

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC
BACHARELADO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL

Vitor Hugo Alves dos Santos

**Dinâmicas da incorporação imobiliária no Tatuapé: análise das mudanças de
uso e ocupação do solo no Eixo Platina**

São Bernardo do Campo

Abril, 2023

VITOR HUGO ALVES DOS SANTOS

DINÂMICAS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO TATUAPÉ: ANÁLISE DAS
MUDANÇAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO EIXO PLATINA

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado para obtenção de grau no
Bacharelado em Planejamento Territorial
da Universidade Federal do ABC.

Orientador: Profº Dr. Marcos Barcellos de
Souza

São Bernardo do Campo

Abril, 2023

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente à minha avó Maria Izabel, responsável pela minha criação e minha maior inspiração de vida. Dedico meu tempo na graduação a ela, que sempre me incentivou a perseguir meus sonhos.

Agradeço a todos os professores que tive até o momento, em especial à minha professora Lúcia, que lecionou na minha 1ª série do ensino fundamental. Também gostaria de mencionar Silvia Batalha, que conheci no Programa Decolar e com quem desenvolvi uma grande amizade.

Agradeço ao meu orientador, o Professor Doutor Marcos Barcellos de Souza, pelo conhecimento que compartilhou comigo e pela paciência e compreensão que demonstrou neste momento crucial da minha graduação. Sua orientação foi essencial nessa etapa da minha formação acadêmica.

Gostaria de expressar minha gratidão aos meus amigos, que têm sido parte importante da minha trajetória. Em especial, agradeço a Guilherme, João Pedro e Maria Victória, que me acompanham desde o ensino médio, bem como às minhas amigas e colegas de planejamento territorial Ana Carolina e Thayna Holanda e ao meu amigo Vinicius Leandro, por nossa parceria e irmandade. Sem o apoio e incentivo de vocês, essa jornada seria muito mais difícil e solitária.

Agradeço, por fim, a todos os professores da Universidade Federal do ABC (UFABC), em especial aos docentes do Bacharelado em Planejamento Territorial, que sempre demonstraram atenção e cuidado com os alunos, tendo um zelo especial pela formação acadêmica dos mesmos. Além disso, agradeço também à UFABC e as políticas públicas de ação afirmativa que permitiram meu ingresso e permanência na graduação como aluno cotista, possibilitando assim a minha formação acadêmica.

RESUMO

Este trabalho de conclusão de curso analisará a ação da incorporação imobiliária no território urbano, destacando a atuação desse agente responsável pela aquisição e organização de recursos para a construção de empreendimentos imobiliários. A regulação e permissibilidade de construções urbanas influenciam diretamente a ação da incorporação imobiliária, que ocorre em diferentes áreas da cidade. O estudo de caso que será apresentado refere-se ao distrito do Tatuapé, na cidade de São Paulo, que passa por significativas transformações urbanas, com foco no Projeto Eixo Platina da incorporadora Porte Engenharia e Urbanismo.

Palavras-chave: incorporação imobiliária, regulação urbana, uso do solo, planejamento urbano

ABSTRACT

This undergraduate thesis will analyze the action of real estate development in urban areas, highlighting the role of this agent responsible for acquiring and organizing resources for the construction of real estate projects. The regulation and permissibility of urban construction directly influence the action of real estate development, which takes place in different areas of the city. The case study to be presented refers to the Tatuapé district in the city of São Paulo, which is undergoing significant urban transformations, with a focus on the Platinum Axis Project by the developer Porte Engenharia e Urbanismo.

Keywords: real estate development, urban regulation, land use, urban planning

LISTA DE MAPAS E FIGURAS

Mapa 1: Localização do Tatuapé

Mapa 2: Densidade Demográfica no distrito do Tatuapé

Mapa 3: Uso predominante do Solo no Tatuapé

Mapa 4: Zoneamento de 2004 no Tatuapé - Lei 13885/04

Mapa 5: Zoneamento de 2016 no Tatuapé - Lei 16.402/16

Mapa 6: Área total construída por distrito na Zona Leste (2000 - 2020)

Mapa 7: Valor total das construções por distrito na Zona Leste (2000 - 2020)

Mapa 8: Nº médio de pavimentos por distrito na Zona Leste (2000 - 2020)

Mapa 9: Área total construída no Tatuapé (2000 - 2010)

Mapa 10: Valor total das construções no Tatuapé (2000 - 2010)

Mapa 11: Nº médio dos pavimentos no Tatuapé (2000 - 2010)

Mapa 12: Lançamentos imobiliários residenciais na Zona Leste (1985 - 2013)

Mapa 13: Lançamentos imobiliários comerciais na Zona Leste (1985 - 2013)

Mapa 14: Empreendimentos da Porte Engenharia e Urbanismo (1985 à 2013)

Mapa 15: Eixo Platina e Zoneamento - Lei 16.402/16 e 16.050/14

Figura 1: Zoneamento de 1972 em São Paulo

Figura 2: Zoneamento de 1972 no Tatuapé

Figura 3: Croqui Fiscal da quadra 208

Figura 4 e 5: Quadra 208 em 2023

Figura 6 e 7: Vila Operária João Migliari em 2015

Figura 8: Croqui Fiscal da quadra 208

Figura 9 e 10: Quadra 057 em 2023

Figura 10: Quadra 057 em 2014

Figura 11: Quadra 057 em 2010

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Evolução da área ocupada por estabelecimentos industriais

Quadro 2: Empreendimentos da Porte Engenharia e Urbanismo

Quadro 3: Empreendimentos do Eixo Platina

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO, 9

METODOLOGIA, 10

1. A Incorporação Imobiliária e o Capital Incorporador, 11

2. Diagnóstico e caracterização do território, 21

2.1 A Reestruturação Territorial da Zona Leste e o Tatuapé, 24

2.2 As regulações sobre o uso e ocupação do solo no território, 28

3. A Porte Engenharia e Urbanismo e o Eixo Platina, 50

3.1 A produção imobiliária da incorporadora e o Eixo Platina, 51

3.2 Análise sobre a mudança de uso e ocupação do solo, 62

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS, 73

5. REFERÊNCIAS, 74

6. ANEXOS, 78

INTRODUÇÃO

A Zona Leste da cidade de São Paulo tem sido palco de diversas inserções e transformações urbanas ao longo do tempo. Em matéria publicada pelo site da revista Exame intitulada como “Conheça a 'Berrini da zona leste' de São Paulo, um projeto de R\$ 3 bilhões”, nos é mostrado o projeto Eixo Platina que tem como objetivo a construção de 11 empreendimentos localizados no entorno da Rua Platina, via situada no distrito do Tatuapé, localizada em paralelo a Radial Leste, em um ambiente em que lhe é servido de infraestrutura de mobilidade urbana e espaços de serviços e comércio.

Ao analisar a manchete acima mencionada, é possível observar uma associação notável entre o eixo Platina e o eixo corporativo Berrini, localizado na região sudoeste da cidade de São Paulo. É importante ressaltar que a construção dos enormes edifícios espelhados do bairro da Berrini foi resultado da forte intervenção do capital incorporador, impulsionado por uma dinâmica imobiliária que vem ocorrendo na região há décadas, envolvendo instrumentos de planejamento e política urbana, como a Operação Consorciada Água Espriada. Diante dessa comparação apresentada pela matéria, surge a questão sobre os fatores que viabilizaram a concretização do projeto Eixo Platina.

O Eixo Platina está atualmente sendo executado pela incorporadora Porte Engenharia e Urbanismo, que tem mais de 30 anos de atuação na região do Tatuapé, em São Paulo. A empresa é especializada no setor da construção civil e seus empreendimentos são voltados para a classe média-alta a alta. Diante disso, é importante investigar quais transformações ocorreram no Tatuapé que possibilitaram a atuação da incorporadora na região, bem como quais os impactos e conflitos decorrentes da incorporação imobiliária. Para responder a essas questões, este trabalho se divide em três momentos. Primeiramente, apresentaremos, de forma teórica, a ação da incorporação imobiliária no sistema capitalista de construção, tendo como base a dissertação de Pedro Abramo (1988). Em seguida, descreveremos as principais transformações socioterritoriais pelas quais o distrito do Tatuapé passou, incluindo as regulamentações referentes ao uso e ocupação do solo que foram implementadas e ainda estão em vigor. Por fim, materializaremos a atuação da incorporação imobiliária no território por meio da análise do Projeto Eixo Platina, detalhando os empreendimentos envolvidos e descrevendo as mudanças no uso do solo, bem como os possíveis conflitos existentes na região.

METODOLOGIA

Para compreender as transformações ocorridas no território e a atuação de uma incorporadora na produção imobiliária, é imprescindível realizar uma revisão bibliográfica fundamentada em publicações, artigos, capítulos de livros e teses que abordem o tema em questão. A principal referência bibliográfica para este trabalho será a dissertação de Pedro Abramo de 1988, intitulada "A Dinâmica Imobiliária". Além disso, para se reconstruir os aspectos da urbanização presentes na região, serão elaborados mapas temáticos a partir de um banco de dados que contemple informações relevantes, tais como estrutura fundiária, limites administrativos, regulação urbana e infraestrutura, disponíveis em fontes confiáveis, como o Portal Geosampa. Ademais, serão utilizados dados abertos referentes à produção imobiliária pela Embraesp entre 1985 e 2013 e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) compilados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) entre 1993 e 2023.

Com o objetivo de viabilizar uma análise aprofundada do projeto Eixo Platina e da atuação da incorporadora Porte Engenharia na região do Tatuapé, serão adotadas diversas estratégias metodológicas que incluem o georreferenciamento dos empreendimentos detalhados no portfólio da empresa e localizados na área em estudo, assim como o levantamento dos lotes lembrados nas quadras de dois empreendimentos do Eixo Platina, que tiveram seus processos de licenciamento iniciados sob legislações distintas relacionadas ao uso do solo. Essa análise será conduzida com base em croquis fiscais das quadras que abrangem os empreendimentos em questão, disponibilizados pelo Portal Geosampa. Além do mais, será realizado um levantamento dos lotes lembrados por meio dos alvarás de edificação nova de cada construção imobiliária examinada. Essas informações serão utilizadas para identificar os usos atribuídos aos lotes lembrados, conforme constam no cadastro fiscal da cidade, por meio de uma funcionalidade de pesquisa disponível no Portal Geosampa.

1 - A Incorporação Imobiliária e o Capital Incorporador

São inúmeras as possibilidades de transformação no ambiente urbano construído, e tudo se dá de forma mais complexa dentro do circuito de produção capitalista da moradia. Tratando-se especificamente do município de São Paulo, marcado pela alta demanda por habitação e uma oferta restrita e segmentada por parte do mercado, presenciemos dinâmicas de produção do imobiliário que alteram o tecido urbano em uma interlocução com mudanças estruturais da cidade que partem do poder público em meio às alterações no que diz respeito a permissibilidade das legislações que operam o uso e a ocupação do solo. Este primeiro capítulo irá se debruçar sobre a dinâmica imobiliária, em especial, ao papel do capital incorporador na produção de moradia no sistema capitalista e seu potencial de transformação do uso do solo. Buscarei descrever a ação do capital incorporador por diversas referências em trabalhos acadêmicos, mas a principal referência utilizada nesta exposição será a dissertação produzida por Pedro Abramo em 1988 pelo IPPUR-UFRJ intitulada como "A Dinâmica Imobiliária".

A busca por uma compreensão empírica sobre a incorporação imobiliária pode ser encontrada na Lei nº 4.591/1964 que diz:

Art. 29: Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

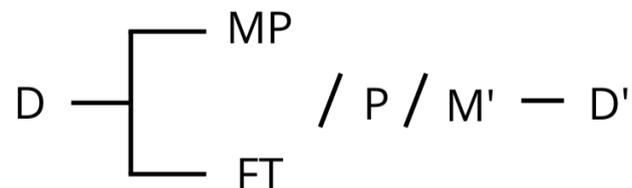
De acordo com Ribeiro (2015), os incorporadores podem ser representados na nossa sociedade contemporânea como:

- investidores imobiliários;
- os incorporadores definidos na Lei nº 4592/64;
- as cooperativas habitacionais;
- as instituições de previdência Assistência Social, como as do Banco do Brasil, clubes militares, de funcionários públicos e outras;
- as Fundações;

- a CEHAB's;
- as sociedades de economia mista;

Antes mesmo de detalhar mais a fundo a ação do capital incorporador na transformação do ambiente urbano, é preciso enquadrá-lo enquanto componente na engrenagem da produção capitalista. Não que a produção da moradia no ambiente capitalista se restrinja apenas a ação da incorporação, ainda mais quando levamos em consideração os níveis de desigualdade em acessos a produção de moradia, mas é preciso compreender antes de mais nada que a sua ação está em busca de uma mais valia, de ganhos e sobre lucros. Sendo assim, retomamos em primeiro momento a descrição propriamente dita da produção do capitalista.

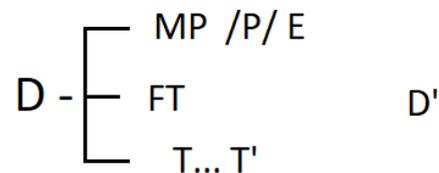
A produção capitalista, em geral, delineada pelos preceitos do Marx, é o processo em que o agente detentor de um capital monetário, transforma esse mesmo em capital mercadoria através da aquisição de meios de produção e de uma força de trabalho. Esse processo pode ser representado pelo seguinte esquema:



No esquema acima, o **D** está designado como o dinheiro que dá início a todo esse processo, e que se transforma em mercadoria pelos meios de produção (**MP**) e pela força de trabalho (**FT**). O processo de produção **/P/** resulta em uma mercadoria (**M'**) que se transforma em dinheiro acrescido de valor (**D'**) que será reinvestido, tornando esse processo em um movimento cíclico.

Esse esquema descrito acima, quando se observa a produção capitalista da moradia, resguarda algumas peculiaridades. Na construção e comercialização do imobiliário, é preciso ter em mente que a produção habitacional implicará em um processo produtivo que, ao finalizar a produção e comercialização da sua mercadoria, necessita de um novo solo para se reproduzir, o que encontra limites pelo caráter não reprodutível do solo urbano. Tratando o solo como elemento não reprodutível, vemos que este se torna passível de ser monopolizado por um agente

social, e que a sua renovação no ciclo da produção capitalista deverá superar os obstáculos da sua condição não-reprodutível pelo capital construtor (ABRAMO, 1988).



O esquema acima é uma primeira aproximação feita por Abramo na tentativa de superação dos obstáculos de reprodução do solo urbano pelo capital construtor, aquele responsável pela construtibilidade no solo. O que temos é a aparição do edifício (**E**) enquanto mercadoria, e o terreno como apoio para a circulação do capital. O terreno se torna fundamental neste ciclo, pois a edificação só ocorrerá em um solo urbano que apresente condições para tal processo, o que une o terreno à mercadoria e o mantém indissolúvel na circulação do capital.

Na busca de compreender o ciclo da produção imobiliária, vimos até então o quanto fundamental é o solo suporte para o processo de edificação. A necessidade de um terreno que apresente todas as condições de construtibilidade necessárias faz surgir um agente que será responsável pela viabilização do acesso do capital construtor ao solo-suporte para o processo produtivo. Esse agente é o incorporador e por ele ser o proprietário do terreno, insumo fundamental para a construção, será também o responsável por orquestrar todo o processo de produção em questão.

$$D_p - T... T' - D_p'$$

O esquema acima apresentado por Abramo é a tentativa de aproximação do circuito dos capitais incorporadores. O dinheiro do promotor (**D_p**) adquire o solo urbano (**T**) que, após ser consumido pelo processo de construtibilidade, muda o uso do terreno (**T'**), e, tendo findado o processo de comercialização, tem-se o dinheiro do promotor enriquecido pelos ganhos da venda e já disponível para reentrar ao

ciclo da produção. Em relação a esse processo do capital incorporador, Abramo diz que:

“O processo de mudança de uso operado pelos capitais incorporadores passa, necessariamente, por uma operação de edificação envolvendo, portanto, a atuação dos capitais construtores. Contudo, são os incorporadores que assumirão o 'controle econômico' do processo de produção da moradia - definindo as características da mercadoria produzida, sua demanda potencial, estratégias de realização (venda) localização, e etc - enquanto os capitais construtores irão deter o 'controle técnico da produção'” (1988, p.46)

Temos então uma primeira definição mais direta em relação à incorporação imobiliária e sua relação com a produção da moradia. Embora os esquemas apresentados anteriormente possam levar-nos a uma compreensão mais abstrata das relações envolvidas nas transformações do solo urbano, é importante destacar a capacidade inerente da incorporação imobiliária em modificar o ambiente construído. Dentro do circuito capitalista da produção imobiliária, os incorporadores possuem a habilidade de determinar o tipo de produto adequado para uma determinada localização em um momento específico, a partir do controle econômico que exercem sobre a mudança do solo e o processo de construção. Como resultado, esses incorporadores buscam definir uma estratégia para que o produto final incorpore de forma mais significativa as vantagens locacionais, o que se traduz em rendas fundiárias e maximização dos ganhos e lucros.

A articulação entre os capitais incorporadores e os capitais construtores se dá em que os construtores se tornam subordinados aos incorporadores devido esses deterem a posse do terreno que será alvo da operação de mudança de uso do solo. O incorporador, enquanto agente que viabiliza a transformação de um capital em transformação do ambiente urbano construído, sujeita o capital construtor à sua lógica de valorização e as estratégias que irão decorrer na sua busca por sobre lucros e maximização dos ganhos.

Abramo coloca o capital incorporador como elemento organizador de todos os outros capitais envolvidos na produção capitalista da moradia dentro do seu circuito de relações, cabendo ao incorporador os seguintes processos:

- I. Escolha do terreno e a sua negociação para compra;
- II. Análise da situação de mercado;

- III. Concepção e estrutura do empreendimento (aspecto técnicos, legais, finais, econômicos, etc)
- IV. Mobilização do capital necessário à operação;
 - A. Financiamento para construção;
 - B. Financiamento para o consumidor final;
- V. Contratação dos projetos de arquitetura e engenharia;
- VI. Contratação da urbanização;
- VII. Contratação dos capitais construtores;
- VIII. Promoção e venda das unidades habitacionais;
- IX. Fiscalização da execução dos serviços;
- X. Responsabilidade da entrega das unidades habitacionais.

Ao se listar as responsabilidades de uma incorporadora dentro da produção da moradia, desvenda-se as possibilidades de ganhos provenientes da valorização da mudança de uso do solo e que são apropriados por diversos capitais que participam dessa dinâmica. Em determinado momento da sua dissertação, Abramo abre um diálogo entre Topalov e Smolka discutindo os ganhos e sobre lucros apoderados pelos capitais que compõem o circuito imobiliário. O ganhos são distinguidos em:

- I. ganhos industriais (produtividade);
- II. ganhos comerciais;
- III. ganhos financeiros;
- IV. ganhos fundiários.

Em linhas gerais, os ganhos são definidos pela taxa média de lucro da economia, que é calculada a partir do montante de capital adiantado em meios de produção e força de trabalho (MARX, Karl. “O Capital - livro 3”). No sistema capitalista, os investimentos produtivos individuais capturam ganhos excepcionais ao introduzir modificações ao processo produtivo sob o seu comando, aumentando a eficiência da força de trabalho sob sua orientação. Como resultado, os valores de uso produzidos pelos investimentos individuais incorporam grandezas de valor inferior à média social do produto. Quando um capitalista produz uma mercadoria com uma composição técnica de capital superior à média de seu ramo de produção, e a leva ao mercado para convertê-la em capital-dinheiro, sua troca será regulada pelo valor social médio, que é

superior ao seu valor individual. Essa diferença entre o valor individual e o valor social da mercadoria é o que Marx denominou de "ganho excepcional". Dado que outros capitalistas sempre procuram maximizar a valorização de seus próprios capitais, eles vão buscar incorporar as mudanças introduzidas pelo capitalista pioneiro em seus próprios processos de produção. Essas mudanças, ao potencializarem a ação da força de trabalho, permitirão a apropriação de uma parcela extraordinária do excedente (ABRAMO, 1988).

No setor imobiliário, a produtividade da construção civil está diretamente relacionada às características de construtibilidade do terreno. Esses ganhos de produtividade podem ser considerados ganhos industriais excepcionais, pois são gerados durante a atividade de construção e podem ser apropriados tanto pelo capital construtor quanto pelo capital incorporador. Embora o ganho excepcional ocorra durante a fase de edificação, é comum que o capital construtor reivindique a captação desse ganho. Contudo, o capital incorporador, por meio de sua capacidade gerencial, assume toda a lógica de valorização própria que subordina as outras frações do capital envolvidas em todo o processo. Consequentemente, o capital incorporador detém o controle total do processo de produção da habitação. Portanto, apesar de o capital construtor ter controle técnico sobre a edificação, ele está subordinado ao capital incorporador, que detém o poder de decisão e o controle financeiro do projeto.

Abramo identifica que a subordinação do capital construtor ao incorporador se revela quando:

- I. o capital construtor não define o volume das produções e nem as suas qualidades;
- II. o capital construtor está subordinado a um cronograma de execução;
- III. o capital construtor não produz para o mercado.

“Quando o incorporador define o tipo de uso que fará do terreno, projetando a demanda potencial do futuro imóvel e as suas qualidades particulares, está reduzindo as possibilidades dos capitais construtores extraírem lucros excepcionais dos fatores de construtibilidade e locacionais do terreno. Os incorporadores, ao projetarem o uso futuro do solo, encomendam estudos arquitetônicos e de engenharia a partir dos quais definirão sua estratégia de realização do empreendimento.” (ABRAMO, p. 60)

Abramo identifica que no mercado imobiliário, o ganho de comercialização pode ser apropriado por dois capitais de origens distintas, o capital comercial e o capital incorporador. O tempo de comercialização de um empreendimento desempenha um papel importante, uma vez que o capital imobiliário, embora territorializado, também necessita de maior fluidez e liquidez. O tempo médio de venda das unidades imobiliárias é um fator determinante no cálculo do ganho comercial. Quando um empreendimento é comercializado em um período inferior ao tempo médio, ocorre um ganho extraordinário de comercialização. Porém, quanto maior for o tempo de comercialização, maior será o tempo do circuito imobiliário e, conseqüentemente, menor será o ganho comercial. Dessa forma, os capitais comercial e incorporador precisam trabalhar em conjunto para maximizar a eficiência e minimizar o tempo de comercialização dos empreendimentos imobiliários. Somente assim será possível obter ganhos expressivos e adequados aos investimentos realizados pela incorporação.

Em relação aos ganhos financeiros, o empreendimento apresenta duas oportunidades para a sua obtenção: primeiro, no momento do financiamento da operação de mudança de uso do solo, e o segundo, na viabilização da comercialização do imóvel. O capital incorporador pode obter ganhos fundiários através da posse do imóvel e das mudanças na estrutura urbana. Esses ganhos são provenientes da valorização do terreno e dos imóveis decorrentes da implementação de melhorias na infraestrutura local, tais como novas vias de acesso, instalações públicas e privadas, entre outras. Cabe ressaltar que a obtenção desses ganhos financeiros está sujeita a diversos fatores, como a localização do imóvel, as condições de mercado, as exigências legais e regulatórias, bem como os custos envolvidos na realização das melhorias urbanas necessárias.

Em relação aos ganhos fundiários, este emerge do poder jurídico que a propriedade exerce nas relações econômicas. A renda obtida pelos terrenos urbanos é determinada pelos diferentes usos que cada lote permite. A inserção espacial de cada terreno na estrutura urbana estabelece relações distintas com os elementos que a constituem, e as diversas acessibilidades existentes no ambiente construído conferem qualidades particulares aos lotes urbanos. Quando apropriada pelo proprietário, a renda opera um processo de homogeneização do espaço para o capital, resultante da concorrência entre os capitais. O ganho

fundiário é, portanto, o resultado das mudanças nas rendas que ocorrem no interior da estrutura urbana. Os atributos do ambiente construído e as características sociais, ideológicas e simbólicas da espacialidade urbana são os qualitativos mais importantes para a obtenção dos ganhos fundiários (ABRAMO, 1988).

Ressaltando, o ganho imobiliário fundiário surge como resultado das mudanças das transformações urbanas que refletem nos preços imobiliários, que se revelam monetariamente nas alterações no uso do solo da cidade. Abramo identifica em Smolka (1980) a distinção desses ganhos fundiários em três momentos:

- I. Alteração no preço do terreno entre aquele referente à sua aquisição original e o preço pelo qual este foi negociado ao novo usuário;
- II. Valorização realizada pelo incorporador ao alterar os atributos do terreno;
- III. Variação do preço referente à modificação na estrutura espacial do ambiente construído onde se insere o terreno, captado na forma do momento I em período distante do futuro.

O ganho do momento I refere-se à valorização decorrente de uma alteração no ambiente construído, que torna o terreno mais acessível e valorizado. Já o ganho do momento II ocorre quando o proprietário realiza mudanças no uso do terreno, modificando sua participação relativa no ambiente construído e gerando um diferencial nos preços imobiliários. Abramo observa que esse ganho só é possível quando o proprietário não previu o uso futuro e as transformações que o novo proprietário iria realizar, resultando em uma mudança na posição relativa do terreno no ambiente construído. Por fim, o ganho do momento III, também conhecido como ganho de antecipação, é uma renda fundiária que ainda não existe. Nesse caso, o proprietário assume uma posição ativa na definição dos preços dos terrenos, buscando apropriar-se de uma renda que intui que surgirá no futuro. Abramo ressalta que o ganho de antecipação difere do ganho do momento I, já que neste último o ganho é decorrente de uma alteração que já ocorreu no ambiente construído, enquanto no ganho de antecipação o proprietário busca se antecipar a uma possível valorização do terreno.

Considerando a relevância do capital incorporador como agente transformador, o ganho fundiário se evidencia como um dos principais aspectos da dinâmica imobiliária liderada pela incorporação. Esse ganho está intrinsecamente ligado às mudanças na paisagem urbana e às inovações em acessibilidade, mobilidade e outras qualidades urbanísticas. Nesse contexto, a localização assume um papel fundamental, uma vez que possibilita ao promotor (ou incorporador) obter ganhos superiores à taxa de lucro médio, por meio da apropriação de parte das rendas fundiárias. Esse acréscimo de ganho é conhecido como sobrelucro de localização, que pode ser definido como a diferença entre o preço do aluguel da terra e o preço da demanda máxima (Topalov, 1974). Topalov reconhece quatro tipos de sobrelucro de localização:

- I. sobrelucros de conjuntura;
- II. sobrelucros de inovação comercial;
- III. sobrelucros de urbanização;
- IV. sobrelucro de antecipação.

O sobrelucro de conjuntura advém da pressão sobre a demanda por moradias, o que possibilita ao incorporador obter um preço final do produto superior ao cálculo de preço prévio que definiu o preço da demanda do terreno. Por sua vez, o sobrelucro de inovação comercial surge a partir da modificação do uso do solo em determinada área. Com o objetivo de alcançar uma margem de lucro máxima, os promotores modificam continuamente os modos de utilização do solo para se apropriarem do sobrelucro de inovação comercial. Já o sobrelucro de urbanização ocorre em função da alteração do uso agrícola para um uso urbano.

Por fim, o sobrelucro de antecipação, também conhecido como especulação imobiliária, ocorre quando há a antecipação sobre a construtibilidade de uma área que aparece após grandes investimentos públicos e/ou alterações nos regramentos em vigor que permitem construir sobre o mesmo terreno um número maior de moradias e/ou de valor superior. Esses sobrelucros correspondem a diferentes formas de ações de construção habitacional, que podem ser combinadas pelo incorporador para se apropriar de uma parcela maior de sobrelucros de localização. Dessa forma, é possível notar que os sobrelucros de

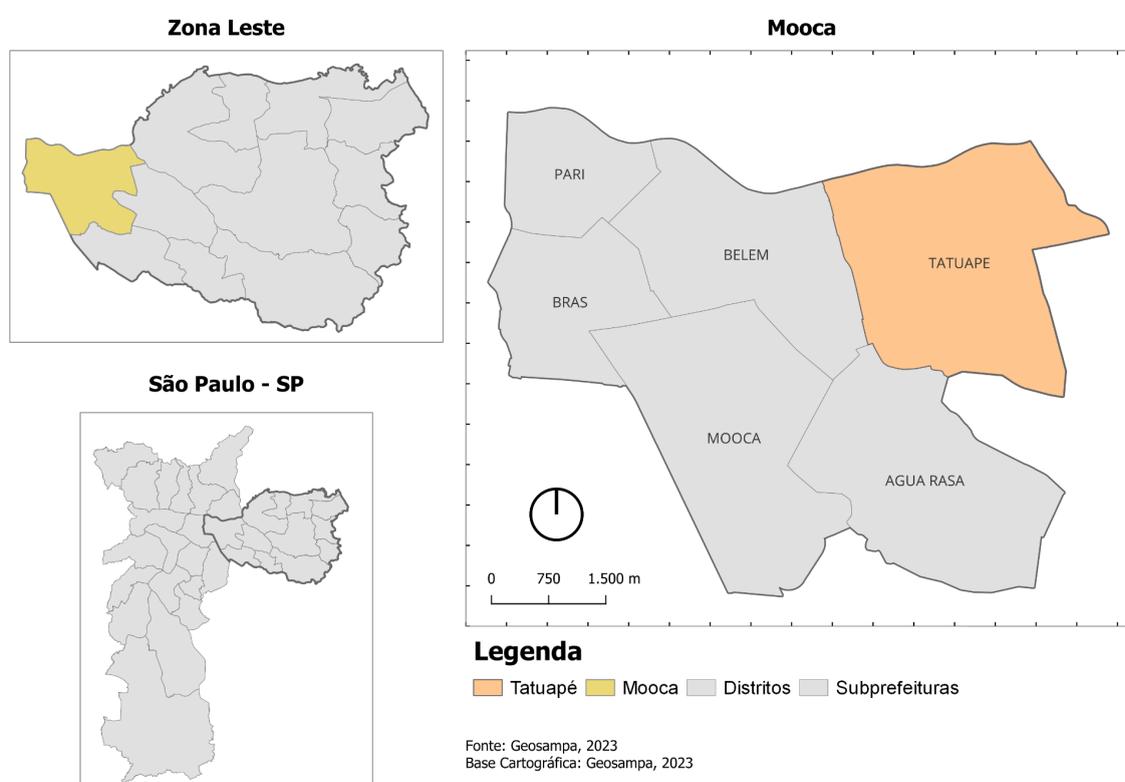
localização correspondem a distintas formas de rentabilidade que podem ser obtidas pelos incorporadores no mercado imobiliário.

Com isso, nota-se a capacidade articuladora da incorporação imobiliária em relação aos outros capitais envolvidos na construção da moradia dentro do circuito imobiliário capitalista. Sendo a produção textual do Abramo um produto acadêmico datado do final da década de 80, suas descrições podem encontrar limites na contemporaneidade urbana, visto as transformações mercadológicas que a atividade imobiliária vem passando ao longo do tempo, principalmente pela financeirização imobiliária e a capilaridade de diferentes agentes na fase de construção da moradia. Mesmo com esses limites, é perceptível que a posse do terreno e a aquisição de lotes faz com que a incorporação ainda seja capaz de alterar a paisagem urbana de maneira contundente. A busca por ganhos financeiros e lucratividade por parte da incorporação reflete na sua relação com o ambiente construído junto às estruturas de acessibilidade das cidades e nos regramentos sobre o uso do solo. A sua capacidade gerencial de conduzir a ação da construtibilidade no solo, orquestrando ação dos capitais presentes nessa atividade, justifica a relevância dessa pesquisa no cenário de transformação mercadológica do distrito do Tatuapé, que terá seu diagnóstico exposto no próximo capítulo.

2 - Diagnóstico e caracterização do território

O distrito do Tatuapé é uma das regiões que compõem a subprefeitura da Mooca, situada na cidade de São Paulo. Além do Tatuapé, a subprefeitura é composta pelos distritos de Água Rasa, Belém, Brás, Mooca e Pari. Com uma área total de 8,51 km², o distrito do Tatuapé abriga uma população estimada em 96.147 mil habitantes, de acordo com o painel Observa Sampa em 2021¹. Cabe destacar que a densidade demográfica da região é de 11.300 hab/km², o que a torna o distrito de maior densidade dentro da região.

Mapa 1: Localização do Tatuapé

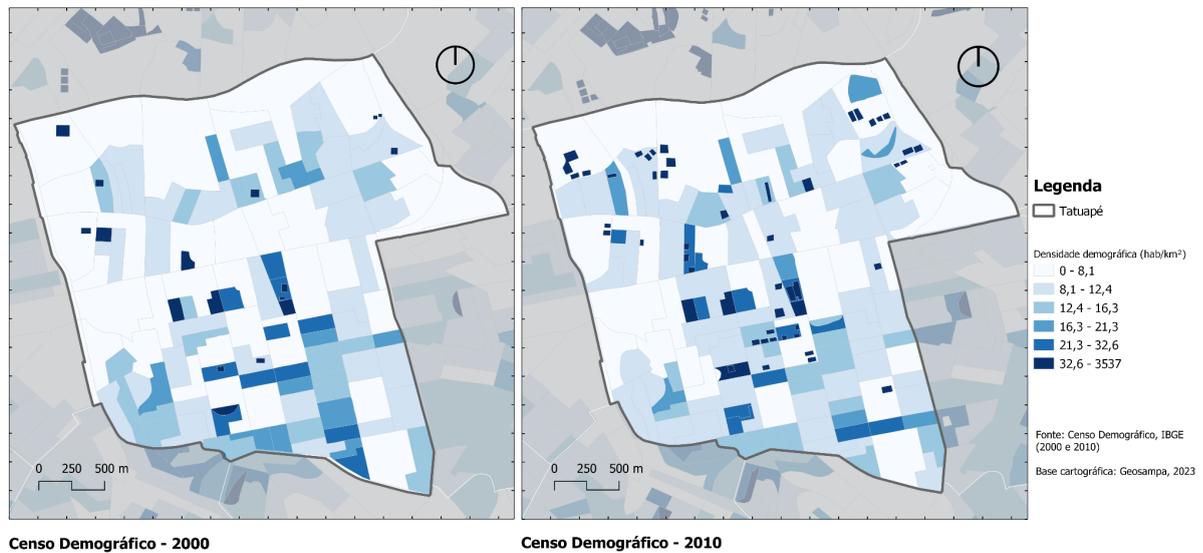


Elaboração própria a partir dos dados do Geosampa

¹ Disponível em: <https://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/index.php>

Mapa 2: Densidade Demográfica no distrito do Tatuapé

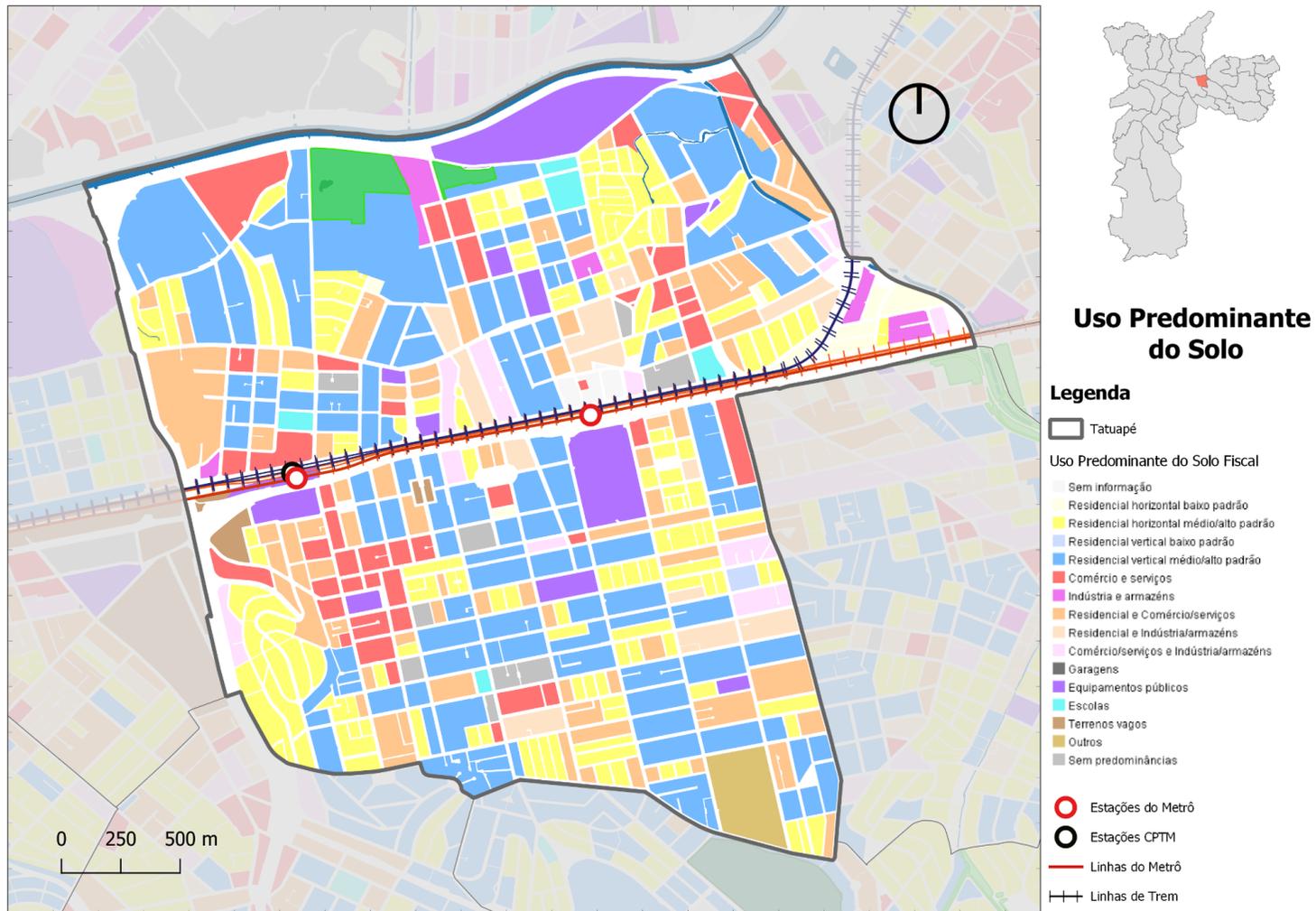
Densidade demográfica



Elaboração própria a partir do Censo do IBGE de 2000 e 2010

O território em questão apresenta um sistema de mobilidade urbana de alta capacidade, capaz de atender a milhares de pessoas diariamente. Entre suas principais estruturas, destacam-se as estações de metrô Tatuapé e Carrão, pertencentes à linha vermelha do sistema metroviário da cidade. Além disso, a região conta com a estação do Tatuapé de Trens Metropolitanos, que oferece acesso às linhas coral e safira da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM).

Mapa 3: Uso predominante do Solo no Tatuapé



Elaboração própria a partir dos dados do Geosampa

O mapa apresentado acima ilustra o Uso Predominante do Solo na região do Tatuapé, o qual foi criado com base em uma metodologia desenvolvida pela Secretaria Municipal da Fazenda. Para esse fim, considerou-se a tipologia de uso da quadra, levando em conta o tipo de uso presente que corresponde a 60% ou mais do que foi declarado pelo cadastro fiscal municipal. De acordo com o mapeamento, é possível observar que o uso predominante do solo na região é a mistura de atividades residenciais, comerciais e de serviços. Dentre essas atividades, merecem destaque os usos residenciais verticais e horizontais de médio e alto padrão.

Este capítulo tem como objetivo descrever a formação do distrito do Tatuapé, enfatizando a sua localização na zona leste e na reestruturação espacial da região metropolitana de São Paulo. A ocupação do território foi influenciada por diversos fatores, dentre eles a proximidade com importantes vias de acesso e a presença de áreas industriais. Será dada ênfase ao papel desempenhado pela regulação urbana e pelo mercado imobiliário na transformação urbana, analisando-se como tais instrumentos impactaram o desenvolvimento do distrito ao longo do tempo e a relação desse território com a dinâmica imobiliária da cidade.

2.1 A Reestruturação Territorial da Zona Leste e o Tatuapé

Inicialmente, a Zona Leste da cidade de São Paulo foi ocupada por núcleos dispersos de uma urbanização fragmentada no entorno da ferrovia Central do Brasil que ligava São Paulo ao Rio de Janeiro. O desenvolvimento e ocupação desse território ao longo do tempo tem como fatores principais a ferrovia, os bondes elétricos, a industrialização e a incorporação imobiliária (Meyers e Grostein, 2010).

No século XIX, a implementação da ferrovia foi um fator determinante para o adensamento populacional em direção ao leste da cidade de São Paulo. Esse processo foi impulsionado pela reunião de núcleos dispersos no entorno da Estrada de Ferro Central do Brasil, que atravessava a cidade em direção ao Rio de Janeiro, e foi responsável pela transformação da ocupação da região. As estações ferroviárias, por sua vez, desempenharam um papel fundamental na expansão urbana da cidade (Villaça, 2012). Nesse contexto, a ferrovia também se tornou um importante fator para a localização industrial de São Paulo durante seu primeiro

período de industrialização. Além de permitir o transporte de matérias-primas e produtos acabados, a ferrovia possibilitou a locomoção de operários, contribuindo para o desenvolvimento do setor industrial na região (Meyer e Grostein, 2010,).

A operação de bondes na região teve início em 1872, quando a Companhia Viação Paulista implementou bondes de tração animal em direção ao distrito da Penha. Esses transportes públicos orientaram o crescimento da cidade pelos eixos marcados pelos trilhos. Em 1901, a São Paulo Tramway, Light and Power Co. arrematou o acervo da Companhia Viação Paulista em leilão e substituiu os bondes de tração animal pelos de tração elétrica. Nesse mesmo ano, foi inaugurada a linha Centro-Penha de bondes elétricos, o que contribuiu para o desenvolvimento da região do Tatuapé. Esse período coincidiu com a chegada de imigrantes na região, tais como italianos, portugueses e espanhóis, que se concentraram primeiramente em grandes fazendas. Posteriormente, essas fazendas foram divididas em sítios e chácaras destinadas à atividade agropecuária, embora em condições precárias (Meyer e Grostein, 2010).

A possibilidade de loteamentos em bairros historicamente conhecidos como bairros operários no entorno do distrito do Tatuapé, como o Brás, Mooca, Quarta e Quinta Parada, entre outros, foi viabilizada pela diversidade de usos possíveis nesses espaços. Essa diversidade, combinada com a presença da ferrovia e dos bondes, permitiu o acesso desses bairros ao centro urbano, abrindo novas oportunidades imobiliárias além dos investimentos privados ligados à implementação de estabelecimentos industriais (Rolnik e Frúgoli, 2001).

No início do século XX, a produção agropecuária em sítios e chácaras era a atividade predominante na região do Tatuapé. Diferentemente de outros bairros da cidade, a industrialização ainda não havia se estabelecido de forma significativa na área. No entanto, com a saturação das áreas industriais nos bairros vizinhos, como Brás, Mooca, Belém e Penha, empresários do setor começaram a adquirir grandes extensões de terras com preços relativamente baixos, anteriormente ocupadas por chácaras, no Tatuapé. Esse movimento transformou a dinâmica territorial da região, que passou a receber investimentos para a instalação de indústrias, gerando um rápido processo de urbanização e ocupação do espaço urbano na área (Meyer e Grostein, 2010).

A economia cafeeira teve um papel fundamental na primeira fase industrial de São Paulo, e, juntamente com a disponibilidade de mão de obra dos imigrantes,

criou condições para o desenvolvimento industrial da região. Nesse contexto, a questão da moradia para os trabalhadores se tornou um desafio, e a solução encontrada foi a construção de casas em vilas destinadas aos operários das fábricas, em sua maioria habitações populares construídas em série. De acordo com Meyer e Grostein:

“[...] essas casas eram erguidas em lotes estreitos e dispostas lado a lado, formando fachadas inteiras compostas por essas pequenas unidades habitacionais” (p. 104).

Esse modelo de construção em série permitiu a rápida expansão do número de moradias na região, suprimindo a demanda por habitação dos trabalhadores que se deslocavam para a área em busca de emprego nas indústrias locais.

Meyer e Grostein (2010) apontam três fatores fundamentais que explicam a expansão urbana da metrópole em direção ao leste do município. Em primeiro lugar, destaca-se a importância da ferrovia e suas estações, que datam do final do século XIX até o final da década de 1920. Em segundo lugar, ressalta-se o papel do transporte público, especialmente os ônibus, que foram introduzidos na região em meados de 1920. A transformação de estradas em avenidas também possibilitou novos eixos de expansão urbana, contribuindo para a criação de novos bairros. Por fim, destaca-se a ação do Poder Público na década de 1970, quando foram construídos conjuntos habitacionais em áreas periféricas da zona leste.

A partir da década de 1960, a Zona Leste de São Paulo passou por profundas transformações. Essas mudanças envolveram ações de governança pública em consonância com um contexto de transformações econômicas e produtivas que foram determinantes para o século XX. Esse período de transição econômica foi marcado pela desindustrialização na metrópole paulista, com a redução da participação da indústria nos municípios da região.

Quadro 1: Evolução da área ocupada por estabelecimentos industriais

São Paulo	Área (*)	Índice	Tatuapé	Área (*)	Índice
1995	36.876	100	1995	792	100
2018	28.148	76,3	2018	288	36,3

*Área (1.000m²) ocupada por estabelecimentos industriais em São Paulo

Fonte: SANDRONI, Paulo

O quadro acima evidencia uma diminuição no índice de área utilizada por estabelecimentos industriais no município de São Paulo, que comparado entre 1995 e 2018, passa de 100% para 76,1%. No entanto, é importante ressaltar que esse processo de declínio é ainda mais acentuado no distrito do Tatuapé, que passa de 100% para um índice de 36,3% no período analisado². A perda da participação da indústria nos municípios da metrópole foi em benefício de cidades do interior do estado de São Paulo, principalmente nas regiões de Campinas e São José dos Campos. Essa reestruturação econômica na capital fortaleceu a permanência de setores dependentes do mercado de consumo metropolitano, como a presença da indústria alimentícia, gráfica e a concentração de mão-de-obra altamente especializada, como na indústria de software e outros equipamentos de informática. A dispersão das atividades industriais da região consolidou a mesma enquanto uma territorialização fragmentária do setor terciário, em que o vácuo deixado pelas atividades industriais foi ocupado pela presença de importantes shopping centers e supermercados, além de pequenos estabelecimentos de comércio e serviços (Rolnik, 2001).

No final da década de 1960, foi inaugurada a Radial Leste no trecho do Tatuapé, um importante eixo viário que se tornou um estruturador urbano dos bairros e distritos da região. Esse fator contribuiu para o desenvolvimento dos bairros lindeiros à Radial Leste, como o Tatuapé, promovendo o adensamento construtivo e populacional e o aumento do valor imobiliário na região. Ainda no que se refere à mobilidade urbana, é importante destacar a relevância das estações de Metrô Tatuapé (1981) e Carrão (1986), que compõem a Linha 3 - Vermelha, contribuindo significativamente para a estruturação da região. Essas estações proporcionam mais opções de transporte público aos habitantes da região, melhorando a conectividade do Tatuapé com outras áreas da cidade e possibilitando

² Disponível em: http://sandroni.com.br/?page_id=1048

um deslocamento mais rápido e eficiente, o que contribuiu para a consolidação da região como um importante polo de atividades comerciais, de serviços e de moradia.

Os elementos descritos anteriormente revelam as profundas transformações urbanas pelas quais a região da Zona Leste, e em particular o distrito do Tatuapé, passaram ao longo do tempo. A compreensão dessas mudanças é fundamental para uma análise mais precisa e acurada desse território, permitindo-nos escapar de uma visão simplificada e homogênea da região. Portanto, a consideração desses elementos em sua totalidade, tais como o desenvolvimento da economia cafeeira, a expansão urbana via ferrovia e transporte público, a desindustrialização, a consolidação do setor terciário, a construção da Radial Leste e a presença das estações de Metrô Tatuapé e Carrão, nos permite uma análise mais completa da complexidade desse território

2.2 As regulações sobre o uso e ocupação do solo no território

O desenvolvimento urbano é um processo complexo que exige a criação de instrumentos para regular a construtibilidade na paisagem urbana. A definição dos usos permitidos e da volumetria das construções urbanas está intrinsecamente ligada a um planejamento mais amplo para a cidade, que deve indicar objetivos e diretrizes para o seu desenvolvimento. Entre os instrumentos utilizados para tal finalidade destacam-se o Plano Diretor e o Zoneamento, esse demarcado pela Lei Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

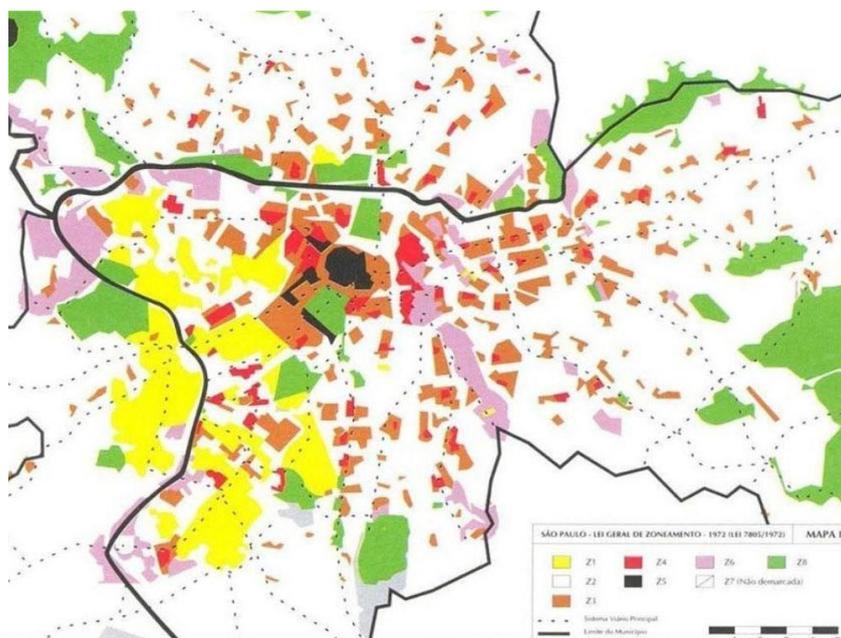
O Plano Diretor é previsto no artigo 182 da Constituição Federal de 1988 e tem como objetivo estabelecer diretrizes e objetivos para o crescimento urbano. Sendo também regulamentado pelo Estatuto da Cidade (lei nº 10.257/2001), esse instrumento é obrigatório para os municípios com mais de 20 mil habitantes e deve englobar todo o território municipal. O Zoneamento, por sua vez, é um instrumento que se dedica à usabilidade do solo, estabelecendo regras e regulamentos que definem como uma área ou terreno pode ser utilizado e desenvolvido. Esse instrumento divide a cidade em zonas e áreas especiais, impondo regras e restrições específicas quanto à construção e às atividades permitidas em cada uma delas.

Esses planos e regramentos moldam a paisagem urbana em diálogo com as transformações sociais e econômicas que ocorrem no tempo. A sucessão dessas

regulações é uma questão importante para a análise da evolução urbana, pois reflete as mudanças e diversidades que ocorrem na cidade. Nesse sentido, o objetivo desta seção é analisar as legislações urbanísticas que incidiram sobre o Tatuapé ao longo do tempo e avaliar seu impacto no território e no mercado imobiliário nessa região.

Em 1972, foi promulgada a Lei Geral de Zoneamento nº 7.805 em São Paulo, que passou a regulamentar o zoneamento urbano com base no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), o primeiro plano diretor do município aprovado em 1971. Antes da aprovação da Lei nº 7.805, o principal instrumento normativo para o desenho urbano na cidade era o Código de Obras Arthur Saboya, estabelecido pela Lei nº 3.427 de 1929 (ENDRIGUE, 2008).

Figura 1: Zoneamento de 1972 em São Paulo



Mapa do Zoneamento de 1972, baseado no PDDI de 1971.

Fonte Câmara Municipal de São Paulo

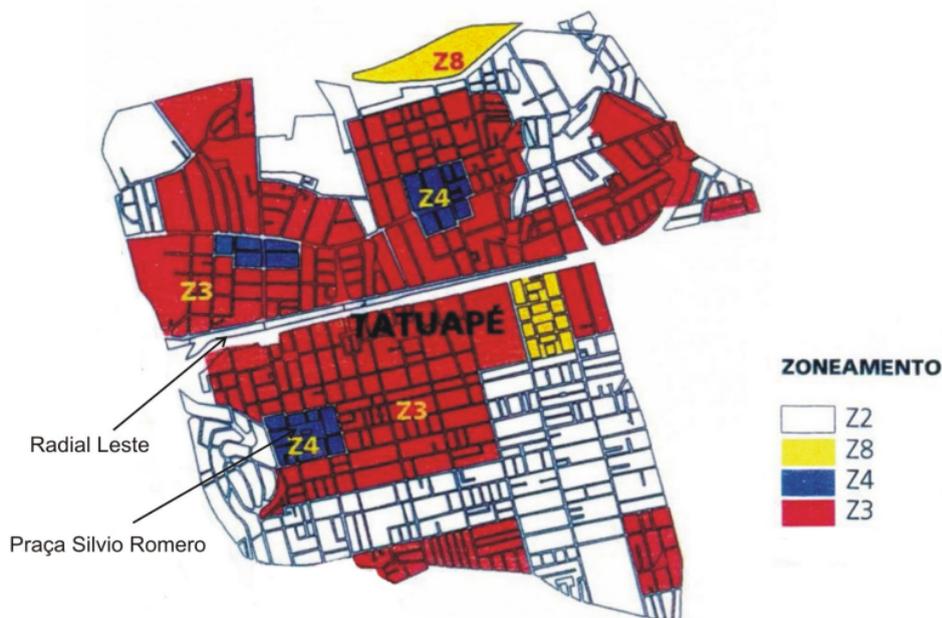
O Zoneamento de 1972 delimitou as seguintes zonas na cidade:

- a) Z1 - uso estritamente residencial, de densidade demográfica baixa;
- b) Z2 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa;
- c) Z3 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média;

- d) Z4 - uso misto, de densidade demográfica média alta;
- e) Z5 - uso misto, de densidade demográfica alta;
- f) Z6 - uso predominantemente industrial;
- g) Z7 - uso estritamente industrial;
- h) Z8 - usos especiais.

A reorganização das regulamentações urbanísticas em São Paulo na década de 70 manteve as tendências de vocações e segregações espaciais já presentes na cidade. Isso pode ser observado pela preocupação excessiva em regulamentar as áreas já urbanizadas na época, enquanto as áreas recentemente ocupadas ou a serem ocupadas foram desprestigiadas, além da preservação de áreas exclusivamente residenciais, identificadas como Z1 de baixa densidade demográfica, destinadas a uma elite paulistana, principalmente localizadas no setor sudoeste da cidade (ENDRIGUE, 2008). Essas características indicam um padrão de planejamento urbano que não priorizava a diversidade social e funcionalidade urbana, mas sim a manutenção de padrões de ocupação preexistentes.

Figura 2: Zoneamento de 1972 no Tatuapé



Fonte: ENDRIGUE, 2008

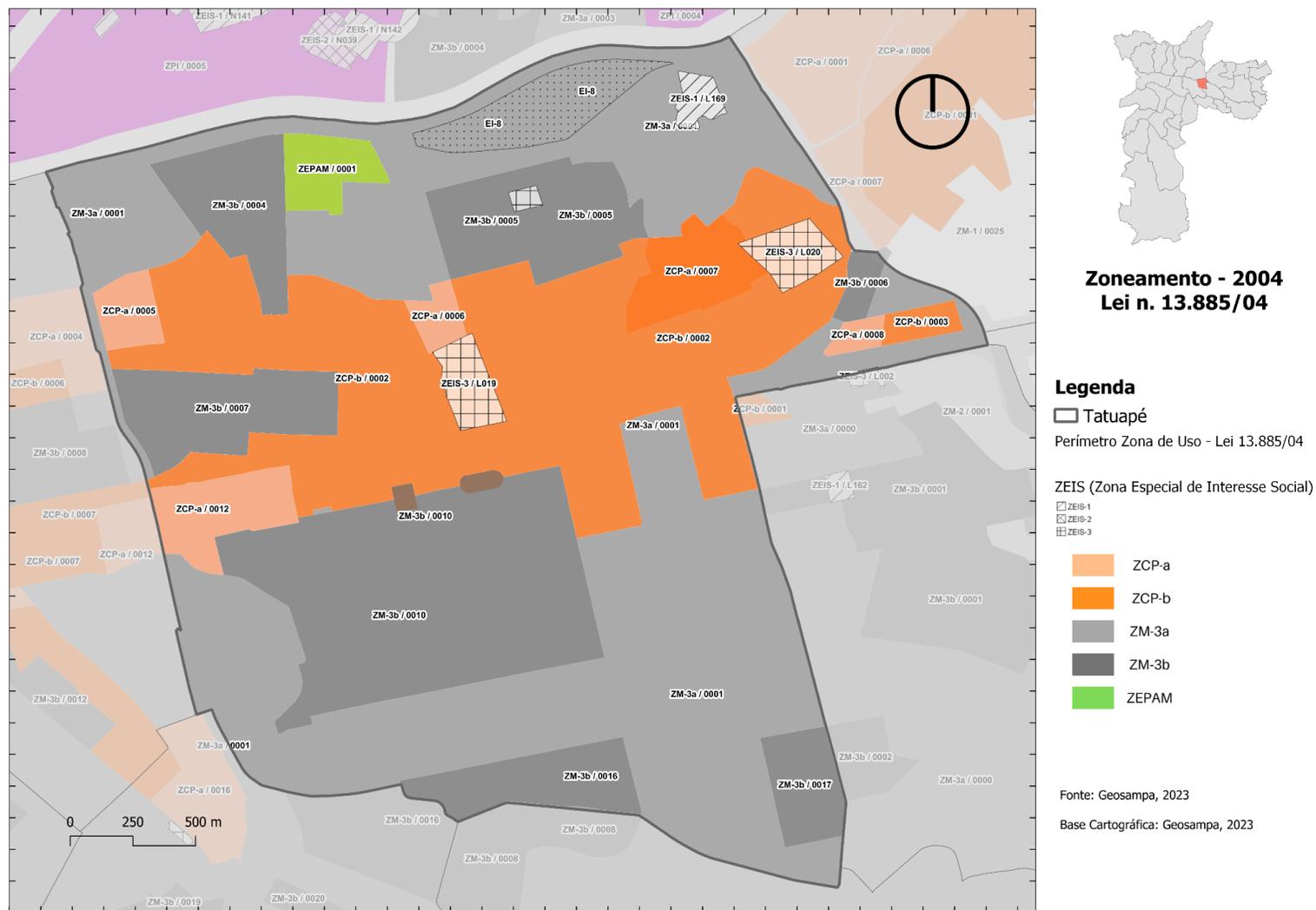
O zoneamento do distrito do Tatuapé, em conformidade com a Lei nº 7.805 de 1972, demonstra que a região era predominantemente composta pelas zonas Z2 (uso predominantemente residencial, com densidade demográfica baixa) e Z3 (uso

predominantemente residencial, com densidade demográfica média), além de algumas quadras urbanas demarcadas como Z4 (uso misto, com densidade demográfica média alta) e Z8 (destinadas a usos especiais).

A região do Tatuapé, a partir da promulgação da Lei Geral de Zoneamento na década de 70, apresenta um novo padrão de construtibilidade residencial. O distrito havia se fortalecido economicamente com a industrialização da cidade até meados do século XX, gerando um enriquecimento de comerciantes locais e uma oportunidade para o mercado imobiliário atender uma demanda existente, ainda não atendida. Devido à distância da região em relação ao centro econômico da cidade à época, os construtores locais foram os primeiros a explorá-la com novos empreendimentos construtivos de médio e alto padrão. Além disso, a consolidação do setor terciário na região, a desindustrialização da metrópole e a reestruturação produtiva também influenciaram essa mudança. A inauguração da estação do Tatuapé em 1981 e sua ligação com as estações Carrão e Penha em 1986 consolidaram uma nova ligação leste-oeste da cidade e proporcionaram uma nova conexão para a região. Com todas as mudanças socioeconômicas e de mobilidade urbana, a região se consolidou como uma centralidade emergente na cidade, aliada a uma demanda reprimida por moradia e um zoneamento que permitia maiores índices de construtibilidade (ENDRIGUE, 2008). Resultante desses processos, houve uma valorização imobiliária e a consolidação de um comércio local, com uma mudança significativa do perfil socioeconômico dos residentes, destacando o Tatuapé não só do tecido urbano da cidade, como também de toda a zona leste.

Após 32 anos de vigência do zoneamento de 1972, foi aprovada em 2004 a Lei n. 13885, seguindo as diretrizes do Plano Diretor aprovado em 2002 pela Lei 13.430/02. Diferentemente do zoneamento anterior, o de 2004 determina as zonas, permissibilidades, instrumentos e coeficientes urbanísticos a partir da elaboração de Planos Regionais Estratégicos elaborados por cada subprefeitura da cidade. Nesse sentido, cada subprefeitura possui suas próprias zonas e coeficientes urbanísticos, em consonância com o Plano Diretor aprovado.

Mapa 4: Zoneamento de 2004 no Tatuapé - Lei 13885/04



Elaboração própria a partir dos dados do Geosampa e da lei nº 13885/04

Ao analisar o distrito do Tatuapé, é possível observar a presença das seguintes zonas urbanas definidas pela Lei 13.885/04 e pelo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Mooca:

- a) ZCP - Zona de Centralidades Polares: são zonas com densidade demográfica e construtiva alta – ZCPa e ZCPb, aquelas destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizada pela coexistência entre os usos não residenciais e habitacionais, porém, com a predominância de usos não residenciais.
 - i) ZCPa, são Áreas de Intervenção Urbana e serão objeto de lei específica, podendo o coeficiente de aproveitamento máximo ser igual a 4,0
 - ii) ZCPb, são Áreas de Intervenção Urbana e serão objeto de lei específica.
- b) Zonas Mistas: são zonas com densidade demográfica e construtiva alta, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial.
- c) ZEPAM - Zona Especial de Proteção Ambiental
- d) ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

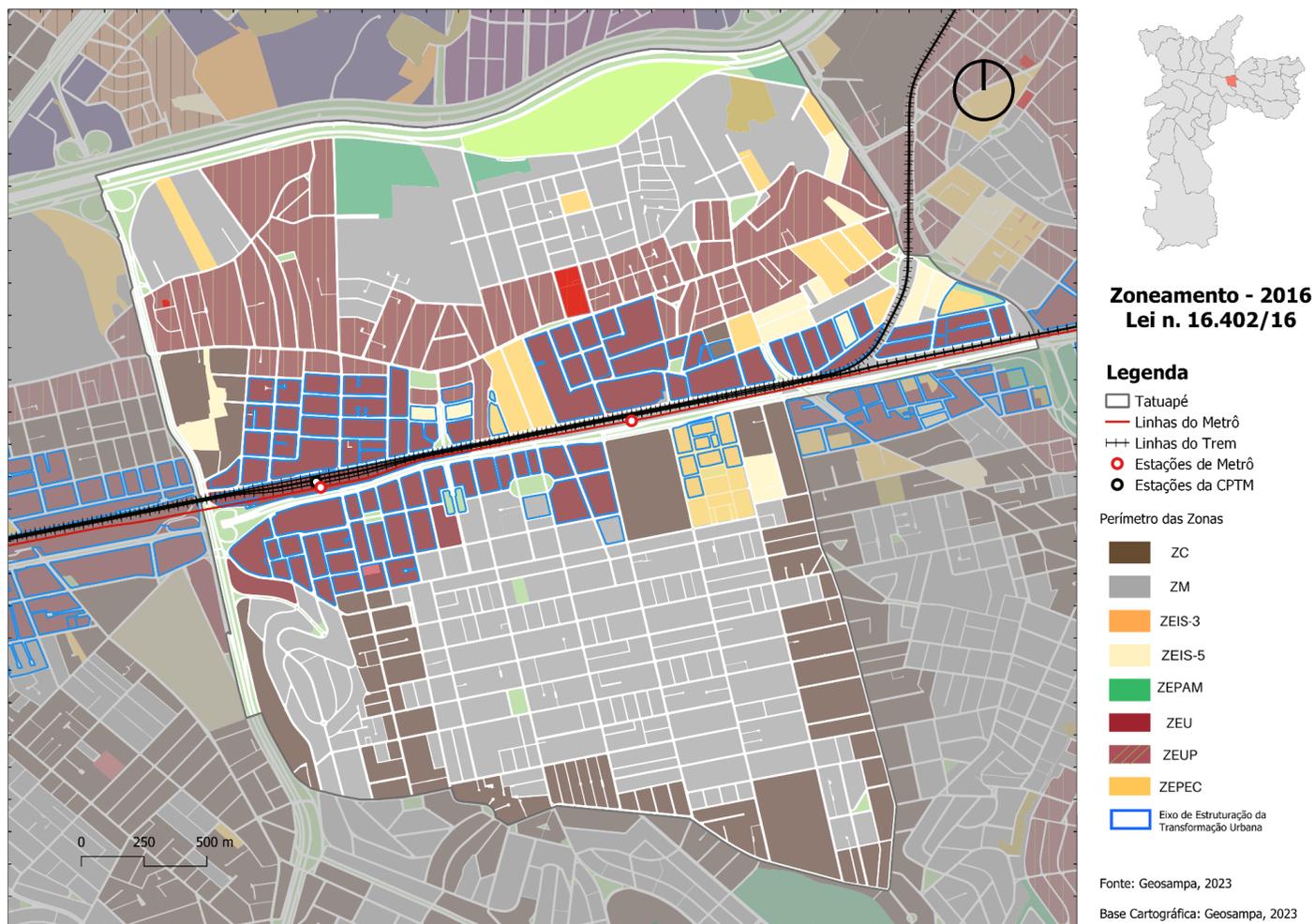
Ao analisar o zoneamento de 2004 do distrito do Tatuapé, é possível observar a presença predominante de zonas configuradas como de alta densidade demográfica e construtiva. Essa característica indica que o padrão de construções com alta densidade, que teve início no período pós década de 70 com a reestruturação espacial da região, não só continuou como se consolidou enquanto uma tentativa de uma possível vocação para o distrito. Observa-se que há poucas demarcações de zonas especiais de interesse social, ambiental ou cultural e não há presença de zonas estritamente residenciais. Em vez disso, há uma esmagadora presença de zonas que permitem e incentivam uma ocupação de centralidades com altos índices construtivos que mesclam usos residenciais, comerciais e mistos.

A aprovação da lei nº 16.402, que estabeleceu as novas regras para o uso e ocupação do solo em São Paulo, ocorreu após um período de 12 anos desde a última atualização da legislação analisada anteriormente. Essa nova lei, seguiu as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014, a lei nº 16.050. Uma das principais inovações deste PDE foi a estratégia adotada de propor

Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU), com o objetivo de concentrar o crescimento urbano em torno dos eixos de transporte de massa. Essa estratégia teve como base o diálogo transversal entre questões fundamentais das dinâmicas urbanas, como a mobilidade urbana, ocupação do solo, diversificação de atividades e efetivação de direitos fundamentais.

O novo zoneamento de 2016 incorporou essas estratégias em suas zonas. O que se tem na LPUOS de 2016 em consonância com o Plano Diretor Estratégico é a demarcação de zonas como a ZEU (Zona de Estruturação Urbana) que é definida pela LPUOS com um Coeficiente de Aproveitamento de até 4 vezes a área do terreno, incluindo o fim da obrigatoriedade do número mínimo de vagas de garagem e ausência de gabarito de altura para os empreendimentos.

Mapa 5: Zoneamento de 2016 no Tatuapé - Lei 16.402/16



Elaboração própria a partir dos dados do Geosampa e da lei nº 16.402/16 e 16.050/16

Ao examinar o zoneamento do Tatuapé em 2016, é possível verificar as seguintes zonas demarcadas e seus respectivos objetivos, conforme estabelecidos na lei nº 16.402 e na lei nº 16.050:

- a) ZC - Zona Centralidade: Art. 9 - são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos;
- b) ZM - Zona Mistas: Art. 11 - são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidade construtiva e demográfica baixas e médias;
- c) ZEIS-3 - Zona Especial de Interesse Social 3: Art. 45, III - áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura;
- d) ZEIS-5 - Zona Especial de Interesse Social 5: Art. 45, V - lotes ou conjuntos de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;
- e) ZEPAM - Zona Especial de Proteção Ambiental: Art. 19 - são porções do território do município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes da Mata Atlântica e outras formas de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, incluindo os parques urbanos existentes e planejados e os parques naturais planejados, que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática;

- f) ZEUE - Zona Eixo de Estruturação Urbana: Art 7 - são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo;
- g) ZEUP - Zona Eixo de Estruturação Urbana Previsto: Art 7º, III são porções inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;
- h) ZEPEC - Zonas Especiais de Preservação Cultural: Art. 21 - são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, constituintes do patrimônio cultural do Município, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais, sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos, templos religiosos, elementos paisagísticos, conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial ou a usos de valor socialmente atribuído.
- i) Eixos de Estruturação da Transformação Urbana: Art 75 - os eixos de estruturação da transformação urbana, definidos pelos elementos estruturais dos sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade, existentes e planejados, determinam áreas de influência potencialmente aptas ao adensamento construtivo e populacional e ao uso misto entre usos residenciais e não residenciais.

Ao examinar o território do Tatuapé através da lei de uso e ocupação do solo de 2016, é possível observar a presença de zonas que fazem parte do eixo de estruturação, situadas em quadras urbanas próximas aos eixos de transporte de massa, como nas áreas ao redor das linhas de metrô e trens metropolitanos da região, como a ZEUE e a ZEUP. Além disso, foram demarcadas zonas mistas e de

centralidades, logo após aos eixos de estruturação. Em determinadas quadras do distrito, há também a demarcação de zonas especiais de proteção ambiental, de interesse social e preservação de um patrimônio cultural. Percebe-se que agora foram implementados novos instrumentos que potencializam o caráter construtivo de verticalização evidenciado até o momento, possibilitando que os atores do mercado imobiliário local sejam ainda mais proativos na região.

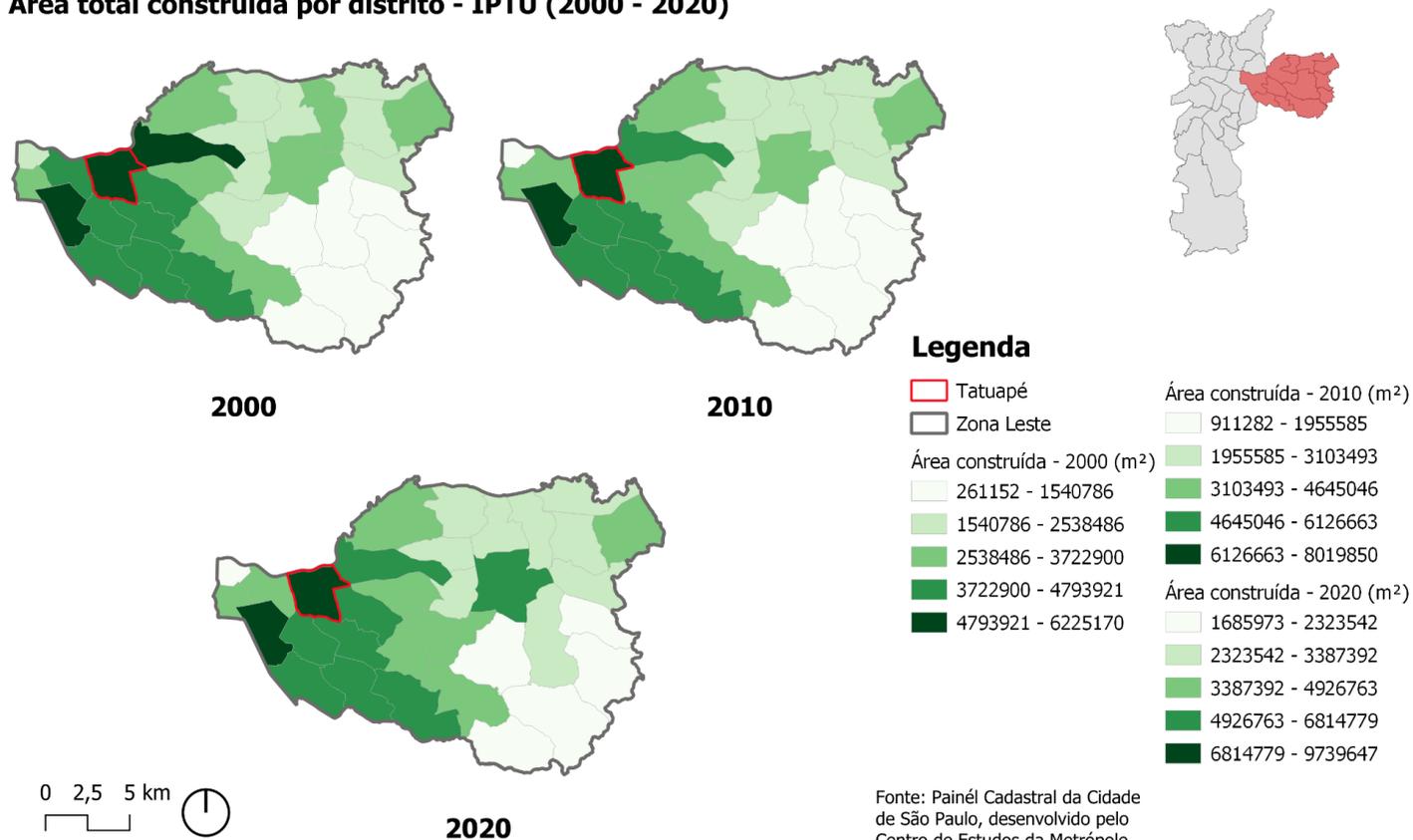
Em 2023, foi lançada uma plataforma online para consulta pública que disponibiliza dados cadastrais georreferenciados de 1,7 milhão de lotes urbanos presentes no cadastro do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) entre 1995 e 2023, fruto da parceria entre o Centro de Estudos da Metrópole (CEM/Fapesp) e a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento de São Paulo³. A iniciativa tem como objetivo fornecer informações de uso e ocupação do solo, área construída, tipologia residencial, valores construtivos e outras informações sobre a cidade, possibilitando uma análise mais precisa do desenvolvimento urbano e contribuindo para o debate público e pesquisas acadêmicas sobre as políticas urbanas.

Para a realização de uma análise do distrito do Tatuapé, foram selecionados três atributos: Área Total Construída, Valor Total das Construções e Número Médio de Pavimentos. Para visualizar a evolução dessas variáveis no território, foram escolhidos três anos distintos: 2000, 2010 e 2020. Inicialmente, o distrito do Tatuapé foi comparado com outros distritos da zona leste de São Paulo. Posteriormente, as variáveis foram analisadas dentro do próprio Tatuapé, com enfoque nas quadras urbanas dentro do distrito.

³ Disponível em: <https://dashiptu.centrodametropole.fflch.usp.br>

Mapa 6: Área total construída por distrito na Zona Leste (2000 - 2020)

Área total construída por distrito - IPTU (2000 - 2020)



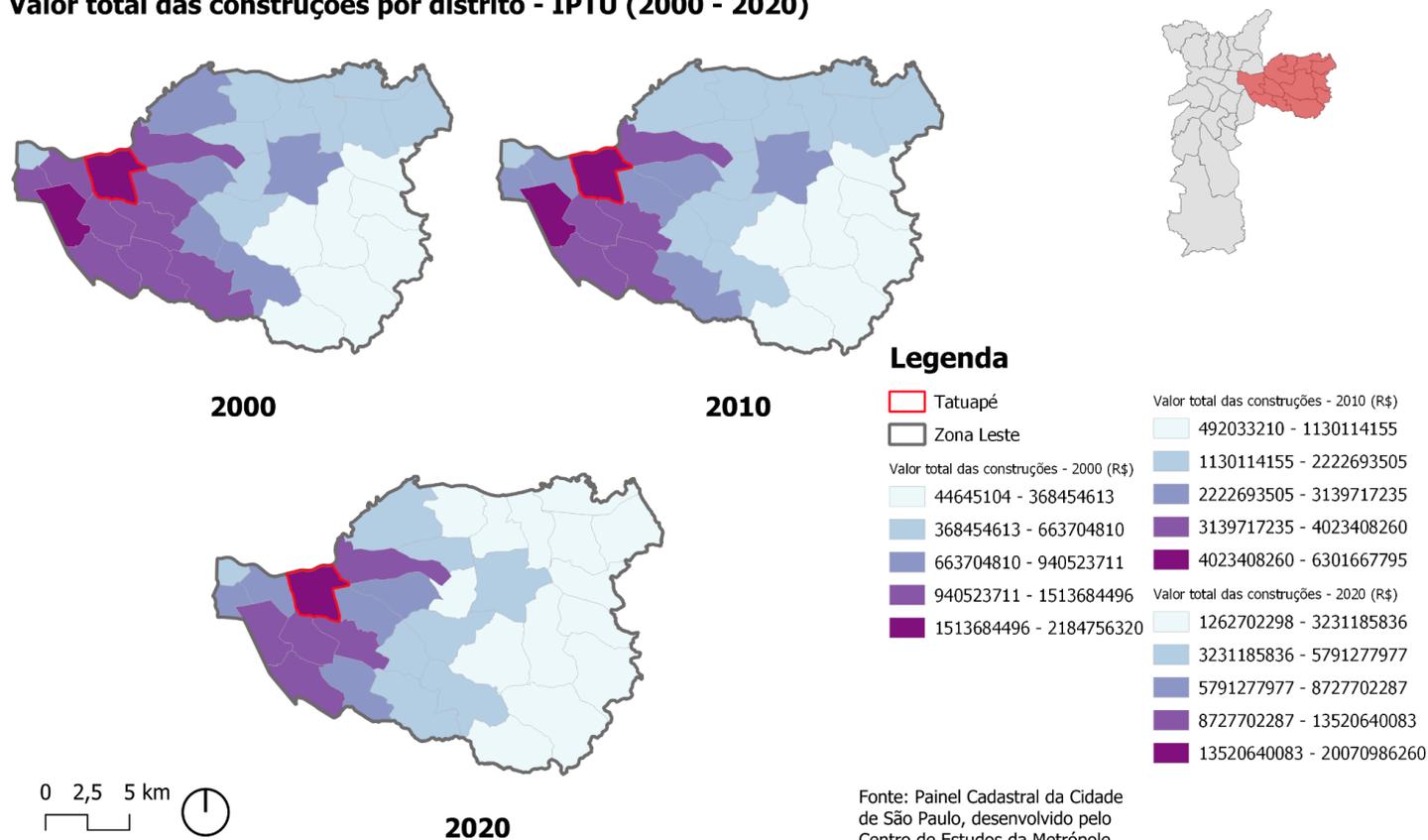
Fonte: Painél Cadastral da Cidade de São Paulo, desenvolvido pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM), 2023

Base cartográfica: Geosampa, 2023

Elaboração própria a partir dos dados compilados pelo CEM.

Mapa 7: Valor total das construções por distrito na Zona Leste (2000 - 2020)

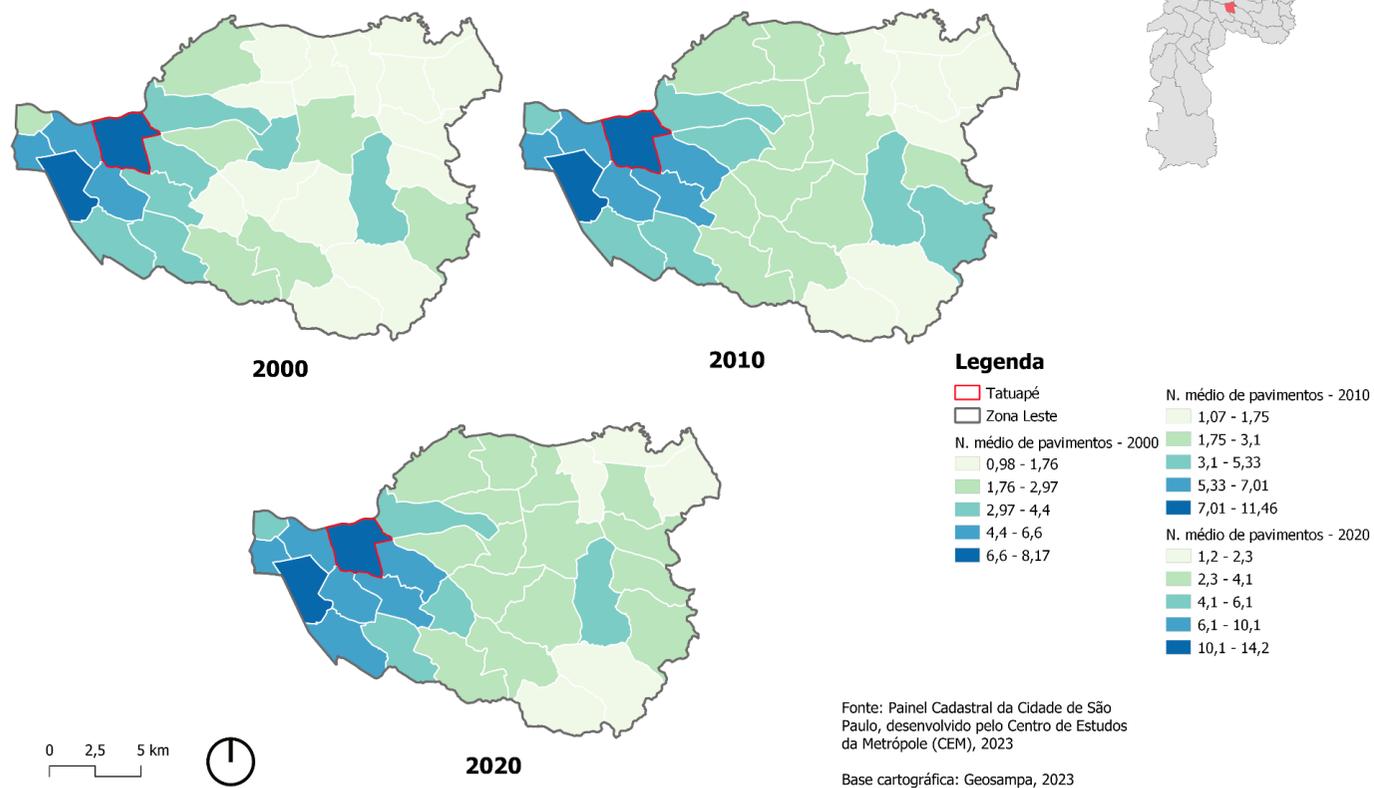
Valor total das construções por distrito - IPTU (2000 - 2020)



Elaboração própria a partir dos dados compilados pelo CEM.

Mapa 8: Nº médio de pavimentos por distrito na Zona Leste (2000 - 2020)

Número médio de pavimentos por distrito - IPTU (2000 - 2020)



Elaboração própria a partir dos dados compilados pelo CEM.

Mapa 9: Área total construída no Tatuapé (2000 - 2010)

Área total construída no Tatuapé - IPTU (2000 - 2020)



Elaboração própria a partir dos dados compilados pelo CEM.

Mapa 10: Valor total das construções no Tatuapé (2000 - 2010)

Valor total das construções no Tatuapé - IPTU (2000 - 2020)



Elaboração própria a partir dos dados compilados pelo CEM.

Mapa 11: N° médio dos pavimentos no Tatuapé (2000 - 2010)

Número médio dos pavimentos no Tatuapé - IPTU (2000 - 2020)

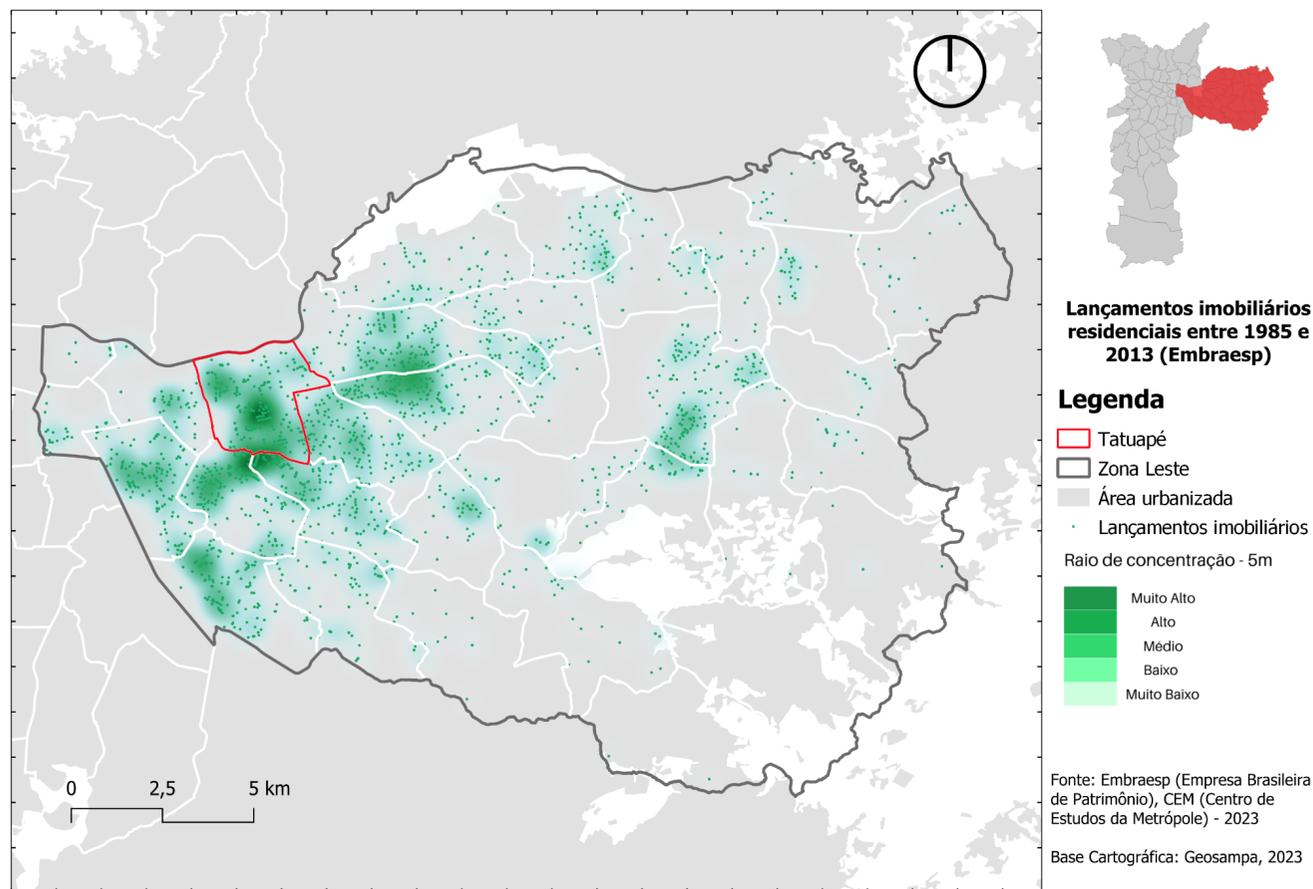


Elaboração própria a partir dos dados compilados pelo CEM.

Observa-se que o distrito do Tatuapé se apresenta em evidência em todos os anos e variáveis analisadas, e é possível perceber que os números dessas variáveis aumentam significativamente ao longo do tempo. Essa abordagem nos possibilita uma compreensão mais minuciosa da região, superando visões homogêneas que tendem a ser adotadas em relação à zona leste de São Paulo.

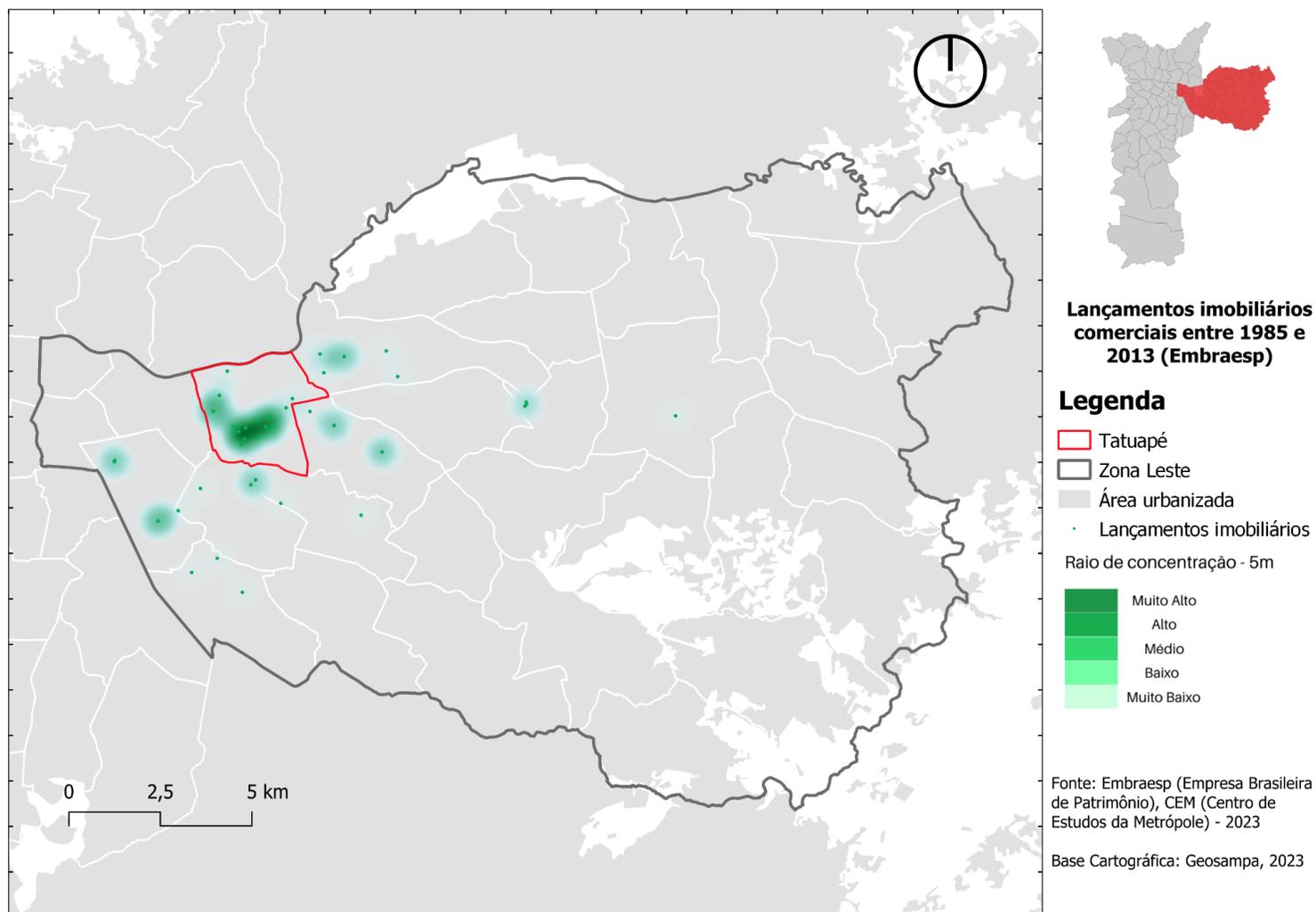
Ao analisar as variáveis dentro do distrito do Tatuapé, distribuídas pelas quadras urbanas, é possível perceber diferenças significativas. Em particular, nota-se um aumento expressivo das variáveis selecionadas ao longo dos anos, com destaque para o aumento no número de pavimentos em determinadas quadras, especialmente as próximas às linhas de trem e metrô. Essa tendência é ainda mais evidente quando levamos em consideração as legislações de uso do solo de 2004 e 2016, o que reforça a importância de se considerar a evolução das variáveis em diferentes períodos de tempo para se ter uma visão mais abrangente da dinâmica urbana da região.

Mapa 12: Lançamentos imobiliários residenciais na Zona Leste (1985 - 2013)



Elaboração própria a partir dos dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Patrimônio) e CEM (Centro de Estudos da Metrópole)

Mapa 13: Lançamentos imobiliários comerciais na Zona Leste (1985 - 2013)



Elaboração própria a partir dos dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Patrimônio) e CEM (Centro de Estudos da Metrópole)

Para contribuir com a análise do território, foram coletados dados georreferenciados de lançamentos imobiliários entre 1985 e 2013 na região metropolitana de São Paulo, disponibilizados pela Embraesp (Empresa Brasileira de Patrimônio) e pelo CEM⁴. Esses dados fornecem informações sobre lançamentos imobiliários residenciais e comerciais, incluindo a descrição de edifícios verticais e as atividades de comércio exercidas pelos estabelecimentos lançados. Ao analisar os mapas gerados a partir desses dados, podemos observar que o distrito do Tatuapé apresenta uma notável concentração de lançamentos imobiliários tanto residenciais quanto comerciais em seu território durante o período observado.

Entretanto, o período de lançamentos imobiliários disponibilizados pela Embraesp destaca um tempo longo em que a dinâmica imobiliária perpassa por diversos sobressaltos e mudanças contundentes, muita das vezes relacionadas aos movimentos econômicos em que o mercado nacional enfrentou, e que teve seu impacto na região metropolitana paulista principalmente nos anos 2000. Em relação ao mercado habitacional, este foi fortemente impactado por políticas macroeconômicas de caráter anticíclico e de incentivo ao financiamento e crédito ao setor construtivo na primeira década do século XXI. A RMSP se posiciona num momento de crescimento da atividade construtiva apresentando um mercado segmentado, com forte oferta para demandas de maior poder aquisitivo, atenuando os movimentos de periferização e segregação urbana. A Subprefeitura da Mooca, que já apresentava um mercado imobiliário consolidado desde os anos 80, se mantém a partir dos anos 2000 relevante em relação aos lançamentos imobiliários, com uma notável valorização de mercado em relação não apenas com a cidade de São Paulo, como também com a região metropolitana (Miotto, Castro e Sigolo, 2019).

Há evidências concretas que destacam o distrito do Tatuapé na zona leste como um território que passou por diversas transformações ao longo do tempo. Inicialmente, era um espaço predominantemente agrícola no século XIX, mas que teve uma importante participação na industrialização paulista na primeira metade do século XX, consolidando-se posteriormente como uma das centralidades para os setores terciários na cidade. É relevante destacar que essas mudanças ocorreram em um período de readequação da metrópole, pois a mesma nasceu enquanto

⁴ Disponível em: <https://centrodametropole.fflch.usp.br/pt-br/taxonomy/term/654>

estratégia de desenvolvimento do Estado-Nação no século XX, mas assumiu um novo sentido para o capitalismo com a crise do Estado-Nação no período pós-década de 80 com a reestruturação produtiva (PEREIRA, 2018). Nesse contexto, a legislação sobre o uso do solo não se torna alheia a todas essas dinâmicas, já que a atividade construtiva se intensificou e transformou a paisagem urbana através dela.

3 - A Porte Engenharia e Urbanismo e o Eixo Platina

Até o momento, vimos uma descrição da atuação da incorporação imobiliária na produção capitalista da moradia, bem como uma análise histórica das transformações socioterritoriais no distrito do Tatuapé. Foi evidenciada a capacidade de organização do agente incorporador frente às transformações no ambiente urbano e a sua habilidade em organizar os capitais necessários para a construção de empreendimentos imobiliários, resultando em ganhos e sobrelucros nesse sistema. Além disso, foram destacados o contexto de reestruturação urbana e as mudanças nos marcos regulatórios sobre o uso do solo no distrito do Tatuapé, contribuindo para a compreensão das dinâmicas sociais e econômicas que ocorrem na região. A junção dessas análises permite uma melhor compreensão da atuação da incorporação imobiliária na transformação do território, especialmente no que diz respeito à sua relação com a regulação urbana e seus impactos na paisagem urbana.

Neste momento, apresentaremos um estudo de caso que materializa a capacidade da incorporação imobiliária em transformar o espaço urbano. O projeto em análise é o Eixo Platina, liderado pela Porte Engenharia e Urbanismo, empresa com atuação no distrito do Tatuapé desde a década de 1980, e que vem recebendo bastante destaque na mídia. Trata-se de um projeto de grande porte que traz repercussões significativas não apenas para a região, mas para toda a cidade. Inicialmente, descreveremos a atuação da Porte Engenharia e Urbanismo na região e os empreendimentos que fazem parte do projeto Eixo Platina. Em seguida, selecionaremos dois empreendimentos desse projeto cujos processos de licenciamento iniciaram-se em legislações de uso e ocupação do solo distintas e faremos uma análise da quadra em que estão localizados, resgatando os lotes que foram lembrados pelo projeto e verificando qual era o seu uso declarado no cadastro fiscal do município antes da implementação dos projetos.

3.1 A produção imobiliária da incorporadora e o Eixo Platina

A incorporadora e construtora Porte Engenharia e Urbanismo possui mais de 30 anos de atuação na Zona Leste de São Paulo, tendo iniciado suas atividades em 1989 com o lançamento do seu primeiro residencial. Ao longo do tempo, a empresa ampliou seu portfólio de empreendimentos, incluindo a construção de edifícios verticais residenciais, comerciais e institucionais. Atualmente, a empresa está focada na construção de edifícios de uso misto, que combinam diferentes atividades, tais como residenciais, comerciais e de lazer. Os empreendimentos lançados pela Porte Engenharia e Urbanismo acompanham as transformações urbanas da região em que atua, assim como as mudanças na estrutura de mobilidade urbana e nos marcos regulatórios sobre a cidade.

Mapa 14: Empreendimentos da Porte Engenharia e Urbanismo (1989 à 2013)



Elaboração própria a partir do portfólio da incorporadora disponível em: <https://porte.com.br/empreendimentos/>

Consta que a incorporadora em questão possui 53 empreendimentos em seu portfólio, dos quais 46 já foram entregues e 7 estão com obras em andamento. Os empreendimentos encontram-se distribuídos pelos distritos da Água Rasa, Vila Formosa, Penha e Tatuapé, apresentando uma maior concentração entre os distritos do Tatuapé e Vila Formosa.

Quadro 2: Empreendimentos da Porte Engenharia e Urbanismo

Empreendimento	Ano	Situação	Uso
Cap D'Or	1989	Entregue	Residencial
Saint Martin	1993	Entregue	Residencial
Parque Imperial	1995	Entregue	Residencial
Taiúva	1996	Entregue	Residencial
Cristale	1997	Entregue	Residencial
Rhodes	1998	Entregue	Residencial
Victoria	1998	Entregue	Residencial
Sainte Marie	1998	Entregue	Residencial
Castellamarre	1999	Entregue	Residencial
The Time Tower	2001	Entregue	Comercial
Paineiras	2001	Entregue	Residencial
Saint Thomas	2003	Entregue	Residencial
Victor Hugo	2003	Entregue	Residencial
Villa Mayor	2004	Entregue	Residencial
Terraços Itapeti	2005	Entregue	Residencial
Bragança Empresarial	2005	Entregue	Comercial
Manhattan Studio	2005	Entregue	Residencial
Villa Lobos	2006	Entregue	Residencial
Fabergé	2006	Entregue	Residencial
Lloyd Tower	2007	Entregue	Comercial
Hospital e Maternidade São Luiz	2008	Entregue	Institucional
Anna Palova	2008	Entregue	Residencial
Cartier Bresson	2008	Entregue	Residencial
Hausmann	2009	Entregue	Residencial
Lister Tower	2010	Entregue	Comercial
Sainte Claire	2010	Entregue	Residencial

Françoise Sagan	2010	Entregue	Residencial
La Griffe	2011	Entregue	Residencial
Amadeo Modigliani	2011	Entregue	Residencial
Bauhaus	2012	Entregue	Residencial
Gauss	2012	Entregue	Residencial
Emiliano	2013	Entregue	Residencial
Montalcini	2013	Entregue	Residencial
Katherine	2013	Entregue	Residencial
Maria Callas	2014	Entregue	Residencial
Josephine	2014	Entregue	Residencial
Higgs Empresarial	2015	Entregue	Comercial
Montessori	2015	Entregue	Residencial
Camille Claudel	2015	Entregue	Residencial
Studio Composite Des Artes	2016	Entregue	Residencial
Helen	2018	Entregue	Residencial
Bernini Empresarial Mooça	2019	Entregue	Comercial
Geon 652	2019	Entregue	Comercial
Figueira	2021	Entregue	Residencial
Crona 665	2022	Entregue	Misto
Platina 220	2022	Entregue	Misto
Syrah Anália Franco	-	Obras em andamento	Residencial
Alamgah 227	-	Obras em andamento	Misto
Sigma Studios	-	Obras em andamento	Misto
Lumen Studios	-	Obras em andamento	Misto
Artem	-	Obras em andamento	Misto
Metria 654	-	Obras em andamento	Misto

Urman São Paulo - Obras em andamento Misto

Elaboração própria a partir do portfólio da Porte Engenharia e Urbanismo⁵

A tabela apresentada na acima demonstra que 69,8% dos empreendimentos são destinados ao uso residencial, 15,1% são de uso misto, 13,2% de uso comercial e apenas 1,9% de uso institucional. A empresa tem uma média de 1,4 lançamentos de empreendimentos por ano entre 1989 e 2023. O Cap D'or Residencial foi o primeiro empreendimento lançado pela incorporadora, três anos após a inauguração das estações Carrão e Tatuapé, situando-se a 1,3 km de

⁵ Disponível em: <https://porte.com.br/empreendimentos/>

distância da linha 3 vermelha do metrô. Já o primeiro empreendimento não residencial foi o Edifício The Time Tower de uso comercial, localizado a 500 m do metrô Tatuapé (SILVA, 2020).

Entre os anos de 2004 e 2016, período de vigência da lei nº 13.385, a incorporadora lançou 25 empreendimentos, dos quais 21 eram destinados ao uso residencial, 4 para o uso comercial e 1 para o uso institucional (Hospital São Luiz). A partir de 2016, com a vigência da atual lei de uso e ocupação do solo, a lei nº 16.402, a empresa entregou 7 empreendimentos e possui 6 em fase de obras em andamento. Dentre os 13 empreendimentos projetados após 2016, 4 são de uso residencial, 2 de uso comercial e 8 de uso misto, abrangendo atividades como residências, comércios, lajes corporativas, hotéis, cinemas, teatros e outros serviços. Essa diversificação demonstra uma nova tendência de mercado em que a incorporadora está atuando atualmente.

Para contextualizar a produção imobiliária da Porte Engenharia e Urbanismo, é importante destacar a análise realizada por Silva (2020) sobre a destinação dessa oferta imobiliária e a demanda do público. Segundo a autora, as construções arquitetônicas em edifícios residenciais, sobretudo aquelas localizadas no Tatuapé, são classificadas como edificações verticais de alto padrão, assim como os edifícios de escritórios comerciais, corporativos e mistos. Nesse sentido, pode-se concluir que a produção imobiliária construída pela Porte Engenharia e Urbanismo apresenta um padrão construtivo elevado, direcionado a uma população compradora classificada como pertencente às classes média-alta e alta. O que se observa nas atribuições da incorporadora, é que a mesma detém de atributos em que Abramo colocava enquanto de responsabilidade daquela que tem a capacidade de transformação do uso do solo. A empresa em questão escolhe a localidade dos seus empreendimentos no seu portfólio de projetos em diálogo ao que se tem de acessibilidade e infraestrutura social no seu entorno, elaborando projetos arquitetônicos direcionados à um restrito mercado de uma camada social que ocupará suas edificações e transformando as relações sociais ali antes estabelecidas.

Em relação ao projeto Eixo Platina, esse tem como propósito a construção de um conjunto de 11 empreendimentos, dos quais seis já estão projetados e situados na primeira etapa do projeto. Os edifícios são de uso misto, com destinação para residências, atividades comerciais, serviços, lazer e para o setor corporativo,

todos agregados no mesmo prédio. A repercussão midiática do projeto tem sido significativa, com os empreendimentos em construção chamando a atenção da imprensa. Em uma matéria da revista Exame, intitulada "Conheça a 'Berrini da zona leste' de São Paulo, um projeto de R\$ 3 bilhões"⁶, Marco Melro, fundador da Porte Engenharia e Urbanismo, esclarece que o objetivo do empreendimento é evitar o êxodo econômico, familiar e profissional da região e acrescenta que "criando um eixo de escritórios, mantemos as famílias de maior poder aquisitivo, seus filhos e também profissionais qualificados, que acabam deixando a região por causa da distância para outros centros empresariais da cidade". Marco também pontua que todo o investimento vem do caixa da incorporadora e parceiros de investimentos que são em sua maioria family offices⁷.

É interessante observar que o título da matéria citada anteriormente estabelece uma comparação direta entre a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini e o Eixo Platina. A Avenida Berrini está localizada na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei nº 13.260/01), na região sudoeste da cidade. A Operação Urbana Consorciada é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade, em seu artigo 32, §1º, que visa coordenar um conjunto de intervenções e medidas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, para alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em uma área determinada. Ter o Eixo Platina sendo comparado a uma via que faz parte de um instrumento público de grande poder de transformação nos faz pensar sobre os condicionantes que levaram a incorporadora a projetá-lo como um empreendimento tão relevante para a região.

Os 6 empreendimentos já projetados na primeira etapa do projeto são: Geon 652, Crona 665, Platina 220, Almagah 227, Metria 624 e Urman São Paulo. Todos os edifícios são verticais e estão localizados nas proximidades da Rua Platina, que é paralela à Radial Leste e às linhas safira, coral da CPTM e vermelha do Metrô. Até o momento, Geon 652, Crona 665 e Platina 220 já foram entregues, enquanto Almagah 227 e Metria 624 estão previstos para serem entregues em 2024 e Urman

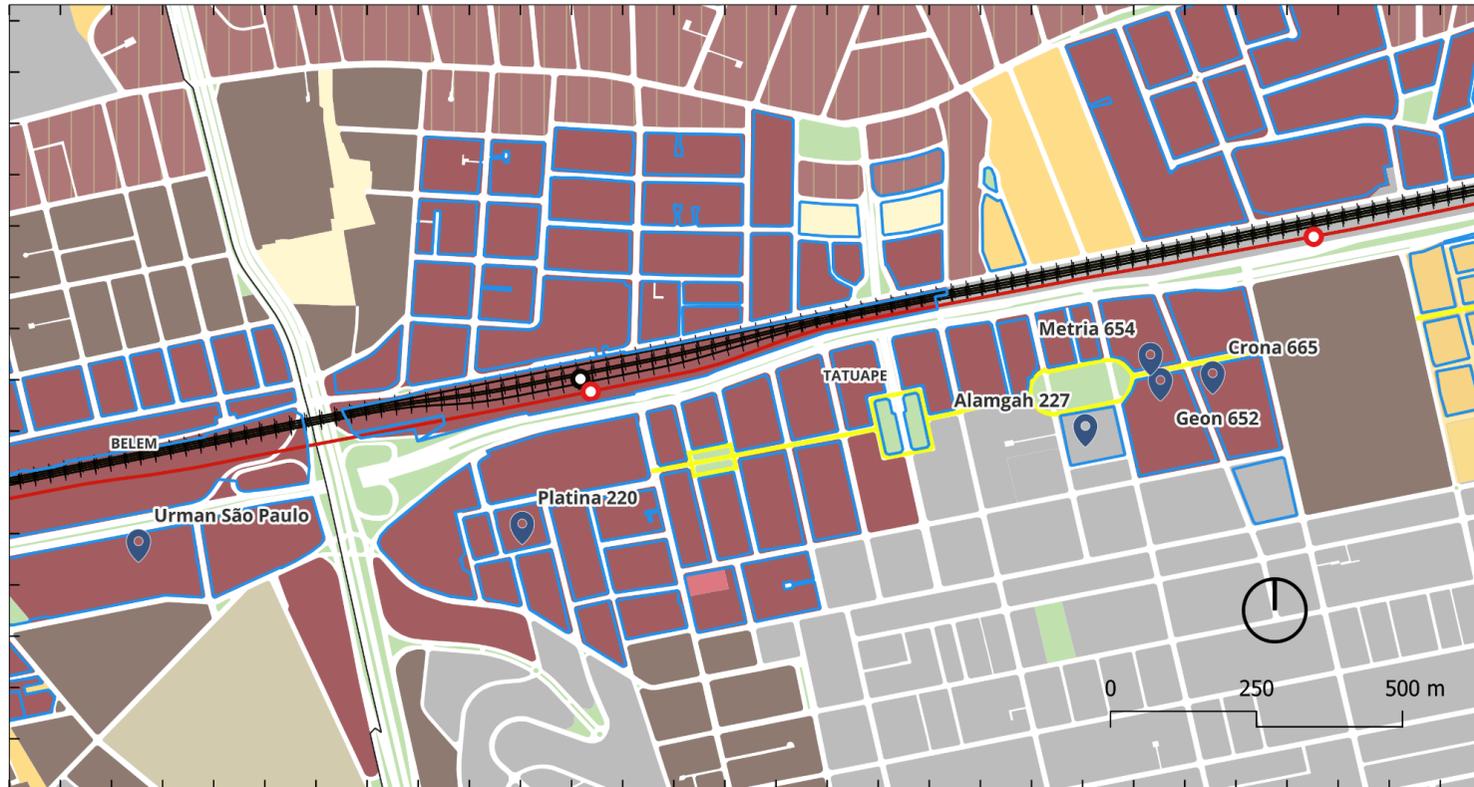
⁶ Disponível em:

<https://exame.com/mercado-imobiliario/conheca-berrini-zona-leste-sao-paulo-projeto-3-bilhoes/>

⁷ Family Offices são estruturas profissionais que prestam todo tipo de serviços para famílias ricas, incluindo gerenciamento de seus patrimônios (ORTH, GERHARD, OLIVEIRA, MACAGNAN, 2014)

São Paulo em 2025, de acordo com a matéria da Revista Exame. Marcos Melro também explicou que a Porte ainda não definiu os usos dos empreendimentos da segunda fase do projeto, já que estão avaliando qual deles teve maior demanda na primeira fase, a fim de complementá-lo de acordo com as necessidades do mercado.

Mapa 15: Eixo Platina e Zoneamento (lei 16.402/16 e 16.050/14)



Eixo Platina e o Zonamento (lei 16.402/16)

Legenda

-  Eixo Platina - Empreendimentos
-  Rua Platina
-  Estações do Metrô
-  Estações de Trem
-  Linha do Metrô
-  Linha de Trem
-  Distritos
-  ZM
-  ZEIS-3
-  ZEPEC
-  ZEU
-  ZEUP
-  Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

Fonte: Porte Engenharia e Urbanismo

Base cartográfica: Geosampa, 2023



Em relação ao zoneamento vigente na cidade de São Paulo, estabelecido pela lei 16.402/16, é possível observar que os edifícios Crona 665, Geon 652, Metria 654, Platina 220 e Urman São Paulo estão localizados em uma ZEU, enquanto o Almagah 227 se encontra em uma ZM. Cabe destacar que todos os empreendimentos estão situados dentro do Eixo de Estruturação da Transformação Urbana estabelecido pelo PDE. É previsível que um projeto que carrega a palavra "eixo" em seu nome tenha a localização dos seus empreendimentos em áreas delimitadas por zonas resultantes diretas da estratégia adotada pelo PDE para as EETU's, demonstrando a influência do instrumento no setor imobiliário, fazendo com que o mercado seja mais proativo e que desenvolva projetos de maior impacto na paisagem urbana nas áreas delimitadas pelos EETU's. No entanto, apesar dos avanços trazidos pela busca por um crescimento urbano vinculado ao acesso à mobilidade urbana, é importante salientar que o PDE não previu em seus instrumentos uma maior inclusão social na produção habitacional em torno dos eixos. Essa falta de previsão pode direcionar a estratégia inicial para reforçar padrões de segregação urbana e exclusão.(SOUZA, SEO, YAMAGUTI, 2017).

Quadro 3: Empreendimentos do Eixo Platina

	Empreendimento	Projeto Arquitetônico	Ano	Situação	Área do terreno (m ²)	Área total construída (m ²)	Andares	Uso
	Geon 652	J.J Abrão	2019	Entregue	2.697,21	18.636,53	28	Uso não residencial, com serviços tipo <i>offices</i> (escritório e consultório) e comércio
	Platina 220	Königsberger Vannucchi	2022	Entregue	6.418,52	57.087,75	47	Uso residencial, comercial e hotelaria
	Crona 665	Andrade Morettin	2022	Entregue	3.391,26	22.259,62	17	Uso comercial e de serviços corporativos

	Almagah 227	Königsberger Vannucchi	2024 (previsão)	Obras em andamento	7.072,27	66.150,72	26/27 (empreendimento com 2 torres)	Uso residencial, comercial e de serviços corporativos
	Metria 654	Königsberger Vannucchi	2024 (previsão)	Obras em andamento	4.500,00	39.390	27	Uso residencial, comercial e de serviços corporativos
	Urman São Paulo	Aflalo Gasperini	2025 (previsão)	Obras em andamento	-	141.534	-	Uso residencial, comercial, corporativo, institucional, hotelaria e lazer

Elaboração própria a partir da análise de Silva (2020).

Ao analisar o quadro apresentado acima com informações gerais sobre os empreendimentos da Porte para o Eixo Platina, é possível observar que a incorporadora mobilizou quatro escritórios diferentes para realizar os projetos arquitetônicos dos edifícios, mobilizando esses diferentes agentes dentro da lógica da incorporação na construtividade. Além disso, a empresa pretende construir uma área total de 345.058,62 m². É importante ressaltar que todos os empreendimentos terão uso misto, abrangendo atividades residenciais, comerciais, institucionais e de serviços corporativos. Com base na análise realizada por Silva (2020), que aponta que a produção da Porte é voltada para um público de classe-média alta a alta, percebe-se que os produtos imobiliários do projeto seguem essa mesma diretriz.

3.2 Análise sobre a mudança de uso e ocupação do solo

Como já evidenciado no capítulo 1, a atuação da incorporação imobiliária exerce forte impacto na transformação da paisagem urbana por meio da aquisição de lotes para suas construções. Em geral, esses espaços já estão ocupados por construções, possuindo histórias e dinâmicas sociais ali estabelecidas. Esse movimento de remembramento de terrenos, muitas vezes, ignora questões históricas e relevantes para o território já consolidado, alterando a paisagem urbana e as dinâmicas sociais ali presentes.

Nesse sentido, esta seção se dedicará a analisar os remembramentos ocorridos em dois empreendimentos do Eixo Platina, resgatando os usos presentes nesses lotes antes de serem adquiridos pela Porte para o processo de edificação, e os seus possíveis conflitos. Os empreendimentos serão o Almagah 227 e o Platina 2020, cujos processos de licenciamento foram iniciados em legislações distintas sobre o uso do solo. Ter esse recorte em relação às legislações distintas se justifica pela necessidade de compreender a relação entre a incorporação imobiliária e o regramento sobre o uso do solo, bem como sua perspectiva temporal em relação às mudanças nessas leis.

A análise será realizada da seguinte maneira: por meio do croqui fiscal das quadras fiscais disponibilizado pelo Geosampa, será identificado quais os lotes remembrados pelos empreendimentos em questão, a partir dos números de Setor, Quadra e Lote (SQL) que cada lote fiscal possui no município de São Paulo. Esses lotes serão identificados com base nas informações do Alvará de Edificação Nova

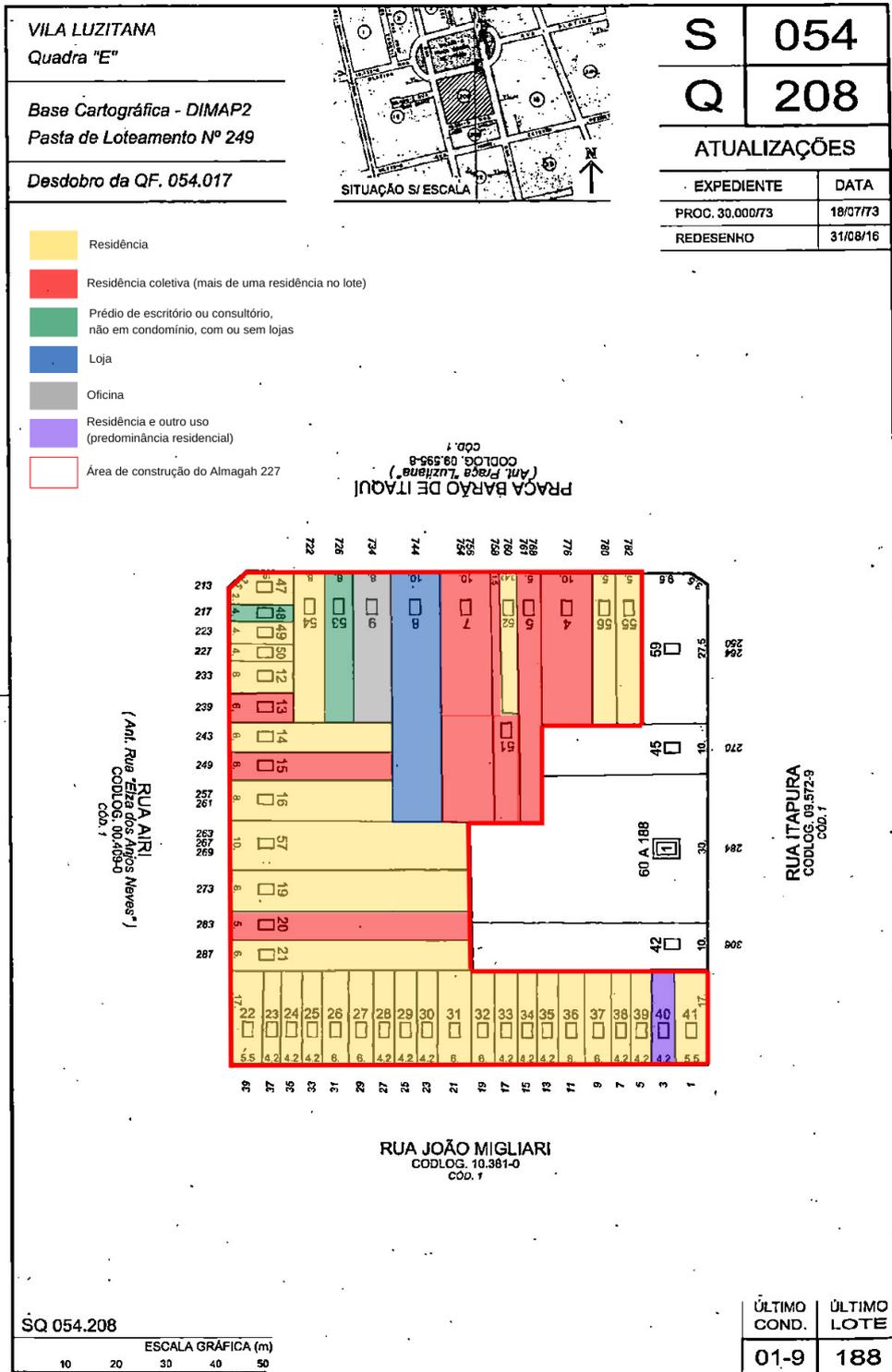
de cada construção disponibilizado pelo portal De Olho na Obra. Em seguida, as informações de IPTU presentes no Geosampa serão consultadas para identificar o tipo de uso, área do terreno e área construída dos lotes lembrados. Esse procedimento permitirá compreender como a incorporação imobiliária atua na aquisição e lembramento de lotes, e como essa prática pode afetar a paisagem e as dinâmicas sociais do território.

Almagah 227

O empreendimento Almagah 227, atualmente em construção, ocupa uma área de terreno de 7.072,27 m² e terá uma área construída de 66.150,72 m² em duas torres, uma com 26 andares e outra com 27. O projeto arquitetônico é assinado pelo escritório Köingsberger Vannucchi Arquitetos Associados e contempla uso misto de atividades residenciais, comerciais e de serviços corporativos. O edifício será construído em uma ZM em relação ao zoneamento vigente, além de estar localizado em uma área delimitada como EETU estabelecida pelo PDE. O empreendimento tem previsão de entrega para o ano de 2024 e está situado no setor 054 e na quadra 208 da cidade. O Alvará de Edificação Nova com o número 2019/08089-00 (Anexo II), que autoriza a construção do edifício, indica que 44 lotes foram lembrados para a realização do projeto e que o mesmo foi aprovado pela lei 16.050/14 (PDE).

Figura 3: Croqui Fiscal da quadra 208

PHSP GEOSAMPA DIMAP2
Revisão 14/12/2013 (MAC)



SQ 054.208

ESCALA GRÁFICA (m)

10 20 30 40 50

ÚLTIMO COND.	ÚLTIMO LOTE
01-9	188

PHSP / SF / SUREM / DECAD / DIMAP / DIMAP2

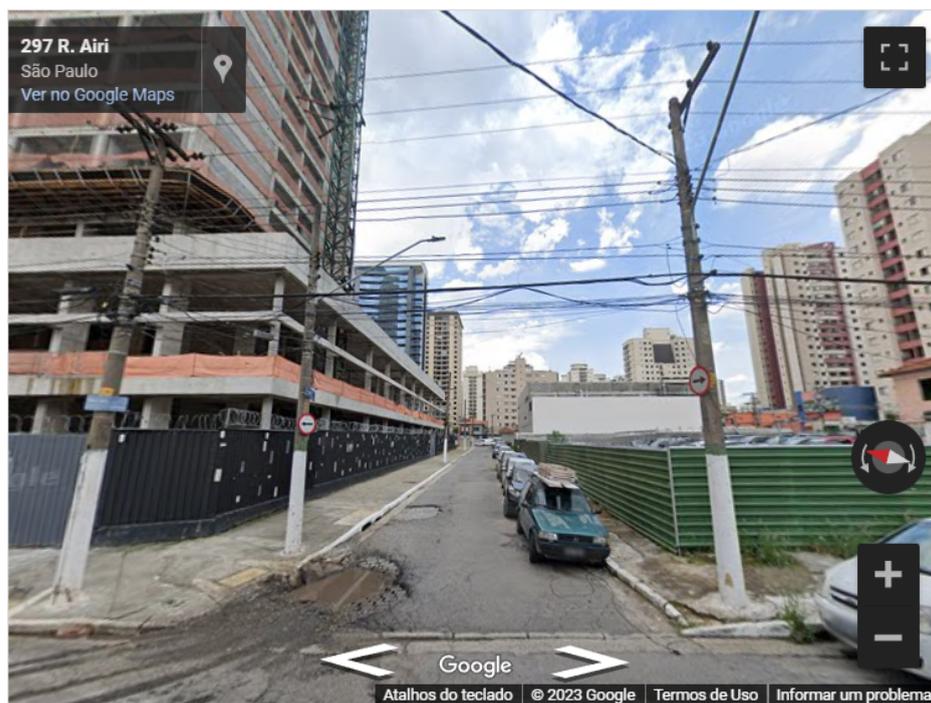
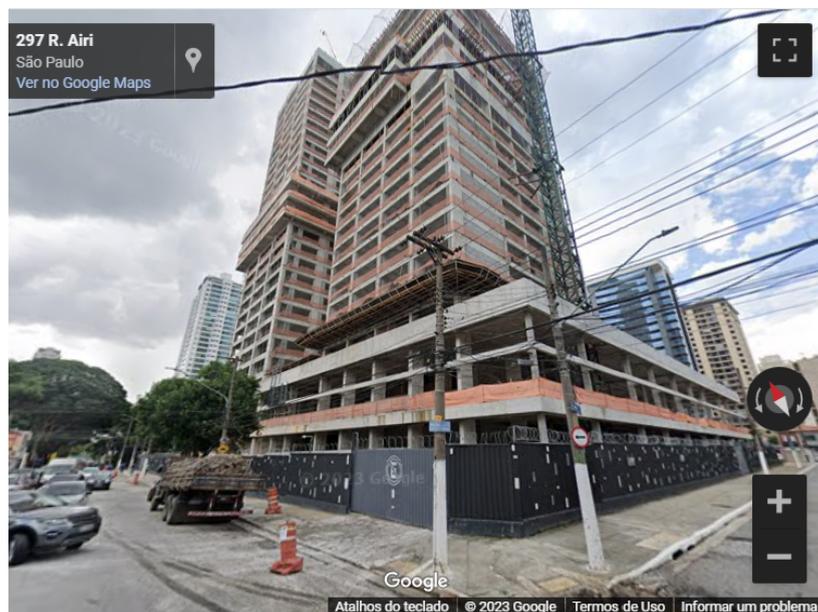
Elaboração própria a partir dos dados de cadastro fiscal

Ao analisar o croqui fiscal da quadra em que o empreendimento Almagah 227 está sendo construído, é possível identificar os tipos de uso predominantes na região antes dos lotes serem lembrados. De acordo com as informações disponíveis de IPTU dos lotes lembrados, a maior parte deles tinha como uso o tipo "residência", seguido de "residência coletiva (mais de uma residência no lote)" e "residência e outro uso (predominância residencial)". Além disso, foram identificados lotes com uso do tipo "oficina", "loja" e "prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas", estes últimos localizados próximos à Praça Barão de Itaquí. É importante destacar que o empreendimento da Porte será construído em uma área que anteriormente abrigava 5.557 m² de área construída, detalhado no Anexo I.

Ocorre também que, por estar situado em uma quadra pertencente à um EETU, a construção poderá usufruir de um coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4. O coeficiente de aproveitamento (CA) é o número que, ao ser multiplicado pela área do terreno, indica quantos metros quadrados será possível construir no local. Acontece que por questões urbanísticas relacionadas à área computável para se estabelecer a área construída, é possível que o coeficiente de aproveitamento real seja bem maior do que se estabelece na regulação. No caso do Almagah 227, ao analisarmos sua área construída de 66.150,72 m² sobre um terreno de 7.072,27 m², teremos um coeficiente de aproveitamento real de 9,35, superior ao CA máximo de número 4 presente no PDE.

Essa quadra também apresenta conflitos com o patrimônio histórico da região. Os lotes situados na Rua João Migliari faziam parte da Vila Operária João Migliari, a qual é parte integrante do conjunto de patrimônios referentes ao passado industrial do Tatuapé. Essa vila provavelmente fazia parte do patrimônio industrial destinado à moradia da classe trabalhadora na década de 40 e, desde então, tem grande valor histórico para a região. (CHICONI, 2019).

Figura 4 e 5: Quadra 208 em 2023



Fonte: Google Street View, 2023

Figura 6 e 7: Vila Operária João Migliari em 2015



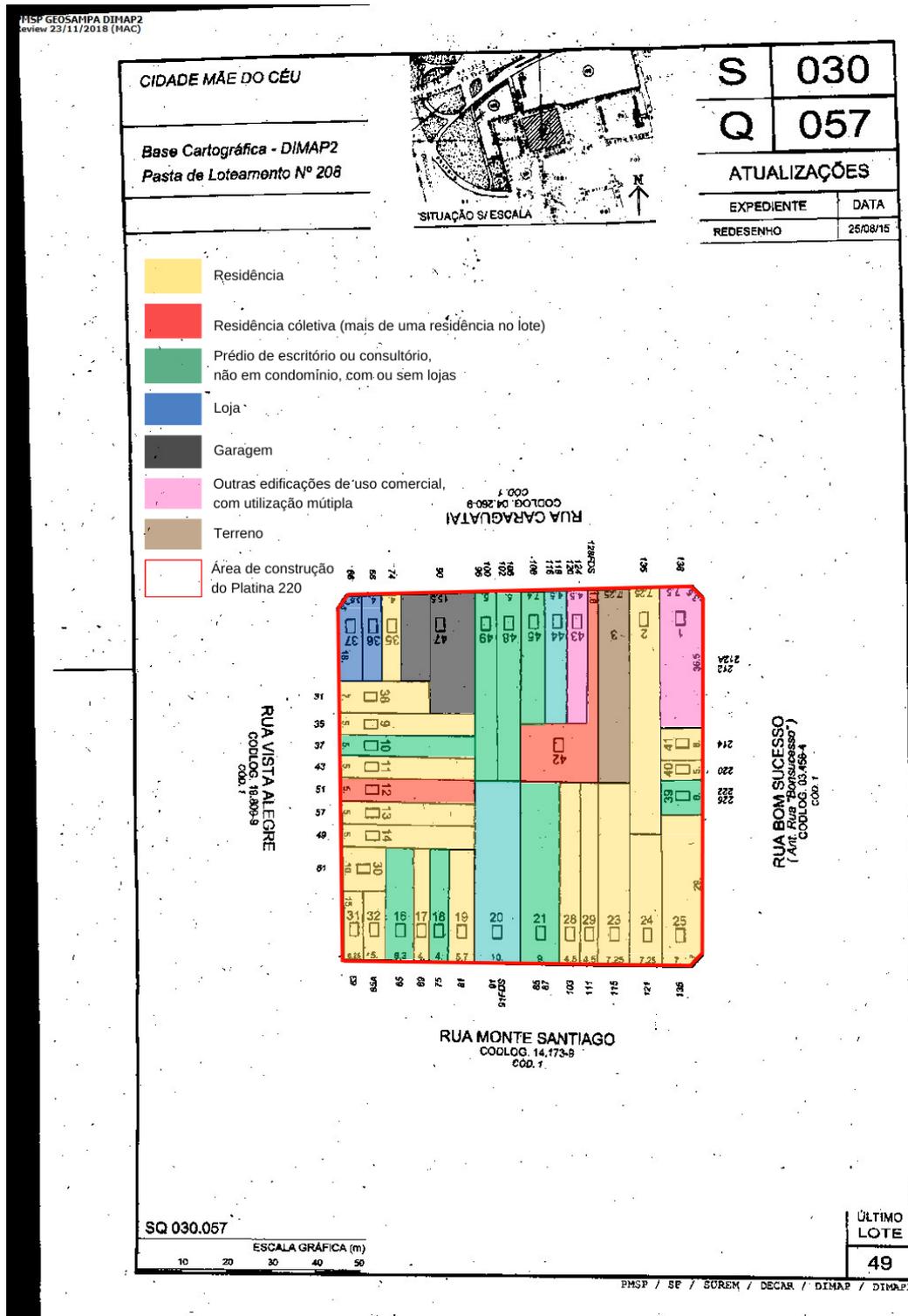
Fonte: Google Street View, 2023

Ao observar as imagens do Google Street View, é possível constatar que as residências da quadra 208, pertencentes à Vila Operária João Migliari, apresentavam um uso residencial ativo que preservaram as suas estruturas construtivas antes da sua demolição para a construção do Almagah 227. A porção da vila operária, entretanto, não foi contemplada por nenhum dispositivo de proteção ao patrimônio histórico, nem no momento de demolição para o empreendimento e nem para o que restou das construções hoje, mesmo com manifestações e movimentos de defesa desse patrimônio (CHICONI, 2019). Ao considerarmos a regulação sobre território, e lembrando que a quadra do edifício em questão se localiza em uma ZM e uma EETU, é possível ver de forma clara como o adensamento construtivo incentivado pelo PDE nos eixos de estruturação urbana é insensível ao tecido urbano existente e a conflitos localizados (CHICONI & MENDONÇA, 2019). Esse conflito entre o avanço da incorporação imobiliária sobre os bens e patrimônios já estabelecidos evidencia também como a aquisição de lotes pela incorporação pode ocasionar um apagamento da presença histórica desses patrimônios no território.

Platina 220

Em relação ao Platina 220, o edifício também foi projetado pelo escritório Köingsberger Vannucchi, foi entregue pela Porte em 2022 e tem chamado a atenção midiática por ser o edifício mais alto da cidade atualmente, com 172 metros de altura e 47 andares. O empreendimento tem uso misto, com atividades residenciais, comerciais, hoteleiras e serviços corporativos, e está localizado na Rua Bom Sucesso nº 220. O licenciamento da obra foi respaldado pelo Alvará de Edificação Nova com o nº 2018-09189-00 (Anexo II), com base na lei 16.050/14 (PDE) e na lei 13885/04, a antiga lei de uso e ocupação do solo já revogada, mostrando que o licenciamento da obra teve início na antiga lei. O edifício está situado no setor 030 e na quadra 057 da cidade, onde ocorreu o remembramento de 37 lotes para a sua construção.

Figura 8: Croqui Fiscal da quadra 208



Elaboração própria a partir dos dados de cadastro fiscal

Ao analisarmos o croqui fiscal da quadra em que o edifício Platina 220 foi construído, podemos constatar que a área ocupada pelo edifício já apresentou um uso diversificado em seus lotes. Observa-se que havia um uso predominante do tipo “residência”, com alguns lotes destinados à “residência coletiva (mais de uma residência no lote)”. Além disso, verificou-se um número significativo de lotes com uso do tipo “prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas”, bem como lotes destinados a “lojas”, “garagem”, “terreno” e “outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla”. Destaca-se que o edifício Platina 220 foi construído em uma área onde já havia uma área construída de 5.582 m² (Anexo II). Se analisarmos a questão do coeficiente de aproveitamento real para o Platina 220, vemos que a sua área construída de 57.087,75 m² sobre um terreno de 6.418,52 m² revela um coeficiente real de 8,8, acima do limite de 4 estabelecido pelo PDE.

Figura 9: Quadra 057 em 2023

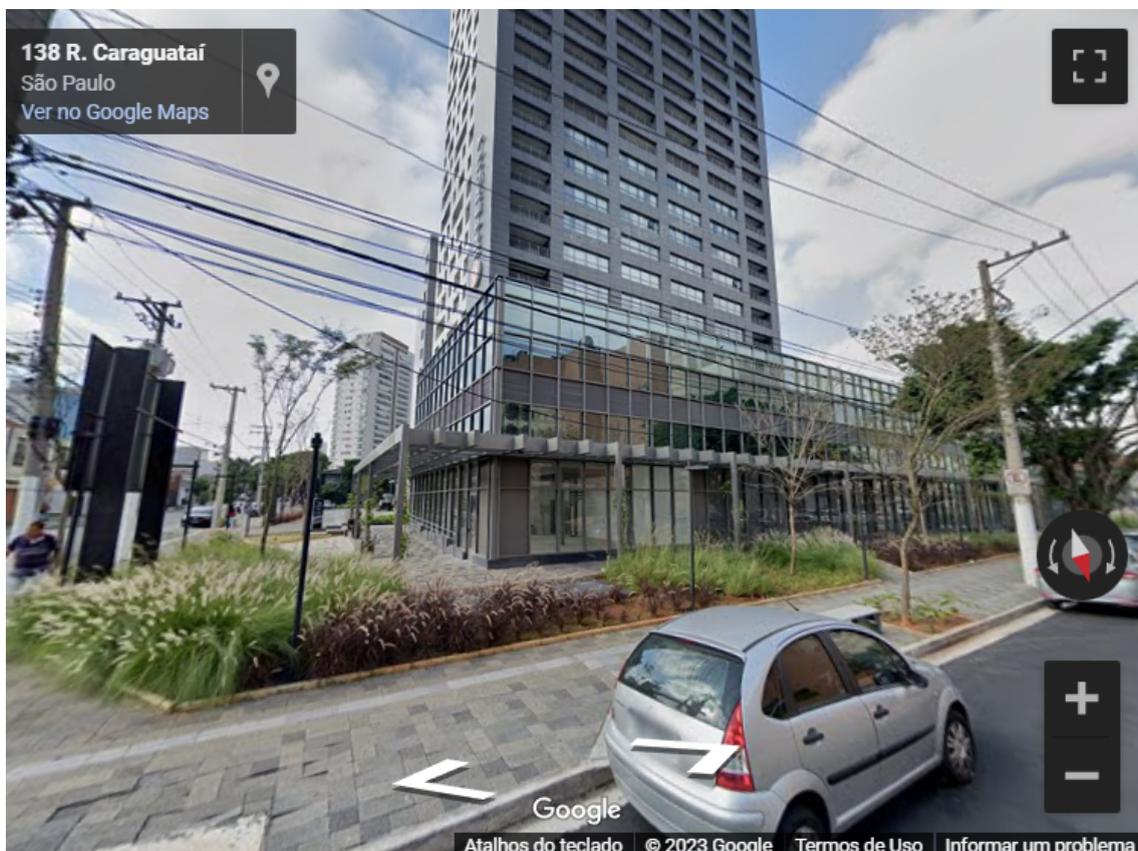


Figura 10: Quadra 057 em 2014

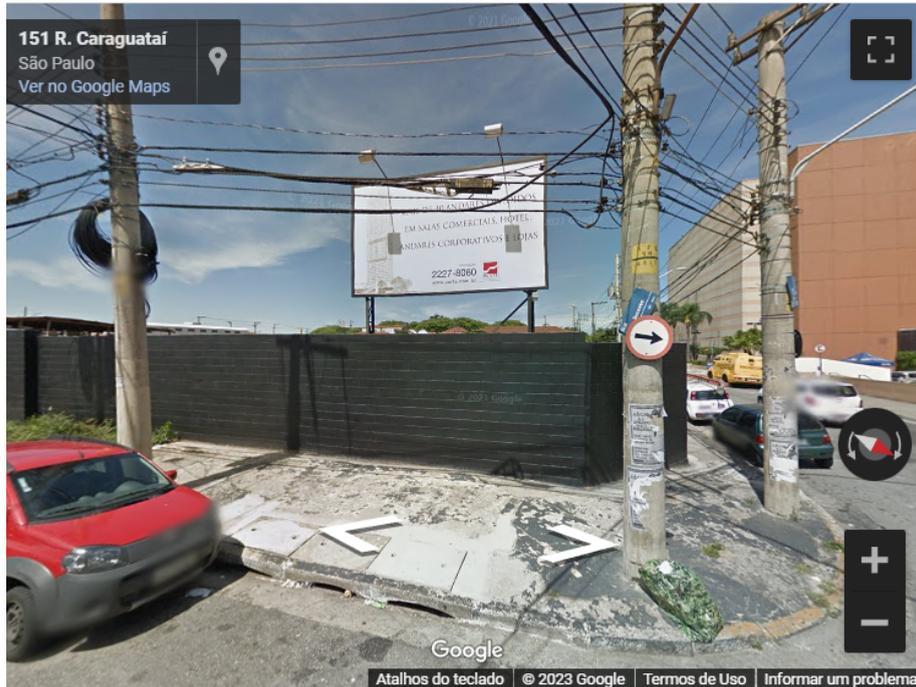


Figura 11: Quadra 057 em 2010



Fonte: Google Street View, 2023

Ao analisarmos as imagens disponíveis no Google Street View, é possível observar que, em 2010, a quadra em que o edifício Platina 220 foi construído apresentava construções de baixa verticalização e lotes de tamanhos reduzidos. Já em 2014, é perceptível que todos os imóveis da quadra foram demolidos para dar lugar ao edifício, o qual já se encontra em pleno funcionamento em 2023. A construção de empreendimentos como esse, que apresentam uma verticalização excessiva, pode gerar impactos negativos na qualidade de vida dos moradores vizinhos, além de descaracterizar toda a paisagem urbana da região.

Em relação ao Alvará de Edificação Nova do Platina 220, este é respaldado legalmente tanto pela lei 16.050/14 quanto pela lei 13885/04. O zoneamento atual presente no alvará é de EETU, enquanto o anterior era Zona Mista de Alta Densidade - B. A possibilidade de um empreendimento ter amparo legal em uma legislação já revogada evidencia a relação da produção imobiliária com o tempo percorrido pela região e levanta questões, incluindo sobre o direito de protocolo. Esse direito permite que processos protocolados antes da aprovação de uma nova legislação urbanística sejam regidos pela legislação anterior, o que pode permitir a construção de empreendimentos com base em legislações já revogadas. Embora a Porte não tenha utilizado o direito de protocolo no Platina 220, de acordo com Chiconi (2021), a incorporadora utilizou esse direito em outro edifício, o Figueira Altos do Tatuapé, entregue em 2021 e de uso residencial e que não pertence ao projeto Eixo Platina. Embora a questão do direito de protocolo não seja o foco principal da pesquisa, ela evidencia uma das possíveis relações entre a construtibilidade encabeçada pela incorporação urbana e a cidade como um todo.

Por fim, relato que em uma visita a campo feita por mim na localidade em que os empreendimentos estão sendo construídos, notei que há alguns contrastes persistentes em relação às construções ali em andamento e as já entregues, com o entorno do bairro em questão. Me chamou muita atenção não só os grandes prédios espelhados que transformam a paisagem urbana quase em mais um clichê de modernidade metropolitana, mas também com os serviços que estes edifícios oferecem em suas unidades. Cafés, restaurantes, bares e outros serviços em estilos quase em que gourmetizados se contrapõem a casas térreas e de no máximo dois pavimentos de algumas quadras que ainda resistem às transformações, e que resguardam um resquício histórico que ainda persiste no ambiente de transformação.

4. Considerações finais

A incorporação imobiliária é uma atividade com capacidade significativa de transformar a paisagem urbana e o território. Essa atividade apresenta uma notável capacidade de articulação e capilaridade dentro do sistema produtivo capitalista da construção. O objetivo principal da sua atuação neste sistema é a sobrevalorização dos investimentos, o que pode ter impactos significativos não apenas na paisagem urbana, mas também nas relações históricas, sociais e culturais que caracterizam o território.

O distrito do Tatuapé apresenta uma história marcada por profundas transformações ao longo do tempo. Inicialmente, foi caracterizado por uma economia agrícola, que posteriormente foi substituída por uma forte presença industrial, tornando-se um dos territórios industriais mais importantes da cidade. Mais recentemente, consolidou-se como uma centralidade do setor terciário e da atividade imobiliária, especialmente voltada para a classe média e alta. A atuação do mercado imobiliário sobre a região acompanhou as mudanças decorrentes da reestruturação produtiva do distrito nos últimos anos. É importante destacar que essas mudanças na construtividade do território só foram possíveis porque a regulação sobre o uso do solo tem permitido um adensamento construtivo cada vez maior, o que tem impulsionado a atividade do mercado imobiliário na região. O avanço cada vez mais forte do mercado imobiliário sobre o território vem gerando conflitos em relação à mudança drástica da paisagem urbana e ao impacto gerado sobre o patrimônio histórico e cultural do território. Esses conflitos evidenciam a necessidade de se estabelecer um equilíbrio entre a dinâmica do mercado imobiliário e a preservação da identidade cultural e histórica do distrito do Tatuapé.

Este trabalho levanta questões relevantes que exigem aprofundamento em relação à atuação do mercado imobiliário no contexto urbano. Ao analisar os empreendimentos que estão sendo consolidados na região do Eixo Platina, é pertinente questionar que tipo de atividade imobiliária está sendo impulsionada pela legislação urbana e a quem está destinada a produção imobiliária nos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana na cidade de São Paulo. Além disso, é preciso investigar se os patrimônios de interesse histórico e cultural estão protegidos pelos instrumentos que lhes são devidos. Tais questões requerem uma abordagem mais aprofundada no âmbito do planejamento territorial.

5. Referências Bibliográficas

ABRAMO, Pedro. **Dissertação: A Dinâmica Imobiliária**. UFRJ - IPPUR, 1988.

ALMEIDA, Marília. **Conheça a “Berrini da zona leste” de São Paulo, um projeto de R\$ 3 bilhões**. Exame, 2022. Disponível em: < <https://exame.com/mercado-imobiliario/conheca-berrini-zona-leste-sao-paulo-projeto-3-bilhoes/> >. Acesso em: Setembro de 2022.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm > Acesso em: Março 2023.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Brasília, DF. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/10257.htm >. Acesso em: Março 2023.

CEM - Centro de Estudos da Metrópole. **Dicionário da Base de Lançamentos Imobiliários Residenciais na Região Metropolitana de São Paulo (1985-2013)**. São Paulo, 2015.

CHICONI, Lucas. Vila Operária João Migliari: **A demolição como parte do higienismo social e da falta de memória sobre o patrimônio**. Vitruvius. Disponível em: < <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/19.225/7309> >. Acesso em: Abril de 2023.

CHICONI, Lucas; MENDONÇA, Pedro. **Sai vila histórica, entra prédio: transformação excludente no “Eixo Platina” em São Paulo**. Labcidade. Disponível em: < <http://www.labcidade.fau.usp.br/sai-vila-historica-entra-predio-transformacao-excluyente-no-eixo-platina-em-sao-paulo/> >. Acesso em: Abril de 2023.

CHICONI, Lucas. **Entre eixos de estruturação e miolos de bairro: As dinâmicas urbanas e transformações na região do Tatuapé e Anália Franco**. Fórum SP 21. São Paulo, 2021.

ENDRIGUE, Taisa da Costa. Dissertação. **Tatuapé: A valorização imobiliária e a verticalização residencial no processo de diferenciação sócio-espacial**. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2008.

GOMES, Fernando; GIANNOTTI, Mariana Abrantes; SALVARANI, Luciana. **Painel Cadastral da Cidade de São Paulo**, desenvolvido pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM). Disponível em: <<https://doi.org/10.55881/cem.db.dash01>>. Acesso em: Fevereiro de 2023.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA . **Censo Brasileiro de 2000**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012

MEYER, Regina Maria Proserpi; GROSTEIN, Marta Dora. **A leste do centro: territórios do urbanismo**. São Paulo, SP. Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2010.

MIOTO, Beatriz; CASTRO, Carolina Maria Pozzi; SIGOLO, Leticia Moreira. **Expansão e desaceleração do mercado privado formal de moradia a partir dos anos 2000 na Região Metropolitana de São Paulo**. São Paulo, SP. Caderno da Metrópole, v. 21, n. 44, 2019.

ORTH, Caroline de Oliveira; GERHARD, Melissa; OLIVEIRA, Caroline. **FAMILY OFFICE: ESTRUTURA ORGANIZATIVA DE GESTÃO DE RIQUEZA FAMILIAR**. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Universidade do Vale do Rio dos Santos, 2014.

PORTE ENGENHARIA E URBANISMO. **Empreendimentos**. Disponível em: < <https://porte.com.br/empreendimentos/> >. Acesso em: Março de 2023.

SANDRONI, Paulo. **A Dinâmica do Desenvolvimento Urbano no Distrito do Tatuapé**. Disponível em: < http://sandroni.com.br/?page_id=1048 >. Acesso em: Março 2023

SÃO PAULO. Lei nº 7.805 de 1 de novembro de 1972. **Dispõe sobre o Parcelamento, Uso E Ocupação Do Solo Do Município**. Disponível em: < <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-7805-de-01-de-novembro-de-1972> >. Acesso em: Março de 2023.

SÃO PAULO. Lei nº 13.885 de 25 de agosto de 2004. **Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo**. Disponível em: < <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13885-de-25-de-agosto-de-2004> >. Acesso em Março de 2023.

SÃO PAULO. 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**. Disponível em: < <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014> >. Acesso em: Março de 2023.

SÃO PAULO. Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016. **Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE)**. Disponível em: < <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16402-de-22-de-marco-de-2016> >. Acesso em: Março de 2023.

SÃO PAULO. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **GeoSampa**. Disponível em: < geosampa.prefeitura.sp.gov.br >. Acesso em: Março de 2023.

SOUZA, Amanda Paulista de; SEO, He Nem Kim; YAMAGUTI, Rosana. **Eixos de Estruturação da Transformação Urbana: possibilidades e lacunas**. ENANPUR, 2017.

ROLNIK, Raquel; JUNIOR, Heitor Frúgoli. **A Reestruturação Urbana da Metrôpole Paulistana: a Zona Leste como território de rupturas e permanências**. Cadernos da Metrôpole, 2001.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Da metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevida do capitalismo**. PUC - Chile, 2008.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: As Formas da Produção de Moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Observatório das Metrôpoles, 2015.

SILVA, Cirlene Mendes da. Dissertação: **Transformações Contemporâneas e Centralidade Urbana: A “Porte Engenharia e Urbanismo” e o “Eixo Platina”**. Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2020. São Paulo.

ANEXO I - Lotes lembrados

SQL	Tipo de Uso	Área do terreno (m ²)	Área construída (m ²)
054.208.0004	Residência coletiva (mais de uma residência no lote)	300	126
054.208.0005	Residência coletiva (mais de uma residência no lote)	250	240
054.208.0007	Residência coletiva (mais de uma residência no lote)	500	200
054.208.0008	Loja	500	521
054.208.0009	Oficina	240	146
054.208.0012	Residência	86	60
054.208.0013	Residência coletiva (mais de uma residência no lote)	78	75
054.208.0014	Residência	192	112
054.208.0015	Residência coletiva (mais de uma residência no lote)	195	102
054.208.0016	Residência	260	166
054.208.0019	Residência	390	247
054.208.0020	Residência coletiva (mais de uma residência no lote)	250	200
054.208.0021	Residência	300	150
054.208.0022	Residência	94	100
054.208.0023	Residência	71	80
054.208.0024	Residência	71	80
054.208.0025	Residência	71	80
054.208.0026	Residência	102	100
054.208.0027	Residência	102	80
054.208.0028	Residência	71	80
054.208.0029	Residência	71	80
054.208.0030	Residência	71	80
054.208.0031	Residência	102	80
054.208.0032	Residência	102	100
054.208.0033	Residência	71	80
054.208.0034	Residência	71	80
054.208.0035	Residência	71	80
054.208.0036	Residência	102	100

054.208.0037	Residência	102	100
054.208.0038	Residência	71	80
054.208.0039	Residência	71	80
054.208.0040	Residência e outro uso (predominância residencial)	71	80
054.208.0041	Residência	94	102
054.208.0047	Residência	63	100
054.208.0048	Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas	52	80
054.208.0049	Residência	52	80
054.208.0050	Residência	52	80
054.208.0051	Residência	152	81
054.208.0052	Residência	97	97
054.208.0053	Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas	180	217
054.208.0054	Residência	180	100
054.208.0055	Residência	150	159
054.208.0056	Residência	150	159
054.208.0057	Residência	475	337

SQL	Tipo de Uso	Área do terreno (m ²)	Área construída (m ²)
030.057.0001	Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla	218	260
030.057.0002	Residência	362	241
030.057.0003	Terreno	312	0
030.057.0009	Residência	150	90
030.057.0010	Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas	152	90
030.057.0011	Residência	150	142
030.057.0012	Residência coletiva, exclusive cortiço (mais de uma residência no lote)	152	180
030.057.0013	Residência	152	115
030.057.0014	Residência	150	115
030.057.0016	Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas	158	75

030.057.0017	Residência	100	70
030.057.0018	Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas	100	70
030.057.0019	Residência	164	190
030.057.0020	Residência e outro uso (predominância residencial)		
030.057.0021	Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas	360	281
030.057.0023	Residência	290	230
030.057.0024	Residência	217	188
030.057.0025	Residência	209	232
030.057.0028	Residência	180	173
030.057.0029	Residência	180	173
030.057.0030	Residência	100	80
030.057.0031	Residência	78	82
030.057.0032	Residência	75	82
030.057.0035	Residência	100	153
030.057.0036	Loja	100	113
030.057.0037	Loja	126	139
030.057.0038	Residência	142	202
030.057.0039	Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas	58	121
030.057.0040	Residência	50	70
030.057.0041	Residência	58	93
030.057.0042	Residência coletiva, exclusive cortiço (mais de uma residência no lote)	256	246
030.057.0043	Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla	128	130
030.057.0044	Residência e outro uso (predominância residencial)	128	130
030.057.0045	Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas	210	277
030.057.0047	Garagem	380	100
030.057.0048	Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas	200	349
030.057.0049	Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas	200	300

ANEXO II - Alvarás de Edificação Nova

Almagah 227



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte
05420800421

Documento
004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número
2019/08089-00

Nome do Proprietário
AIRI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Data Publicação
01/06/2019

Endereço do Imóvel
Codlog Endereço
00409-0 R AIRI

Número
227

Complemento/Bairro

Sub.Pref. CEP
MO 03310-010

TATUAPE

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de Uso

R2V-02 NR2-01 NR1-09 NR1-04 NR1-02

Descrição

A SMUL/RESID/DIVISAO TECNICA DE CONJUNTO RESIDENCIAL DE GRANDE PORTE SMUL/RESID/DRGP EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA.

USO DO IMÓVEL:

- USOS NAO RESIDENCIAIS COMPATIVELIS. - COMERCIO DIVERSIFICADO.
- USOS NAO RESIDENCIAIS COMPATIVELIS. - SERVICOS PROFISSIONAIS.
- USOS NAO RESIDENCIAIS COMPATIVELIS. - SERVICOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA.
- USOS NAO RESIDENCIAIS TOLERAVEIS - COMERCIO DE ALIMENTOS OU ASSOCIADO A DIVERSOES
- CONJUNTO COM MAIS DE DUAS UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAL. - CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL.

ÁREA TERRENO REAL: 7072,27 M2,
ÁREA TERRENO ESCRITURA: 7133,54 M2,
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 66150,72 M2,

COM 1 PREDIO(S) COM 26 ANDAR(ES), 114 UNIDADE(S), 4 SUBSOLO(S), GARAGEM EXCLUSIVA, APTO ZELADOR, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, JIRAU, DESTINADO(S) A USO MISTO.

COM 1 PREDIO(S) COM 27 ANDAR(ES), 4 SUBSOLO(S), GARAGEM EXCLUSIVA, ATICO, JIRAU, DESTINADO(S) A USO MISTO.

DEMAIS CONTRIBUINTES(S) ENVOLVIDO(S) (SQLS):

05420800047	05420800055	05420800071	05420800081
05420800098	05420800128	05420800136	05420800144
05420800152	05420800160	05420800195	05420800209
05420800217	05420800225	05420800233	05420800241
05420800251	05420800268	05420800276	05420800284
05420800292	05420800306	05420800314	05420800322
05420800330	05420800349	05420800357	05420800365
05420800373	05420800381	05420800391	05420800403

Requerimento

05420800421-00002 PROCESSO: 0000.2014/ 0150782-0 EMISSAO: 04/06/2019

Página

1 / 7

Código Verificação: D4AF.03D5.8B60.6A72.BFE4.F953.D958.7DEF



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Documento
004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Nome do Proprietário
AIRI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Endereço do Imóvel
Cod/Log Endereço
00409-0 R AIRI
Complemento/Bairro

TATUAPE

Zona de Uso
ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de Uso
R2V-02 NR2-01 NR1-09 NR1-04 NR1-02

Contribuição
05420800421

Número
2019/08089-00

Data Publicação
01/06/2019

Número
227

Sub.Pref. CEP
MO 03310-010

05420800411	05420800470	05420800489	05420800497
05420800500	05420800519	05420800527	05420800535
05420800543	05420800551	05420800561	05420800578

AUTOR DO PROJETO:
KONIGSBERGER VANNUCCHI ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA CAU PJ 000619-0

RESPONSAVEL TECNICO:
HUMBERTO PECHTEL SCIGLIANO CREA 5060938989

DEMAIS ENDEREÇO(S) ENVOLVIDO(S):
095729 - R ITAPURA, 00306 - TATUAPE - CEP: 03310-000
103810 - R JOAO MIGLIARI, 999999, TATUAPE - CEP: 03310-030
095958 - PC BR DE ITAQUI, 999999, TATUAPE - CEP: 03310-020

ZONEAMENTO ATUAL: EETU

NOTAS:

- 1) A EXPEDICAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, AINDA QUE PARCIAL, DEVE RA SER COMUNICADO A DEUSO/SMDU PARA ANOTACOES, ATRAVES DO ENCA MINHAMENT DO RESPECTIVO PROCESSO.
- 2) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLACAO MUNI- CIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLACOES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.
- 3) ESTE ALVARA DE APROVACAO TEM VALIDADE POR 03 (TRES) ANOS, NOS TERMOS DO ART. 116 DA LEI 16.642/2017, DEVENDO, NESSE PRAZO, SER REQUERIDO O ALVARA DE EXECUCAO
- 4) FICA INCORPORADA AO PRESENTE A PLANTA DO PROJETO DE COMPENSACAO AMBIENTAL REFERENTE AO LAUDO DE AVALIACAO AMBIENTAL 110/DEPAVE-DPAA/2018
- 5) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 11.228/92, DECRETO 32.329/92, LEI 16.050/14, DECRETO 56.089/15, ATRAVES DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME INDICES ABAIXO RELACIONADOS: - ZONA DE USO = URB/MZURB/EETU

Requerimento
05420800421-00002 PROCESSO: 0000.2014/0150782-0 EMISSAO: 04/06/2019

Página
2 / 7

Código Verificação: D4AE.03D5.8B60.6A72.3FE4.F953.D958.2DEE



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte
05420800421

Documento
004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número
2019/08089-00

Nome do Proprietário
AIRI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Data Publicação
01/06/2019

Endereço do Imóvel
Código Endereço
00409-0 R AIRI
Complemento/Bairro

Número
227

TATUAPE

Sub.Pref. CEP
MO 03310-010

Zona de uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de Uso

R2V-02 NR2-01 NR1-09 NR1-04 NR1-02

- AREA DE TERRENO E = 7.133,54 M2 R = 7.072,27 M2 - AREA DE TERRENO DE DOACAO PARA CALCADA = 227,35 M2 -AREA DE TERRENO REMANESCENTE E = 6.906,19 M2 - AREA DE TERRENO REMANESCENTE R = 6.844,92 M2 - AREA DE TERRENO DE DOACAO PARA ALARGAMENTO DA CALCADA = 1.000,34 M2 (PARAG. 8. DO ART. 79 DA LEI 16.050/14) - FRUICAO PUBLICA OBRIGATORIA = 1.369,62 M2 (PARAG. 4. DO ART. 79 DA LEI 16.050/14) - T.O. PERMITIDA PELA LPUOS = 0,70 - T.O. UTILIZADA NO PROJETO = 0,6467 - AREA DE PROJECAO DO PROJETO = 4.426,86 M2 - C.A. BASICO = 1,0 - C.A. MAXIMO = 4,40 (+ 10% COTA SOLIDARIEDADE. PARAG. 3. DO ART. 111 DA LEI 16.050/14) - C.A. ADOTADO NO PROJETO = 4,40 - C.A. OBJETO DE OUTORGA = 3,40 - AREA TOTAL CONSTRUIDA = 66.150,72 M2 - AREA TOTAL COMPUTAVEL = 31.117,99 M2 - AREA EXCEDENTE AO C.A. BASICO = 24.045,72 M2 - AREA TOTAL COMPUTAVEL OBJETO DE OUTORGA = 20.032,22 M2 - AREA TOTAL NAO COMPUTAVEL = 35.032,73 M2 - AREA TOTAL NAO COMPUTAVEL DE ESTACIONAMENTO = 15.804,76 M2 - PARCELA DE TERRENO TOTAL PARA O USO RESIDENCIAL = 1.016,06 M2 -PARCELA DO TERRENO PROPORCIONAL A CADA TIPOLOGIA PARA APLICACAO DE FATOR DE INTERESSE SOCIAL (FS) : - HABITACAO COM AREA ATÉ 50 M2: - AREA DO TERRENO = 917,97 M2 - AREA DE BENEFICIO REDUTOR DE OUTORGA = 520,95 M2 - AREA COMPUTAVEL = 4.039,07 M2 - AREA COMPUTAVEL OBJETO DE OUTORGA = 2.600,15 M2 - HABITACAO COM AREA DE 51 ME ATÉ 70 M2: - AREA DO TERRENO = 14,71 M2 - AREA DE BENEFICIO REDUTOR DE OUTORGA = 8,55 M2 - AREA COMPUTAVEL = 54,71 M2 - AREA COMPUTAVEL OBJETO DE OUTORGA = 41,66 M2 - HABITACAO COM AREA MAIOR QUE 70 M2: - AREA DO TERRENO = 83,38 M2 - AREA DE BENEFICIO REDUTOR DE OUTORGA = 47,32 M2 - AREA COMPUTAVEL = 366,87 M2 - AREA COMPUTAVEL OBJETO DE OUTORGA = 236,17 M2 - ATIVIDADES NR1 / NR2 - PARCELA DE TERRENO PARA O USO NAO RESIDENCIAL = 6.056,21 M2 - AREA DE BENEFICIO REDUTOR DE OUTORGA = 3.436,89 M2 - AREA COMPUTAVEL = 26.647,34 M2 - AREA COMPUTAVEL OBJETO DE OUTORGA = 17.154,24 M2
6) A EDIFICACAO E COMPOSTA POR: - TORRE A, COM 27 PAVIMENTOS, JIRAU, ATICO E 04 SUBSOLOS DE USO EXCLUSIVO PARA GARAGEM, DESTINADO A LOJAS, RESTAURANTES E ESCRITORIOS - TORRE B, COM 26 PAVIMENTOS, COM 114 UNIDADES HABITACIONAIS, APARTAMENTO DE ZELADOR, EQUIPAMENTOS SOCIAIS,

Requerimento
05420800421-00002 PROCESSO: 0000.2014/0150782-0 EMISSAO: 04/06/2019

Página
3 / 7

Código Verificação: D4AE.03D5.5860.6A72.BFE4.F953.D958.2DCE



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Documento
004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Nome do Proprietário
AIRI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Endereço do Imóvel
Codlog Endereço
00409-0 R AIRI
Complemento/Bairro
TATUAPE

Zona de Uso
ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de Uso
R2V-02 NR2-01 NR1-09 NR1-04 NR1-02

Contribuinte
05420800421

Número
2019/08089-00

Data Publicação
01/06/2019

Número
227

Sub.Pref. CEP
MO 03310-010

JIRAU, ATICO, SUBSOLOS DE USO EXCLUSIVO PARA GARAGEM, DESTINADO A RESIDENCIAS, LOJAS, RESTAURANTES E FLATS
7) CONSTA PARA O LOCAL PRONUNCIAMENTO/013/CAIEPIS/2018
8) CONSTA PARA O LOCAL OFICIO 3528/SCA/14005/COMAER, DEFERIDO, DESDE QUE A IMPLANTACAO SEJA SINALIZADA COM LUZES DE MEDIA INTENSIDADE NO TOPO, CONFORME ART. 77 A 83 DA PORTARIA 256/GC5, DE 13/05/2011, E AINDA, FUTURAS IMPLANTACOES COMO ANTENAS, PARA-RAIOS, GRUAS, GUINDASTES ETC NAO PODERAO ULTRAPASSAR, MESMO QUE MOMENTANEAMENTE, A ALTITUDE MAXIMA PERMITIDA DE 854,00 METROS
9) CONSTA PARA O LOCAL PARECER TECNICO 30100529/CETESB - OS RESULTADOS DAS INVESTIGACOES DEMONSTRAM QUE A AREA NAO E CLASSIFICADA COMO CONTAMINADA SOB INVESTIGACAO (ACI) OU AREA CONTAMINADA COM RISCO CONFIRMADO (ACRI), NAO HAVENDO RESTRICOES PARA QUALQUER TIPO DE USO
10) CONSTA PARA O LOCAL LAUDO DE AVALIACAO AMBIENTAL 110/DEPAVE-DPAA/2018
11) CONSTA PARA O LOCAL CERTIDAO DE DIRETRIZES DE SMT 004/19
12) CONSTA PARA O LOCAL TERMO DE COMPROMISSO PARA A EXECUCAO DE OBRAS E SERVICOS DE SINALIZACAO CONSTANTES NA CERTIDAO DE DIRETRIZES DE SMT 004/19 -REGISTRADO SOB N. 3636917 DO 1. OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
13) DEVERÃO SER ATENDIDOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE PARA A ZONA, NOS TERMOS DO QUADRO 4B ANEXO À LEI 16.402/16.

RESSALVAS:

- 1) FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTACAO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PARA-RAIO, LUZES, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFICIO DEVERA SER SUBMETIDO A APRECIACAO DO COMAR.
- 2) SO SERA CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSAO APOS A EMISSAO DO TERMO DE RECEBIMENTO E ACEITACAO DEFINITIVO - TRAD PELA SECRETARIA MUNICIPAL DO TRANSPORTES - SMT, NOS TERMOS DA LEI 15.150/2010
- 3) POR OCASIAO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.

Requerimento
05420800421-00002 PROCESSO: 0000.2014/0150782-0 EMISSAO: 04/06/2019

Página
4 / 7

Código Verificação: D4AC.03D5.8B60.6A77.BFE4.F953.D958.2DEE



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Documento
004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Nome do Proprietário
AIRI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Endereço do Imóvel
Codlog Endereço
00409-0 R AIRI
Complemento/Bairro

TATUAPE

Zona de Uso
ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de uso
R2V-02 NR2-01 NR1-09 NR1-04 NR1-02

Contribuinte
05420800421

Número
2019/08089-00

Data Publicação
01/06/2019

Número
227

Sub.Pref. CEP
MO 03310-010

- 4) SOMENTE SERA CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSAO SE A CONSTRUCAO ATENDER INTEGRALMENTE AS NORMAS DE INSTALACAO DE GAS COMBUSTIVEL, QUE LHE FOREM APLICAVEIS, CONFORME DISPOSTO NOS DECRETOS 24714/87 DE 07/10/87 E 27011/88 DE 30/09/88.
- 5) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER ATENDIDO INTEGRALMENTE O ITEM 9.3.4. DA LEI 11.228/92 (ESGOTO).
- 6) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERA SER EXIGIDO O ATENDIMENTO DO ITEM 9.E.3.1. DO DECRETO 32.329/92 (ELEVADORES DE SEGURANCA).
- 7) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERA SER APRESENTADO O ALVARA DE FUNCIONAMENTO DOS EQUIPAMENTOS DO SISTEMA DE SEGURANCA, APROVADAS POR CONTRU/SEHAB NOS TERMOS DA SECAO 3.8. DA LEI 11.228/92.
- 8) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERAO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILACAO MECANICA E ILUMINACAO ARTIFICIAL.
- 9) A ESCADA PRESSURIZADA DEVERA ATENDER AS NTB CONFORME ITEM 12.I.1. INCISO II DO DECRETO 32.329/92 E RESOLUCAO CEUSO/66/93.
- 10) SO SERA CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSAO PARCIAL APOS A EMISAO DO TERMO DE RECEBIMENTO E ACEITACAO PARCIAL - TRAP PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES - SMT, NOS TERMOS DA LEI 15.150/2010.
- 11) O PRESENTE ALVARA SERA CASSADO NO CASO DO NAO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL
- 12) O PRESENTE ALVARA NAO DA DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDICAO DO RESPECTIVO ALVARA DE EXECUCAO.
- 13) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERA SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO DO TERMO DE COMPENSACAO AMBIENTAL - T.C.A. EXPEDIDO POR DEPAVE-SVMA
- 14) A EMISSAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO FICA CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DA LEI 14.459/07 E DECRETO 49.148/08.
- 15) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA ESTAR INSTALADO O SISTEMA DE CHUVEIROS AUTOMATICOS DE ACORDO COM O PROJETO ESPECIFICO.

Requerimento
05420800421-00002 PROCESSO: 0000.2014/0150782-0 EMISSAO: 04/06/2019

Página
5 / 7

Código verificação: D4AE.03D5.8860.6A72.BFE4.F953.D958.2DEE



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Documento: 004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Nome do Proprietário: AIRI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Endereço do Imóvel:
Codlog: 00409-0 Endereço: R AIRI
Complemento/Bairro: TATUAPE

Zona de Uso: ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de uso: R2V-02 NR2-01 NR1-09 NR1-04 NR1-02

Contribuinte: 05420800421

Número: 2019/08089-00

Data Publicação: 01/06/2019

Número: 227

Sub Pref. MO CEP: 03310-010

16) POR OCASIAO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERA SER ANEXADO NO MESMO DECLARACAO ASSINADA PELO ARQUITETO OU ENGENHEIRO RESPONSAVEL PELO PROJETO E PELA EXECUCAO DA OBRA E PELO PROPRIETARIO, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICAVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPOE A LEI MUNICIPAL 11.228/92 E NBR 9050/04

17) A(S) EDIFICACAO(OES) ORA LICENCIADA(S) DEVERA(AO) CONSTITUIR UM SO CONDOMINIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERA DE APROVACAO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.

18) ESTE ALVARA OU AUTO FOI EMITIDO MEDIANTE O RECOLHIMENTO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME INFORMACAO CONSTANTE DO SISTEMA DE ARRECADACAO UNIFICADA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. NA HIPOTESE DA PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTENCIA DE QUITACAO, TOTAL OU PARCIAL, DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA, ESTE ALVARA OU AUTO SERA DECLARADO NULO DE PLENO DIREITO E A AREA TOTAL DA EDIFICACAO SERA CADASTRADA COMO IRREGULAR, INDEPENDENTE MENTE DA APLICACAO DAS DEMAIS SANCOES ADMINISTRATIVAS, CIVEIS E CRIMINAIS CABIVEIS.

19) POR OCASIAO DO ALVARA DE EXECUCAO DEVERA SER APRESENTADA COPIA DA CERTIDAO DA MATRICULA OU TRANSCRICAO DO IMOVEL EXPEDIDA PELO CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS EM NOME DO ATUAL PROPRIETARIO, CONFORME INDICADO EM PLANTAS

20) POR OCASIAO DO PEDIDO DE ALVARA DE EXECUCAO DEVERA SER FORMALIZADA A DOACAO DA AREA DE TERRENO DE 227,35 M2, NECESSARIA PARA A AMPLIACAO DA LARGURA DA CALCADA, NOS TERMOS DO PARAGRAFO 8. DO ARTIGO 79 DA LEI 16.050/2014

21) POR OCASIAO DO PEDIDO DE ALVARA DE EXECUCAO, A AREA DE 1.369,62 M2 DESTINADA A FRUICAO PUBLICA DEVERA SER AVERBADA NO CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

22) POR OCASIAO DO PEDIDO DE ALVARA DE EXECUCAO DEVERA SER APRESENTADO COMPROVANTE DE QUITACAO DE DEPOSITO DE 50 % (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR DEVIDO A FUNDURB NOS TERMOS DO INCISO III. PARAGRAFO 2, ART. 112 DA LEI 16.050/2014 E INCISO III, PARAGRAFO 2, ART. 1. DO DECRETO 56.838/2015

Requerimento: 05420800421-00002 PROCESSO: 0000.2014/0150782-0 EMISSAO: 04/06/2019

Página: 6/7

Código Verificação: D4AE.03D5.8B60.6A72.BFE4.F953.D958.2DEF



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Documento
004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Nome do Proprietário
AIRI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Endereço do Imóvel
CodLog Endereço
00409-0 R AIRI
Complemento/Bairro

TATUAPE

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de uso

R2V-02 NR2-01 NR1-09 NR1-04 NR1-02

Contribuinte
05420800421

Número
2019/08089-00

Data Publicação
01/06/2019

Número
227

Sub.Pref. CEP
MO 03310-010

- 23) POR OCASIAO DO PEDIDO DE ALVARA DE EXECUCAO DEVERA SER APRESENTADO PARECER TECNICO DE SVMA/DECONT
- 24) O ALVARA DE EXECUCAO SOMENTE SERA EMITIDO APOS A QUITACAO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ITEM 3.5 DA PORTARIA 19/SEL-G/2016
- 25) A EMISSAO DO ALVARA DE EXECUCAO FICA CONDICIONADA A APRESENTACAO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL - TCA, CORRESPONDENTE AO LAUDO DE AVALIACAO AMBIENTAL 110/DEPAVE-DPAA/2018, FIRMADO JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE
- 26) FICA RESSALVADO O TERMO DE COMPROMISSO PARA A EXECUCAO DE OBRAS E SERVICOS DE SINALIZACAO CONSTANTES NA CERTIDAO DE DIRETRIZES DE SMT 004/19 - REGISTRADO SOB N. 3636917 DO 1. OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
- 27) A AREA DE FRUICAO DEVERA PERMANECER PERMANENTEMENTE ABERTA AO PUBLICO, PERMITINDO A CIRCULACAO E O ESTAR DOS USUARIOS OU NAO DO EMPREENDIMENTO, SEM RESTRICOES OU VEDACOES
- 28) OS JIRAUS DEVERAO SER EXECUTADOS EM ESTRUTURA REMOVIVEL E NAO PODERAO SER DESTINADOS A ATIVIDADES DE PERMANENCIA HUMANA PROLONGADA
- 29) DEVERAO SER OBSERVADOS OS PARAMETROS DE INCOMODIDADE PREVISTOS NO QUADRO 2/C DA LEI 13.885/2004
- 30) POR OCASIAO DO PEDIDO DE ALVARA DE EXECUCAO DEVERA SER APRESENTADA DECLARACAO REFERENTE AO PEDIDO DE MOVIMENTO DE TERRA, CONFORME RESOLUCAO/CEUSO/118/2014
- 31) POR OCASIAO DO PEDIDO DE ALVARA DE EXECUCAO DEVERA SER APRESENTADA A DECLARACAO/TERMO DE RESPONSABILIDADE TECNICA DE EQUIPAMENTOS DE TRANSPORTE DE PASSAGEIROS E DECARGA, CONFORME DECRETO 55.036/2014 E ORDEM DE SERVICIO 003/SEL-G/2014

Requerimento
05420800421-00002 PROCESSO: 0000.2014/0150782-0 EMISSAO: 04/06/2019

Página
7/7

Código verificação: D4AF.03u5.8B60.6A72.BFE4.F953.D958.2DEF

Platina 220



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

DOCUMENTO APENAS PARA CONSULTA

007-0-01 ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

2018-09819-00

PORTE PLATINA 220 SPE LTDA.

Codlog	Endereço	Número
34584	R BOM SUCESSO	000220
Complemento/Bairro		CEP
TATUAPE	SubPref.	03305-000

Zona: ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Via:

NR1-09 NR1-02 R2V NR1-04 NR2-01

Expedição:

O SMUL/SERVIN/DIVISÃO DE SERVIÇOS E USO INSTITUCIONAL DE GRANDE PORTE SMUL/SERVIN/DSIGP EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA CONFORME ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA NUM. 2017/12555-01 PUBLICADO EM 10/04/2018.

USO DO IMÓVEL:

- ESPECIFICO - CONJUNTO COM MAIS DE DUAS UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAL.
- USOS NAO RESIDENCIAIS COMPATIVELS. - COMERCIO DIVERSIFICADO.
- USOS NAO RESIDENCIAIS COMPATIVELS. - SERVICOS PROFISSIONAIS.
- USOS NAO RESIDENCIAIS COMPATIVELS. - SERVICOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA.
- USOS NAO RESIDENCIAIS TOLERAVEIS - COMERCIO DE ALIMENTOS OU ASSOCIADO A DIVERSOES

DESTINADO(S) A USO MISTO.

DEMAIS CONTRIBUINTES(S) ENVOLVIDO(S) (SQLS):
03005700021 03005700038 03005700100 03005700119
03005700127 03005700135 03005700143 03005700161
03005700178 03005700186

AUTOR DO PROJETO:
KONIGSBERGER VANNUCCHI ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA CAU PJ 000619-0

RESPONSAVEL TECNICO:
HUMBERTO PECHTEL SCIGLIANO CREA 5060938989

ZONEAMENTO ATUAL: EETU

AMPARO LEGAL:

1) - LEIS 16.050/14, 13.885/04, 11.228/92 - DECRETOS: 32.329/92, 56.089/15, 56.538/15 - PRONUNCIAMENTO 046 / CAIEPS/2016 - INFORMAÇÃO 004/CAIEPS/2017 - PRONUNCIAMENTO / SEC/ CEUSO/128/2016 - INFORMAÇÃO Nº 0950/ SMDU/ DEUSO/2013 - OFÍCIO Nº 3715/ SCA/117681 PROTOCOLO

1 - 5

Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

DOCUMENTO APENAS PARA CONSULTA



007-0-01 ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

2018-09819-00

PORTE PLATINA 220 SPE LTDA.

Codlog	Endereço	Número
34584	R BOM SUCESSO	000220
Complemento/Bairro	SubPref.	CEP
TATUAPE		03305-000

Zona: ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Via:

NR1-09 NR1-02 R2V NR1-04 NR2-01

Expedição:

COMAER Nº 67260.010630/2013-25 - CERTIDÃO DE DIRETRIZES - SMT- 079/16
- TERMO DE COMPROMISSO DE SMT REGISTRADO EM MICROFILME SOB O Nº
1.500.258 NO 5º CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - CONCLUSÃO DOS
AUTOS Nº 39/13 DO MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL - INFORMAÇÃO Nº
1826/2017/SMUL. AJ

NOTAS:

- 1) A EXPEDICAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, AINDA QUE PARCIAL, DEVE RA SER COMUNICADO A DEUSO/SMDU PARA ANOTACOES, ATRAVES DO ENCAMINHAMENTO DO RESPECTIVO PROCESSO.
- 2) DEVERAO SER OBSERVADOS OS PARAMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECI DOS NO QUADRO 2/D ANEXO A PARTE III DA LEI 13.885/04 PARA AS ZM E ZMP VIA LOCAL.
- 3) O PRESENTE ALVARA DE EXECUCAO COMPREENDE A DEMOLICAO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO ITEM 3.7.1. DA LEI 11.228/92
- 4) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLACAO MUNI- CIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLACOES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.
- 5) O INTERESSADO DEVERÁ CONSULTAR SVMA PARA VERIFICAR SE O EMPREENDIMENTO ESTÁ SUJEITO À APRESENTAÇÃO DE ESTUDO AMBIENTAL SIMPLIFICADO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO 170/CADES/2014.
- 6) PROJETO APROVADO COM PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NOS TERMOS DA LEI 16.050/14, LEI 13.885/04 COM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS: AREA DE TERRENO ESCRITURAL = 6.396,00M² AREA DE TERRENO REAL= 6.418,52M² ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA = 292,67M² TERRENO REMANESCENTE ESCRITURAL= 6.103,33 CA BÁSICO PERMITIDO EM EETU = 1,00 CA MÁXIMO PERMITIDO EM EETU (+10% BENEFÍCIO DA COTA DE SOLIDARIEDADE) = 4,40 CA ADOTADO EM PROJETO =4,40 CA DECORRENTE DA OUTORGA ONEROSA = 3,40 TO PERMITIDO EM EETU = 0,70 TO ADOTADO EM PROJETO = 0,59 AREAS TOTAIS: AREA COMPUTÁVEL = 28.142,38M² AREA NÃO COMPUTÁVEL DE ESTACIONAMENTO=12.146,08M² AREA NÃO COMPUTÁVEL INCENTIVADA = 2.288,63M² (FACHADA ATIVA) E 5.628,40M² (BENEFÍCIO USO MISTO) OUTRAS AREAS NÃO COMPUTÁVEIS = 8.882,26M² AREA CONSTRUÍDA TOTAL = 57.087,75M² AREA DESTINADA A FRUIÇÃO PÚBLICA = 1.232,54M² USO R: HABITAÇÃO ATE 50M² : FP: 0,6 E FS: 0,8 HABITAÇÃO ENTRE 51M² ATÉ 70M²: FP: 0,6 E FS:

2 - 5



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

DOCUMENTO APENAS PARA CONSULTA

007-0-01 ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

2018-09819-00

PORTE PLATINA 220 SPE LTDA.

Codlog Endereço
34584 R BOM SUCESSO
Complemento/Bairro
TATUAPE

Número
000220
CEP
SubPref. 03305-000

Zona: ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Via:

NR1-09 NR1-02 R2V NR1-04 NR2-01

Expedição:

0,9 USO NR: FP: 0,5 E FS: 1,0

7) CONSTA MATRÍCULA Nº 303.983 ENCERRANDO ÁREA DE 292,67M² CORRESPONDENTE A DOAÇÃO DE CALÇADA E MATRÍCULA Nº 303.984 ENCERRANDO ÁREA DE 6.103,33 CORRESPONDENTE AO LOTE REMANESCENTE. AMBAS AS MATRÍCULAS DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

RESSALVAS:

- 1) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERA SER EXIGIDO O ATENDIMENTO DO ITEM 9.E.3.1. DO DECRETO 32.329/92 (ELEVADORES DE SEGURANCA).
- 2) O PRESENTE ALVARA DE EXECUCAO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TECNICOS APRESENTADOS CONFORME RESOLUCAO CEUSO/118/2014, SENDO A EXECUCAO DE RESPONSABILIDADE DAS EMPRESAS E DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS NO PROJETO, QUAISQUER DANOS A TERCEIROS SERAO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTORIZADO EM TELA, ESTANDO TAMBEM CIENTE DE QUE DEVERA REPARAR QUAISQUER DANOS CAUSA DOS AO PATRIMONIO PUBLICO
- 3) ESTE ALVARA OU AUTO FOI EMITIDO MEDIANTE O RECOLHIMENTO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME INFORMACAO CONSTANTE DO SISTEMA DE ARRECADAÇÃO UNIFICADA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. NA HIPOTESE DA PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTENCIA DE QUITACAO, TOTAL OU PARCIAL, DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA, ESTE ALVARA OU AUTO SERA DECLARADO NULO DE PLENO DIREITO E A AREA TOTAL DA EDIFICACAO SERA CADASTRADA COMO IRREGULAR, INDEPENDENTE MENTE DA APLICACAO DAS DEMAIS SANCOES ADMINISTRATIVAS, CIVEIS E CRIMINAIS CABIVEIS.
- 4) POR OCASIAO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERA SER ANEXADO NO MESMO DECLARACAO ASSINADA PELO ARQUITETO OU ENGENHEIRO RESPONSAVEL PELO PROJETO E PELA EXECUCAO DA OBRA E PELO PROPRIETARIO, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICAVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPOE A LEI MUNICIPAL 11.228/92 E NBR 9050/04
- 5) POR OCASIAO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 6) SOMENTE SERA CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSAO SE A CONSTRUCAO ATENDER INTEGRALMENTE AS NORMAS DE INSTALACAO DE GAS COMBUSTIVEL, QUE

Página

3 - 5



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

DOCUMENTO APENAS PARA CONSULTA

007-0-01 ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

2018-09819-00

PORTE PLATINA 220 SPE LTDA.

Codlog Endereço
34584 R BOM SUCESSO
Complemento/Bairro
TATUAPE

Número
000220
CEP
SubPref. 03305-000

Zona: ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Via:

NR1-09 NR1-02 R2V NR1-04 NR2-01

Expedição:

LHE FOREM APLICAVEIS, CONFORME DISPOSTO NOS DECRETOS 24714/87 DE 07/10/87 E 27011/88 DE 30/09/88.
7) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER ATENDIDO INTEGRALMENTE O ITEM 9.3.4. DA LEI 11.228/92 (ESGOTO).
8) O PRESENTE ALVARA DE EXECUCAO INCLUI O LICENCIAMENTO PARA INSTALACAO DE ELEVADORES, CONFORME ESTABELECIDO NO DECRETO 55.036 DE 15 DE ABRIL DE 2014 E DETERMINACAO NOS TERMOS DA ORDEM SERVICO 003/SEL-G/2014 DE 12/07/2014.
9) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERAO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILACAO MECANICA E ILUMINACAO ARTIFICIAL.
10) A ESCADA PRESSURIZADA DEVERA ATENDER AS NTB CONFORME ITEM 12.1.1. INCISO II DO DECRETO 32.329/92 E RESOLUCAO CEUSO/66/93.
11) A EMISSAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO FICA CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DA LEI 14.459/07 E DECRETO 49.148/08.
12) DE ACORDO COM OS ART. 1 E 2 DA LEI 13.113/01 E SUBITEM 2.4.2.2. DA LEI 11.228/92, NAO PODERAO SER UTILIZADOS PRODUTOS QUE CONTE NHAM AMIANTO E/OU MATERIAIS DESCRITOS NO ART. 2 DO DECRETO N. 41.788/02
13) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERA SER APRESENTADO CADASTRO DE EQUIPAMENTO DE SISTEMA ESPECIAL DE SEGURANCA EM SEGUR/SMUL, NOS TERMOS DA SECAO 6.5 DA LEI 16.642/2017.
14) A IMPLANTACAO DEVERA SER SINALIZADA COM LUZES DE MEDIA INTENSIDADE NO TOPO, OBSERVANDO OS ARTIGOS 77 A 83 DA PORTARIA N° 256/GC5, DE 13 DE MAIO DE 2011.
15) NA INFORMACAO/004/CAIEPS/2017, APÓS DEBATES, ENTENDEU POR MAIORIA DOS VOTOS, POR RATIFICAR O PRONUNCIAMENTO/046/CAIEPS/2016, COM BASE NO CONTEUDO DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES SMT 079/16 (QUE FIXOU AS VAGAS DO PROJETO) E DO PRONUNCIAMENTO/ SEC/ CEUSO/128/2016 (QUE ACEITOU AS ÁREAS TÉCNICAS CONTÍGUAS AOS DUTOS DE TOMADA DE AR E VENTILAÇÃO DOS SUBSOLOS);
16) FICA RESSALVADO O TEOR DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES DE SMT N° 079/16, DEVENDO PARA A OBTENÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, MESMO QUE PARCIAL, SER COMPROVADA A EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS E OBRAS RELACIONADOS;
17) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERA