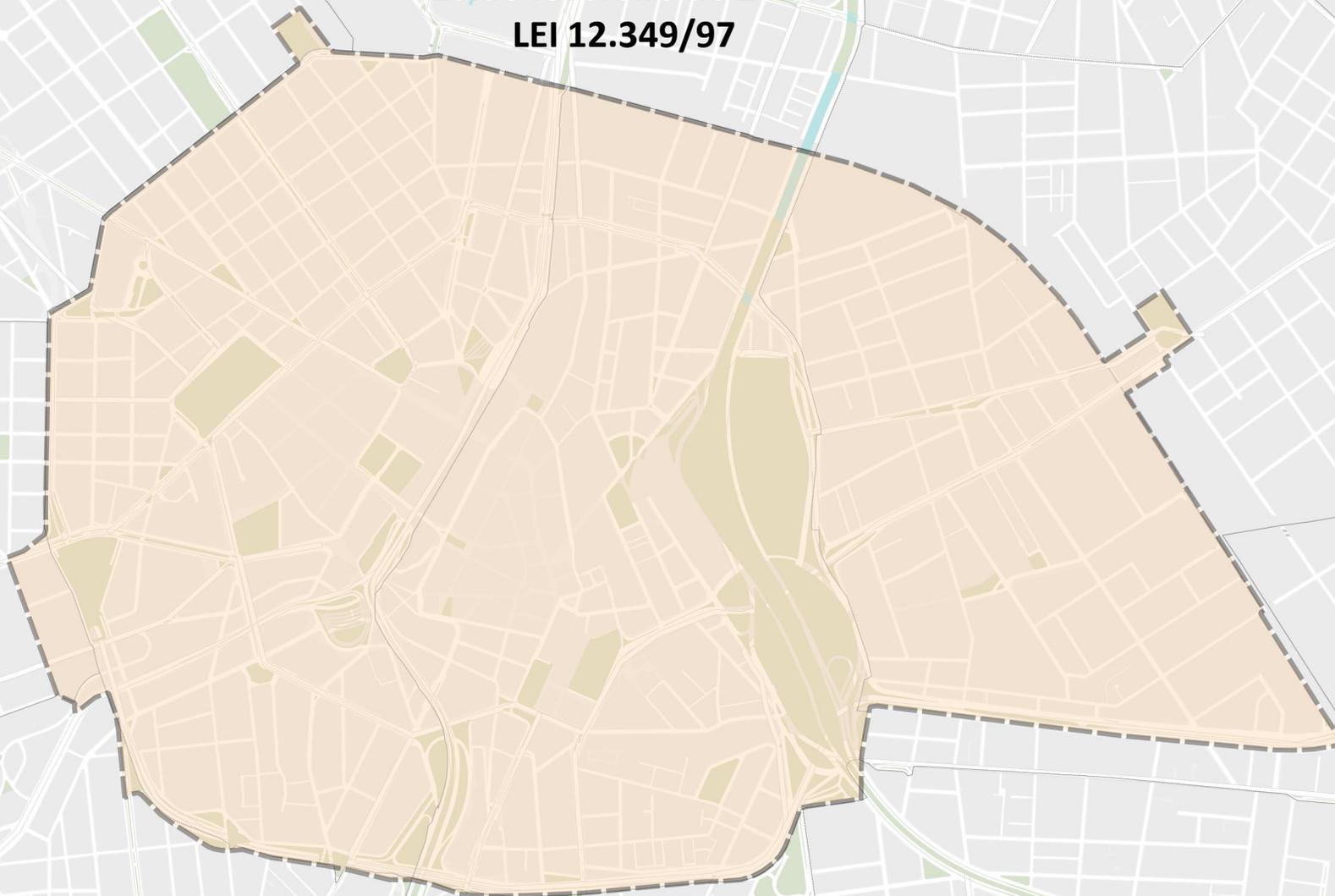


# OU CENTRO

**27ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA**  
**19 de fevereiro de 2018**  
**LEI 12.349/97**



## Expediente

- I. Verificação de Presença.

## Ordem do Dia

- I. Revisão da Operação Urbana Centro – continuação da apresentação do Programa de Interesse Público.

# Região Central

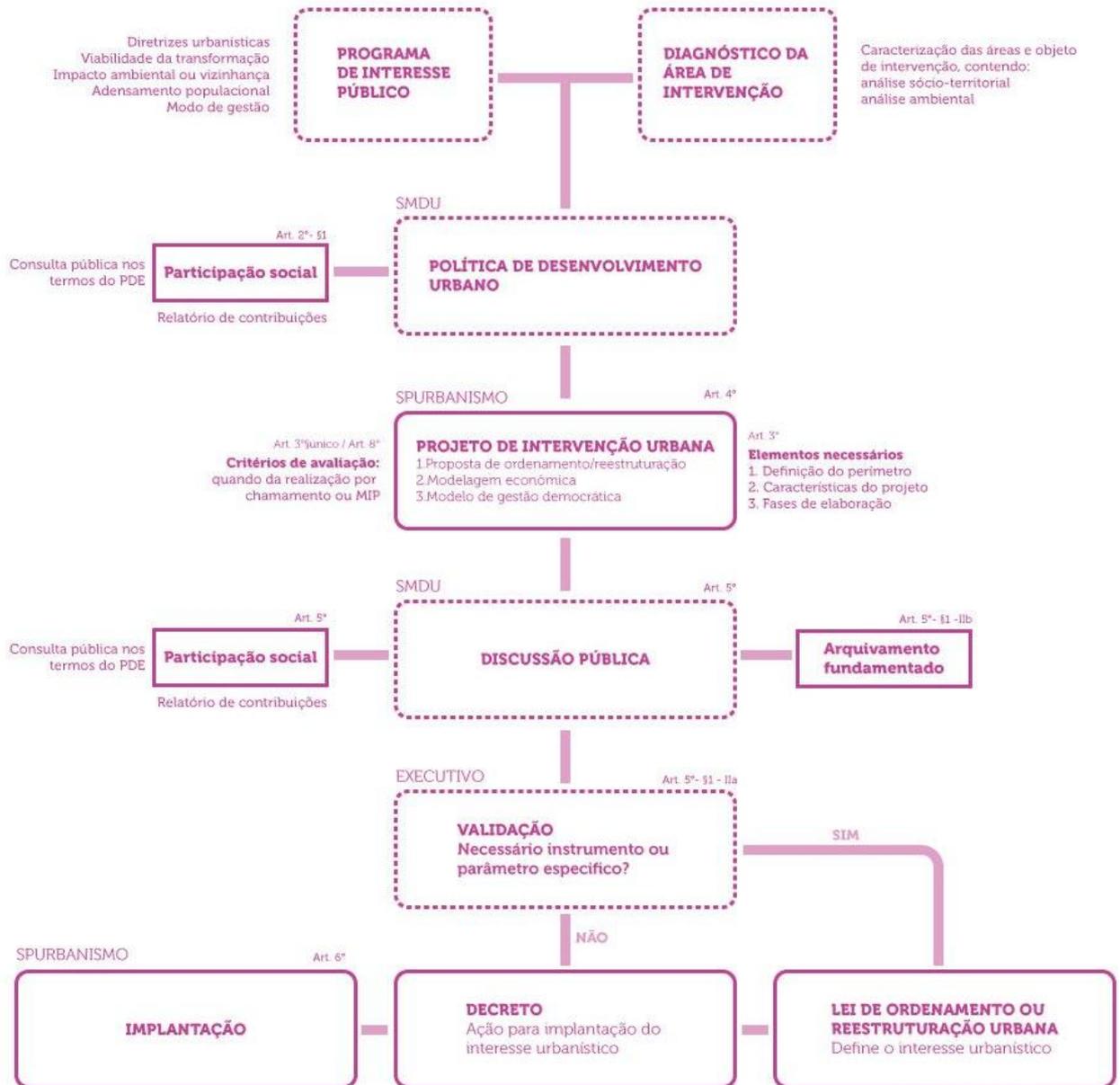
Premissas do estudo de viabilidade de transformação

Fevereiro de 2018

# Fluxograma de elaboração

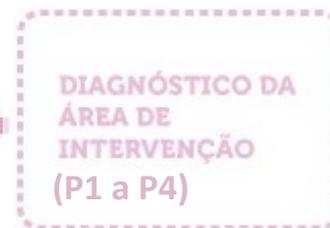
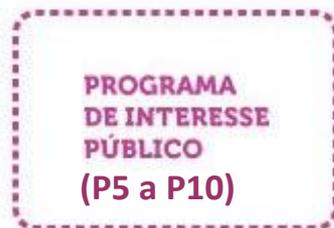
Projeto de Intervenção Urbana

Decreto nº 56.901, de 30 de março de 2016



# FASES ELABORAÇÃO DO PIU ÁREA CENTRAL

- Diretrizes urbanísticas
- Viabilidade da transformação  
Impacto ambiental ou vizinhança
- Adensamento populacional  
Modo de gestão



Caracterização das áreas e objeto de intervenção, contendo:  
análise sócio-territorial  
análise ambiental

1. Já apresentado: diagnóstico + diretrizes urbanísticas
2. **Apresentação atual: Adensamento populacional + Viabilidade da transformação**
3. A ser apresentado: Modo de gestão



# FASES ELABORAÇÃO DO PIU ÁREA CENTRAL

ESCOPO	PRODUTOS		1				2				3				4			
			1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Diagnóstico	Análise territorial	p 01																
	Análise Ambiental	p 02																
	Projetos colocalizados	p 03																
	Avaliação da OU Centro	p 04																
Programa de Interesse Público	Levantamento das diretrizes urbanísticas	p 05																
	Viabilidade da transformação	p 06																
	Impacto ambiental ou de vizinhança	p 07																
	Adensamento populacional	p 08																
	Elaboração da hipótese urbanística	p 09																
	Modo de Gestão	p 10																
Consulta pública	Relatório da Comissão Executiva	p11																
	Relatório da Consulta Pública	p12																

## DIAGNÓSTICO

- P1 - Análise territorial
- P2 - Análise ambiental
- P3 - Levantamento de projetos colocalizados
- P4 - Avaliação da Operação Urbana Centro

## PROGRAMA DE INTERESSE PÚBLICO

- P5 - Diretrizes urbanísticas
- P6 - Viabilidade de transformação
- P7 - Impacto Ambiental ou de Vizinhança
- P8 - Adensamento populacional
- P9 - Elaboração da Hipótese Urbanística
- P10 - Modo de Gestão

## CONSULTA PÚBLICA

- P11 - Relatório das contribuições da Comissão Executiva
- P12 - relatório das contribuições da Consulta Pública

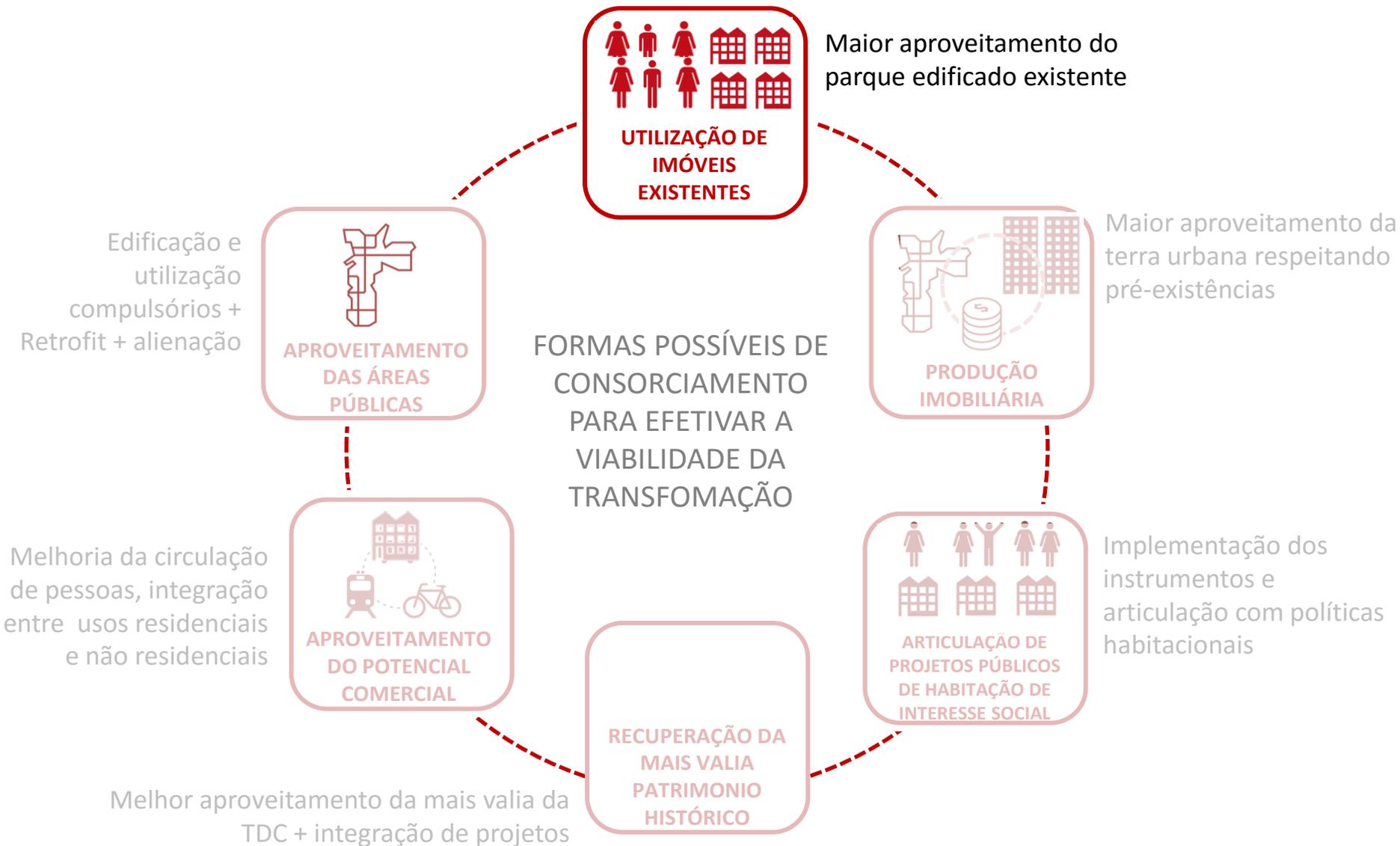
# Linhas de estruturação da viabilidade da transformação



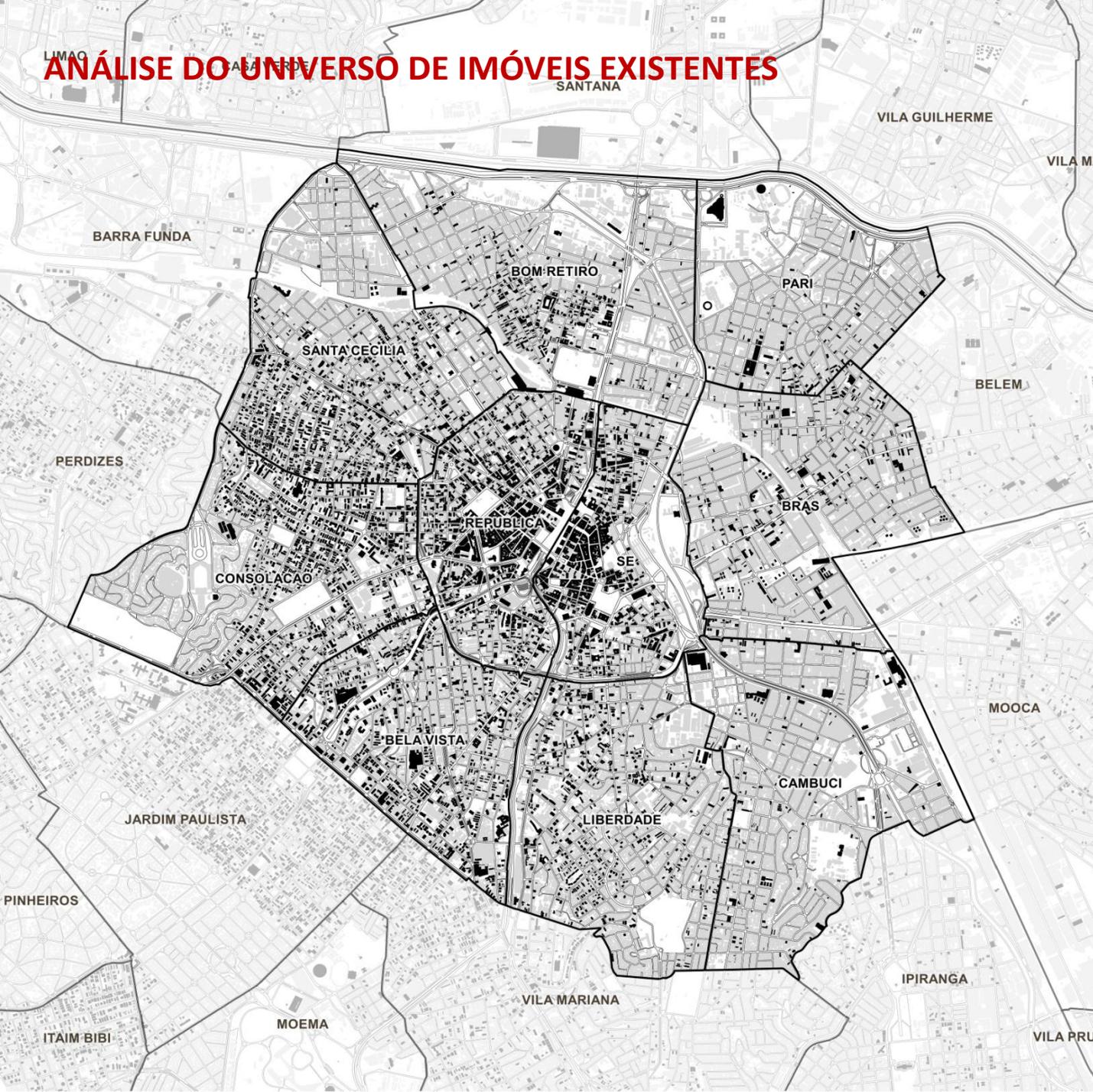
# Linhas de estruturação da viabilidade da transformação



# Linhas de estruturação da viabilidade da transformação



# ANÁLISE DO UNIVERSO DE IMÓVEIS EXISTENTES

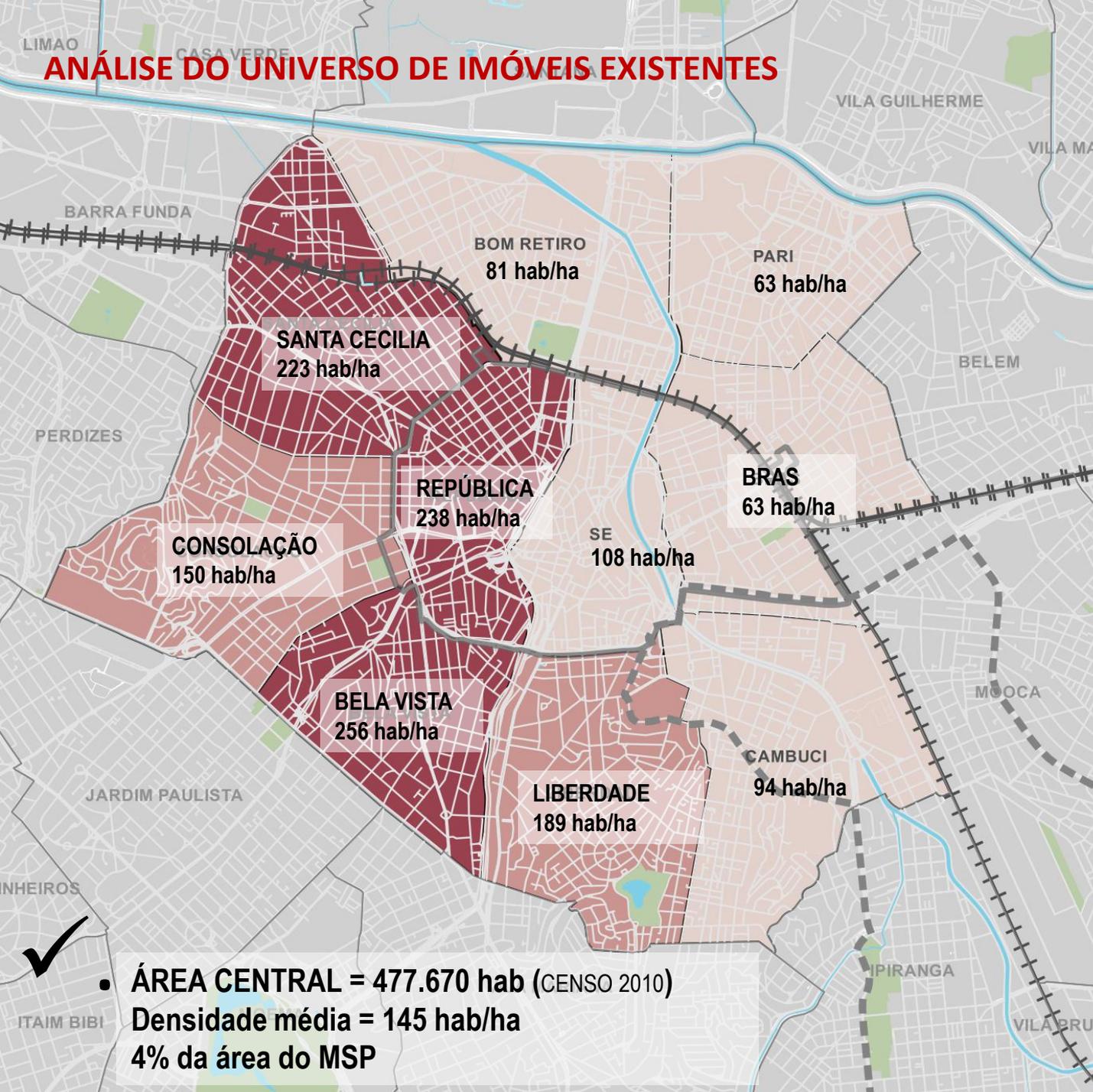


Altura das Edificações (m)

- Até 15
- Maior que 15
- Distritos
- Quadra Fiscal



# ANÁLISE DO UNIVERSO DE IMÓVEIS EXISTENTES



- **ÁREA CENTRAL = 477.670 hab (CENSO 2010)**  
**Densidade média = 145 hab/ha**  
**4% da área do MSP**

Densidade de Habitantes/ha

- Baixa
- Média
- Alta

++++ Ferrovia

Perímetro da OU Centro

OUC Bairros do Tamanduaeté

Distritos

Parques Estaduais e Municipais

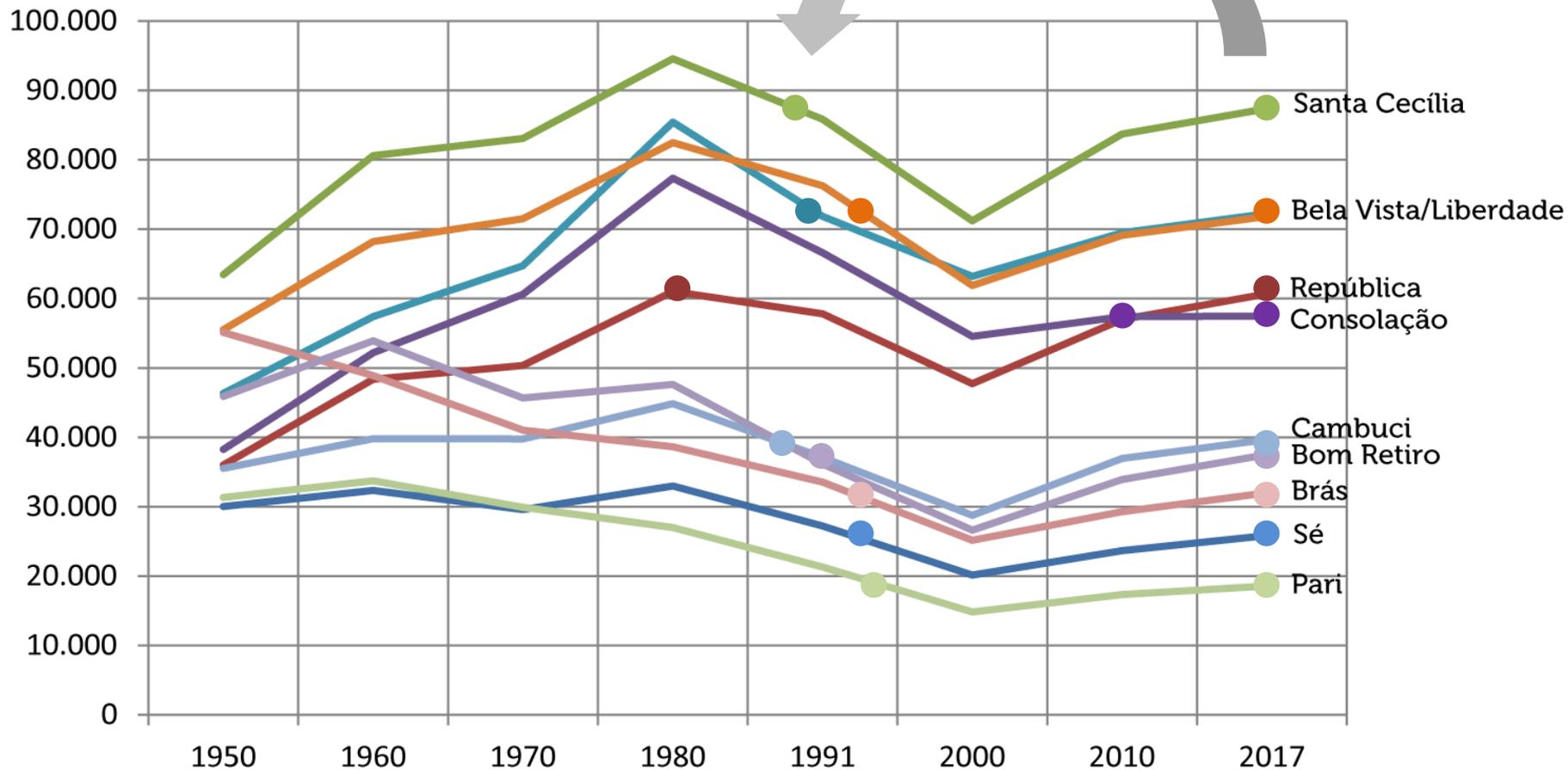
Hidrografia

Quadras viárias

750 0 750 1500 m

# ANÁLISE DO UNIVERSO DE IMÓVEIS EXISTENTES

## EVOLUÇÃO POPULACIONAL – 1950-2017



# ANÁLISE DO UNIVERSO DE IMÓVEIS EXISTENTES

## TOTAL DE DOMICÍLIOS VAGOS POR DISTRITO – CENSO 2010

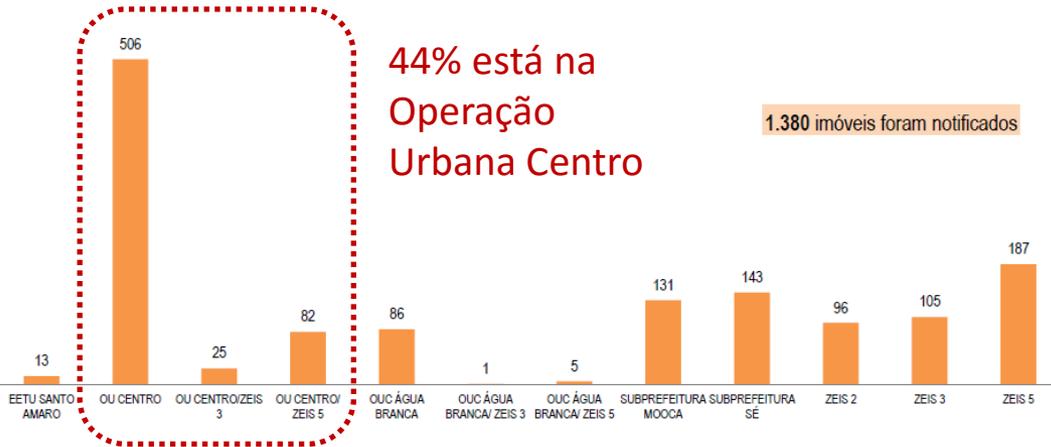
Distrito	Nº de Domicílios ocupados	Domicílios Vagos	Nº de Moradores	Densidade	
				Média Bruta (Hab/ha)	Domicílios vagos (%)
Bela Vista	29.967	5.653	66.813	256	15,87
Bom Retiro	10.620	1.398	32.366	81	11,63
Brás	10.110	2.159	28.705	63	17,60
Cambuci	12.645	1.489	35.322	94	10,53
Consolação	26.339	5.733	57.138	150	17,88
Liberdade	27.314	4.263	67.458	189	13,50
Pari	5.543	623	17.164	63	10,10
República	26.344	5.712	56.458	238	17,82
Santa Cecília	35.951	4.590	82.488	223	11,32
Sé	9.098	1.529	23.595	108	14,39
<b>Área Central</b>	<b>193.931</b>	<b>33.149</b>	<b>467.507</b>	<b>145</b>	<b>14,60</b>
MSP	3.574.286	346.164	11.209.673	17	8,83

## RELAÇÃO ENTRE HABITANTES POR DOMÍCIOS - 2010

Distrito	Nº de Domicílios ocupados	Nº de Moradores	Densidade Média (Hab/ha)	Habitantes /domicílio
Bela Vista	29.967	66.813	256	2,23
Bom Retiro	10.620	32.366	81	3,05
Brás	10.110	28.705	63	2,84
Cambuci	12.645	35.322	94	2,79
Consolação	26.339	57.138	150	2,17
Liberdade	27.314	67.458	189	2,47
Pari	5.543	17.164	63	3,10
República	26.344	56.458	238	2,14
Santa Cecília	35.951	82.488	223	2,29
Sé	9.098	23.595	108	2,59
<b>Área Central</b>	<b>193.931</b>	<b>467.507</b>	<b>145</b>	<b>2,41</b>
MSP	3.574.286	11.209.673	17	3,14



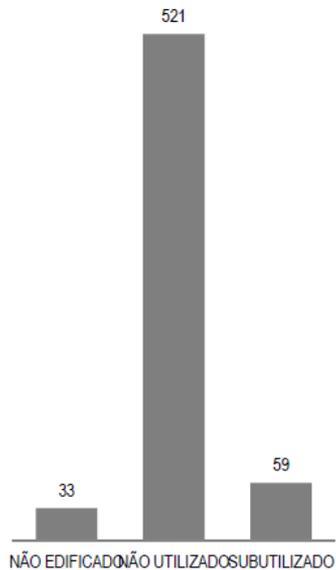
# ANÁLISE DO UNIVERSO DE IMÓVEIS EXISTENTES - PEUC



Imóvel com incidência PEUC (subutilizado) e com lançamento imobiliário

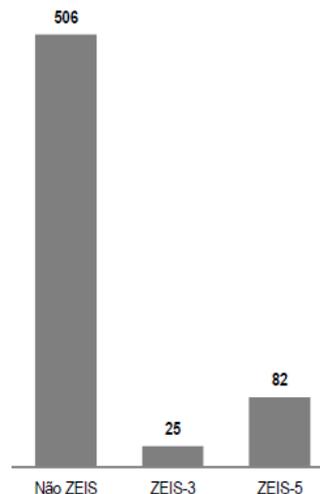
## Notificados na Operação Urbana Centro

Notificações por tipologia



Notificações por área de aplicação

613 imóveis notificados

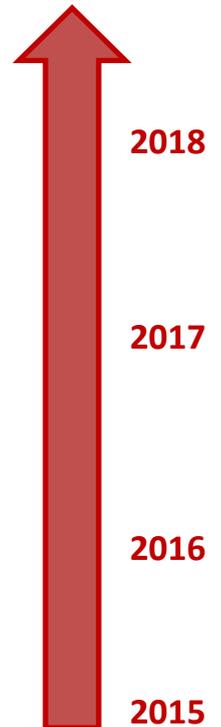


Início da produção imobiliária e transformação de usos

Início da movimentação para transformação (protocolo de projeto)

Início da incidência mercado de terras

Início Notificação PEUC



# PROJETO AREA CENTRAL | SIMULAÇÃO SOBRE UNIVERSO DE IMÓVEIS EXISTENTES

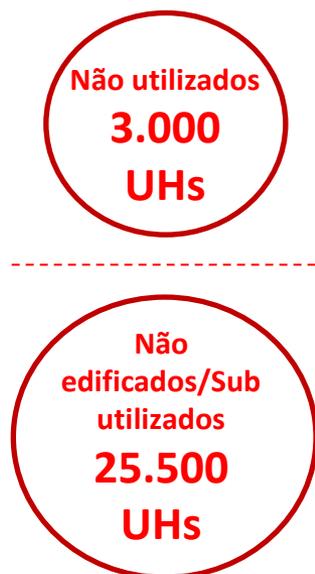
## Resultados preliminares: Promover Adensamento Populacional



### APROVEITAMENTO DOS IMÓVEIS EXISTENTES

Identificação dos imóveis não utilizados  
Definição de % passível de Retrofit

#### ✓ SIMULAÇÕES PEUC



#### ✓ SIMULAÇÕES IMÓVEIS VAZIOS/OCIOSOS



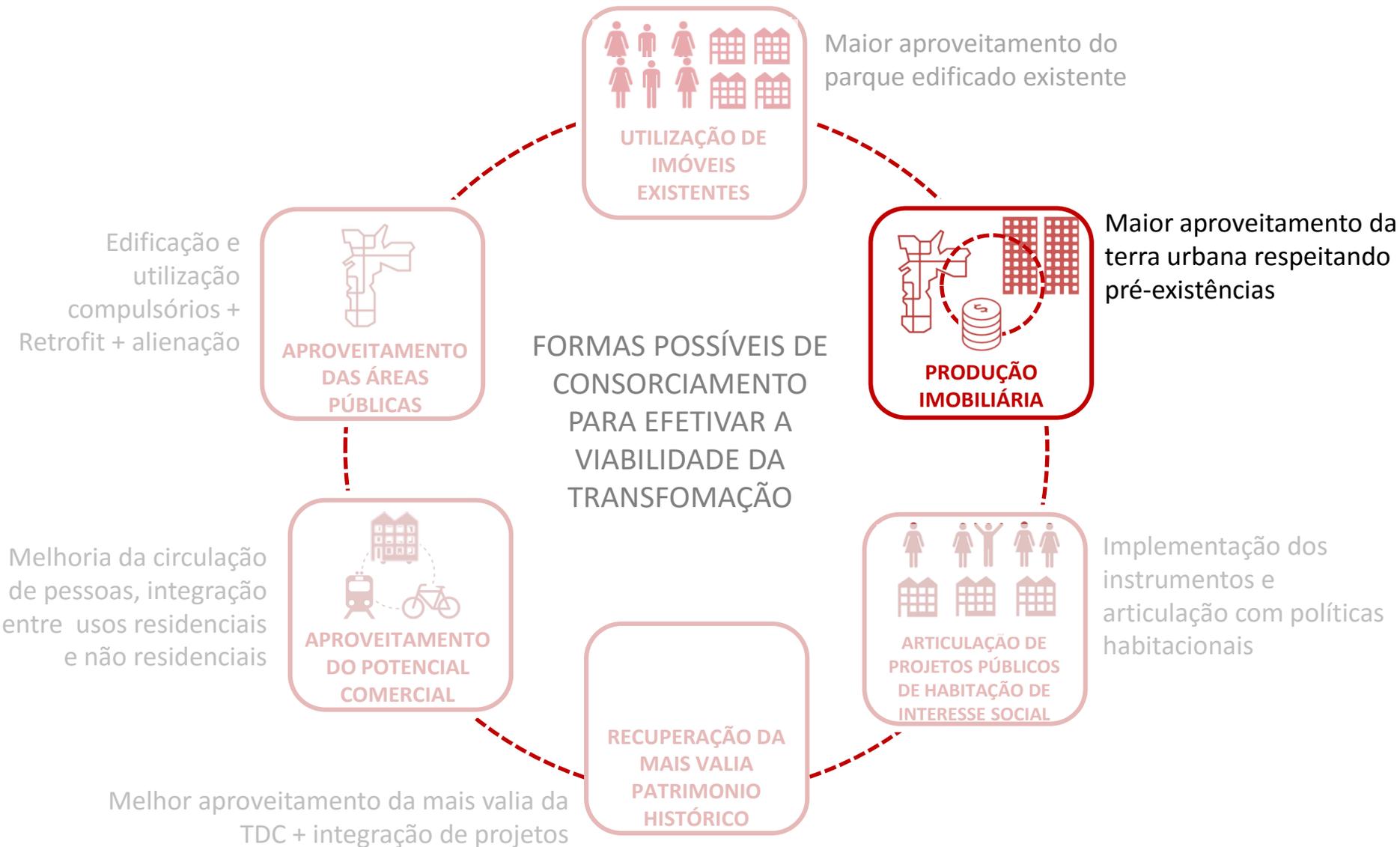
#### ✓ APROVEITAMENTO DE IMÓVEIS EXISTENTES (\*)



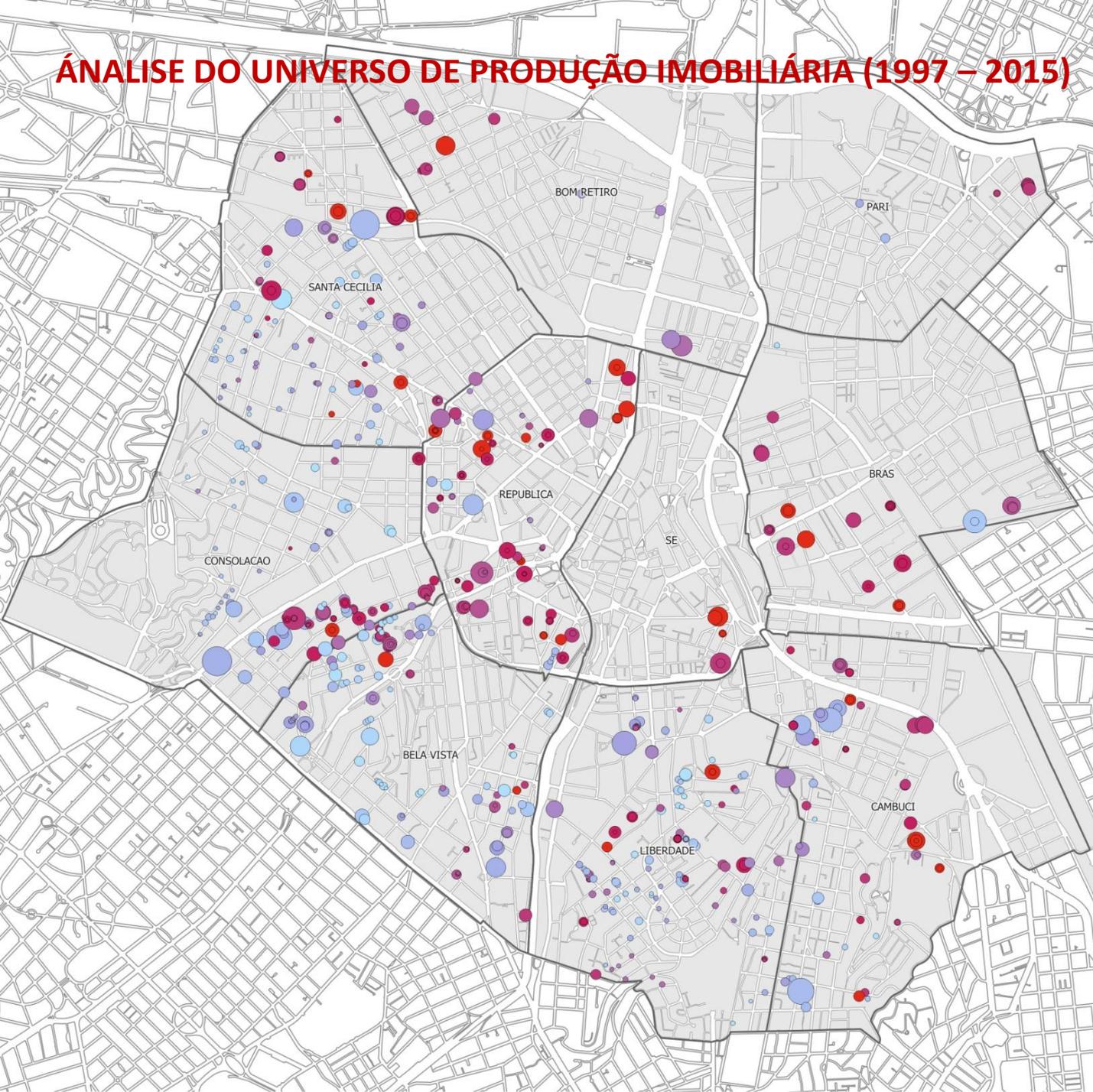
Metodologia EPT (edifícios passíveis de transformação)  
detalhada no relatório P8 e P6

- (\*) Sem considerar:
- imóveis não residenciais
  - sobreposição dos imóveis notificados pela PEUC e imóveis ociosos CENSO 2010;
  - % EPT (Edifícios passíveis de transformação)

# Linhas de estruturação da viabilidade da transformação



# ANÁLISE DO UNIVERSO DE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA (1997 - 2015)



## Lançamentos Imobiliários

### Ano de Lançamento

- 1992 - 1994
- 1994 - 1996
- 1996 - 1998
- 1998 - 2000
- 2000 - 2002
- 2002 - 2004
- 2004 - 2006
- 2006 - 2008
- 2008 - 2010
- 2010 - 2012
- 2012 - 2014
- 2014 - 2016

### Unidades Habitacionais

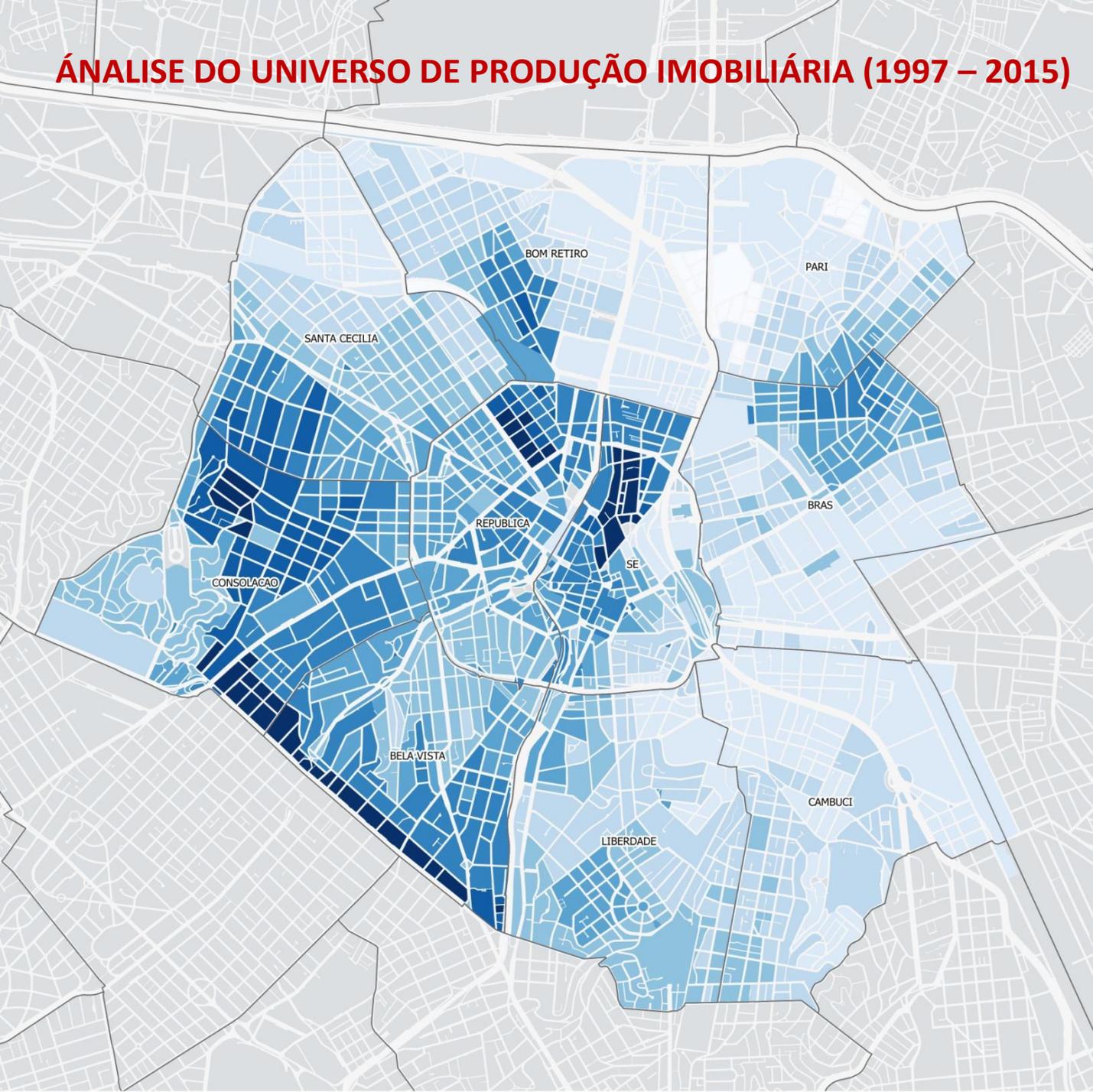
- Até 100
- Entre 100 e 200
- Entre 200 e 300
- Entre 300 e 400

- Distritos Centrais
- Quadras Fiscais Centro
- Demais Quadras

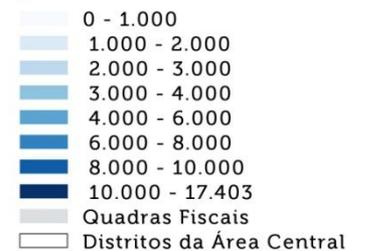


Fonte: EMBRAEP, 1992 a 2016.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

# ANÁLISE DO UNIVERSO DE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA (1997 – 2015)



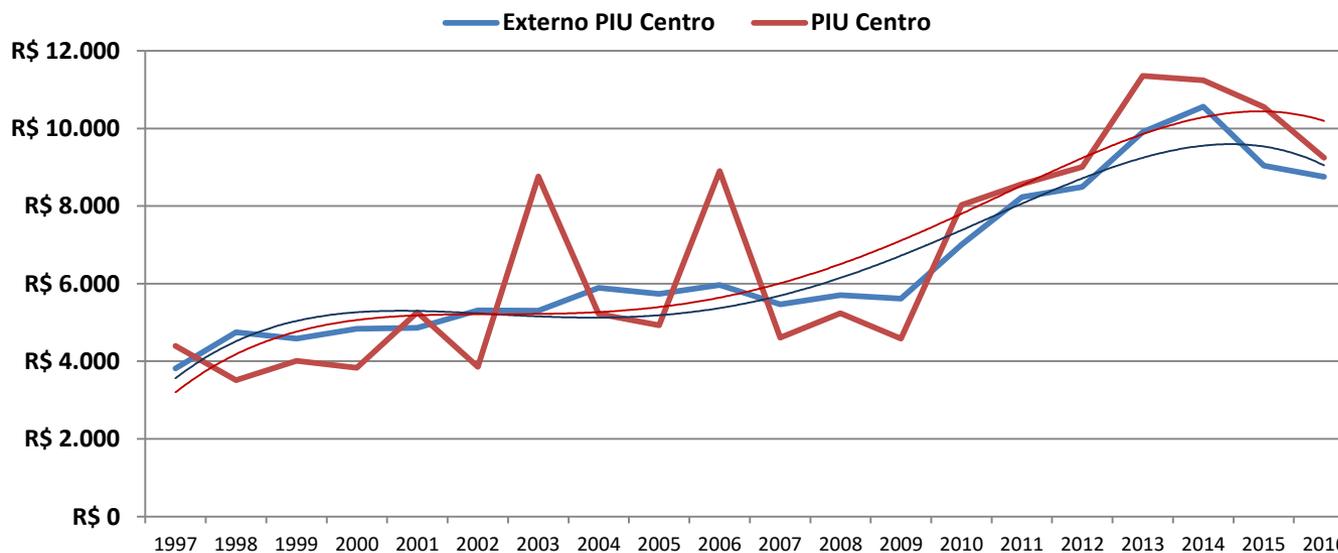
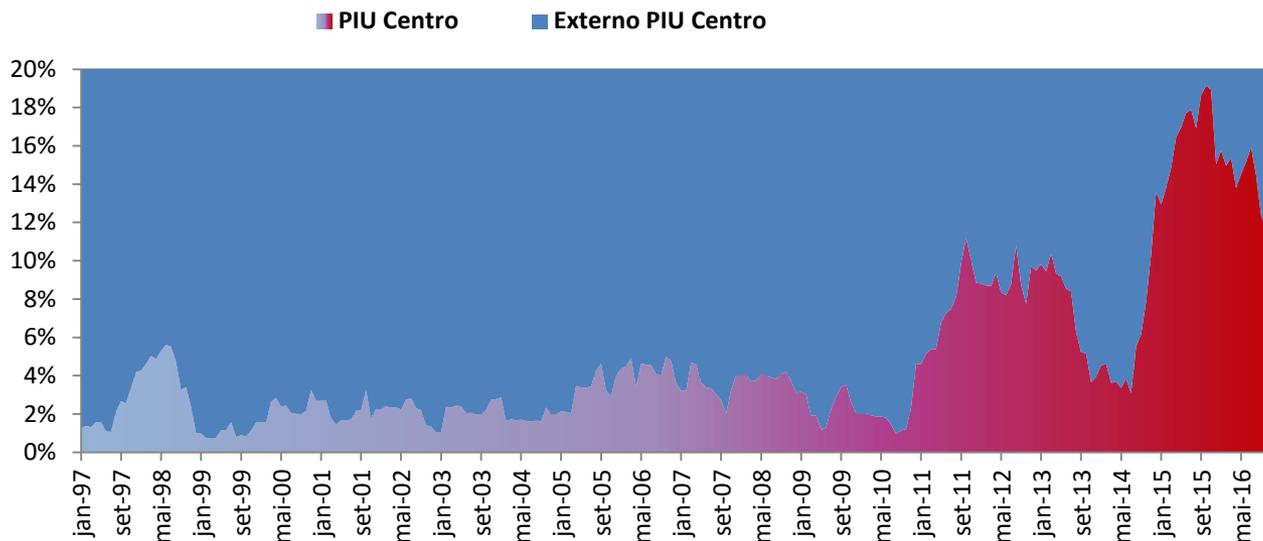
Valor Médio de Cadastro  
por Quadra Fiscal (R\$)



Fonte: Valor Venal de Referência, 2015; Secretaria da Fazenda PMSP. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

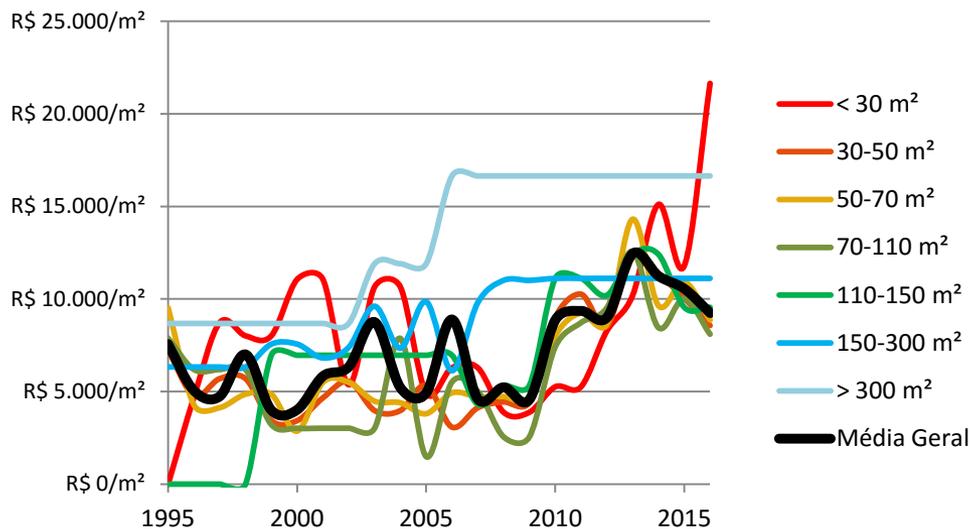
# ANÁLISE DO UNIVERSO DE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA (1997 – 2015)

Produção imobiliária nos distritos da área central passa de **7,12%** (2000/2010) para **14,25%** (2010-2015) em relação ao MSP

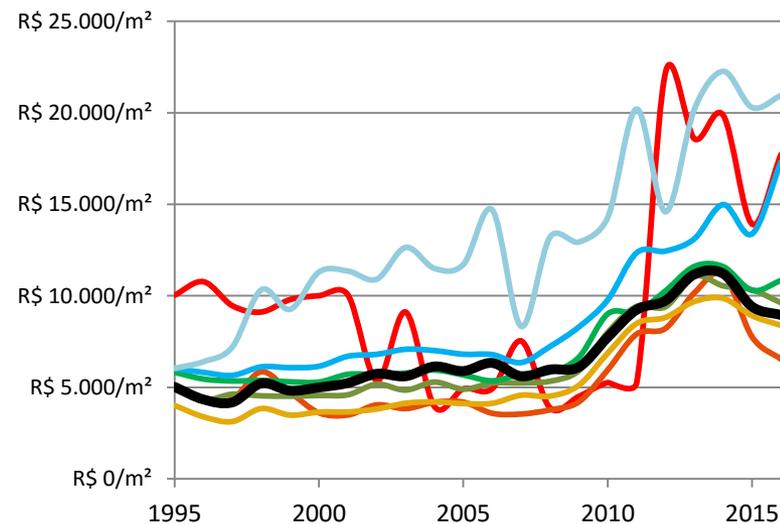


# CARACTERIZAÇÃO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA (1997 – 2015)

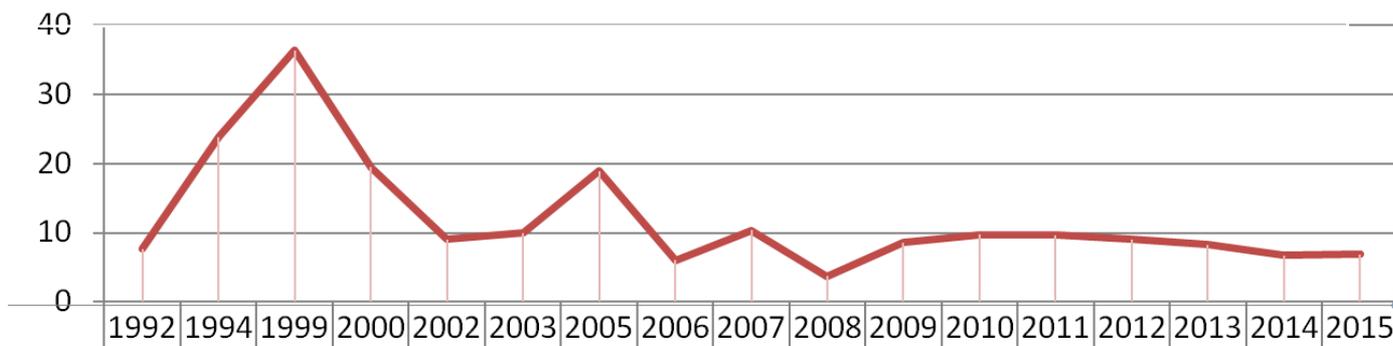
## Valor/m<sup>2</sup> por faixa de tamanho da UH - PIU Área Central



## Valor/m<sup>2</sup> por faixa de tamanho da UH - MSP

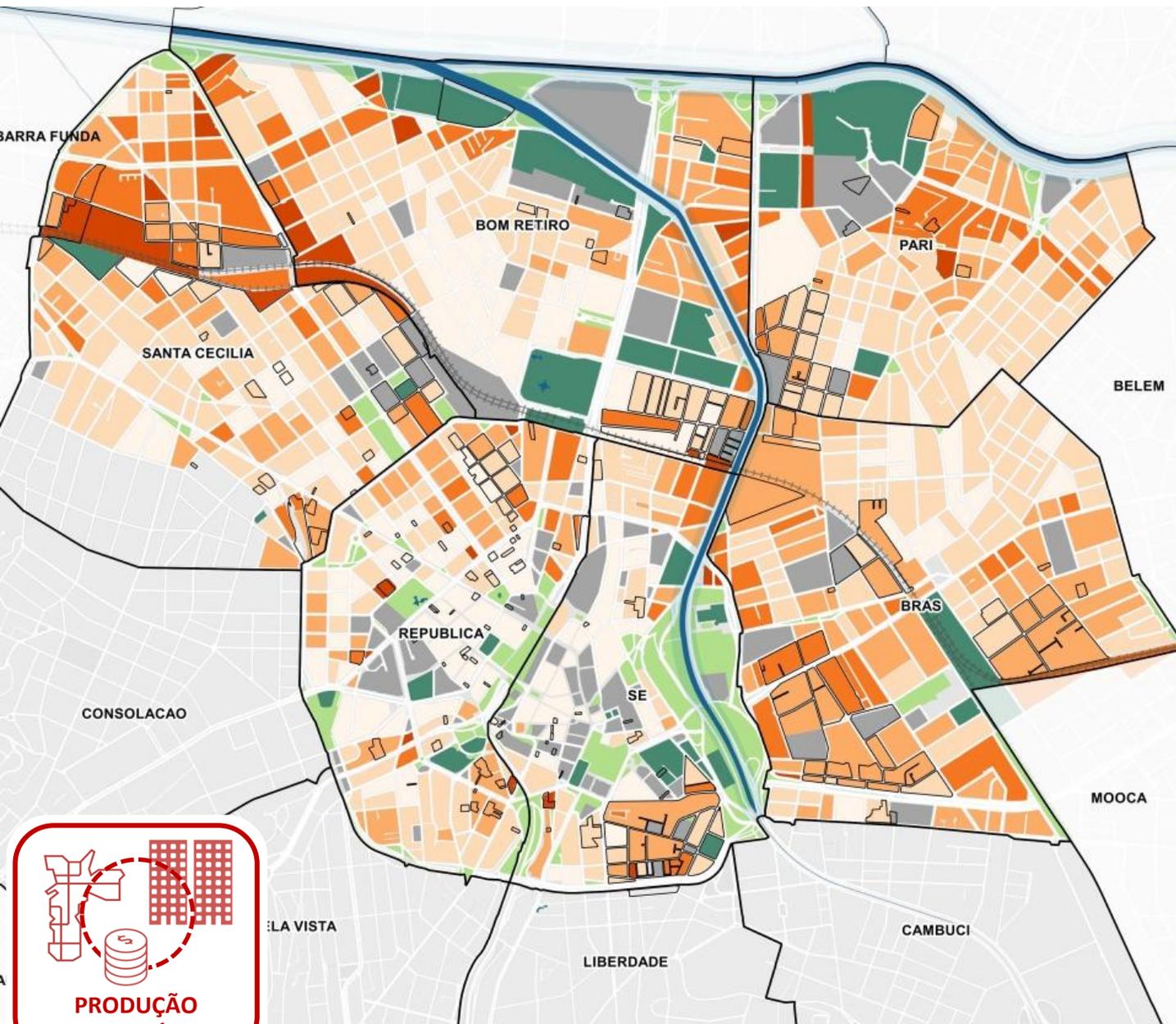


## Cota parte média por ano de lançamento imobiliário – PIU Área Central



# VIABILIDADE DA TRANSFORMAÇÃO – RESULTADOS PRELIMINARES AMPT

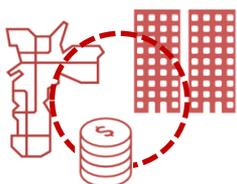
*Metodologia AMPT  
detalhada no relatório  
P8 e P6*



MAPA COM PERCENTUAIS DE TRANSFORMAÇÃO SEGUNDO CRITÉRIOS AMPT



Fonte: Elaboração: SP Urbanismo, 2017



**PRODUÇÃO  
IMOBILIÁRIA**

# VIABILIDADE DA TRANSFORMAÇÃO – RESULTADOS PRELIMINARES AMPT

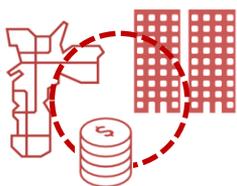
RESULTADOS PRELIMINARES AMPT PROJETO AREA CENTRAL

	Área de terreno (em milhões de m <sup>2</sup> )	ACCA (em milhões de m <sup>2</sup> )	Quantidade de Unidades Habitacionais	População
Existente	13,5	31,6	128.016	308.518
<b>Transformável</b>	<b>2,1</b>	<b>11,5</b>	<b>130.893</b>	<b>315.452</b>
Não transformável	11,3	29,5	122.800	295.949
Resultante	13,5	40,9	253.693	611.401

Fonte: Elaboração SPURBANISMO, 2017

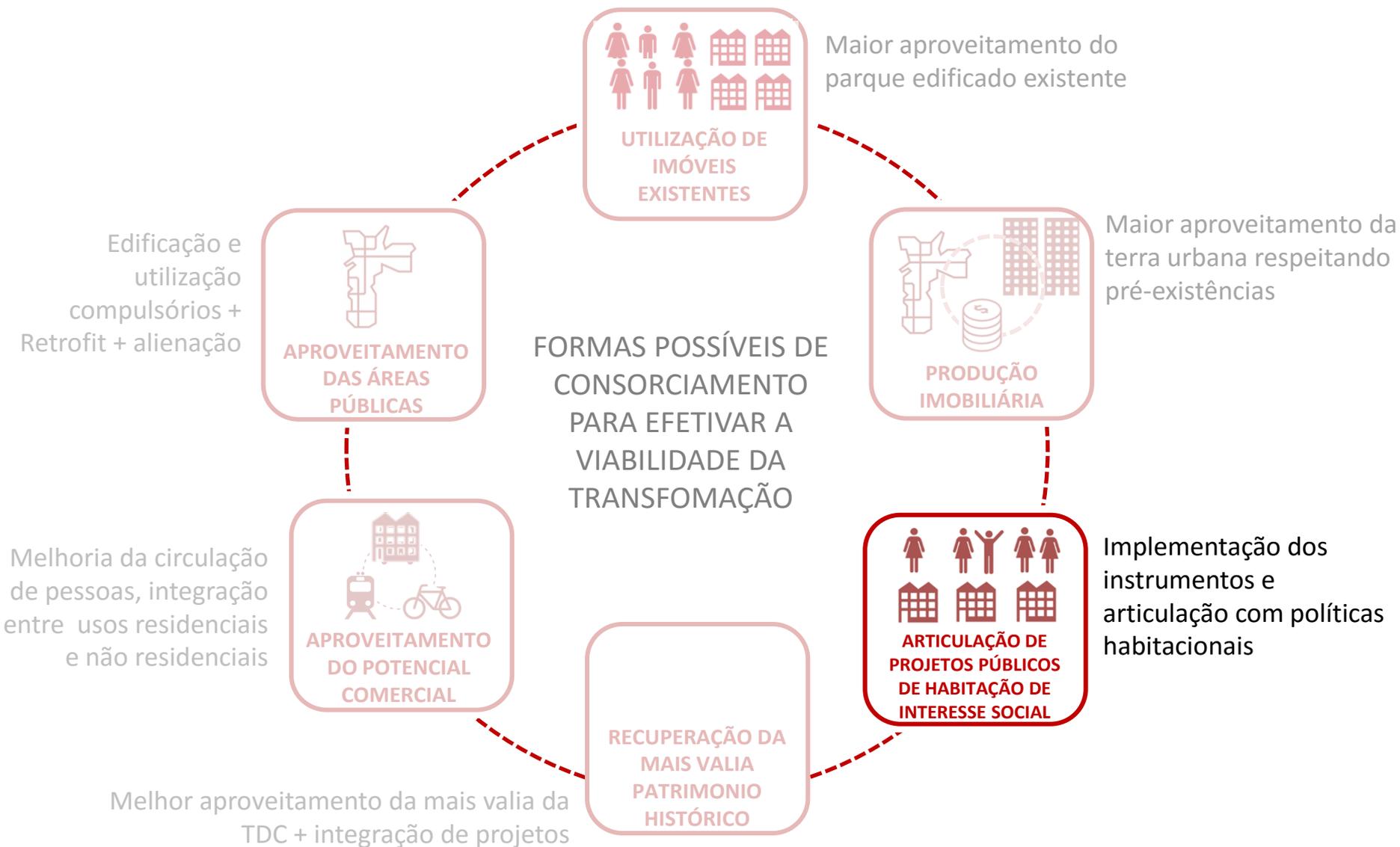
**Incremento de  
130.000 Uhs  
=  
Dobro das unidades  
habitacionais  
existentes**

**Alteração de 15,6%  
da área de terreno  
disponível**



**PRODUÇÃO  
IMOBILIÁRIA**

# Linhas de estruturação da viabilidade da transformação



# PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

---



## ARTICULAÇÃO DE PROJETOS PÚBLICOS E DE INTERESSE SOCIAL

Identificação do regramento vigente  
(ZEIS, cortiços, edifícios ocupados)  
+ cálculo da transformação possível

Identificação dos programas existentes  
(PPP Casa Paulista, MCMV Entidades, etc.)

---

### Atendimento habitacional – Número de Unidades habitacionais a serem produzidas

#### MÍNIMO: DÉFICIT MORADIA PRECÁRIA

- **População em situação de rua** (total no município):  
15.905 pessoas (SMADS/FIPE 2015)
- **Cortiços** (total no município):  
80.389 domicílios (Fundação Seade 2007)
- **Domicílios precários na área Central** (área central):  
593 domicílios (Moinho, Parque do Gato, Muniz de Souza, Santo Antonio do Canindé)
- **População imigrante (?)**

#### EXIGIDO:

- ZEIS – modelagem pela AMPT = 17.600 unidades habitacionais
- Se for Operação Urbana, 25% dos recursos aferidos para HIS

#### PROJETADO

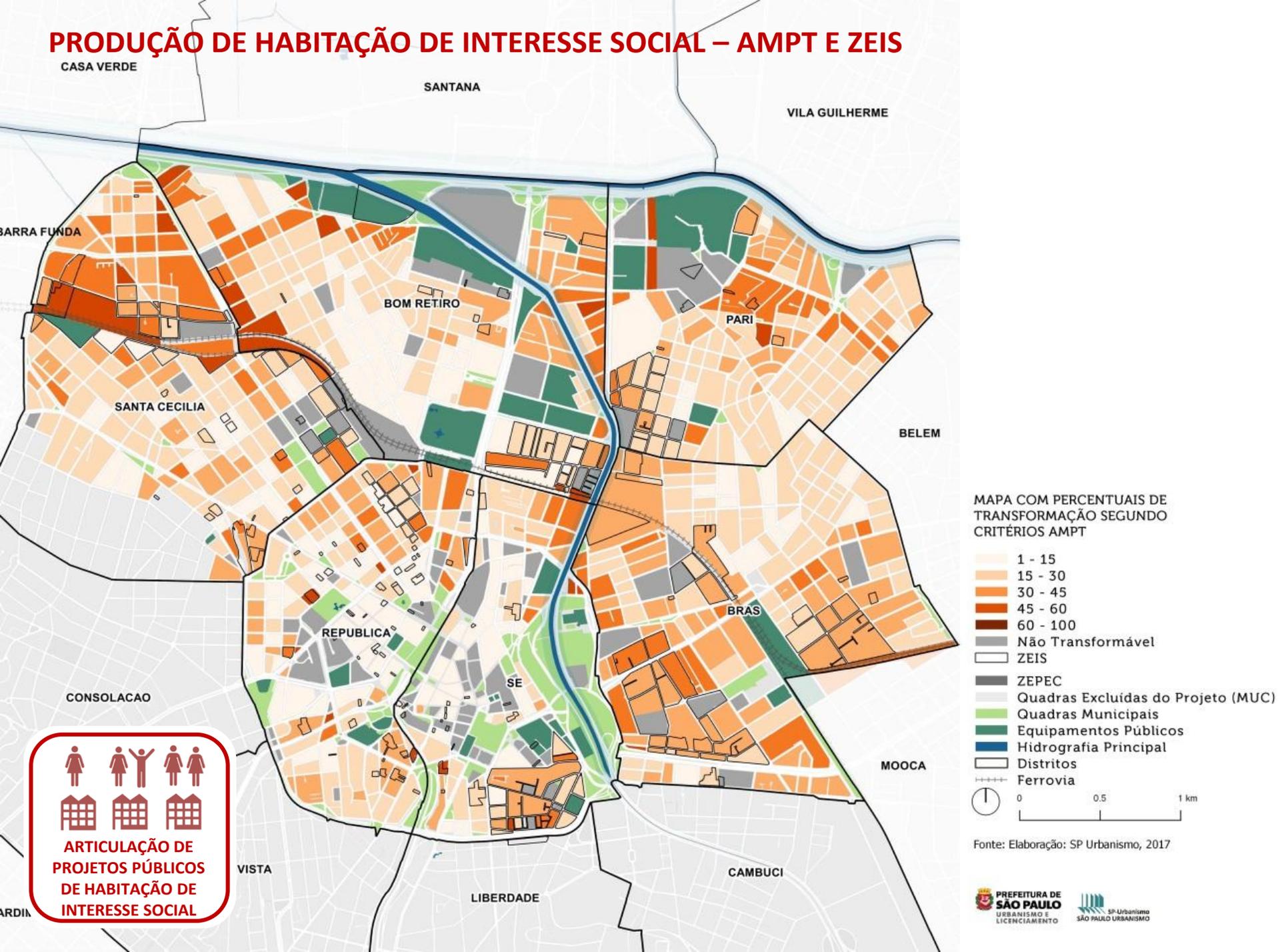
Consorcio imobiliário / % PEUC / AMPT na ZEIS / Cota de solidariedade

Programas habitacionais demais entes federativos: PPP Casa Paulista (20.000 UHs no total do Programa)

MCMV Entidades (1.498 em andamento)

PPP Casa da Família (1.700 Uhs área expandida PIU Area Central)

# PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – AMPT E ZEIS



# PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

## ESTIMATIVA DE PRODUÇÃO DE HIS EXIGIDA PELO REGRAMENTO DE ZEIS

RESULTADOS AMPT – ADENSAMENTO POPULACIONAL ESTIMADO POR SETORES

QUANTIDADE DE UH ESTIMADAS (em mil)		
Transformação Prevista		Total
Existente	Não Transformável	122,8
	Transformável	5,2
Em função da ACCA a ser produzida	fora de ZEIS	113,3
	ZEIS	17,6
TOTAL (Existente + Transformável)		253,7

Fonte: Elaboração SPURBANISMO, 2017



ARTICULAÇÃO DE  
PROJETOS PÚBLICOS  
DE HABITAÇÃO DE  
INTERESSE SOCIAL

Estimativa de  
17.600 unidades  
habitacionais em  
ZEIS

## PRODUÇÃO DE HIS PELO MERCADO – EHIS

APROVAÇÕES DE HIS OU HMP ENTRE 2011-2017

	Nº de Empreendimentos	Área da construção (m <sup>2</sup> )	Área do terreno (m <sup>2</sup> )
HIS	8	32.563,79	16.630,12
HMP	4	37.119,87	5.906,95
HIS + HMP	11	88.639,89	16.356,68
HIS e/ou HMP + R2V	4	71.150,97	13.956,59
HIS + nR	1	3.291,58	590,85
HMP + nR	0	0,00	0,00
HIS e/ou nR	5	58.932,46	8.781,23
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>291.698,56</b>	<b>62.222,42</b>

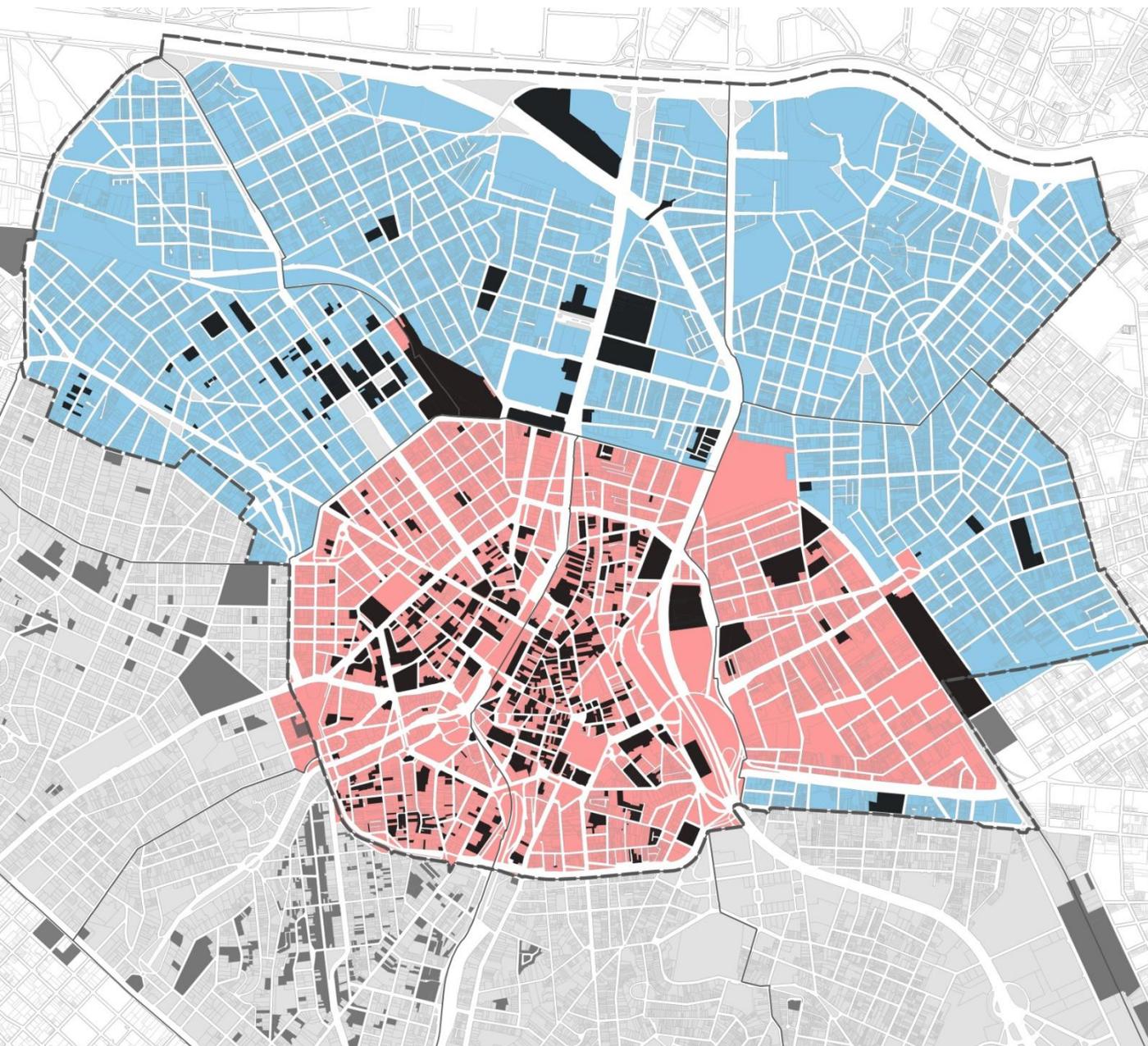
300mil m<sup>2</sup> de área  
construída para HIS.  
Dos 33 empreendimentos,  
7 não são em ZEIS

Necessidade de avaliar :

- faixas de renda familiar
- viabilidade econômica
- agentes promotores
- tipologias construtivas
- condição fundiária

# Linhas de estruturação da viabilidade da transformação





Faixas de Coeficiente de aproveitamento efetivo

Coeficiente de aproveitamento efetivo	Área acrescida ao PIU Área Central	Perímetro OU Centro 1997
Até 1,0	228	202
De 1,0 a 4,0	95	527
De 4,0 a 7,5	4	148
De 7,5 a 12		97
De 12 a 15		26
Maior que 15		25
<b>Total geral</b>	<b>327</b>	<b>1.025</b>

Fonte: São Paulo URBANISMO, 2017

**SIMULAÇÃO 1: Regramento vigente**

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	2.908.165 m <sup>2</sup>
República	420 ZEPEC	1.713.411 m <sup>2</sup>
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	312.813 m <sup>2</sup>
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	13.989 m <sup>2</sup>
Bom Retiro	182 ZEPEC	52.483 m <sup>2</sup>
Santa Cecília	133 ZEPEC	83.705 m <sup>2</sup>
Pari	0 ZEPEC	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1.318 ZEPEC</b>	<b>5.084.566 m<sup>2</sup></b>

- ZEPEC na Área de Estudo
- Demais ZEPEC
- Operação Urbana Centro
- Área Acrescida
- Quadras Centrais excluídas do PIU
- PIU Área Central
- Distritos Centrais
- Lotes



Fonte: Lei de Zoneamento, 2016.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2017.

## ALTERAÇÕES PLANO DIRETOR QUE GERAM IMPACTO NA TPC

- Definição do CA básico igual a 1 (um) para todo o município;
- Extinção da fórmula de Adiron para o uso R2v;
- Alteração da fórmula de cálculo da OODC;
- Correlação da fórmula de cálculo da OODC em função do CA máximo em nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e “miolos de bairro”;
- Alteração da fórmula de cálculo da TDC, considerando a área de terreno e não o CA efetivo da edificação;
- Manutenção da fórmula de cálculo da OUCentro, considerando o CA efetivo da edificação;
- Conhecimento por parte dos proprietários e demais agentes (segmentos jurídicos, escritórios especializados, etc) sobre a possibilidade de utilização do instrumento;

DECLARAÇÕES DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (PCpt) EMITIDAS PELA  
OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Período	Quantidade de m <sup>2</sup>
De 1997 a 2014 (antes PDE)	467,501
Pós PDE 2014	780,696
Total	1.248.197

Fonte: DEUSO/SMUL, outubro de 2017.

RECUPERAÇÃO DA  
MAIS VALIA  
PATRIMONIO  
HISTÓRICO

## ALTERAÇÕES PLANO DIRETOR QUE GERAM IMPACTO NA TPC

### LÓGICA FÓRMULA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

- Base de cálculo área construída do imóvel (ver tabela);
- Quantidade do Pcpt referenciado ao valor da contrapartida a ser investida na preservação;
- utilização do laudo de avaliação para cálculo de contrapartida (técnica utilizada na época da criação)

### LÓGICA FÓRMULA PLANO DIRETOR

- Base de cálculo área de terreno;
- variação do fator de incentivo (Fi) em função do uso do cessionário;
- variação do fator de incentivo (Fi) em função da área de terreno;
- limite de 5% de utilização da TDC pelo FUNDURB;
- utilização do Valor Venal de Referência (com base no ITBI) para cálculo de contrapartida (em substituição ao Valor Venal do Imóvel)

RECUPERAÇÃO DA  
MAIS VALIA  
PATRIMONIO  
HISTÓRICO

# Simulações da viabilidade da transformação do patrimônio histórico (universo de bens tombados)

## Simulação 1:

Regramento vigente  
(OUCentro + PDE para área  
incluída no PIU Área Central)

### SIMULAÇÃO 1: Regramento vigente

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	2.908.165 m <sup>2</sup>
República	420 ZEPEC	1.713.411 m <sup>2</sup>
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	312.813 m <sup>2</sup>
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	13.989 m <sup>2</sup>
Bom Retiro	182 ZEPEC	52.483 m <sup>2</sup>
Santa Cecília	133 ZEPEC	83.705 m <sup>2</sup>
Pari	0 ZEPEC	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1.318 ZEPEC</b>	<b>5.084.566 m<sup>2</sup></b>

## Simulação 2:

Regramento da OUCentro

### SIMULAÇÃO 2 Regramento OUCentro

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	2.908.165 m <sup>2</sup>
República	420 ZEPEC	1.713.411 m <sup>2</sup>
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	312.813 m <sup>2</sup>
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	463.751 m <sup>2</sup>
Bom Retiro	182 ZEPEC	1.608.412 m <sup>2</sup>
Santa Cecília	133 ZEPEC	1.301.390 m <sup>2</sup>
Pari	0 ZEPEC	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1.318 ZEPEC</b>	<b>8.307.942 m<sup>2</sup></b>

## Simulação 3:

Regramento PDE 2014 /  
LPUOS 2016

### SIMULAÇÃO 3: Regramento PDE/LPUOS

Distrito	Amostra	Área PCpt
Sé	530 ZEPEC	348.971 m <sup>2</sup>
República	420 ZEPEC	214.537 m <sup>2</sup>
Brás (OUCentro)	46 ZEPEC	17.270 m <sup>2</sup>
Brás (Acrescido)	7 ZEPEC	13.989 m <sup>2</sup>
Bom Retiro	182 ZEPEC	52.483 m <sup>2</sup>
Santa Cecília	133 ZEPEC	83.705 m <sup>2</sup>
Pari	0 ZEPEC	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1.318 ZEPEC</b>	<b>730.955 m<sup>2</sup></b>

**RECUPERAÇÃO DA  
MAIS VALIA  
PATRIMONIO  
HISTÓRICO**

## QUESTÕES A SEREM CONSIDERADAS SOBRE A POTENCIALIDADE DOS BENS TOMBADOS

**QUAIS:** Definição prioridades na utilização do instrumento

**COMO:** Definição de formas de acesso instrumento TDC

**ONDE:** Definição de critérios urbanísticos conforme grau de vulnerabilidade social e urbana

**PARA QUE e PARA QUEM:** Garantia da manutenção do patrimônio histórico somado a outros interesses

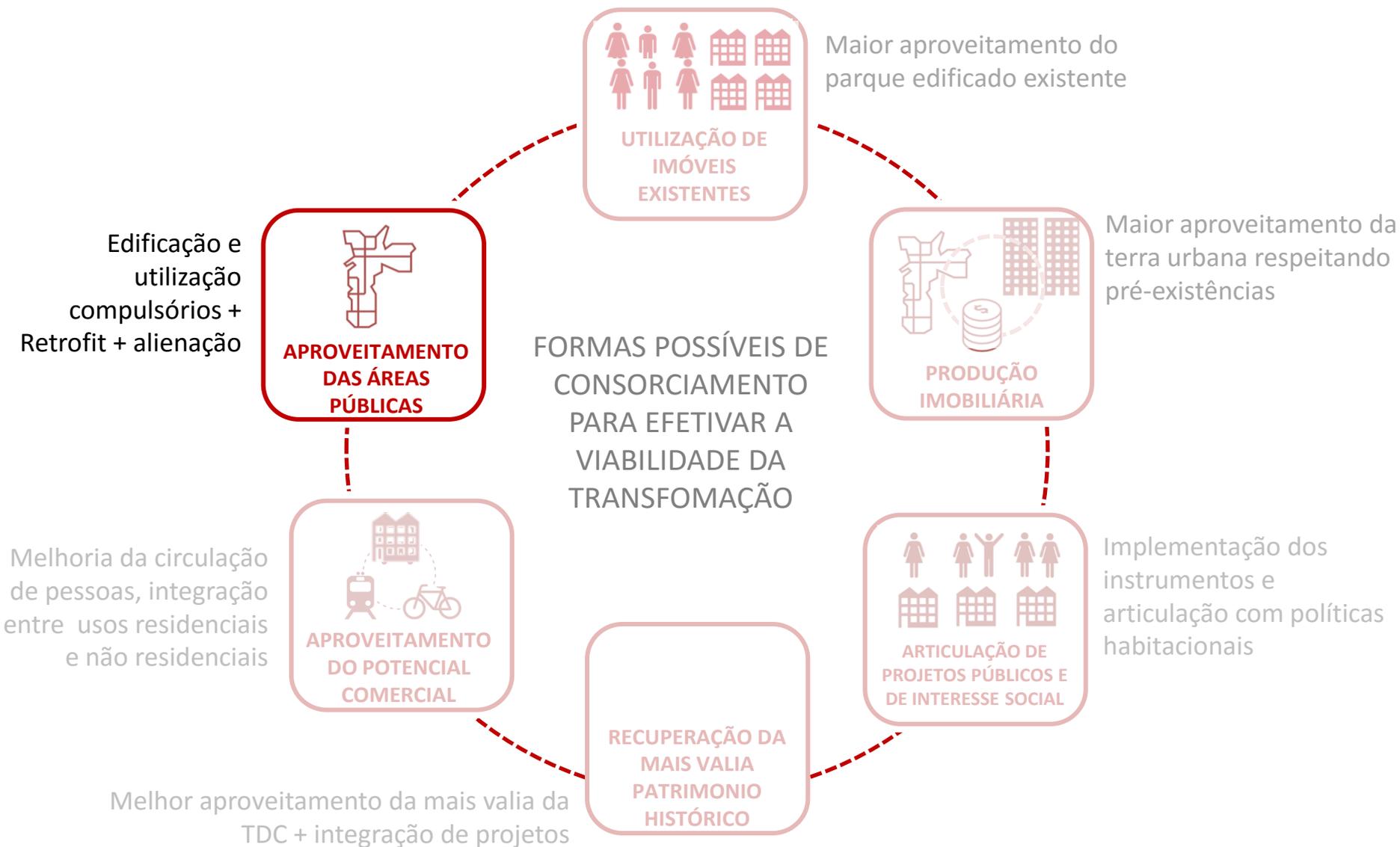
**EQUILIBRIO:** Ponderação entre os imóveis que apresentam disparidade do Pcpt e necessidade de restauro

**EVITAR A SOBREPOSIÇÃO:** Consideração quanto as outras fontes de financiamento

**OTIMIZAÇÃO:** Uso da TDC para além do patrimônio histórico, para outras finalidades de interesse público

RECUPERAÇÃO DA  
MAIS VALIA  
PATRIMONIO  
HISTÓRICO

# Linhas de estruturação da viabilidade da transformação



# ANÁLISE DO UNIVERSO ÁREAS PÚBLICAS

## ÁREAS PÚBLICAS - ÁREA CENTRAL

Ente	Nº de Imóveis	Área do Terreno (m²)
MUNICÍPIO	632	2.057.045
ESTADO	358	771.427
UNIÃO	121	292.644
TOTAL	1.111	3.121.116

Fonte: SPURBANISMO 2017, base IPTU 2016.

## ÁREAS PÚBLICAS

- Estado de São Paulo Administração Direta
- Estado de São Paulo Administração Indireta
- Município de São Paulo Administração Direta
- Município de São Paulo Administração Indireta
- União Administração Direta
- União Administração Indireta
- Praças e Bens de Uso Comum
- PIU Área Central
- Operação Urbana Centro
- Quadras Fiscais



Fonte: IPTU, 2017. Elaboração: SP Urbanismo, 2017.



**APROVEITAMENTO  
DAS ÁREAS  
PÚBLICAS**

# CARACTERIZAÇÃO DO UNIVERSO DE ÁREAS PÚBLICAS

## TIPOLOGICA

Aproveitamento em função do CA



### ÁREAS PÚBLICAS

CA Efetivo dos Lotes Públicos

- Até 1
- 1 a 2
- 2 ou mais
- Sem informação de CA
- Praças, Canteiros e Bens de Uso Comum do Povo
- Equipamentos Públicos
- PIU Área Central
- Operação Urbana Centro
- Quadras Fiscais



Fonte: Geosampa, 2017; IPTU, 2017.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2017.



**APROVEITAMENTO DAS ÁREAS PÚBLICAS**

Outros elementos para caracterização quantitativa: arborização, condições físicas do imóvel, uso atual, interesse público (moradores, movimentos sociais, etc), etc.

# CARACTERIZAÇÃO DO UNIVERSO DE ÁREAS PÚBLICAS

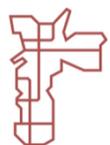
## CRUZAMENTO MARCO REGULATÓRIO – CORRELAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS

### ÁREAS PÚBLICAS

- Estado de São Paulo  
Administração Direta
- Estado de São Paulo  
Administração Indireta
- Município de São Paulo  
Administração Direta
- Município de São Paulo  
Administração Indireta
- União  
Administração Direta
- União  
Administração Indireta
- ZEIS
- ZEPEC BIR
- PIU Área Central
- Operação Urbana Centro
- Quadras Fiscais



Fonte: IPTU, 2017; LPUOS, 2016.  
Elaboração: SP Urbanismo, 2018.



**APROVEITAMENTO  
DAS ÁREAS  
PÚBLICAS**

# CARACTERIZAÇÃO DO UNIVERSO DE ÁREAS PÚBLICAS

## CRUZAMENTO MARCO REGULATÓRIO – CORRELAÇÃO COM POLITICAS SETORIAIS

### ÁREAS PÚBLICAS - ÁREA CENTRAL

Ente	ZEIS-1		ZEIS-3		ZEIS-3 e ZEPEC		ZEIS-5		ZEPEC	
	Nº de Imóveis	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Nº de Imóveis	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Nº de Imóveis	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Nº de Imóveis	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Nº de Imóveis	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )
MUNICÍPIO	1	500	28	142.330	2	590	4	1.564	29	255.585
ESTADO	0	0	145	159.848	1	2.358	25	9.419	68	249.572
UNIÃO	0	0	23	120.358	1	1.528	0	0	20	98.336
TOTAL	1	500	196	422.536	4	4.476	29	10.983	117	603.493

Fonte: SPURBANISMO 2017, base IPTU 2016 e LPUOS 2016.

## QUESTÕES A SEREM CONSIDERADAS SOBRE A POTENCIALIDADE DAS ÁREAS PÚBLICAS

**transformação** – áreas onde seria possível viabilizar intervenções públicas desejadas pelo programa de interesse público.

Ex: áreas vazias onde haja interesse de implantação de novos conjuntos de Habitação de Interesse Social;

**conectividade** – tratamento de áreas que promovam a melhoria do ambiente urbano.

Ex: implantação do Programa Centro Aberto

**combate a ociosidade** – adotando os critérios utilizados pela PEUC (não utilização, subutilização e não edificação), garantir a otimização destes imóveis e cumprimento da função social.

Ex: Aplicar PEUC nos imóveis

**alienação** – diante da ausência dos demais, verificar a possibilidade de incorporação dos ativos de imóveis onde não haja interesse público.

Ex: venda de imóveis para agregar recursos a um fundo do(s) projeto(s) urbano(s).



APROVEITAMENTO  
DAS ÁREAS  
PÚBLICAS

# Região Central: Premissas do estudo de viabilidade de transformação

## FICHA TÉCNICA

### SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo

José Armênio de Brito Cruz

Presidente

Vladimir Ávila

Diretor de Gestão das Operações Urbanas

Marilena Fajersztajn

Gerente de Gestão Operacional

Leonardo Amaral Castro

Diretor de Intervenções Urbanas

Marcelo Fonseca Ignatios

Superintendente de Estruturação de Projetos

Equipe técnica

Arquitetos urbanistas

Fernando Henrique Gasperini

Joyce Reis Ferreira da Silva

Economistas

Gabriel Vasquez Rodriguez

Mayna de Campos Queiroz

Estagiário de Planejamento Territorial

Victor Mendes del Prete

Estagiário de Arquitetura e Urbanismo

Marcelo Baliú Fiamenghi

Fevereiro de 2018