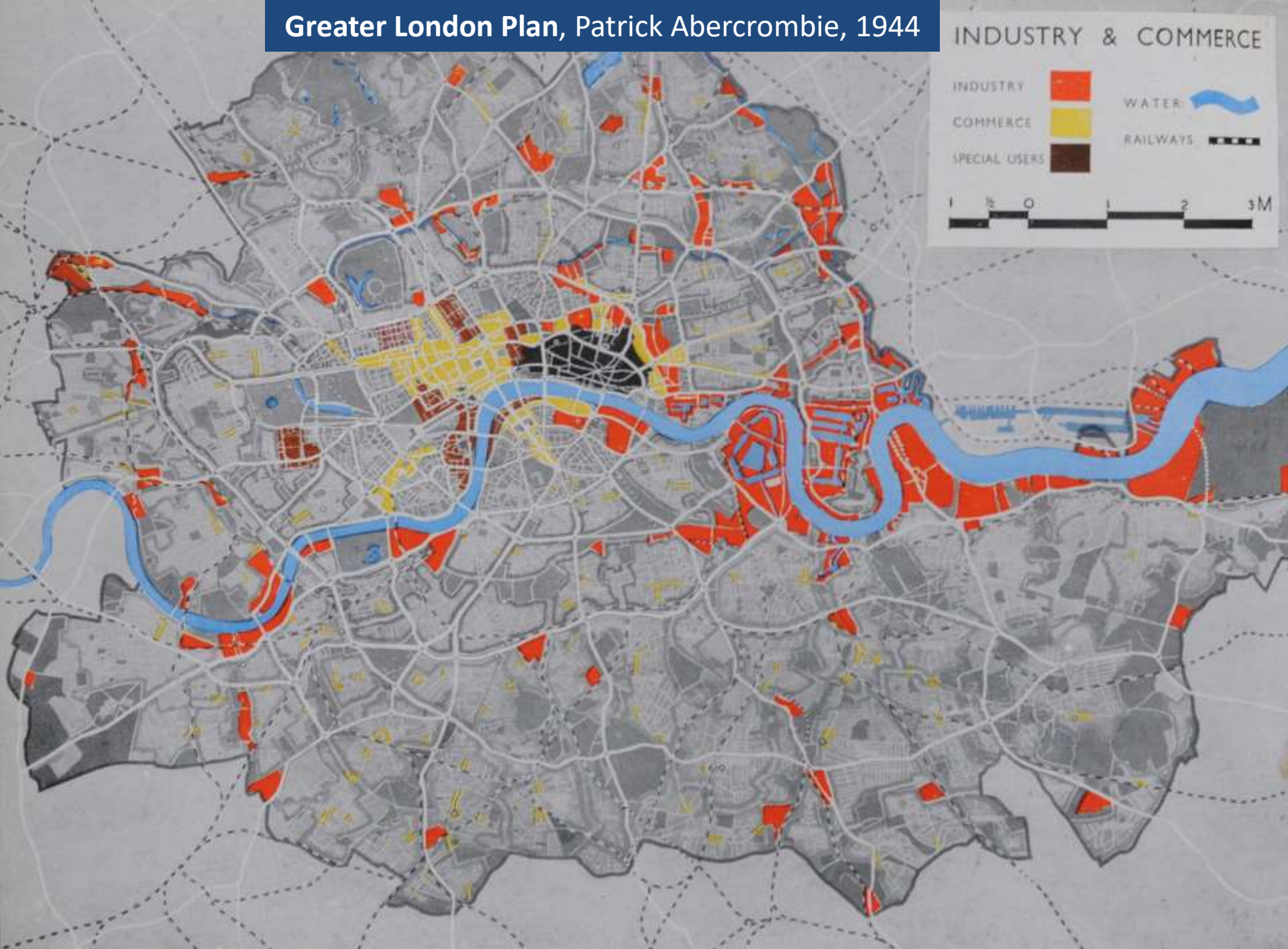
Lei de Saúde Pública, 1875.

Disponível em: <https://www.legislation.gov.uk/>

Autor: John Tenniel, New crowns for the old one, 1876. Disponível em:

https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Victoria_Disraeli_cartoon.jpg#:~:text=https%3A//commons.wikimedia.org/wiki/File%3AVictoria_Disraeli_cartoon.jpg

Greater London Plan, Patrick Abercrombie, 1944



ROAD PLAN

ARTERIAL ROADS



SUB-ARTERIAL ROADS



WITHIN THE CITY: TUNNELS



OPEN SPACE PLAN

PUBLIC
OPEN SPACE



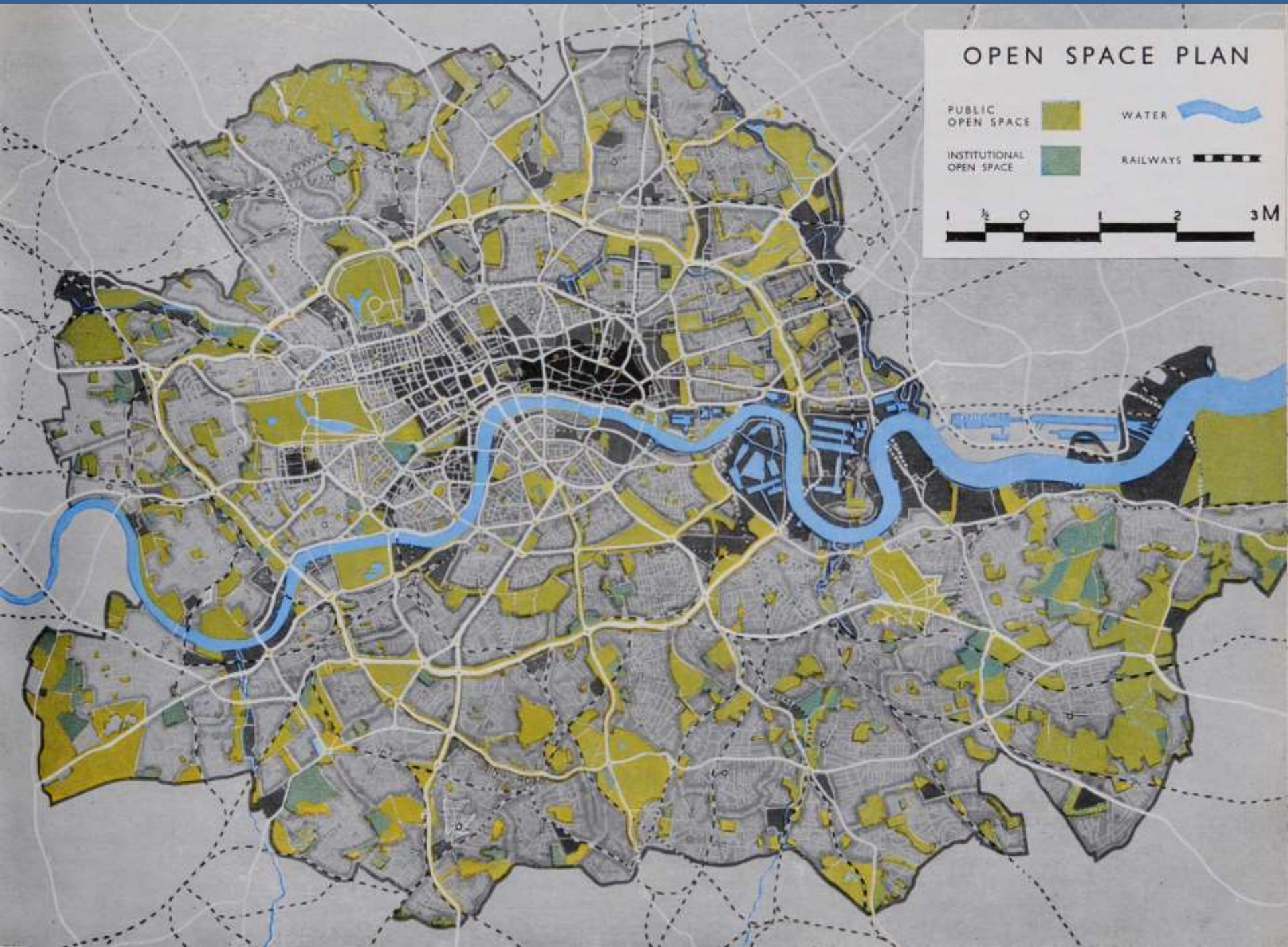
WATER



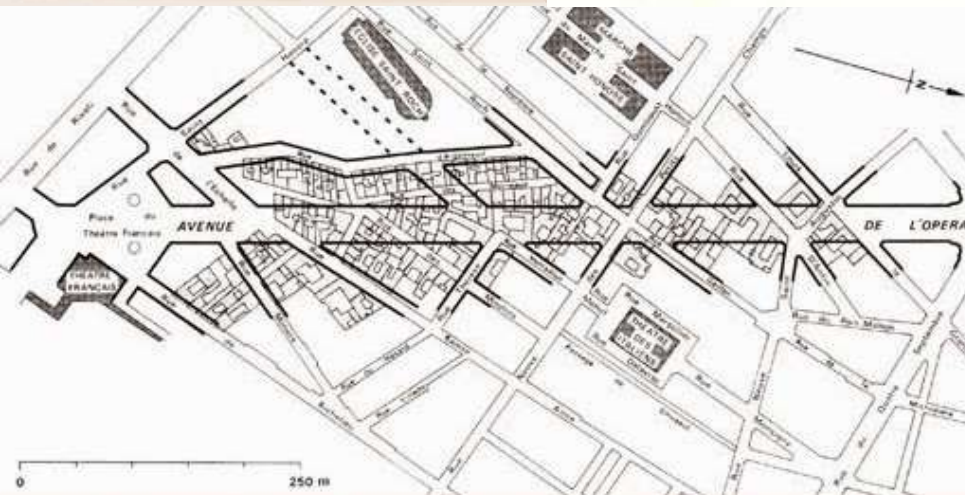
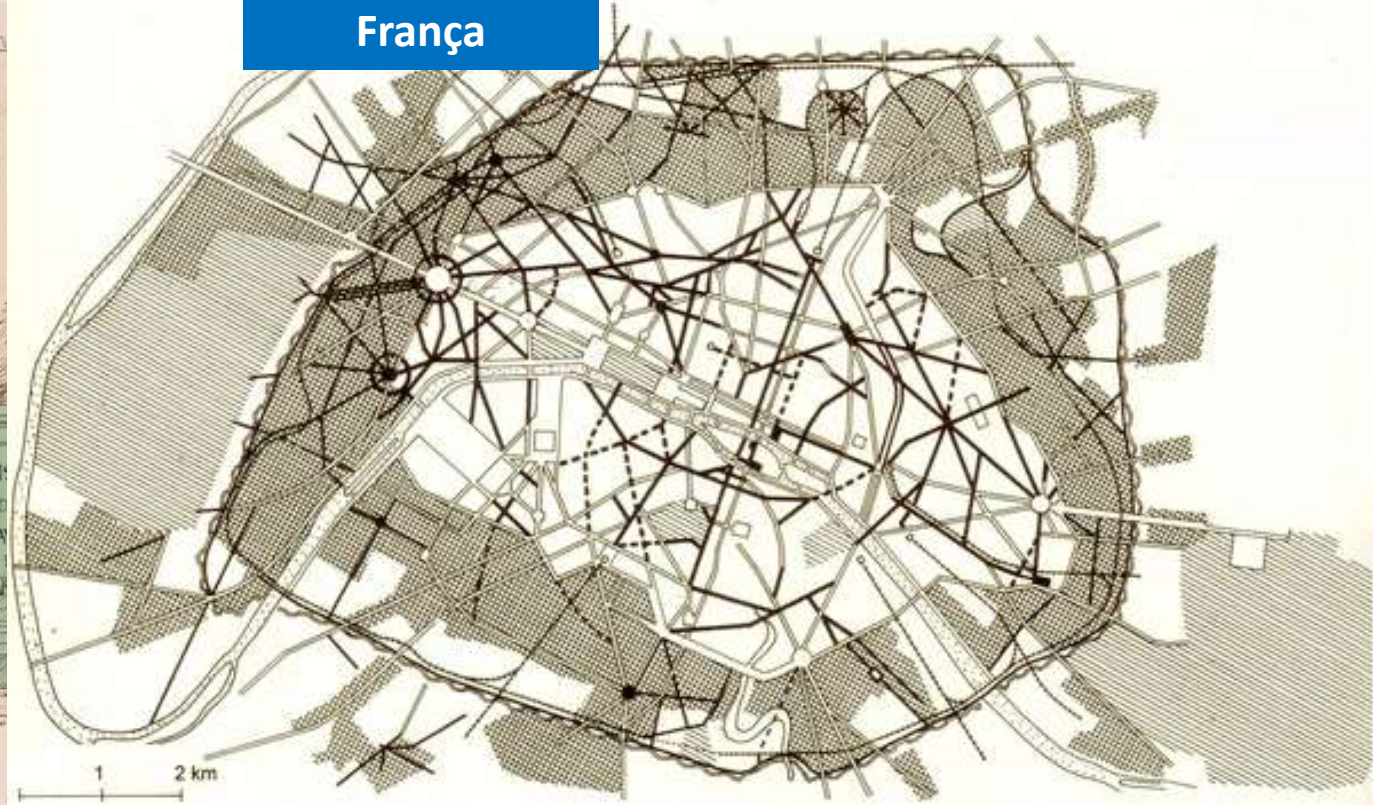
INSTITUTIONAL
OPEN SPACE



RAILWAYS

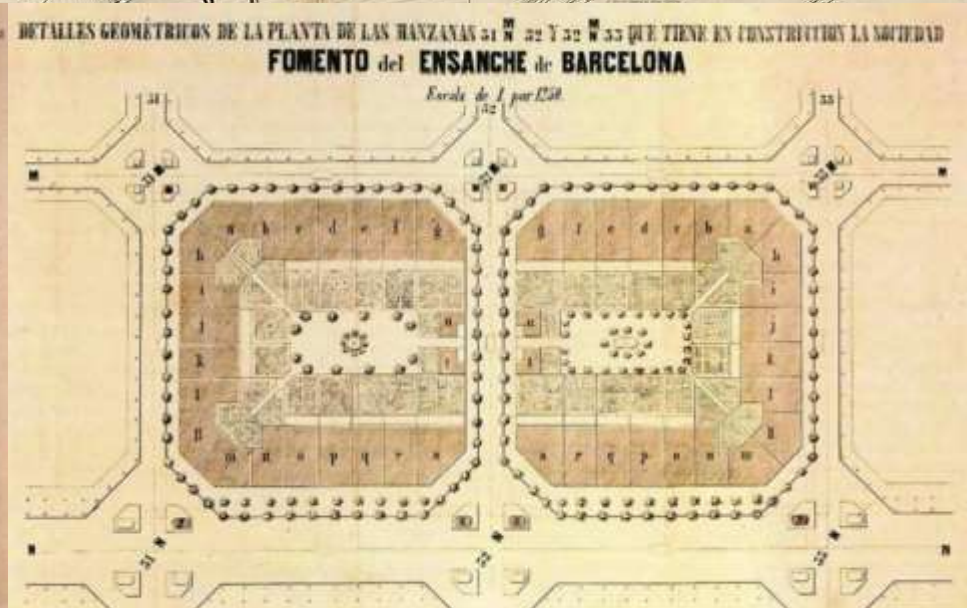
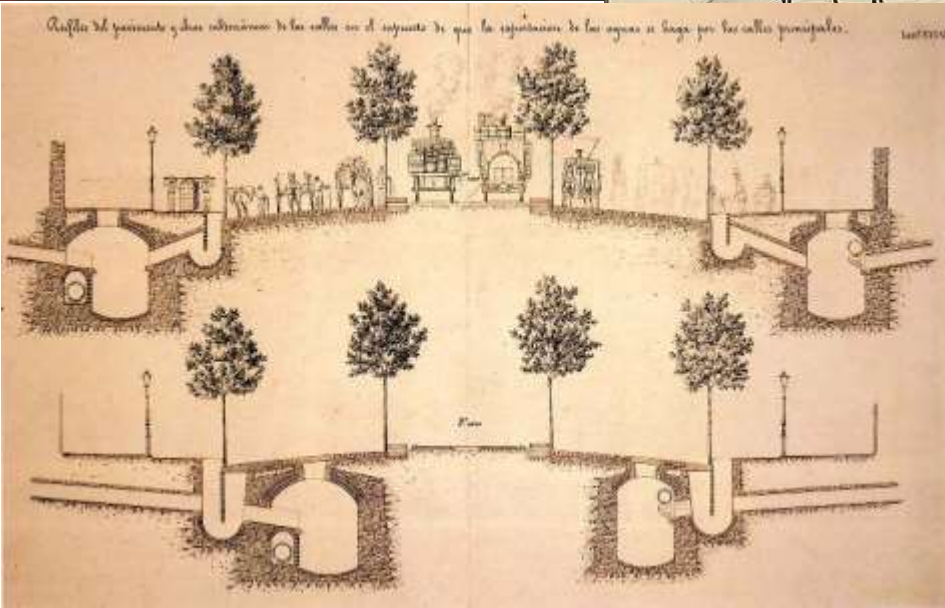
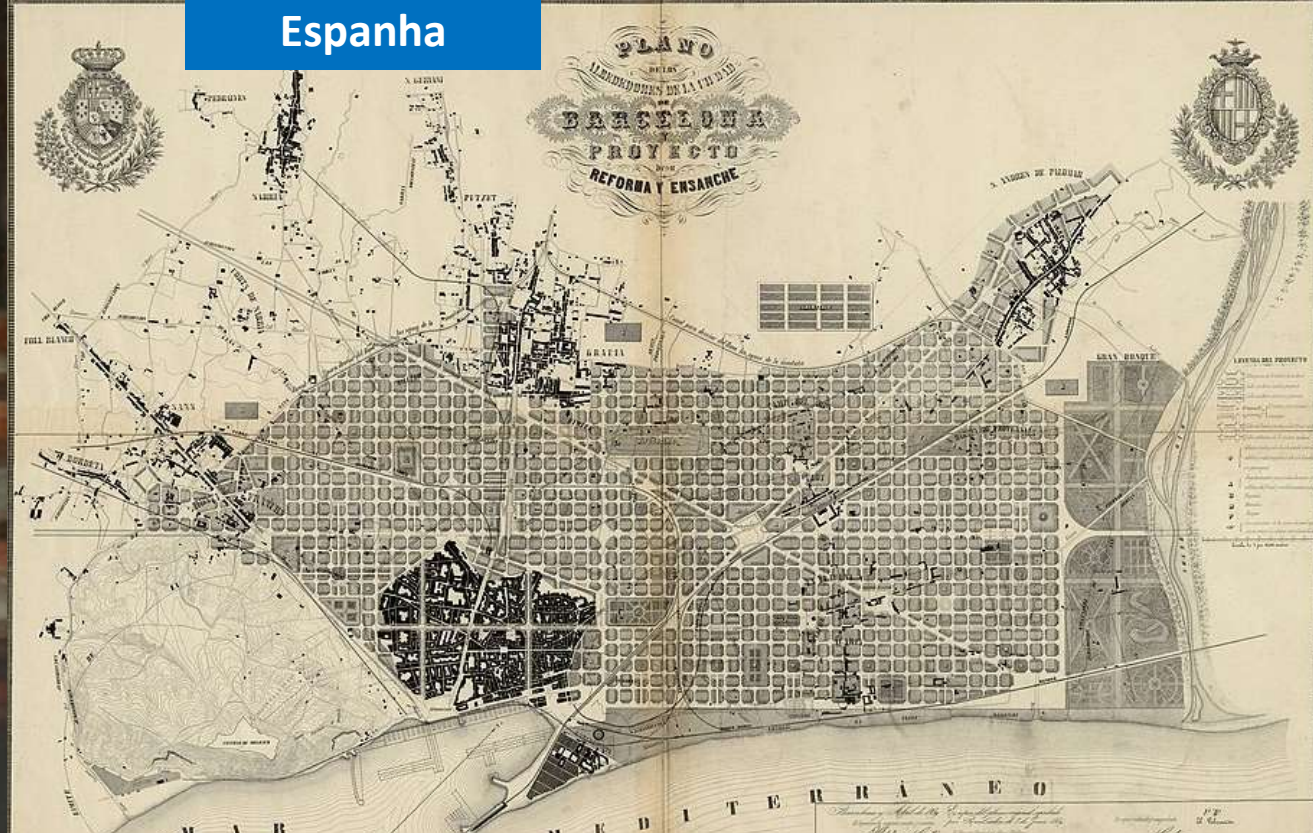


AFFILIATION DE BADINGUET.





Espanha







residential area/quarter (Wohnviertel)

country home area/quarter (Landhausviertel)

mixed use area/quarter (Gemischtes Viertel)

factory area/quarter (Fabrikviertel)

central city/downtown (Innenstadt)

Figure 2.2. The conceptually simple zoning ordinance of Frankfurt, Germany, 1891.

Source: NYC (1916).

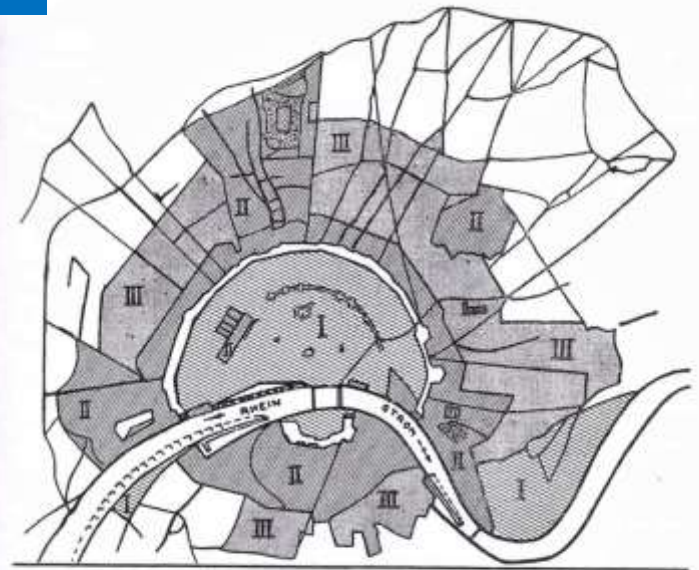
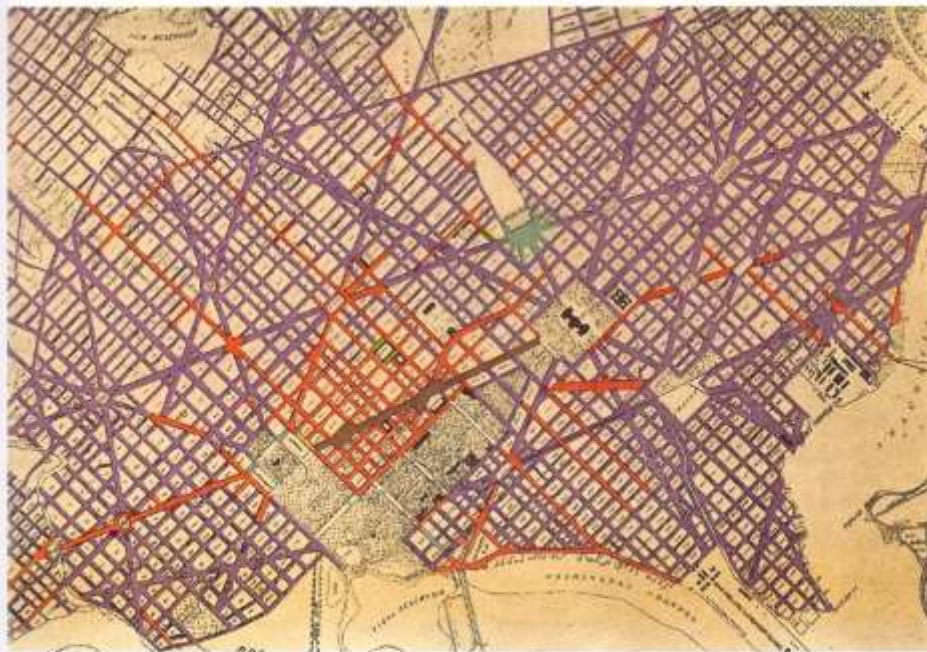


Figure 2.3. The zone system of Cologne, Germany, c. 1905.

Source: Triggs (1909). Key: I. The older part of the town, where the buildings are highest and very close together. II. On these parts still lower buildings only are allowed, and greater space is required between the buildings. III. Parts of the new town, where only lower buildings are permitted, with certain spaces between each.



- 80 feet (Union Station area)
- 85 feet (residential)
- 130 feet (business)
- 160 feet (Pennsylvania Ave.)

Figure 5.2. Height districts in Washington, D.C., 1899.
Source: New York City Board of Estimate and Apportionment (1916).



Figure 5.24. Heights districts in Boston, Massachusetts, 1913.
Source: New York Board of Estimate and Apportionment (1913).

SECTION XXIX. An ACT to regulate the HEIGHT of DWELLING-HOUSES (CHAP. 454, LAWS 1885 and CHAP. 321, LAWS 1897). Page 29. HEIGHT of DWELLINGS inhabited by MORE than ONE FAMILY.

Fig. 1. LAWS of 1885.



Fig. 2. Amendments, LAWS 1897. See also PLATE 43, Figs. 1, 2 and 3.



Figure 5.1. Graphic from a New York building code, 1898.

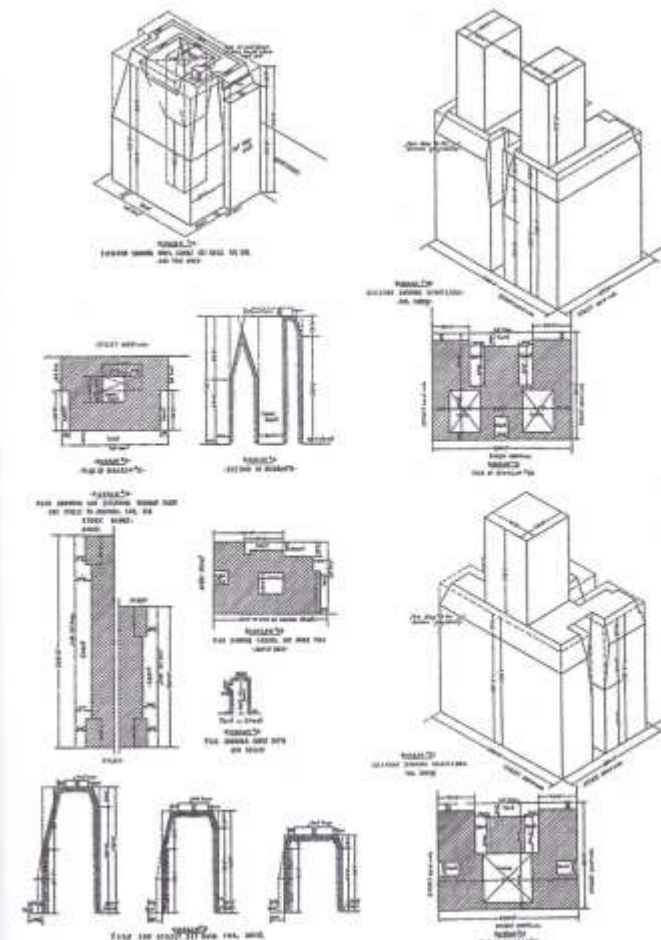


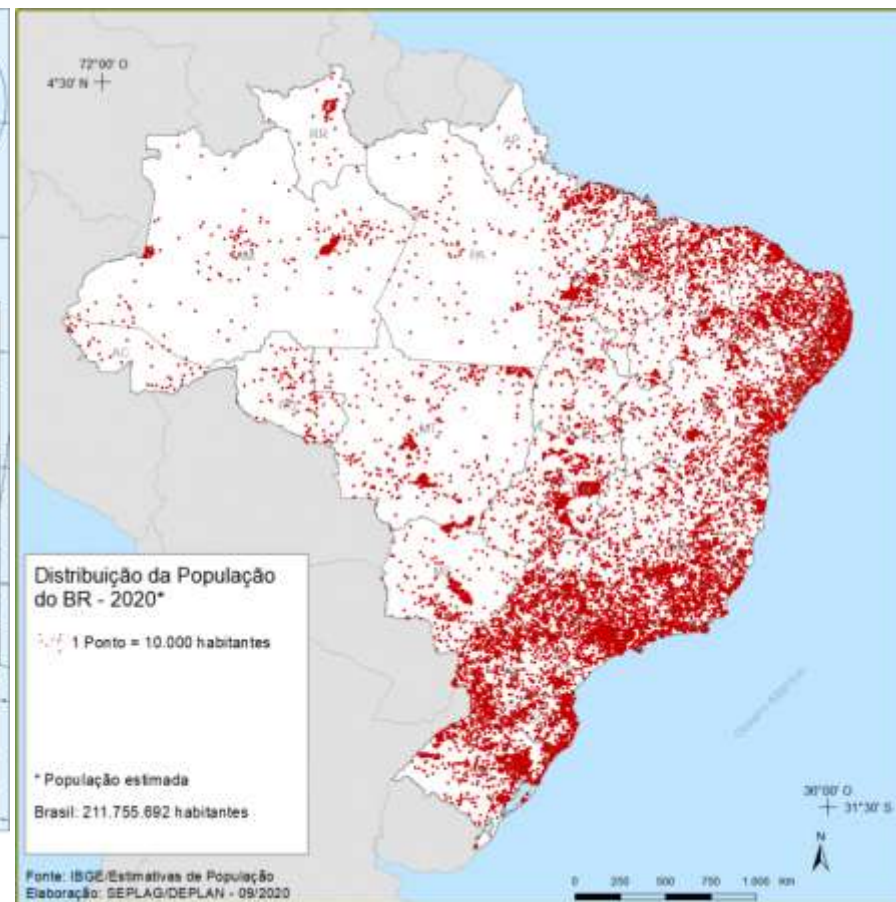
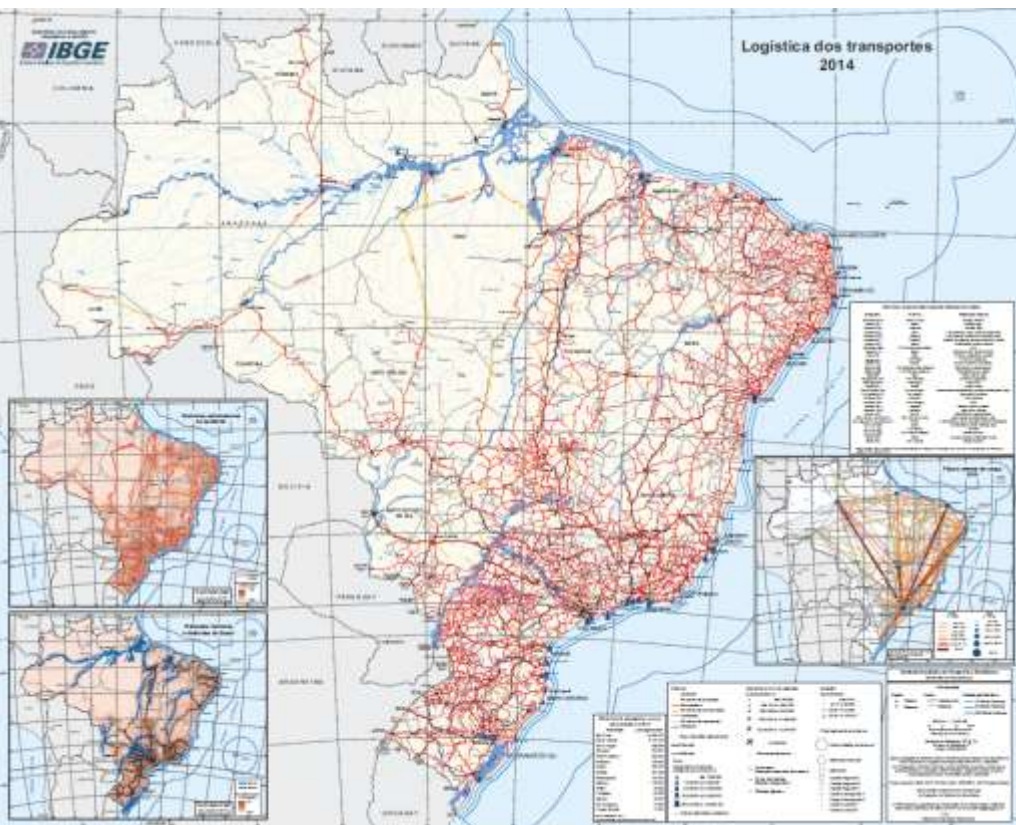
FIG. 155 (Continued)

Estados Unidos

Figure 5.5. Graphic from the Regional Survey, vol. 6 (Adams 1931), Building form determined by setback rules.

E no Brasil?

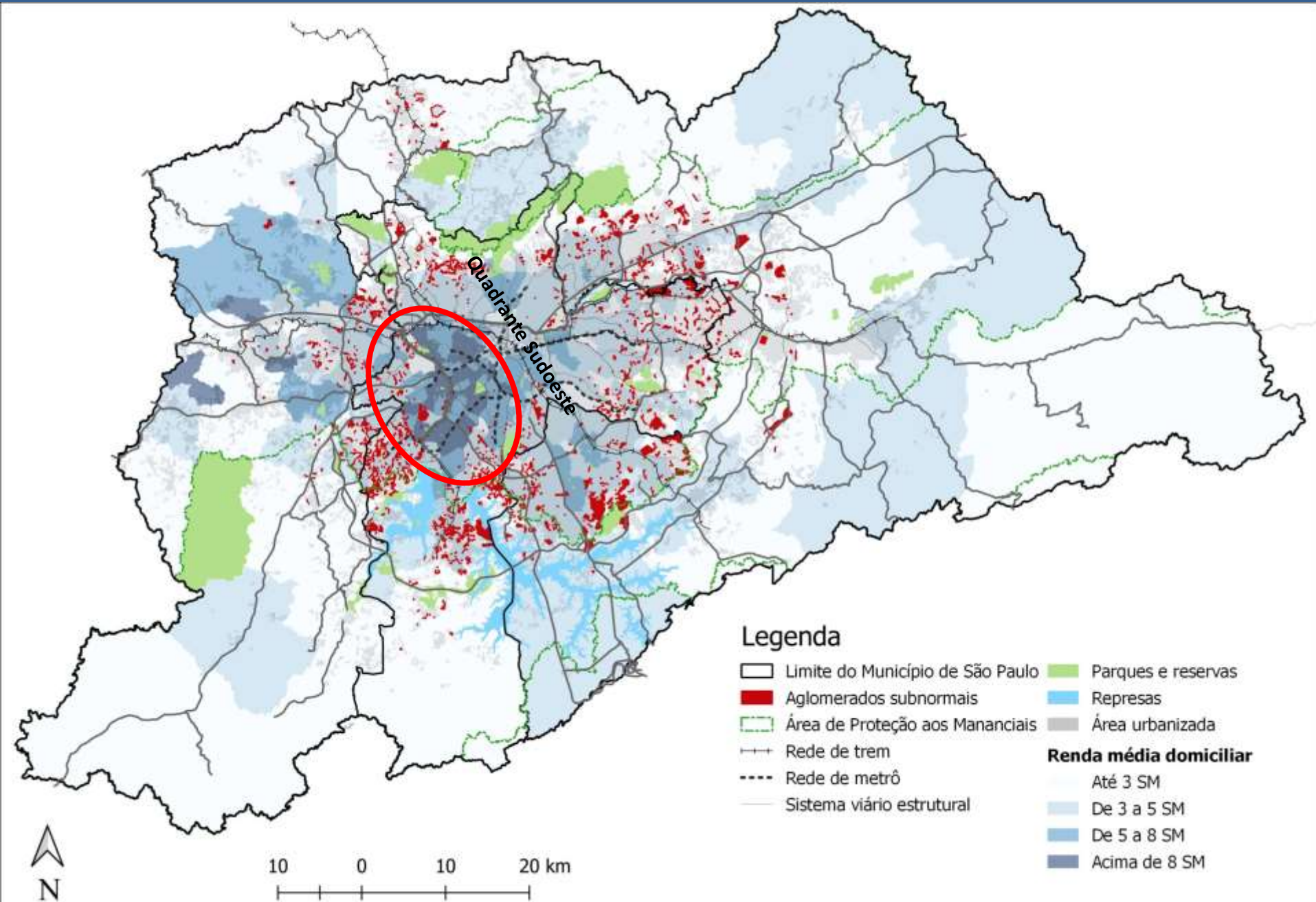
- **Periferia do capitalismo** → condições de acumulação do capital muito diferente em relação aos países centrais:
 - 1500-1822 – colônia portuguesa → restrição à indústria nacional
 - 1822-1930 – economia agroexportadora
 - 1930-1990 – desenvolvimentismo → industrialização periférica
 - 1900- – neoliberalismo financeiro e agroindústria
- **Resultado geral** → troca desigual → como boa parte do capital acumulado é expatriado, a base de acumulação de riqueza é pequena
- **Concentração dos recursos nas áreas e nos grupos sociais de interesse do capital.**
 - Desigualdade Regional

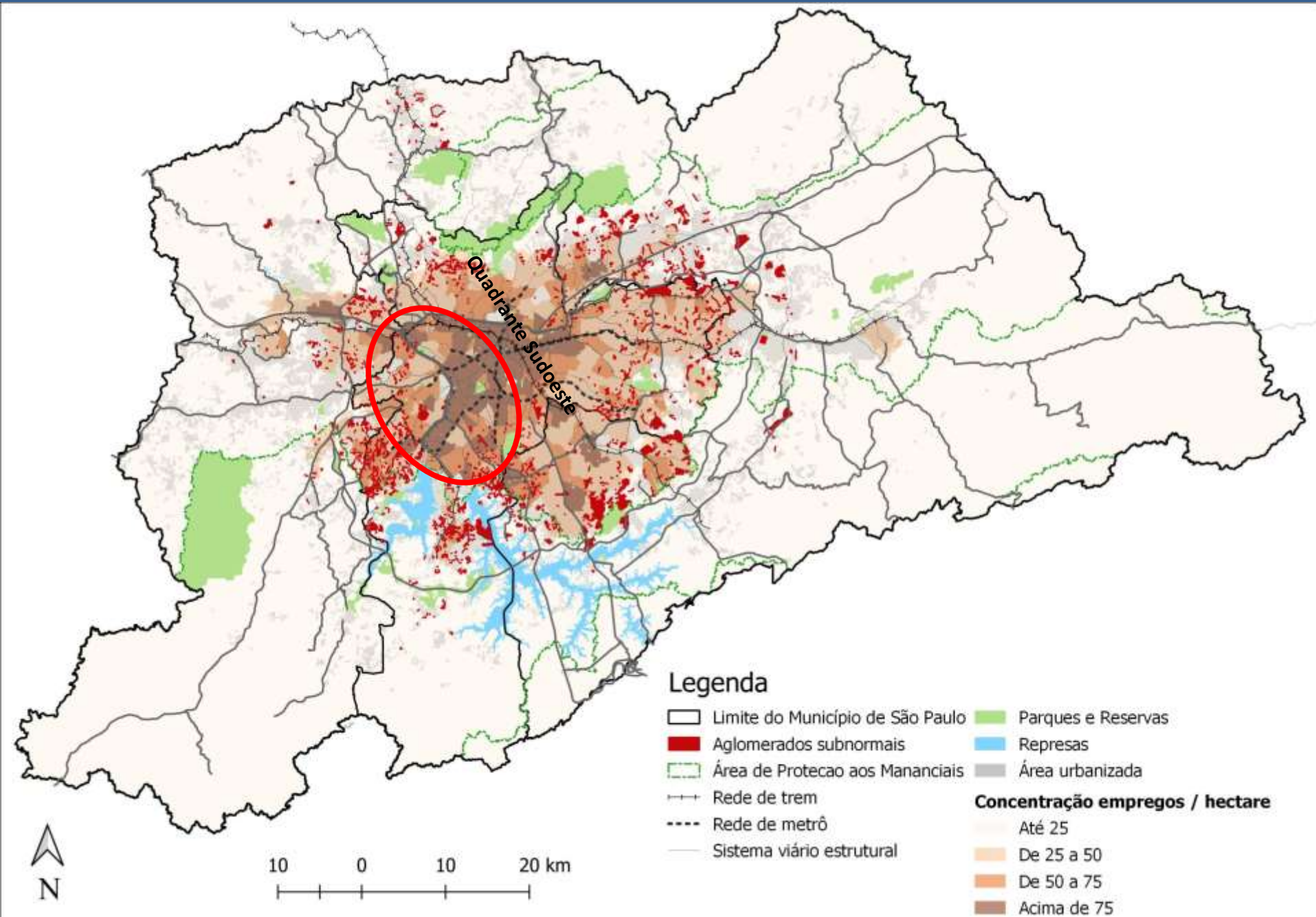


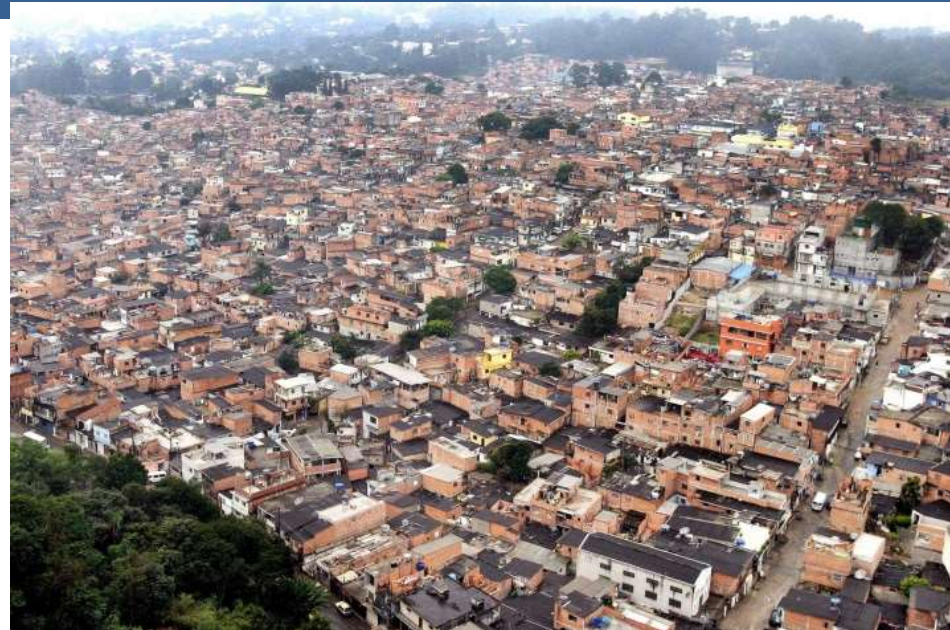


E no Brasil?

- **Periferia do capitalismo** → condições de acumulação do capital muito diferente em relação aos países centrais:
 - 1500-1822 – colônia portuguesa → restrição à indústria nacional
 - 1822-1930 – economia agroexportadora
 - 1930-1990 – desenvolvimentismo → industrialização periférica
 - 1900- – neoliberalismo financeiro e agroindústria
- **Resultado geral** → troca desigual → como boa parte do capital acumulado é expatriado, a base de acumulação de riqueza é pequena
- **Concentração dos recursos nas áreas e nos grupos sociais de interesse do capital.**
 - Desigualdade Regional
 - Segregação socioespacial intraurbana







- **Sociedade extremamente desigual** → Em 2011, os 10% mais ricos detinham 42% da renda nacional, enquanto que os 50% mais pobres ficavam com apenas 16%.
- Grande precariedade e informalidade urbana dos estratos de menor renda
- **Importação de ideias** → “as ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias” → “descolamento entre as matrizes que fundamentaram o planejamento e a legislação urbanos, no Brasil, e a realidade socioambiental de nossas cidades, em especial o crescimento da ocupação ilegal e das favelas” (Maricato, 2000, p. 121).
- Na maior parte do tempo planejamento não contribuiu para a redução das desigualdades sócio-territoriais, pelo contrário

A vila rural



A cidade industrial



A megalópolis terciária



1554-1850

1850-1930

1930-1950

1950-1970

1970-



A cidade do café



A metrópole industrial

Liberalismo
Economia agroexportadora

Neoliberalismo
Financeirizado

Planejamento Urbano em São Paulo

Urbanização não planejada



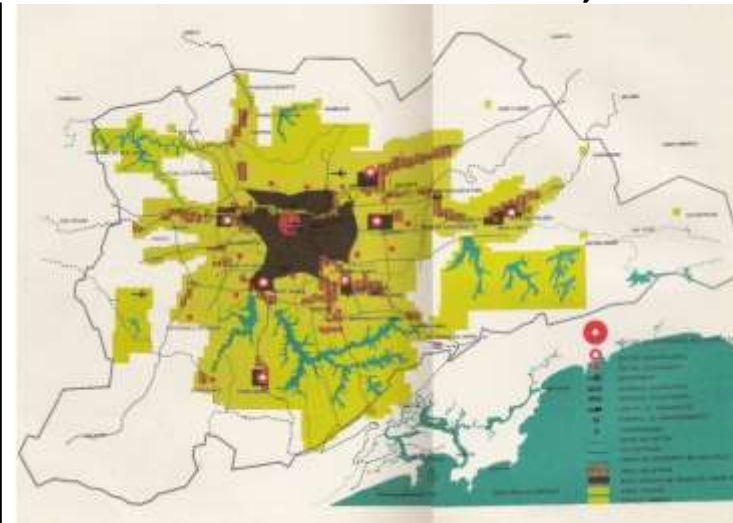
1554-1850

**Urbanismo rodoviaria
Plano de Avenidas, 1930**



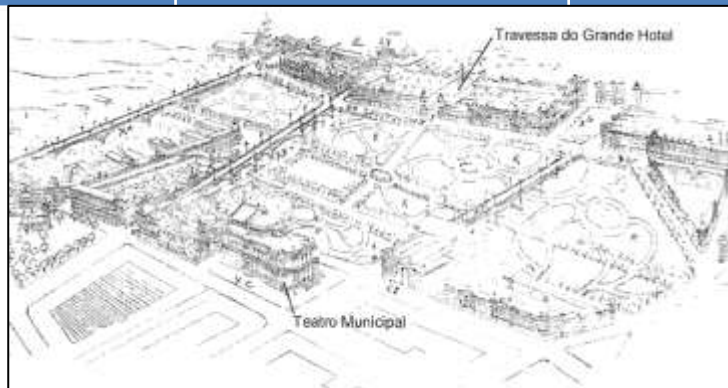
1930-1950

**Planejamento tecnicista
Plano Urbanístico Básico, 1969**



1950-1970

1970-



**Urbanismo Embelezador
Projeto do Parque do Anhangabau, 1911**

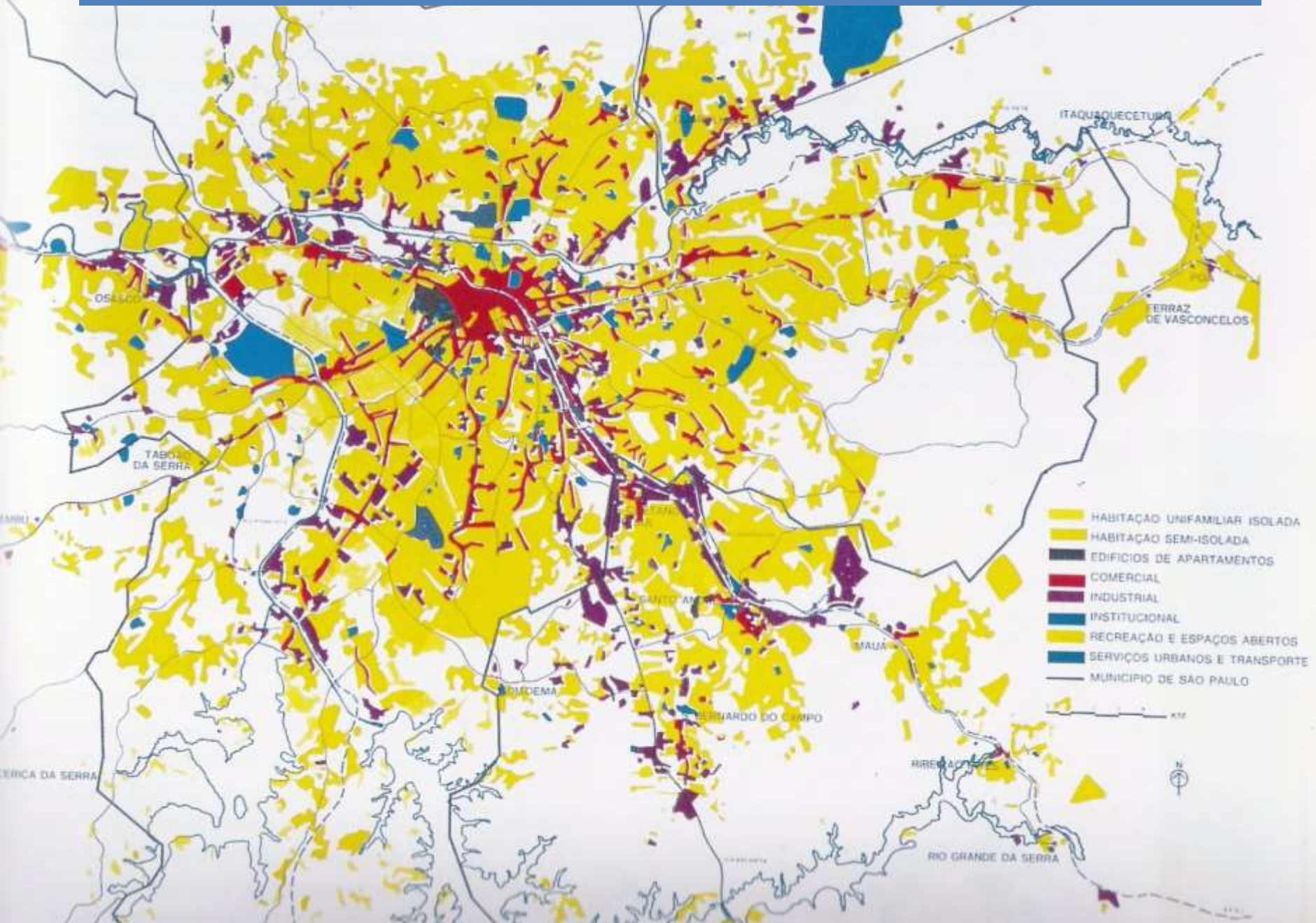


**Urbanismo rodoviaria
Programa de Melhoramentos, 1950**

Planejamento Urbano Tecnista (1960-1990)

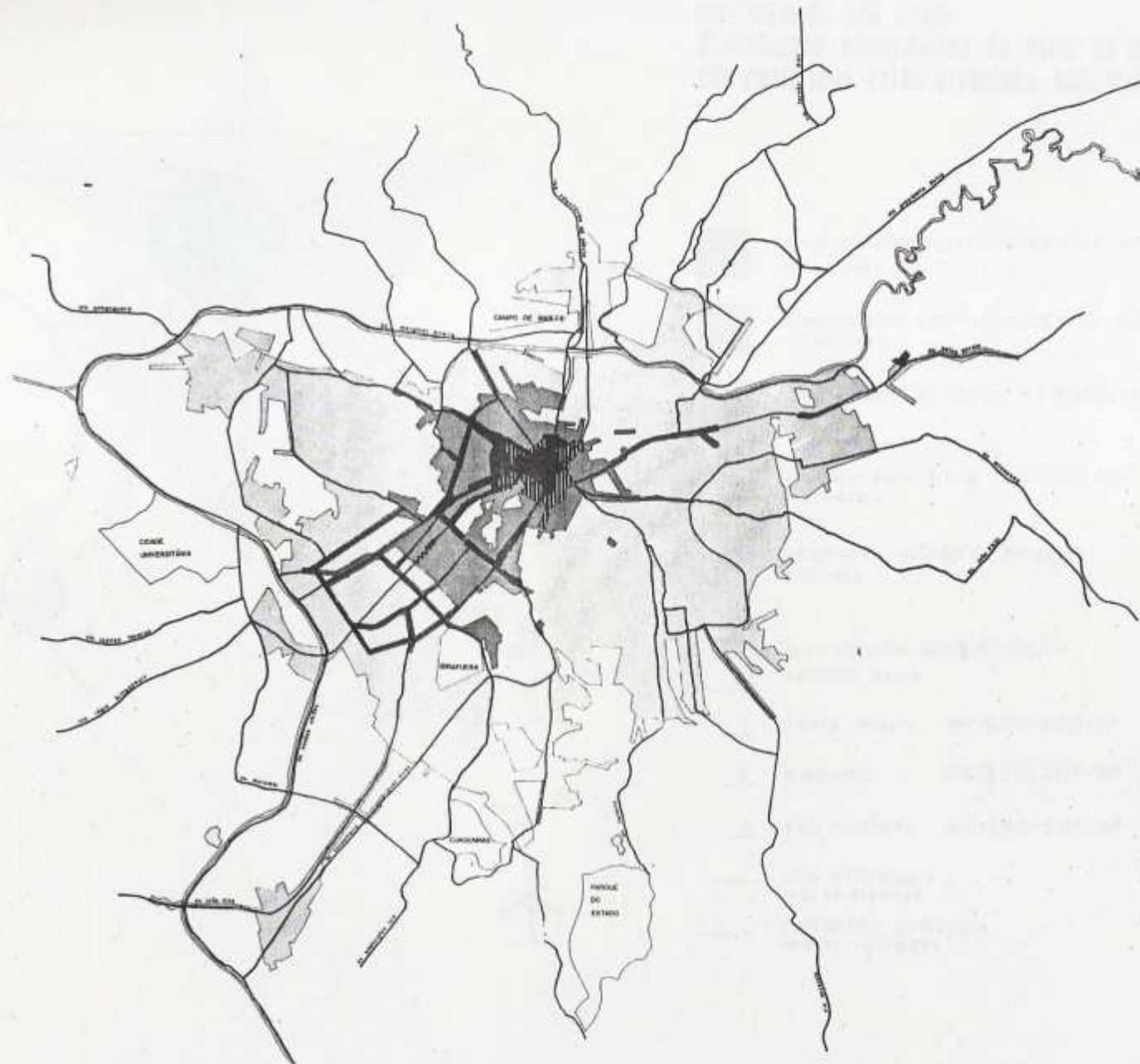
- Com o aumento da urbanização A discussão sobre os problemas urbanos ganha corpo → Seminário de Habitação e Reforma Urbana, 1963, Hotel Quitandinha, Petrópolis
- Golpe Militar põe fim às Reformas de Base
 - Criação do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), Banco Nacional de Habitação (BNH), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) em 1964
 - Decreto nº 59.917/1966 regulamentou o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU)
- A Prefeitura de São Paulo contrata o Consórcio internacional ASPLAN para desenvolver o Plano Urbanístico Básico em 1969
 - Grelha de vias expressas de 815 km
 - Rede de metrô de 450 km
- A partir dos estudos do PUB, a Prefeitura elaborou e aprovou:
 - O PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 1971
 - A Lei nº 7.805, de 1972, que dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (Lei de Zoneamento)

Plano Urbanístico Básico de São Paulo. ASPLAN; Daly; Montreal; Wilbur Smith, 1969



**prefeitura do município de são paulo
plano urbanístico básico**

valor médio dos terrenos da cidade
de são paulo
fundo padrão de 30m
average land value in the city of
são paulo
30m average depth



50 — 200 R Cr \$

200 — 400 R Cr \$

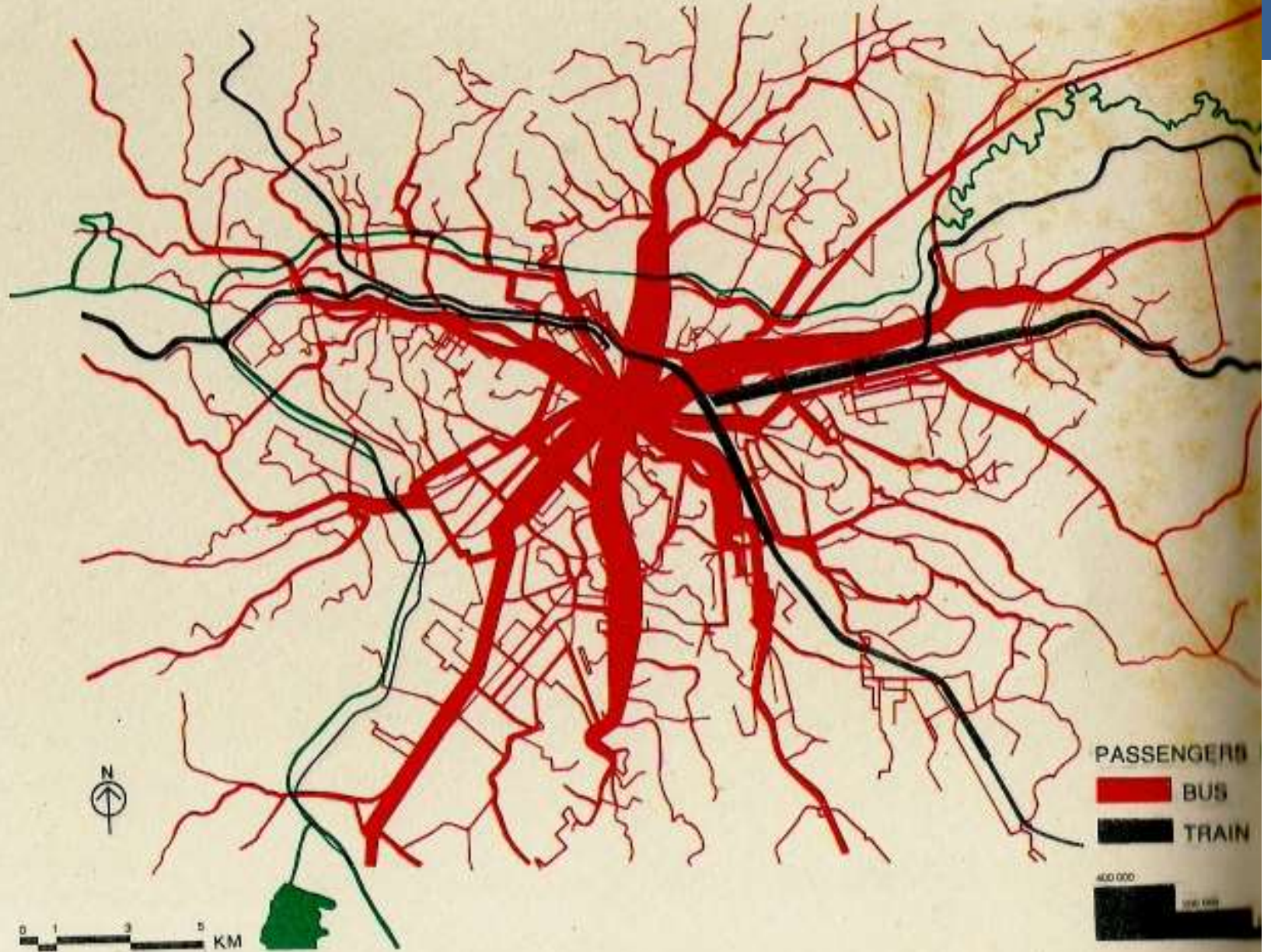
400 — 600 R Cr \$

600 — 800 R Cr \$

800 R Cr \$ —

escala 1:50,000 0 10 20 30 km





DAILY VOLUME OF PASSENGERS BY BUS AND TRAIN — 1967

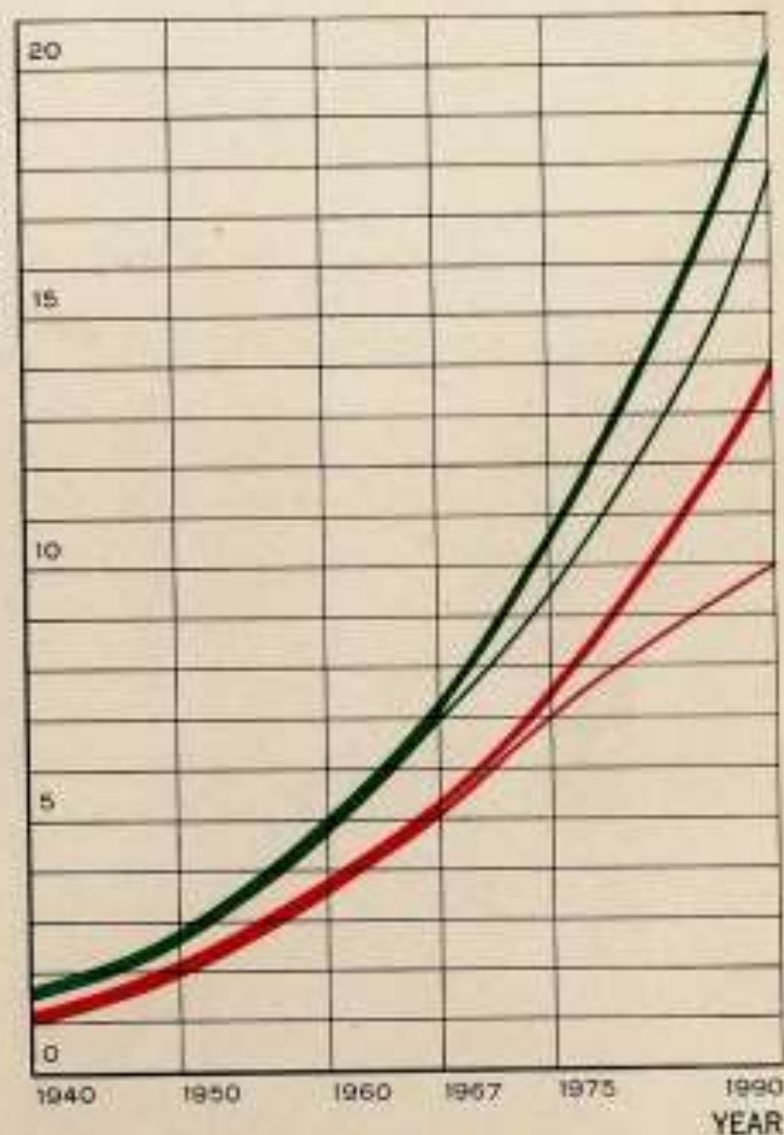
Estimated Population Growth

(in thousands)

	Municipality of São Paulo		Greater São Paulo	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
1960	3,710	3,710	4,792	4,792
1967	5,253	5,253	7,070	7,070
1968	5,511	5,511	7,456	7,456
1975	7,088	7,613	9,800	10,500
1990	10,244	13,200	18,000	20,000

Source: Basic Urban Plan

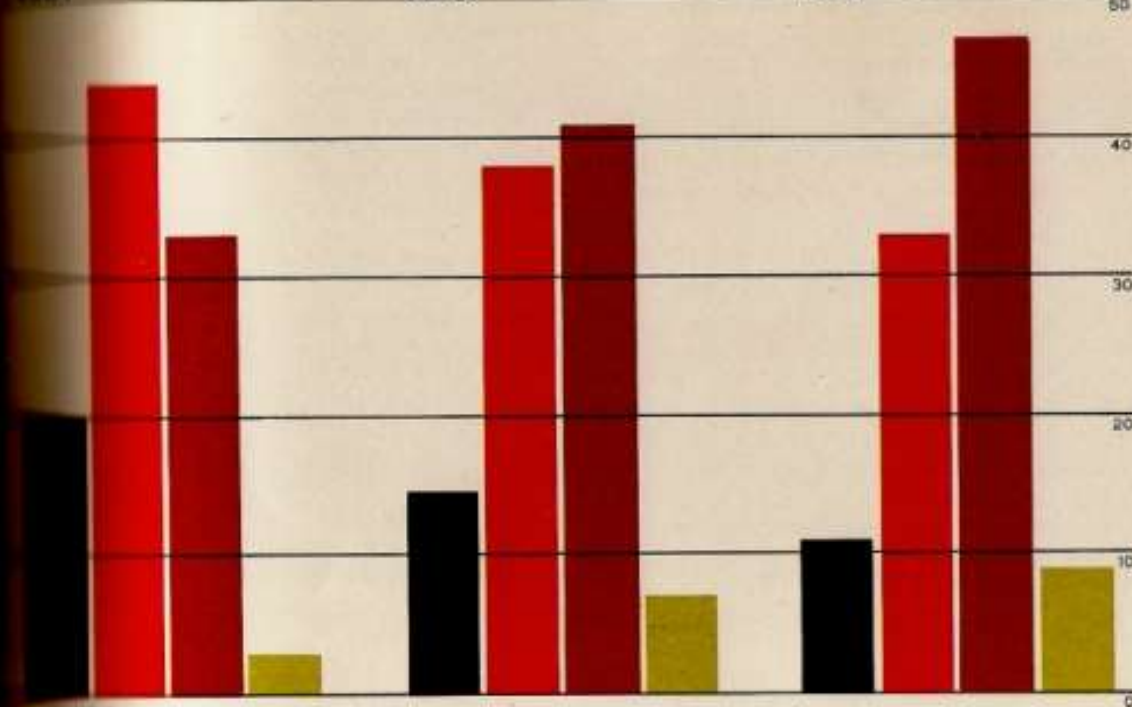
MILLIONS OF PERSONS



— MUNICIPALITY OF SÃO PAULO
— GREATER SÃO PAULO
--- ESTIMATED MINIMUM
--- ESTIMATED MAXIMUM

PROJECTED POPULATION

1975 1990



IN R\$
UP TO 200
200-500
500-1,500
OVER 1,500

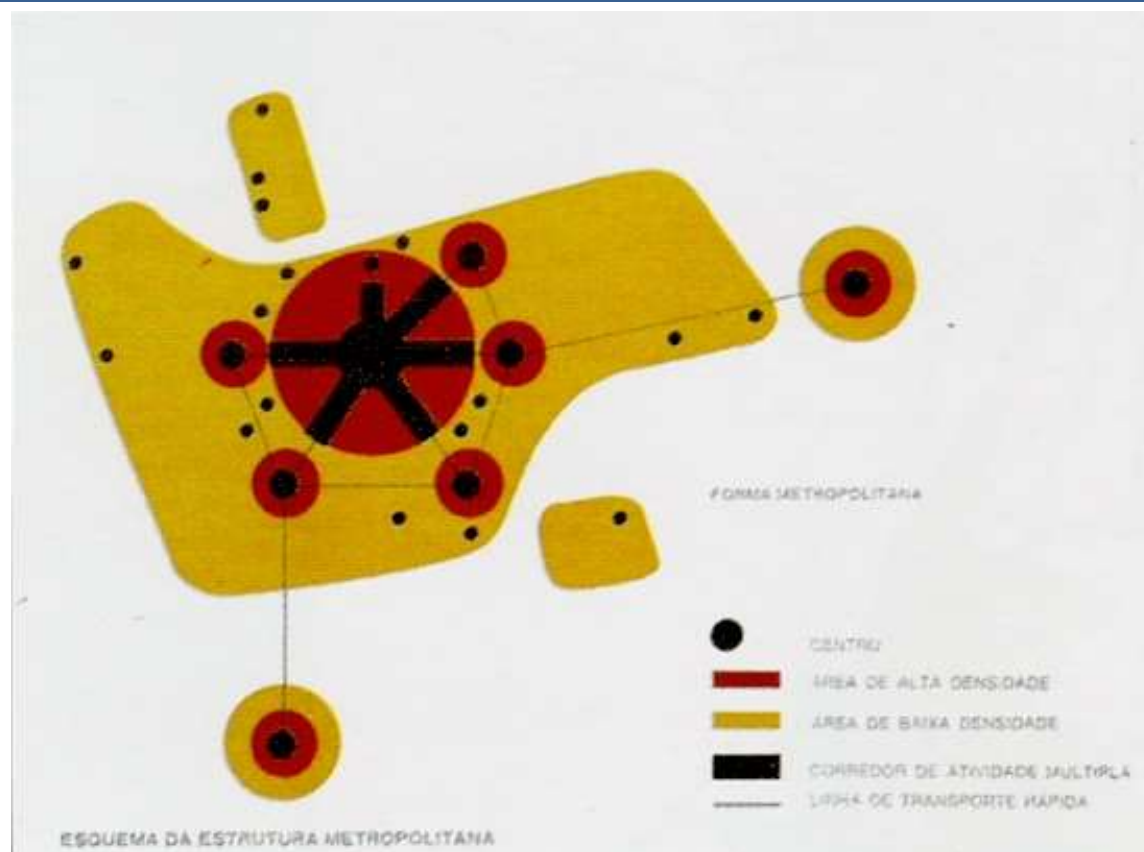
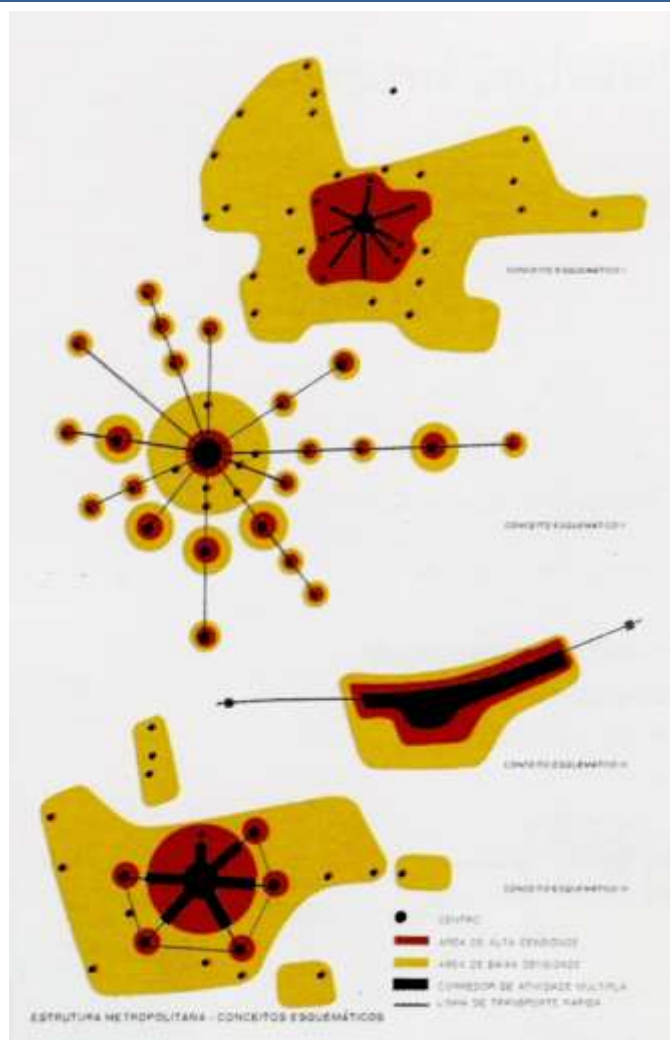
ESTIMATED DISTRIBUTION OF HOUSEHOLDS BY INCOME GROUP

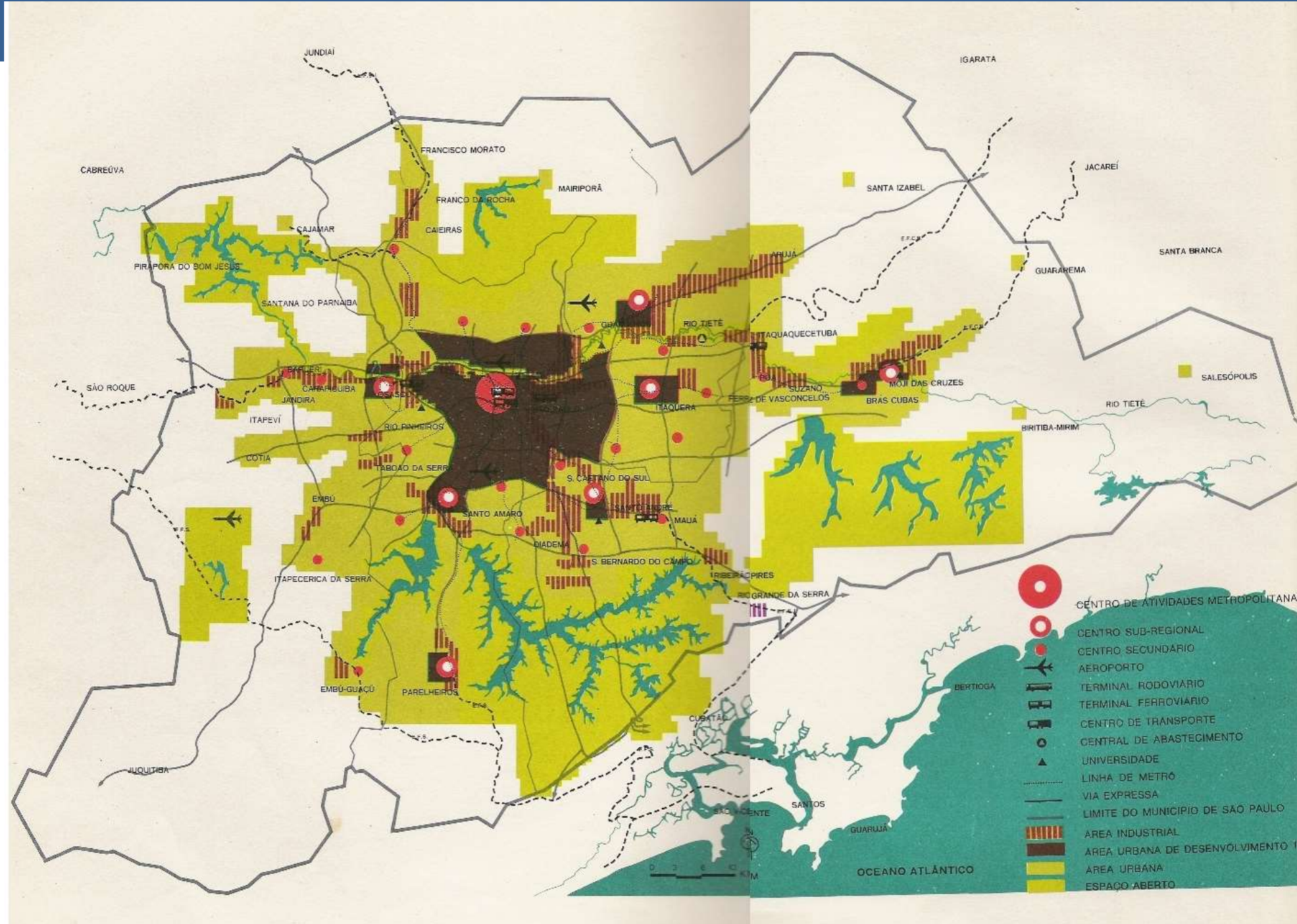
Composition of Regional Domestic Income, 1959

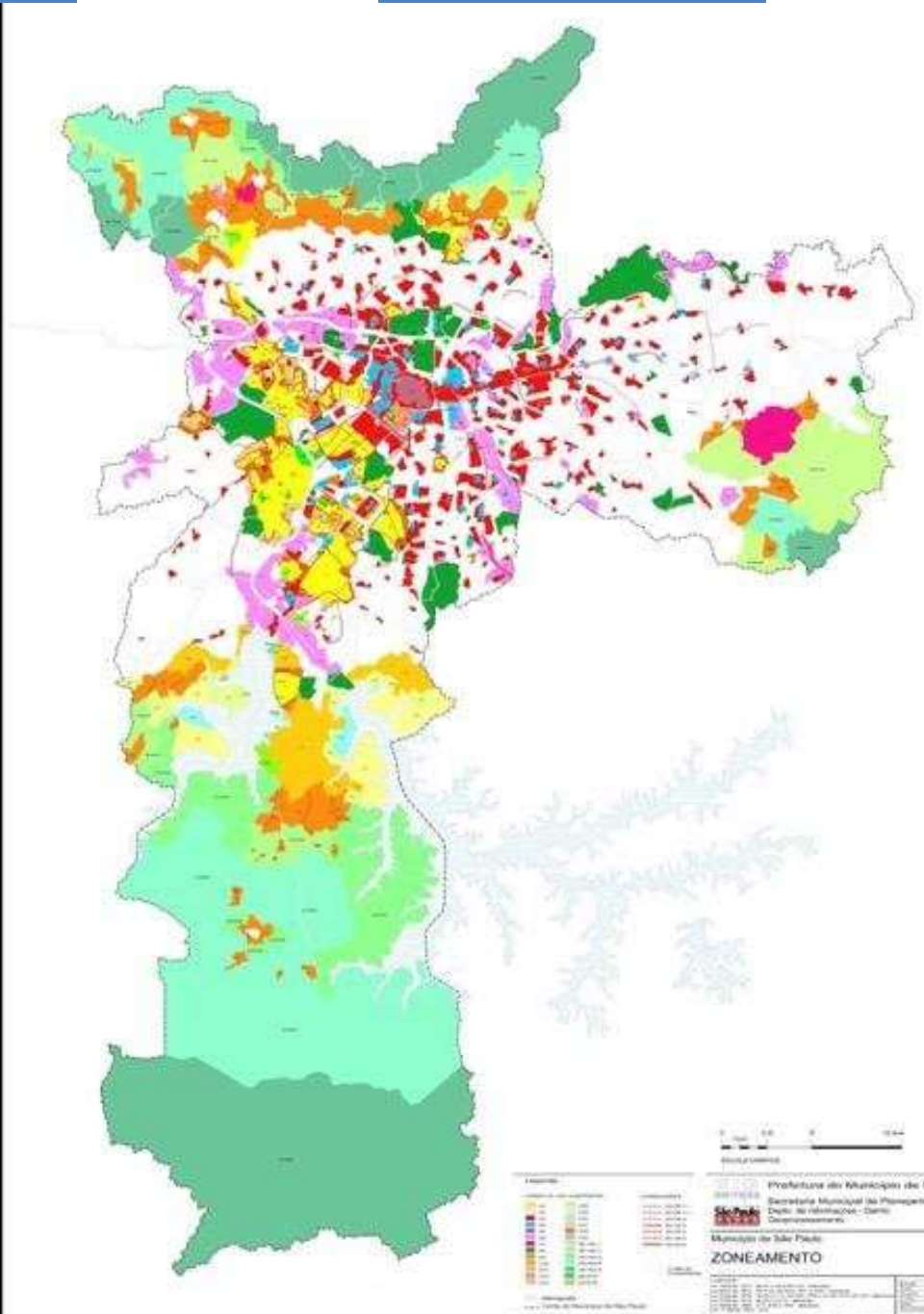
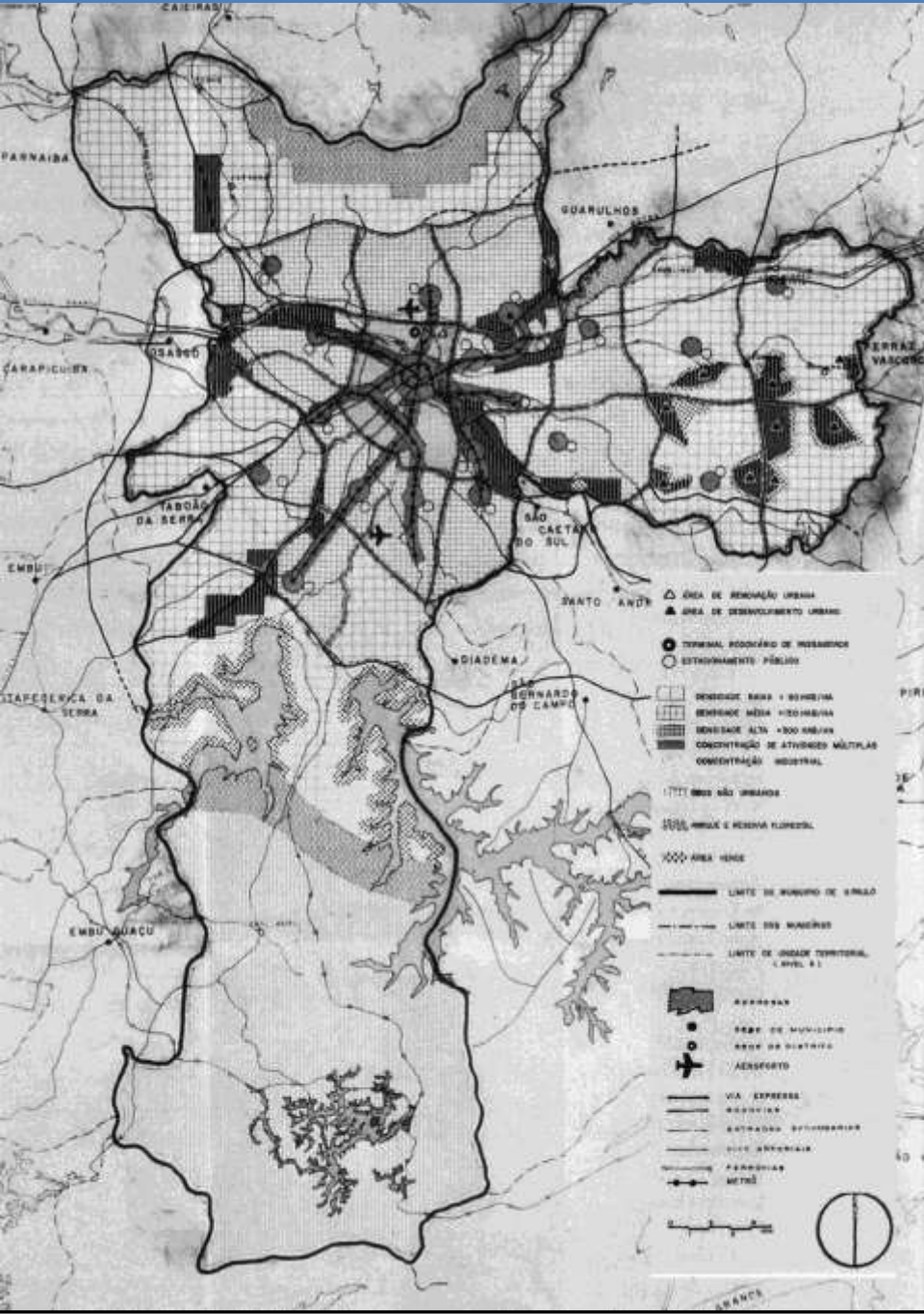
In percentages

Geographic area	Agriculture and mining	Industry and manufacturing	Commerce and services	Total
Municipality of São Paulo	0.3	43.8	55.9	100.0
Greater São Paulo	1.3	48.8	49.9	100.0
São Paulo State	23.4	33.3	43.3	100.0
Brazil	27.1	25.3	47.6	100.0

Source: Getúlio Vargas Foundation study



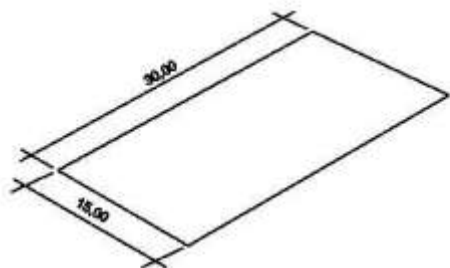




- O zoneamento foi definido pela primeira vez para toda a área do município na promulgação da Lei nº 7.805/1972 definindo oito zonas de uso:
 - Z1 - Uso estritamente residencial, com baixa densidade populacional;
 - Z2 - Uso predominantemente residencial, com baixa densidade demográfica;
 - Z3 - Uso predominantemente residencial, de média densidade demográfica;
 - Z4 - Uso misto, com média densidade demográfica;
 - Z5 - Uso misto, com alta densidade demográfica;
 - Z6 - Uso predominantemente industrial;
 - Z7 - Uso estritamente industrial;
 - Z8 - Usos especiais.
- Controle de uso por zona, divididos em: residencial, comercial, serviços, institucional, industrial e por tipo: locais, diversificados e especiais
- Controle da ocupação do lote pelo coeficiente de aproveitamento (de 1 a 4 vezes a área do terreno), taxa de ocupação máxima (de 50 a 80% do terreno), recuos (frente, fundo e lateral) e dimensão mínima dos lotes

Área

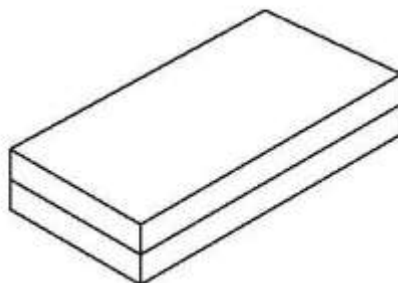
$$15 \times 30 = 450 \text{ m}^2$$



$$CA = 2$$

$$AC = 2 \times 450 = 900 \text{ m}^2$$

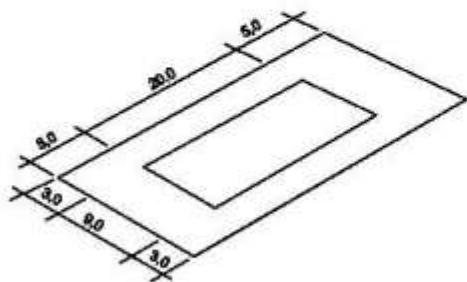
$$TO = 100\%$$



Recuos

$$AP = 9 \times 20 = 180 \text{ m}^2$$

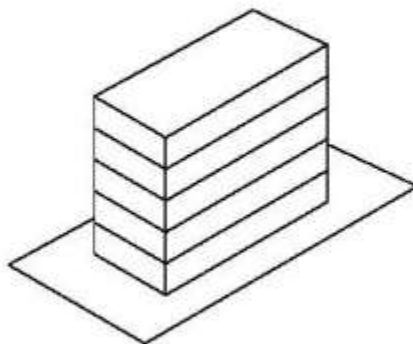
$$TO = 180/450 = 40\%$$



$$CA = 2$$

$$AC = 2 \times 450 = 900 \text{ m}^2$$

$$5 \text{ pavimentos de } 180 \text{ m}^2$$

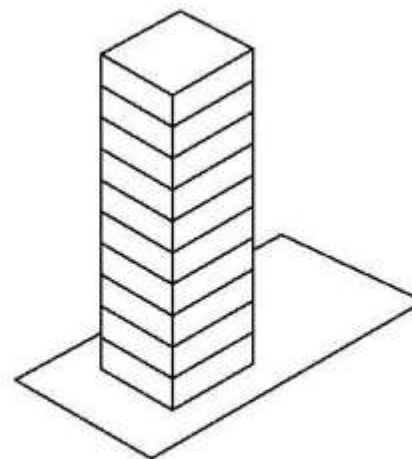


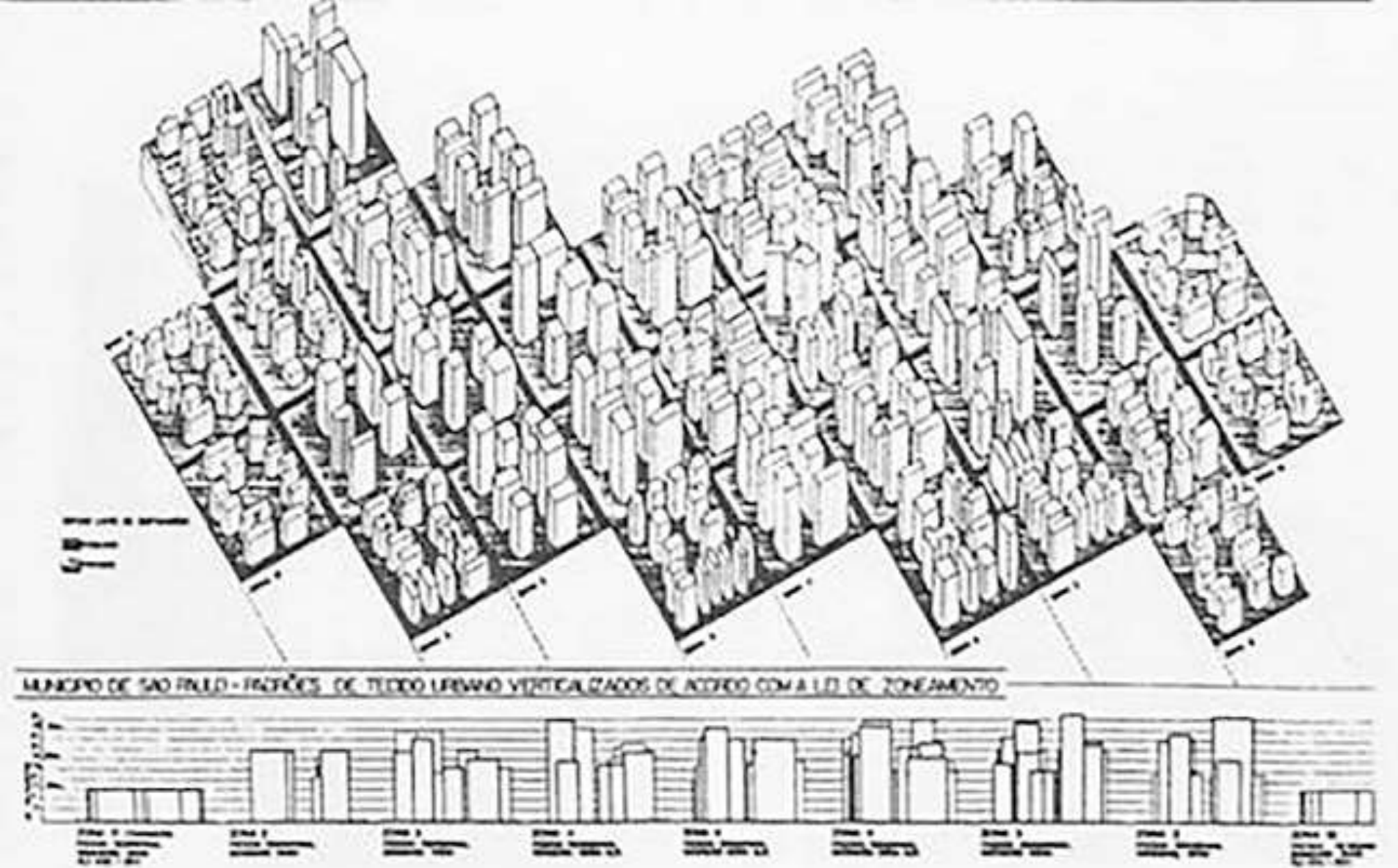
$$CA = 2$$

$$AC = 2 \times 450 = 900 \text{ m}^2$$

$$10 \text{ pavimentos de } 90 \text{ m}^2$$

$$TO = 90/450 = 20\%$$





Verticalização na cidade de São Paulo, Sílvio Macedo, 1991.



Contexto Atual

- Com a redemocratização a questão urbana volta a ter destaque → o Movimento Nacional pela Reforma Urbana consegue aplacar uma Emenda Constitucional exigindo que os municípios definam os parâmetros e o cumprimento da função social da propriedade urbana.
- A Constituição Federal de 1988 no Capítulo da Política Urbana institui que:
 - Os municípios devem regulamentar a Função Social da Propriedade e da Cidade
 - I. Parcelamento ou edificação compulsórios;
 - II. Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
 - III. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública
 - Que o Plano Diretor é o principal instrumento da Política de Desenvolvimento Urbano, sendo obrigatório para cidades com mais de 20.000 hab.
- A Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) regulamentou o capítulo da política urbana, instituindo novos instrumentos urbanísticos
 - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)
 - Operações Urbanas Consorciadas (OUC)
 - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

- Décadas Perdidas (1980 e 1990) → acirramento da crise econômica → aumento da pobreza e adoção do discurso neoliberal
- Desindustrialização, com o aumento do setor terciário, que absorve tanto a mão de obra formal como a informal
- Aumento da precariedade urbana – ocupação dos mananciais e proliferação das favelas → população favelada cresceu de 2% em 1975 para 16% da população em 2020
- Dos 3,6 milhões de domicílios (São Paulo, 2016):
 - 12,5% em favelas
 - 10,7% em loteamentos irregulares
 - 2,2% em cortiços

- Anos 1980 – Discussão de instrumentos urbanísticos inovadores
 - Zonas de Administração Concertada → Operações Urbanas Consorciadas (OUC)
 - Teto Legal de Densidade → Solo Criado → Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
 - Urbanização compulsória → Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)
 - Transferência do Potencial Construtivo → Transferência do Direito de Construir (TDC)
 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)
- Anos 1990-2020 – Reconhecimento da cidade informal x Planejamento Neoliberal
 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)
 - Operações Urbanas Consorciadas (OUC)
- Ano 2014 – Plano x Projeto

Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo 2014

- O principal objetivo do plano é enfrentar as desigualdades socioterritoriais, promovendo uma cidade mais justa e sustentável a partir das seguintes metas:
 - Conter o processo de expansão urbana, preservando o cinturão verde;
 - Socializar os ganhos da produção da cidade;
 - Estimular o desenvolvimento urbano em áreas subutilizadas com infraestruturas, equilibrando a relação entre o emprego local e a habitação;
 - Ampliar o transporte público e os modos não motorizados, reduzindo o uso do automóvel;
 - Fornecer terra para atender o déficit de habitação social;
 - Reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir o acesso a equipamentos sociais, infraestrutura e serviços urbanos.

- Macrozoneamento e macroáreas
 - Macrozona Urbana
 - Macrozona Rural

Crescimento Metropolitano

REORGANIZAR AS DINÂMICAS METROPOLITANAS

Para melhorar a distribuição da oferta de trabalho e moradia pelo território e articular os polos de emprego localizados nos diversos municípios que compõem a Região Metropolitana de São Paulo, o Plano Diretor reconhece como estratégico o território que conecta essas centralidades, definindo a Macroárea de Estruturação Metropolitana. Nessas áreas, justamente onde se localizam os sistemas de infraestruturas que permitem o deslocamento de pessoas e produtos, como ferrovias, avenidas estruturais e rodovias – e também os rios – o Plano Diretor propõe que sejam implementados Projetos de Intervenção Urbana para promover as transformações urbanas necessárias e reorganizar as dinâmicas metropolitanas.

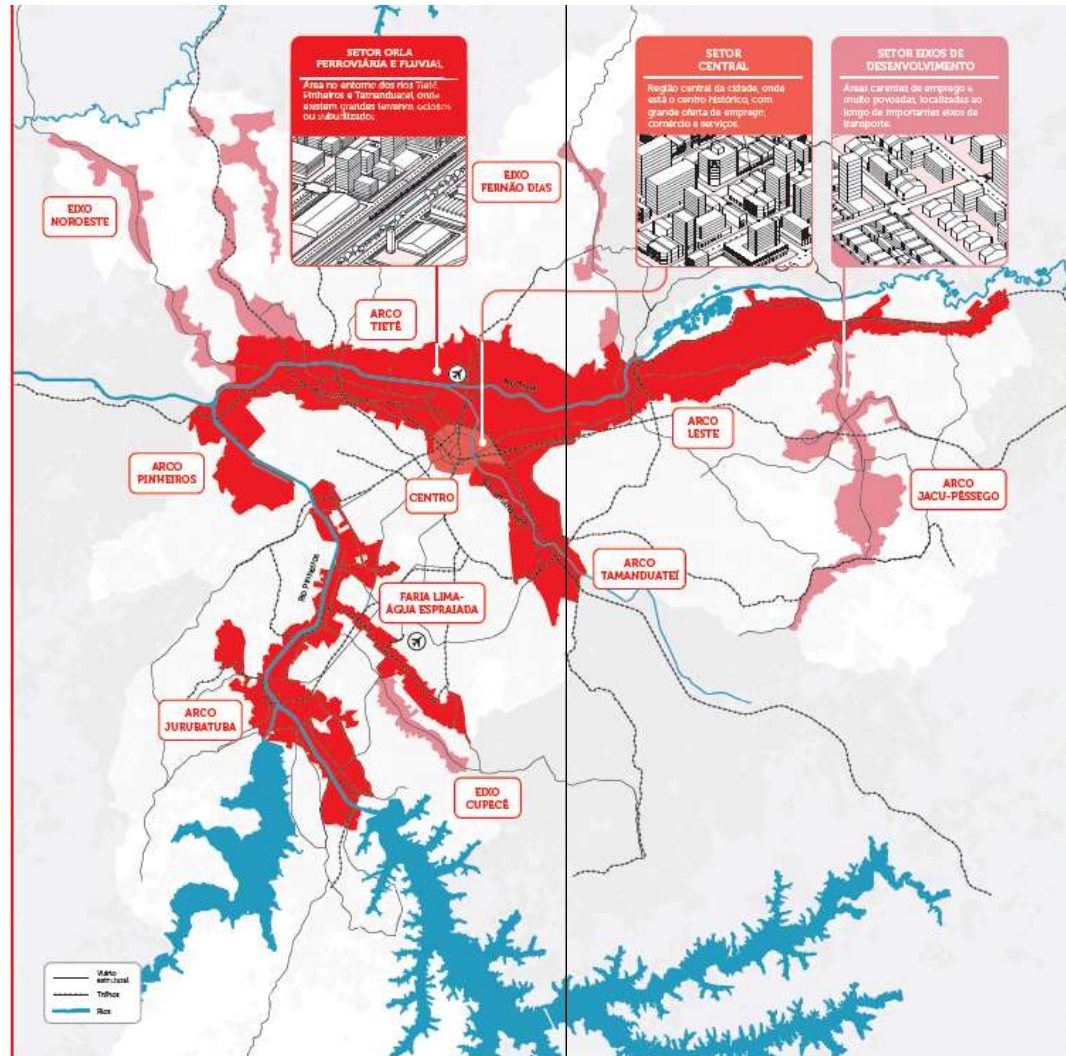
ARTICULAR OS MUNICÍPIOS DA METRÓPOLE COM ARCOS, TERRITÓRIOS ESTRATÉGICOS PARA REEQUILIBRAR AS DINÂMICAS

MELHORAR A QUALIDADE DE VIDA COM PROJETOS URBANOS

INDICAR ESTRATÉGIAS PARA ENFRENTAR ÁREAS SUBUTILIZADAS

DEFINIR INCENTIVOS URBANÍSTICOS E FISCAIS PARA LEVAR EMPREGO AOS PERÍMETROS DE INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

ESSE É O NOSSO PLANO



GRANDES TRANSFORMAÇÕES DEVERÃO SER ORIENTADAS POR PROJETOS

Na Macroárea de Estruturação Metropolitana, melhorias urbanísticas poderão ser realizadas por meio de Operações Urbanas Consorciadas (OUC), Áreas de Intervenção Urbana (AIU), Concessões Urbanísticas e Áreas de Estruturação Local (AEL) de modo participativo, com objetivo de qualificar determinadas áreas da cidade. Para isso, deverá ser elaborada um Projeto de Intervenção Urbana (PIU), com propostas:

- URBANÍSTICAS**
 - Elaboração de Projeto de Intervenção Urbana (PIU) com etapas e fases
 - Definição de parâmetros de uso e ocupação do solo (quando aplicáveis)
- SOCIAIS**
 - Atendimento das necessidades habitacionais
 - Instalação de Equipamentos Urbanos e Sociais
- AMBIENTAIS**
 - Soluções para áreas de risco e com solos contaminados
 - Intervenções para melhorar as condições ambientais e paisagísticas
- ECONÔMICO-FINANCEIRAS**
 - Estudo de viabilidade econômica das intervenções urbanas
 - Estratégias de financiamento
- GESTÃO PARTICIPATIVA**
 - Mecanismos de participação e controle social
 - Instrumentos para monitoramento e avaliação das ações

PRAZOS

Deverão ser encaminhados projetos de lei para implementar Projetos de Intervenção Urbana (PIU) nas seguintes regiões da cidade até:

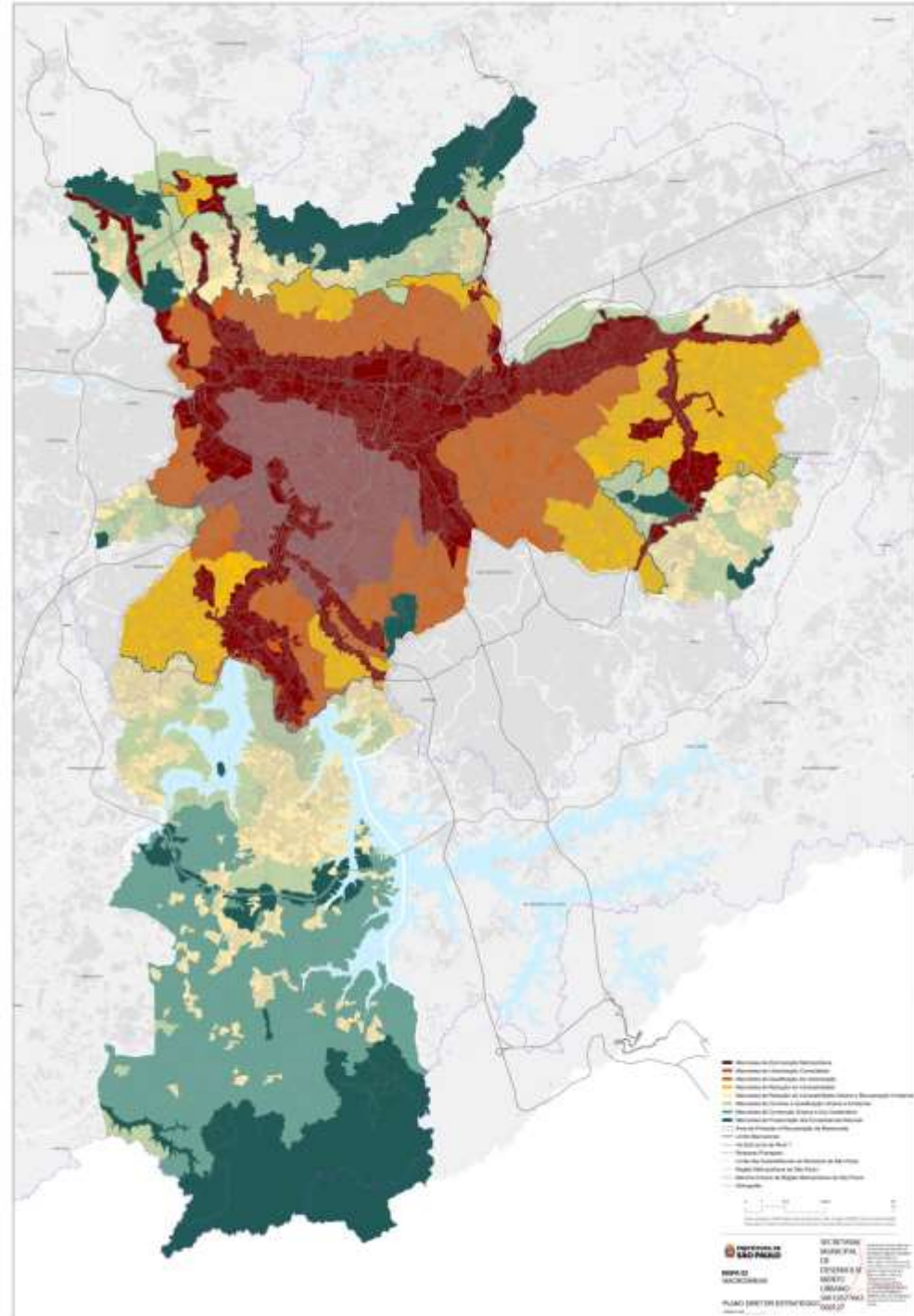
2015	ARCO TAMANDUAÉ	2016	ARCO TIETÊ
2017	ARCO JURUBATUBA	2018	ARCO PINHEIROS

GERAÇÃO DE EMPREGOS PRÓXIMOS À MORADIA

Para ampliar a oferta de empregos nos perímetros JACU-PESSEGO e CUPECÊ, foram definidos incentivos para instalação de usos não residenciais:

- Coefficiente de Aproveitamento Máximo = 4
- Isonomia de cobrança de Outorga Onerosa

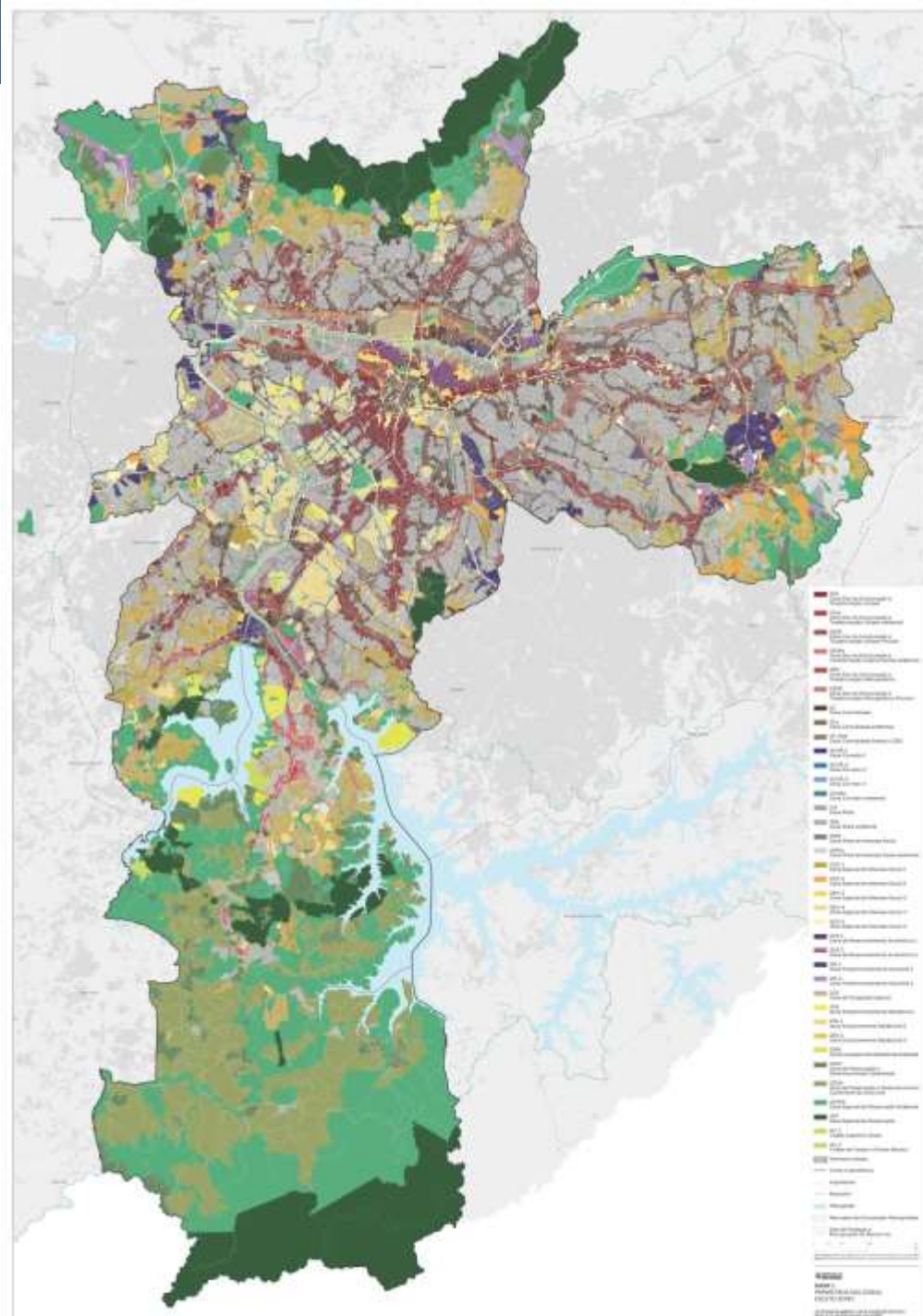
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Macroárea de Urbanização Consolidada
- Macroárea de Qualificação da Urbanização
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade
- Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental
- Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
- Macroárea de Contenção Urbana e Uso Sustentável
- Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Limite Macrozonas
- Via Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite das Subprefeituras do Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Hidrografia



- Macrozoneamento e macroáreas
 - Macrozona Urbana
 - Macrozona Rural
- Zoneamento e zoneamento especial
 - ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
 - ZPI – Zona Predominantemente Residencial
 - ZER – Zona Estritamente Residencial
 - ZEIS – Zona Especial de Interesse Social
 - ZEPEC – Zona Especial de Preservação Cultural
 - ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental

ZEU
 Zona Eixo de Estruturação e
 Transformação Urbana
ZEUA
 Zona Eixo de Estruturação e
 Transformação Urbana ambiental
ZEUP
 Zona Eixo de Estruturação e
 Transformação Urbana Previsto
ZEUPa
 Zona Eixo de Estruturação e
 Transformação Urbana Previsto ambiental
ZEM
 Zona Eixo de Estruturação e
 Transformação Metropolitana
ZEMP
 Zona Eixo de Estruturação e
 Transformação Metropolitana Previsto
ZC
 Zona Centralidade
ZCa
 Zona Centralidade ambiental
ZC-ZEIS
 Zona Centralidade linder a ZEIS
ZCOR-1
 Zona Corredor 1
ZCOR-2
 Zona Corredor 2
ZCOR-3
 Zona Corredor 3
ZCORa
 Zona Corredor ambiental
ZM
 Zona Mista
ZMa
 Zona Mista ambiental
ZMIS
 Zona Mista de Interesse Social
ZMISa
 Zona Mista de Interesse Social ambiental
ZEIS-1
 Zona Especial de Interesse Social 1
ZEIS-2
 Zona Especial de Interesse Social 2
ZEIS-3
 Zona Especial de Interesse Social 3
ZEIS-4
 Zona Especial de Interesse Social 4
ZEIS-5
 Zona Especial de Interesse Social 5

ZDE-1
 Zona de Desenvolvimento Econômico 1
ZDE-2
 Zona de Desenvolvimento Econômico 2
ZPI-1
 Zona Predominantemente Industrial 1
ZPI-2
 Zona Predominantemente Industrial 2
ZOE
 Zona de Ocupação Especial
ZPR
 Zona Predominantemente Residencial
ZER-1
 Zona Exclusivamente Residencial 1
ZER-2
 Zona Exclusivamente Residencial 2
ZERa
 Zona Exclusivamente Residencial ambiental
ZPDS
 Zona de Preservação e
 Desenvolvimento Sustentável
ZPDSr
 Zona de Preservação e Desenvolvimento
 Sustentável da zona rural
ZEPAM
 Zona Especial de Preservação Ambiental
ZEP
 Zona Especial de Preservação
AC-1
 Clubes Esportivo Social
AC-2
 Clubes de Campo e Clubes Náutico
Perímetro Vetado
 Limite subprefeitura
 Logradouro
 Rodovial
 Hidrografia
 Macroárea de Estruturação Metropolitana
 Área de Proteção e
 Recuperação de Mananciais



Adoção dos princípios do DOT (Desenvolvimento Orientado pelo Transporte)

ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO

Para reduzir a necessidade de grandes deslocamentos diários e aproximar emprego e moradia, o Plano Diretor organiza a ocupação da cidade através dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, otimizando o aproveitamento do solo nas áreas próximas à rede de transporte coletivo de média e alta capacidade (metrô, trem, corredores de ônibus). Instrumentos foram criados para vincular o adensamento habitacional e construtivo ao longo destes eixos à qualificação e ampliação dos espaços públicos e da oferta de serviços e equipamentos urbanos e sociais, de modo a fazer de São Paulo uma cidade mais humana.



PROMOVER ADENSAMENTO HABITACIONAL E DE ATIVIDADES URBANAS AO LONGO DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO



QUALIFICAR CENTRALIDADES EXISTENTES E ESTIMULAR A CRIAÇÃO DE NOVAS CENTRALIDADES



AMPLIAR A OFERTA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS NAS PROXIMIDADES DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO

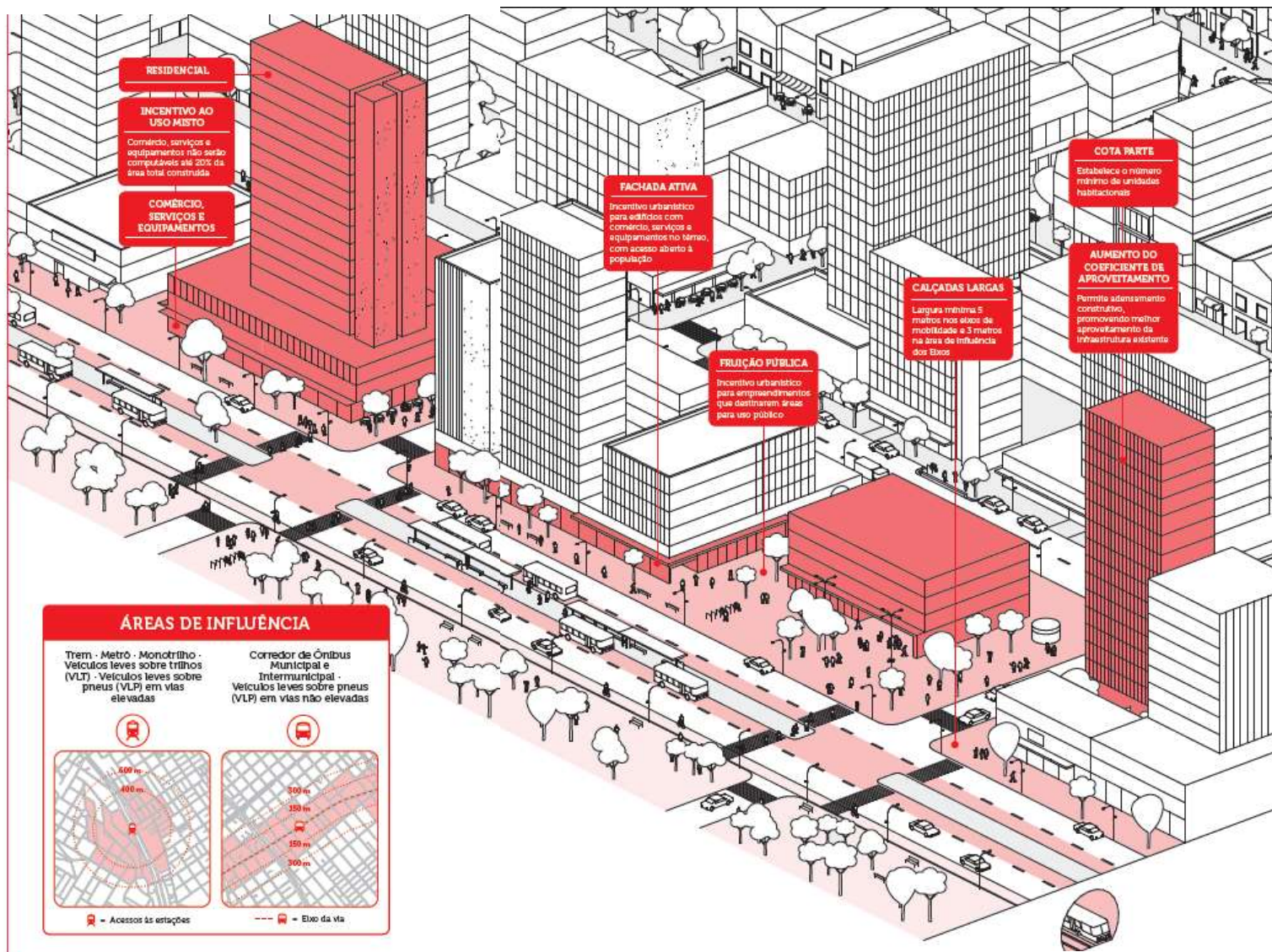


QUALIFICAR A VIDA URBANA COM AMPLIAÇÃO DAS CALÇADAS E ESTÍMULO AO COMÉRCIO, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS VOLTADOS PARA A RUA



DESESTIMULAR VAGAS DE GARAGEM MAIS QUE 1 VAGA DE GARAGEM POR UNIDADE HABITACIONAL E 1 VAGA PARA 70M² DE USOS NÃO RESIDENCIAIS SERÃO CONSIDERADAS COMPUTÁVEIS

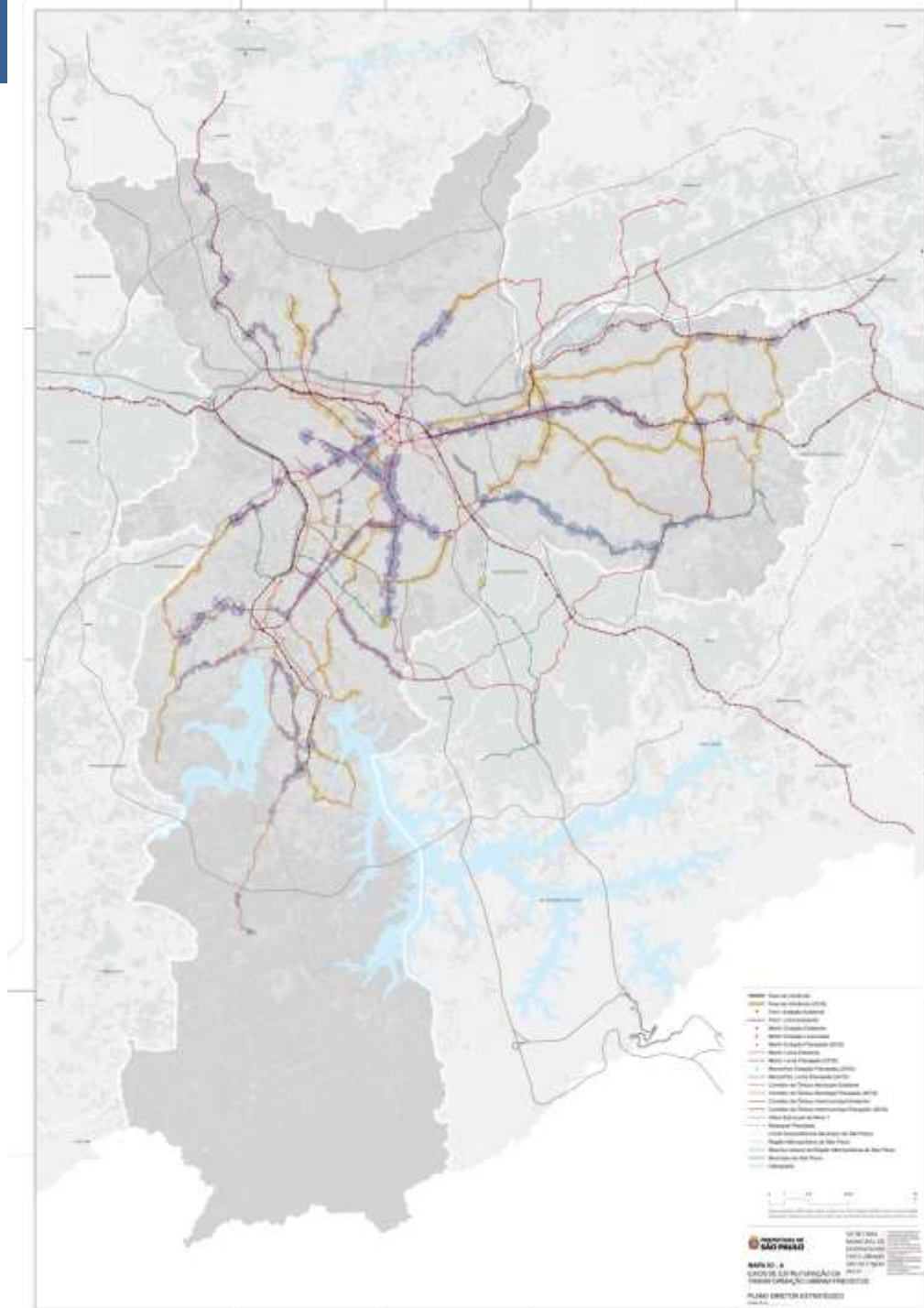
ESSE É O NOSSO PLANO



- Área de Influência
- Área de Influência (2016)
- Trem: Estação Existente
- Trem: Linha Existente
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Estação Licenciada
- Metrô: Estação Planejada (2016)
- Metrô: Linha Existente
- Metrô: Linha Planejada (2016)
- Monotrilho: Estação Planejada (2016)
- Monotrilho: Linha Planejada (2016)
- Corredor de Ônibus Municipal Existente
- Corredor de Ônibus Municipal Planejado (2016)
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Existente
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Planejado (2016)
- Viário Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite Subprefeituras Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Município de São Paulo
- Hidrografia



Base cartográfica: PMSP, Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



ASSEGURAR O DIREITO À MORADIA DIGNA PARA QUEM PRECISA

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, com foco no atendimento à população com renda familiar de até 3 salários mínimos. Além de definir fonte mínima e permanente de recursos para investimento em Habitação de Interesse Social, o Plano Diretor também criou a Cota de Solidariedade, mecanismo de contrapartida à construção de grandes empreendimentos que define a destinação do correspondente a 10% de sua área para promoção de moradia social, com objetivo de construir uma cidade mais equilibrada e plural.



IMPLEMENTAR A POLÍTICA HABITACIONAL



REDUZIR O DÉFICIT HABITACIONAL COM A DUPLICAÇÃO DA ÁREA DEMARCADA COMO ZEIS PARA PRODUÇÃO DE MORADIA POPULAR



PRIORIZAR A POPULAÇÃO COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS



PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS



GARANTIR FONTES DE RECURSOS PERMANENTES

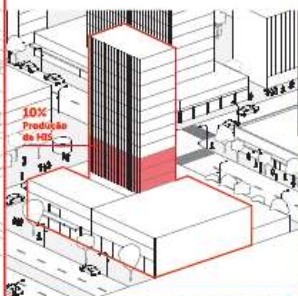


DEFINIR DIRETRIZES PARA O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - PMH

ESSE É O NOSSO PLANO

COTA DE SOLIDARIEDADE

- Todo empreendimento maior que 20.000m² 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



ZEIS 1



Áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares, habitadas predominantemente por população de baixa renda

ZEIS 2



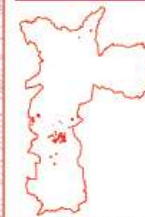
Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização

ZEIS 3



Áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encapetados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura

ZEIS 4



Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação situadas nas Áreas de Proteção ao Patrimônio

ZEIS 5



Lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana

FONTE DE RECURSOS

no mínimo 30% dos recursos

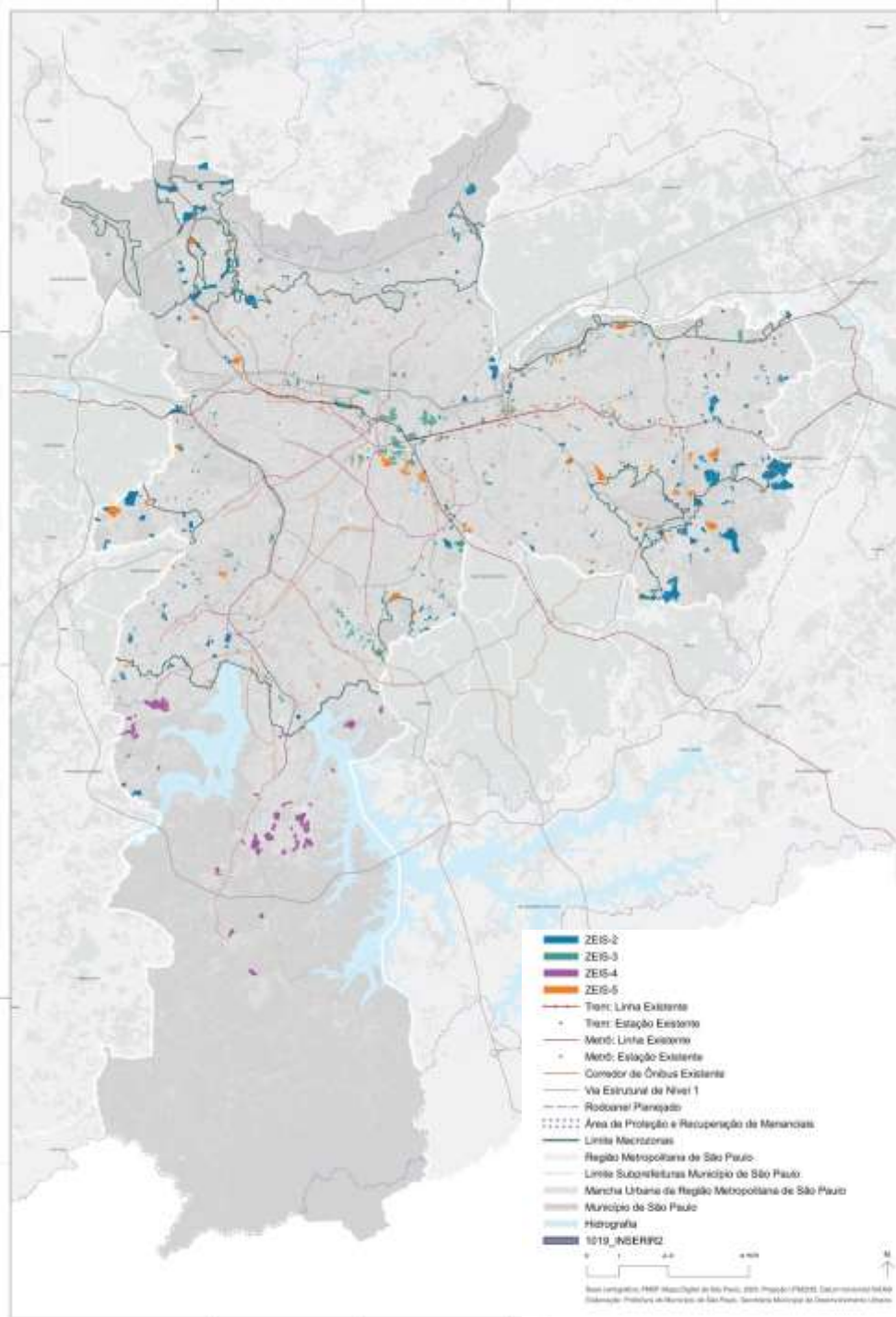
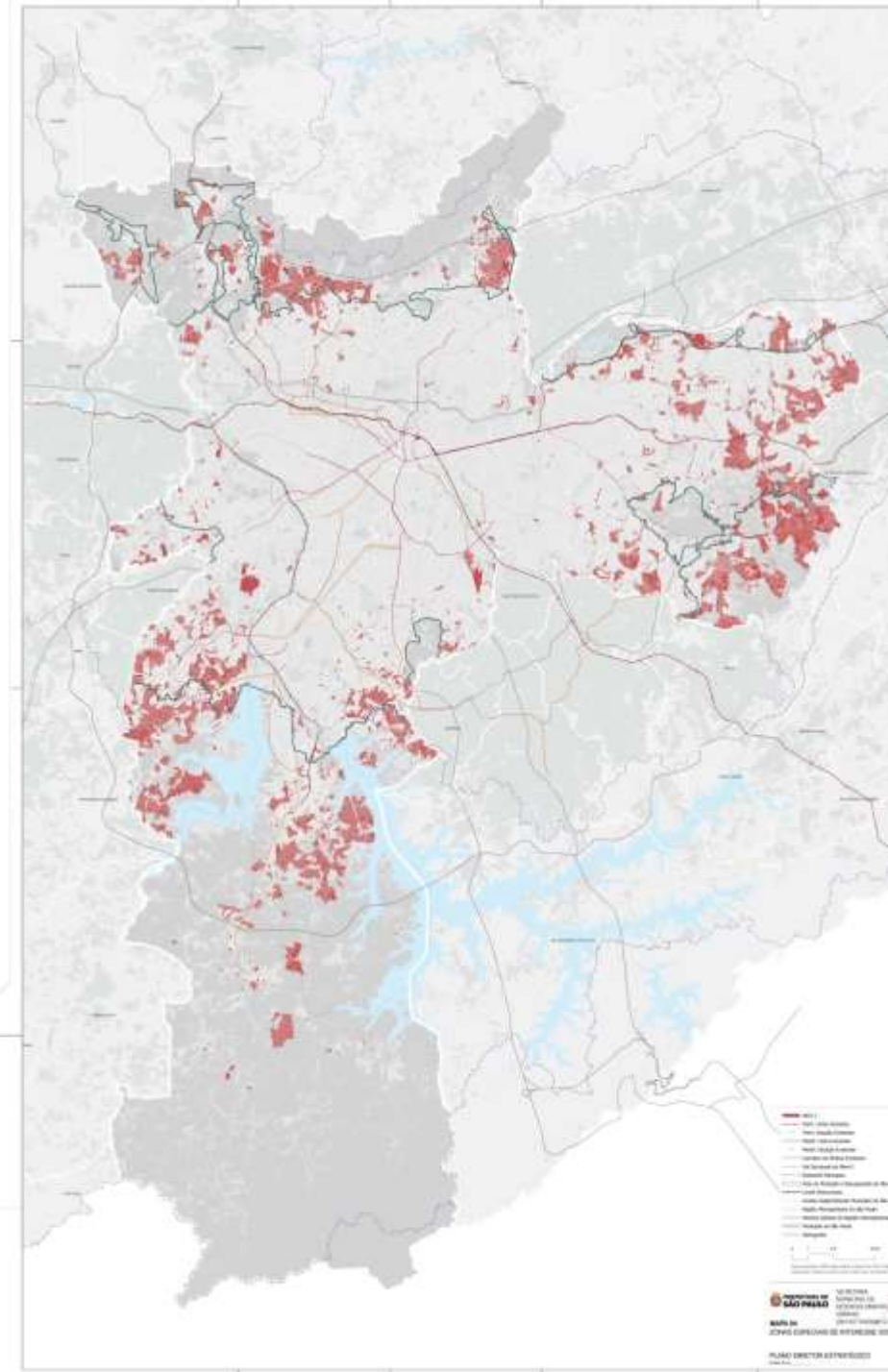
FUNDURB

Mínimo de 30% dos recursos destinados à aquisição de terrenos bem localizados para promoção de moradia social e subsídio para programas habitacionais

no mínimo 25% dos recursos

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS (OUC) e ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU)

Mínimo de 25% dos recursos destinados à promoção de habitação de interesse social, especialmente para aquisição de glebas e lotes



- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Função social da propriedade

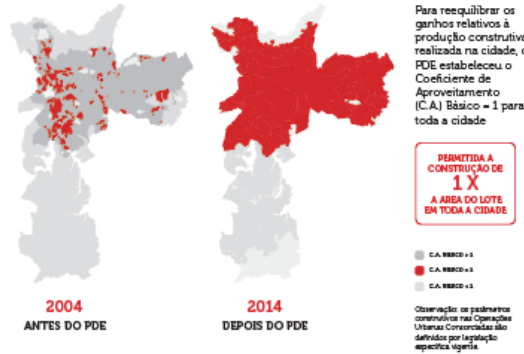
SOCIALIZAR OS GANHOS DA PRODUÇÃO DA CIDADE

A adoção do Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1 para toda a cidade define que o potencial construtivo adicional dos terrenos pertence à sociedade e seu ganho deve ser revertido para a coletividade. Assim, os recursos arrecadados com a venda de potencial construtivo aos empreendimentos que construíram acima do Coeficiente Básico serão investidos em melhorias urbanas em toda a cidade. O Plano Diretor define ainda instrumentos urbanísticos para combater propriedades ociosas, que causam grande prejuízo à população, aumentando o custo por habitante dos equipamentos e serviços públicos oferecidos.

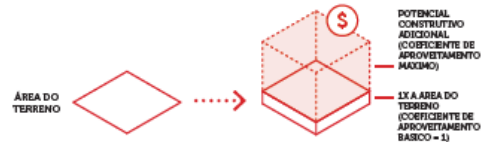
- COMBATER A TERRA OCIOSA QUE NÃO CUMPRE A FUNÇÃO SOCIAL
- ARRECADAR IMÓVEIS ABANDONADOS E DAR DESTINAÇÃO SOCIAL
- IMPLEMENTAR A COTA DE SOLIDARIEDADE
- APLICAR A OUTORGA ONEROSA SOBRE O VALOR DE MERCADO, COM ATUALIZAÇÃO ANUAL

ESSE É O NOSSO PLANO

COEFICIENTE BÁSICO = 1 PARA TODA CIDADE



ENTENDA O QUE SIGNIFICA O C.A. BÁSICO = 1:



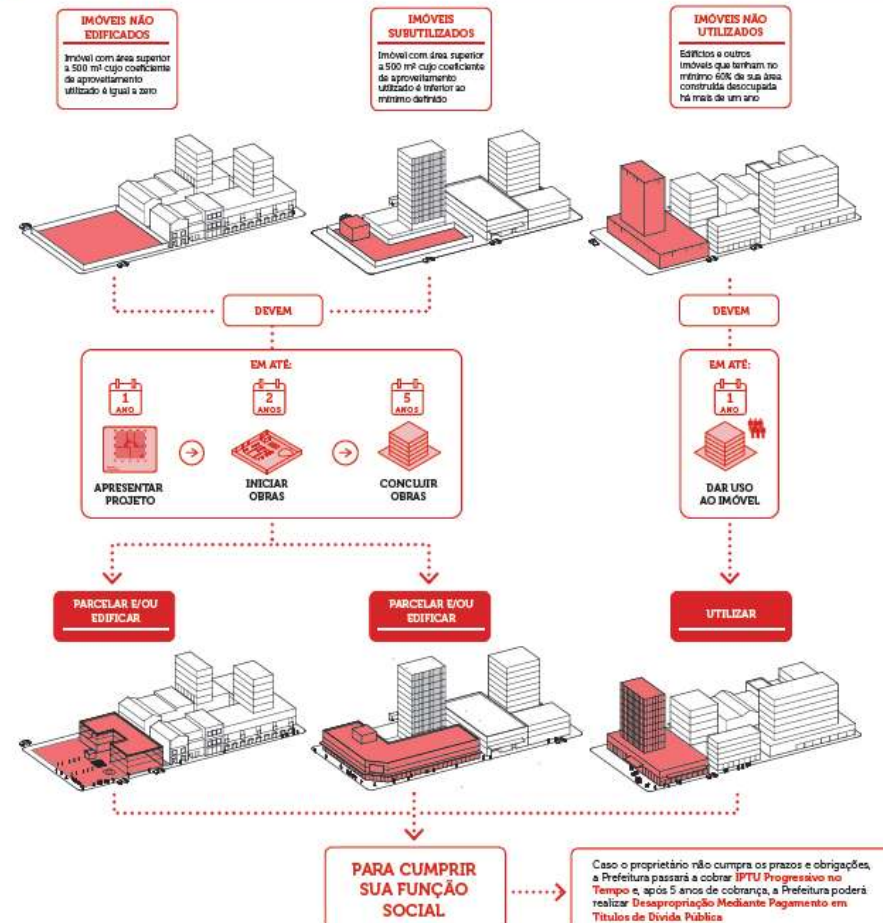
O QUE ACONTECE COM CONSTRUÇÕES ACIMA DO C.A. BÁSICO = 1?

Caso o empreendedor queira construir além do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite máximo estabelecido, terá que pagar uma **contrapartida financeira** chamada Outorga Onerosa, que é destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

OS RECURSOS SÃO INVESTIDOS EM MELHORIAS URBANAS COM CARÁTER DISTRUTIVO:

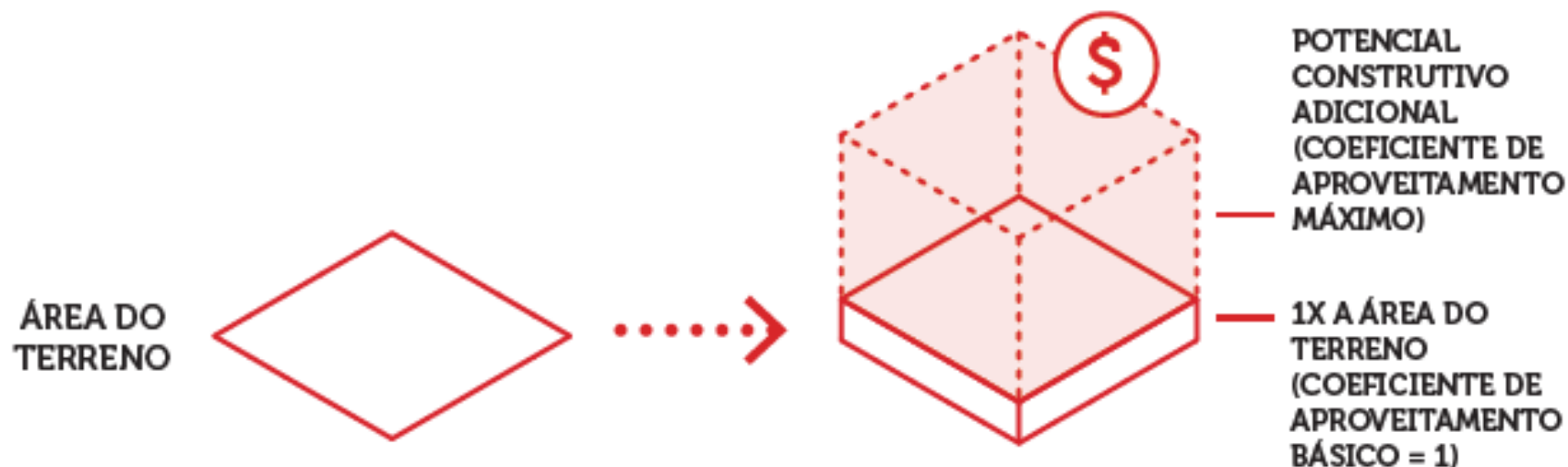


FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE



- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
- Recuperação da valorização imobiliária – outorga onerosa do direito de construir (OODC)
- Socializar os ganhos da produção imobiliária Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb) (30% transporte e 30% HIS)

ENTENDA O QUE SIGNIFICA O C.A. BÁSICO = 1:



O QUE ACONTECE COM CONSTRUÇÕES ACIMA DO C.A. BÁSICO = 1?

Caso o empreendedor queira construir além do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite máximo estabelecido, terá que pagar uma **contrapartida financeira** chamada Outorga Onerosa, que é destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)

FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FUNDURB)



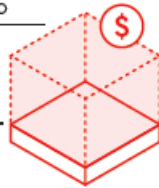
Os recursos destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) são revertidos em melhorias urbanísticas para toda a cidade, e são aplicados com base nos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes da Lei do Plano Diretor Estratégico, tendo também como referência o previsto no Programa de Metas:

FONTES DE RECURSOS

A principal fonte de recurso do fundo é a **Outorga Onerosa**, valor pago para se construir além do coeficiente básico do terreno

Coeficiente máximo

Coeficiente básico



Outras fontes de arrecadação, como os rendimentos da aplicação do fundo, repasses e doações, também se constituem fonte de receita para o FUNDURB.



Administrado por um
CONSELHO GESTOR
paritário

FUNDURB

DESTINAÇÕES DE RECURSOS



Habitação de Interesse Social

ao menos
30%
dos recursos



Equipamentos Urbanos e Sociais



Patrimônio Cultural



Planos de Bairro



Transporte Público Coletivo
Sistema Cicloviário
Sistema de Circulação de Pedestres

ao menos
30%
dos recursos



Espaços Públicos



Unidades de Conservação Ambiental



Áreas Verdes

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
- Recuperação da valorização imobiliária – outorga onerosa do direito de construir (OODC)
- Socializar os ganhos da produção imobiliária Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb) (30% transporte e 30% HIS)
- Projetos urbanos consorciados – operações urbanas consorciadas (OUC) e projetos de intervenção urbana (PIU)

I - Setores da Orla Ferroviária e Fluvial

- Arco Tietê
- Arco Leste
- Arco Tamanduateí
- Arco Pinheiros
- Faria Lima - Água Espreiada - Chucrí Zaidan
- Arco Jurubatuba

II - Setores dos Eixos de Desenvolvimento

- Avenida Cupecê
- Noroeste
- Arco Jacu-Pêssego
- Fernão Dias

III - Setor Central

- Setor Central
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais

Limite Macrozonas

Via Estrutural de Nível 1

Rodoanel Planejado

Limite das Subprefeituras do Município de São Paulo

Região Metropolitana de São Paulo

Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo

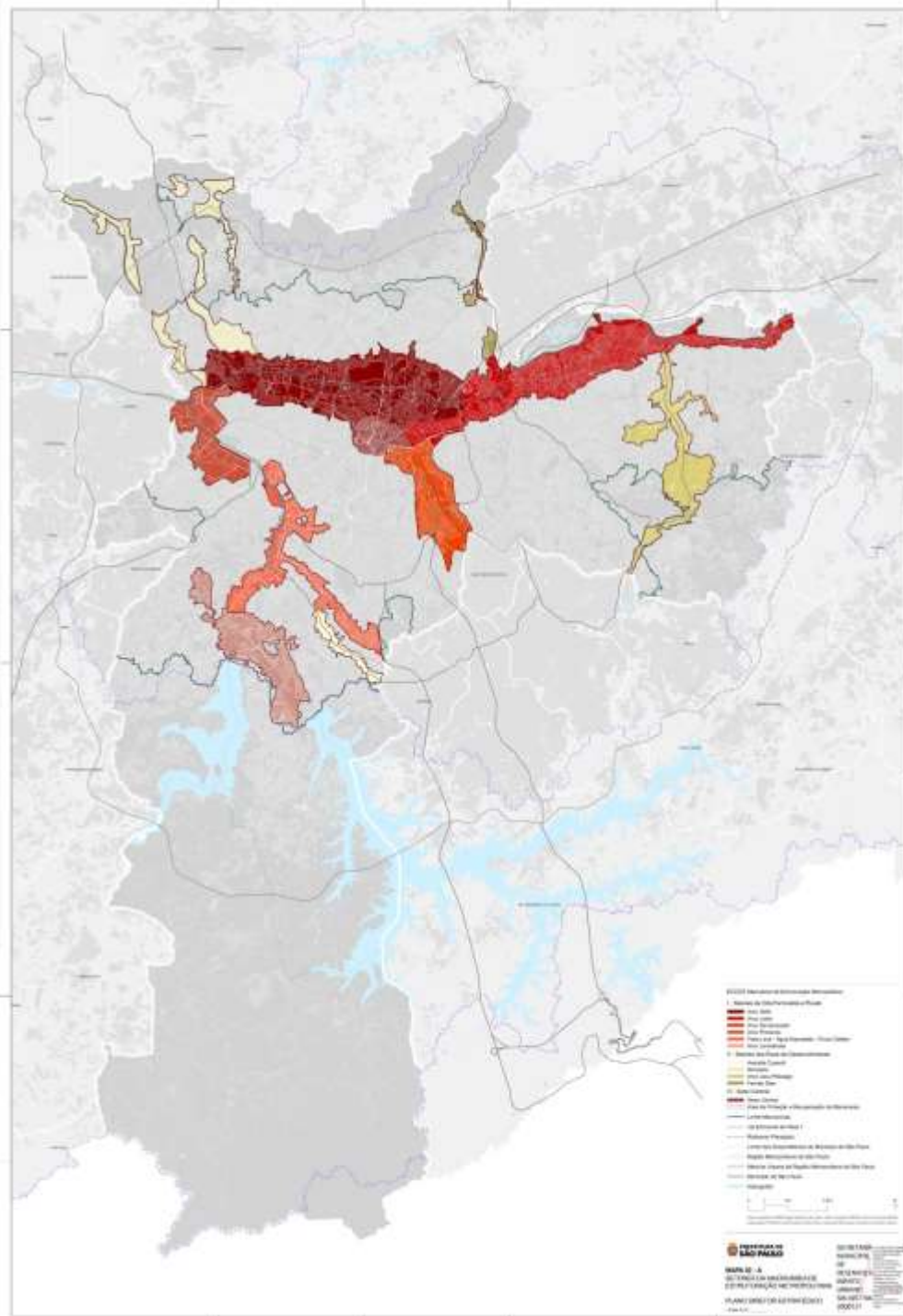
Município de São Paulo

Hidrografia

0 1 2.5 5 Km

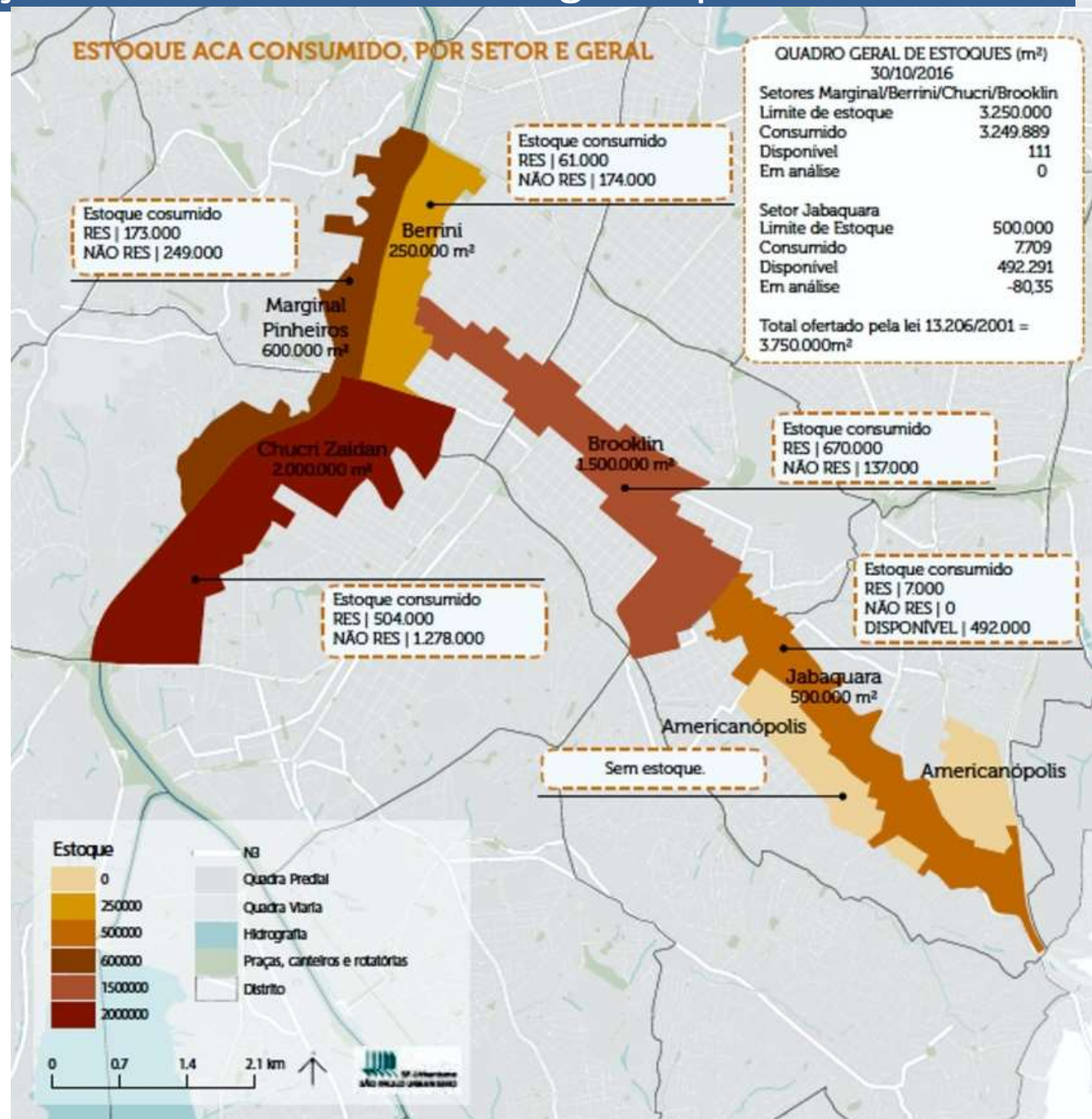


Base cartográfica: PMSP. Mapa Digital de São Paulo, 2004. Projeção UTM/23S. Datum horizontal SAD69.
Elaboração: Prefeitura do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

- Definição de um perímetro de atuação
- Definição dos setores construtivos e seus parâmetros urbanísticos
- Definição de um estoque de potencial adicional construtivo
- Definição de um plano de obras e de atendimento social
- Capitalização através dos leilões dos Certificados de Potencial Adicional Construtivo



- Os Projetos de Intervenção Urbana objetivam subsidiar e apresentar as propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, como as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, áreas de estruturação local e concessão urbanística.
 - I. Estudo do perímetro para a realização do Projeto de Intervenção Urbana;
 - II. Indicações das intervenções urbanas propostas;
 - III. Indicações dos parâmetros de controle do uso, ocupação e parcelamento do solo propostos;
 - IV. Melhorar as condições urbanas, ambientais, morfológicas, paisagísticas, físicas e funcionais dos espaços públicos;
 - V. Atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda;
 - VI. Instalação de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas a serem ofertadas a partir das demandas existentes, do incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e da transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;
 - VII. Soluções para as áreas de risco e com solos contaminados;
 - VIII. Estudo sobre a viabilidade econômica das intervenções propostas na modelagem urbanística com estimativas de custo, previsão das dificuldades de execução e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas sobre a economia local.

- Quatro tipos de PIU:
 1. PIU para os territórios dos arcos previstos no PDE 2014, em especial: Arco Tamanduateí, Arco Tietê, Arco Jurubatuba e Arco Pinheiros.
 2. PIU para cada perímetro de Zona de Ocupação Especial (ZOE), de iniciativa pública ou privada.
 3. PIU promovidos pelo Poder Público, como, por exemplo, para o entorno dos terminais de ônibus municipais.
 4. PIU promovidos pela iniciativa privada, como por exemplo, o PIU Vila Leopoldina Vila Lobos.

Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina



- Iniciativa da empresa Votorantim, proprietária de 3 glebas no local
- Pretende promover a transformação de um território específico, englobando além das glebas mencionadas, algumas favelas e está localizado ao lado do CEAGESP (31,24ha)

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
- Recuperação da valorização imobiliária – outorga onerosa do direito de construir (OODC)
- Socializar os ganhos da produção imobiliária Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb) (30% transporte e 30% HIS)
- Projetos urbanos consorciados – operações urbanas consorciadas (OUC) e projetos de intervenção urbana (PIU)
- Planos e políticas complementares
 - Planos Regionais
 - Plano Municipal de Habitação, Plano Municipal de Mobilidade Urbana

Qualificação dos bairros periféricos

QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

Para garantir a preservação da qualidade de vida nos miolos de bairros, o Plano Diretor define limites máximos de altura e adensamento construtivo nessas áreas, controlando a verticalização dispersa e a pulverização de grandes empreendimentos. Para promover a melhoria da qualidade de vida, o Plano Diretor define a estruturação de uma rede de centralidades, com oferta de equipamentos urbanos e sociais, prevê a ampliação das áreas verdes e espaços livres da cidade, além de definir instrumentos de planejamento e projeto urbano de escala local, a serem formulados em conjunto com a sociedade.



INCENTIVAR A FACHADA ATIVA



AMPLIAR A REDE DE EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS: EDUCAÇÃO, SAÚDE, ESPORTES, CULTURA, ASSISTÊNCIA SOCIAL E SEGURANÇA ALIMENTAR



ELABORAR OS PLANOS REGIONAIS DAS SUBPREFEITURAS E PLANOS DE BAIRRO DE FORMA PARTICIPATIVA

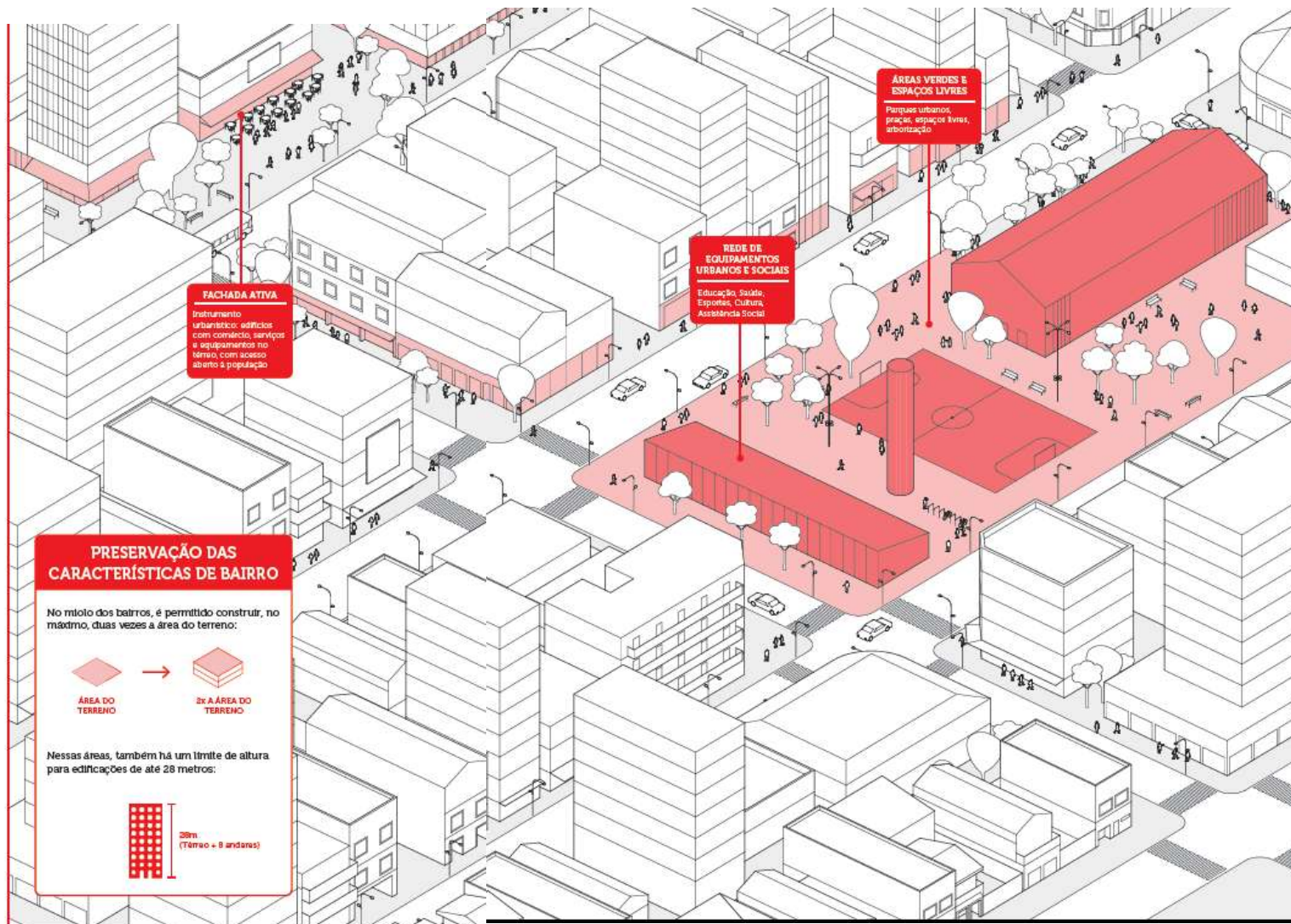


AMPLIAR A QUANTIDADE DE PARQUES NA CIDADE: 167 PARQUES PROPOSTOS



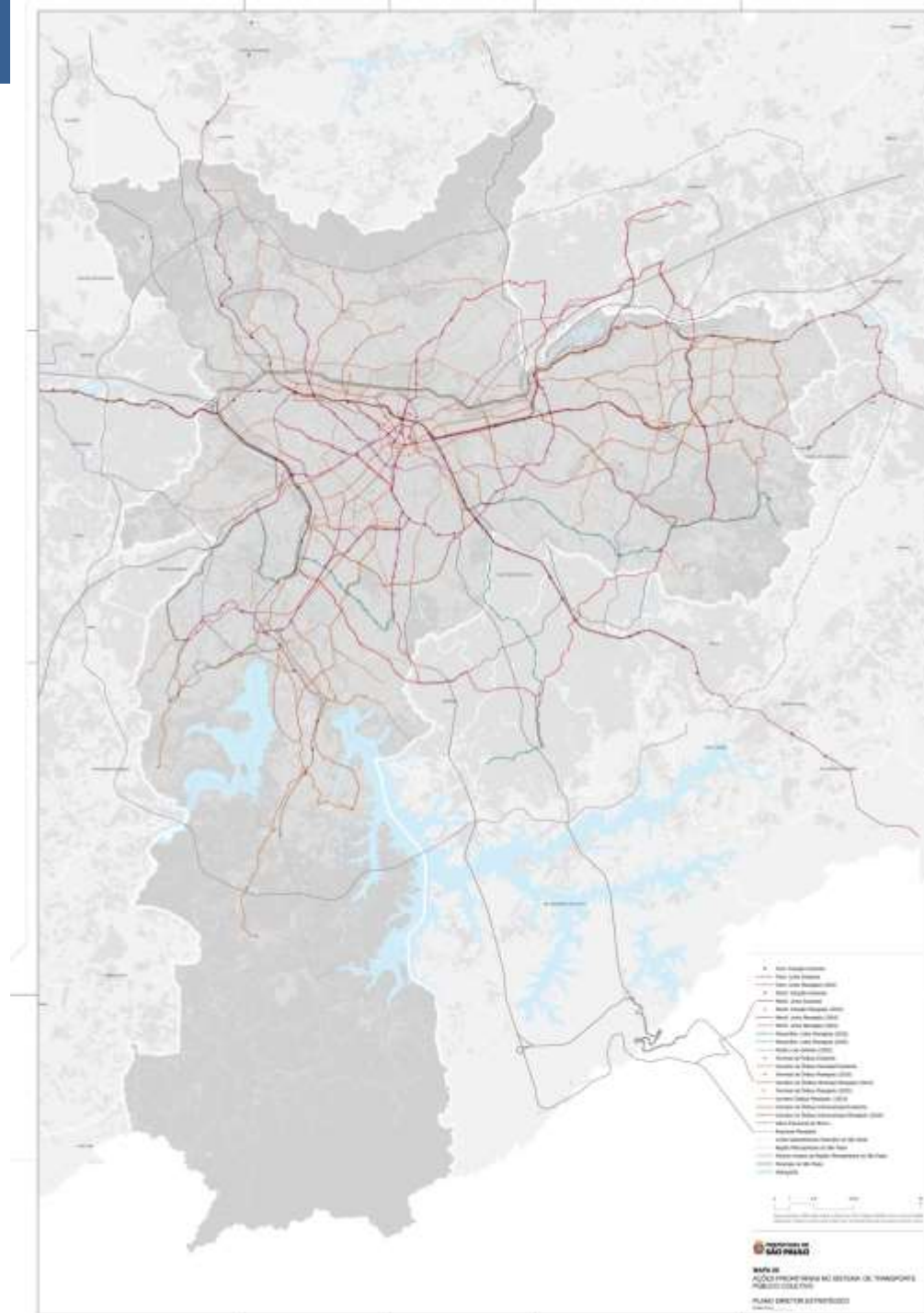
ACABAR COM A EXIGÊNCIA DO NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS

**ESSE
É O NOSSO
PLANO**



-

- Trem: Estação Existente
- +— Trem: Linha Existente
- - - - - Trem: Linha Planejada (2025)
- Metrô: Estação Existente
- Metrô: Linha Existente
- ▲ Metrô: Estação Planejada (2016)
- +++++ Metrô: Linha Planejada (2016)
- - - - - Metrô: Linha Planejada (2025)
- Monotrilho: Linha Planejada (2016)
- Monotrilho: Linha Planejada (2025)
- - - - - Modal a ser definido (2025)
- Terminal de Ônibus Existente
- Corredor de Ônibus Municipal Existente
- ◆ Terminal de Ônibus Planejado (2016)
- +++++ Corredor de Ônibus Municipal Planejado (2016)
- ▶ Terminal de Ônibus Planejado (2025)
- Corredor Ônibus Planejado (2025)
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Existente
- Corredor de Ônibus Intermunicipal Planejado (2016)
- Viário Estrutural de Nível 1
- Rodoanel Planejado
- Limite Subprefeituras Município de São Paulo
- Região Metropolitana de São Paulo
- Mancha Urbana da Região Metropolitana de São Paulo
- Município de São Paulo
- Hidrografia



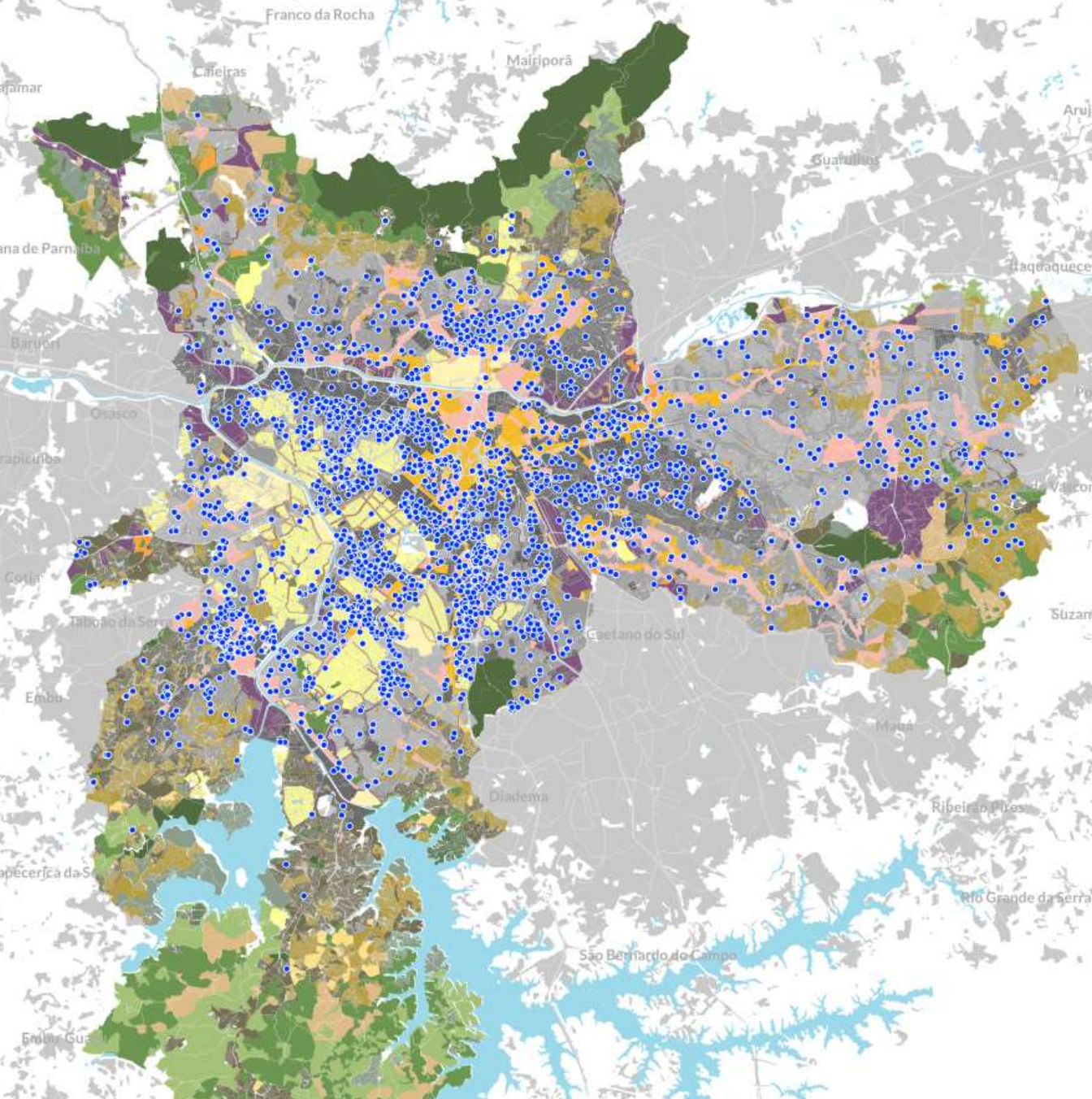
- Redirecionamento do crescimento urbano

EMPREENDIMENTOS VERTICAIS

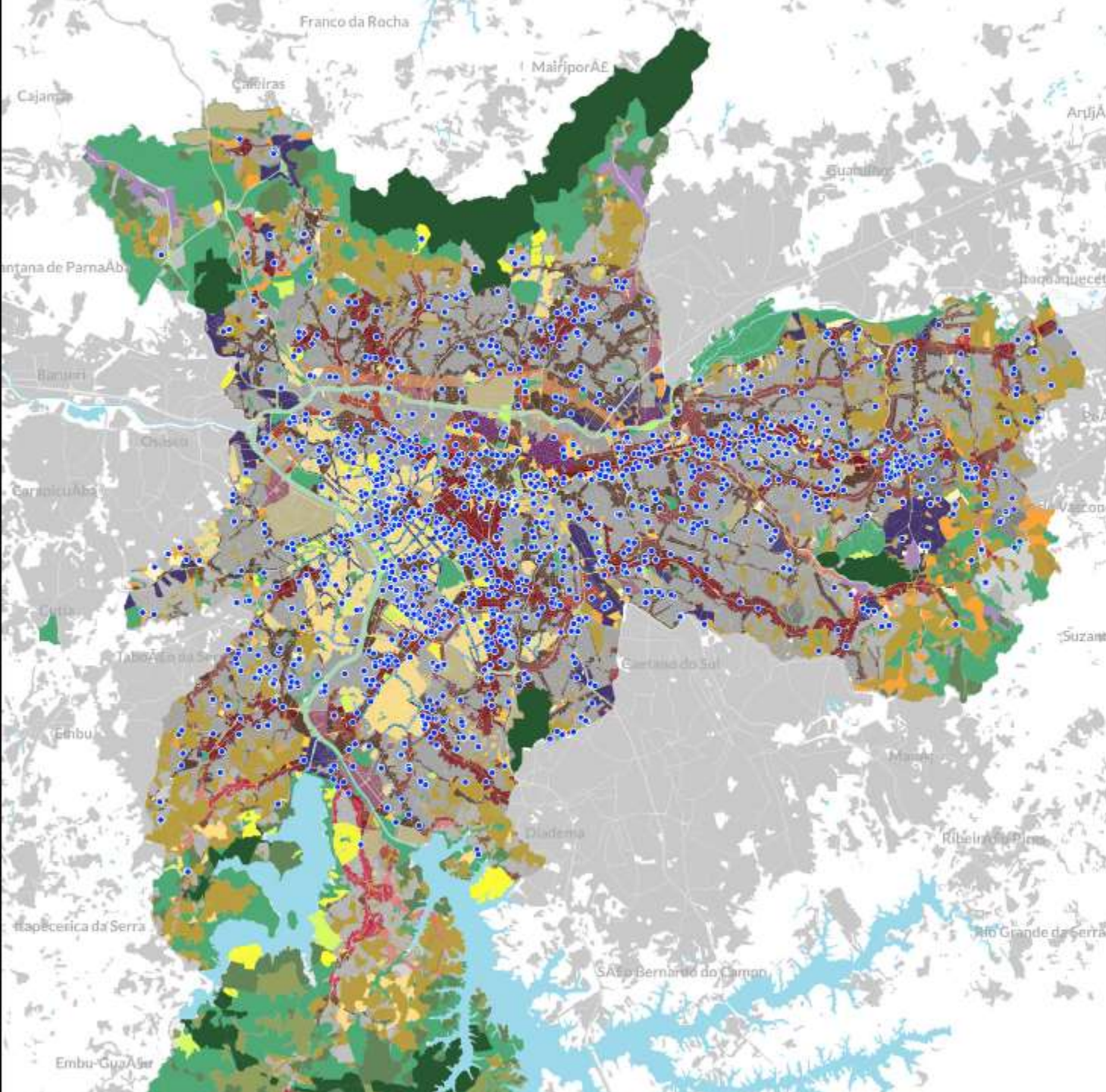
FONTE: EMBRAESP
2005 - 2014

Legenda

Empreendimentos	ZM3A
• Verticais	ZM3B
— Hidrografia	ZMP
	ZOE
Zonas	ZPDS
— ZCPA	ZPI
— ZCPB	ZCLA
— ZCPP	ZCLAB
— ZEP	ZCLB
— ZEPAG	ZCLP
— ZEPAM	ZCLZ
— ZER1	ZCLZ1
— ZER2	ZCLZ2
— ZER3	ZEIS1
— ZERP	ZEIS2
— ZLT	ZEIS3
— ZM1	ZEIS4
— ZM2	



0 5000 m



EMPREENDEDIMEN VERTI

FONTE: EM
201

Legenda

Empreendimentos verticais

• R2-V, HIS e HMP

Hidrografia

Zonas

ZM

ZEUS

ZER

ZPR

ZEPAM

ZEP

ZEM



0 5000 m

[illegible] ZEM

Cidades

Após anos de degradação, Avenida Rebouças tem expansão imobiliária

A avenida ganhará um "banho de loja" com a chegada de mais de 2 000 apartamentos e salas comerciais nos próximos meses

Por Sérgio Quintella, Adriana Farias 26 out 2018, 06h00









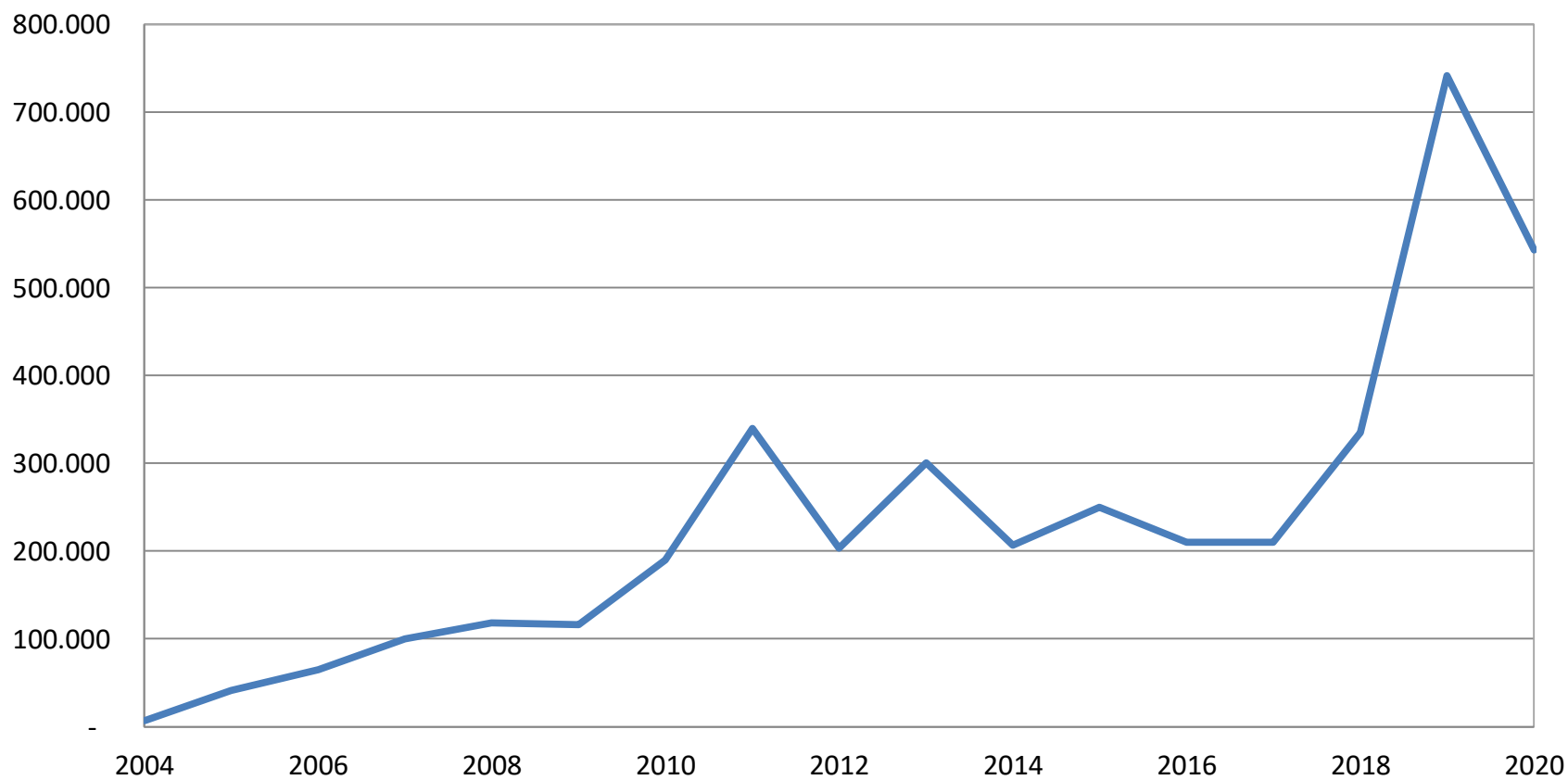




Considerações

- Redirecionamento do crescimento urbano
- Aumento da captura das valorização imobiliária

Arrecadação em mil R\$



Fonte: SMDU

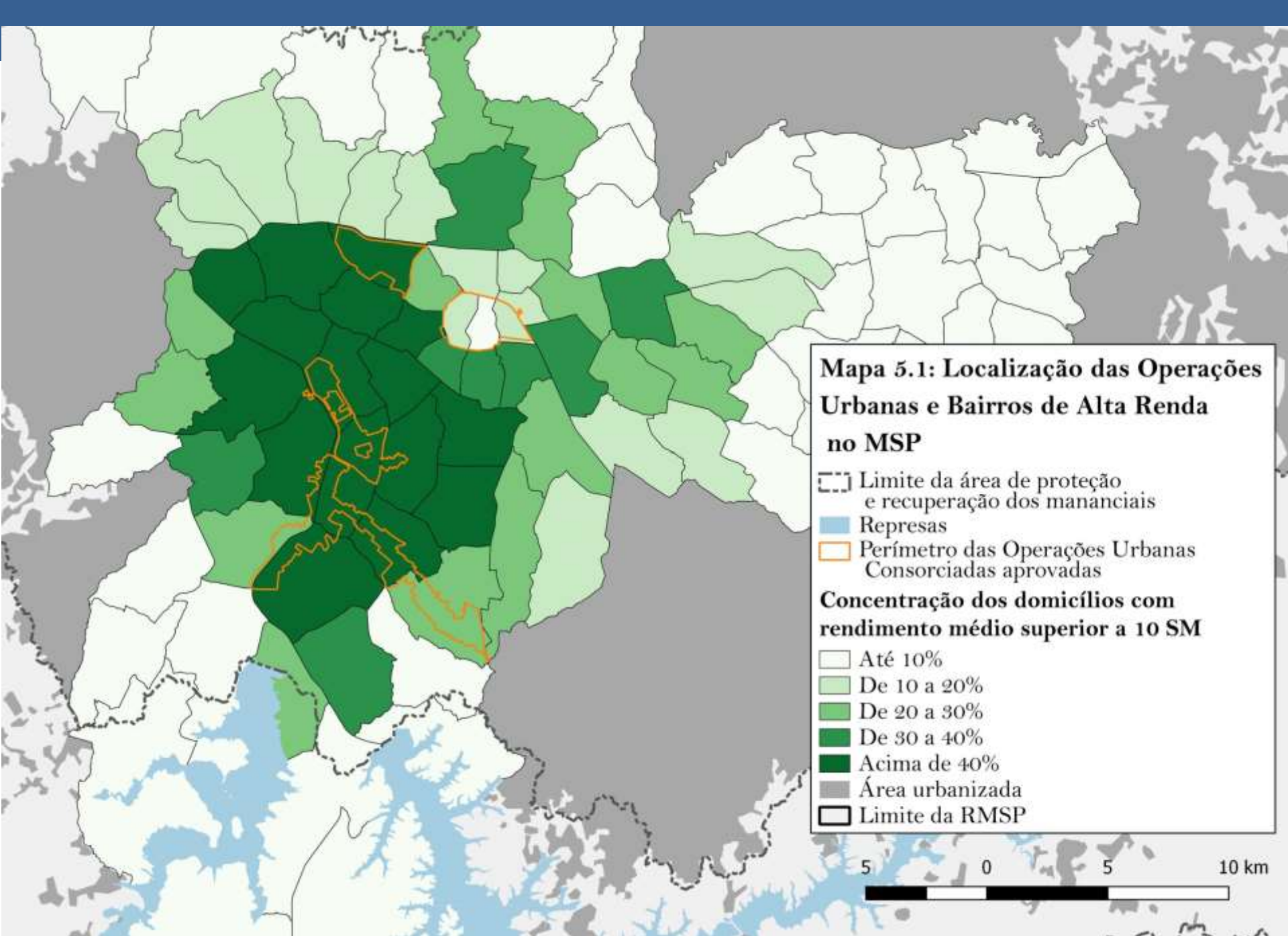


Tabela: Recursos obtidos por tipo de entrada nas Operações Urbanas em R\$ milhões.

Entradas	OUCFL	OUCAE	OUC	OU CAB	TOTAL	%
CEPAC	1.454	2.946	–	9	4.410	61%
Receita Financeira Líquida	532	995	33	328	1.889	26%
Outorga Onerosa	465	–	29	545	1.039	14%
Outras	18	–	–	–	18	0%
Desvinculação	-36	-41	-3	1	-79	-1%
Total	2.434	3.900	60	883	7.277	100%
Porcentagem do total	33%	54%	1%	12%	100%	

Fonte: SP Urbanismo, 2018

87%

Tabela: Divisão de gastos por tipo de obra nas Operações Urbanas em milhões de R\$

SAÍDAS	OUCFL	OUCAE	OUC	OU CAB	TOTAL	%
Obras e Serviços	941	1.325	3	235	2.504	43%
Desapropriação	271	1.193	4	14	1.482	26%
Construção de HIS	325	450	0	2	777	13%
Transporte Coletivo	200	390	0	0	590	10%
Taxa de Administração	105	205	3	41	354	6%
Outros	10	35	0	1	46	1%
Requal. do Espaço Público	0	0	11	0	11	0%
Projetos	0	0	4	4	8	0%
TOTAL	1.852	3.599	25	297	5.773	100%

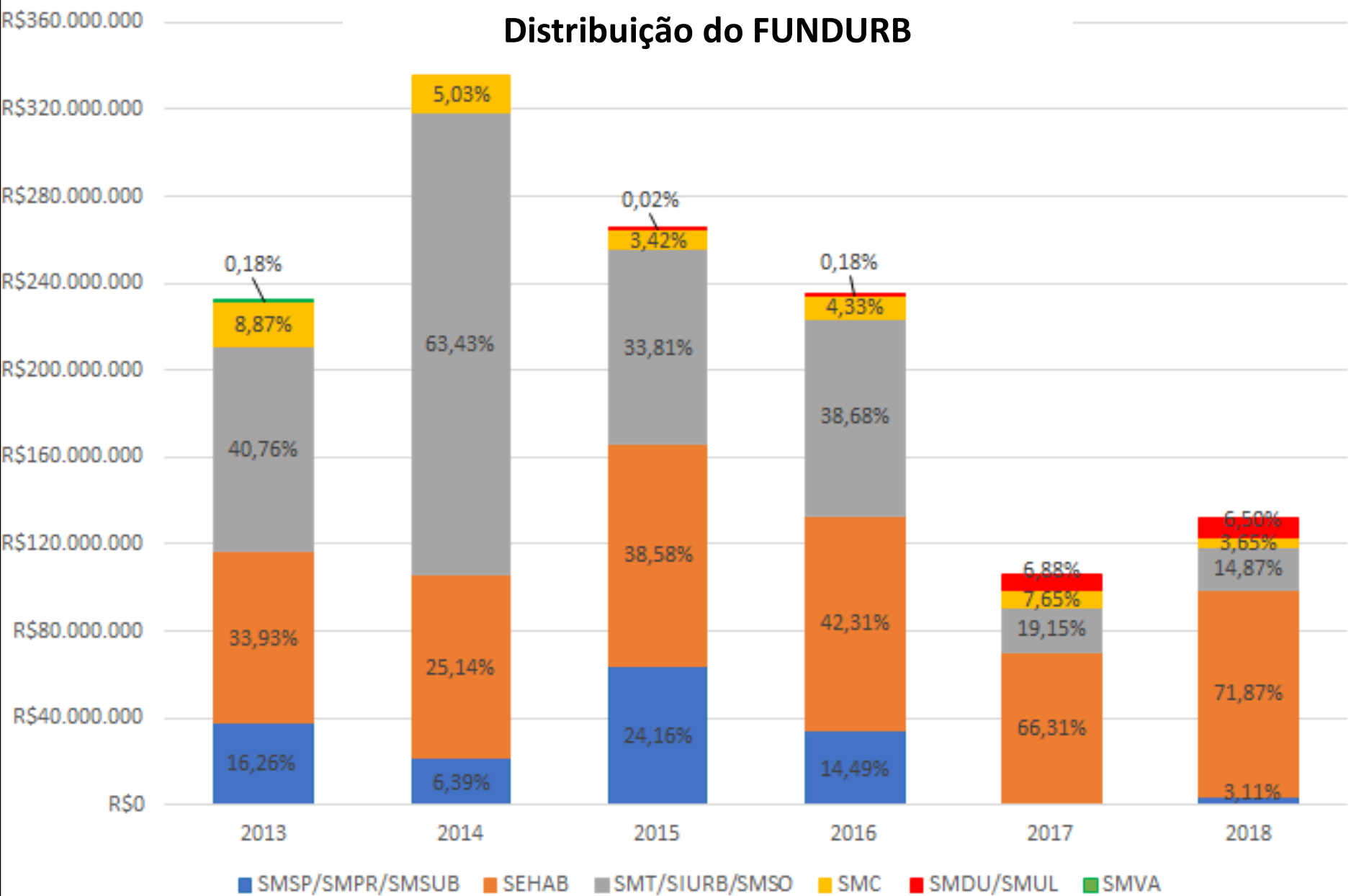
69%

Considerações

- Redirecionamento do crescimento urbano
- Aumento da captura da valorização imobiliária
- Socialização dos ganhos da produção imobiliária (onde? Para quem?)

Onde se usa?

Distribuição do FUNDURB

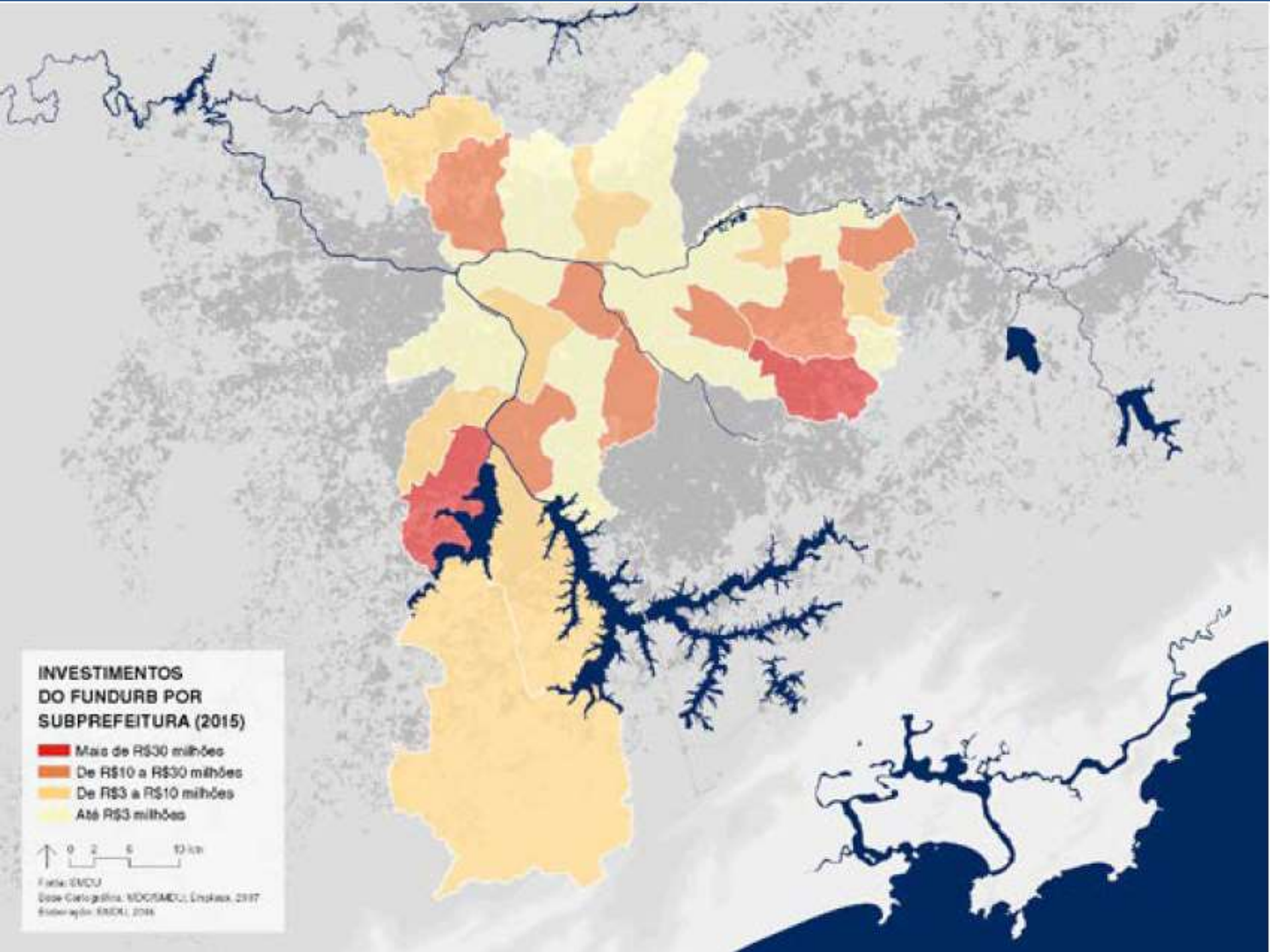


**INVESTIMENTOS
DO FUNDURB POR
SUBPREFEITURA (2015)**

- Mais de R\$30 milhões
- De R\$10 a R\$30 milhões
- De R\$3 a R\$10 milhões
- Até R\$3 milhões

↑ 0 2 6 12 km

Foto: ENU
Base Cartográfica: DOCSA/ENU, Imagem, 2017
Elaboração: ENU, 2018



**VALORES PAGOS PELO
FUNDURB POR
SUBPREFEITURA (2019)**

-  até R\$ 1 milhão
-  de R\$ 1 milhão a R\$ 10 milhões
-  de R\$ 10 milhão a R\$ 30 milhões
-  de R\$ 30 milhão a R\$ 60 milhões
-  mais de R\$ 60 milhões

Font: SOF
Elaboração: SMDU, 2020





Cidades

Doria promete asfalto novo e fim de quase todos os buracos

Segundo o prefeito, 85% dos buracos das ruas serão tampados até dezembro. Vias da capital também devem ganhar recapeamento até fevereiro

Por Estádio Conteúdo 26 ago 2017, 12h07



Doria transfere R\$ 24 milhões de terminais de ônibus para serviços de consultoria

Publicado em: 7 de março de 2017



Adamo Bazani

Informe Publicitário



Viação Presidente volta a utilizar plataforma
totalBUS



fique por dentro

Imposto de Renda

Mega-Sena

Economia do cuidado e o trabalho invisível

Frio



Nunes quer usar parte de recursos de fundo voltado para habitação e mobilidade para bancar obras de recapeamento

Defensoria Pública entrou com ação para tentar barrar a tramitação do projeto.

Por Wallace Lara e Paulo Gomes, SP2 — São Paulo

13/04/2023 20h28 · Atualizado há 3 semanas





Prefeitura anuncia revitalização do Vale do Anhangabaú; conheça o projeto

Por Paula Felix, de Estadão Conteúdo

Alterado em: 10/06/2019 às 18h18.

⌚ Tempo de leitura: 4 min



Paulo/Divulgação)

1 4 teorias fora da caixa de Stephen Hawking que estavam certas

2 Em alta, Mercado Livre quer contratar mais 6 mil pessoas; veja vagas

3 Veja quais carros devem sair de linha em 2021 (e o que fazer)

4 Cidade de SP vacina pessoas entre 24 e 21 anos; veja calendário

5 O acordo de US\$ 150 milhões da Amazon que preocupa os caminhoneiros

6 Astrônomos detectam luz por trás de buraco negro pela primeira vez

7 Seleção brasileira de futebol não veste agasalho da Peak no pódio

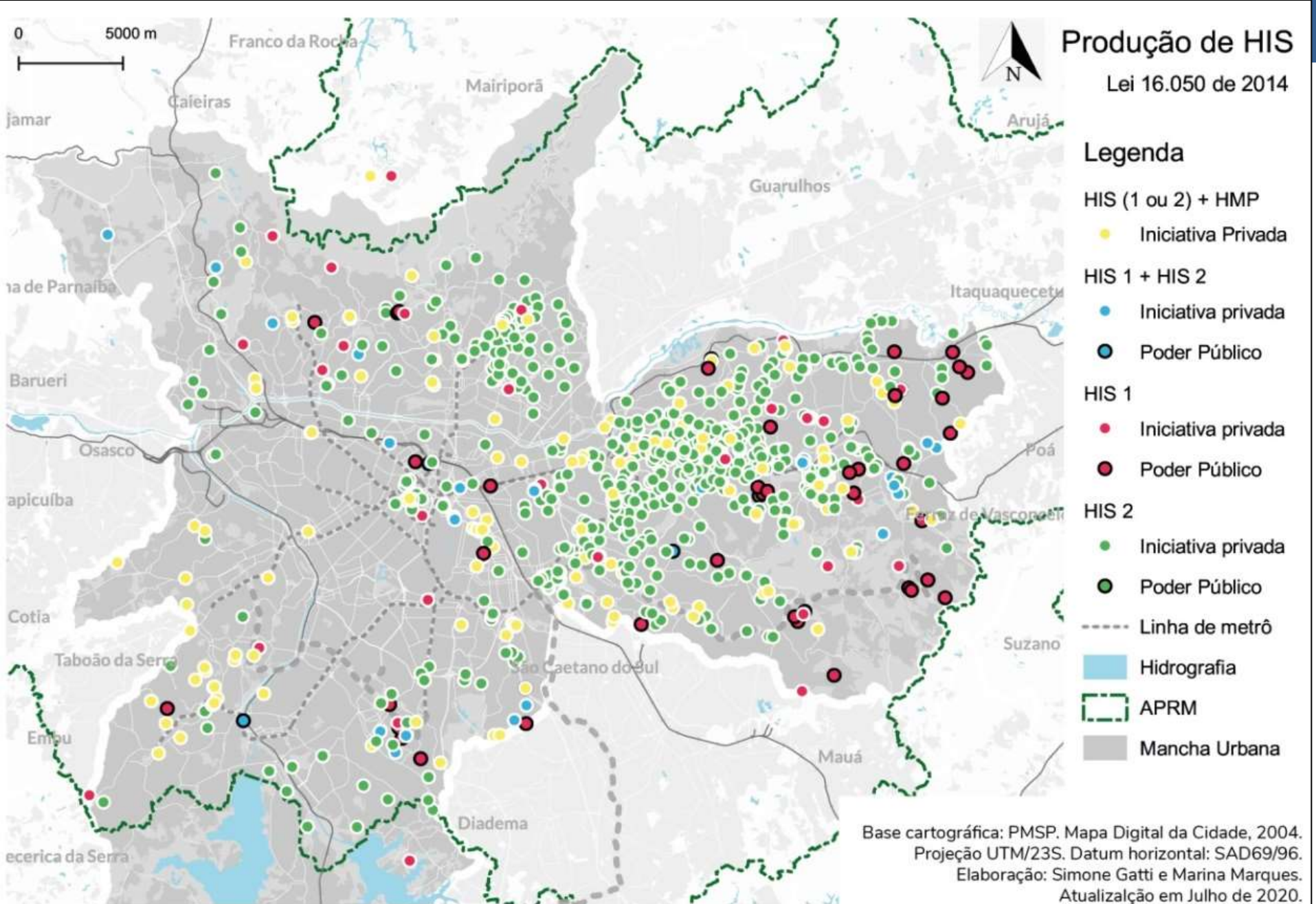


R\$ 110 milhões na Requalificação do Vale do Anhangabau



Considerações

- Redirecionamento do crescimento urbano
- Aumento da captura das valorização imobiliária
- Socialização dos ganhos da produção imobiliária (onde? Para quem?)
- Provisão de Habitação Social (para quem?)



Produção de HIS (Lei Municipal nº 16.050/2014) até 2019

Categoria/uso	Público	Privado	ZEIS 1	ZEIS 2	ZEIS 3	ZEIS 4	ZEIS 5	Fora de ZEIS	ZEIS	Eixos
HIS 1 + HMP	0	2	0	0	1	0	0	1	1	1
HIS 2 + HMP	0	162	2	0	6	0	55	100	63	40
HIS 1 + HIS 2 + HMP	0	55	7	32	9	0	4	7	52	0
HIS 1 + HIS 2	4	36	7	8	20	0	1	5	36	1
HIS 1	50	43	8	20	10	1	7	49	46	9
HIS 2	3	658	18	0	10	0	13	620	41	195
Total	57	956	42	60	56	1	80	782	239	246

Fonte: Elaborado por Simone Gatti e Marina Marques a partir de dados do SISACOE/PMSP

Considerações

- Redirecionamento do crescimento urbano
- Aumento da captura das valorização imobiliária
- Socialização dos ganhos da produção imobiliária (onde? Para quem?)
- Provisão de Habitação Social (para quem?)
- Plano sem política pública associada = zoneamento
- Apropriação pelo mercado imobiliário dos instrumentos urbanísticos que trouxer maior lucratividade
- Plano Diretor sem Política Pública = Zoneamento

Referências bibliográficas

- ABERCROMBIE, P. **Greater London Plan**. Londres: HMSO, 1944
- BONDUKI, N. G. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no Governo Lula. **Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, n. 1, p. 70-104, 2008.
- DEÁK, C. **Em busca das categorias da produção do espaço**. São Paulo: Annablume, 2016.
- DE HOLANDA, S. B. **Raízes do Brasil**. 6a. ed. Rio de Janeiro: Editora José Olympio, 1971.
- FELDMAN, S. **Planejamento e Zoneamento**: São Paulo: 1947-1972. São Paulo: EDUSP: FAPESP, 2005
- LANGENBUCH, J. R. **A Estruturação da Grande São Paulo**. Rio de Janeiro: IBGE, 1971
- MAIA, F. P. **Estudo de um Plano de Avenidas para a cidade de São Paulo**. São Paulo: Melhoramentos, 1930.
- MACEDO, S. S. **Verticalização na cidade de São Paulo**. São Paulo: FAUUSP, 1991.
- MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo: HUCITEC, 1996.
- _____. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 121-192.
- MARX, M. A. **Cidade Brasileira**. São Paulo: EDUSP, 1980.

- MOSES, R. **Programa de Melhoramentos Públicos para São Paulo**. Nova Iorque: International Basic Economic Corporation, 1950.
- NOBRE, E. A. C. **Do plano diretor às operações urbanas consorciadas: a ascensão do discurso neoliberal e dos grandes projetos urbanos no planejamento paulistano**. São Paulo: Annablume, 2019.
- NOBRE, E. A. C.; SEO, H. N. K. **Aplicação dos instrumentos urbanísticos em São Paulo: limites e possibilidades do planejamento urbano**. São Paulo: FAUUSP, 2021. Disponível em: <https://www.livrosabertos.sibi.usp.br/portaldelivrosUSP/catalog/book/775>
- REIS FILHO, N. G. **Contribuição ao estudo da evolução urbana do Brasil (1500-1720)**. São Paulo: Pioneira, 1968.
- ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 1999.
- ROLNIK, R.; KOWARICK, L.; SOMEKH, N. **São Paulo: crise e mudança**. São Paulo: SEMPLA: Brasiliense, 1990.
- SAGMACS. **Estrutura urbana da aglomeração paulistana: estruturas atuais e estruturas racionais**. São Paulo: SAGMACS, 1958.
- SÃO PAULO (cidade). **Planejamento: Prefeito Adhemar de Barros, 1957-1961**. São Paulo: Departamento de Urbanismo, 1961.
- _____. **Plano Urbanístico Básico de São Paulo**. São Paulo: ASPLAN: Daly: Montreal: Wilbur Smith, 1969. Relatório Técnico. 6v.
- TALEN, E. **City rules: how regulation affects urban form**. Washington: Island Press, 2012.
- VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.
- VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EDUSP, 1999. p. 169-243.

Legislação consultada

- BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH). **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 ag. 1964. 8.089-8.090.
- SÃO PAULO (cidade). Lei nº 3.427, de 19 de novembro de 1929. Código de Obras Arthur Saboya. **Câmara Municipal de São Paulo**: Leis e outras normas: Base de dados: Legis, 1929.
- _____. Decreto-Lei nº 431, de 8 de julho de 1947. Dispõe sobre a organização administrativa da “Secretaria de Obras”, e dá outras providências. **Câmara Municipal de São Paulo**: Leis e outras normas: Base de dados: Legis, 9 jul. 1947.
- _____. Lei nº 5.261, de 4 de julho de 1957. Estabelece coeficiente de aproveitamento de lotes, densidade demográfica, área mínima de lote por habitação, e área mínima de espaços livres, e dá outras providências. **Câmara Municipal de São Paulo**: Leis e outras normas: Base de dados: Legis, 5 jul. 1957.
- _____. Lei nº 7.688 de 30 de dezembro de 1971. Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo - PDDI-SP, e dá outras providências. **Câmara Municipal de São Paulo**: Leis e outras normas: Pesquisa de leis, São Paulo, 31 dez. 1971.
- _____. Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município, e dá outras providências. **Câmara Municipal de São Paulo**: Leis e outras normas: Base de Dados: SP Legis, São Paulo, 3 nov. 1972.
- _____. Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002. Institui o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de São Paulo**, São Paulo, 14 set. 2002. 1-13.
- _____. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. **Diário Oficial da Cidade de São Paulo**, São Paulo, 1º de setembro de 2014.