

# ZEIS

## ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

SECOVI-SP

**VICE- PRESIDÊNCIA DE INCORPORAÇÃO E TERRENOS URBANOS**

18-04-2013

# **ZEIS-ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

## **década de 1980**

**surgimento de movimentos sociais num contexto de redemocratização**

## **Movimento Nacional de Reforma Urbana**

**direito à moradia e aos serviços e equipamentos urbanos**

**instrumentos jurídicos destinados a garantir esses direitos**

- > cumprimento da função social da propriedade**
- > regularização fundiária**
- > urbanização de favelas e assentamentos precários**

# ZEIS-ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

## RECIFE | LEI MUNICIPAL 14.511/1983

JORGE CAVALCANTE | prefeito

**áreas urbanas caracterizadas como assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes e consolidados, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais, no interesse social de promover a sua regularização jurídica e a sua integração na estrutura urbana**

artigo 14 | inciso II

# ZEIS-ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

## LEI MUNICIPAL 14.497/1987

### PREZEIS-LEI DOS PLANOS DE REGULARIZAÇÃO DAS ZEIS

JARBAS VASCONCELOS | prefeito

COMISSÃO DE JUSTIÇA E PAZ DA ARQUIDIOCESE DE OLINDA E RECIFE  
DOM HELDER CÂMARA

- > adequação dos projetos de urbanização às características de cada assentamento;
- > previsão de regularização jurídica por meio de da concessão do direito real de uso gratuita e do usucapião;
- > controle sobre processos de expulsão indireta dos moradores [apropriação das áreas beneficiadas pelos mercados de maior renda], por meio de restrições ao remembramento de lotes.

# ZEIS-ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

## CONSTITUIÇÃO FEDERAL

1934

1988

**função social da propriedade como direito individual e coletivo fundamental**

Art. 5º | inciso XXIII | DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

**a ordem econômica deve observar o princípio da função social da propriedade**

Art. 170 | inciso III | DOS PRINCÍPIOS GERAIS DA ATIVIDADE ECONÔMICA

**a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor**

Art. 182 | § 2º | DA POLÍTICA URBANA

# ZEIS-ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

ESTADO DE SÃO PAULO

**DIADEMA | plano diretor 1994**

JOSÉ DE FILIPPI JR. | prefeito

**AEIS-ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**  
**delimitação de 3 % do território municipal**

**terrenos não edificadas, sub-utilizados ou não utilizados, necessários à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social**

## ZEIS-ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

# 1999 | gestão FHC

## **PROGRAMA HABITAR BRASIL/BID**

implantação, de forma coordenada, de projetos integrados de urbanização de assentamentos subnormais, que compreendam a **regularização fundiária e a implantação de infra-estrutura urbana e de recuperação ambiental** nessas áreas, **assegurando a efetiva mobilização e participação da comunidade na concepção e implantação dos projetos.**

## **LEI 9.785/99**

estabelece os requisitos para infraestrutura básica dos parcelamentos do solo situados em Zonas Habitacionais de Interesse Social-ZHIS

## ZEIS-ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

# 2001 | gestão FHC

## ESTATUTO DA CIDADE

LEI 10.257/2001

base legal mais sólida para a criação das ZEIS, tanto em áreas ocupadas por assentamentos precários quanto em vazios urbanos

institui, de fato, as ZEIS como um dos instrumentos de política urbana municipal

Art. 4º | inciso V | letra f

Art. 42A | inciso V | incluído pela Lei 12.608/2012

Art. 42B | inciso V | incluído pela Lei 12.608/2012

# ZEIS-ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

## **ESTATUTO DA CIDADE**

LEI 10.257/2001

**2009**

pesquisa coordenada pelo Ministério das Cidades abrangendo os 1.552 municípios que tinham obrigação de elaborar os seus PD até 2006

**ZEIS tinham sido adotadas por 72,7% de um universo de 1.343 municípios.**

os 209 municípios do estado de São Paulo, que estavam envolvidos na pesquisa, não responderam ao questionário sobre os instrumentos

**ZEIS-ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

## **PNH-POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO**

**2004 | CONSELHO DAS CIDADES**

**destaca o papel estratégico da política fundiária, a ser implementada mediante aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, tais como o parcelamento e edificação compulsórios e o IPTU progressivo, o solo criado, e o estabelecimento de Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS**

**SNHIS-SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**LEI 11.124/2005**

**PlanHab-PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO**

**2008**

**diversas publicações do Ministério das Cidades**

**PMCMV-PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**

**LEI 11.977/2009 | Art. 47 | inciso V | inciso VII letra b**

As **ZEIS** permitem, portanto, duas abordagens:

- > ações de regularização fundiária e urbanística junto aos assentamentos informais
- > fomentador da produção de novas unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda e do mercado popular

# MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

**LEI 13.430/2002**

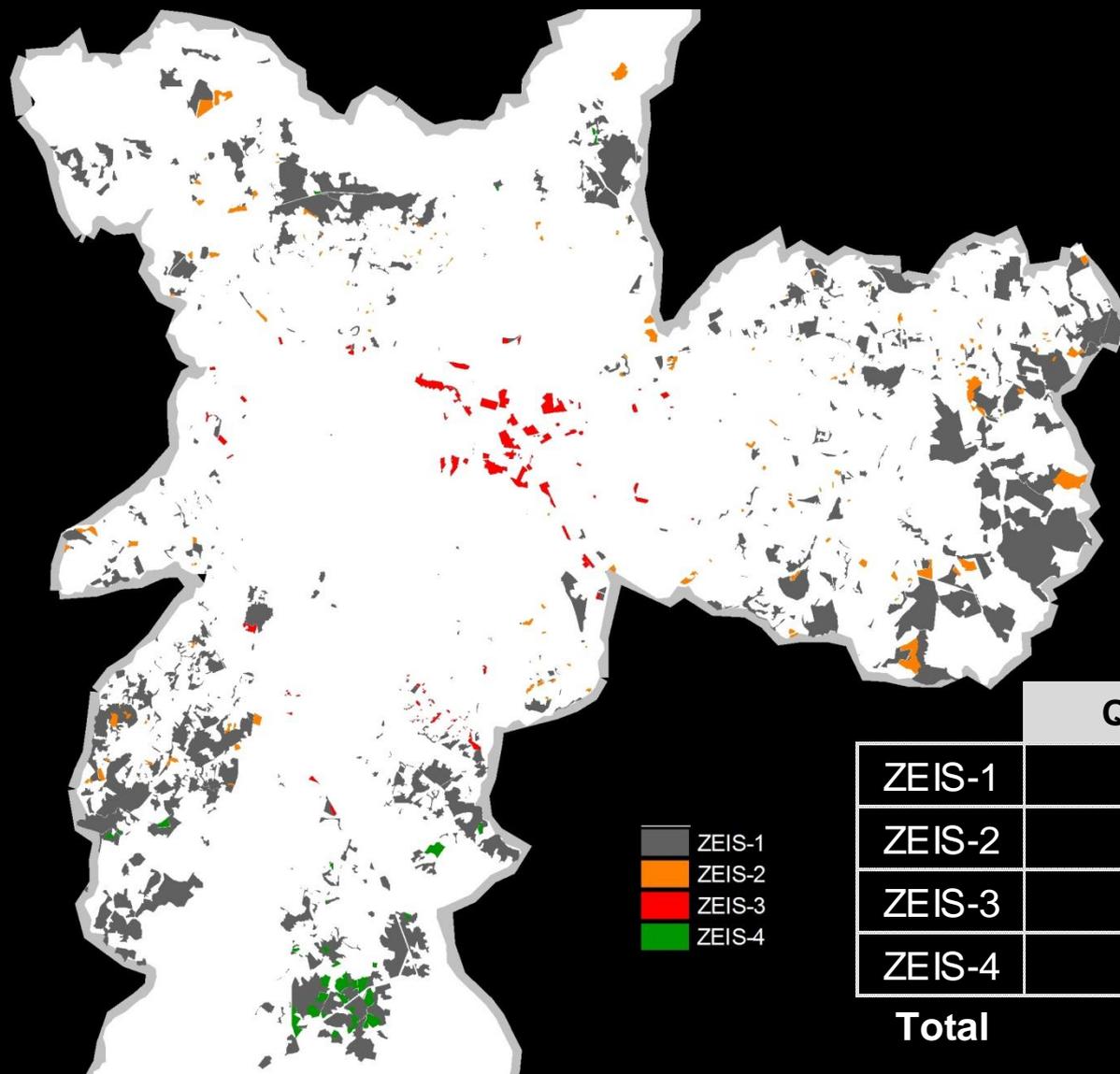
**PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO**

**LEI 13.885/2004**

**PRE | PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

porções do território, com normas próprias de uso e ocupação do solo, e destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e a produção de Habitações de Interesse Social-HIS ou do Mercado Popular-HMP

# ZEIS | quantidade e m<sup>2</sup>



**964 áreas**

|              | Quantidade | Total m <sup>2</sup>  |
|--------------|------------|-----------------------|
| ZEIS-1       | 642        | 122.358.036,60        |
| ZEIS-2       | 149        | 7.877.685,06          |
| ZEIS-3       | 141        | 5.909.379,65          |
| ZEIS-4       | 32         | 3.574.429,23          |
| <b>Total</b> | <b>964</b> | <b>139.719.530,54</b> |

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

**LEI 13.430/2002**

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

**LEI 13.885/2004**

PRE | PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

**Habitação de Interesse Social-HIS** é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a **6 salários mínimos** ou com capacidade de pagamento a ser definido, promoção pública ou conveniada com o Poder Público, com padrão de unidade habitacional com **um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 50 m<sup>2</sup>**, com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias

R\$ 4.068,00

**Habitação de Mercado Popular-HMP** é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a **16 salários mínimos** ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica, de promoção pública ou privada, com padrão de unidade habitacional com **até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 70m<sup>2</sup>**

R\$ 10.848,00



# ZEIS 1

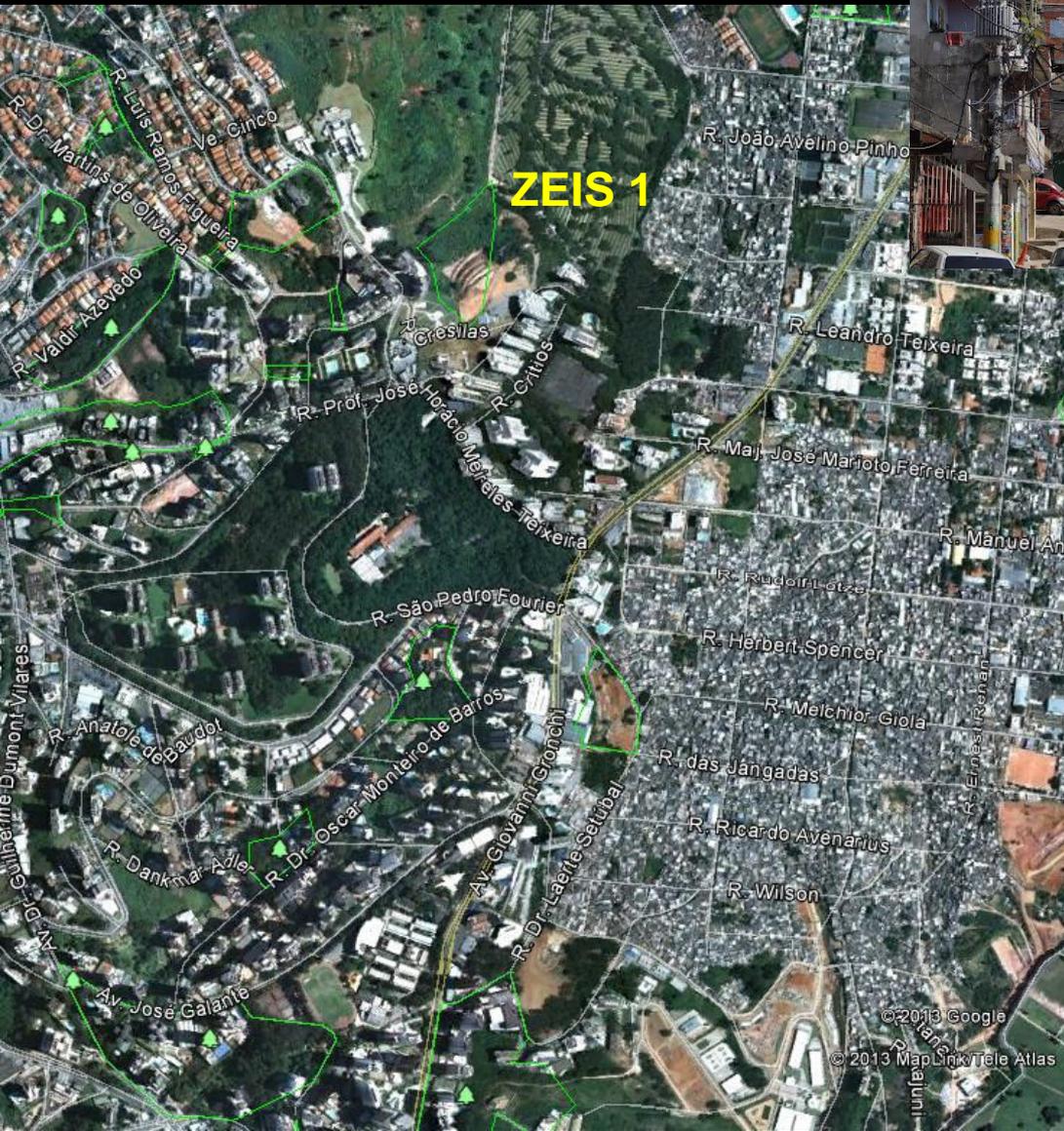
áreas ocupadas por população de baixa renda em assentamentos precários  
[ favelas | loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares ]

|           |     |
|-----------|-----|
| CA básico | 1,0 |
| CA máximo | 2,5 |

**642**



# JARDIM COLOMBO



# PARAISÓPOLIS

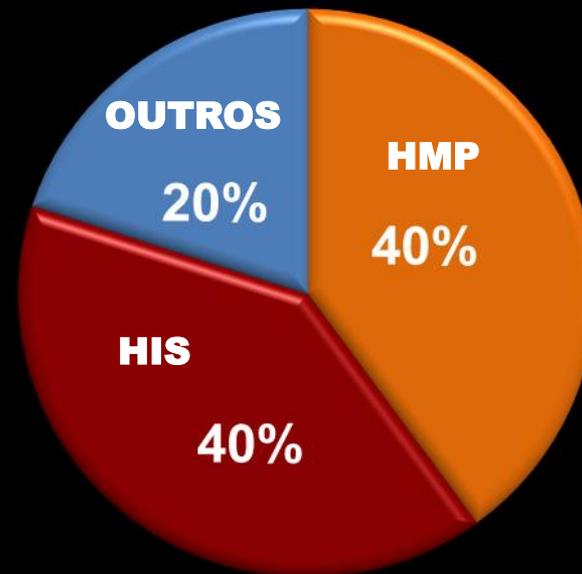
Google earth

# ZEIS 2

áreas constituídas por glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizadas, adequados à urbanização, mais próximas ocupadas por população de baixa renda em assentamentos precários

|           |     |
|-----------|-----|
| CA básico | 1,0 |
| CA máximo | 2,5 |

149



# R. Eugenio Falk x R. Pe. Cursino de Moura



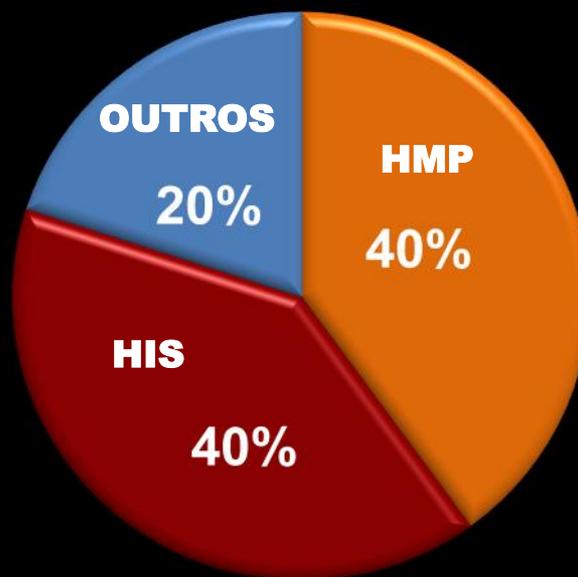
# ZEIS 3

áreas com predominância de edificações não utilizadas ou subutilizadas, situadas em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, onde haja interesse público em promover ou ampliar o uso por HIS ou HMP e melhorar as condições habitacionais da população moradora

[ cortiços | edifícios vazios/abandonados | perímetros nos quais a expectativa de mudança de uso e de novos investimentos públicos pode induzir uma alta exagerada do preço da terra]

CA básico 1,0  
CA máximo 4,0

**141**





### **ZEIS 3**

R. dos Andradas  
LUZ



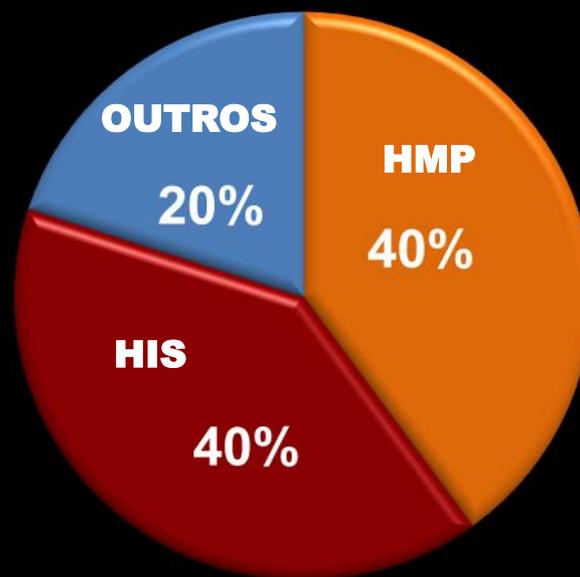
### **ZEIS 3**

R. Marques Leão  
BELA VISTA

# ZEIS 4

glebas ou terrenos não edificadas e adequadas à urbanização, localizadas em áreas de proteção aos mananciais ou de proteção ambiental, destinados a projetos de HIS **promovidos pelo Poder Público**, com controle ambiental, para o atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente, ou ao desadensamento de assentamentos populares definidos como ZEIS 1 e situados na mesma sub-bacia hidrográfica. Nestas zonas, o parcelamento uso e ocupação do solo deverão observar as disposições da legislação estadual sobre Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

|           |     |
|-----------|-----|
| CA básico | 1,0 |
| CA máximo | 1,0 |





**ZEIS 4**



**R. Salvador Dali**  
**REPRESA BILLINGS**

Google earth

# ranking | subprefeituras por áreas de ZEIS

## RANKING - ZEIS 1 por área

| Ranking | Subprefeitura | Área          |
|---------|---------------|---------------|
| 1º      | M'boi Mirim   | 14.744.091,25 |
| 30º     | Moóca         | 28.391,87     |

**1 Subprefeitura não possui ZEIS-1**

## RANKING - ZEIS 2 por área

| Ranking | Subprefeitura | Área         |
|---------|---------------|--------------|
| 1º      | São Mateus    | 1.468.451,98 |
| 20º     | Aricanduva    | 28.995,10    |

**11 Subprefeituras não possuem ZEIS-2**

## RANKING - ZEIS 3 por área

| Ranking | Subprefeitura           | Área         |
|---------|-------------------------|--------------|
| 1º      | Sé                      | 2.219.072,98 |
| 12º     | Vila Prudente/Sapopemba | 8.057,97     |

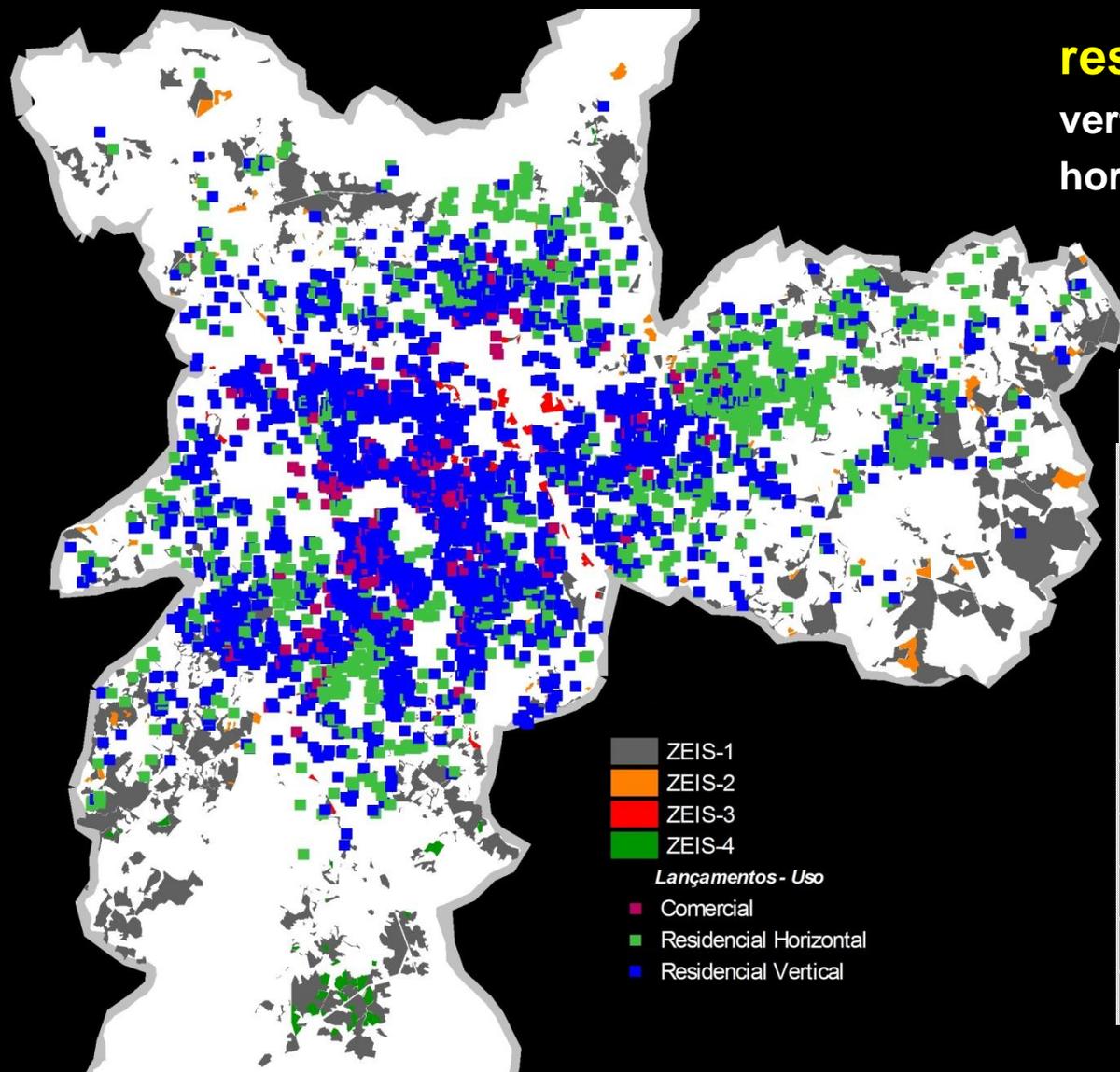
**19 Subprefeituras não possuem ZEIS-3**

## RANKING - ZEIS 4 por área

| Ranking | Subprefeitura         | Área         |
|---------|-----------------------|--------------|
| 1º      | Capela do Socorro     | 2.644.135,52 |
| 6º      | Freguesia/Brasilândia | 28.675,05    |

**25 Subprefeituras não possuem ZEIS-4**

# ZEIS | lançamentos imobiliários



## residenciais | 2002-2012

verticais 5,04 %

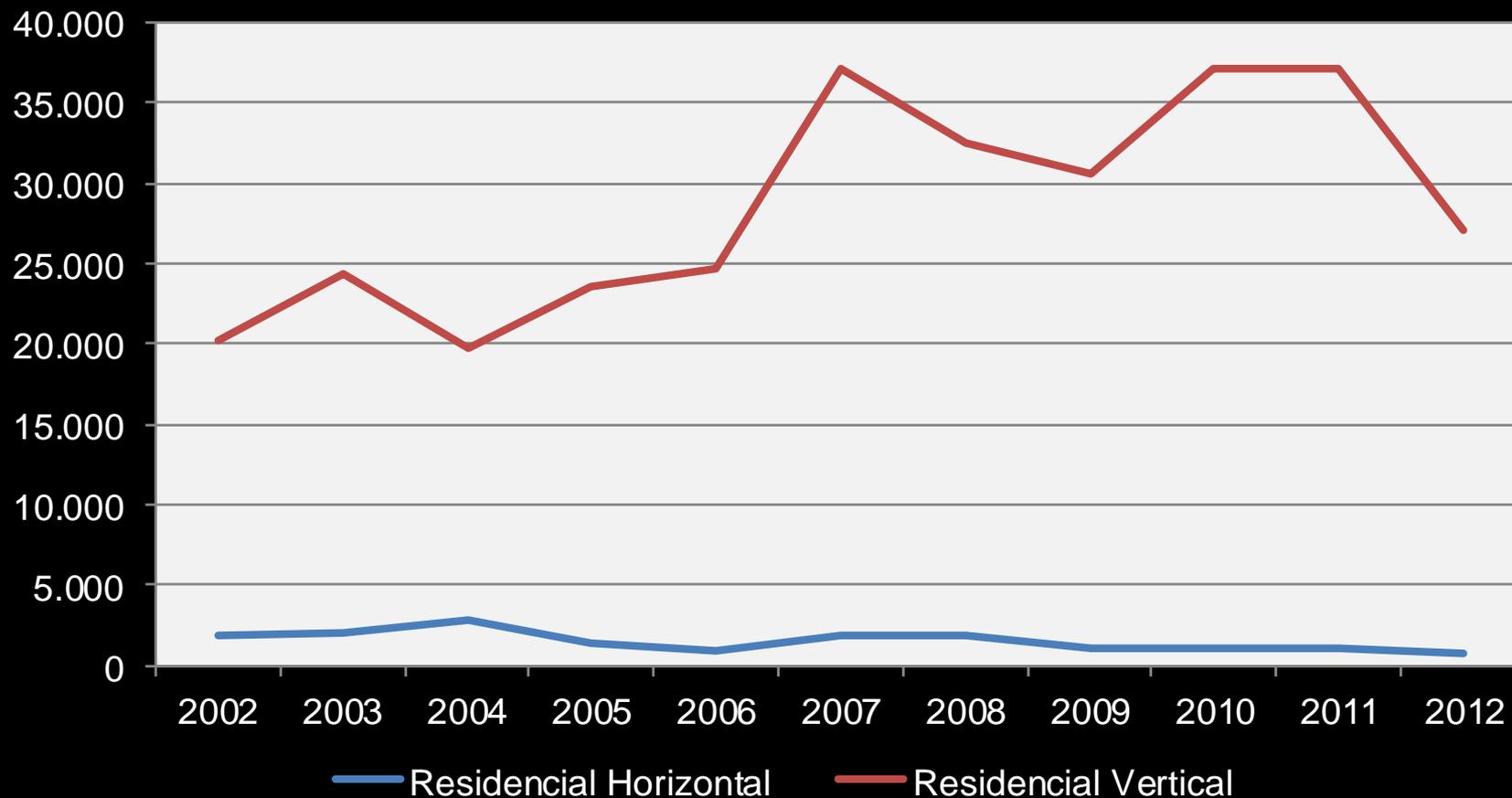
horizontais 94.96 %

## nº de unidades

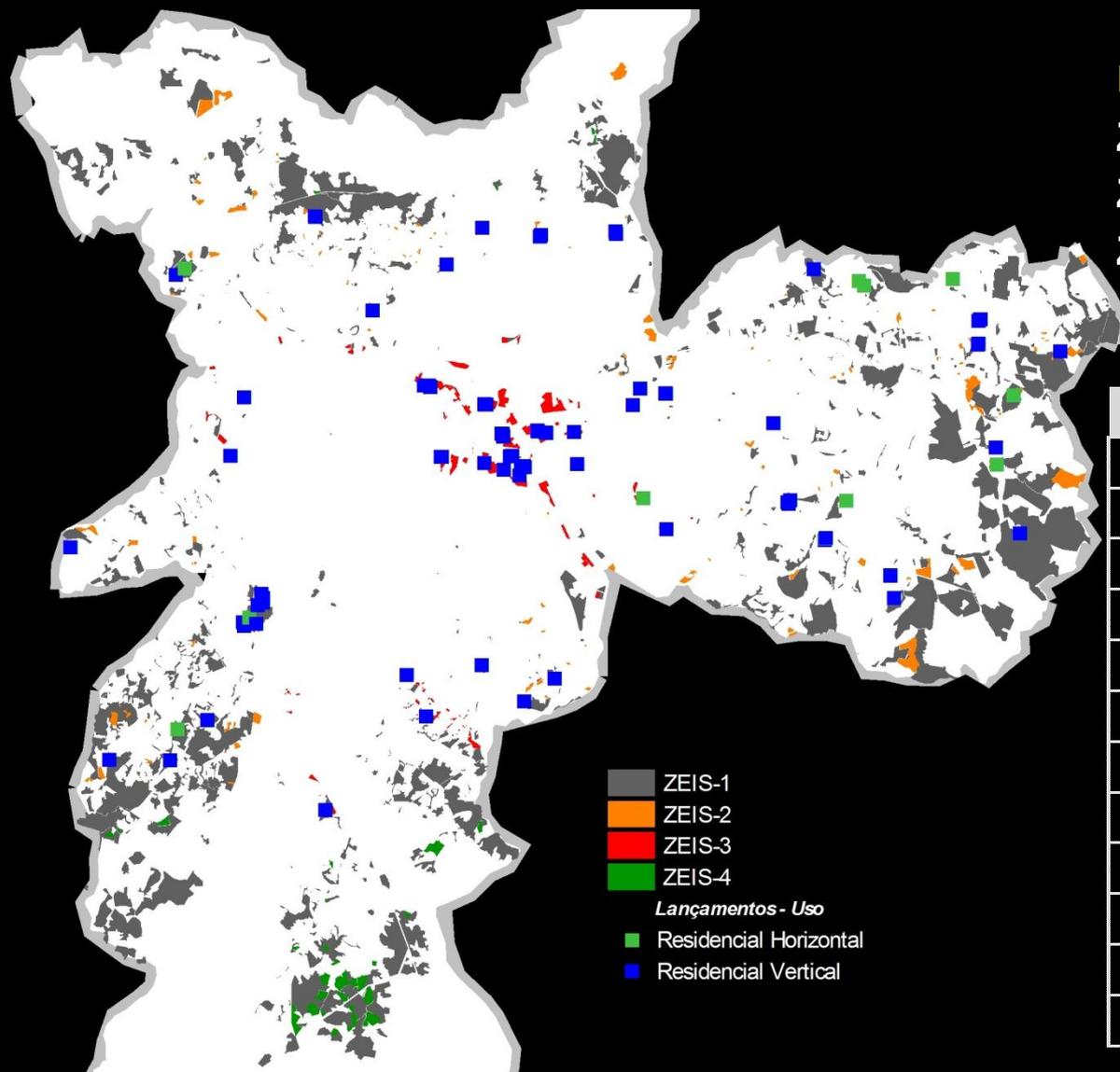
| Ano          | Residencial Horizontal | Residencial Vertical | Total          |
|--------------|------------------------|----------------------|----------------|
| 2002         | 1.808                  | 20.243               | 22.051         |
| 2003         | 2.105                  | 24.442               | 26.547         |
| 2004         | 2.830                  | 19.720               | 22.550         |
| 2005         | 1.374                  | 23.541               | 24.915         |
| 2006         | 949                    | 24.740               | 25.689         |
| 2007         | 1.883                  | 37.107               | 38.990         |
| 2008         | 1.898                  | 32.577               | 34.475         |
| 2009         | 1.026                  | 30.558               | 31.584         |
| 2010         | 1.025                  | 37.174               | 38.199         |
| 2011         | 1.042                  | 37.107               | 38.149         |
| 2012         | 748                    | 27.087               | 27.835         |
| <b>Total</b> | <b>16.688</b>          | <b>314.296</b>       | <b>330.984</b> |

# lançamentos residenciais

2002-2012 | por nº de unidades



# lançamentos imobiliários em ZEIS



## residenciais | 2002-2012

|        |         |
|--------|---------|
| ZEIS 1 | 16,58 % |
| ZEIS 2 | 33,40 % |
| ZEIS 3 | 50,03 % |

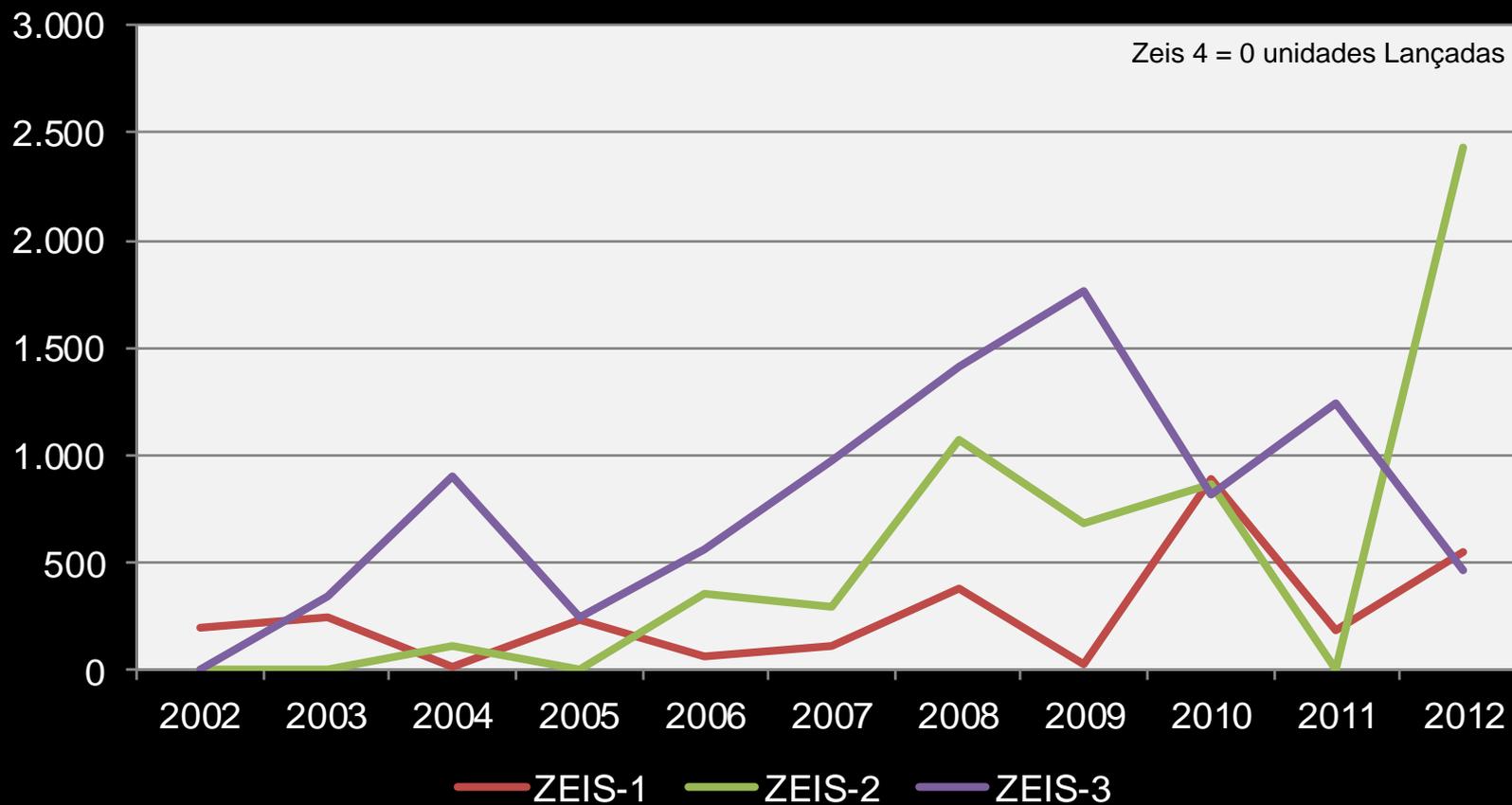
## nº de unidades em ZEIS

| Ano          | ZEIS-1       | ZEIS-2       | ZEIS-3       | Total         |
|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 2002         | 195          |              |              | 195           |
| 2003         | 244          |              | 342          | 586           |
| 2004         | 18           | 111          | 902          | 1.031         |
| 2005         | 236          |              | 246          | 482           |
| 2006         | 58           | 358          | 567          | 983           |
| 2007         | 112          | 289          | 969          | 1.370         |
| 2008         | 377          | 1.071        | 1.414        | 2.862         |
| 2009         | 27           | 689          | 1.758        | 2.474         |
| 2010         | 885          | 869          | 816          | 2.570         |
| 2011         | 180          |              | 1.238        | 1.418         |
| 2012         | 555          | 2.429        | 460          | 3.444         |
| <b>Total</b> | <b>2.887</b> | <b>5.816</b> | <b>8.712</b> | <b>17.415</b> |

Zeis 4 = 0 unidades Lançadas

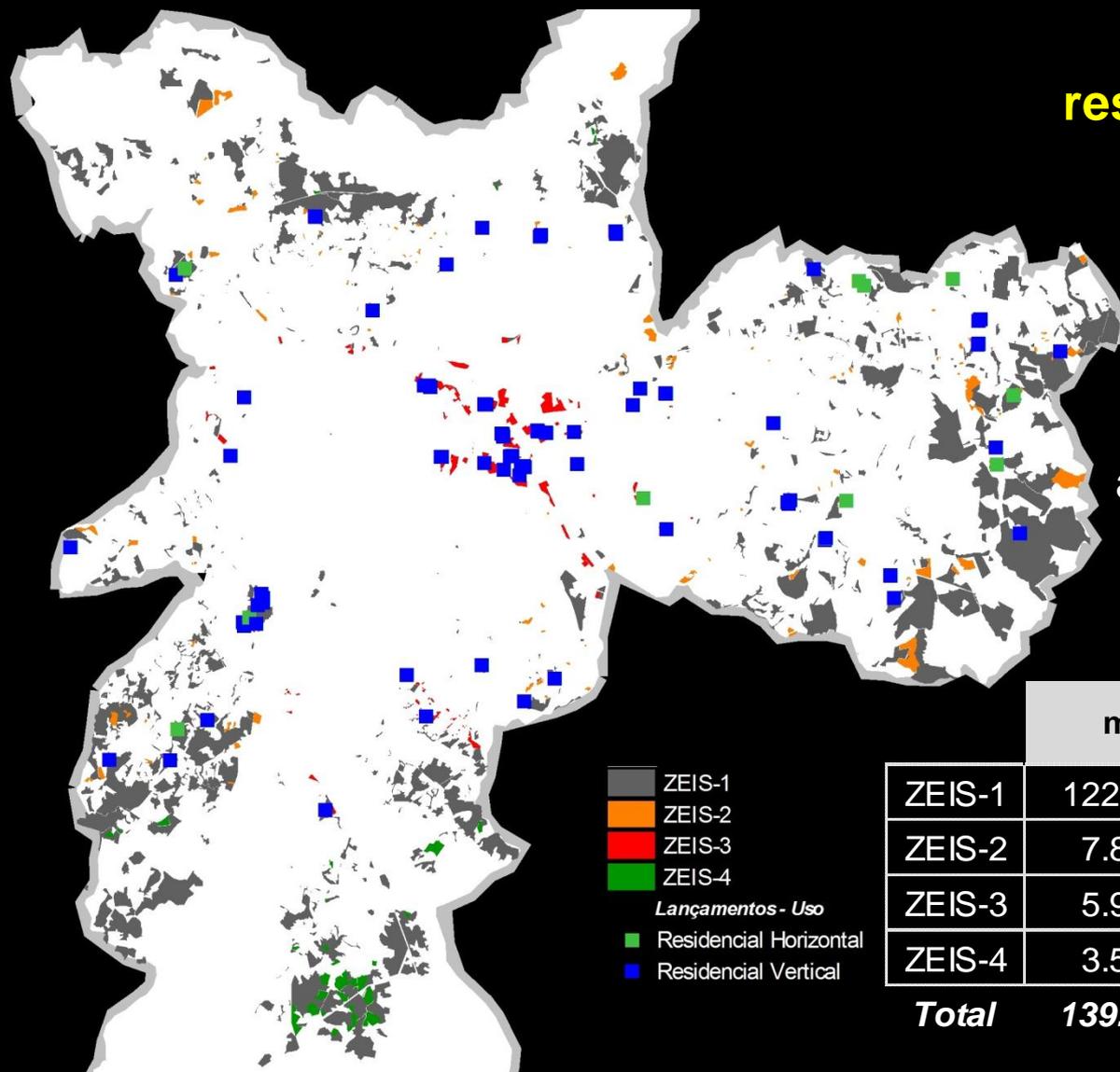
# lançamentos imobiliários em ZEIS

2002-2012 | por nº de unidades



# lançamentos imobiliários em ZEIS

residenciais | 2002-2012



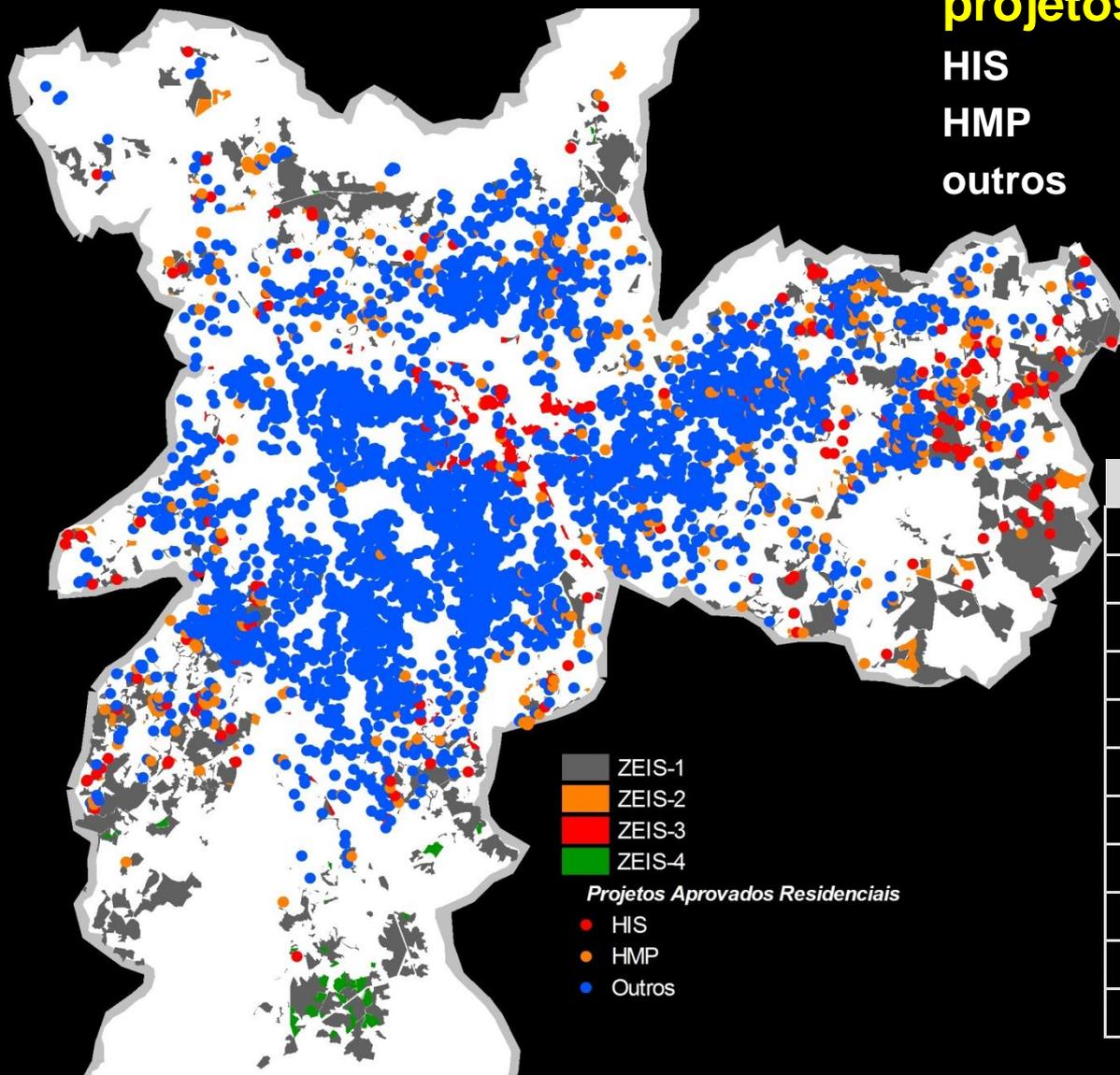
áreas de ZEIS e área total de terrenos utilizados pelos lançamentos residenciais

|        | m² de Zeis     | m² de terrenos utilizados | %     |
|--------|----------------|---------------------------|-------|
| ZEIS-1 | 122.358.036,60 | 167.339,67                | 0,14% |
| ZEIS-2 | 7.877.685,06   | 176.272,98                | 2,24% |
| ZEIS-3 | 5.909.379,65   | 198.970,95                | 3,37% |
| ZEIS-4 | 3.574.429,23   |                           | 0,00% |

**Total** 139.719.530,54 542.583,60 0,39%

Zeis 4 = 0 unidades Lançadas

# ZEIS e projetos aprovados



## projetos aprovados | 2002-2012

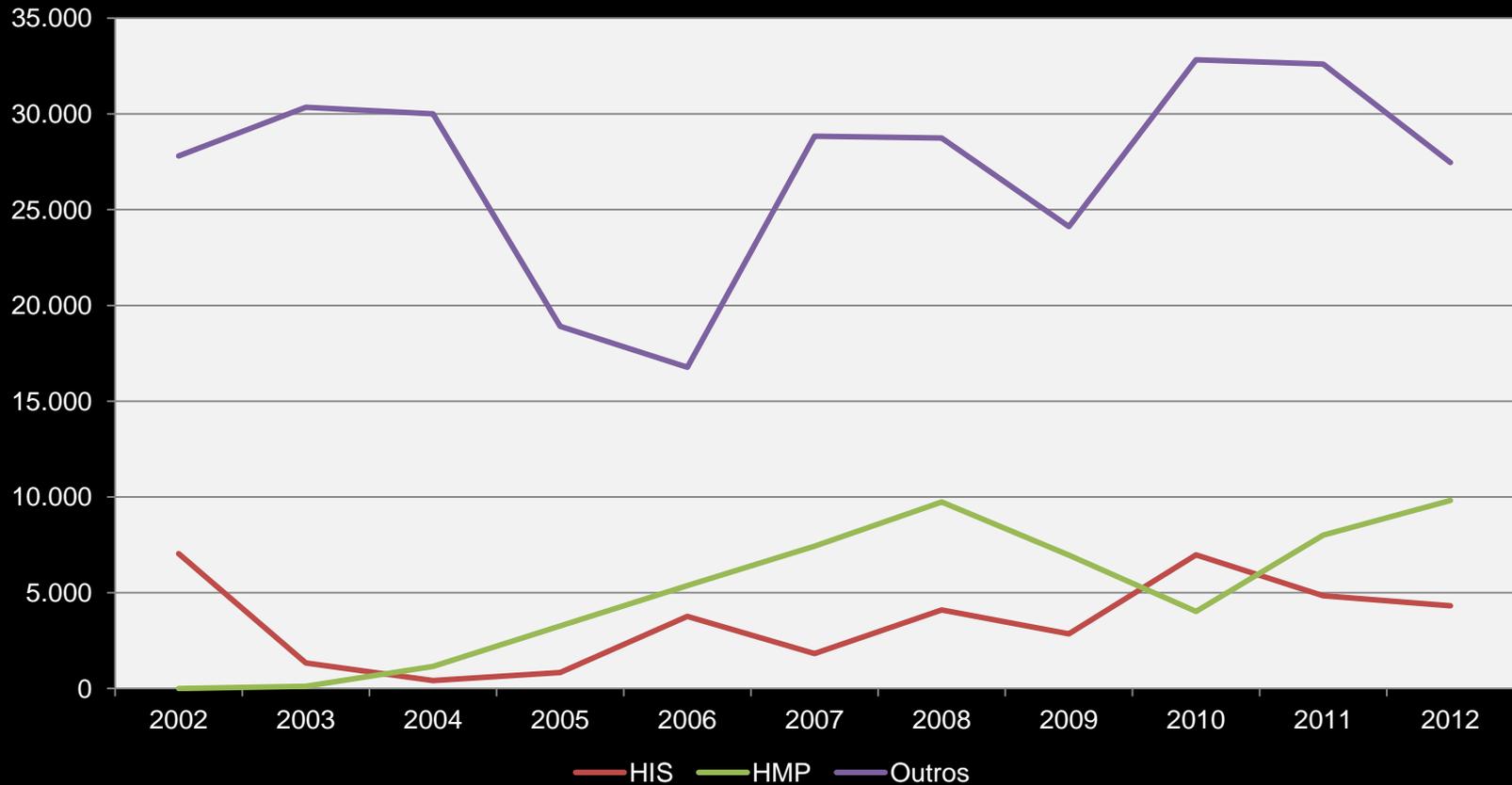
|        |         |
|--------|---------|
| HIS    | 9,75 %  |
| HMP    | 14,23 % |
| outros | 76,02 % |

## nº de unidades | uso

| Ano          | HIS           | HMP           | Outros         | Total          |
|--------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 2002         | 7.043         |               | 27.805         | 34.848         |
| 2003         | 1.329         | 113           | 30.348         | 31.790         |
| 2004         | 409           | 1.151         | 30.009         | 31.569         |
| 2005         | 830           | 3.262         | 18.905         | 22.997         |
| 2006         | 3.765         | 5.367         | 16.774         | 25.906         |
| 2007         | 1.819         | 7.426         | 28.838         | 38.083         |
| 2008         | 4.098         | 9.737         | 28.738         | 42.573         |
| 2009         | 2.851         | 6.962         | 24.119         | 33.932         |
| 2010         | 6.977         | 4.021         | 32.827         | 43.825         |
| 2011         | 4.843         | 8.008         | 32.599         | 45.450         |
| 2012         | 4.321         | 9.814         | 27.464         | 41.599         |
| <b>Total</b> | <b>38.285</b> | <b>55.861</b> | <b>298.426</b> | <b>392.572</b> |

# projetos aprovados

2002-2012 | por nº de unidades



## ZEIS 1

Favelas e loteamentos precários

► 122.239.451,59 m<sup>2</sup>

O que aconteceu nas favelas:

### FORA DAS ÁREAS DE MANANCIASIS

URBANIZAÇÃO



7,5% > concluída  
15,9% > andamento  
76,6% > não houve

REGULARIZAÇÃO DE POSSE



2,2% > concluída  
18,8% > parcial  
79% > ainda sem

### EM ÁREAS DE MANANCIASIS

URBANIZAÇÃO



27,5% > concluída  
28,4% > andamento  
44,1% > não houve

REGULARIZAÇÃO DE POSSE



0% > concluída  
3,9% > parcial  
96,1% > ainda sem

## ZEIS 2

Terrenos vazios ou subutilizados fora das áreas mais centrais

► 7.755.140 m<sup>2</sup>

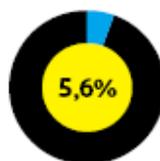
Os 46% da área total que foram construídos se dividem em:



Habitação social construída pelo poder público



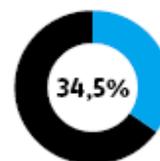
Habitação social construída pelas incorporadoras



Condomínios de alto padrão



Ocupação precária



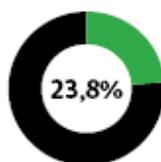
Equipamentos do poder público, como creches e escolar

## ZEIS 3\*

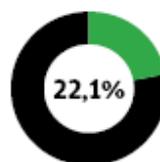
Terrenos vazios ou subutilizados dentro das áreas mais centrais

► 1,1 milhão de m<sup>2</sup>

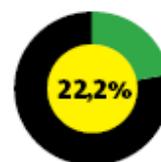
Os 51% da área total que foram construídos se dividem em:



Habitação social construída pelo poder público



Habitação social construída pelas incorporadoras



Condomínios de alto padrão



Equipamentos do poder público, como creches e escolar

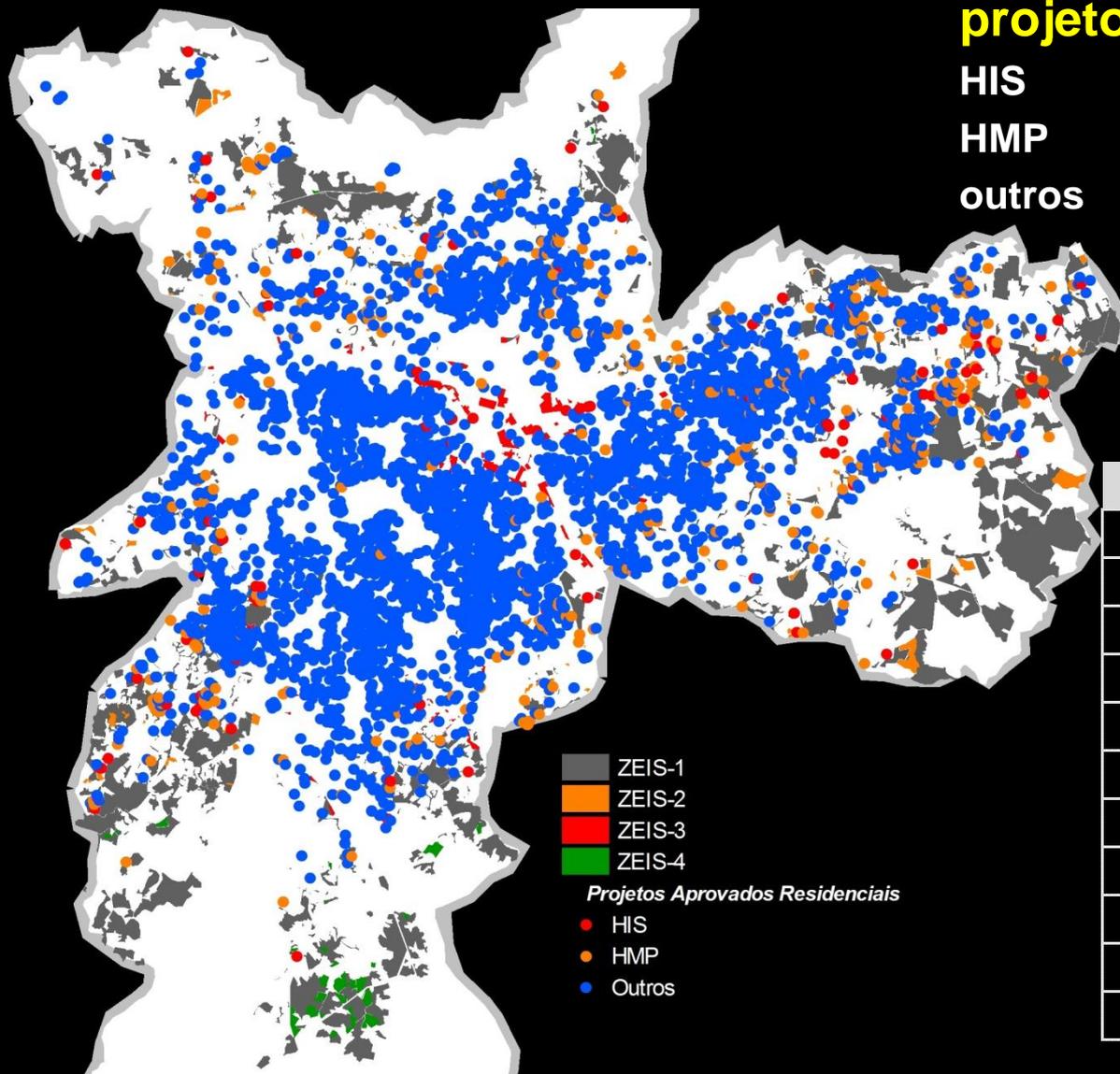
## ZEIS 4

► 3.566.123 m<sup>2</sup>

Áreas livres em região de mananciais protegidos

Nada foi construído, mas há três projetos aprovados

# projetos aprovados fora de ZEIS



## projetos aprovados | 2002-2012

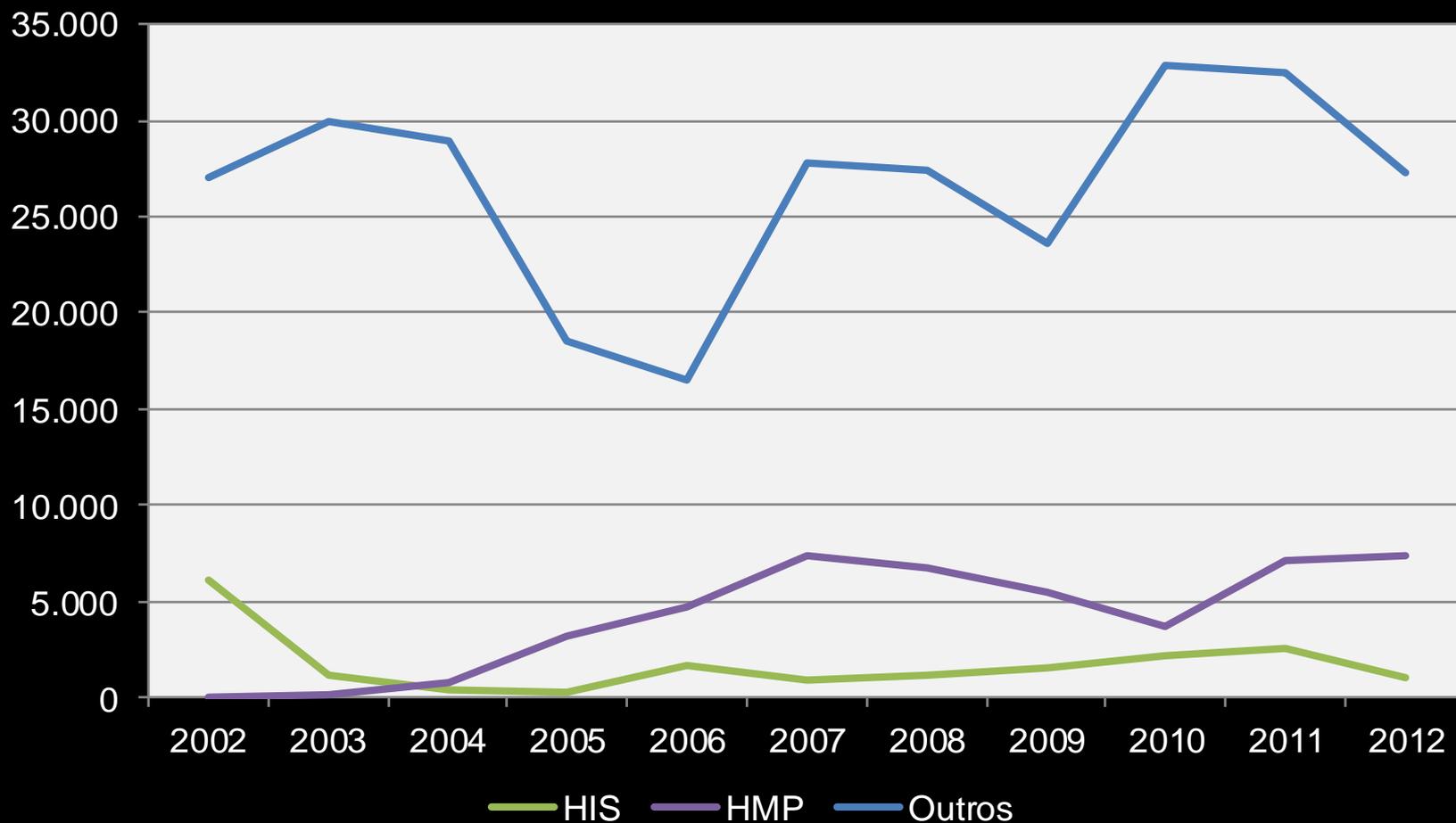
|        |         |
|--------|---------|
| HIS    | 5,37 %  |
| HMP    | 13,05 % |
| outros | 81,58 % |

## nº de unidades fora de ZEIS

| Ano          | HIS           | HMP           | Outros         | Total          |
|--------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 2002         | 6.097         |               | 27.070         | <b>33.167</b>  |
| 2003         | 1.159         | 113           | 29.944         | <b>31.216</b>  |
| 2004         | 409           | 851           | 28.888         | <b>30.148</b>  |
| 2005         | 342           | 3.202         | 18.603         | <b>22.147</b>  |
| 2006         | 1.698         | 4.772         | 16.537         | <b>23.007</b>  |
| 2007         | 974           | 7.426         | 27.784         | <b>36.184</b>  |
| 2008         | 1.158         | 6.743         | 27.416         | <b>35.317</b>  |
| 2009         | 1.575         | 5.452         | 23.671         | <b>30.698</b>  |
| 2010         | 2.146         | 3.707         | 32.816         | <b>38.669</b>  |
| 2011         | 2.616         | 7.081         | 32.513         | <b>42.210</b>  |
| 2012         | 1.082         | 7.437         | 27.297         | <b>35.816</b>  |
| <b>Total</b> | <b>19.256</b> | <b>46.784</b> | <b>292.539</b> | <b>358.579</b> |

# projetos aprovados fora de ZEIS

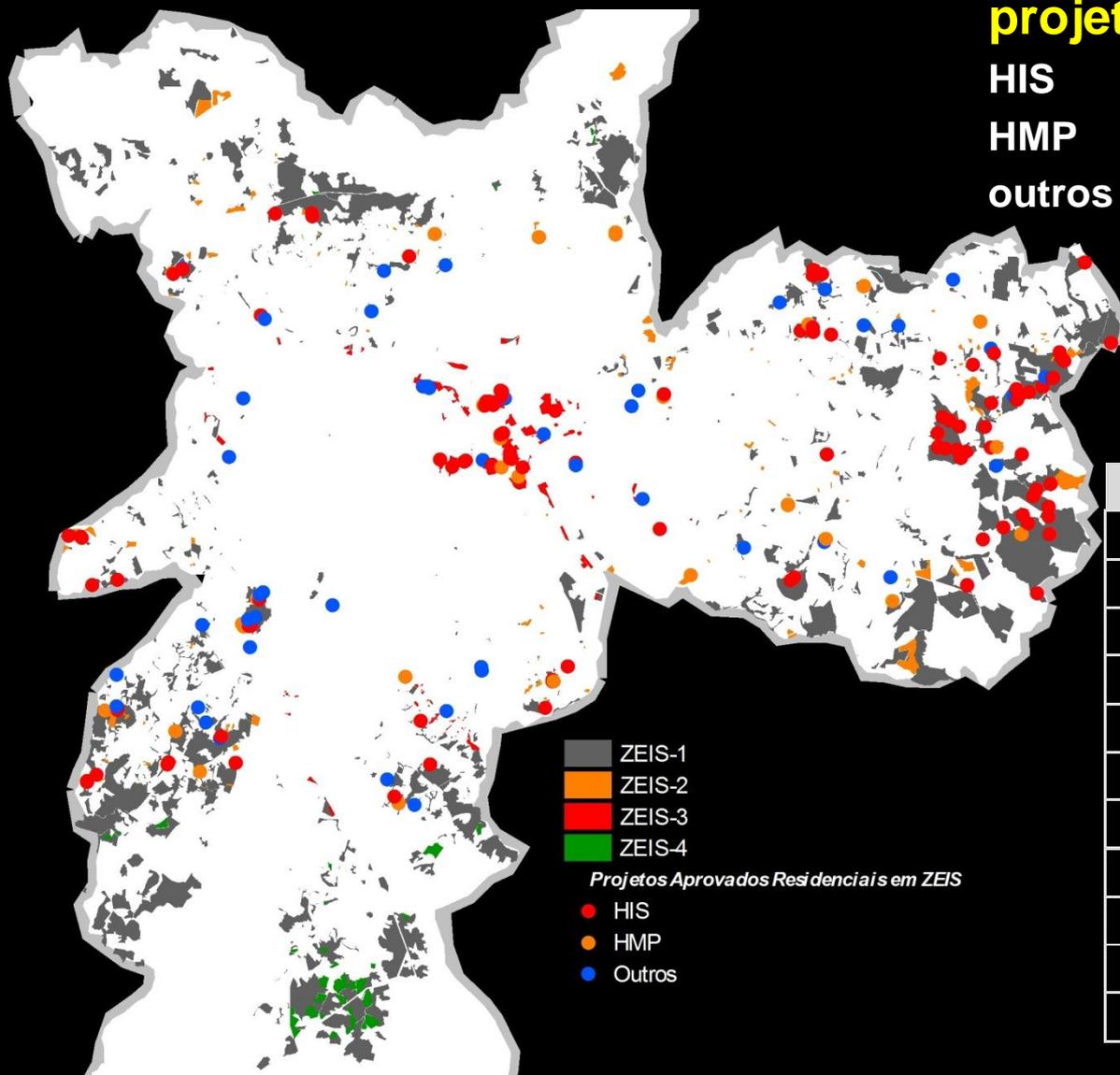
2002-2012 | por nº de unidades



# projetos aprovados em ZEIS

## projetos aprovados | 2002-2012

HIS 55,98 %  
HMP 26,70 %  
outros 17,32 %

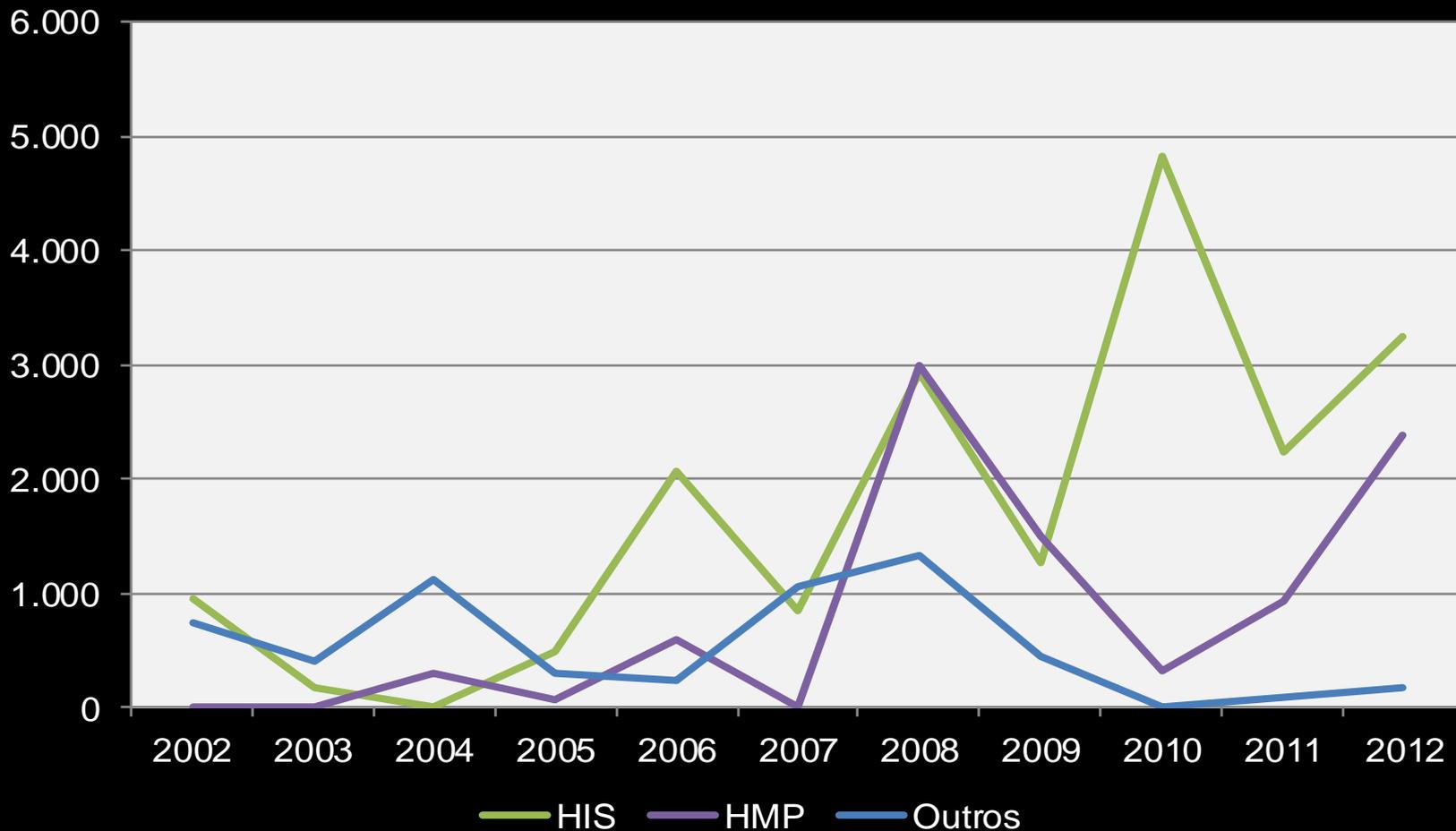


## nº de unidades em ZEIS

| Ano          | HIS           | HMP          | Outros       | Total         |
|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 2002         | 946           |              | 735          | 1.681         |
| 2003         | 170           |              | 404          | 574           |
| 2004         |               | 300          | 1.121        | 1.421         |
| 2005         | 488           | 60           | 302          | 850           |
| 2006         | 2.067         | 595          | 237          | 2.899         |
| 2007         | 845           |              | 1.054        | 1.899         |
| 2008         | 2.940         | 2.994        | 1.322        | 7.256         |
| 2009         | 1.276         | 1.510        | 448          | 3.234         |
| 2010         | 4.831         | 314          | 11           | 5.156         |
| 2011         | 2.227         | 927          | 86           | 3.240         |
| 2012         | 3.239         | 2.377        | 167          | 5.783         |
| <b>Total</b> | <b>19.029</b> | <b>9.077</b> | <b>5.887</b> | <b>33.993</b> |

# projetos aprovados em ZEIS

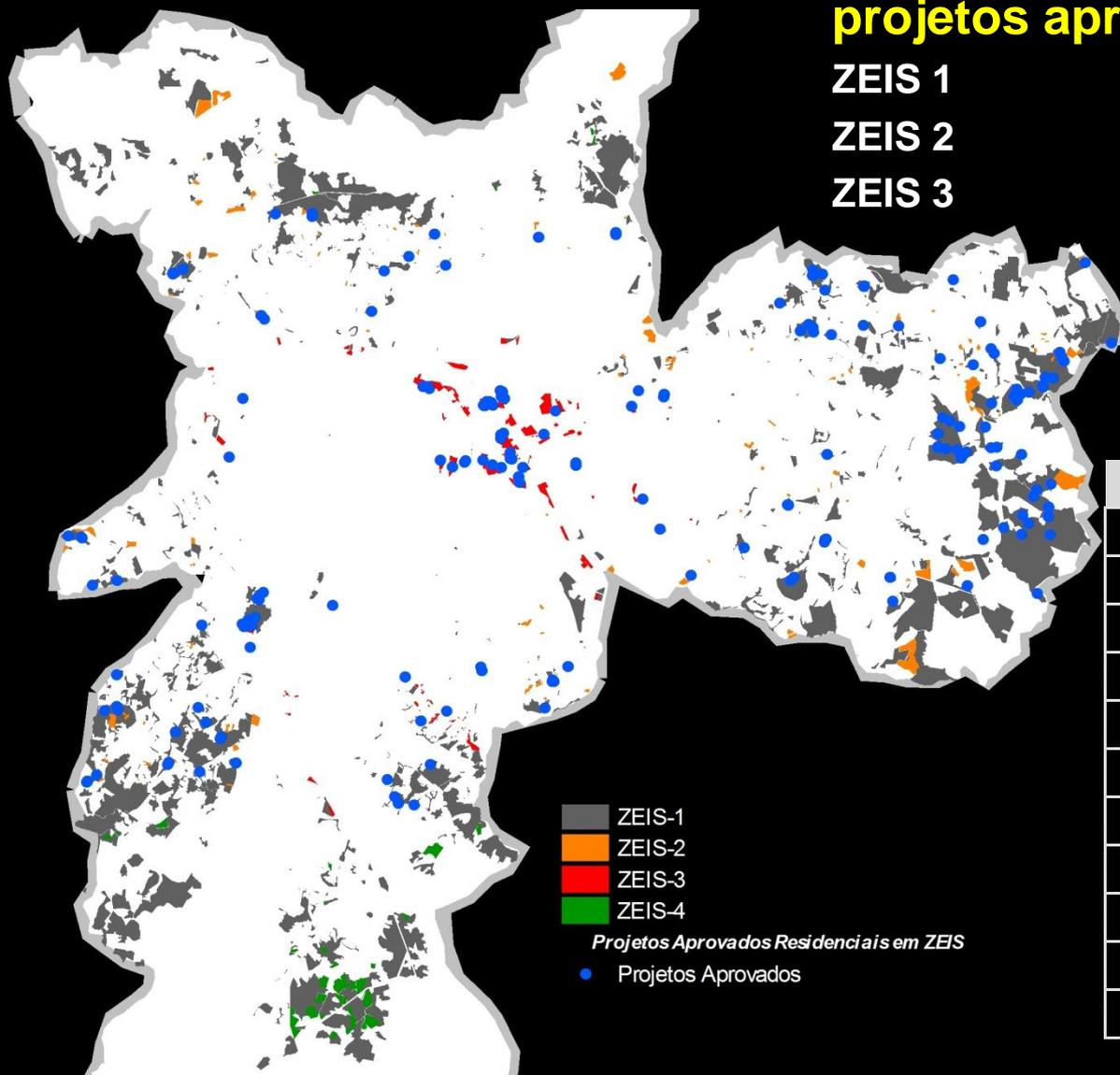
2002-2012 | por nº de unidades



# projetos aprovados em ZEIS

## projetos aprovados | 2002 à 2012

ZEIS 1                    35,10 %  
ZEIS 2                    31,12 %  
ZEIS 3                    33,78 %



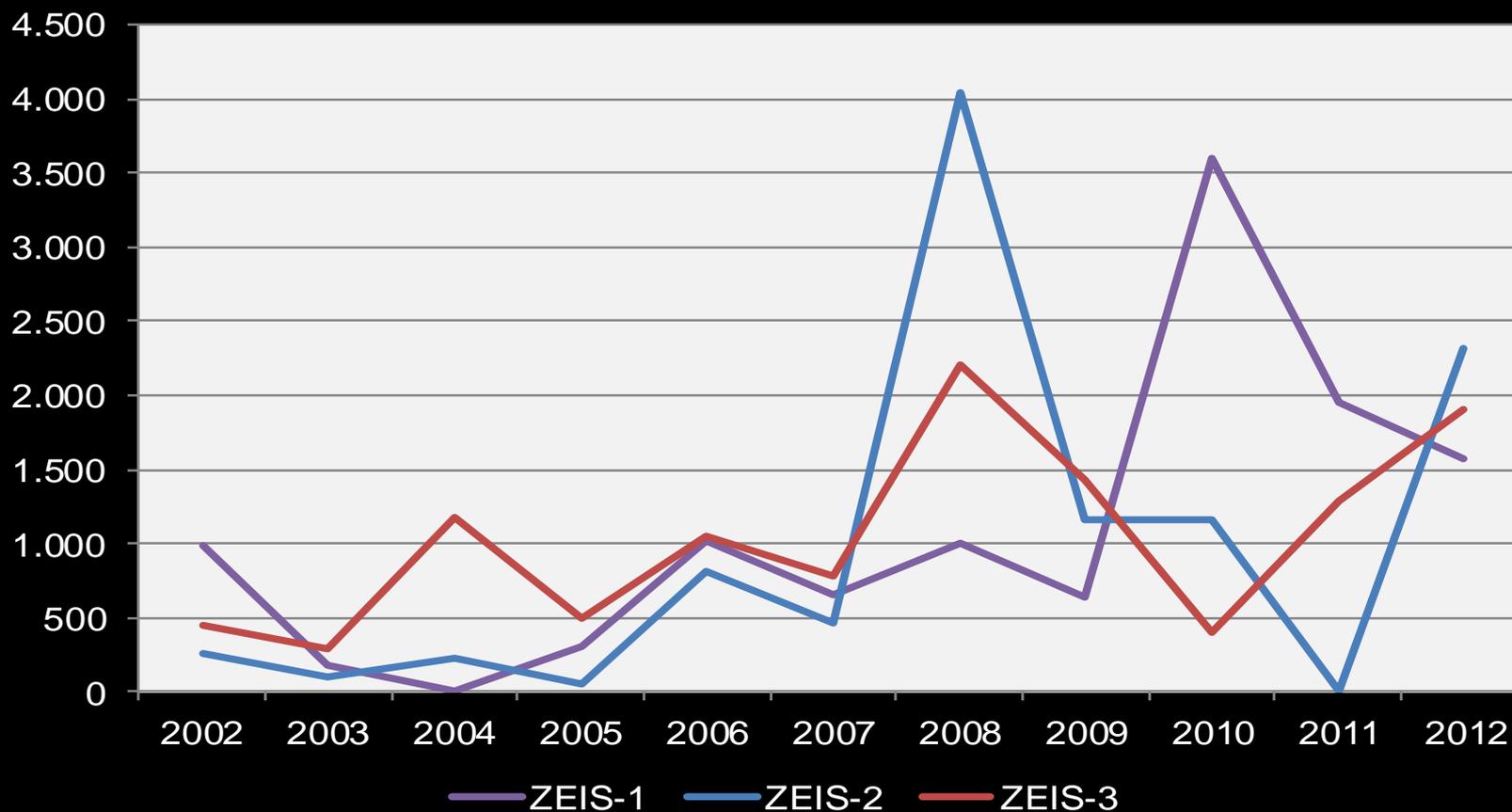
ZEIS-1  
ZEIS-2  
ZEIS-3  
ZEIS-4  
*Projetos Aprovados Residenciais em ZEIS*  
• Projetos Aprovados

## Nº de Unidades em ZEIS

| Ano          | ZEIS-1        | ZEIS-2        | ZEIS-3        | Total         |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 2002         | 984           | 256           | 441           | <b>1.681</b>  |
| 2003         | 180           | 104           | 290           | <b>574</b>    |
| 2004         | 8             | 233           | 1.180         | <b>1.421</b>  |
| 2005         | 310           | 50            | 490           | <b>850</b>    |
| 2006         | 1.024         | 818           | 1.057         | <b>2.899</b>  |
| 2007         | 659           | 460           | 780           | <b>1.899</b>  |
| 2008         | 1.008         | 4.037         | 2.211         | <b>7.256</b>  |
| 2009         | 645           | 1.154         | 1.435         | <b>3.234</b>  |
| 2010         | 3.592         | 1.156         | 408           | <b>5.156</b>  |
| 2011         | 1.950         |               | 1.290         | <b>3.240</b>  |
| 2012         | 1.572         | 2.309         | 1.902         | <b>5.783</b>  |
| <b>Total</b> | <b>11.932</b> | <b>10.577</b> | <b>11.484</b> | <b>33.993</b> |

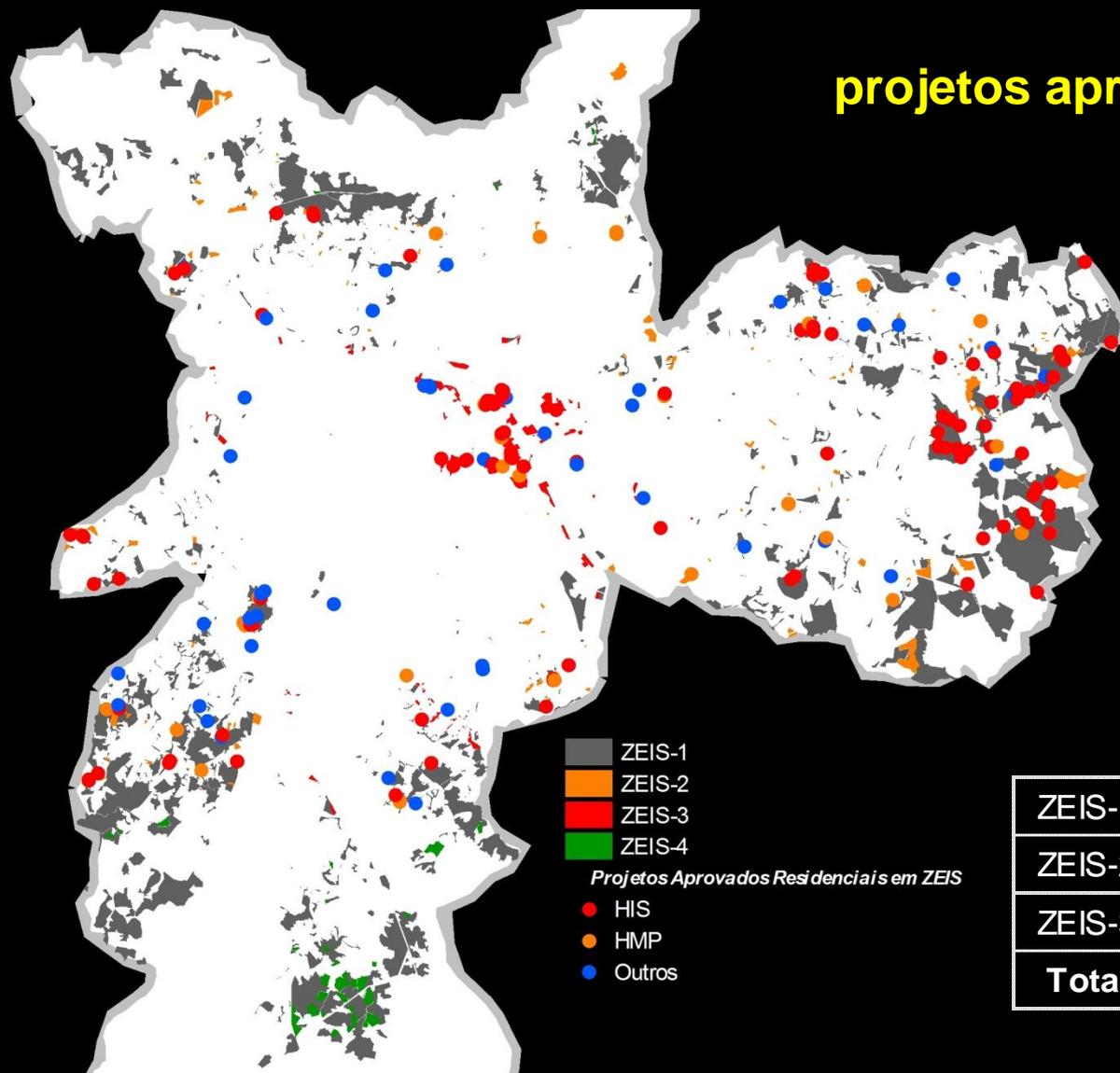
# projetos aprovados em ZEIS

2002-2012 | por nº de unidades



# projetos aprovados em ZEIS

projetos aprovados | 2002 à 2012



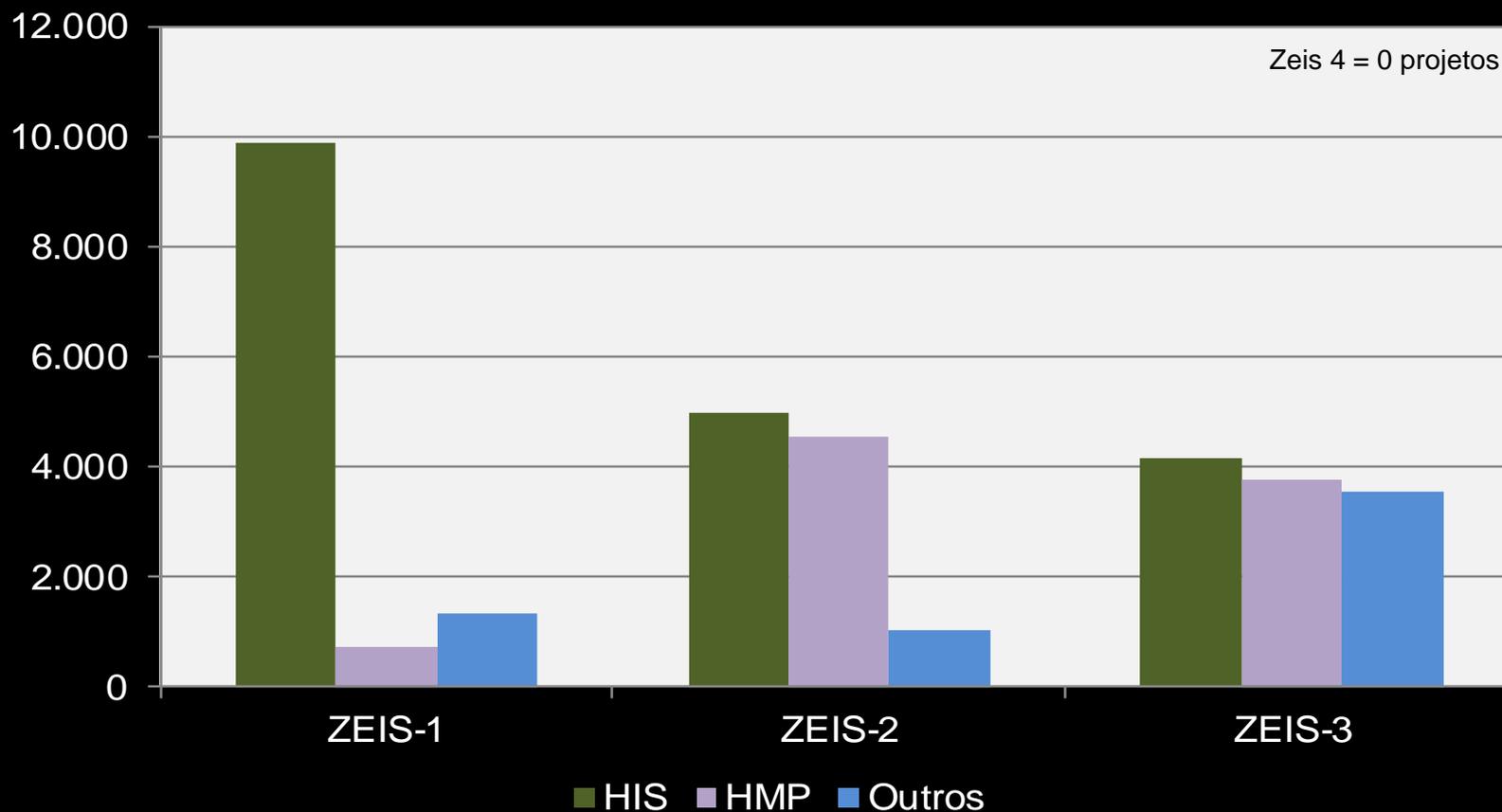
Nº de Unidades em ZEIS - Uso

|        | HIS           | HMP          | Outros       | Total         |
|--------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| ZEIS-1 | 9.890         | 715          | 1.327        | <b>11.932</b> |
| ZEIS-2 | 4.981         | 4.574        | 1.022        | <b>10.577</b> |
| ZEIS-3 | 4.158         | 3.788        | 3.538        | <b>11.484</b> |
| Total  | <b>19.029</b> | <b>9.077</b> | <b>5.887</b> | <b>33.993</b> |

Zeis 4 = 0 projetos

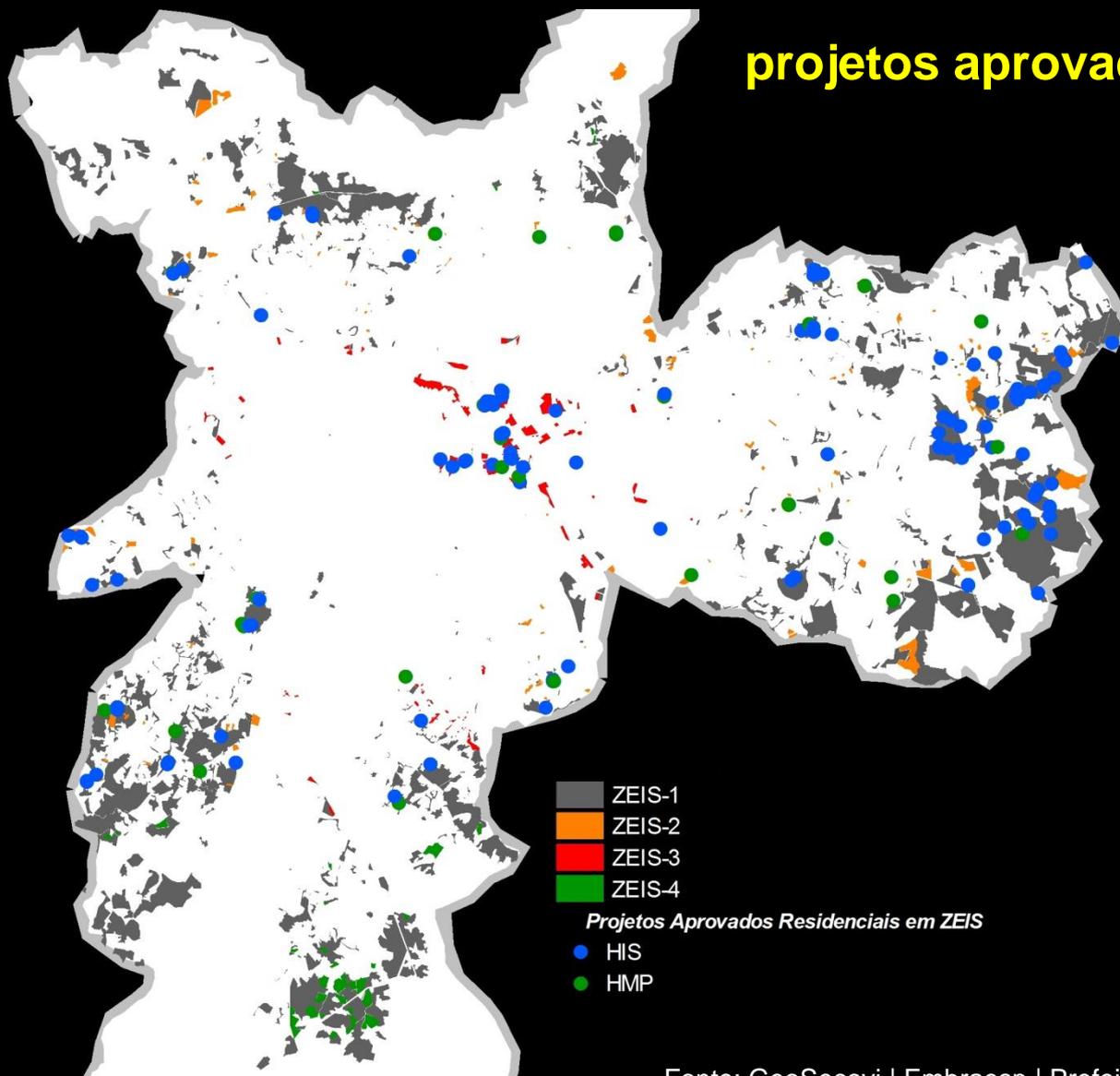
# projetos aprovados em ZEIS

2002-2012 | por nº de unidades



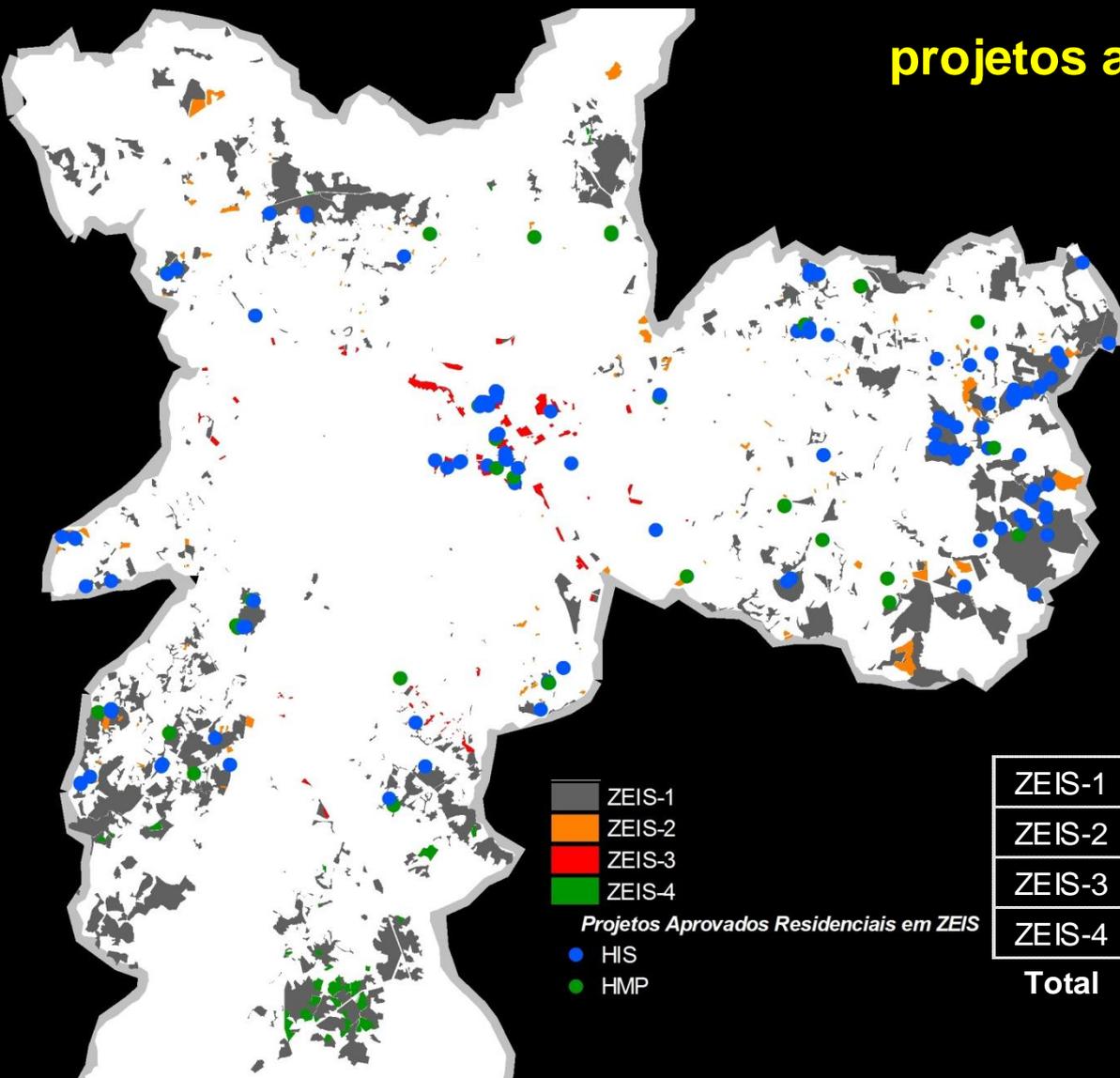
# projetos aprovados em ZEIS

projetos aprovados | 2002-2012



# projetos aprovados em ZEIS

projetos aprovados | 2002-2012



áreas de ZEIS e área total de terrenos residenciais aprovados em ZEIS

|              | m² de Zeis            | m² de Terrenos Aprovados | %            |
|--------------|-----------------------|--------------------------|--------------|
| ZEIS-1       | 122.358.036,60        | 589.536,50               | 0,48%        |
| ZEIS-2       | 7.877.685,06          | 353.513,92               | 4,49%        |
| ZEIS-3       | 5.909.379,65          | 260.001,96               | 4,40%        |
| ZEIS-4       | 3.574.429,23          |                          | 0,00%        |
| <b>Total</b> | <b>139.719.530,54</b> | <b>1.203.052,38</b>      | <b>0,86%</b> |

Zeis 4 = 0 projetos

# ZEIS

2002 | 2012

## coeficientes de aproveitamento

ZEIS 1 0,75

ZEIS 2 1,36

ZEIS 3 2,86

geral 1,45

# ZEIS

2002 | 2012

## coeficientes de aproveitamento

CDHU 1,10

COHAB 0,73

moradores 1,19

iniciativa privada 1,71

**geral 1,45**

# ZEIS

iniciativa privada

2002 | 2012

**preço médio de venda por tipologia**

**até 50 m<sup>2</sup>**

**R\$ 3.540,11 / m<sup>2</sup> área útil**

**R\$ 5.252,36 / m<sup>2</sup> área útil**

**50 | 70 m<sup>2</sup>**

**R\$ 4.170,00 / m<sup>2</sup> área útil**

**R\$ 5.049,76 / m<sup>2</sup> área útil**

# ZEIS

iniciativa privada

2002 | 2012

**preço médio de venda por tipo de ZEIS**

**ZEIS 1      R\$ 3.086,78 / m<sup>2</sup> área útil**

**ZEIS 2      R\$ 3.447,02 / m<sup>2</sup> área útil**

**ZEIS 3      R\$ 4.333,69 / m<sup>2</sup> área útil**

# ZEIS

iniciativa privada

2002 | 2012

**número médio de vagas de garagem por unidade**

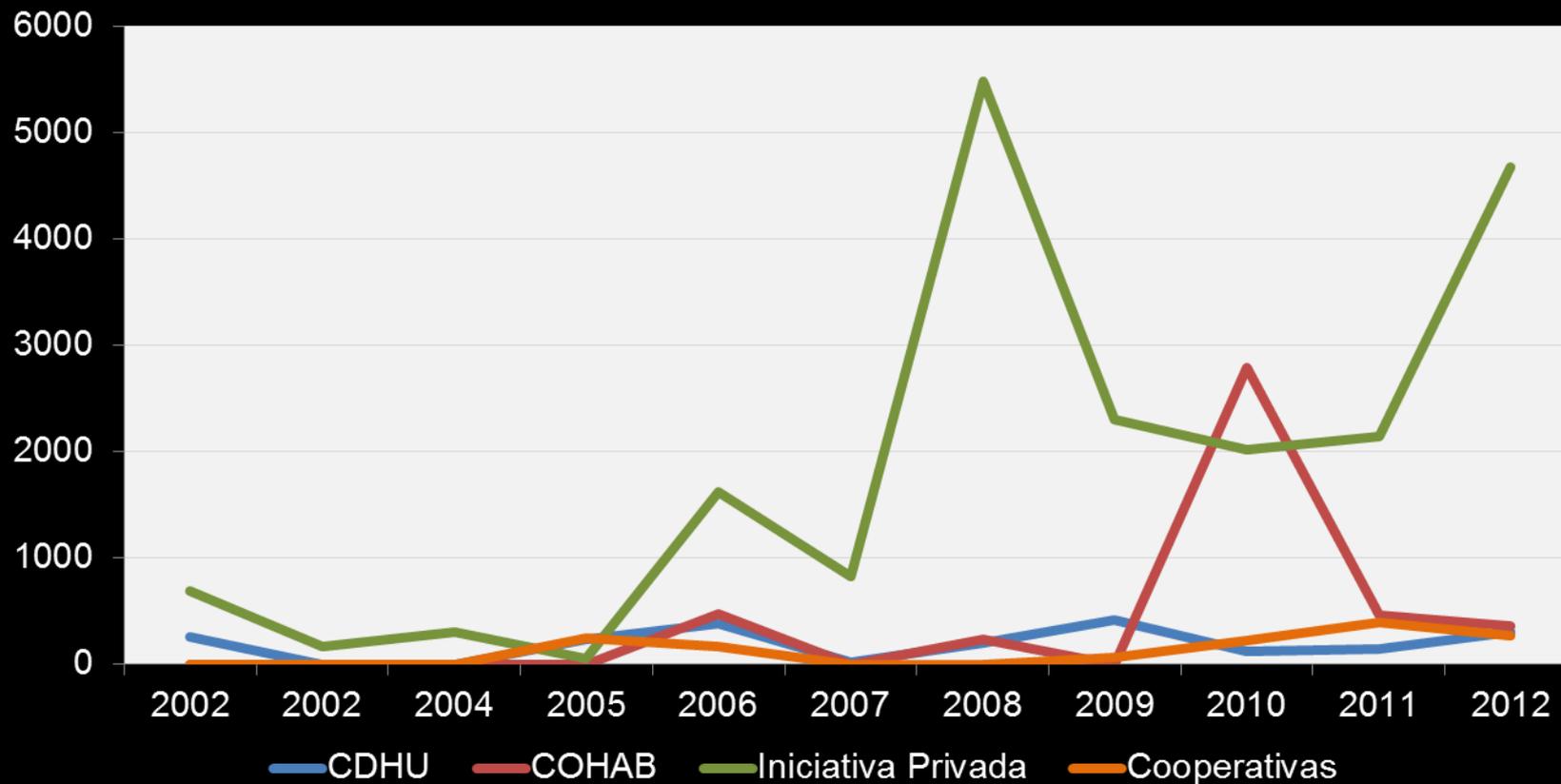
**ZEIS 1                      0,93**

**ZEIS 2                      0,84**

**ZEIS 3                      0,71**

# unidades aprovados em ZEIS | HIS e HMP

## agentes produtores



# **ZEIS | HIS**

**2002 | 2012**

**unidades aprovadas**

|                           |               |                 |
|---------------------------|---------------|-----------------|
| <b>CDHU</b>               | <b>2.087</b>  | <b>10,97 %</b>  |
| <b>COHAB</b>              | <b>4.338</b>  | <b>22,80 %</b>  |
| <b>moradores</b>          | <b>1.364</b>  | <b>7,17 %</b>   |
| <b>iniciativa privada</b> | <b>11.240</b> | <b>59,07 %</b>  |
| <b>geral</b>              | <b>28.115</b> | <b>100,00 %</b> |

# ZEIS

## conclusões

- > apesar de sua importancia conceitual, as ZEIS não foram eficazes no seu papel de instrumento urbanístico fomentador da produção de novas unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda e do mercado popular
- > para o empreendedor privado, construir HIS e HMP, fora das ZEIS, tem sido mais atrativo e com menor complexidade
- > as exigências para a produção de HIS em áreas situadas fora das ZEIS são menores, visto que não há a imposição quanto ao modelo combinado [HIS+HMP], não há obrigatoriedade quanto à destinação do percentual mínimo de produção de HIS e não há necessidade de estabelecimento de convênios com empresas de caráter público ou comprovação de vínculo com agentes financeiros

# ZEIS

## conclusões

parece existir, ainda, certa desconfiança de atuar mesclando faixas de renda distintas [HIS | HMP | usos diversos] temendo o “contágio de mercado” e prejudicando, assim, a venda dos imóveis de maior valor

a vantagem da possibilidade de aplicação de um CA superior e isento de contrapartida financeira pela outorga de potencial adicional não tem se mostrado capaz de motivar os empreendedores privados

## **Equipe Técnica**

**Eduardo Della Manna**

Coordenador Técnico

**GeoSecovi**

**Silvana Marques**

Supervisora de Geoprocessamento

**André Rodriguez Lusivo**

Analista de Geoprocessamento

**Valéria de Souza Pereira**

Assistente de Geoprocessamento

## **Economia e Estatística**

**Roberto Akazawa**

Gerente de Economia

**Edson Kitamura**

Economista

**Fabício Pereira**

Economista Pleno

**Laryssa Basílio Kakuiti**

Assistente de Economia



# Obrigado

# CONSTITUIÇÃO 1934

**é garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar**

Art. 113 | item 17