

Beatriz Moura dos Santos

**As ZEIS e o acesso à cidade: o impacto das  
ZEIS na desigualdade da habitação por  
promoção privada em São Paulo**

São Paulo

2020

Beatriz Moura dos Santos

**As ZEIS e o acesso à cidade: o impacto das ZEIS na  
desigualdade da habitação por promoção privada em São  
Paulo**

**Versão Original**

Dissertação apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Ciências.

Área de concentração: Engenharia de Transportes

Subárea: Informações Espaciais

Orientadora: Profa. Dra. Mariana Abrantes Giannotti

São Paulo

2020

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo-na-publicação

Santos, Beatriz Moura dos

As ZEIS e o acesso à cidade: o impacto das ZEIS na desigualdade da habitação por promoção privada em São Paulo/ Santos, Beatriz Moura dos. – São Paulo, 2020-17p.

Dissertação (Mestrado) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia de Transportes

1. Planejamento territorial urbano - São Paulo: Política habitacional 2. Habitação popular - aspectos sociais 3. Zoneamento urbano 4. Espaço urbano 5. Segregação Urbana I. Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. Departamento de Engenharia de Transportes. II. t.

SANTOS, B. M. **As ZEIS e o acesso à cidade: o impacto das ZEIS na desigualdade da habitação por promoção privada em São Paulo.** 2020. 17p. Dissertação (Mestrado) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Departamento de Engenharia de Transportes, São Paulo, 2020.

Aprovada em:

Banca Examinadora

---

**Profa. Dra. Mariana Abrantes  
Giannotti**  
Orientadora

---

**Professor**  
Convidado 1

---

**Professor**  
Convidado 2

São Paulo

2020

# Agradecimentos

# Resumo

Palavras-chave:

# Abstract

**Keywords:**

## Lista de ilustrações



## Lista de quadros

## Lista de tabelas

## Lista de abreviaturas e siglas

# Sumário

<b>Introdução</b> . . . . .	<b>12</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> . . . . .	<b>13</b>
<b>APÊNDICES</b>	<b>16</b>
<b>APÊNDICE A – DECISÕES DE PESQUISA</b> . . . . .	<b>17</b>

# Introdução

(ABRAMO, 2007; HADDAD et al., 2005; HADDAD; MEYER, 2007; São Paulo (cidade), 2014; São Paulo (cidade), 2013; SANTORO, 2015; SINGER, 1982; DEÁK, 1985; VILLAÇA, 2001; PÁEZ; SCOTT; MORENCY, 2012; SHEN, 1998; BONDUKI, 2014; CARDOSO; ARAGÃO; ARAUJO, 2011; CAMPOS; MENDONÇA, 2013; FERREIRA, 2015; MARQUES; RODRIGUES, 2013; PEQUENO; FREITAS, 2013; ROLNIK et al., 2015; AMORE, 2015; SIGOLO, 2014; FEITOSA et al., 2007; CAMPOS; MENDONÇA, 2013; LIMA et al., 2015; CARDOSO; ARAGÃO; ARAUJO, 2011; RUFINO et al., 2015; PEQUENO; ROSA, 2015; SIQUEIRA-GAY; GALLARDO; GIANNOTTI, 2019)

## Referências

- ABRAMO, P. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 9, n. 2, p. 25, 11 2007. ISSN 2317-1529. Disponível em: <<http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181>>.
- AMORE, C. S. “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFIN, M. B. C. (Ed.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros*. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. cap. 1, p. 11–27.
- BONDUKI, N. *Os pioneiros da habitação social: volume 01*. 1. ed. São Paulo: Editora Unesp: Edições Sesc São Paulo, 2014.
- CAMPOS, P. R.; MENDONÇA, J. G. d. Estrutura socioespacial e produção habitacional na Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas tendências. In: CARDOSO, A. L. (Ed.). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 67–91.
- CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A.; ARAUJO, F. D. S. *Habitação De Interesse Social: Política Ou Mercado? Reflexos Sobre a Construção Do Espaço Metropolitano*. Rio de Janeiro: [s.n.], 2011. 1–21 p. Disponível em: <<papers3://publication/uuid/AE17045C-60F0-45FA-8D31-F3F4812355D5>>.
- DEÁK, C. *Rent Theory and the Price of Urban Land - Spatial organization in a capitalist economy*. 289 p. Tese (Doutorado) — Cambridge, 1985.
- FEITOSA, F. F. et al. Global and local spatial indices of urban segregation. *International Journal of Geographical Information Science*, v. 21, n. 3, p. 299–323, 2007. ISSN 1365-8816.
- FERREIRA, J. S. W. Minha Casa, Minha Vida: Notas sobre a Responsabilidade Coletiva de um Desastre Urbano. In: *ENANPUR*. [S.l.: s.n.], 2015. p. 1–11.
- HADDAD, E.; MEYER, J. F. P. Condições Habitacionais e distribuição de renda: evidências no caso de São Paulo. In: *VII LARES*. São Paulo: [s.n.], 2007. p. 1–11.
- HADDAD, E. et al. O mercado imobiliário antecipa as alterações na estrutura dos bairros ? Evidências do caso de São Paulo. In: *V LARES*. São Paulo: [s.n.], 2005. p. 1–10.
- LIMA, J. J. et al. Estratégias de produção habitacional de interesse social através do PMCMC na Região Metropolitana de Belém e no sudeste do Pará. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Ed.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros*. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. cap. 13, p. 353–390.
- MARQUES, E.; RODRIGUES, L. O Programa Minha Casa Minha Vida na metrópole paulistana: atendimento habitacional e padrões de segregação. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 15, n. 2, p. 159–177, 2013.

- PÁEZ, A.; SCOTT, D. M.; MORENCY, C. Measuring accessibility: Positive and normative implementations of various accessibility indicators. *Journal of Transport Geography*, Elsevier Ltd, v. 25, p. 141–153, 2012. ISSN 09666923. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2012.03.016>>.
- PEQUENO, R.; FREITAS, C. Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza: Primeiros Resultados. In: Adau (Ed.). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 115–142.
- PEQUENO, R.; ROSA, S. V. Inserção urbana e segregação espacial: análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Ed.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros*. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. cap. 6, p. 131–164.
- ROLNIK, R. et al. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. *Cadernos Metrópole*, v. 17, n. 33, p. 127–154, 2015. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3306>>.
- RUFINO, M. B. C. et al. A produção do Programa PMCMV na Baixada Santista: habitação de interesse social ou negócio imobiliário? In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFIN, M. B. C. (Ed.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros*. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. cap. 5, p. 103–130.
- São Paulo (cidade). *Revisão do Plano Diretor Estratégico Habitação*. São Paulo: [s.n.], 2013. Disponível em: <[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/arquivos/plano\\_diretor/revisao-pde-habitacao.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/plano_diretor/revisao-pde-habitacao.pdf)>.
- São Paulo (cidade). *Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei nº 16.050/14 - Texto da lei ilustrado*. 2014. 229 p. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/texto-da-lei-ilustrado/>>.
- SANTORO, P. F. O redesenho dos instrumentos urbanísticos e a equação (im)possível da garantia de rentabilidade da terra e do direito à cidade nos projetos urbanos. In: *ENANPUR*. Belo Horizonte: [s.n.], 2015. p. 1–16.
- SHEN, Q. Location characteristics of inner-city neighborhoods and employment accessibility of low-wage workers. *Environment and Planning B: Planning and Design*, SAGE Publications Sage UK: London, England, v. 25, n. 3, p. 345–365, 11 1998. ISSN 02658135. Disponível em: <<http://epb.sagepub.com/lookup/doi/10.1068/b250345>>.
- SIGOLO, L. M. A nova cartografia da segregação socioespacial na metrópole paulistana. In: *O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial*. São Paulo: FAUUSP, 2014. cap. 5, p. 255–279.
- SINGER, P. O Uso do Solo Urbano da Economia Capitalista. In: MARICATO, E. (Ed.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. 2. ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. cap. 1, p. 21–36.
- SIQUEIRA-GAY, J.; GALLARDO, A. L. C. F.; GIANNOTTI, M. Integrating socio-environmental spatial information to support housing plans. *Cities*, v. 91, p. 106–115, 8

2019. ISSN 02642751. Disponível em: <<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275118304645><https://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S0264275118304645>>.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel:FAPESP:Lincoln Institute, 2001. 391 p.



## Apêndices

## APÊNDICE A – Decisões de pesquisa