

Cristina Pegurer

**Terras públicas e usos privados: áreas reservadas no
parcelamento do solo**

Estudo de caso para o município de Santo André

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura
e Urbanismo da Universidade de São Paulo para
obtenção do título de Mestre em Arquitetura e
Urbanismo

Orientador: Prof. Dr. Nestor Goulart Reis Filho

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO
ORIGINAL, SOB RESPONSABILIDADE DO AUTOR E ANUÊNCIA DO
ORIENTADOR. O original está disponível na sede do programa.
São Paulo, maio de 2012.

São Paulo
Março de 2012

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.

E-MAIL AUTORA: cpegurer@yahoo.com.br

Pegurer, Cristina
P376t Terras públicas e usos privados: áreas reservadas no parcelamento do solo. Estudo de caso para o município de Santo André / Cristina Pegurer -- São Paulo, 2012.
239 p.: il.

Dissertação (Mestrado – Área de concentração: História e Fundamentos da Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.
Orientador: Prof. Dr. Nestor Goulart Reis Filho.

1. Terra pública (propriedade) - Santo André (SP) 2. Loteamento – Santo André (SP) 3. Legislação – Santo André (SP)

CDU 332.24.012.33(816.12)Sa237

FOLHA DE APROVAÇÃO

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São

Paulo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: História e Fundamentos da Arquitetura e Urbanismo

Aprovada em _____

Banca Examinadora

Prof. Dr. Nestor Goulart Reis Filho (orientador)

Julgamento:

Assinatura:

Prof. Dr. Khaled Ghoubar

Julgamento:

Instituição: FAUUSP

Assinatura:

Prof. Dr. Ricardo H. Medrano

Julgamento:

Instituição: Un. Mackenzie

Assinatura:

**Aos meus pais,
Luiz e Vilma**

AGRADECIMENTOS

Ao Prof. Dr. Murillo Marx (*in memoriam*), pela orientação inicial do trabalho.

Ao Prof. Dr. Nestor Goulart Reis Filho, por ter aceitado gentilmente assumir a orientação e por disponibilizar seu conhecimento e experiência para que o trabalho pudesse ser concluído.

À Profa. Dra. Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno e à Profa. Dra. Catharina Cordeiro Santos Lima, pelas sugestões apresentadas no exame de qualificação.

À diretoria do Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação da Prefeitura de Santo André, por disponibilizar a consulta ao banco de dados do departamento e aos colegas da Prefeitura de Santo André que viabilizaram essa consulta.

À arquiteta Cíntia Pessolato Efraim, pelo estímulo para a efetivação da matrícula no programa de mestrado.

À arquiteta Yone Natumi, por seus comentários e pelo incentivo constante.

À minha irmã, Mônica Pegurer Caprino, pelo apoio incondicional.

A todos que contribuíram, direta ou indiretamente, para a realização deste trabalho.

Se o mundo deve conter um espaço público, não pode ser constituído apenas para uma geração e planejado somente para os que estão vivos: deve transcender a duração da vida de homens mortais.

Hannah Arendt

RESUMO

Pegurer, Cristina. **Terras públicas e usos privados: áreas reservadas no parcelamento do solo**. Estudo de caso para o município de Santo André. 2012. 239 f. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

O presente trabalho trata das áreas reservadas para uso comum, nos projetos de parcelamento do solo urbano do município de Santo André, com o objetivo de analisar os atuais usos públicos ou privados dessas áreas, originalmente designadas como “bens de uso comum do povo”.

A abordagem do tema buscou estabelecer relação com os instrumentos de concessão de terras públicas, no período colonial e a partir do século XX, com as diversas leis que regulamentaram o parcelamento do solo urbano. Com esse quadro histórico, demonstra-se que, muitas vezes, os instrumentos legais privilegiaram os interesses privados, em detrimento do uso público.

Para viabilizar a análise proposta, foram a princípio identificadas as áreas reservadas para uso comum nos loteamentos de Santo André, verificando-se posteriormente os usos cadastrados para essas áreas no banco de dados do município. Por outro lado, averiguou-se com especial atenção as áreas do município declaradas, por lei municipal, como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), observando se estas haviam sido designadas para uso comum, nos processos de parcelamento do solo. Os resultados da análise indicaram que muitas áreas reservadas para uso comum estão hoje destinadas a formas de utilização distinta da originalmente prevista.

Palavras chave: Terra pública (propriedade) - Santo André (SP). Loteamento - Santo André (SP). Legislação - Santo André (SP).

ABSTRACT

Pegurer, Cristina. **Public territory and private uses: areas reserved in ground division.** Case study for Santo André city. 2012. 239 f. Dissertation (Master degree) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

The present work deals with the areas reserved for common use, in the projects of urban lands division in the city of Santo André, aiming to analyze the current uses public or private of these areas, originally designed as "goods of common use".

The approach to the theme sought to establish connections with granting instruments of public land, during colonial period and from the 20th century on, with the various laws that have regulated the subdivision of urban land. Using this historical picture, it can be showed that the legal instruments often prioritized private interests to the detriment of public use.

In order to make the proposed analysis, the areas reserved for common use in the land division of Santo André were first identified, verifying, subsequently, the uses registered for these areas in the database of the municipality. On the other hand, special attention was dispended to investigate among city's areas that were declared, by municipal law, as Special Areas of Social Interest (ZEIS) those who had been designated for common use in the process of ground division. The results of the analysis indicated that many areas reserved for common use today are designed to forms of use other than the originally planned.

Keywords: Public land (property) - Santo André (SP). Land division - Santo André (SP). Legislation - Santo André (SP).

APRESENTAÇÃO

Inicialmente, a dissertação teve como objetivo analisar os instrumentos de reconhecimento e demarcação da propriedade fundiária no município de Santo André e suas implicações na posse legal das terras.

Como arquiteta da prefeitura de Santo André pude observar, por exemplo, a dificuldade na definição dos limites das glebas localizadas junto às divisas com os municípios vizinhos. Além da descrição imprecisa do perímetro dessas áreas, os títulos de propriedade de algumas delas estavam registrados em cartórios de outros municípios. Mais do que isso, alguns documentos descreviam terras inseridas nas áreas urbanas de dois municípios. Chamava a atenção tanto a falta de definição dos limites da propriedade quanto a impossibilidade de regularização dos títulos de domínio de várias áreas que a prefeitura buscava urbanizar e tornar juridicamente regulares.

A própria formação do território de Santo André é confusa. Os limites do município foram significativamente alterados ao longo do tempo, desde a criação do distrito de paz, em 1910, até os desmembramentos dos vários municípios que formam, hoje, a região do ABC paulista¹.

Com o desenvolvimento da pesquisa observamos que, além da imprecisão na demarcação das áreas públicas e privadas do município, não havia controle na ocupação das áreas reservadas para uso comum nos projetos de parcelamento do solo andreense. Porções de terra reservadas à implantação de áreas verdes, sistemas de lazer ou equipamentos institucionais foram ocupadas por usos diversos daqueles originalmente previstos na aprovação dos loteamentos (seja por núcleos habitacionais irregulares ou pela destinação a usos distintos pelo próprio poder público).

A falta de controle no cumprimento da “destinação inicial” das áreas reservadas adquiriu caráter institucional quando a legislação municipal estabeleceu, como consolidáveis, os assentamentos habitacionais precários que ocupavam esses lotes e instituiu as Zonas Especiais de Interesse Social em terras destinadas, anteriormente, ao uso coletivo.

¹ O distrito de paz de Santo André pertencia ao município de São Bernardo do Campo. Em 1938, o nome do município foi alterado para Santo André, pelo decreto estadual nº 9775. A partir daí, vários distritos foram desmembrados e elevados a município. Em 1944, o decreto estadual nº 14.334 desmembrou a área do distrito de São Bernardo e criou o município do mesmo nome. Em 1948, o distrito de São Caetano também foi elevado a município (lei estadual nº 233). Em 1953, foram desmembrados os distritos de Mauá e Ribeirão Pires (lei estadual nº 2.456). Em 1958, foi criado o município de Diadema e em 1963, o de Rio Grande da Serra (leis estaduais nº 5.121 e nº 8.050, respectivamente).

Diante desse quadro instigante, realinhamos o foco do trabalho para a questão do uso e ocupação das áreas reservadas, nos loteamentos, como “bens de uso comum do povo”.

O Prof. Dr. Murillo de Azevedo Marx orientava a elaboração da dissertação. Com o seu falecimento, o Prof. Dr. Nestor Goulart Reis Filho aceitou gentilmente assumir a orientação deste trabalho, o que ocorreu a partir de maio de 2011.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	12
1 O ESPAÇO PÚBLICO COMO REFERÊNCIA	15
1.1 O ESPAÇO URBANO	16
1.2 O ESPAÇO PÚBLICO	19
2 OS INSTRUMENTOS DE APROPRIAÇÃO DO TERRITÓRIO	23
2.1 OCUPAÇÃO E CONCESSÃO DA TERRA PÚBLICA	24
2.2 O RECONHECIMENTO DA TERRA PÚBLICA COMO PROPRIEDADE PRIVADA	25
2.3 A PROPRIEDADE FUNDIÁRIA NA REPÚBLICA	29
2.4 O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	30
2.5 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	33
2.6 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	36
3 A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ	39
3.1 A CONFIGURAÇÃO DO DISTRITO ANDREENSE	40
3.2 O PARCELAMENTO DO SOLO EM SANTO ANDRÉ	49
3.3 REGISTRO DE IMÓVEIS E CADASTRO FISCAL EM SANTO ANDRÉ	88
4 OCUPAÇÃO DAS ÁREAS RESERVADAS EM SANTO ANDRÉ	92
4.1 ÁREAS RESERVADAS NOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS	94
4.2 OCUPAÇÃO DAS ÁREAS RESERVADAS PARA USO COMUM	102
4.2.1 Áreas reservadas resultantes da geometria do sistema viário	104
4.2.2 Áreas reservadas localizadas entre as quadras projetadas e os limites da gleba loteada	108
4.2.3 Áreas reservadas localizadas em parte das quadras projetadas	114
4.2.4 Áreas reservadas localizadas nas quadras projetadas	117
4.3 ÁREAS INSTITUÍDAS COMO ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	121
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	132
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	135

REFERÊNCIAS DOCUMENTAIS	138
Atas	138
Legislação	138

APÊNDICES

APÊNDICE A - QUADRO GERAL DOS LOTEAMENTOS POR SETOR FISCAL	143
APÊNDICE B - MAPAS DAS ÁREAS RESERVADAS POR SETOR FISCAL	168
APÊNDICE C - QUADRO DAS ÁREAS DECLARADAS COMO ZEIS	217

INTRODUÇÃO

O presente trabalho teve a intenção de estabelecer o cenário atual das áreas reservadas para uso comum, nos projetos de parcelamento do solo do município de Santo André. A pesquisa focalizou os processos dos loteamentos localizados na Macrozona Urbana do município, buscando elucidar duas questões propostas.

De um lado, identificar os usos atuais (públicos ou privados) das áreas originalmente reservadas nos loteamentos como “bens de uso comum do povo”, de modo a se verificar se estão compatíveis com a destinação de uso comum dada a essas terras por ocasião do parcelamento do solo. De outro, reconhecer as áreas do município que foram declaradas, por lei municipal, como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e que também haviam sido reservadas, nos processos de parcelamento do solo, como “bens de uso comum do povo”. Isto significa que são áreas que, com a instituição das ZEIS, tiveram sua destinação original modificada, de uso comum para uso privado.

Mediante a análise das várias peças legais que se encarregaram de definir e formatar como deveriam se caracterizar as áreas de domínio público, nos projetos de parcelamento do solo urbano, procuramos verificar se as diretrizes estabelecidas pela legislação contribuíram para a ocupação desordenada das áreas originalmente reservadas para uso comum.

Para efeito da pesquisa, utilizamos duas denominações gerais para as áreas reservadas nos loteamentos. As denominadas (nos projetos) como “áreas verdes”, “sistemas de lazer”, “praças” e “jardins” foram identificadas, neste trabalho, simplesmente como “áreas verdes”. As áreas reservadas para a implantação de equipamentos de uso coletivo, tais como escolas, creches e unidades de saúde foram identificadas como “áreas institucionais”.

Observamos que não foi objetivo deste trabalho verificar se as áreas reservadas para uso comum, no projetos dos loteamentos, estavam inseridas em Áreas de Proteção Permanente (“APPs”) do município.

O levantamento de dados foi feito, principalmente, junto a dois departamentos da Prefeitura de Santo André. No Setor de Cadastro Fiscal Imobiliário, que é parte do Departamento de Tributos da Secretaria de Finanças, consultamos os processos que foram protocolados para aprovação dos diversos projetos de parcelamento do solo do município. No arquivo do Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (que pertence à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação), complementamos a base de dados referente às áreas reservadas nos loteamentos e consultamos os usos cadastrados para as áreas públicas.

A *priori*, os dados coletados foram reproduzidos sobre uma base geográfica do município, onde as partes reservadas como “áreas verdes” e “áreas institucionais” foram demarcadas graficamente. A partir daí, fazia-se necessário estabelecer uma interface entre esse levantamento efetuado e as áreas públicas cadastradas atualmente como tal, na prefeitura de Santo André.

Esse fato explica-se pelo seguinte motivo: as áreas originalmente reservadas para uso comum, nos loteamentos, não estão identificadas no banco de dados do município; são áreas dispersas pela malha urbana, sem cadastro específico. Por outro lado, as áreas que já pertencem ao domínio público, estão cadastradas (no banco de dados municipal) conforme sua classificação fiscal. Nesse caso, os usos atuais desses lotes estão identificados.

Com a utilização de um sistema de informações geográficas² foi possível fazer o cruzamento dos dados coletados, sobre as áreas reservadas nos loteamentos, com o cadastro das áreas públicas municipais. O resultado foi, então, mapeado e tabelado. Desse modo, as informações dispersas em várias fontes foram sistematizadas e estão apresentadas neste trabalho em forma de mapas e tabelas elaborados pela autora.

Em um segundo momento, o levantamento de dados foi efetuado junto ao sistema “BDM”, que é a base do banco de dados do município e agrega as informações dos lotes por classificação fiscal. Esse levantamento buscou identificar a origem dos lotes declarados como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) por lei municipal.

Com esse objetivo, consultamos as classificações fiscais indicadas nas leis de nº 8.869/2006 e nº 9.066/2008, que regulamentaram a descrição perimétrica das 165 áreas do município definidas como ZEIS. Por meio dessa consulta, pudemos verificar se os lotes que foram instituídos como Zona Especial de Interesse Social têm origem nas áreas reservadas dos loteamentos.

Essas informações também foram tabeladas, visando a racionalização da informação.

A dissertação está estruturada da seguinte forma: três capítulos que contextualizam a problemática proposta e um capítulo que apresenta a análise das pesquisas efetuadas para o município de Santo André.

O primeiro capítulo relaciona o conceito de espaço público à disponibilização de um espaço para a ação do homem na esfera de vida pública. Observe-se apenas que, ao tratarmos

² Nesse processo, foi utilizado o *software* denominado “Terraview”, de livre acesso a qualquer usuário.

das áreas reservadas nos loteamentos, tratamos de áreas destinadas à propriedade pública e ao uso comum. Entretanto, são áreas que podem ter livre acesso público (áreas livres) ou não (nos casos das áreas institucionais).

O segundo capítulo apresenta o quadro histórico geral da ocupação da terra pública e dos instrumentos de apropriação do território, enfatizando os processos de concessão da terra no período colonial, do parcelamento do solo e da regularização fundiária.

O terceiro capítulo descreve a formação do município de Santo André, inserida nas transformações econômicas ocorridas na segunda metade do século XIX, e o parcelamento do solo no município a partir do início do século XX.

O quarto capítulo apresenta a compilação e a análise das pesquisas efetuadas. Para que a análise fosse viabilizada, agrupamos os dados coletados sobre as áreas reservadas em quatro categorias: a primeira categoria reuniu as áreas que compõem o sistema viário ou que são decorrentes da geometria das vias projetadas nos loteamentos. A segunda categoria agrupou as áreas designadas como “bens de uso comum” mas que, de fato, estavam localizadas em terrenos que denominamos de “sobras” das glebas loteadas. A terceira categoria referiu-se às áreas que foram reservadas em partes das quadras projetadas nos loteamentos e a quarta, àquelas áreas que atingiram uma quadra inteira.

Por fim, foi possível considerar que a ausência de uma gestão adequada sobre as áreas reservadas para uso comum, nos processos de parcelamento do solo do município, contribuiu para que muitas dessas áreas, originalmente destinadas ao domínio público, fossem incorporadas ao uso privado.

CAPÍTULO 1

O ESPAÇO PÚBLICO COMO REFERÊNCIA

A disputa pela propriedade territorial e a possibilidade de lucratividade com o parcelamento da terra privilegiaram a mercantilização de lotes particulares, em detrimento dos espaços de uso público, que desapareceram da paisagem urbana.

Compreender a importância desses espaços no tecido urbano poderá contribuir para que sejam recuperados.

1 - O ESPAÇO PÚBLICO COMO REFERÊNCIA

1.1. O ESPAÇO URBANO

Lefebvre definiu que o tecido urbano tem conceito similar a um ecossistema uma vez que é o resultado da interação dos grupos que atuam em uma ou em várias cidades. Conforme o autor, o tecido urbano é suporte do modo de vida social e cultural e agrega sistemas de objetos e de valores. O sistema de objetos estaria representado pelas redes de infraestrutura, de energia e pelos utensílios e mobiliários urbanos; o sistema de valores, por sua vez, indicaria os costumes e os conflitos do modo de vida urbano (LEFEBVRE, 2001:12).

Agregaremos, à essa definição, o conceito de Nestor Goulart Reis Filho quando este afirma que o tecido urbano é configurado pelas relações entre os espaços de propriedade pública e privada e entre os espaços de uso coletivo e de uso privado (sejam estes últimos de propriedade pública ou privada). É no tecido urbano que se estabelecem as desigualdades sociais e os “fundamentos jurídicos da propriedade privada”, na medida em que se materializam as delimitações e os usos dos espaços pelos vários segmentos sociais, indicando segregações ou privilégios. A espacialização dessas relações dependerá das organizações sociais, econômicas e políticas de cada época, considerando-se que o tecido urbano é o “cenário de afirmação social dos segmentos politicamente relevantes” (REIS FILHO, 2006).

As transformações das cidades estão vinculadas aos poderes políticos e às relações entre os indivíduos e as instituições. Nesse sentido, a cidade se transforma quando as relações entre cidade e campo, entre grupos sociais e propriedade e entre os diferentes modos de produção são modificadas. “A cidade é obra da história, isto é, de pessoas e de grupos bem determinados que realizam essa obra nas condições históricas” (LEFEBVRE, 2001:46-53). Milton Santos também conclui: a organização do espaço acompanha as transformações da estrutura da sociedade e se compõe de “atualidades de hoje e do passado” (SANTOS, 1993:42-53). Da mesma forma, Corrêa define que na cidade capitalista, o espaço urbano retrata a desigualdade e os conflitos sociais e as relações entre as diferentes estruturas sociais; é constituído por diferentes usos da terra e assume formas diversas conforme as ações e as relações entre os vários grupos sociais, é mutável, está em constante processo de reorganização, refletindo ações do presente e as ações do passado que “deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais do presente”. CORRÊA, 2005: 8-11).

Os agentes sociais de transformação do espaço urbano não atuam de forma isolada e, conforme Roberto Lobato Corrêa, podem ser classificados em cinco grupos. O primeiro grupo

especificado pelo autor é o dos proprietários de grandes indústrias e grandes empresas comerciais, que buscaram lotes com fácil acesso (junto a ferrovias, rodovias, portos etc) e de baixo custo para instalação das empresas. Hoje, muitas dessas áreas industriais estão inseridas em glebas urbanas valorizadas pelo uso do solo do entorno e, embora a especulação fundiária não interesse diretamente a esse grupo, a transferência de indústrias para lotes de menor valor e o parcelamento das áreas em que estavam localizadas as empresas que foram desativadas acabaram por gerar renda vinda da terra a esses proprietários, a quem o autor denomina “proprietários dos meios de produção” (CORRÊA, 2005:12).

O segundo grupo citado por Corrêa refere-se aos proprietários de terras, que concentram seus interesses na expansão do perímetro urbano (“a terra urbana é mais valorizada que a rural”) e interferem, até mesmo, na gestão municipal buscando adequar a legislação de uso e ocupação do solo às operações imobiliárias. Essa categoria, denominada pelo autor de “proprietários fundiários” atua de formas distintas conforme a localização das glebas de sua propriedade: em terras “bem localizadas”, pressionam os órgãos públicos, ou obtêm créditos bancários para implantação de infraestrutura urbana nas glebas que serão, depois de “enobrecidas”, loteadas e vendidas a compradores com alta renda. Em terras “mal localizadas”, em periferias distantes e sem atrativos, as glebas são simplesmente loteadas e vendidas para a implantação de moradias populares ou conjuntos habitacionais que, muitas vezes, são executados pela administração pública estadual ou municipal. Quando os serviços básicos de infraestrutura são concluídos, a terra já parcelada é novamente valorizada. Em alguns casos, os “proprietários fundiários” não vendem todos os lotes, mas reservam para si aqueles mais próximos das áreas já urbanizadas; com a implantação da infraestrutura urbana para atendimento da gleba loteada, os terrenos reservados serão bastante valorizados (CORRÊA, 2005:16).

O terceiro grupo que atua na transformação do espaço urbano é, conforme o autor, o grupo dos “promotores imobiliários”. São estes os responsáveis pela viabilização de incorporações, de financiamentos, pelos estudos de viabilidade técnica e legal dos empreendimentos, pela execução das obras e pela comercialização das unidades (“transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros”). Nesse grupo, enquadram-se os proprietários de terras que incorporam e constroem seus próprios empreendimentos: pequenos construtores, empresas especializadas em vendas e incorporações, bancos, empresas de outras áreas e órgãos públicos que também atuam na promoção imobiliária (CORRÊA, 2005:19).

O Estado (nos níveis federal, estadual ou municipal) é outro agente a atuar na organização da cidade. Na esfera municipal, a administração pública atende de modo mais evidente aos interesses dos grupos dominantes locais. Ao elaborar legislação específica, a gestão pública define as normas para o uso e a ocupação do solo e, ao implantar equipamentos públicos e serviços de infraestrutura, estimula alterações na ocupação fundiária do entorno. Além desses instrumentos de regulação do uso do solo, a ação do Estado na estruturação do tecido urbano pode ocorrer por desapropriações, pelo direito de preempção³, pela regulamentação de impostos e pela definição da dimensão dos lotes e das áreas a serem reservadas ou doadas em casos de parcelamento do solo. O Estado também age no espaço urbano quando dispõe da reserva de terras públicas para promoção de habitação de interesse social ou quando permuta áreas públicas com outros “agentes sociais” (CORRÊA, 2005:24).

O quinto agente social, citado por Corrêa, a modificar a estrutura da cidade, é a parcela da população que tem subempregos e não possui renda para comprar imóvel ou para pagar aluguel: são os “grupos sociais excluídos”. Esses grupos ocupam cortiços próximos ao centro ou moram em núcleos habitacionais precários localizados na periferia, em áreas que foram objeto de loteamentos regulares ou não.

O autor esclarece que é na ocupação dos terrenos públicos ou privados, isto é, na “produção da favela” que uma parcela da população à margem das atividades urbanas modela o espaço, na medida em que se apropria de áreas descartadas pelos outros “agentes sociais”, como terrenos com altas declividades ou sujeitos a inundações. Ocorre que com a consolidação das favelas e a urbanização desses núcleos habitacionais pelo Estado, a consequente valorização imobiliária desses imóveis (ainda que precariamente construídos) acaba por “expulsar alguns de seus moradores e atrair outros” (CORRÊA, 2005:29).

Flávio Villaça, em análise sobre o espaço intra-urbano⁴, avalia que este é estruturado principalmente pelo deslocamento do homem (quer seja entre sua residência e o local de trabalho, quer seja entre sua residência e os centros de compras ou espaços de lazer e de estudos que frequenta). Cita o autor que as áreas comerciais e de serviços geram os maiores deslocamentos, porque agregam os deslocamentos dos consumidores aos daqueles que “ali trabalham”.

Exatamente daí vem, por exemplo, o enorme poder estruturador intra-urbano das áreas comerciais e de serviços, a começar pelo próprio centro urbano [...] A estruturação do espaço intra-urbano é dominada pelo deslocamento do ser

³ Nesse caso, o Estado tem o direito de preferência na compra da área.

⁴ O autor utiliza o conceito de espaço “intra-urbano” em oposição ao de espaço urbano regional.

humano, enquanto portador da mercadoria força de trabalho ou enquanto consumidor. (VILLAÇA, 2001: 20-21)

1.2. O ESPAÇO PÚBLICO

A Carta de Atenas estabeleceu, como premissa, as atividades básicas a serem executadas pelos indivíduos nos espaços de vida urbana e as agrupou em quatro tipos: morar, trabalhar, circular e lazer. O documento publicado em 1941 concluiu também sobre a urgência no ordenamento da ocupação do solo nas cidades, de modo a atender tanto às necessidades vitais do indivíduo quanto às necessidades coletivas; “o interesse privado será subordinado ao interesse público”. Nestor Goulart Reis Filho afirma que no modelo da Carta de Atenas, “o solo urbano deveria ser deixado livre para uso de todos os cidadãos, tornando-se coletivo no sentido de espaço público” (REIS FILHO, 2006:158).

Em 1951, dez anos depois da publicação da Carta de Atenas, o arquiteto catalão José Luís Sert propôs o tema “Coração das Cidades” (“*The Heart of the City*”) como eixo central dos debates do VIII Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM). Com isso, buscava a reflexão sobre os espaços comuns nos núcleos centrais urbanos. Sert propôs que as áreas centrais fossem reservadas ao uso dos pedestres como forma de reorganização da vida “social e cívica” das cidades; propôs ainda que os espaços de uso comum (parques, praças e estações de trens, por exemplo) fossem remanejados para locais que possibilitassem aos cidadãos que se reunissem e se manifestassem de forma espontânea, “tanto no dia-a-dia quanto nas ocasiões especiais”. O espaço público foi tratado como instrumento urbanístico de humanização das cidades quando Sert propôs que os núcleos centrais tivessem papel semelhante ao da *ágora* da cidade grega. Assim os espaços comuns urbanos possibilitariam que os cidadãos estabelecessem relações entre si ou entre eles e a comunidade (ABRAHÃO, 2008: 81-85).

Ao morar na cidade o homem vive de forma coletiva e participa da vida pública. Isto significa que sua vida cotidiana tem dimensão pública. Conforme Raquel Rolnik, ainda que o indivíduo esteja submetido a um conjunto de “regras e regulamentos” estabelecidos pela autoridade que atua na gestão político-administrativa da vida pública coletiva, a apropriação do espaço urbano pelo homem tem dimensão política. A autora também cita a *polis*, a cidade-Estado grega como exemplo da “prática política” dos cidadãos na vida urbana.

Do ponto de vista territorial uma *polis* se divide em duas partes: a *acrópole*, colina fortificada e centro religioso, e a cidade baixa, que se desenvolve em torno da *ágora*, grande local aberto de reunião. No entanto, se perguntássemos a um grego da época clássica o que era *polis*, provavelmente

esta não seria sua definição: para ele a *polis* não designava um lugar geográfico, mas uma prática política exercida pela comunidade de seus cidadãos.

Da mesma forma se referiam os romanos à *civitas*, a cidade no sentido da participação dos cidadãos na vida pública. (ROLNIK, 2004:22)

Nas cidades-estado gregas, com surgimento da esfera de vida pública, os limites das propriedades privadas foram preservados visto que o homem deveria se “dono de sua casa” para poder “participar dos negócios do mundo”. As atividades relacionadas à organização do comércio e às reuniões políticas ocupavam, por sua vez, espaços de uso coletivo - como por exemplo as praças destinadas a essas finalidades (ARENDT, 2001:38); (REIS FILHO, 2006:62).

Sérgio Luís Abrahão cita os estudos organizados, em 1942, pelo historiador Siegfried Giedion em que buscava avaliar a proporção entre os espaços livres de uso público e os espaços ocupados por habitações em várias cidades dos séculos IV e V a.C., nas quais os locais abertos para reunião dos cidadãos determinavam a estruturação do solo urbano. Ao comparar os planos urbanísticos das cidades Tel-el-Amarna (egípcia) e Hippodamus (grega), o historiador concluiu que o sistema reticulado da cidade egípcia tinha como foco o palácio do rei enquanto que o plano urbanístico da cidade grega estava estruturado a partir da localização da *ágora*, isto é, a partir de um espaço aberto de uso público (ABRAHÃO, 2008: 87).

Em comparação similar, a filósofa alemã Hannah Arendt definiu que a concepção de espaço público estava associada à vida pública e fez também referência ao modelo de vida pública da cidade-Estado grega e da cidade da república romana. Para Arendt, a vida pública na *polis* grega constituía-se pelo discurso e pela ação e era configurada pela reunião de cidadãos livres, por isso o espaço público tinha caráter essencialmente político. O termo público está vinculado a dois conceitos: uma ação é pública quando pode ser percebida por todos os indivíduos e um espaço é público na medida em que é comum a todos e possibilita que se estabeleça uma relação entre os homens. “A esfera pública, enquanto mundo comum, reúne-nos na companhia uns dos outros e contudo evita que colidamos uns com os outros, por assim dizer” (ARENDT, 2001:63). “Em Arendt não podia, portanto, haver humanidade onde não havia espaço cívico, tornando-se mais imperioso encontrar um sucedâneo moderno que restaurasse a cidade antiga: corpo político e forma urbana” (ABRAHÃO, 2008:25).

Se o mundo em que vivemos resulta das ações dos homens, das “coisas feitas pelos homens”, então as atividades humanas estão vinculadas ao fato de que o homem vive na companhia de outros homens e o cidadão tem vida privada e vida em comum. O mundo

comum é o lugar ocupado por todos os indivíduos onde cada um manifesta de forma distinta suas posições e projeta suas perspectivas. O tênue limite entre as ações do homem nas esferas de vida privada e pública oscila na medida em que as atividades individuais, que correspondem à manutenção da própria vida e da família, também pertencem ao mundo comum, ao mundo público (ARENDT, 2001: 31-37).

Ser visto e ouvido por outros é importante pelo fato de que todos vêem e ouvem de ângulos diferentes. [...] Somente quando as coisas podem ser vistas por muitas pessoas, numa variedade de aspectos, sem mudar de identidade, de sorte que os que estão à sua volta sabem que vêem o mesmo na mais completa diversidade, pode a realidade do mundo manifestar-se de maneira real e fidedigna. (ARENDT, 2001:67)

No mundo moderno, os interesses privados afetam a vida na *polis* e adquirem importância pública, o que significa que temas da vida privada estão vinculados à esfera da ‘sociedade’. Na cidade medieval, o conceito de “bem comum” não estava diretamente relacionado à esfera política mas indicava, sobretudo, que os indivíduos tinham interesses materiais e espirituais em comum e poderiam conservar sua vida privada desde que os interesses do grupo fossem preservados (ARENDT, 2001:44).

Eugenio Queiroga considera que o conceito estabelecido por Hannah Arendt para a expressão “esfera de vida pública” é muitas vezes utilizado por planejadores e urbanistas com pouco rigor teórico quando é vinculado ao conjunto de ações que se manifestam nos espaços de propriedade pública, principalmente nas praças, nos parques e nos logradouros - que são áreas definidas como “bens de uso comum do povo”. O autor esclarece que as ações da esfera pública concebidas por Arendt podem ocorrer também em propriedades privadas. (QUEIROGA et al, 2009:87-90).

Queiroga discute ainda o conceito apresentado por Jürgen Habermas para espaço público, que ora equivale ao espaço de visibilidade pública, ora ao de debate político. Nesse sentido, Habermas equipara o conceito de espaço público ao de esfera pública geral, uma vez que corresponderia ao espaço de “visibilidade pública”. De outro lado, o conceito de esfera pública política estaria associado a uma ação política, isto é, com caráter político (QUEIROGA, 2009:90).

O autor cita também que, em alguns momentos, o espaço de propriedade pública pode ter apropriação privada, mas não seria viável que fosse declarado ora de domínio público ora de domínio privado. “Importa denominar todos os bens de uso comum do povo de espaços públicos, ainda que possam ser indevidamente apropriados de forma restrita por este ou aquele grupo social” (QUEIROGA, 2009:92).

Manuel de Solà-Morales também discute o espaço público (aqui, o espaço de propriedade pública). Para o autor, sua importância está em dar “caráter urbano, público, aos edifícios e lugares que sem isso seriam somente privados. Esta é a função dos espaços públicos - urbanizar o privado, quer dizer, convertê-lo em parte do público” (SOLÀ-MORALES, 2001:103).

CAPÍTULO 2

OS INSTRUMENTOS DE APROPRIAÇÃO DO TERRITÓRIO

O processo de concessão da terra pública está vinculado ao período colonial, quando as sesmarias privilegiavam os interesses de grupos ligados ao poder econômico.

Na República, o parcelamento do solo urbano atenderá aos mesmos grupos.

2 OS INSTRUMENTOS DE APROPRIAÇÃO DO TERRITÓRIO

2.1 OCUPAÇÃO E CONCESSÃO DA TERRA PÚBLICA

No período colonial, muitas terras foram simplesmente ocupadas, sem qualquer título, com a posse adquirida, às vezes, por meio da força. Por outro lado, os documentos de propriedade (quando existiam) atribuíam descrições imprecisas às glebas de terras baseando-se em marcos frágeis como rios, árvores e cercas. Como consequência, a identificação das áreas de domínio público e privado sempre foi precária. As terras brasileiras eram patrimônio da Coroa portuguesa e estavam consignadas à Ordem de Cristo. Somente vinte por cento das terras “constituíam doação efetiva ao donatário” (BATTAGLIA, 1995: 89). Isto significa que, embora a concessão da terra não fosse onerosa e tivesse finalidade colonizadora, a posse estava vinculada à produtividade e submetida ao pagamento de dízimo à Ordem (ROLNIK, 2003: 21).

A legislação portuguesa previa que a concessão de posse deveria ser feita a beneficiários com capacidade para providenciar mão de obra para a exploração do cultivo da terra em larga escala; no entanto, a concessão das sesmarias esteve ligada a interesses pessoais e relações de poder e muitas glebas de terra foram concedidas a grupos ligados à Coroa portuguesa por interesses mercantis: os “homens de confiança”. Luisa Battaglia cita que a posse de terras mais produtivas do Nordeste foi concedida aos integrantes da “alta nobreza” em oposição às terras do Sul, concedidas a “beneficiários mais modestos” (BATTAGLIA, 1995:93). A sesmaria era “o latifúndio, inacessível ao lavrador sem recursos” (LIMA, 2002:51). Aos pequenos colonos, pouco influentes e sem recursos financeiros, restava a ocupação de porções de terras de difícil acesso ou, como alternativa, frações de terra de alguma sesmaria. Neste caso, utilizavam o local para moradia e cultivo de agricultura de subsistência, tinham a anuência do sesmeiro e ficavam condicionados a um pagamento em espécie ou em serviços (faziam, por exemplo, a defesa dos limites da propriedade).

Alguns autores argumentam que a posse, “pura e simples”, era a forma de ocupação territorial mais comum, principalmente “onde pessoas com grandes capitais não se impuseram de maneira dominante. Durante toda a sua história, o Brasil registrou um alto grau de movimentação de seus habitantes” (FRAGOSO e outros, 1998:63).

A posse da terra foi concedida também às ordens religiosas: jesuítas, franciscanos, carmelitas e beneditinos receberiam várias glebas.

No início do século XIX, com a vinda da família real ao Rio de Janeiro, a Coroa passaria a emitir concessões de terra aos que demonstrassem “lealdade” ao rei.

2.2 O RECONHECIMENTO DA TERRA PÚBLICA COMO PROPRIEDADE PRIVADA

Após a Independência, a concessão da posse de terras por meio de sesmarias foi abolida. A partir daí, sem qualquer controle na emissão de documentos, muitas terras seriam ocupadas com a simples tomada da posse, sem qualquer título, às vezes por meio da força, prevalecendo ainda os interesses dos grandes proprietários. Nesse período, a hegemonia dos senhores de terras foi consolidada e grupos ligados à produção agrária, fazendeiros e comerciantes, disputariam títulos de nobreza, vagas no senado e nas Câmaras Municipais. Os altos postos do governo seriam ocupados por um pequeno grupo de elite; presidentes de Províncias e ministros de Estado estariam assim vinculados à economia de exportação e interessados na manutenção das estruturas de produção baseadas no sistema de trabalho escravo e na grande propriedade. (COSTA, 1998: 11-60; BATTAGLIA, 1995:108).

Em 1824, a Constituição do Império estabeleceu maior autonomia às Câmaras Municipais definindo que ali estaria centralizada a competência do governo econômico. No entanto, as resoluções das Câmaras Municipais ficaram subordinadas à aprovação das Assembléias Provinciais, de maneira que o cenário político em que ocorriam as “principais negociações e definições em relação à ordem urbanística” não foi interrompido (ROLNIK, 2003:18). O texto constituinte de 1824 não fez menção a qualquer alteração na organização territorial; com isso, as relações vigentes de poder e de organização da produção foram mantidas apesar da “nova situação institucional” (BATTAGLIA, 1995:109). Os grupos empenhados em conquistar autonomia comercial desejavam manter a propriedade em latifúndios e os direitos sobre os escravos. Ainda que em posições políticas antagônicas, liberais e conservadores concordavam sobre a manutenção da estrutura vigente na economia agrária e sobre a manutenção da escravidão (COSTA, 1998:13). Dessa forma, a escravidão foi abolida de forma gradual, de modo que os fazendeiros pudessem solucionar a substituição do trabalho escravo para “as condições do trabalho livre”. A essa altura, a mão de obra escrava concentrava-se na lavoura cafeeira. Por isso a “estratégia gradualista” de abolição seria apoiada pelos representantes da lavoura cafeeira que temiam que a “abolição total, sem indenização, viesse a ocorrer, apesar de sua oposição” (SILVA, 1996: 213-214).

Desde meados do século XIX, a produção de açúcar enfrentava a concorrência da produção europeia de beterraba. Houve queda no preço na exportação do produto e declínio no

cultivo da cana. Com a queda nas produções de açúcar e algodão, os escravos de outras regiões acabaram sendo vendidos aos proprietários das terras do centro-sul, ligados à produção do café. A cafeicultura assumiria a hegemonia da produção para exportação e propiciaria o deslocamento geográfico da riqueza colonial; o poder econômico (e político) passaria a ser exercido pelos fazendeiros paulistas. “O café passou a ser o produto das grandes fazendas doadas em sesmarias, enquanto a corte portuguesa residia no Rio de Janeiro. Na verdade, o café foi a salvação da aristocracia colonial” (DEAN, 1996:195).

Sérgio Silva destaca dois confrontos entre a expansão cafeeira e a propriedade fundiária. O primeiro, ocorria quando a expansão das áreas de plantio atingia terras cuja posse estava legitimada. Nesses casos, havia apenas duas opções: “integrar-se na expansão cafeeira ou vender suas terras”. O segundo confronto acontecia quando o café atingia terras nas quais os ocupantes não tinham qualquer título de posse. Nesta hipótese, o autor cita que estes eram “simplesmente” expulsos e as terras eram apropriadas pelos “homens do café” (SILVA, 1976:70).

Com o crescimento do mercado internacional para o café e diante da proibição do tráfico de escravos, os fazendeiros procuraram resolver a questão da mão de obra com a imigração. A princípio, a política imigratória buscou meeiros, agricultores e pequenos proprietários na Itália, privilegiando a vinda de mão-de-obra para as fazendas de café. Se a população de escravos libertos não representava “ameaça” para a organização fundiária vigente, o acesso à compra (e cultivo) da própria terra deveria ser “dificultado” a essa grande massa de imigrantes que chegaria ao Brasil. Para isso, os grupos dominantes buscaram “impedir o acesso fácil à terra” de modo a “forçar os imigrantes ao trabalho nas fazendas” (COSTA, 1998: 16).

A súbita valorização do café, a adaptação ao clima, projetou levas humanas a penetrar nos latifúndios quase inexplorados. Os “intrusos”, até então pouco molestados, são repudiados pelos velhos proprietários, que lançam mão de todos os recursos administrativos e judiciais para defenderem sua propriedade. Dessa luta, a vitória coube aos senhores das sesmarias, definindo a cultura do café como empresa de grande propriedade, que a escravidão acentuou, impedindo a cultura pessoal do pequeno proprietário, por suas mãos (FAORO, 1989:409).

Em 1850, a lei de nº 601, que ficou conhecida como Lei de Terras, reconheceria as posses de terras (anteriores a essa data) oriundas de sesmarias ou de posses “mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante” (artigos 4º e 5º da lei).

A Lei de Terras criou o conceito jurídico de propriedade, uma vez que previu a separação entre terras de domínio público e de domínio particular (LIMA, 2002:70-71). Mas,

sobretudo, transferiu o “indicativo de poder e riqueza” dos grupos dominantes: “sua hegemonia não era mais medida pelo número de escravos, mas pela terra que possuía, agora convertida em mercadoria” (WHITAKER FERREIRA, 2005:3).

Conforme Ruy Cirne Lima, é nítida a influência do sistema territorial norte americano na lei de 1850. O sistema de colonização de Wakefield propunha principalmente que as terras fossem vendidas a preço elevado, de forma a impedir que a mão de obra importada para a colônia viesse a se tornar proprietária “demasiado cedo” e obrigando o colono livre a um período mínimo de serviço nos estabelecimentos agrícolas entre dois a três anos (LIMA, 2002:70-85).

Quatro anos depois da promulgação da Lei de Terras, o decreto imperial de nº 1.318 regulamentou sua execução e estabeleceu que as concessões e posses de terras deveriam ser registradas nos livros das respectivas freguesias (registro que ficou conhecido como o Registro do Vigário)⁵. As terras que não fossem registradas voltariam a incorporar-se ao patrimônio público como terras devolutas, isto é, como terras públicas.

No entanto, as terras inseridas no “termo” das cidades, mas localizadas fora da área “urbana”⁶, não ficaram subordinadas a esse registro. Eram áreas destinadas ao uso comum, denominadas de “rossio” e que correspondiam à envoltória do perímetro urbano. A ausência de registro para essas glebas contribuiu para a apropriação privada de terras que pertenciam ao patrimônio público e estavam sob a administração da Câmara Municipal (GLEZER, 2007:65; 1994:25)

Originalmente, o “rossio” era um campo comum para o gado e para recolhimento de lenha, um “campo comunal”, um “bem comum” (GLEZER, 1994:24). Nas palavras de Murillo Marx:

Esta área servia a distintos propósitos, que poderiam resumir-se em sua utilização por parte de todos os moradores para pasto de animais, para coleta de madeira ou de lenha, para algum plantio, bem como constituía uma reserva para a expansão da vila, seja prevendo novas cessões de terra, seja a abertura dos correspondentes caminhos e estradas, rua ou praças (MARX, 1991: 68).

⁵ “O registro paroquial não operava a transferência da propriedade, nem era forma aquisitiva de propriedade imóvel, por ter objetivo estatístico, procurando fazer tão somente um levantamento dos possuidores de terras, qualquer que fosse o título de sua propriedade, obrigando-os a fazer dentro do prazo marcado. Esse registro não conferia publicidade, e, com isso, os requerentes podiam sofrer reivindicações” (DINIZ, 1992:16).

⁶ Área definida pelo perímetro de cobrança do tributo denominado “Décima Urbana”. Esse tributo incidia sobre os prédios existentes e, conforme Raquel Glezer, foi criado em 1808, pelo príncipe regente D. João, para “financiar as despesas públicas” (GLEZER, 1994:26; 2007:72).

Com a valorização da terra ao redor da área urbana, a noção de “bem de comum” ficaria subordinada à destinação de terras públicas a interesses privados. Janice Theodoro da Silva cita trecho de ata da Câmara Municipal de São Paulo, em que esta solicita autorização à Assembléia Provincial para aforar os terrenos devolutos do “rossio” da cidade e das freguesias para “facilitar por este meio a edificação de chácaras” (SILVA, 1984:139).

De qualquer modo, a aplicação do decreto nº 1.318, quanto à exigência do registro das terras, não foi efetiva e privilegiou o interesse dos grandes proprietários. Muitas vezes os pequenos posseiros não conseguiriam registrar seus títulos devido ao alto custo do registro ou porque pleiteavam as mesmas áreas que proprietários mais influentes “que desejavam enormes faixas de terras públicas e com os quais não tinham condições de competir” (DEAN, 1996:216). Luisa Battaglia afirma que a obrigatoriedade do registro da terra para ter a posse reconhecida “exigia um nível de conhecimento e de articulação social geralmente muito acima das possibilidades dos caboclos, plantadores de roças” (BATTAGLIA, 1995:115).

Ao longo dos séculos, as terras públicas do Brasil foram apropriadas pelos mais poderosos, concedidas como privilégios até 1850 e depois por processos ilegais, com frequência pela violência, inclusive na periferia das cidades. As terras dos poderosos (e no século XX as das classes médias) foram sendo legalizadas e registradas em cartórios. As dos pobres nunca são registradas nem registráveis. (REIS, 2006:127)

Ainda que o decreto nº 1.318 tenha proposto um fim na desordem que representavam os livres apossamentos da terra e o registro fosse obrigatório para o reconhecimento da propriedade, não foi implantado nenhum sistema oficial de cadastro, uma vez que o registro paroquial não tinha função cadastral e não havia emissão de títulos de propriedade. Nesse sentido, a promulgação da lei de nº 601 não evitaria a grilagem de terras. A figura do grileiro surgiria na segunda metade do século XIX, falsificando títulos de propriedade, adulterando livros cartoriais e simulando transações no intuito de revender as terras (SILVA; SECRETO, 1999:125).

Outro motivo acrescentava urgência na definição precisa entre os limites da propriedade privada e da propriedade pública. Se a propriedade fundiária era, agora, parte da composição da riqueza, a ela deveria ser atribuído um valor, de forma que pudesse servir de garantia na hipoteca para a contratação de empréstimos bancários para a expansão das áreas cultivadas. “O contexto de substituição do trabalho escravo pelo trabalho livre demandava, entre outras coisas, a criação de uma nova garantia para o crédito hipotecário” (BRITO, 2006: 64).

2.3. A PROPRIEDADE FUNDIÁRIA NA REPÚBLICA

Com a proclamação da República e o interesse crescente na comercialização de terras públicas e privadas, o Governo Provisório instituiu um sistema de registro da propriedade denominado “Registro Torrens”. O projeto foi apresentado por Rui Barbosa que fez adaptações em relação ao sistema que teve origem e aplicação efetiva na Austrália, na segunda década do século XIX. Naquele país, formou a base dos registros fundiários. No Brasil, sua utilização era permitida para qualquer transação imobiliária mas foi obrigatória para alienações de terras públicas, sob pena de anulação da venda. De acordo com o decreto de nº 451B, de 31 de maio de 1890 - que instituiu o Registro Torrens - na hipótese de cancelamento da alienação de terras devolutas, o governo restituiria o valor recebido pelas terras com dedução de vinte e cinco por cento. A aplicação desse sistema de registro foi diluída com a promulgação da Constituição de 1891 uma vez que o texto da Constituição deu autonomia aos Estados para a organização de seu governo e administração e, para eles, transferiu a posse das terras que pertenciam ao governo central. Assim, a venda das terras devolutas (terras públicas) dos Estados não seria regida pelas leis da União, mas pelas leis que os mesmos decidissem adotar (BATTAGLIA, 1995:120-266; DEAN, 1996:229; LIMA, 2002:80). De modo curioso, muitas disputas por terras terminariam em casamentos arranjados ou apadrinhamentos por batismos, uma vez que os títulos de nobreza foram substituídos por patentes da guarda nacional (DEAN, 1996:229).

A Constituição de 1891 atribuiu também aos Estados a competência para a tributação imobiliária. Luisa Battaglia afirma que a definição dessa nova estrutura tributária deveu-se à valorização da terra urbana, ao fim da prática de concessões de terras e à reorganização da economia em “moldes inteiramente capitalistas”. Por outro lado, com a administração das terras devolutas pelos Estados, o controle na ocupação da terra pública ficou subordinado aos interesses dos grupos que detinham o poder regional. O texto constituinte de 1891 estabeleceu a reorganização política mas a reestruturação jurídica só foi modificada pela promulgação do primeiro Código Civil brasileiro, em 1916 (BATTAGLIA, 1995:128-129).

Os primeiros anos da República foram caracterizados por hostilidades entre políticos civis e os principais líderes militares que disputavam a sucessão presidencial. Nesse cenário, atuavam também as oligarquias paulistas e mineiras e alguns grupos sociais que começavam a ter maior participação política e estavam representados por industriais, pelo proletariado urbano e pelos pequenos e médios comerciantes. Com a intensificação do processo de

urbanização, nas duas primeiras décadas do século XX, a “população urbana passa a pesar na balança política” (COSTA, 1998:404-426).

O Código Civil de 1916 (lei nº 3071, de 1º de janeiro de 1916) foi promulgado nesse contexto de instabilidade política, de industrialização e urbanização e de início da decadência dos grupos vinculados à terra. O texto do Código Civil fez distinção entre bens públicos dos bens particulares: “são públicos os bens do domínio nacional pertencentes à União, aos Estados, ou aos Municípios. Todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem”. Os bens públicos foram classificados da seguinte forma: aqueles de uso comum do povo, como os mares, rios, estradas, ruas e praças; os de uso especial, como os edifícios ou terrenos utilizados para os serviços federais, estaduais ou municipais; e os dominicais, isto é, os bens que constituem o patrimônio da União, dos Estados ou dos Municípios (artigos 65º e 66º da lei nº 3071). O Código Civil estabeleceu ainda que o uso comum dos bens públicos poderia ser gratuito ou não, conforme determinação de legislação específica.

Nesse cenário de definição das propriedades pública e privada, e do discurso sanitaria do final do século XIX e início do século XX, o papel representado pelos espaços de uso comum seria modificado:

Na virada do século, o espaço público foi redefinido. Iluminado pela recém instalada iluminação urbana a gás, redesenhado pela regularidade das fachadas e transformado em espaço de circulação exclusiva (sem a indesejável presença dos chamados profissionais das ruas), o espaço público foi redimensionado pela sociedade do café (ROLNIK, 2003: 34).

As grandes fortunas da República (originadas nos grupos ligados ao comércio) iriam vincular-se a empreendedores privados e, com a concessão do Estado, investiriam em serviços de infra-estrutura, serviços de transporte coletivo e compra de terras fora do núcleo urbano. As terras adquiridas seriam valorizadas com a implantação das redes de infra-estrutura e depois parceladas, com ampla margem de lucro na venda dos lotes. Muitos desses loteamentos surgiram a partir de chácaras pertencentes aos herdeiros dos primeiros proprietários.

2.4 O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

O incremento da atividade industrial e da demanda gerada pelo aumento da população incentivou, ainda mais, a mercantilização da terra e a especulação imobiliária. No início do século XX, as companhias loteadoras aumentaram seus lucros com a implantação de vários loteamentos.

No período do primeiro governo de Getúlio Vargas, os decretos nº 58 (de 1937) e nº 3.079 (de 1938) dispuseram sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Trataram, “pela primeira vez”, do parcelamento do solo urbano, embora sem aplicação efetiva, uma vez que determinavam que os proprietários que pretendiam dividir, em lotes, terras urbanas ou rurais deveriam apresentar extensa relação de documentos, inclusive “relação cronológica dos títulos de domínio, desde 20 anos” (artigo 1º do decreto nº 3.079). Esses decretos dispuseram ainda sobre a forma e prazo de registro dos loteamentos mas não fizeram menção a qualquer tipo de reserva de áreas para uso público. Apesar disso, Luisa Battaglia cita que o decreto de nº 58: “serviu como norteador para a legislação de muitos municípios” (BATTAGLIA, 1995:138).

A autora cita também que entre os anos de 1950 e 1960 não houve “alteração significativa em relação à propriedade fundiária” (BATTAGLIA, 1995:146).

Nos projetos de loteamento aprovados durante mais de meio século, não havia diretrizes estabelecidas para reserva de áreas de uso público. O agente loteador buscava a máxima lucratividade na venda dos lotes, parcelando praticamente toda a área da gleba.

Em 1967, o decreto-lei de nº 271 estabeleceria regramentos para os loteamentos urbanos e equipararia o agente loteador ao incorporador mencionado na lei federal de nº 4.591 de 1964⁷. A partir daí, os municípios aprovariam os projetos dos loteamentos de acordo com as diretrizes a serem emitidas pelo Banco Nacional de Habitação (criado pela lei nº 4.380, em 1964).

Art 2º Obedecidas as normas gerais de diretrizes, apresentação de projeto, especificações técnicas e dimensionais e aprovação a serem baixadas pelo Banco Nacional de Habitação dentro do prazo de 90 (noventa) dias, os Municípios poderão, quanto aos loteamentos:

I - obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento local adequado;

II - recusar a sua aprovação ainda que seja apenas para evitar excessivo número de lotes com o consequente aumento de investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços.

Art 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.

O decreto-lei de nº 271 tratou, também, de áreas de uso comum, estabelecendo que as vias, as praças e as áreas destinadas à implantação de edifícios públicos e equipamentos

⁷ A lei nº 4.591 dispunha sobre os condomínios em edificações e sobre as obrigações do agente incorporador como, por exemplo, o registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis.

urbanos passariam a integrar o domínio público do município a partir data do registro do loteamento.

Em 1.979, a lei nº 6.766 regulamentou o parcelamento do solo urbano.

Os loteamentos aprovados após a vigência da lei 6.766/79 deveriam prever requisitos urbanísticos mínimos, até então não exigidos para o parcelamento do solo urbano. A publicação inicial da lei estabeleceu que os loteamentos atenderiam aos seguintes critérios: as áreas destinadas à implantação do sistema viário deveriam somar, no mínimo, vinte por cento da área total da gleba a ser parcelada; dez por cento da área total deveria ser reservada como “área verde” e cinco por cento reservada para implantação de equipamento institucional. As publicações das leis nº 9.785/1999 e nº 10.932/2004, que alteraram a lei 6.766/79, estabeleceram, para os requisitos citados, outro critério: “as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem”.

A publicação da lei 6.766/79 ratificou o disposto no decreto-lei de 1967, estabelecendo também que as áreas indicadas em projeto como reservadas às vias, às praças, aos espaços livres e aos equipamentos públicos passariam a integrar o domínio do município a partir da data de registro do loteamento, no Cartório de Registro de Imóveis.

A inscrição de um loteamento no registro de imóveis somente poderia ser cancelada em três situações específicas: por decisão judicial, por solicitação do loteador ou por solicitação, em conjunto, do loteador e de todos os compradores dos lotes. Nas duas últimas situações, seria necessária a anuência da prefeitura. No caso do agente loteador pedir o cancelamento do registro, nenhum lote poderia ter sido vendido.

Isso significaria que, a partir do registro do projeto de parcelamento do solo, as áreas demarcadas como espaços de uso comum, não poderiam ter sua destinação alterada pelo agente loteador. Ocorre que muitas vezes os loteamentos eram aprovados nas prefeituras mas não eram registrados no Cartório de Registro de Imóveis. Nesses casos, surgiriam conflitos quanto à titularidade das áreas reservadas a uso público.

A partir de junho de 2010, uma modificação no texto da lei nº 6.766⁸, determinou que os próprios municípios poderiam requerer o registro das áreas destinadas a uso comum. Dessa

⁸ Essa alteração foi introduzida pela medida provisória de nº 514, que deu origem à lei federal de nº 12.424, publicada em 2011.

forma, se o loteador não providenciasse o registro do plano de parcelamento, o município poderia requerer a transferência das áreas verdes e institucionais para o domínio público. Para tanto, o agente público deve apresentar, no Cartório de Registro de Imóveis, a planta do loteamento aprovado e uma declaração de que o parcelamento foi implantado.

Pouco mais de um ano depois, em outubro de 2011, a medida provisória de nº 547 também alterou o texto original da lei nº 6.766. Conforme o disposto pela medida provisória, o “governo federal instituirá cadastro nacional de municípios com áreas propícias à ocorrência de escorregamentos de grande impacto”. Os municípios que estiverem incluídos nesse cadastro deverão elaborar carta geotécnica de aptidão à urbanização e a aprovação de novos projetos de parcelamento do solo ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização prevista. O texto da medida provisória nº 547 não especifica, entretanto, como serão definidos os requisitos indicados pela carta geotécnica exigida.

Outra alteração introduzida por essa medida provisória, condicionou a aprovação dos projetos de parcelamento do solo urbano, em áreas de expansão urbana, a um Plano de Expansão Urbana, que deverá ser elaborado pelos municípios.

2.5 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A lei federal de nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, denominada de Estatuto da Terra (que regulamentou questões relativas aos imóveis rurais, à reforma agrária e à política agrícola) dispôs sobre a “função social” da propriedade, quando sancionou que:

A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam.

(parágrafo 1º, artigo 2º da lei 4.504/64)

Vinte e quatro anos depois, em 1988, a Constituição brasileira estabeleceu que competia ao município o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, de forma a se promover o “adequado” ordenamento do território (artigo 30º da Constituição federal).

O artigo 182 da Constituição de 1988 instituiu o plano diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do município e estabeleceu que a

propriedade urbana deveria cumprir uma “função social” ao atender às diretrizes de expansão e ordenamento da cidade expressas pelo plano diretor.

Conforme Luisa Battaglia, a “*Constituição de '88*” não resolveu a questão do conflito entre planejamento e propriedade privada. A autora cita a “indefinição e impossibilidade de aplicação” das “sanções” estipuladas, pelo artigo 182, para os proprietários das terras não utilizadas ou subutilizadas. “A ênfase dada ao planejamento na *Constituição de '88*, longe de definir uma diretriz para a construção do espaço nacional, cria um pouco mais de confusão numa área já bastante conturbada” (BATTAGLIA, 1995:155, grifo do autor).

Ainda sobre a função social da propriedade, José Afonso da Silva destaca que o seu exercício pleno somente ocorre quando o interesse público orienta e determina seus usos e o “interesse individual fica subordinado ao interesse coletivo”.

A determinação do direito de propriedade é fruto dos planos de ordenação urbana, gerais (planos diretores) ou especiais (planos de zoneamento, de implantação de distrito industrial, de renovação urbana, de loteamento, etc.) [...] O direito de propriedade deixou de ser uma situação neutra (se é que o seja em algum setor), para passar a ser dominado por uma série de objetivos sociais (SILVA, 1981:98).

Conforme Nelson Saule Jr. (2011), o texto constitucional, no entanto, não estabeleceu parâmetros para que se avalie se uma determinada propriedade está, ou não, cumprindo função social ou se uma propriedade pública deveria, também, cumprir essa função. Coube aos municípios definir com clareza o significado dessa exigência do artigo 188 da Constituição brasileira (informação verbal).⁹

Em julho de 2001, a lei federal denominada Estatuto da Cidade (lei federal nº 10.257) regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição de 1988 e estabeleceu, como normas gerais da política urbana: o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, ao trabalho e ao lazer; a ocupação do solo compatível com a infraestrutura implantada; as regularizações urbanística e fundiária para as áreas ocupadas por população de baixa renda e a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, “visando redução dos custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais” (artigo 2º da lei 10.257/01).

A ênfase dada pela legislação subsequente à aprovação do Estatuto da Cidade, às questões do direito à moradia e da regularização fundiária de áreas urbanas irregularmente

⁹ Informação fornecida por Nelson Saule Jr., presidente do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU) no Seminário “O ABC e o Estatuto da Cidade: avanços e limitações”, organizado pelo Consórcio Intermunicipal do Grande ABC em novembro de 2011.

ocupadas, possibilitou concessões de uso para lotes urbanos independente de sua origem. Isto significa que as áreas reservadas, na aprovação dos loteamentos como bens públicos, para uso coletivo (por exemplo, as áreas verdes ou as áreas reservadas para uso institucional), foram objeto de concessão para uso privado.

Ainda em 2001, foi publicada a Medida Provisória de nº 2.220, que dispôs sobre a concessão de uso de que tratou o artigo 183 da Constituição, e legitimou a concessão em imóveis públicos, tanto para fins de moradia quanto para finalidade comercial, inclusive em lotes destinados, anteriormente, à implantação de praças públicas e do sistema viário.

Conforme o disposto pelo artigo 5º da Medida Provisória nº 2.220, o poder público poderá optar pela concessão de uso em outro local, quando a área ocupada, para moradia, for atingida por uma das seguintes situações: configurar imóvel de uso comum do povo, estiver destinada a projetos de urbanização, for de interesse da defesa nacional ou de preservação ambiental, for reservada à construção de represas e outras obras similares ou estiver situada em vias de circulação.

Ocorre que não há restrição legal para a origem do imóvel onde seria concedida a posse, se o imóvel veio a domínio público por compra, permuta, desapropriação, doação, dação em pagamento, herança jacente ou por reserva de área em loteamento. O texto da Medida Provisória nº 2.220 não faz menção se a área afetada como bem público teria sua qualificação “automaticamente desafetada” no momento da emissão, pelo poder público, do título de concessão de uso.

Em 2002, a promulgação da lei nº 10.406, que regulamentou o que foi denominado de “novo” Código Civil¹⁰ brasileiro, também citou a questão da função social da propriedade. Diz o parágrafo 1º do artigo 1.228: “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais”.

Em relação aos imóveis públicos, o Código Civil de 2002 estabeleceu que, tanto os bens públicos de uso comum do povo como os bens públicos de uso especial são inalienáveis “enquanto conservarem a sua qualificação”, isto é, enquanto estiverem afetados como tal (artigo 100º do Código Civil).

Em 2009, outra lei federal tratou da regularização fundiária e teve por objetivo a regularização urbanística e fundiária de assentamentos irregulares urbanos. A lei federal de nº 11.977 (que dispôs, também, sobre o programa habitacional denominado “Minha Casa, Minha

¹⁰ Até a aprovação da lei 10.406/02, o Código Civil anterior vigia desde 01 de janeiro de 1917.

Vida”) definiu que a titulação de reconhecimento de posse garantiria “o direito social à moradia” e o “pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade” (artigo 46, da lei 11.977/09).

O texto dessa lei fez distinção entre a regularização fundiária de assentamentos irregulares e a regularização fundiária de interesse social. De um lado, definiu assentamento irregular como ocupação inserida em parcelamento do solo informal ou irregular, localizada em área urbana pública ou privada e utilizada, predominantemente, para fins de moradia. De outro, definiu que a regularização fundiária de interesse social está vinculada à regularização de assentamento, ocupado por população de baixa renda e localizado em imóveis situados em Zonas Especiais de Interesse Social ou em áreas da União, do Distrito Federal e dos Municípios que forem declaradas “de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social” (artigo 47, da lei 11.977/09).

A lei nº 11.977/09 definiu, ainda, que para os processos de regularização fundiária de assentamentos consolidados até a data anterior de publicação da lei (8 de julho de 2009), o “município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano” (artigo 52º da lei 11.977/09).

2.6 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A questão da regularização urbanística e fundiária de assentamentos habitacionais urbanos tem permeado as ações de ordenamento territorial implementadas pelos poderes públicos municipais.

Conforme programa estabelecido pelo Ministério das Cidades, o processo de regularização desses assentamentos urbanos ocorre em várias etapas. A etapa inicial deve prever a caracterização do assentamento, por meio da elaboração dos diagnósticos da comunidade envolvida e da situação fundiária da área ocupada. A pesquisa fundiária tem por objetivo a identificação de todos os proprietários da área ocupada pelas moradias, delimitando áreas públicas e privadas e subsidiando a elaboração da proposta de intervenção urbanística que definirá, por exemplo, os lotes a serem regularizados, os lotes a serem removidos e as vias de circulação a serem implantadas. A segunda etapa estabelecerá os instrumentos jurídicos a serem utilizados para a regularização fundiária. As etapas subsequentes compreendem a elaboração dos projetos de urbanização e regularização fundiária, dos memoriais descritivos

(com perímetro e área de cada lote) e dos termos de concessão de uso. A entrega dos termos de concessão é feita após a aprovação do projeto de regularização pela prefeitura.

Desde 2001, a lei federal nº 10.257 (Estatuto da Cidade) adotou o conceito das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como um instrumento da política urbana. A partir daí, os municípios passaram a aprovar legislações específicas para regulamentação dos perímetros de Zonas Especiais que, por definição, são porções do território cujos parâmetros de uso e ocupação do solo sobrepõem-se aos parâmetros gerais do zoneamento municipal.

Apesar de haver certa similaridade com o licenciamento dos novos parcelamentos, a regularização do assentamento deve apoiar-se em disposições legais específicas pois existe uma diferença fundamental entre essas duas situações. No caso de regularização, precisamos adequar uma situação ilegal preexistente ao quadro da legalidade [...] implica, portanto, a aceitação de parâmetros especiais, mais flexíveis [...] que se justificam somente pelo interesse social da intervenção (CARVALHO, 2009:137).

Conforme Hely Lopes Meirelles, o Estatuto da Cidade tem, como uma de suas diretrizes, a regularização fundiária de loteamentos clandestinos ou irregulares, ocupados por “população de baixa renda” que, muitas vezes, é “vítima de loteadores inescrupulosos”. Cita o autor: “a regularização do loteamento não elide o crime” (MEIRELLES, 2005:139).

A redação do Estatuto da Cidade foi alterada pela medida provisória de nº 547 (citada no item 2.4), que estabeleceu que os municípios que possuírem áreas para expansão urbana¹¹ deverão elaborar um “Plano de Expansão Urbana”. Nesse “Plano” deverão constar, entre outros itens, definições para os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e previsões de áreas para habitação de interesse social. Essa previsão deve ser feita “por meio da demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido” (conforme o artigo 42-A, acrescentado ao texto do Estatuto da Cidade pela medida provisória nº 547 de 2011).

Embora essas ações tivessem, muitas vezes, o objetivo de integração dos assentamentos irregulares na rede urbana, a legislação menos restritiva quanto ao parcelamento do solo e índices de ocupação, para as áreas instituídas como Zonas Especiais de Interesse Social, acabaria por “oficializar” a precariedade de implantação desses núcleos habitacionais, mesmo depois de finalizados os processos de regularização. Exemplo disso é o

¹¹ Conforme o texto da medida provisória, foram consideradas “áreas de expansão urbana” aquelas destinadas, pelo Plano Diretor ou por lei municipal, ao crescimento “ordenado das cidades, vilas e demais núcleos urbanos, bem como aquelas que forem incluídas no perímetro urbano” a partir de 11 de outubro de 2011.

respaldo legal para aprovação de projetos de “urbanização” de assentamentos irregulares onde o acesso às moradias é feito por vielas muito estreitas ou por escadarias.

A regularização das ocupações precárias deveria exigir um processo de parcelamento do solo em que fossem definidos o sistema viário e a reserva de áreas (áreas verdes e institucionais) necessários para “dotar a ocupação de condição mínima de urbanidade e de inserção no tecido urbano” (CENEVIVA, 1994:27).

CAPÍTULO 3

A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

As principais transformações sócio-espaciais dos arredores da antiga estação São Bernardo surgiriam a partir da segunda metade do século XIX, impulsionadas pelo advento da economia cafeeira, pela implementação da ferrovia e pela chegada em massa da mão de obra imigrante.

Hoje, o município de Santo André tem área aproximada de 174 km², área urbana de 66 km² e, aproximadamente, 673.000 habitantes.

(conforme Anuário de Santo André 2010 - ano base 2009)

3. A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ

3.1 A CONFIGURAÇÃO DO DISTRITO ANDREENSE

As principais transformações no espaço urbano de São Paulo e de seus arredores foram impulsionadas pelo estabelecimento da economia cafeeira para exportação, pelo início de operação da ferrovia e pela chegada da mão de obra imigrante. “O movimento principiou com a mecanização dos transportes, com as linhas férreas que ligaram o interior ao litoral e, indiretamente, aos grandes mercados mundiais” (REIS FILHO, 1968:27).

Até a segunda metade do século XIX, São Paulo era um local de passagem, mal servido de estradas e a sua lavoura não era rentável se comparada às lavouras exercidas em outras regiões. Em 1836, a região de São Paulo compreendia, além da própria cidade, mais quatro vilas, seis freguesias e três capelas curadas; São Bernardo era uma dessas freguesias (LANGENBUCH, 1971:42).

O café assumiria a hegemonia da produção para exportação e propiciaria o deslocamento geográfico da riqueza colonial; a economia e a política ficariam vinculadas aos fazendeiros paulistas. Conforme Warren Dean, a expansão da cultura cafeeira foi favorecida tanto pelo declínio da produção no Ceilão, onde uma praga atingiu os cafezais (o Ceilão era o principal rival de São Paulo na produção cafeeira) quanto pela instituição da República no Brasil, que viabilizou maior autonomia aos governos dos Estados. No final do século XIX, a produção cafeeira do Estado de São Paulo já era superior à “de todos os demais Estados reunidos” (GUIMARÃES, 1989:92). Com a descentralização da política econômica, a República possibilitaria que os lucros das exportações do café ficassem retidos em São Paulo, alterando a organização comercial de produção nas grandes fazendas. Com isso os cafeicultores passaram a viver mais tempo nas cidades e a investir em atividades imobiliárias, bancárias e em estradas de ferro (DEAN, 1971:10-12). O café “contribuiria para a formação de fortunas muito sólidas” (MONBEIG, 1984:96).

Com São Paulo como novo pólo produtor e o escoamento de toda a produção do oeste paulista exportado a partir do porto de Santos, o binômio São Paulo-Santos consolidou-se na economia cafeeira, tornando-se o principal eixo para embarque das sacas de café para o exterior. Para o traslado do café até o porto de Santos, foi utilizado, a princípio, o transporte animal.

Em outubro de 1835, o decreto imperial de nº 101, concederia a “uma ou mais Companhias”, o direito de implantação de uma estrada de ferro do Rio de Janeiro até Minas Gerais, Rio Grande do Sul ou Bahia, uma “carta de privilegio exclusivo”, para o transporte “de gêneros e passageiros”, pelo período de quarenta anos (artigo 1º, do decreto nº 101).

Em 1852, o governo imperial sancionaria outro decreto (decreto nº 641, de 26 de junho), estabelecendo que as Companhias que construíssem “um caminho de ferro”, partindo do Rio de Janeiro e chegando a Minas Gerais ou a São Paulo, estariam autorizadas à concessão dos serviços por noventa anos. A Companhia teria autorização também para efetuar as desapropriações de terrenos particulares e a receber (por doação) os terrenos devolutos necessários para a implantação das instalações do leito da ferrovia, das estações e dos armazéns. O governo da província garantiria, ainda, às Companhias empreendedoras, isenção de taxas e o pagamento de juros sobre o capital empregado na construção das linhas férreas (artigo 1º, parágrafo 6º, do mesmo decreto).

Em 1854, passa a operar a primeira ferrovia, com extensão de 14.5 km; a Estrada de Ferro Mauá, ligaria o porto da baía de Guanabara à Província do Rio de Janeiro.

Dois anos depois, o decreto imperial de nº 1.759 autorizaria ao Marquês de Monte Alegre, ao conselheiro José Antonio Pimenta Bueno e a Irineu Evangelista de Souza (Barão de Mauá) a incorporarem uma Companhia, na Inglaterra, para a construção da linha ferroviária Santos–Jundiaí. “A empresa foi fundada por Irineu Evangelista de Souza, Barão de Mauá, mas foi rapidamente controlada por seus sócios ingleses. A ferrovia chegava a cobrar cerca de 30% sobre o valor das sacas de café. Mas era uma vantagem: os custos do transporte em mulas também eram elevados” (REIS FILHO, 2010:67). O governo garantiria juros adicionais e exclusividade de domínio, por noventa anos, para uma faixa de cinco léguas no trecho de Santos a Jundiaí.

Em 1867, a linha férrea São Paulo-Jundiaí foi inaugurada. Diante dos lucros obtidos com a operação da linha original, a São Paulo Railway Company não teve interesse em investimentos para a extensão da linha; pressionada pelo governo da província, a empresa desiste do privilégio da concessão para o prolongamento da linha até Rio Claro e os novos trechos serão projetados e implantados por iniciativa e investimentos dos próprios cafeicultores. Dessa forma, parte dos lucros dos cafeicultores financiaria a construção de novas linhas férreas que teriam, como principal objetivo, “buscar a produção cafeeira nas franjas pioneiras” (GHIRARDELLO, 2002:18-19).

Com o fortalecimento do eixo São Paulo-Santos, as primeiras indústrias instalaram-se ao longo da ferrovia. No final do século várias indústrias já estavam em operação em São Caetano e nos arredores da estação São Bernardo - hoje, estação prefeito Celso Daniel, no centro de Santo André (MARTINS, 1992:12).

Em São Paulo, uma nova cidade substituiu a de taipa. O tijolo foi “adotado” como símbolo da cidade construída pelo café. Equipamentos, materiais de construção, louças, espelhos, cristais chegavam nos navios que retornavam da Europa. Com o aumento do capital em circulação, a economia paulista desenvolveu-se rapidamente e o comércio solidificou-se. Os fazendeiros vinham à cidade impulsionados por novos negócios e buscavam investimentos em atividades comerciais e imobiliárias (BARROS, 2004:164). O rápido crescimento da cidade ampliou o mercado de trabalho, de moradia e de produção de mercadorias industriais.

A riqueza do café criaria a separação entre vida pública e privada. A vida privada foi a da “elite confinada no interior dos palacetes”. A cotidiana foi aquela que ocupou os espaços públicos, “foi a vida da população pobre” (MARTINS, 2008:20).

Por volta de 1870, com a inauguração da São Paulo Railway, surge o primeiro “bairro projetado” de São Paulo, os Campos Elíseos. Os proprietários das fazendas de café fixariam residência nesse bairro, ocupando terrenos originados no loteamento da antiga Chácara Mauá.

Em 1890, Martinho Burchard e Victor Nothmann organizaram outro loteamento: Higienópolis, ou a “cidade da higiene”. Nesse local concentraram-se os palacetes mais elegantes da cidade, reproduzindo uma maneira de viver européia.

À indústria de fazendas no campo correspondia a febre de loteamentos na cidade. A valorização imobiliária era mais favorecida pelas mudanças gerais na economia - emissões de dinheiro, aprofundamento da divisão do trabalho, produção de infra-estrutura...- do que pelo acréscimo da demanda que poderia significar, por exemplo, o influxo de imigrantes (XAVIER PEREIRA, 1988, p.62).

Obras civis contribuíram também para remodelar a cidade da São Paulo. Em 1881, foi inaugurada a avenida Paulista; projetada por Joaquim Eugênio de Lima, com 3 km de extensão, recebia tráfego de carruagens e bondes. Em 1892, foi inaugurado o “primeiro” Viaduto do Chá, construído em estrutura metálica, com 240 metros de comprimento (dos quais 180 em estrutura metálica) e 14 metros de largura. O Jardim da Luz foi reformado, recebeu a instalação de um observatório astronômico e, em 1883, recebeu iluminação pública.

Nas últimas décadas do século XIX, São Paulo começa a se definir como centro urbano. O recenseamento de 1872 demonstra que eram nove as freguesias que compunham a

cidade: a Sé, Nossa Senhora da Conceição de Santa Efigênia, Nossa Senhora da Consolação e São João Batista, Senhor Bom Jesus da Metrópole do Brás, Nossa Senhora da Conceição dos Guarulhos, Nossa Senhora do Ó, Nossa Senhora da Penha de França, Nossa Senhora da Conceição de Santo Amaro e Nossa Senhora do Desterro do Juqueri. A produção imobiliária concentrava-se nas áreas mais próximas à Sé e à Consolação.

A imigração européia teve também grande impacto sobre a cidade. A princípio, a política imigratória privilegiou a vinda de mão-de-obra para as fazendas de café e São Paulo tornou-se local de passagem obrigatória para os imigrantes que se dirigiam às fazendas e firmou-se como centro de atração de trabalhadores.

Em 1877, por iniciativa dos Governos Imperial e da Província, foram implantados, nos arredores da cidade, quatro núcleos de concentração de trabalhadores, para incremento da produção agrícola. Dois deles foram instalados em terrenos pertencentes ao Governo Imperial, nas áreas da Fazenda de Santana e da Chácara da Glória; outros dois, em terras de propriedade da Ordem de São Bento: núcleos de São Caetano e São Bernardo.

O núcleo de São Bernardo era o mais distante da cidade de São Paulo e o de maiores dimensões: com área superior a 4.500 alqueires, compreendia grande parte da área hoje ocupada pelo município de São Bernardo do Campo.

Sidney Bernardini, comentando a colonização paulista, cita que o governo republicano não chegaria a administrar os núcleos de Santana, Glória e São Caetano, que foram emancipados em 1892. O núcleo de São Bernardo ficaria sob a administração da Inspetoria de Terras, Colonização e Imigração até 1901.

Quando o Governo implantava um núcleo colonial com investimentos próprios, era responsável pela sua administração, sendo obrigado a implantar benfeitorias, controlar o incremento populacional e fiscalizar a produtividade, até o momento em que os colonos saldavam as dívidas do pagamento dos lotes a eles vendidos [...] o Governo emancipava o núcleo, que passava a ter completa autonomia e a ser administrado como um distrito no município onde se localizava (BERNARDINI, 2007: 177).

A partir de 1886 intensificou-se a adoção de mão-de-obra assalariada com a chegada em massa de imigrantes. Em 1881, a Assembléia Provincial havia adquirido um prédio, no bairro do Bom Retiro, com o objetivo de abrigar cerca de quinhentos imigrantes; essa edificação ficou conhecida como “Hospedaria de Imigrantes”. Cinco anos depois, uma nova hospedaria foi inaugurada, com capacidade para abrigar quatro mil pessoas e localizada estrategicamente junto à ferrovia, no bairro do Brás. “Foi por meio dessa hospedaria que a maioria dos estrangeiros entrou na província de São Paulo” (XAVIER PEREIRA, 2004:41).

A Associação Promotora de Imigração foi criada em 1886. A sua diretoria, composta por representantes de famílias tradicionais paulistas (Silva Prado, Souza Queiroz e Paes de Barros), contava com o apoio do ministro da Agricultura, Antônio Prado, e defendia o sistema da grande propriedade e da “colonização particular”. A cidade de São Paulo tornou-se centro de distribuição de imigrantes para todo o Estado: mais de novecentos mil imigrantes entraram em São Paulo entre 1886 e 1900. A área urbana de São Paulo expandiu-se “em todas as direções”; muitas chácaras foram loteadas e novos arruamentos foram implantados.

Em 1887, os núcleos de São Bernardo e São Caetano (que pertenciam à Freguesia de São Bernardo) abrigavam 3.667 habitantes; cerca de dois terços dos moradores tinha origem italiana. Se considerarmos o grande número de estrangeiros que entrou em São Paulo em fins do século XIX, a população das Fazendas São Bernardo e São Caetano não representava percentual significativo no total de imigrantes. No entanto, o núcleo de São Bernardo abasteceria o Mosteiro de São Bento com produtos como trigo, centeio, lenha e carvão. A Fazenda São Caetano produziria grande parte das telhas e tijolos utilizados na capital. “O Museu Paulista foi construído com tijolos produzidos em São Caetano” (MARTINS, 2008:47). Esses produtos chegavam a São Paulo pelo rio Tamanduateí, que foi navegável até sua retificação¹².

A baixa qualidade das terras, para a agricultura, onde os núcleos coloniais foram implantados, precipitou o vínculo dessas áreas com a indústria. Muitos colonos abandonariam essas terras e migrariam para a região sul, em busca de melhores condições de subsistência; outros, permaneceriam na região e, com a instalação de algumas indústrias em áreas próximas aos núcleos, “tornariam-se operários”. Em São Caetano, as primeiras “vendas de terras de colonos para grandes proprietários, sobretudo industriais”, teriam início em 1890 (MARTINS, 1992:39).

Em 12 de março de 1889, a lei de nº 38 manda executar o decreto da Assembléia Legislativa Provincial, elevando a Freguesia de São Bernardo à categoria de Vila.

[...]foi criado através da lei nº 38, de 12 de março de 1889, como fruto de reivindicação popular. Foi um movimento pacífico, sem plebiscito, decorrente de abaixo-assinado do qual fizeram parte os políticos locais - tendo à frente os Flaquer -, o vigário Lustosa, antigos coronéis e os próprios imigrantes europeus aqui estabelecidos há pouco mais de 10 anos” (SANTOS, 1992:261).

¹² A retificação do rio Tamanduateí foi iniciada em 1896 e concluída, quase vinte anos depois, em 1915 (REIS FILHO, 1994:37).

Embora elevada à vila, São Bernardo tinha cerca de quatro mil moradores e apenas um pequeno aglomerado que se formara junto à estação São Bernardo, da ferrovia Santos-Jundiaí, agregaria as atividades urbanas da região.

Muitos imigrantes que chegaram ao porto de Santos pernoitavam nas instalações de uma olaria junto à estação ferroviária ou ocupavam uma hospedaria provisória que foi construída em São Bernardo enquanto não vinham a São Paulo devido a epidemias de cólera e febre amarela (PASSARELLI, 1994:56).

Assim como a ferrovia já estabelecera os fluxos de transporte de matéria prima e de distribuição da produção, também seria fator determinante na reorganização das atividades, e de mão de obra, nas áreas próximas aos núcleos coloniais.

[...] antiga freguesia, estaria fadado a decair acentuadamente, não tivesse se tornado sede do principal dos núcleos coloniais. Com efeito, tendo conhecido uma acentuada especialização funcional como pouso de tropas, perdeu este papel com a inauguração da estrada de ferro Santos a Jundiaí em 1867, cujo traçado passava a sete quilômetros dali, e que capturou quase todo o transporte efetuado entre São Paulo e Santos (LANGENBUCH, 1971:91).

O início da operação da ferrovia Santos-Jundiaí fixou muitos ferroviários ao longo de sua linha, mas também provocou “um certo despovoamento ao longo da estrada”, que seria utilizada apenas pelo tráfego local e não exigiria “o equipamento de prestação de serviços à circulação, que se havia organizado às suas margens” (LANGENBUCH, 1971:68).

Nas duas últimas décadas do século XIX, a São Paulo Railway inauguraria, na Freguesia de São Bernardo, cinco estações: São Caetano, Pilar, Ribeirão Pires, Campo Grande e Alto da Serra. A essa altura, as atas da Câmara Municipal da vila de São Bernardo indicavam início de atividade comercial na região. Na sessão de 1º de abril de 1895, o vereador Antonio Giusti apresentava projeto de lei para concessão de licença para que fossem instalados quiosques na via pública, “nos padrões dos quiosques de São Paulo”, com área aproximada de dois metros quadrados, com a observação de que não poderiam “despejar lixo ou águas servidas nas vias públicas”.

Em fins do século, as indústrias localizadas nas proximidades da estação São Bernardo (com produção de brim, cadeiras e de casemira de lã) atrairiam mão de obra das atividades agrícolas da região e induziriam à ampliação da estação e à duplicação da linha férrea. Luís Augusto Maia Costa esclarece que “as indústrias surgiram no Estado não apenas subordinadas à produção de café, mas desenvolveram-se às margens das estradas de ferro, as quais estavam atreladas sobretudo ao escoamento da produção” (COSTA, 2005:19).

Silvia Passarelli cita que a região da estação São Bernardo, pela sua proximidade com a capital, concentraria atividades como comércio, oficinas, serrarias, olarias e pequenas manufaturas:

No ano de 1890, já funcionava na área a primeira grande indústria, a Silva Seabra & Companhia, ou Ypiranguinha, como ficou conhecida, que realizava o beneficiamento de algodão para a produção de brim. [...] Os operários eram recrutados entre famílias de colonos e demais agricultores que percorriam, em geral a pé, o percurso entre a casa e o trabalho. O trem não mantinha serviços de transporte de passageiros em quantidade suficiente para atender ao deslocamento da mão de obra (PASSARELLI, 1994:56-57).

Apesar desse crescimento na concentração de atividades urbanas, o “bairro da Estação” mantinha ainda uma paisagem rural, com edificações modestas, de modo geral com um pavimento, localizadas junto às chaminés das fábricas.

Em 1895, foi nomeada comissão composta pelos vereadores Alfredo Flaquer e Felício Antonio Pedroso, para elaboração de Código de Posturas da vila de São Bernardo.

Em fins do século XIX e início do século XX, dois fatores contribuiriam para expansão urbana da atual região de Santo André. O primeiro deles foi a duplicação da linha férrea e o consequente aumento do número de trens. O segundo, a aprovação da lei municipal de nº 95, de 1911, que isentou de taxas e tributos as indústrias com mais de cinquenta funcionários que fossem implantadas na região:

O aumento do número de trens de passageiros e de carga também foi percebido nos arredores da estação: a circulação crescente de pessoas na área valorizou os terrenos para o uso comercial e permitiu a construção dos primeiros sobrados, com bares e armazéns no piso junto à rua e residências no piso superior. [...] O bairro da Estação se estruturava e crescia aos poucos, junto com a implantação dos primeiros parcelamentos de terra (PASSARELLI, 1994:67).

Em 1901, a lei estadual de nº 804, estabeleceu as divisas da vila de São Bernardo com os municípios de “Conceição de Itanhaem” (atual município de Itanhaem), Santo Amaro, Mogi das Cruzes, Santos, São Vicente e a Capital.

Ata da câmara municipal de 16 de dezembro de 1895¹³ indica o início do desenvolvimento das atividades urbanas na vila de São Bernardo da região a partir da operação da ferrovia. Nessa data, o intendente Luiz Pinto Flaquer solicitaria autorização à empresa São Paulo Railway para instalação de uma torneira na rede de água existente, implantada pela empresa para alimentação dos reservatórios utilizados nos serviços da linha férrea. O objetivo do pedido da Câmara era abastecer a povoação da Estação de São Bernardo.

¹³ Conforme 5º livro de atas da Câmara Municipal de São Bernardo.

Conforme Silvia Passarelli (1994:68), o “crescimento urbano ao redor da estação de São Bernardo também pode ser verificado pelo grande número de concessões de privilégios para a instalação de novos serviços urbanos na cidade: luz, água e esgotos, telefone e transportes”.

Em 1902, a Repartição de Estatística e Arquivo da Secretaria de Agricultura do Estado de São Paulo solicita, à Câmara Municipal, informações sobre a produção industrial, sobre o serviço telefônico e sobre o número de edificações sobre as quais estariam lançados os impostos prediais no município. O “cidadão” Luís Delpi foi designado para o levantamento dos dados exigidos e para a elaboração da planta cadastral do patrimônio da vila.¹⁴

No mesmo ano, uma parte dos terrenos da ex-sede do Núcleo Colonial São Bernardo foi doada à Câmara Municipal; a outra parte das terras continuaria a pertencer ao Estado.¹⁵

No ano seguinte, a Câmara Municipal de São Bernardo recebe circular do Secretário da Agricultura e Comércio e Obras Públicas do Estado de São Paulo, declarando que em virtude da solicitação da mesma, o Governo “vai providenciar, no mais breve prazo possível, sobre o serviço de discriminação das terras públicas das particulares, de acordo com o decreto nº 734 de 05 de janeiro de 1900”. Observe-se que foi o decreto estadual nº 734 que instituiu o Registro Geral das Terras do Estado de São Paulo. Era de competência da Secretaria da Agricultura, Comércio e Obras Públicas do Estado, entre outros itens, discriminar as terras do domínio público daquelas de domínio particular e fornecer os dados estatísticos necessários para o sistema de impostos sobre a propriedade territorial.¹⁶

Em 1906, com o crescimento do núcleo urbano, foi realizada “concorrência pública” para a execução de ponte sobre o “rio dos Couros, entre São Bernardo Velho e a estrada que vem da Estação à esta Villa”.¹⁷ No mesmo ano, o Intendente Municipal fica autorizado a “chamar concorrentes” para implantação de numeração e “denominação de ruas e casas da Vila de São Bernardo e de seus povoados” e a contratar “profissional para traçar a linha divisória entre São Bernardo e Santo Amaro”.¹⁸ Três anos mais tarde, é impresso o Código Municipal, que foi organizado por José Luiz Flaquer¹⁹ e previamente aprovado pelo então

¹⁴ Ata da sessão de 15 de março de 1902 - 7º livro de atas da Câmara Municipal de São Bernardo.

¹⁵ Ata da sessão de 04 de novembro de 1902 - 7º livro de atas da Câmara Municipal de São Bernardo.

¹⁶ Ata da sessão de 15 de maio de 1903 - Livro de 1903 a 1906 / atas da Câmara Municipal de São Bernardo.

¹⁷ Conforme ata da sessão de 02 de janeiro de 1906 - 11º livro de atas da Câmara Municipal de São Bernardo.

¹⁸ Conforme ata da sessão de 15 de dezembro de 1906 - 11º livro de atas da Câmara Municipal de São Bernardo.

¹⁹ Ata da sessão da Câmara Municipal, de 23 de outubro de 1909, indica que José Luiz Flaquer recebeu “a título de gratificação” pela organização do novo código de posturas, “vinte e cinco letras das existentes no cofre municipal”. O pagamento foi aprovado por unanimidade pelos vereadores (12º livro de atas da Câmara Municipal de São Bernardo).

prefeito, o tenente-coronel Alfredo Luiz Flaquer. O Código estabeleceu as seguintes indicações (conforme ortografia original):

Primeira) fica creado um typo uniforme de passeios, onde for collocado guias ou meio-fios, nas ruas e lugares deste Município.

Segunda) o typo será o adotado pela Prefeitura da Capital do Estado, isto é: cimento estendido, com base de pedregulho e areia comprimida, espessura forte; sendo a argamassa de cimento consistente e com resistência.

Terceira) o proprietário fica obrigado a mandar fazer o passeio dentro de sessenta dias após a collocação das guias em frente do seu ou seus prédios.

(Sessão especial da Câmara Municipal da vila de São Bernardo em 23 de outubro de 1909).

Em 14 de dezembro de 1910, a lei estadual de nº 1.222-A, cria o distrito de paz de Santo André, com sede no “povoado da Estação de São Bernardo, da Estrada de Ferro Inglesa, no município de São Bernardo”. Reproduzimos o texto da lei, conforme ortografia original:

LEI N.1222-A, DE 14 DE DEZEMBRO DE 1910

Crea o districto de paz de Santo André, com séde no povoado da estação de São Bernardo, da Estrada de Ferro Inglesa, no municipio de São Bernardo.

O doutor Manuel Joaquim de Albuquerque Lins, Presidente do Estado de S. Paulo,

Faço saber que o Congresso Legislativo do Estado decretou e eu promulgo a lei seguinte:

Artigo 1.º - Fica creado o districto de paz de Santo André, com séde no povoado da estação de São Bernardo, da Estrada de Ferro Inglesa, no municipio de São Bernardo, com as seguintes divisas:

A partir da barra do ribeirão Capitão João, no Tamanduatehy e seguindo for aquelle até suas cabeceiras dahi pelo divisor das aguas entre as vertentes do Tamanduatehy e as do Jurubatuba até á cabeceiras do Guarará, descendo por este até frontear o Morro Grande, depois passando pelo referido Morro Grande até ás cabeceiras do rio Taióca, descendo por este até ao rio dos Meninos, descendo por este ao Tamanduatehy, subindo por este até á barra do ribeirão Oratorio pelo qual sóbe até suas cabeceiras; depois, pelo divisor das aguas entre o rio Aricanduva a Gu yó passando pelo morro deitado, ate ás cabeceiras do ribeirão Carumbé descendo por este até ao Tamanduatehy e descendo pelo mesmo Tamanduatehy até á barra do ribeirão Capitão João.

Artigo 2.º - Revogam-se as disposições em contrario.

O Secretario do Estado dos Negocios do Interior, assim a faça excutar.

Palacio do Governo do Estado de São Paulo, quatorze de Dezembro de mil novecentos e dez.

M. J. ALBUQUERQUE LINS

CARLOS GUIMARÃES.

Publicada na Secretaria do Estado dos Negocios do Interior, aos quatorze da Dezembro de mil novecentos e dez.

O director geral, Alvaro de Toledo.

A área do distrito incluiria os atuais municípios de Santo André, de São Caetano e parte do município de Mauá. Conforme Ademir Médici, o nome de Santo André teria sido escolhido como forma de “homenagear” a antiga povoação iniciada por João Ramalho mas não estava localizada no mesmo local.

Isso até hoje causa grande confusão e dois municípios do ABC, Santo André e São Bernardo, comemoram aniversário reportando-se ao 8 de abril de 1553, quando foi oficializada a Vila de Santo André da Borda do Campo, extinta em 1560 (MÉDICI, 1993:564).

Um ano depois, em 1911, ficaria evidente a interferência de interesses privados na vida pública da região. O local onde seria construída a capela sede da Paróquia de Santo André, foi definido pelo senador Flaquer que, “provavelmente, buscou a valorização dos lotes e glebas da família Flaquer” (PASSARELLI, 1994:68).

3.2 O PARCELAMENTO DO SOLO EM SANTO ANDRE

À época da oficialização de Santo André como distrito de paz, em 1910, somente a ocupação da área próxima à estação ferroviária estava consolidada.

O incremento das atividades urbanas ao redor da estação de São Bernardo ocorreu a partir dos primeiros anos do século XX. Conforme Silvia Passarelli (1994: 68), esse fato pode ser comprovado pelas inúmeras concessões outorgadas para a instalação de serviços como “luz, água e esgotos, telefone e transportes” em áreas próximas à estação.

Bernardino Queiroz dos Santos, Cincinato Reichert, Jovita do Amaral Queiroz e a família Bastos eram proprietários de várias glebas. Contudo, nos primeiros parcelamentos do solo, foi marcante a atuação de José Luiz Flaquer e seu adversário político, o coronel Saladino Cardoso Franco, também grandes proprietários de terras da região (KUVASNEY, 1996:28). Somente entre 1905 e 1912, foram aprovados dois planos de arruamento em glebas da família Flaquer: os arruamentos da Vila Ypiranguinha e da Vila Flaquer.

A planta original do arruamento da Vila Flaquer²⁰ foi elaborada em 1912 e alguns anos depois foi reproduzida para efeito do cadastro fiscal da prefeitura, de modo a indicar os lotes que já haviam sido vendidos (lotes hachurados na figura 1).

O projeto da Vila Flaquer não previu qualquer reserva de área para uso público. Quando a planta do arruamento foi proposta, não havia diretrizes específicas emitidas pela administração pública.

²⁰ Para consulta às tabelas do apêndice A, observe-se que a Vila Flaquer é parte integrante do setor fiscal de nº 13.

e de outros impostos durante dez anos. Essa isenção teria início a partir da data em que fossem implantadas, de fato, as guias e sarjetas nos respectivos logradouros, garantindo desse modo a execução das obras.

Em 1922, na gestão do prefeito Saladino Cardoso Franco, a legislação municipal, curiosamente, privilegiou o engenheiro Hyppolito Gustavo Pujol Júnior. Os irmãos Hyppolito Gustavo e Ernesto Pujol moravam em São Paulo mas eram proprietários de várias glebas no distrito de Santo André. A lei de nº 222 concedeu isenções fiscais a Hyppolito Pujol ou à empresa que ele constituísse. A isenção de quinze anos referia-se tanto ao imposto predial e às taxas de alinhamento como a todas as outras taxas referentes à construção de “casas higiênicas para as classes operárias, populares, funcionários municipais, estaduais e federais” (conforme o texto da lei).

Um ano antes da aprovação da lei nº 222, os irmãos Pujol já haviam recebido a concessão para implantação e exploração dos serviços de uma rede de transportes sobre trilhos. Essa concessão previa o transporte de passageiros, de cargas e bagagens e teve prazo inicialmente estipulado em cinquenta anos.

Estimulados pelos privilégios das concessões, os irmãos Pujol constituíram a “Empresa Imobiliária São Bernardo” e implantaram duas linhas de bondes de modo a garantir acesso aos bairros por eles projetados (PASSARELLI, 1994:74). Entretanto a permissão para exploração do serviço de transporte sobre trilhos acabou sendo cancelada diante de outra que já havia sido atribuída (em 1907) à empresa “São Paulo Tramway, Light and Power Company”.

De qualquer modo, a “Empresa Imobiliária São Bernardo”, dos irmãos Pujol, implantaria vários loteamentos no distrito de Santo André, entre eles os parcelamentos dos bairros Campestre, Industrial, Jardim, Santa Maria, Saúde e Utinga.

Outras empresas loteadoras também atuavam na região, como a “Empresa Territorial Sacadura Cabral”, a “Empresa Imobiliária Lutfalla” e a “Sociedade de Terrenos Estação São Bernardo”, de Cincinato Reichert.

Os primeiros parcelamentos, entre 1920 e 1930, não destinaram áreas livres para implantação de praças, de equipamentos de lazer ou equipamentos institucionais. As áreas indicadas nas plantas dos loteamentos como espaços livres, de modo geral, estavam localizadas em “ajustes” do traçado do sistema viário, em terrenos com altas declividades (em geral, fundos de vales) ou nas quadras das divisas dos loteamentos (onde não era mais possível o parcelamento em lotes).

Dessa forma, sem diretrizes municipais para implantação dos lotes e das áreas livres, foram parceladas as glebas da Vila Assunção e de Santa Terezinha.

O arruamento da Vila Assunção²¹ foi implantado por volta de 1925. Não há registro de processo de aprovação do parcelamento da gleba e, embora não houvesse legislação específica que regulamentasse o parcelamento do solo, foram reservadas duas áreas livres para uso público: uma área de 1.661,00 m² foi reservada como praça e outra, de 1.386,00 m², reservada como “play-ground”.

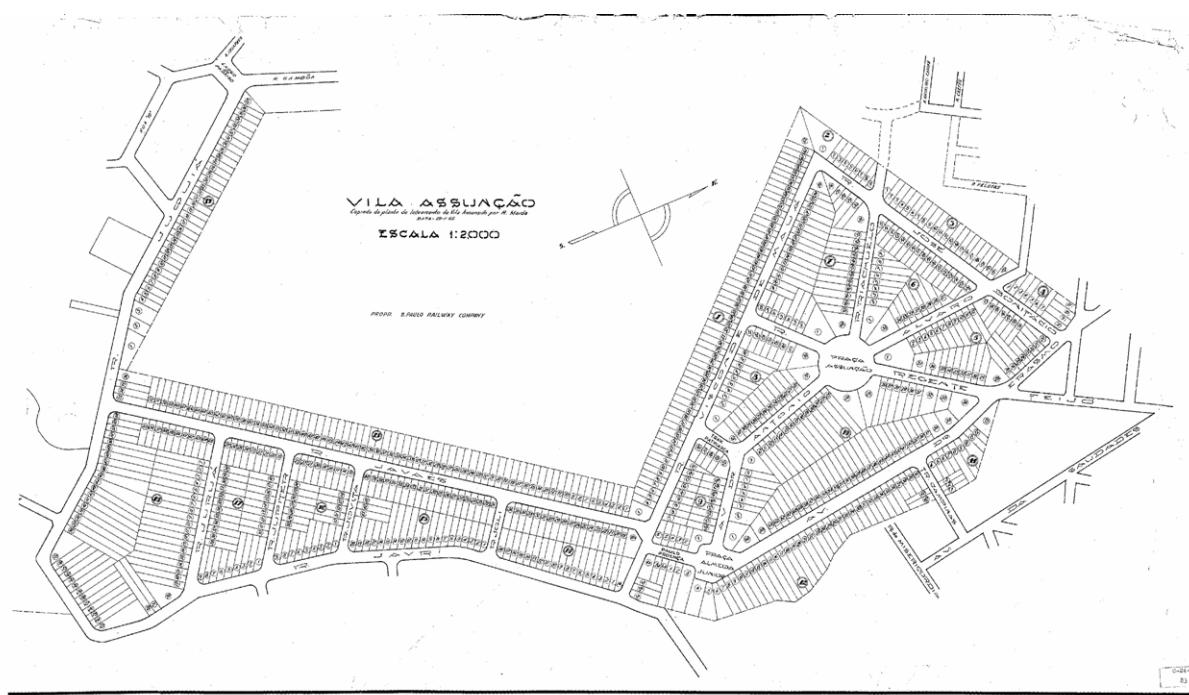


Figura 2 - Reprodução da planta de arruamento da Vila Assunção.
Fonte: Prefeitura de Santo André.

O outro parcelamento executado nesse período, do bairro de Santa Terezinha²², surgiu a partir de um arruamento implantado por volta de 1927. Como no caso da Vila Assunção, também não há registro de que tenha sido protocolado algum processo de aprovação do parcelamento. Nos arquivos do departamento de tributos da Prefeitura de Santo André consta, apenas, a informação de que foi feita uma cópia da planta de parcelamento, em 1969, para efeito de cadastro fiscal dos lotes. No parcelamento que criou o bairro também foi reservada uma área livre; é a área de 2.640,74 m² que está indicada em planta como “praça”.

²¹ Para consulta às tabelas do apêndice A, observe-se que parte da Vila Assunção está localizada no setor fiscal de n° 13 e parte no setor fiscal de n° 15.

²² O bairro de Santa Terezinha é parte do setor fiscal de n° 4.

A planta utilizada para venda dos lotes indicava que o bairro estava localizado em área de “desenvolvimento e valorização incontestáveis”, provida com iluminação pública e particular, com escolas, empórios, açougues e servida por transporte público. O texto da planta de vendas dizia que o acesso ao bairro demoraria entre quinze a vinte minutos, tempo de “trajecto pela S. Paulo Railway e diversas linhas de Auto Omnibus” (conforme ortografia indicada em planta).

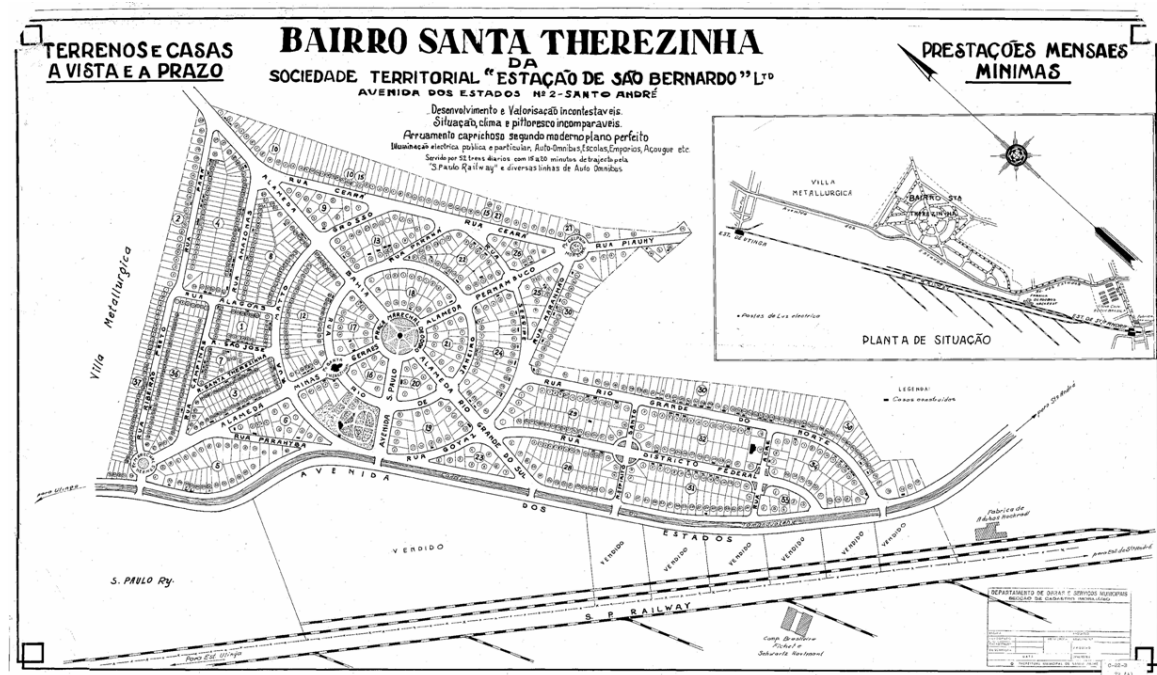


Figura 3 - Reprodução da planta do parcelamento de Santa Terezinha.
Fonte: Prefeitura de Santo André.

Ainda em 1927, foi parcelada uma gleba de propriedade de Cincinato Reichert. Também não há qualquer informação sobre planta aprovada para esse arruamento, que deu origem ao bairro do Ypiranguinha²³. Nesse caso, não foram previstas reservas de áreas livres de uso comum, isto é, toda a gleba foi parcelada em lotes.

A gleba de propriedade da família Guazzelli também foi parcelada nesse período, por volta de 1928. O loteamento da Vila América²⁴ parcelou área aproximada de 318.000,00 m².

Como no caso do bairro Ypiranguinha, não há informação sobre protocolo de processo para aprovação do projeto e não houve reserva de área para uso comum.

A planta arquivada para cadastro fiscal do loteamento da Vila América indica que apenas parte da gleba foi subdividida em lotes (cerca de cinquenta e seis por cento da área total); outra parte foi reservada para manter em funcionamento a olaria dos Guazzelli. Aliás,

²³ O Ypiranguinha é hoje parte integrante do setor fiscal de nº 9.

²⁴ A Vila América está localizada no setor fiscal de nº 9.

esse procedimento, de reserva de parte da gleba aos proprietários, também seria utilizado no parcelamento de outras áreas do distrito de Santo André.

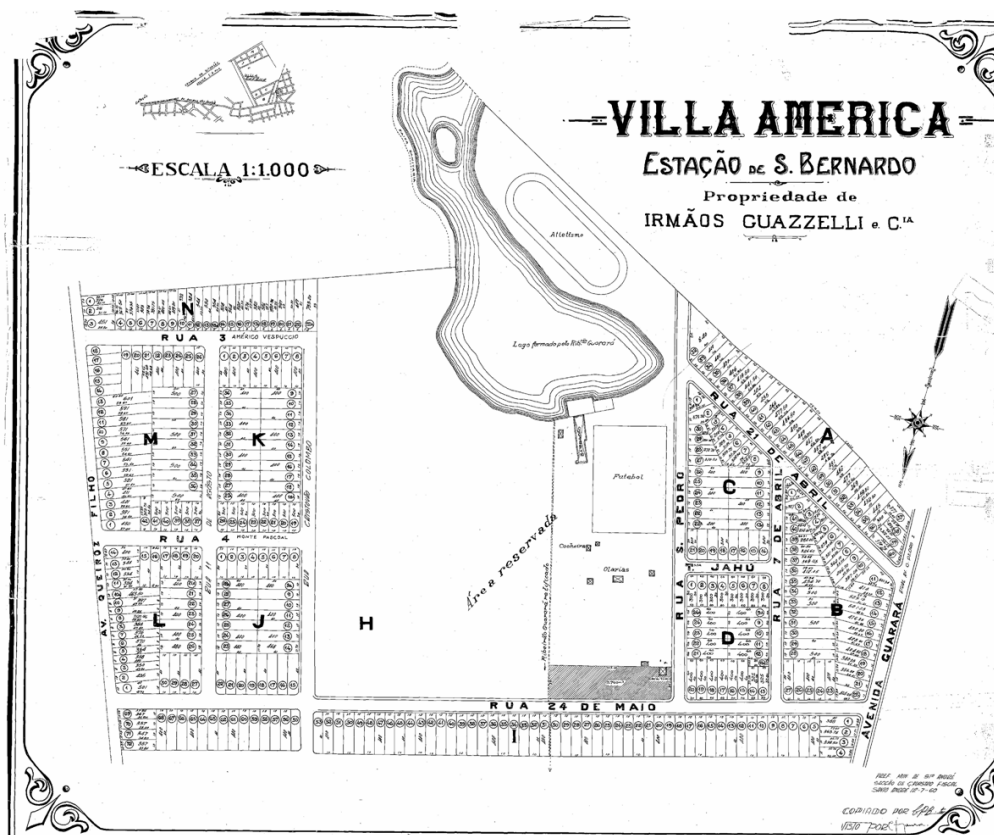


Figura 4 - Reprodução da planta do parcelamento da Vila América.
Fonte: Prefeitura de Santo André.

Outro loteamento implantado, em que a gleba de origem foi praticamente toda parcelada, isto é sem reserva de áreas para uso comum, foi o Parque das Nações²⁵. A planta arquivada no setor de cadastro fiscal da Prefeitura de Santo André indica que a inscrição do loteamento foi registrada em dezembro de 1938, no Cartório de Registro de Imóveis da 6ª circunscrição de São Paulo. Entretanto, há informação de que a abertura das vias provavelmente teve início em 1925²⁶, o que parece bastante plausível, visto que não foi prevista reserva de áreas livres conforme as exigências da lei nº 271, que seria publicada somente em 1929.

O Parque das Nações está subdividido em duas partes distintas: a primeira, com área aproximada de 890.000,00m², teve todas as quadras subdivididas em lotes para comercialização, isto é, não houve reserva de áreas livres (esse trecho integra o atual setor fiscal de nº 4); a segunda gleba loteada, com pouco mais de 660.000,00 m², reservou área de 282,00 m² como “jardim” (área demarcada com um círculo na figura 6).

²⁵ Parte do bairro Parque das Nações está atualmente localizada no setor fiscal de nº 4 e parte no setor fiscal de nº 6.

²⁶ Conforme Anuário de Dados do Município de Santo André 2010, ano base 2009, página 36.

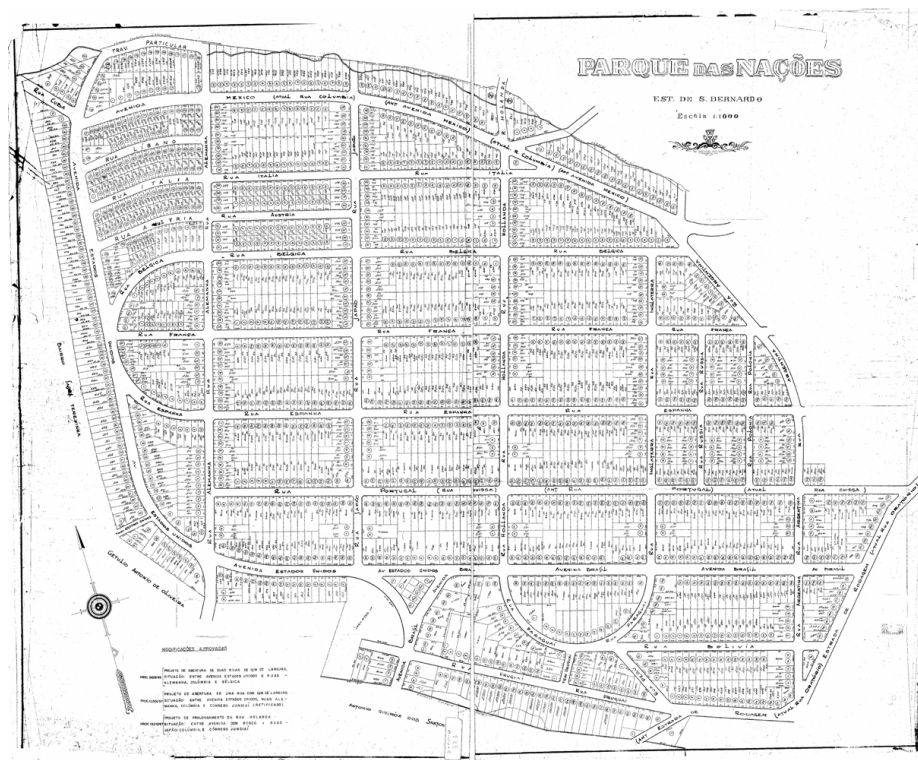


Figura 5 - Reprodução da planta do parcelamento do Parque das Nações (1ª parte).
Fonte: Prefeitura de Santo André.

A primeira fase do parcelamento sofreu três modificações no projeto: em 1949, 1957 e 1967; todas em função da abertura de novas ruas e da subdivisão das quadras em lotes com dimensões inferiores às originalmente projetadas.

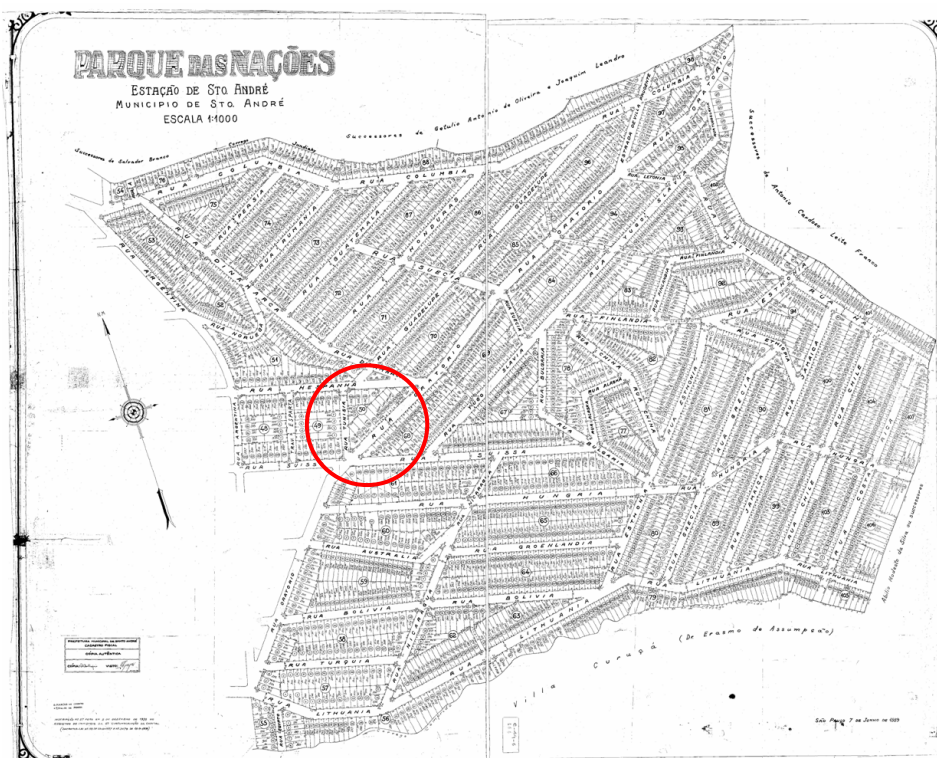


Figura 6 - Reprodução da planta do parcelamento do Parque das Nações (2ª parte).
Fonte: Prefeitura de Santo André.

A partir de 1929, os projetos para novos arruamentos e loteamentos no distrito de Santo André ficaram submetidos às condições estabelecidas pela lei municipal de nº 271.

Aprovada em abril daquele ano, na gestão do prefeito Saladino Cardoso Franco, a lei estabeleceu que a abertura de vias “em qualquer perímetro do município” deveria ser previamente aprovada pela Prefeitura Municipal de São Bernardo.

A lei estabeleceu o seguinte procedimento: a princípio o interessado apresentaria o título de propriedade, o levantamento planialtimétrico do terreno que pretendia “arruar” e a situação das “águas correntes”. Depois disso, ficaria a cargo da Repartição de Obras da Prefeitura indicar as principais vias e os espaços livres que julgasse necessários “ao interesse geral da localidade e ao seu sistema geral de viação” (artigos 1º e 2º da lei de nº 271). Em um segundo momento, o interessado apresentaria o plano de arruamento definitivo, que seria submetido à aprovação final da Prefeitura. Esse plano deveria indicar, no mínimo, as ruas, os lotes, os espaços livres pretendidos com o parcelamento e uma proposta para o sistema de escoamento das águas superficiais.

De modo similar ao disposto, cinquenta anos depois, pela lei federal nº 6.766 (publicada em 1979), a lei nº 271 já estabelecia restrições para loteamento em terrenos sujeitos a inundações. Conforme o texto da lei, essas áreas não poderiam ser arruadas antes de tomadas as providências que garantissem o escoamento das águas. Entretanto, apesar do disposto na legislação municipal, não há qualquer registro de que tenham sido protocolados processos para aprovação de projetos referentes ao sistema de drenagem de glebas que foram loteadas após 1929.

Outra restrição imposta pela lei municipal nº 271 referiu-se à área máxima da gleba a ser utilizada, para o sistema viário. A lei determinou que as vias não poderiam exceder a oito por cento da área total do terreno loteado, quando este tivesse largura inferior a dezoito metros, e a dez por cento quando o terreno tivesse largura superior a dezoito metros.

Em relação aos espaços livres de uso público, a lei estabeleceu diretrizes apenas para os parcelamentos de glebas com área igual ou superior a cinquenta mil metros quadrados. Nesses casos, o sistema viário não poderia ocupar área inferior a vinte por cento do total do terreno.

Em relação aos espaços livres de domínio público (praças e jardins) e aos lotes para futura construção de edifícios institucionais (escolas, liceus, casas de banho etc.), a legislação dispôs que estes deveriam ocupar área correspondente ao mínimo de cinco por cento do

terreno parcelado, no caso de gleba localizada em zona urbana. Na zona rural, esses espaços deveriam corresponder, no mínimo, a dez por cento da área total do terreno a ser parcelado. Observe-se que a legislação começava a fazer distinção entre as glebas localizadas nas áreas urbanas e rurais do distrito andreense.

A exigência da reserva de espaços livres para parcelamentos de terrenos com área superior a cinquenta mil metros quadrados induziu o surgimento de loteamentos com área total inferior a esse valor, de modo que a reserva de áreas livres para uso público não fosse obrigatória (SAKATA, 2006:64).

Não há registro do desmembramento das glebas com área superior a cinquenta mil metros quadrados. Desse modo, podemos concluir que os grandes proprietários simplesmente loteavam seus terrenos em partes. Exemplos desse fato são os parcelamentos com a abertura de poucas vias, como os casos de Vila Dora, Vila Lea e Vila Vilma. Muitos desses parcelamentos também não foram objeto de projetos aprovados pela Prefeitura.

O loteamento da Vila Lea²⁷ foi implantado por volta de 1935, embora não tenha sido protocolado projeto de parcelamento. Da mesma forma que em outros casos de parcelamentos implantados sem aprovação oficial na Prefeitura, a planta do loteamento foi reproduzida pelo setor competente, apenas para efeito de cadastro fiscal imobiliário dos lotes já existentes. O projeto do parcelamento abrangeu área total aproximada de 47.800,00 m² e não houve reserva de espaços livres para uso público. Como a área parcelada ficou pouco abaixo do limite dos 50.000,00 m², previsto na lei n° 271, o loteamento ficou isento da exigência legal da reserva de espaços livres.

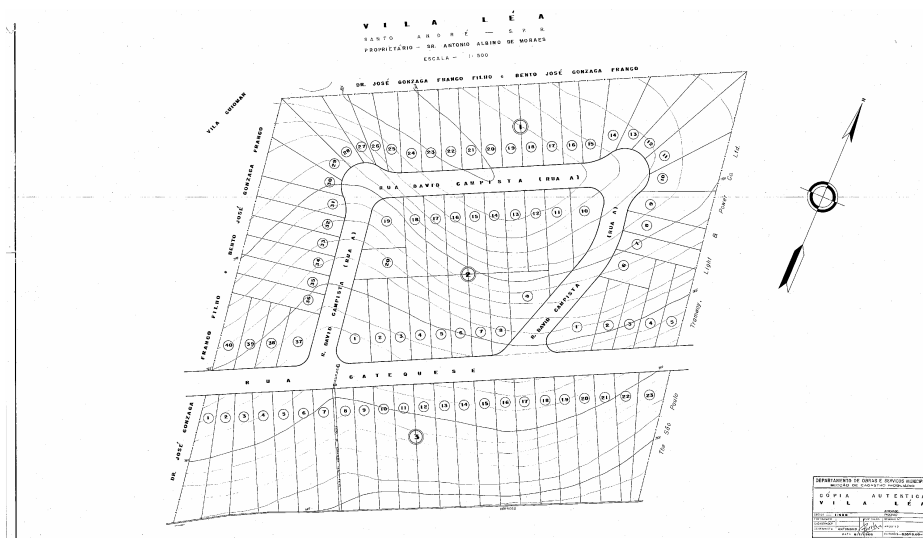


Figura 7 - Reprodução da planta do parcelamento da Vila Lea.
Fonte: Prefeitura de Santo André

²⁷ A Vila Lea é atualmente parte integrante do setor fiscal de n° 3.

regulamentado, com a condição de que o conjunto de lotes representasse, pelo menos, a soma de tantos lotes mínimos quantos de habitações. Isto quer dizer que a legislação não previa construções em condomínio, ou seja, mais de uma habitação por lote.

Outra diretriz estabelecida pela lei de 1929 tratou da reserva de espaços livres (gramados ou ajardinados) no interior das quadras, objetivando o uso comum dos respectivos moradores. A conservação desses locais dependeria de “regras” e condições a serem estabelecidas pela Prefeitura que reservou para si o direito de exigir a sua supressão quando julgasse necessário. Uma das exigências mencionadas na lei de nº 271 fez menção a que essas áreas de uso comum deveriam estar fechadas “de modo seguro” durante a noite (“do ocaso ao nascer do sol”, conforme o artigo 19º da lei citada).

A partir de 1930, com a decadência da cafeicultura e o fortalecimento do setor industrial, a ferrovia passou a atender à demanda de várias indústrias que ocuparam glebas localizadas junto à linha férrea do distrito de Santo André.

Conforme Juergen Langenbuch (1971:145) o trinômio “ferrovia, terrenos grandes e planos (rejeitados pela expansão residencial) e curso fluvial” contribuiu para a instalação industrial em São Caetano e Santo André.

A essa altura, a maior parte das glebas parceladas para implantação de lotes residenciais estava localizada junto às várzeas dos córregos do distrito andreense. Ao norte do rio Tamanduteí, os loteamentos ocupavam as várzeas dos córregos Oratório, Comprido e Jundiáí. Na região sul do distrito, ocupavam as várzeas dos córregos Apiaí, do Cemitério e Beraldo.

Nestor Goulart Reis Filho cita que entre os anos de 1920 e 1940, as crises na agricultura e o crescimento da população urbana impulsionariam os “grandes investidores” a buscar rendimentos com o aluguel de casas para a classe média. Conforme o autor, nesse período multiplicaram-se os conjuntos de casas econômicas de tipo médio, em loteamentos destinados à construção de casas populares. Esses lotes eram aprovados com dimensões tão reduzidas que a implantação da casa no lote “já ficava pré-determinada” (REIS FILHO, 1976:66-70).

Nesse contexto, é aprovada a lei municipal de nº 326 que alterou as dimensões mínimas dos lotes em Santo André, anteriormente definidas pela lei de nº 271. A partir de 1937, a terça parte do número total de lotes do parcelamento poderia ter frente mínima de sete metros e área mínima de duzentos e dez metros quadrados. Com isso, proprietários de glebas

com projetos de loteamentos já aprovados protocolaram pedidos de “reparcelamento” de algumas quadras.

Em 1938, a sede do município de São Bernardo foi transferida para o distrito de Santo André, onde se já localizavam órgãos públicos e a maior parte das indústrias. O antigo município de São Bernardo passou, então, a ser denominado como “Santo André”. Sua área abrangia, nessa época, os atuais municípios de São Caetano do Sul, São Bernardo do Campo, Diadema, Mauá, Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra.

A consolidação do parque industrial da região ocorre a partir da inauguração da via Anchieta, a “primeira grande rodovia projetada e construída no estado de São Paulo”. As obras da via Anchieta foram iniciadas em 1939. A primeira pista foi concluída em 1947 (pista ascendente) e a segunda em 1953. “As estradas que foram implantadas depois, como a Anhanguera a Dutra e a Fernão Dias, não tiveram o mesmo impacto” (REIS FILHO, 1989:206, 2010:146-162).

Entre os anos de 1940 e 1950, foram protocolados dezenas de projetos de parcelamentos de glebas do município de Santo André.

O processo para aprovação do loteamento da Vila Curuçá²⁹, foi protocolado em 1943. A gleba, de propriedade de Erasmo Assumpção, tinha área aproximada de 530.000,00 m². O projeto representa um exemplo do que ocorreu na aprovação de muitos loteamentos, quando planos de parcelamento do solo distintos indicavam os mesmos locais reservados como áreas públicas. Luisa Battaglia cita que muitos projetos de loteamentos arquivados na prefeitura do município de São Paulo também demonstram imprecisão na demarcação das áreas públicas e que nem sempre os registros dos cartórios correspondiam à “conformação física dos terrenos” (BATTAGLIA, 1995:192).

No caso do parcelamento da Vila Curuçá, observamos que o local representado com o símbolo de uma igreja é, de fato, parte integrante do loteamento do Jardim Jaçatuba³⁰, onde esse lote foi grafado como “área reservada para jardim”.

²⁹ O loteamento da Vila Curuçá está inserido nos setores fiscais de nº 4 e nº 6.

³⁰ A gleba do Jardim Jaçatuba, também de propriedade de Erasmo Assumpção, foi parcelada anos mais tarde, em 1962, quando já pertencia a outros proprietários.

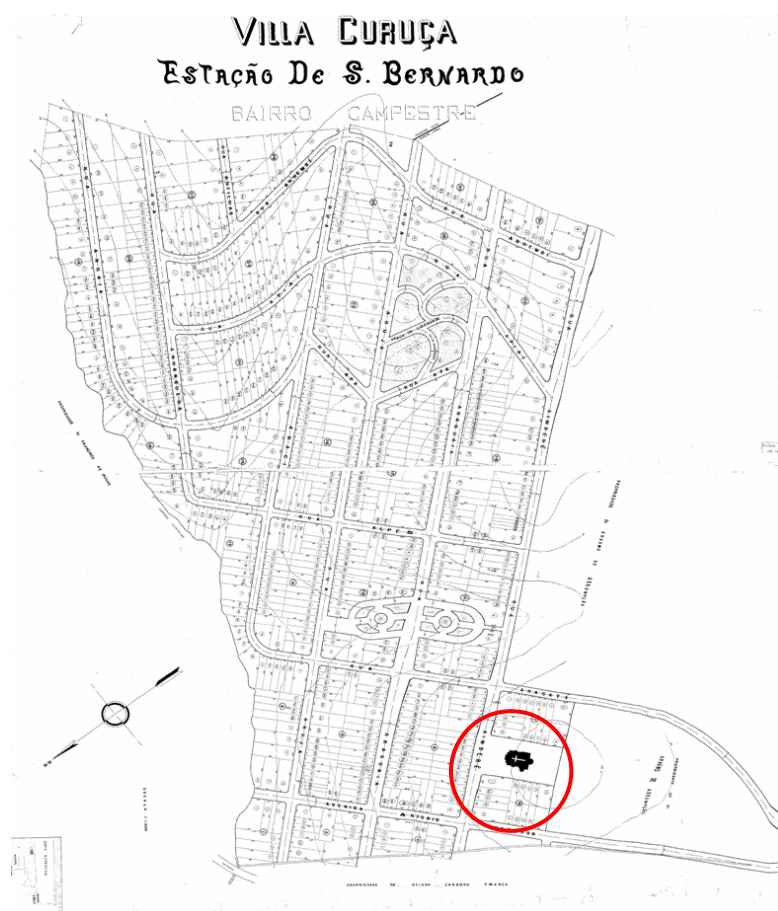


Figura 9 - Reprodução da planta do parcelamento da Vila Curuçá.
Fonte: Prefeitura de Santo André

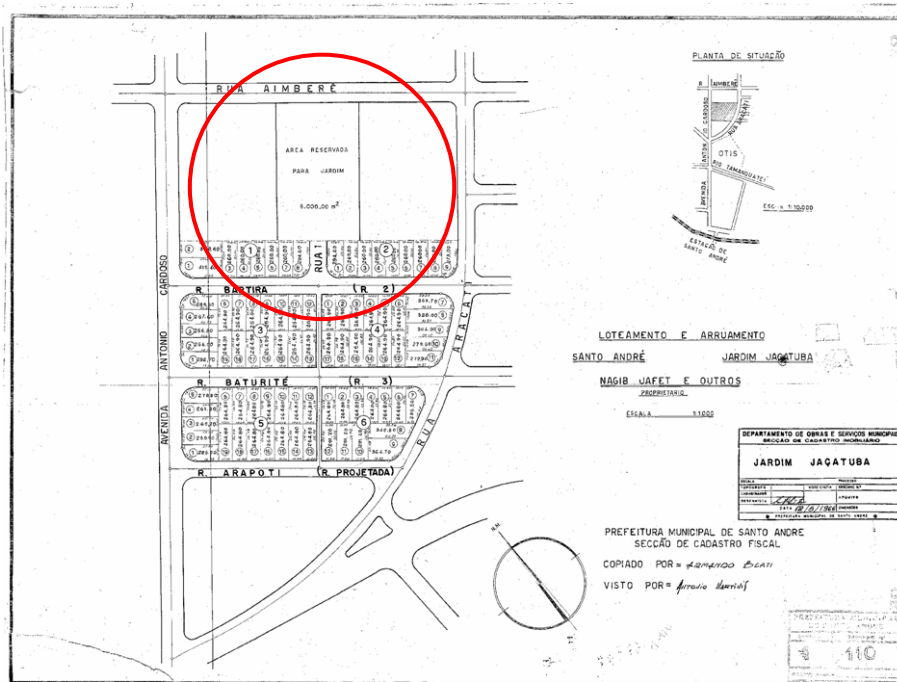


Figura 10 - Reprodução da planta do parcelamento do Jardim Jaçatuba.
Fonte: Prefeitura de Santo André

Assim como em tantos outros processos, a planta da Vila Curuçá também não indica as dimensões das áreas reservadas como “praças”. Esses lotes foram simplesmente hachurados, de modo a serem identificados, mas o projeto não apresenta quadro de áreas. Essa situação, bastante comum em vários processos de parcelamento, gera indefinição quanto às dimensões dos lotes a serem doados para domínio público.

Ainda no caso da Vila Curuçá, anotações do setor do cadastro fiscal, da Prefeitura da Santo André, apontam que as áreas indicadas como “praças” na planta de loteamento somam pouco mais de 21.800,00 m². Isso significa que cerca de quatro por cento da área total da gleba foi reservada como área livre, inferior ao mínimo exigido pela lei de 1929.

Outro exemplo de incorreção nas informações identificadas na planta de loteamento é o caso do parcelamento de parte da Vila Suíça³¹.

O processo para aprovação desse parcelamento contém informações divergentes: a planta protocolada em 1947 demonstra que a área reservada para implantação de “praça” tem 7.564,00 m². A informação cadastrada na prefeitura de Santo André indica que essa mesma quadra tem 1.564,00m². No entanto, a área real desse lote é de aproximadamente 3.500,00 m².

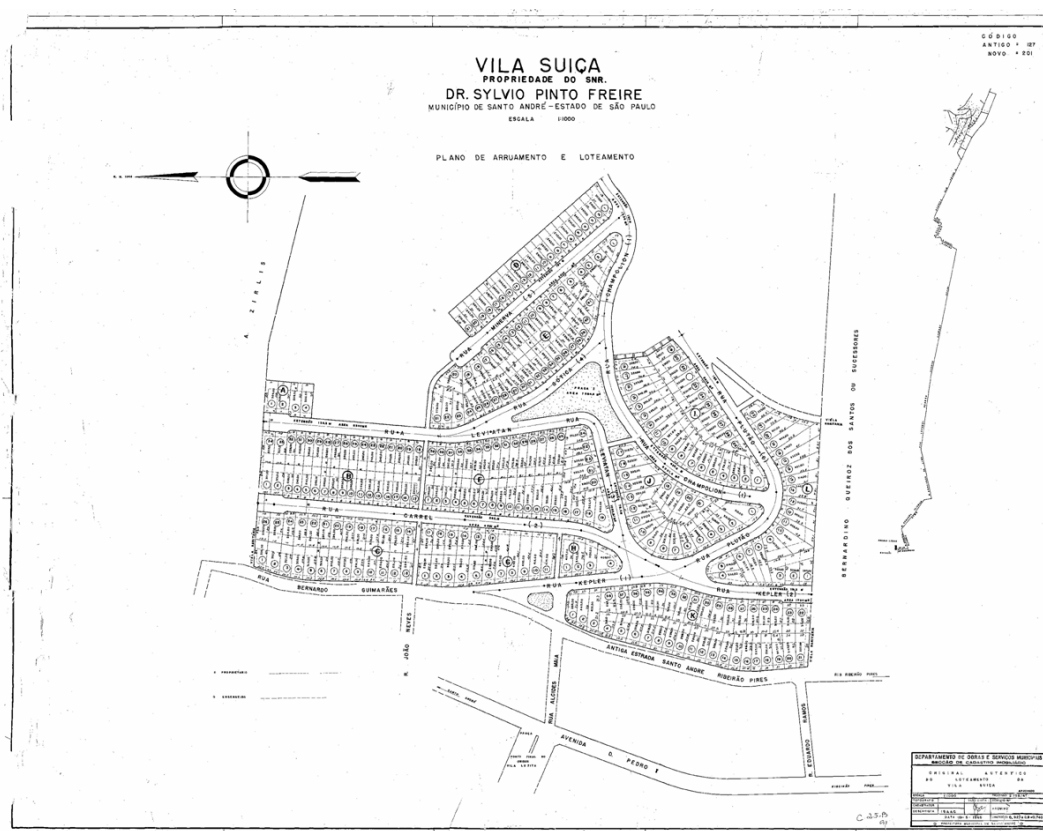


Figura 11 - Reprodução da planta do parcelamento da Vila Suíça (1ª parte).
Fonte: Prefeitura de Santo André

³¹ O loteamento da Vila Suíça é parte do setor fiscal de nº 23.

A figura 13 indica os loteamentos que tiveram processos protocolados, para aprovação dos projetos, entre os anos de 1940 e 1949.

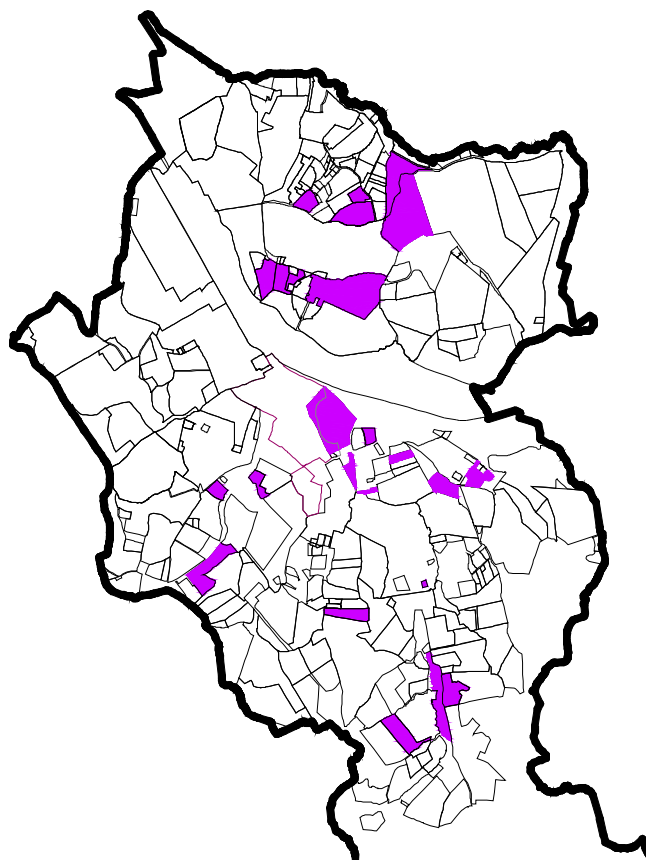


Figura 13 - Loteamentos da área urbana de Santo André com processos de aprovação protocolados entre 1940 e 1949.
Elaboração: Cristina Pegurer

De modo diverso a outros parcelamentos, o projeto da Vila Metalúrgica³³, em gleba de propriedade de Jovita do Amaral Queiroz e Cincinato Reichert, foi provavelmente objeto de “reparcelamento”, em 1951, para adequação do projeto à legislação.

Da área total da gleba loteada (440.000,00m²), pouco mais de três por cento haviam sido destinados à implantação de “praças” e “jardins” e quase um por cento ao uso institucional. Dessa forma, cerca de quatro por cento da área da gleba haviam sido reservadas aos espaços de uso comum.

A lei de nº 271 de 1929 estabeleceria percentual mínimo de cinco por cento, da área total da gleba, para reserva de áreas públicas.

³³ O loteamento da Vila Metalúrgica é parte do setor fiscal de nº 2.

Em 1954, uma quadra do projeto original do parcelamento da Vila Metalúrgica (quadra 9) teve a distribuição dos lotes modificada, de modo a reservar uma área de 7.000,000m² para implantação de uma “praça”, atendendo portanto ao percentual mínimo exigido pela legislação de 1929.

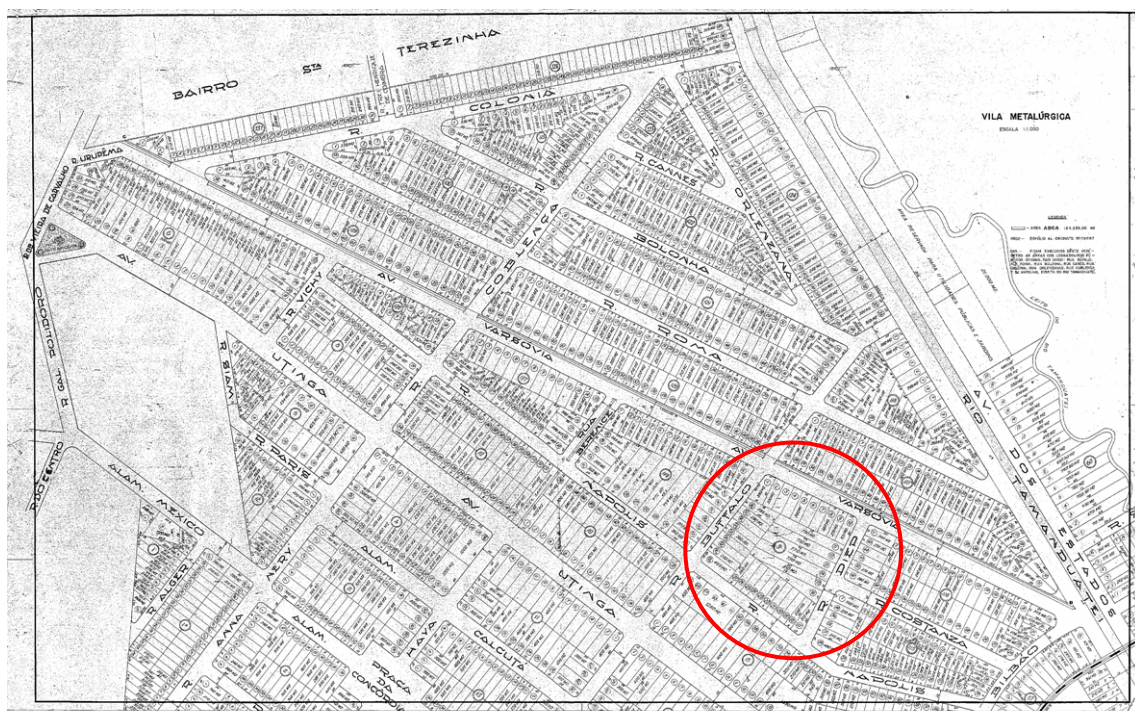


Figura 14 - Reprodução da planta original de parte do parcelamento da Vila Metalúrgica.
Fonte: Prefeitura de Santo André

Fonte: Prefeitura de Santo André

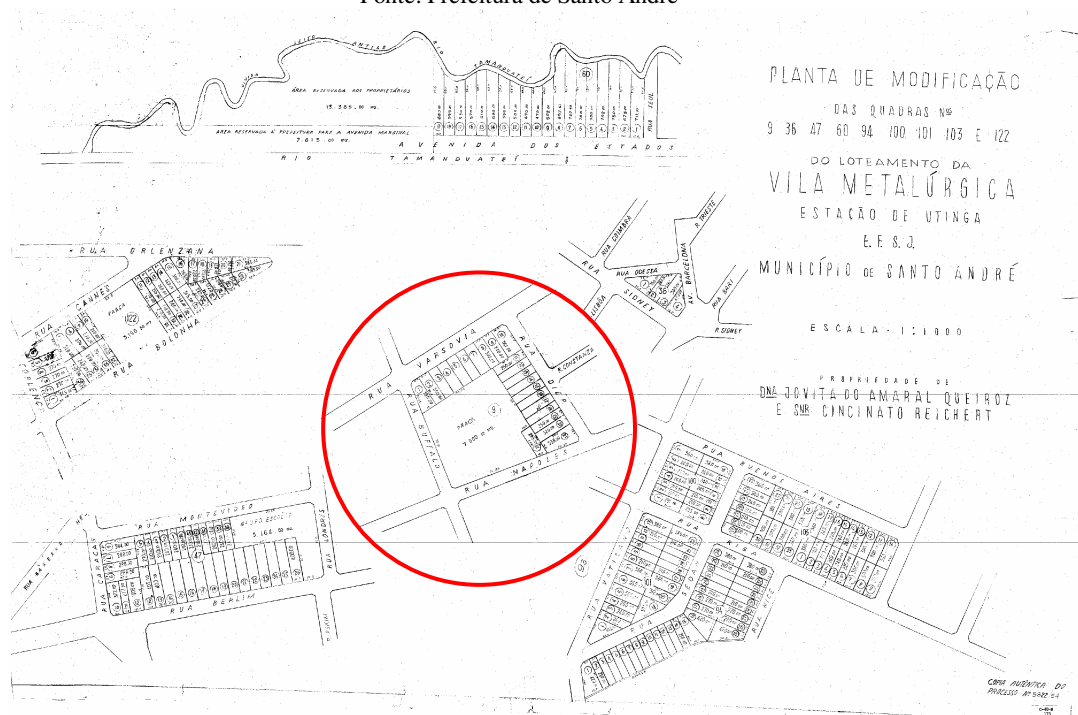


Figura 15 - Reprodução do projeto modificativo do parcelamento da Vila Metalúrgica.

Fonte: Prefeitura de Santo André

O loteamento da Vila Linda³⁴ ilustra outra situação: o processo para aprovação do projeto foi protocolado na Prefeitura de Santo André em 1948 e cumpriu as exigências da lei de 1929 quanto à reserva de áreas públicas. O projeto previu a reserva de cerca de oito por cento da área da gleba para implantação de praças e jardins.

O que se pretende exemplificar é o fato de que mais de dez por cento da área total da gleba não foi dividida em lotes.

A reserva de áreas para os proprietários não era incomum nos parcelamentos do solo. Alguns proprietários já ocupavam parte dos terrenos (com indústrias, olarias etc.) e parcelavam em lotes apenas o restante da gleba. Outros proprietários preservavam algumas quadras, aguardando a valorização dessas áreas com a ocupação dos outros lotes colocados à venda.

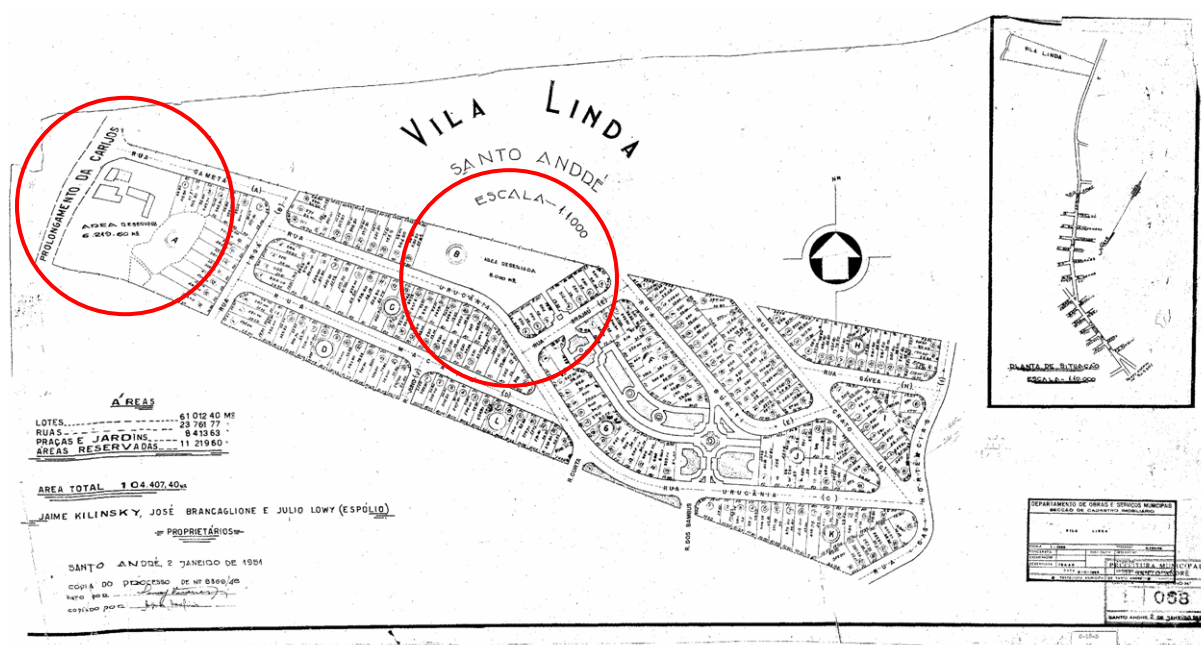


Figura 16 - Reprodução da planta do parcelamento da Vila Linda.
Fonte: Prefeitura de Santo André

De maneira distinta do caso da Vila Linda, o projeto de parcelamento da Vila Boa Vista³⁵ não reservou os espaços livres de domínio público exigidos pela lei de nº 271.

O projeto do parcelamento da Vila Boa Vista (com processo de aprovação protocolado em 1949) é resultante da divisão de gleba com área de 56.414,00 m², conforme indicado em planta. O loteamento não estaria, portanto, isento de reserva de espaços públicos. No entanto, o desenho indica como “praça” dois locais que se configuram, de fato, como rotatórias do sistema viário e não há reserva para espaços livres.

³⁴ O loteamento da Vila Linda é parte do setor fiscal de nº 13.

³⁵ O loteamento da Vila Boa Vista é parte do setor fiscal de nº 15.

Na década de 1950 a 1960, dezenas de projetos de parcelamentos já aprovados, para as glebas do município de Santo André, foram modificados e muitas quadras foram “reparceladas”.

Em alguns casos, as subdivisões das quadras em novos lotes ocorreram para implantação de conjuntos residenciais e de vilas operárias vinculadas a indústrias da região.

Exemplos desse fato, são os processos protocolado pela empresa Moinho Santista (para a Vila Assunção), pelo Lanifício Kowarick (para o Ypiranguinha) e pela Sociedade Imobiliária Santo André (para o bairro Jardim Utinga).

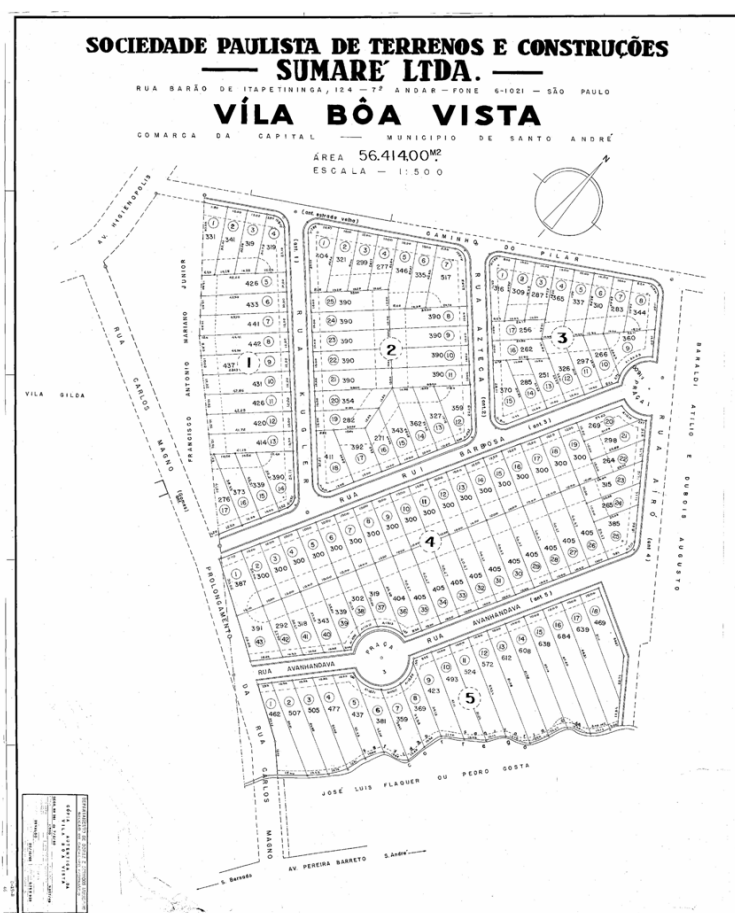


Figura 17 - Reprodução da planta do parcelamento da Vila Boa Vista.
Fonte: Prefeitura de Santo André

Em muitos casos, os “reparcelamentos” de quadras cujos projetos já estavam aprovados, indicavam crescente especulação do setor imobiliário e ainda configuraram artifícios utilizados pelos agentes loteadores para que não se efetivassem as doações de áreas para uso público previstas pela legislação (PASSARELLI, 1994:105).

Como em outros exemplos já citados, no projeto da Vila Bastos não há indicação precisa de área pública reservada, apenas hachura no desenho mas, neste caso, foi de fato implantada uma área verde no local.

O exemplo do loteamento da Vila Clarice³⁷ ilustra que apesar de alguns projetos de parcelamento do solo reservarem áreas livres de uso comum, as implantações das quadras continuavam a focalizar a localização dos lotes para venda.

Muitas vezes, as reservas de áreas nada mais eram do que “sobras” de terrenos entre as quadras loteadas e os limites das glebas. Em outros casos, eram locais com declividades tão acentuadas que tornavam inviável a demarcação de lotes a serem comercializados.

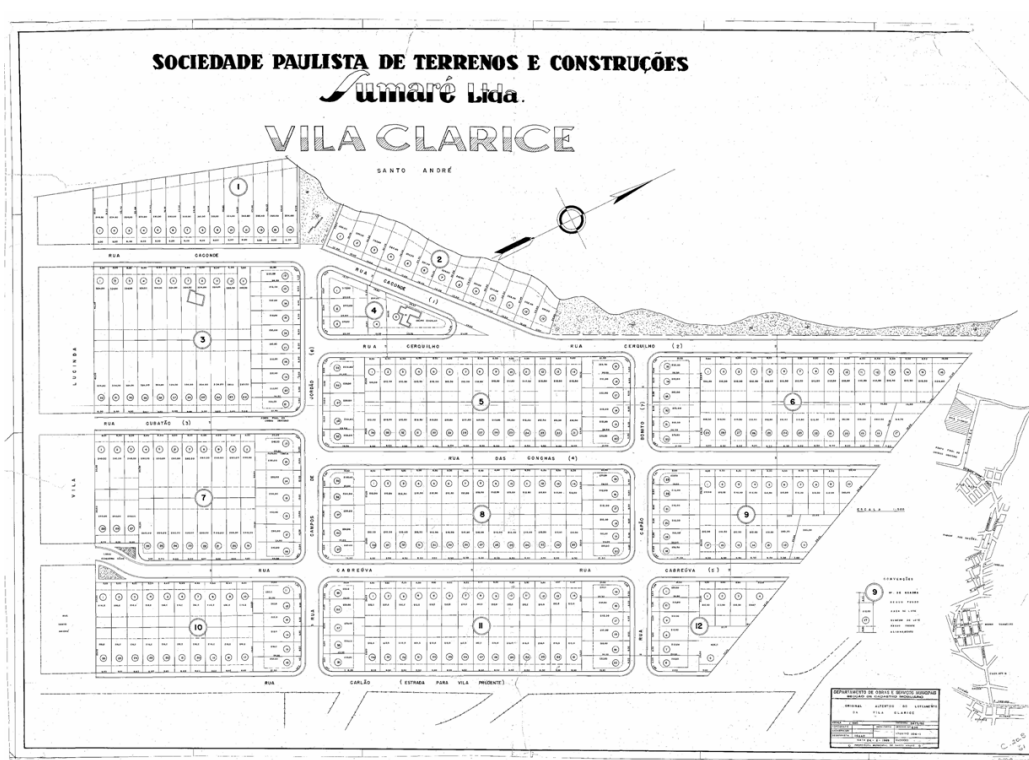


Figura 20 - Reprodução da planta do parcelamento da Vila Clarice.
Fonte: Prefeitura de Santo André

Entre 1955 e 1960, o crescimento da região passa a ocorrer em função do início de operação das indústrias automobilísticas. Conforme Nestor Goulart Reis Filho, a migração industrial para as margens das rodovias “consolidou a forma da região metropolitana” e “estimulou a suburbanização”, principalmente dos municípios mais próximos a São Paulo (REIS FILHO, 2006:85).

³⁷ O loteamento da Vila Clarice é parte do setor fiscal de nº 10. O processo de aprovação do parcelamento para essa gleba foi protocolado em 1952. Embora não esteja indicada em planta, existe informação cadastrada na Prefeitura de Santo André que as áreas reservadas somam 2.508,50 m².

A figura 21 demonstra os projetos de loteamentos protocolados, para aprovação na Prefeitura de Santo André, entre os anos de 1950 e 1959. Esses processos requeriam parcelamento de glebas localizadas na área urbana do município.

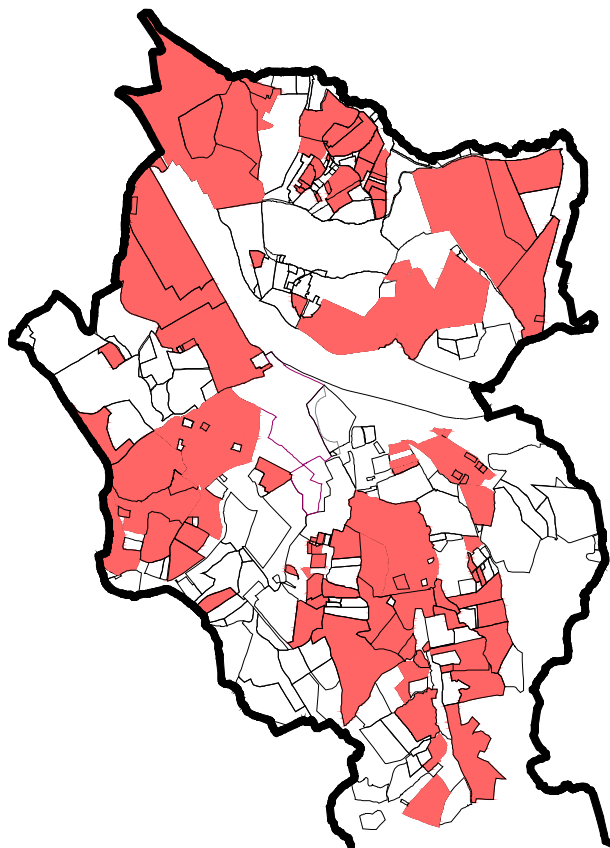


Figura 21 - Loteamentos da área urbana de Santo André com processos de aprovação protocolados entre 1950 e 1959.
Elaboração: Cristina Pegurer

Em 1956, outra lei municipal, de nº 1.117, dispôs sobre os loteamentos e arruamentos a serem implantados no município de Santo André.

A lei estabeleceu que caberia à Prefeitura traçar as diretrizes gerais a serem seguidas no plano de arruamento ou loteamento proposto. A Prefeitura indicaria também as vias principais de comunicação, as vielas sanitárias, os espaços livres, as áreas reservadas para fins públicos e “de interesse local”.

A partir da publicação da lei nº 1.117, as áreas reservadas deveriam ser declaradas de utilidade pública dentro do prazo de dois anos, contados a partir da data da aprovação do plano geral de arruamento ou loteamento. Se dentro desse prazo estabelecido a Prefeitura não declarasse essas áreas de utilidade pública, o interessado poderia (após autorização municipal) promover o loteamento dessas terras.

Conforme o texto da lei, os “espaços abertos públicos” deviam estar claramente identificados na planta geral do loteamento. Esses espaços abertos (vias e espaços livres) deveriam ter, no mínimo, trinta por cento da área total da gleba a ser subdividida e podiam ser distribuídos do seguinte modo: dez por cento para espaços livres e vinte por cento para as vias públicas.

No caso da área ocupada pelas vias públicas ser inferior a vinte por cento da área total a subdividir, a diferença existente deveria ser acrescida à área reservada para os espaços livres.

A lei nº 1.117 foi a primeira legislação municipal a determinar que as plantas entregues na Prefeitura para aprovação do projeto de parcelamento do solo deveriam ser assinadas pelos proprietários e por um engenheiro legalmente habilitado e licenciado no município.

A legislação de 1956 estabeleceu ainda um prazo de cento e vinte dias (contados a partir da verificação de execução das obras) para apresentação de certidão negativa de ônus ou hipoteca sobre o imóvel. Em caso de hipoteca da gleba a ser parcelada, o proprietário deveria apresentar declaração do credor hipotecário autorizando o loteamento e anuindo a doação das vias e dos espaços livres à prefeitura.

Se apenas parte do loteamento fosse implantada, os espaços livres deveriam ser proporcionais à área de parcelamento que estivesse sendo executada.

O texto da lei buscou garantir a doação das áreas a serem incorporadas à classe dos bens públicos, quando dispôs que o parcelamento seria aprovado somente após a lavratura da escritura de doação dessas áreas à Prefeitura.

Em relação às dimensões mínimas exigidas para os lotes, a lei de nº 1.117 alterou os parâmetros vigentes desde 1937. Isso porque a lei de nº 271, de 1929, estabeleceria que o lote resultante do parcelamento do solo deveria ter frente mínima de dez metros e área mínima de trezentos metros quadrados. A partir de 1937, com as alterações feitas pela lei de nº 326, até uma terça parte do número total de lotes da gleba loteada poderia ter frente mínima de sete metros e área mínima de duzentos e dez metros quadrados. Esse fato gerou vários pedidos de “reparcelamento” junto à Prefeitura, conforme já mencionado neste capítulo.

Com a lei de 1956, esses parâmetros foram revogados e estabelecidos os seguintes critérios: a frente ou a testada mínima dos lotes deveria ter, no mínimo, dez metros. A área mínima do lote deveria ser de, no mínimo, duzentos e cinquenta metros quadrados. O

parcelamento de glebas em lotes, com dimensões inferiores a essas, seria aprovado para os casos de solicitação de parcelamento para construção de casas populares.

Cabe ainda comentar que a lei de 1956, de modo diverso da lei de 1929, estabeleceu dimensões para as faixas longitudinais a serem exigidas ao longo dos cursos d'água, em caso de arruamentos de terrenos lindeiros a eles. Nesse sentido, ficou estabelecido que junto às margens do rio Tamanduateí, deveria ser reservada uma faixa trinta metros de cada lado, a partir do eixo do rio. Nos rios e córregos localizados nas divisas do município, deveriam ser reservados vinte e cinco metros para cada lado, a partir do eixo do rio ou córrego. Nos demais rios e córregos, quinze metros para cada lado.

Quando se tratasse de rios ou córregos com retificação prevista, a faixa longitudinal obedeceria ao traçado constante do plano de retificação. Nos fundos de vales foi exigida uma faixa longitudinal com a largura mínima de quatro metros, desde que compatível com o traçado de retificação fornecido pela Prefeitura, se fosse o caso.

A lei de 1956 determinou, ainda, que qualquer modificação que visse a ser solicitada pelo interessado, para os loteamentos aprovados em data anterior à promulgação dessa lei, deveria estar de acordo com a lei vigente por ocasião da nova aprovação do plano. De modo distinto, a lei concedeu uma espécie de “anistia” para regularização dos loteamentos e arruamentos que já estivessem implantados e cujos lotes já tivessem sido vendidos (total ou parcialmente). Ainda que esses loteamentos tivessem sido executados antes dos projetos terem sido aprovados pela Prefeitura, o enquadramento às exigências da lei de 1956 ocorreria apenas “tanto quanto possível” (conforme artigo 65º da lei de nº 1.117).

A lei nº 1.117 também regulamentou os critérios para denominação dos loteamentos do município: seriam denominados como “vilas”, quando a área da gleba fosse inferior a 50.000 m²; como “jardins” quando a área da gleba a ser parcelada estivesse entre 50.000 e 500.000 m²; como “parques” quando a gleba tivesse mais de 500.000 m² e como “bairros” quando a gleba constituísse uma “zona independente da cidade”.

Por fim, apesar das novas exigências da lei de 1956 quanto ao percentual de espaços reservados, não houve ainda nenhuma restrição quanto à garantia de utilização dessas áreas. Isto significa que a lei não estabeleceu qualquer exigência quanto às dimensões mínimas ou às declividades máximas das áreas a serem doadas como espaços livres de uso público.

Diz o artigo 2º dessa lei que as áreas das reentrâncias e concordâncias de alinhamentos somente seriam computadas como espaços livres se fossem superiores a trezentos metros

definidos de acordo com as características de cada um. Os setores de vizinhança foram delimitados pelo sistema viário previsto pelo plano preliminar e configuraram base referencial também para os estudos de demanda de equipamentos e serviços urbanos (PASSARELLI, 2005:73).

O plano diretor preliminar manteve a delimitação das zonas urbana e rural, fixadas meses antes por decreto municipal que, diante de uma centena de loteamentos e arruamentos implantados na década de 1950-1960, expôs as seguintes considerações:

- 1º) é preciso evitar o loteamento indiscriminado de terrenos do município, sem possibilidades de atendimento por parte do poder público, dos equipamentos mínimos indispensáveis a terrenos urbanos;
 - 2º) é preciso preservar a área rural do município no sentido de serem mais bem garantidos o abastecimento e o recreio regional da população;
 - 3º) o terreno rural prematuro e desnecessariamente transformado em urbano representa um duplo prejuízo para a coletividade pela perda da área rural e sua pseudotransformação em urbana;
 - 4º) é preciso limitar a área urbanizada e a população aglomerada nas cidades, dentro do mínimo razoáveis, geralmente admitidos;
 - 5º) que o desenvolvimento da área urbana deve se fazer por áreas contíguas, devidamente dotadas de equipamento fundamental;
 - 6º) que este município está elaborando o seu plano diretor que regulará de maneira equilibrada o seu futuro desenvolvimento.
- (Decreto municipal nº 1.443)

O decreto estabeleceu também que na área considerada rural, os loteamentos seriam aprovados dentro das seguintes normas: lotes com área mínima de meio hectare, na região “até onde o município é cortado pela Represa Billings” e lotes com área mínima de um hectare, no restante do município.

Um ano depois da publicação do plano diretor preliminar, em novembro de 1960, a lei municipal de nº 1.619 modificou alguns artigos da lei de 1956, que dispusera sobre os loteamentos e arruamentos de Santo André. A alteração mais significativa em relação à reserva de espaços livres foi dada pela nova redação do artigo 45º, que tratava da doação das áreas e da aprovação do plano. Reproduzimos, abaixo, os textos das duas leis para efeito comparativo.

Conforme o texto original da lei nº 1.117, de 1956:

Art. 45 – Para aprovação final dos planos de loteamento e arruamento, deverão os interessados, após a execução das obras, inclusive as obras complementares que forem exigidas, requerer a respectiva vistoria. (grifo nosso)

§ 1º - Feita a vistoria e verificada a execução das obras de acordo com o plano autorizado, e na conformidade das exigências desta lei, deverá o interessado, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data do recebimento da notificação de vistoria, satisfazer, para o fim especial da expedição do decreto de aprovação, as seguintes exigências:

a – prova legal de que os proprietários não figuram como réus em qualquer ação judicial que tenha por objeto o imóvel loteado ou arruado, ou em cuja execução venha a responder o citado imóvel;

b – certidão negativa de hipoteca ou ônus reais sobre o imóvel ou a declaração expressa de credor hipotecário, se houver, autorizando o loteamento ou arruamento, bem como se comprometendo a anuir na escritura de doação à Prefeitura, das vias e logradouros e demais espaços livres; (grifo nosso)

c – certidão negativa de tributos municipais e estaduais;

d – declaração expressa de que as restrições contidas nesta lei com referência a recuos e à proibição de edificações com frente para passagens, vielas e outras áreas “non edificandi”, constarão obrigatória e expressamente da cláusula especial dos respectivos contratos de compromisso de compra e venda e das escrituras definitivas, cujo modelo deve ser submetido a aprovação da Prefeitura no que diz respeito a esta alínea;

e – compromisso de proceder o registro do plano de loteamento ou arruamento no Registro de Imóveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 58, de 1937, dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da expedição do decreto de aprovação, prazo que poderá ser prorrogado por mais 60 (sessenta) dias, se provada a sua insuficiência;

f – doar à Prefeitura as áreas de terrenos a serem incorporadas às classes dos bens públicos, satisfeitas as exigências deste parágrafo. (grifo nosso)

§ 2º - A obrigação do registro previsto no § 1º, letra “e” do artigo 44, constará obrigatoriamente do decreto de aprovação, assim como constará condição determinando a revogação do decreto quando não for cumprida a exigência do registro referido,

Conforme alteração feita pela lei nº 1.619, de 1960, o artigo 45º passou a ter a seguinte redação:

Art. 45 – Feita a vistoria e verificada a execução das obras de acordo com o plano aprovado, as áreas dos espaços livres e das destinadas a vias públicas, serão, por via de lei, declaradas oficiais, desde que devidamente inscrito o plano no Registro de Imóveis. (grifo nosso)

Com a publicação da lei municipal de 1960, a incorporação dos espaços livres ao domínio público não estaria mais vinculada a um processo de doação que dependia da ação do loteador. Feita a vistoria e verificada a execução das obras de acordo com o projeto aprovado, as áreas dos espaços livres e das destinadas a vias públicas seriam, por via de lei, declaradas oficiais. Entretanto, para que esse processo fosse efetuado, o parcelamento já deveria estar inscrito no Registro de Imóveis. Em muitos casos, os projetos dos loteamentos não foram registrados e o processo de incorporação dos espaços livres ao patrimônio público, conforme determinava a legislação, ficou inviabilizado.

O loteamento do Jardim das Monções³⁹, aprovado em 1962 em gleba com área total de 89.120,00 m², de propriedade de Walter Mário Daniel, previu reserva de área livre de 8.956,87 m². Neste caso porém, a área reservada como “espaço livre” foi ocupada pelo assentamento precário denominado Jardim Cristiane.

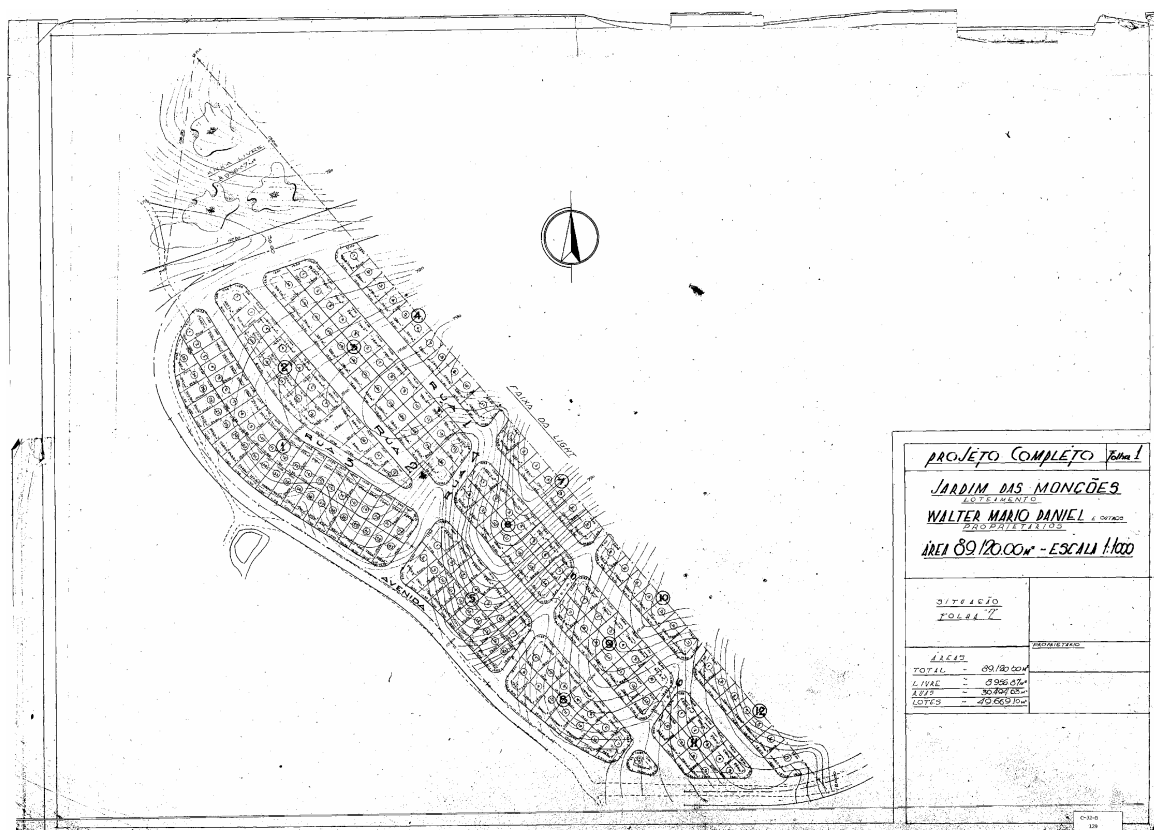


Figura 23 - Reprodução da planta do parcelamento do Jardim das Monções.
Fonte: Prefeitura de Santo André

O loteamento do Jardim Alvorada⁴⁰, de propriedade dos irmãos Consoni e de Pedro Moris, também foi aprovado no início da década 1960-1970. Em 1962, a primeira etapa de aprovação do loteamento previu a reserva de área livre de 15.165,00 m², para área total loteada de 96.502,70 m². A segunda etapa reservou área de 15.462,00 m² de um total de 150.000,00 m².

As áreas livres do Jardim Alvorada não foram ocupadas por outros usos. Por outro lado, também não foi implantado nenhum uso comum/público nesses terrenos.

³⁹ O Jardim das Monções está localizado no setor fiscal de nº 21.

⁴⁰ O Jardim Alvorada está localizado no setor fiscal de nº 21.

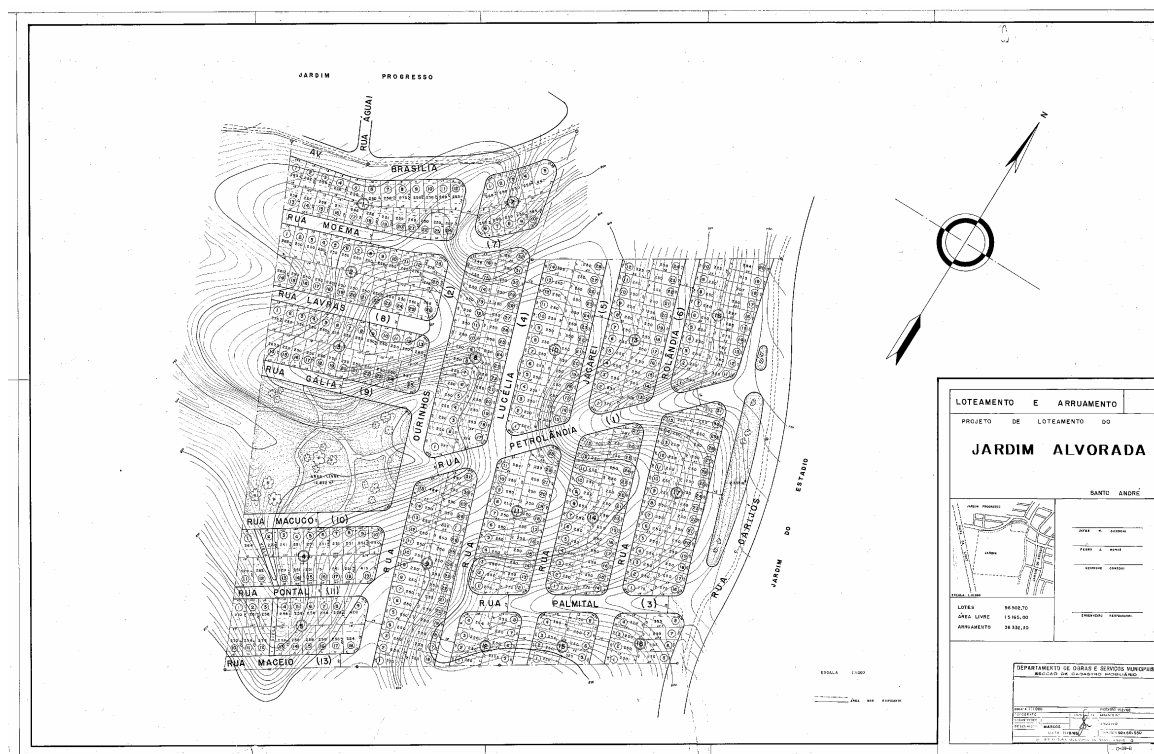


Figura 24 - Reprodução da planta do parcelamento do Jardim Alvorada (1ª parte).
Fonte: Prefeitura de Santo André

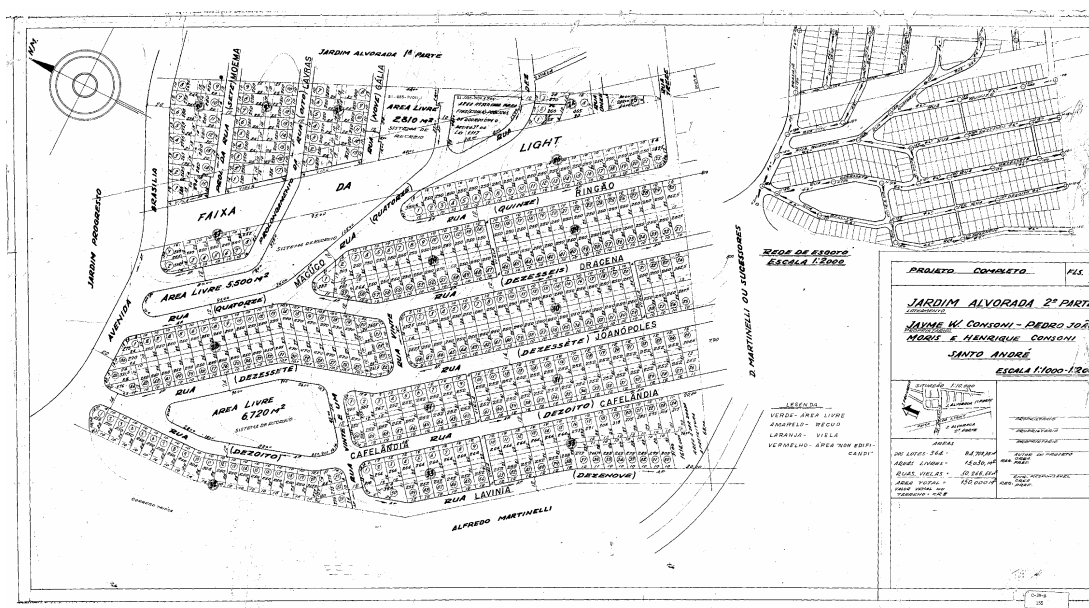


Figura 25 - Reprodução da planta do parcelamento do Jardim Alvorada (2ª parte).
Fonte: Prefeitura de Santo André

O parcelamento do Jardim Cristiana⁴¹, de propriedade de Ugo Pallancini, Alessandro Magno e da empresa “Santo André Administração de Bens”, foi aprovado, em 1966, para uma gleba com área de 355.110,50 metros quadrados; os espaços livres ocupam cerca de dez por

⁴¹ O Jardim Cristiana também está localizado no setor fiscal de nº 21.

cento dessa área. Assim como no Jardim das Monções, os espaços livres do parcelamento do Jardim Cristiana também foram ocupados pelo assentamento precário denominado Jardim Cristiane.



Figura 26 - Reprodução da planta do parcelamento do Jardim Cristiana.

Fonte: Prefeitura de Santo André

Em 1967, outra lei municipal (lei de nº 2.756) também dispôs sobre arruamentos e loteamentos a serem aprovados para o município. Assim como já havia sido estabelecido em 1956 (com a lei nº 1.117), a aprovação dos projetos de arruamentos e loteamentos ficou submetida à emissão de diretrizes, pela prefeitura do município.

Dessa forma, os interessados na abertura de novos arruamentos e loteamentos deveriam apresentar levantamento planialtimétrico das áreas a serem “arruadas” ou “loteadas” e “sobre” essa planta, a prefeitura traçaria diretrizes do projeto, onde constariam os seguintes elementos: as vias de comunicação componentes de sistema viário do município, as áreas de recreação, as áreas destinadas a usos institucionais e as faixas longitudinais ao longo dos cursos d’água e retificação dos mesmos. Fornecidas as diretrizes, o projeto poderia ser elaborado.

Na questão da reserva das áreas públicas, a lei de 1967 estabeleceu o índice de trinta por cento, do total da área a ser parcelada, como área mínima a ser reservada para os espaços livres e os logradouros. Estabeleceu, ainda, que entre cinco e dez mil metros quadrados

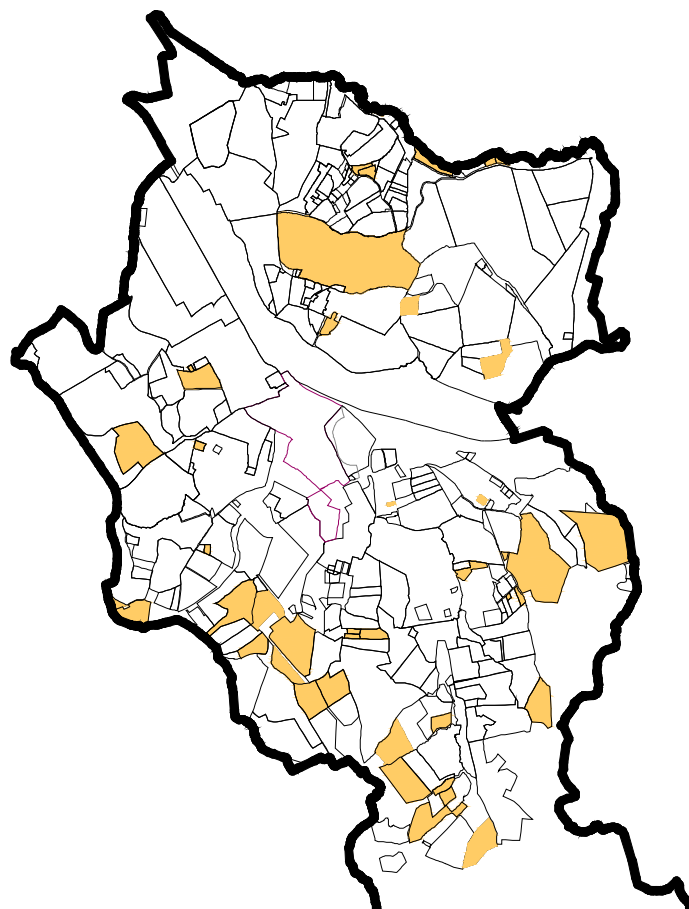


Figura 28 - Loteamentos da área urbana de Santo André com processos de aprovação protocolados entre 1960 e 1969.
Elaboração: Cristina Pegurer

O processo para aprovação do parcelamento da gleba do Jardim Magali foi protocolado, na prefeitura de Santo André, em 1970. Ocorre que o quadro de áreas indicado em planta demonstra informações incompatíveis. Do terreno total loteado (68.927,50 m²), a área de 6.763,98m² foi reservada como “área livre-sistema de recreio”. No entanto, o quadro de áreas da planta indica também que “10,24%” da área da gleba foram reservados como área livre. Nesse caso específico, a divergência de cálculo é da ordem decimal, entretanto demonstra que o projeto não atendia aos percentuais mínimos estabelecidos pela legislação.

Em relação às dimensões dos lotes, a lei de 1967 não alterou os parâmetros vigentes à época de sua publicação, mantendo a área mínima do lote em duzentos e cinquenta metros quadrados.

Em 1976, entrou em vigor a lei de nº 5.042, uma das mais importantes regulamentações do uso e da ocupação do solo urbano do município de Santo André. Entretanto, a aprovação da lei de 1976 não revogou as leis anteriores que tratavam do parcelamento da terra. A lei nº 5.042 tratou do zoneamento, especificou os usos permitidos

em cada região e estabeleceu índices urbanísticos para o zoneamento criado, mas não tratou do parcelamento do solo urbano.

Desse modo, a lei de nº 2.756, que desde 1967 dispunha sobre os arruamentos e os loteamentos a serem implantados em Santo André, continuou vigente até 2006. Nesse ano, foi revogada pela publicação da lei de nº 8.836 (legislação vigente), que dispôs sobre o uso, a ocupação e o parcelamento do solo na macrozona urbana do município.

Ainda que não tenha tratado do parcelamento do solo andreense, cabe, aqui, uma observação em relação ao disposto pela lei de 1976.

O capítulo II da lei nº 5.042, de modo similar a um glossário, estabeleceu definições para vários itens como “alinhamento”, “atividades de prestação de serviço”, “comércio atacadista”, “comércio varejista” etc.

O texto da lei, contudo, foi publicado com alguns equívocos como, por exemplo, na definição indicada para “prédio”.

Conforme o artigo 6º, prédio e lote teriam definições idênticas. “Prédio é a propriedade imóvel, urbana ou rural, construída ou não. O mesmo que lote” (Inciso XXII, do artigo 6º da lei nº 5.042). Apesar dessa incorreção, interessa-nos observar a definição estabelecida para “equipamentos urbanos”. Conforme o inciso XI do artigo 6º: “equipamento urbano é toda obra ou serviço, público ou de utilidade pública, bem como privado, que permita a plena realização da vida de uma comunidade, tais como: rede de água, telefone, esgoto, edifício em geral, praças etc”. Desse modo, as praças foram categorizadas como um “equipamento urbano”.

De modo geral, os projetos de parcelamento aprovados após a vigência lei federal de nº 6.766/79, reservaram áreas destinadas a uso comum, conforme determinação legal.

A aprovação dos projetos de parcelamento deveria estar submetida à legislação federal e isso fez com que a reserva de áreas verdes e áreas institucionais fosse observada. Em alguns desses loteamentos, os espaços livres não foram invadidos e nem ocupados por outros usos. No entanto, esses terrenos muitas vezes foram simplesmente “abandonados” pela gestão pública. Isso significa que não foram implantados os usos aprovados. É o caso dos loteamentos do Jardim Las Vegas (aprovado em 1981) e do Jardim Milena (aprovado em 1988).

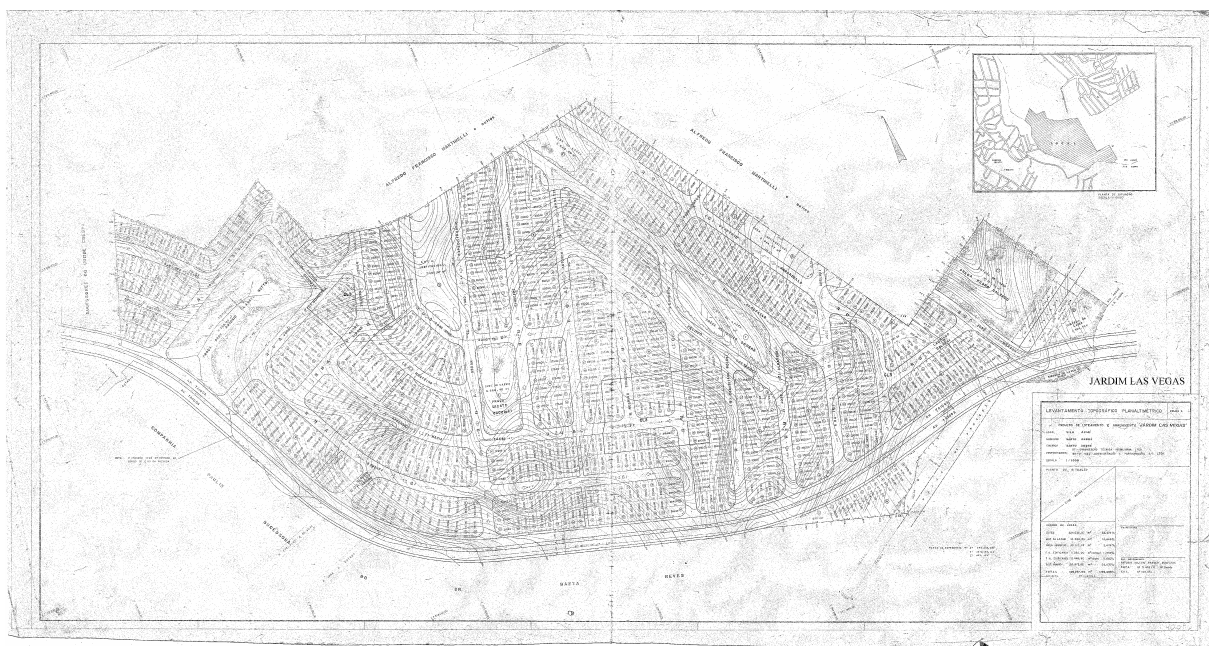


Figura 29 - Reprodução da planta do parcelamento do Jardim Las Vegas.
Fonte: Prefeitura de Santo André

A gleba loteada para o Jardim Las Vegas⁴³ era de propriedade das empresas “OTI – Organização Técnica Imobiliária Ltda” e “Brito Izzo – Administração e Participações S/C Ltda” e totalizava área de 408.277,00 m². Desse total, 58.584,07 m² foram reservados como áreas de uso público.

O loteamento do Jardim Milena⁴⁴, de propriedade de Idel Waisberg, aprovado em 1985, reservou área de 117.134,44 m², de um total de 417.967,00 m².

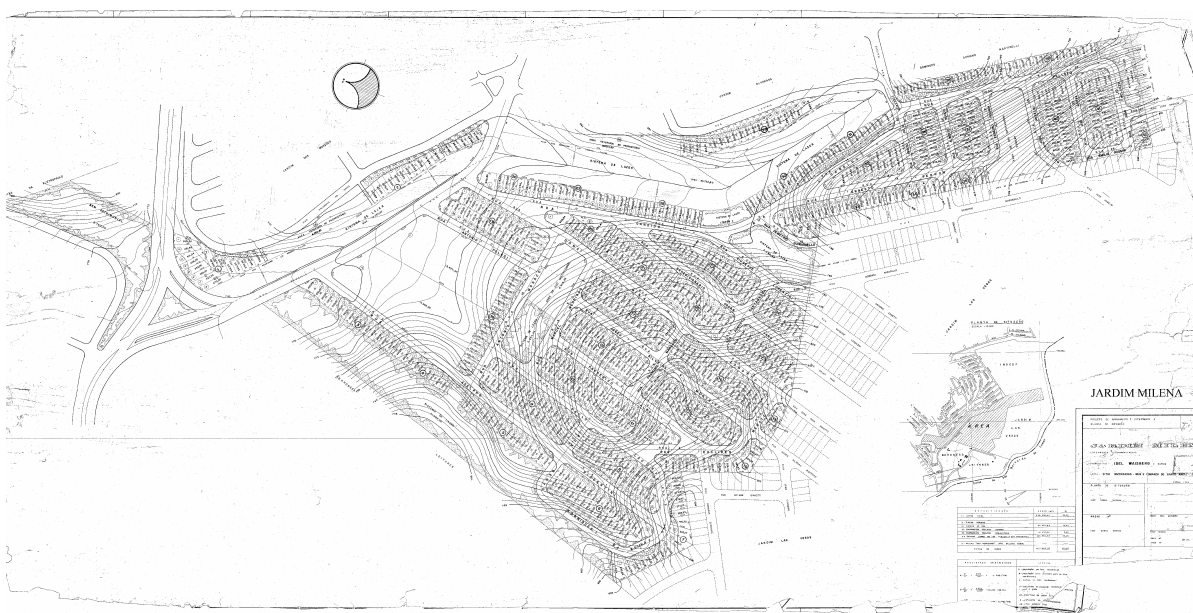


Figura 30 - Reprodução da planta do parcelamento do Jardim Milena.
Fonte: Prefeitura de Santo André

⁴³ O Jardim Las Vegas está localizado no setor fiscal de n° 21.

⁴⁴ O Jardim Milena também está localizado no setor fiscal de n° 21.

A figura 31 indica os projetos de loteamentos protocolados, para aprovação na Prefeitura de Santo André, entre os anos de 1970 e 1979.

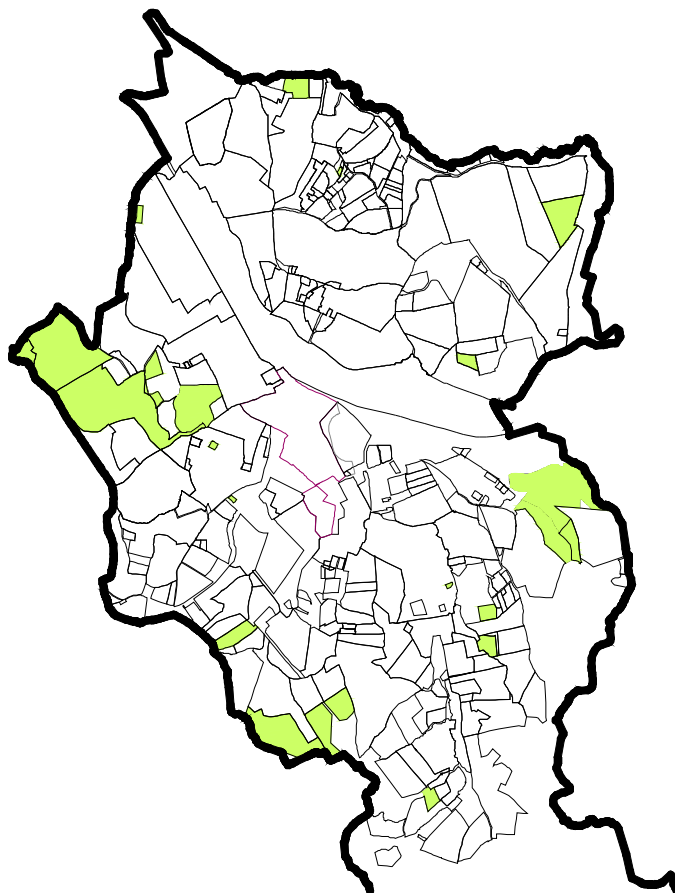


Figura 31 - Loteamentos da área urbana de Santo André com processos de aprovação protocolados entre 1970 e 1979.
Elaboração: Cristina Pegurer

As figuras seguintes (figuras 32 e 33) indicam os projetos de loteamentos protocolados, para aprovação na prefeitura de Santo André, entre os anos de 1980 e 1989 e entre os anos de 1990 e 1999, respectivamente.

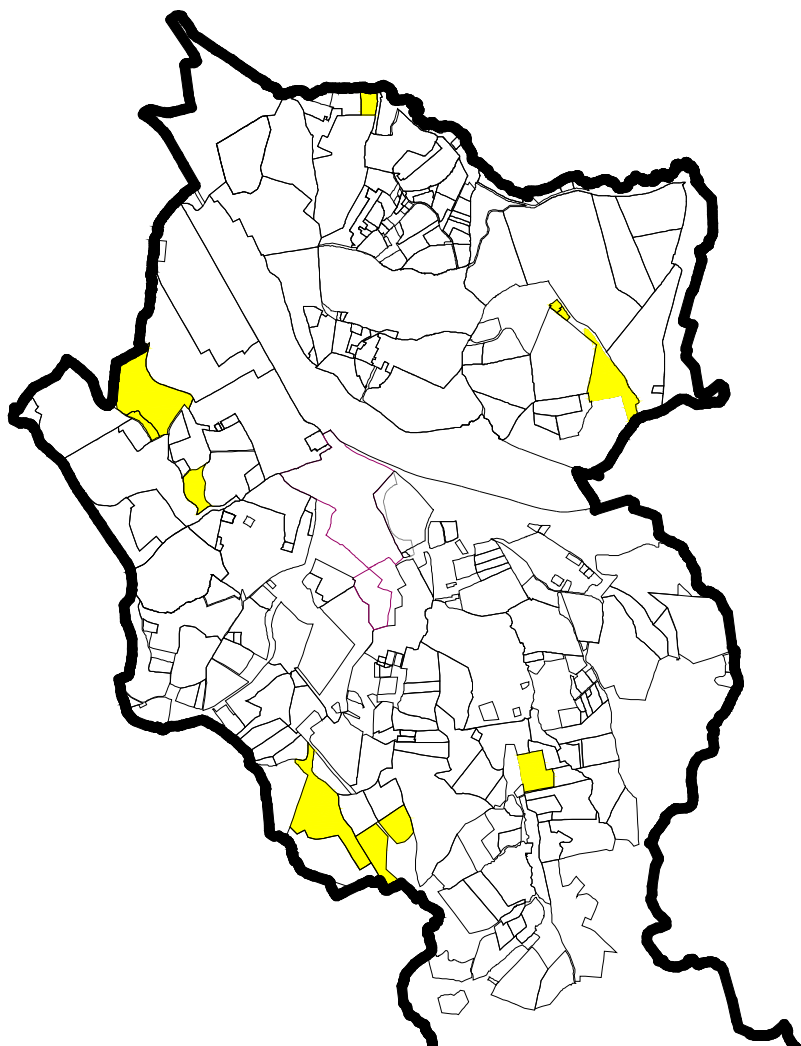


Figura 32 - Loteamentos da área urbana de Santo André
com processos de aprovação protocolados entre 1980 e 1989
Elaboração: Cristina Pegurer

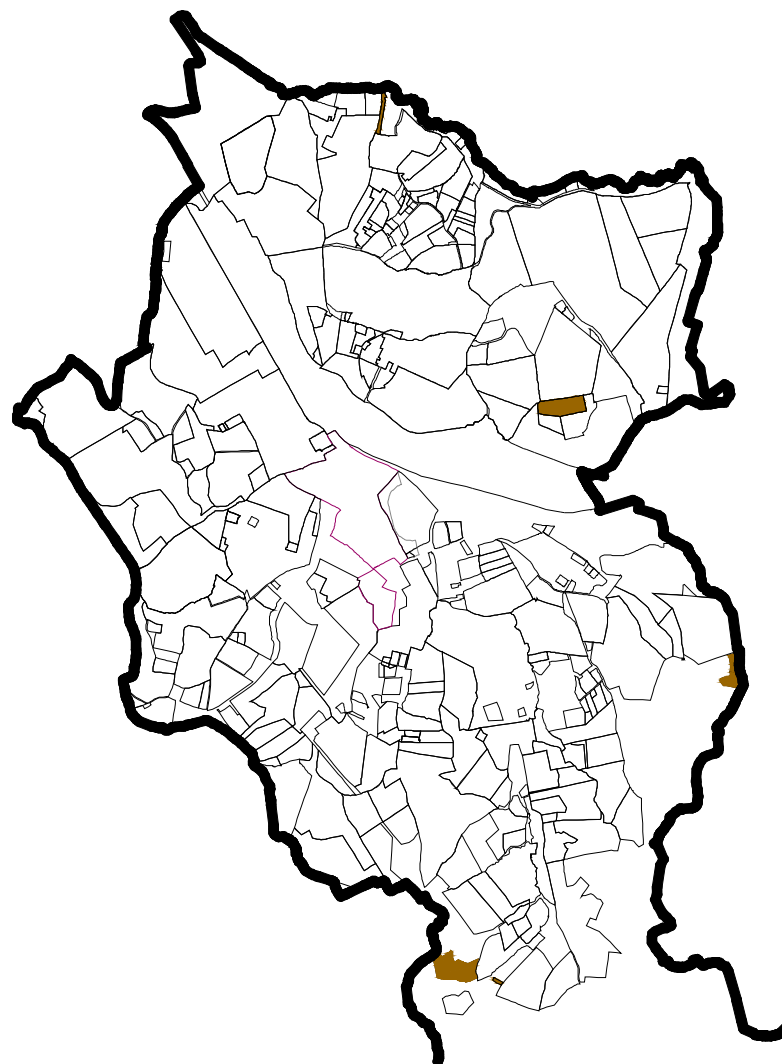


Figura 33 - Loteamentos da área urbana de Santo André
com processos de aprovação protocolados entre 1990 e 1999.
Elaboração: Cristina Pegurer

Em 2006, com a promulgação da lei de nº 8.836, a legislação municipal passou a disciplinar a ocupação do solo de Santo André conforme as diretrizes do Plano Diretor do município, que fora aprovado dois anos antes.

O texto da lei nº 8.836 apresentou novos conceitos e retificou considerações de leis anteriores. A lei definiu loteamento como a subdivisão de gleba em lotes com a abertura de novas vias de circulação (ou prolongamento das vias existentes) e desmembramento como a subdivisão de gleba com aproveitamento do sistema viário existente.⁴⁵

Em relação à reserva e à doação de áreas públicas, a lei de 2006 dispôs que quinze por cento da área total da gleba a ser loteada ou desmembrada deveriam ser doados ao município. As áreas para doação seriam localizadas conforme diretrizes fornecidas pela prefeitura e teriam a finalidade de implantação de “áreas verdes” e “equipamentos comunitários”.⁴⁶

A lei considerou “área verde” aquela destinada à preservação da permeabilidade do solo e à manutenção da cobertura vegetal, fauna e flora existentes. Considerou, também, que as concordâncias de alinhamento e as praças de retorno do sistema viário não poderiam ser computadas no percentual de áreas verdes exigido para os novos projetos de parcelamento. Parte desse percentual poderia ser utilizado para implantação de “equipamentos de recreação descobertos”, isto é, equipamentos de recreação localizados em áreas descobertas.

Por outro lado, a lei de 2006 definiu como “equipamento comunitário”, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde e lazer, ou seja, equipamentos vinculados ao uso institucional. Dessa forma, embora o texto da lei de 2006 não tenha estabelecido percentuais distintos para “áreas verdes” e “áreas institucionais”, a reserva de quinze por cento de áreas livres para doação ao município considerou a somatória da reserva para esses usos.

De modo análogo ao estabelecido, em 1967, pela lei nº 2.756, a lei de 2006 dispensou as glebas com áreas inferiores a cinco mil metros quadrados da reserva de áreas públicas.

⁴⁵ As definições para loteamento e desmembramento da lei de 2006 reproduziram aquelas da lei federal nº 6.766/79 mas divergiram, em parte, das estabelecidas anteriormente pelo texto da lei municipal de nº 2.756, de 1967. Nesse ano, a legislação andreense não utilizara o conceito de gleba e estabelecera que loteamento era a subdivisão de *uma área de terreno* em porções, constituindo lotes destinados a edificações, os quais teriam frente ou testada para logradouros públicos existentes ou constantes de plano de arreamento aprovado pela Prefeitura. Ainda conforme a lei de 1967, desmembramento era a subdivisão de *área urbana em lotes* para a edificação, na qual seria aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila sem que se abrissem novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolongassem ou se modificassem os existentes.

O termo “gleba” surge nas definições da lei federal nº 6.766 de 1979, que tratou do parcelamento do solo urbano.

⁴⁶ Conforme artigo 87º da lei 8.836/06, equipamentos comunitários são os “equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares”.

Como naquele período, esse fato incentivaria os empreendedores imobiliários a efetuarem o desdobro de suas terras, de forma a requerer parcelamento de terrenos com áreas inferiores a essa metragem quadrada, ficando isentos da reserva e doação de áreas públicas.

É evidente que os projetos de parcelamento do solo continuaram a priorizar a comercialização dos lotes urbanos.

Por outro lado, muitas áreas estão ocupadas mas permanecem sem os projetos de parcelamento aprovados. O setor de cadastro fiscal da prefeitura de Santo André mantém arquivadas as plantas dos parcelamentos do município. Em vários casos, porém, essas plantas não foram aprovadas. Os proprietários nunca protocolaram processos administrativos para aprovação dos projetos e os órgãos públicos não exigiram que o fizessem.

Outras áreas do município simplesmente não foram objeto de qualquer proposta de parcelamento. Esses locais também estão ocupados por vários usos.

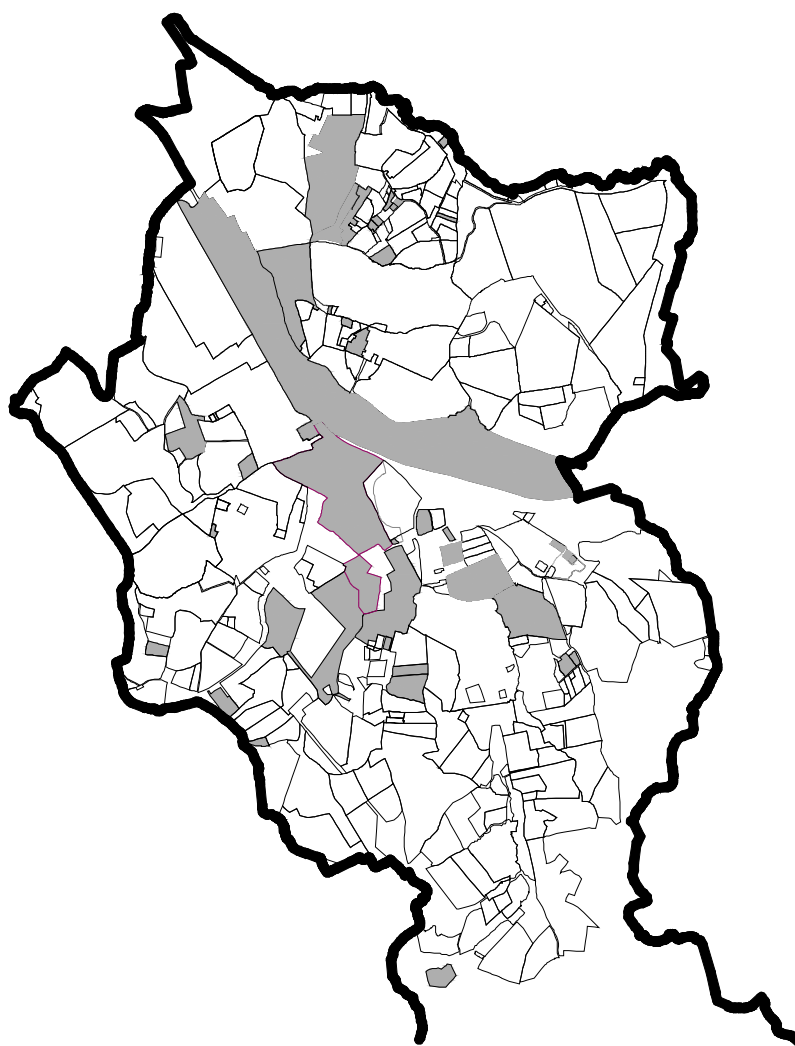


Figura 34 - Loteamentos da área urbana de Santo André sem processos de aprovação.
Elaboração: Cristina Pegurer

A figura 35 sintetiza três situações: os loteamentos com processos de aprovação protocolados na prefeitura de Santo André estão indicados pelas diversas cores, de acordo com o período de aprovação dos projetos (conforme figuras já apresentadas ao longo do texto). As áreas com hachura na cor cinza representam os loteamentos que não foram objeto de aprovação, mas cujas plantas (e/ou propostas de parcelamento) estão arquivadas no setor de cadastro fiscal do município. As áreas preenchidas com linhas em diagonal representam aquelas que não foram sequer objeto de qualquer estudo de parcelamento do solo.

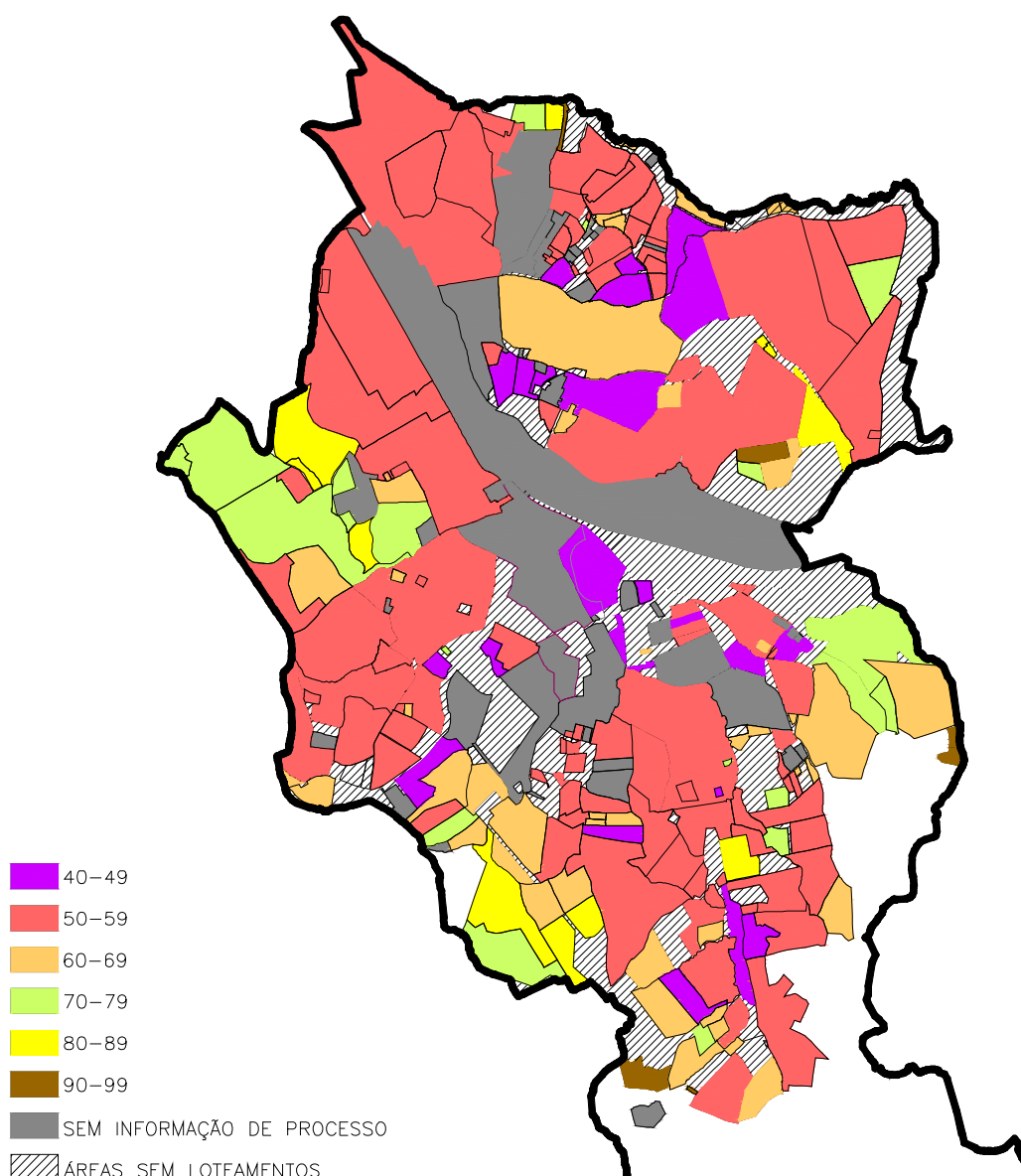


Figura 35 - Loteamentos na área urbana de Santo André.
Elaboração: Cristina Pegurer

3.3 O REGISTRO DE IMÓVEIS E O CADASTRO FISCAL EM SANTO ANDRÉ

Os registros de propriedade de Santo André estão arquivados em diversos Cartórios de Registros de Imóveis. Talvez seja um dos fatores do descontrole no cadastro dos títulos de domínio (público ou privado) do município.

Os registros do município ficaram vinculados à Comarca da cidade de São Paulo até 1953. Em 1912, dois anos depois da criação do distrito de Santo André, a lei estadual de nº 1.325 dividiu a Comarca⁴⁷ do município de São Paulo em três circunscrições, para efeito do registro geral e de hipotecas. Cada uma das circunscrições dispunha de um oficial responsável. Com essa divisão, os registros do distrito de paz de Santo André ficaram vinculados à terceira circunscrição, que compreendia também os distritos do Belenzinho, Braz, Penha da França, Moóca, Guarulhos, São Miguel, São Bernardo, Paranapiacaba e Ribeirão Pires.

A partir de doze de agosto de 1931, os serviços do registro geral e de hipotecas foram redistribuídos, conforme disposto no decreto estadual de nº 5.163. A Comarca da Capital foi, então, dividida em sete circunscrições. A sexta, abrangeria os distritos do Cambuci, Ipiranga, Santo André, São Bernardo, Ribeirão Pires e Paranapiacaba. Isso significou que a partir do dia dez de agosto de 1931, os registros de propriedade e os projetos aprovados para o parcelamento do solo do distrito de Santo André deveriam ser registrados na sexta circunscrição do Registro Geral de Imóveis e Hipotecas.

Em 1939, outro decreto estadual alteraria mais uma vez a divisão de circunscrições da Comarca da Capital. O decreto de nº 10.119, publicado em abril daquele ano, criou nove circunscrições. A partir daí, os registros do distrito de paz de Santo André estariam vinculados à nona circunscrição da Comarca de São Paulo. Um ano depois, outro decreto estadual (nº 11.080) volta a dividir a Comarca da Capital em apenas três circunscrições. Os registros do distrito de Santo André estariam, dessa vez, vinculados à primeira circunscrição.

Essa situação confusa perdurou até 1953, quando a lei estadual de nº 2.420 criou a Comarca de Santo André que abrangeria, também, os municípios de São Caetano do Sul e São Bernardo do Campo. Por meio dessa lei, o serviço de Registro de Imóveis foi instituído no município.

Em 1972, mais um Cartório de Registro de Imóveis foi criado em Santo André, destinado à 2ª Circunscrição do município (conforme lei estadual de nº 67).

⁴⁷ Comarca é uma circunscrição judiciária sob a alçada de um juiz de direito.

É a situação vigente. O município está dividido em duas circunscrições. O primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André (1º CRISA) abrange os registros dos imóveis localizados na porção sudoeste do município e o segundo Cartório de Registro de Imóveis de Santo André (2º CRISA), os imóveis localizados na porção nordeste.

O cadastro fiscal no município, por sua vez, foi instituído em 22 de fevereiro de 1949, com a aprovação da lei municipal de nº 493. Conforme o disposto por essa lei, todos os imóveis sujeitos ao imposto predial ou territorial urbano deveriam ser cadastrados.

O artigo 3º da lei exigia também que, para as áreas loteadas, o proprietário deveria comunicar, à prefeitura, todas as alienações e os compromissos de vendas realizados a fim de que, para o exercício seguinte, as áreas correspondentes a essas operações passassem a constituir objeto de novo lançamento de impostos.

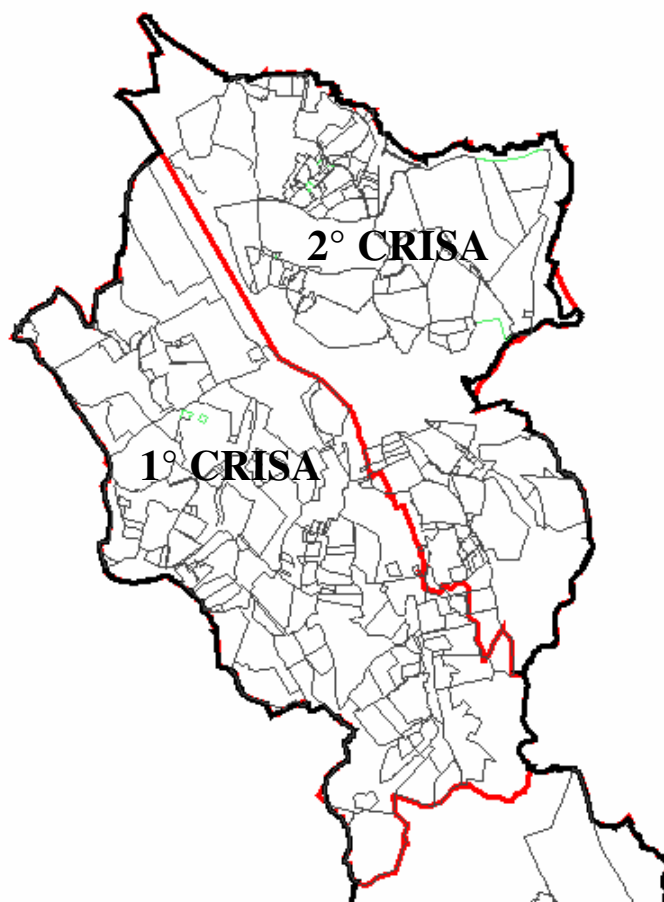


Figura 36 - Área de abrangência dos Cartórios de Registros de Imóveis (área urbana do município de Santo André)
Fonte: Depto de Desenvolvimento e Projetos Urbanos / Pref. Santo André
Elaboração: Cristina Pegurer

O Serviço (ou Setor) de Cadastro Fiscal foi regulamentado, entretanto, apenas dois anos depois, pelo decreto de nº 471 de 20 de abril de 1951.

As atividades do Serviço de Cadastro Fiscal também foram definidas por esse decreto: o Cadastro Fiscal deveria receber, dos outros departamentos da Prefeitura de Santo André, todas as informações referentes a divisões de terrenos, loteamentos, aberturas de logradouros oficiais, substituição de denominações de ruas ou quaisquer alterações que pudessem afetar a propriedade imobiliária sujeita a aplicação do imposto predial e territorial urbanos.

O Setor de Cadastro Fiscal deveria concentrar ainda outras informações sobre os logradouros do município, como dimensões das vias, tipos de pavimentação, colocação de guias e sarjetas, estado de conservação e implantação de redes de água, esgoto, iluminação pública e particular, limpeza pública e remoção de lixo (artigo 2º do decreto 471).

Em relação às edificações do município, o Setor de Cadastro Fiscal deveria manter relação atualizada dos certificados de conclusão (“habite-se”) expedidos mensalmente pela prefeitura e dos processos de “construções e reconstruções, aumento, reforma ou conservação de prédios” que se pudessem “afetar lançamentos de impostos” (artigo 3º do decreto 471). O artigo 6º do decreto citado determinou que, “para maior controle e precisão do serviço”, os cadastradores municipais receberiam “uma planta do setor sob sua responsabilidade”, com indicação dos logradouros, das quadras e lotes. Essa divisão em setores fiscais, quadras e lotes ainda é vigente no município.

Em 1972, a lei de nº 3.999 (denominada como Código Tributário e ainda vigente), estabeleceu normas sobre o lançamento e a fiscalização dos tributos municipais de Santo André e dispôs sobre a administração tributária. O Código Tributário dividiu o cadastro do município de Santo André em quatro modalidades: o Cadastro Imobiliário Fiscal; o Cadastro dos Produtores, Industriais e Comerciantes; o Cadastro dos Prestadores de Serviços de Qualquer Natureza e o Cadastro dos Veículos e Aparelhos Automotores.

O texto da lei nº 3.999 cita que o Poder Executivo “poderá” celebrar convênios com a União e o com o Estado, para utilização dos dados e dos elementos cadastrais, disponíveis, para melhor caracterização de seus registros. Determina, ainda, a obrigatoriedade de inscrição, no Cadastro Imobiliário Fiscal da prefeitura, de todos os proprietários ou possuidores, a qualquer título, de terrenos e edificações existentes no município, no prazo de trinta dias contados da data da escritura definitiva ou da promessa de compra e venda do imóvel. Nos casos dos loteamentos, os agentes loteadores ficaram obrigados a fornecer, até o mês de junho de cada ano, “relação dos lotes que no ano anterior tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador e o endereço,

os números da quadra e do lote e o valor do contrato de venda, a fim de ser feita à anotação no Cadastro Imobiliário Fiscal” (artigo 114, da lei 3.999).

Os lotes do município são identificados por meio de um número que corresponde à classificação fiscal de cada um deles. Nela, estão representados os números do setor fiscal e da quadra correspondentes à localização do lote e o número do próprio lote. No endereço eletrônico “<http://e-geo.santoandre.sp.gov.br/index.asp>” é possível realizar consulta referente a algumas informações básicas sobre o lote e seu entorno, como zoneamento e hierarquização viária.

CAPÍTULO 4

OCUPAÇÃO DAS ÁREAS RESERVADAS EM SANTO ANDRÉ

Os projetos de loteamentos foram aprovados indicando reservas de áreas para uso comum da população. Não poderiam ter sua destinação alterada mas estão ocupadas por outros usos, muitas vezes, privados.

A identificação dessas áreas é o primeiro degrau no caminho da valorização dos espaços públicos.

4 OCUPAÇÃO DAS ÁREAS RESERVADAS EM SANTO ANDRÉ

Ao regulamentar o parcelamento do solo urbano, a lei federal nº 6.766, de 1979, estabeleceu que as áreas indicadas nos projetos de parcelamento do solo como vias de circulação, praças ou espaços livres passariam a integrar o domínio do município a partir da data de registro do loteamento. Além disso, as áreas demarcadas como espaços de uso comum nesses projetos não poderiam ter sua destinação alterada pelo agente loteador ou pelo município, depois de aprovados os projetos.

Em Santo André, a Lei Orgânica do município, aprovada em 2 de abril de 1990, também estabeleceu que os bens públicos de uso comum somente poderiam ser desafetados⁴⁸ se efetivamente houvessem perdido sua utilização pública. Mas a emenda nº 02 da Lei Orgânica incluiu a possibilidade de desafetação das áreas verdes e institucionais, desde que estas estivessem ocupadas por população de “baixa renda”. Determinou o artigo 307, com a redação dada pela emenda nº 02:

Art. 307 - As áreas definidas em projetos de loteamentos como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ter sua destinação, fim e objetivos alterados, **respeitando-se as ocupações, pela população de baixa renda, realizadas até 5 de outubro de 1989** (grifo nosso).

Em setembro de 2007, outra emenda à Lei Orgânica de Santo André, alterou novamente a destinação das áreas reservadas para uso comum. Após a aprovação dessa nova emenda (de nº 48), o artigo 307 ficou com a seguinte redação:

“Art. 307 As áreas definidas em projetos de loteamentos como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados, **exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de:**

I. Loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social, destinados à população de baixa renda e cuja situação esteja consolidada;

II. Equipamentos públicos implantados com uso diverso da destinação, fim e objetivos originariamente previstos quando da aprovação do loteamento.

§ 1º As exceções contempladas nos incisos I e II deste artigo serão admitidas desde que a situação das áreas objeto de regularização esteja consolidada até dezembro de 2004, e **mediante a realização de compensação, que se dará com a disponibilização de outras áreas livres ou que contenham equipamentos públicos já implantados nas proximidades das áreas de objeto de compensação.**

§ 2º A compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser dispensada, por ato fundamentado da autoridade competente, desde que

⁴⁸ No direito administrativo, entende-se por desafetação a modificação da categoria em que se enquadra um bem público. Citamos o exemplo das áreas reservadas como vias, praças, espaços livres, sistemas de lazer etc. Estas áreas estão enquadradas na categoria dos bens de uso comum do povo (conforme definição do Código Civil Brasileiro). Para que seja possível sua comercialização, devem passar para outra categoria dos bens públicos, haja vista que os bens de uso comum do povo são inalienáveis.

nas proximidades já existam outras áreas com as mesmas finalidades que atendam as necessidades da população local.

Parágrafo Único - Os loteamentos consolidados até dezembro de 2004, ocupados por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda serão regularizados por lei.

(grifos nossos)

Isso significa que com a publicação da emenda n° 48, ficou definida a necessidade da compensação para as áreas verdes e institucionais que eventualmente fossem desafetadas. Entretanto, os critérios para o atendimento ao disposto por esta emenda não foram esclarecidos. Desse modo, a análise para a dispensa (ou não) da compensação das áreas desafetadas adquiriu caráter subjetivo e encontrou respaldo legal para que não ocorresse. Com isso, muitas áreas reservadas ao uso comum simplesmente “desapareceram” da paisagem urbana andreense.

4.1 ÁREAS RESERVADAS NOS PROJETOS DE LOTEAMENTOS

Neste item, apresentamos a análise da pesquisa efetuada junto aos projetos de loteamentos e arruamentos arquivados na prefeitura de Santo André.

O município de Santo André tem área aproximada de 174 km². A área delimitada como Macrozona Urbana ocupa cerca de 66 km² do território andreense (Anuário de Santo André, 2010:35). Considerando-se que as áreas verdes reservadas nos projetos dos loteamentos somam pouco mais de 2,45 km², esses espaços livres de uso comum deveriam ocupar, aproximadamente, quatro por cento da zona urbana do município. Muitas dessas áreas, no entanto, foram invadidas ou têm usos incompatíveis com a destinação original. Outras, não foram sequer utilizadas: estão vazias e abandonadas.

Observamos que, do total de áreas verdes originalmente reservadas para esse fim, cerca de 22% ainda não estão sob o domínio público. Em algumas situações, o limite da propriedade pública atinge, apenas, parte das áreas reservadas nos loteamentos; com a outra parte sob domínio privado, a destinação desses lotes para o uso comum não é viabilizada.

O mesmo ocorre com as áreas reservadas para usos institucionais. Do total de 0,20 km², cerca de 23% por cento delas também não estão sob domínio público.⁴⁹

⁴⁹ Os espaços livres foram identificados, nos projetos, por várias denominações: em alguns deles, como “áreas verdes”; em outros, como “espaços livres”, “jardins”, “praças”, “sistemas de lazer” e até mesmo como “play-lote”. Para efeito desta análise, agrupamos todas essas denominações em uma única categoria, que chamamos simplesmente de “áreas verdes”. As áreas reservadas para implantação de equipamentos de uso coletivo, por outro lado, foram indicadas, na maioria dos projetos, como “áreas institucionais”. Mantivemos essa denominação.

Categoria	Área reservada por categoria	Área reservada que está sob domínio público (m2)
Áreas verdes	2.458.238,47 m2	1.909.534,35 m2 (78% do total)
Área institucional	269.605,89 m2	207.938,44 m2 (77% do total)

Tabela 1 Situação de domínio das áreas verdes e das áreas institucionais
Elaboração: Cristina Pegurer.

A figura 37 exemplifica a discrepância entre os limites das áreas reservadas e das áreas públicas. Nela, as áreas públicas, cadastradas na prefeitura de Santo André, estão representadas por uma hachura com linhas diagonais na cor vermelha. As áreas reservadas como “áreas verdes” estão indicadas na cor verde. Podemos observar que os perímetros das áreas reservadas nem sempre são compatíveis com a demarcação da área de domínio público.



Figura 37 - Áreas verdes reservadas nos projetos de parcelamentos do solo e áreas públicas – zoom 1.
Elaboração: Cristina Pegurer

As figuras seguintes demonstram o panorama geral das áreas reservadas como “áreas verdes” na Macrozona Urbana de Santo André. A figura de nº 38 representa todas as áreas reservadas como “verdes” nos projetos dos loteamentos protocolados para essa Macrozona. Na próxima figura (de nº 39), as áreas públicas cadastradas na prefeitura do município estão indicadas por hachura na cor vermelha (linhas diagonais na cor vermelha). Da mesma forma que nas duas figuras anteriores, podemos considerar que as áreas reservadas estarão sob domínio público quando os limites das duas hachuras forem coincidentes. Assim, na figura nº 39, as áreas que continuam indicadas somente pela cor verde representam aquelas que foram reservadas para uso comum e que não estão sob o domínio público municipal.

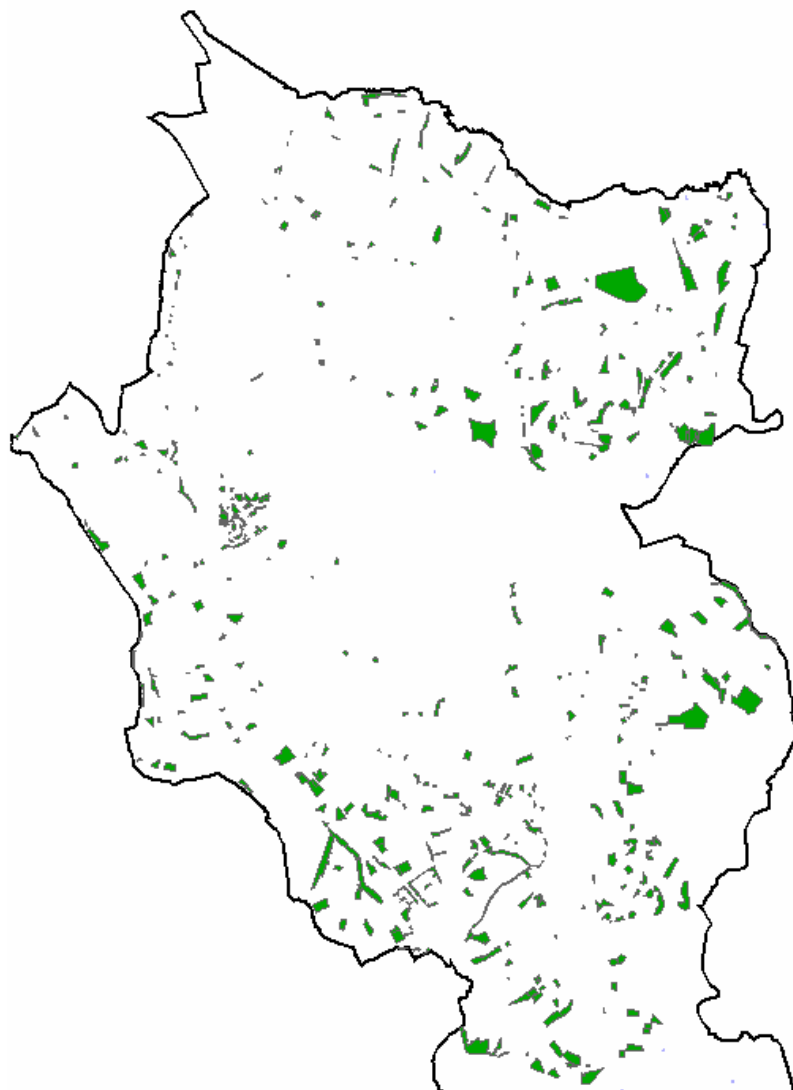


Figura 38
 Áreas verdes reservadas nos projetos de parcelamentos do solo
 Área urbana do município de Santo André
 Elaboração: Cristina Pegurer

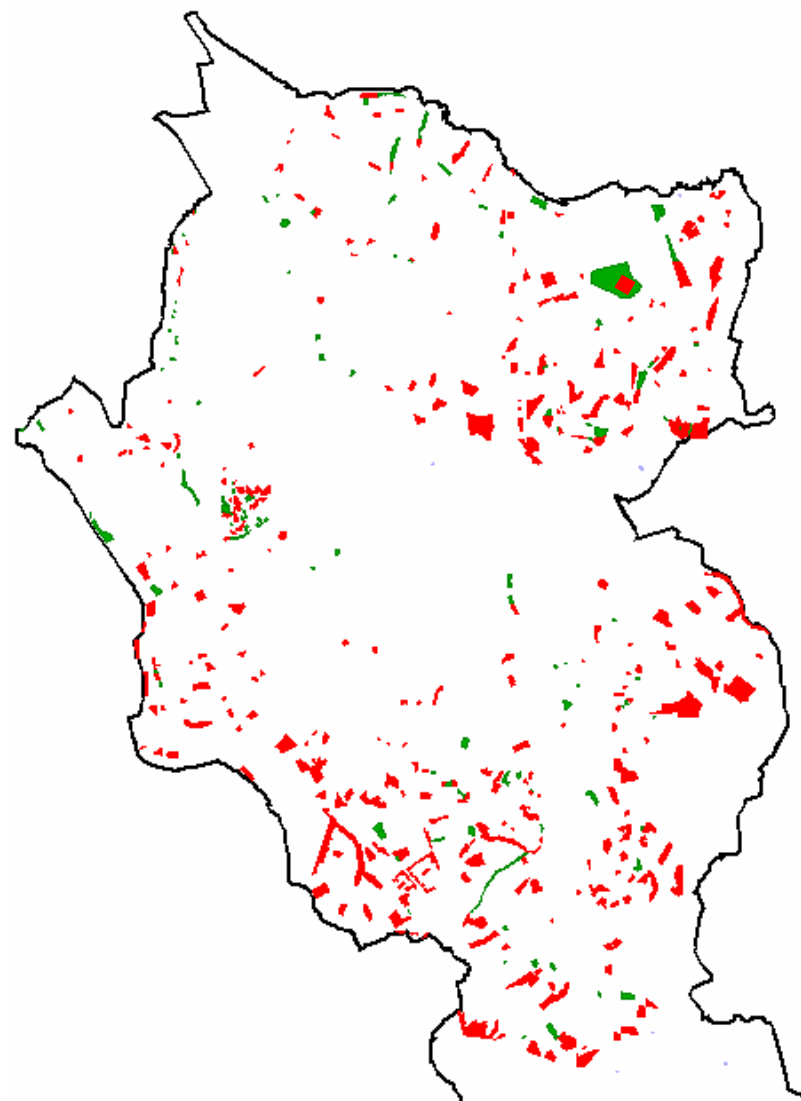


Figura 39
 Áreas verdes reservadas nos projetos de parcelamentos do solo X áreas públicas
 Área urbana do município de Santo André
 Elaboração: Cristina Pegurer

Além da incompatibilidade entre os domínios público e privado, outras questões puderam ser observadas a partir dos dados coletados sobre as áreas reservadas nos loteamentos.

Para efeito inicial da pesquisa, o material pesquisado foi organizado por setores fiscais. Em um segundo momento, os dados foram agrupados por tipologias similares, que reuniam características comuns aos vários setores fiscais. Desse modo, dividimos as áreas reservadas em quatro categorias: a primeira categoria reúne as áreas que compõem o sistema viário ou que são decorrentes da adequação da geometria das vias (como rotatórias e cruzamentos das vias); a segunda, refere-se àquelas áreas localizadas entre as quadras projetadas e os limites da gleba loteada (áreas que denominamos de “sobras” dos terrenos); a terceira, refere-se àquelas áreas que ocupam parte de uma quadra e a quarta, àquelas que ocuparam uma quadra inteira.

No item 3.2, havíamos tratado da legislação de parcelamento do solo em Santo André. Considerando os períodos de tempo já estabelecidos naquele item, pudemos fazer as observações descritas abaixo.

Do pequeno número de espaços livres reservados nos loteamentos projetados entre 1920 e 1929, 50% estavam localizados em lotes que ocupavam parte das quadras projetadas. Do restante dos espaços livres, 33% por cento resultavam da geometria do sistema viário e 17% por cento localizavam-se nas “sobras” de áreas, junto aos limites do loteamento.

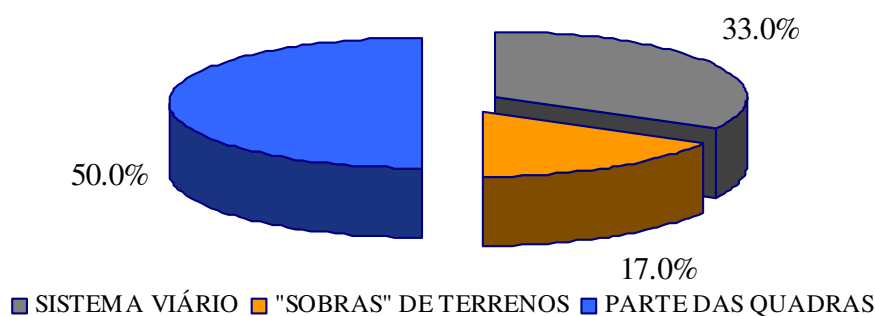


Figura 40 – Porcentagem de “áreas verdes” reservadas por categorias.
Processos protocolados entre 1920 e 1929.
Elaboração: Cristina Pegurer.

Nos loteamentos aprovados na década seguinte, mesmo com a publicação da lei de nº 271⁵⁰, não há registro de reserva de áreas para uso comum. Um dos fatores que contribuíram para a ausência dessa reserva foi o parcelamento das glebas em etapas. Conforme citado no item 3.2, muitos proprietários implantavam os loteamentos em terrenos com áreas inferiores a

⁵⁰ Lei publicada em 1929. Sobre a lei nº 271, vide item 3.2.

50.000m² e ficavam isentos da reserva de áreas para uso comum, conforme previsto pela legislação.

Entre os anos de 1940 e 1949, ainda sob os regramentos da lei de 1929, as áreas reservadas foram distribuídas da seguinte forma: cerca de 38% das áreas verdes ainda localizavam-se nos cruzamentos das vias ou em rotatórias do sistema viário; 22% estavam localizadas em “sobras” dos terrenos loteados (principalmente junto às divisas das glebas); 18% ocupavam parte das quadras onde se localizavam e 22% por cento abrangiam quadras inteiras.

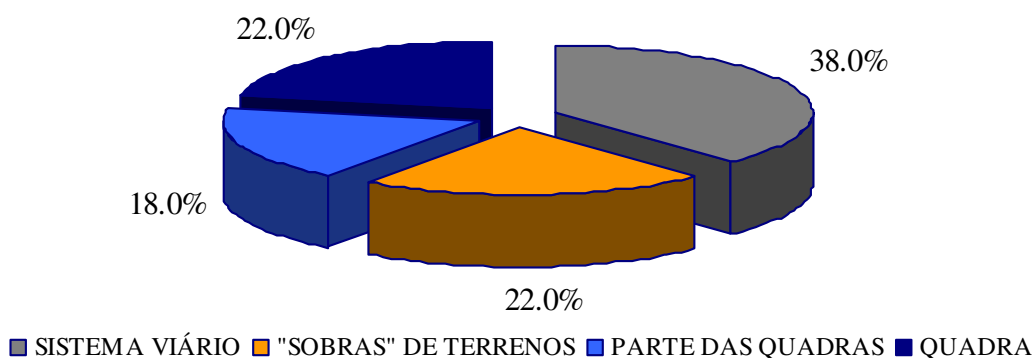


Figura 41 – Porcentagem de “áreas verdes” reservadas por categorias.
Processos protocolados entre 1940 e 1949.
Elaboração: Cristina Pegurer.

Das áreas institucionais reservadas nesse período, 67% ocupavam parte das quadras e 33%, a área total da quadra.

Pode-se dizer que, nesse período, para atendimento ao percentual mínimo exigido pela lei n° 271⁵¹, as áreas reservadas passaram a ocupar quadras inteiras dos loteamentos.

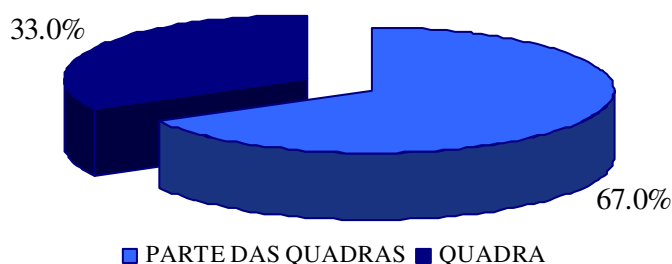


Figura 42 – Porcentagem de “áreas institucionais” reservadas por categorias.
Processos protocolados entre 1940 e 1949.
Elaboração: Cristina Pegurer.

⁵¹ Como vimos no item 3.2, a lei de 1929 dispôs que as áreas livres a serem doadas ao domínio público deveriam ocupar, no mínimo, 5% (cinco por cento) do terreno parcelado - no caso de glebas localizadas em zona urbana.

Na década seguinte, nos loteamentos aprovados entre 1950 e 1959, 34% das áreas verdes reservadas localizavam-se em cruzamentos de vias ou em rotatórias decorrentes da geometria do sistema viário. As áreas reservadas para uso comum estavam distribuídas nas “sobras” das quadras ou em parte delas, atingiam os percentuais de 26% e 28%, respectivamente.

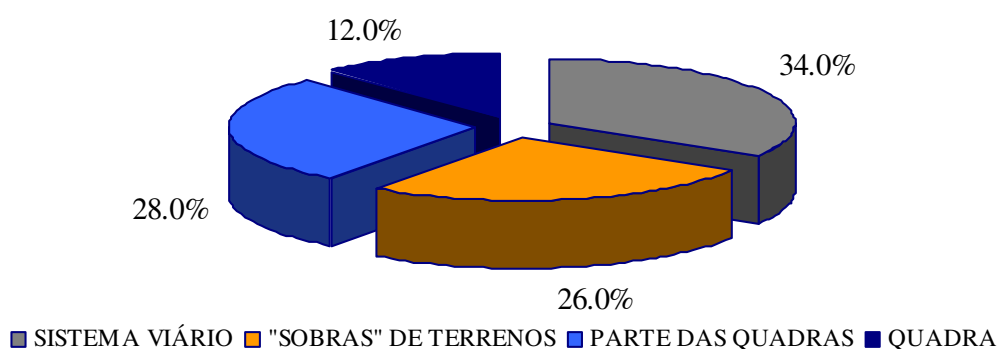


Figura 43 – Porcentagem de “áreas verdes” reservadas por categorias.
Processos protocolados entre 1950 e 1959.
Elaboração: Cristina Pegurer.

Observamos que, no caso da reserva de áreas para o uso institucional, 78% delas ocupavam parte das quadras, 11% ocupavam “sobras” do terreno junto às divisas e outros 11% ocupavam toda a quadra.

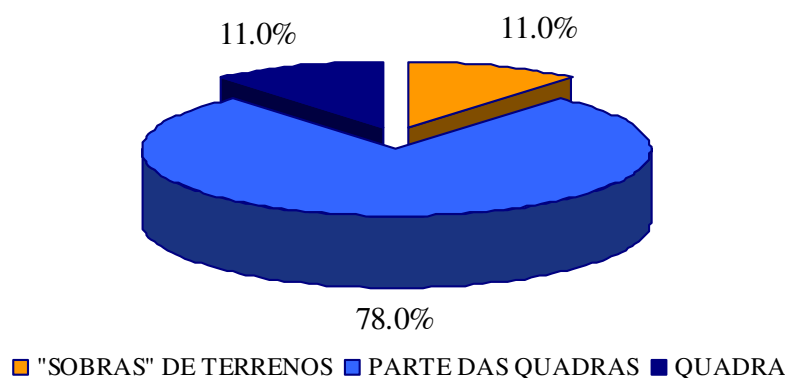


Figura 44 – Porcentagem de “áreas institucionais” reservadas por categorias.
Processos protocolados entre 1950 e 1959.
Elaboração: Cristina Pegurer.

Como em outros períodos, nenhuma área resultante da implantação das vias (ou seja, da geometria do sistema viário) foi reservada para o uso institucional. Houve maior preocupação na localização e no dimensionamento das áreas reservadas para o uso institucional do que na implantação dos espaços livres. Enquanto muitas áreas verdes foram incluídas, nos projetos de parcelamento, apenas para cumprir os percentuais exigidos pela

legislação, as áreas reservadas para usos institucionais foram delimitadas para que fosse, de fato, possível a implantação de algum tipo de equipamento.

Nos processos de parcelamentos protocolados entre 1960 e 1969, houve uma redistribuição nas categorias das áreas reservadas, provavelmente em função do disposto nas leis municipais nº 1.117 (de 1956) e nº 2.756 (de 1967)⁵², que estabeleceram que as áreas localizadas em “reentrâncias e concordâncias de alinhamentos” não seriam computadas como espaços livres.

Nesse período, o percentual de áreas verdes localizado em cruzamentos de vias ou em rotatórias decorrentes da geometria do sistema viário somavam, agora, apenas 19% do total. Por outro lado, o percentual de áreas verdes que foi distribuído nas “sobras” das quadras projetadas aumentou significativamente, representando 43% do total dos terrenos reservados para uso comum. As áreas localizadas em partes das quadras totalizaram 20% da gleba loteada e as quadras reservadas para uso comum, 18%.

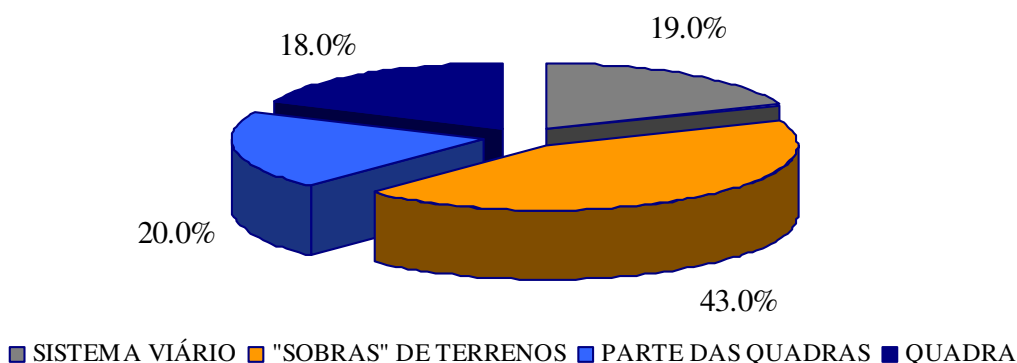


Figura 45 – Porcentagem de “áreas verdes” reservadas por categorias.
Processos protocolados entre 1960 e 1969.
Elaboração: Cristina Pegurer.

De modo singular, entre os anos de 1960 e 1969, apenas uma área foi reservada ao uso institucional. No parcelamento do bairro Vila Alpina, parte de uma quadra foi reservada para doação à prefeitura do município e indicada como área institucional.

Entre 1970 e 1979, a distribuição das áreas verdes por categorias ficou definida da seguinte forma: 31% dessas áreas ocupavam parte de uma quadra e 37% localizavam-se nas “sobras” da gleba loteada. As áreas verdes resultantes do traçado do sistema viário perfaziam 21% e, apenas, 11% ocupavam toda a quadra. Nesse período, 72% das áreas institucionais

⁵² Sobre as leis citadas, vide o item 3.2.

localizavam-se em parte da quadra, 14%, nas “sobras” dos terrenos das divisas do loteamento e, também, 14% ocupavam toda a quadra.

Nesse período, foi aprovada a lei municipal de nº 5.042, que dispôs sobre o zoneamento e o uso do solo nas diversas zonas da cidade. Contudo, essa lei não tratou dos loteamentos e novos parâmetros para o parcelamento do solo do município seriam estabelecidos somente em 1979, com a aprovação da lei federal nº 6.766.

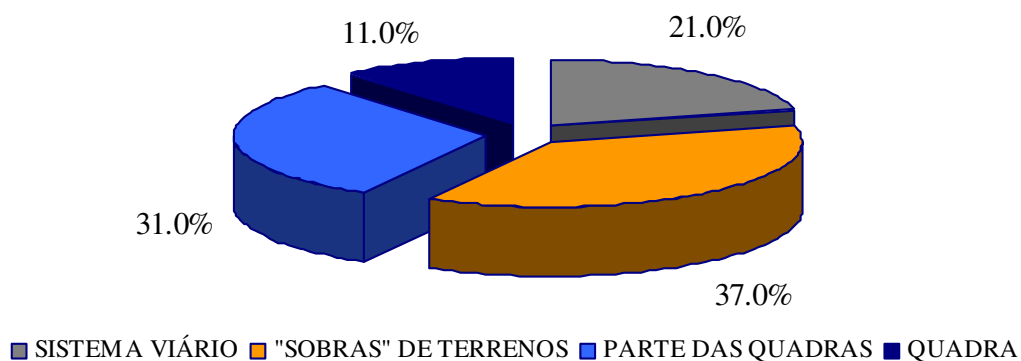


Figura 46 – Porcentagem de “áreas verdes” reservadas por categorias.
Processos protocolados entre 1970 e 1979.
Elaboração: Cristina Pegurer.

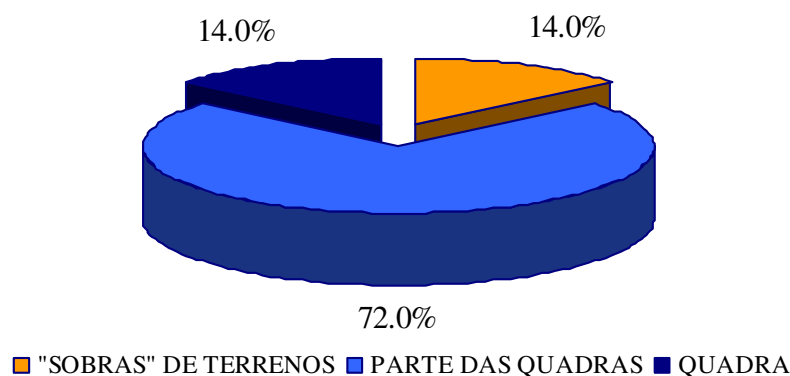


Figura 47 – Porcentagem de “áreas institucionais” reservadas por categorias.
Processos protocolados entre 1970 e 1979.
Elaboração: Cristina Pegurer.

Nos processos protocolados para aprovação dos loteamentos entre 1980 e 1989, 64% das áreas verdes reservadas localizavam-se em “sobras” do loteamento, 16% eram remanescentes da implantação do sistema viário, 16% compunham partes de uma quadra e 4% ocupavam uma quadra projetada.

Das áreas institucionais indicadas nos loteamentos, 75% localizavam-se em parte da quadra e 25%, nas “sobras” dos terrenos localizados nas divisas da gleba loteada.

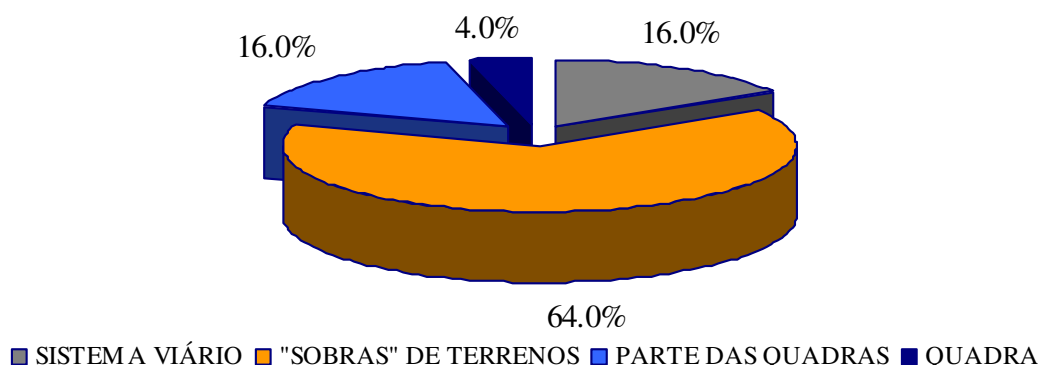


Figura 48 – Porcentagem de “áreas verdes” reservadas por categorias.
Processos protocolados entre 1980 e 1989.
Elaboração: Cristina Pegurer.

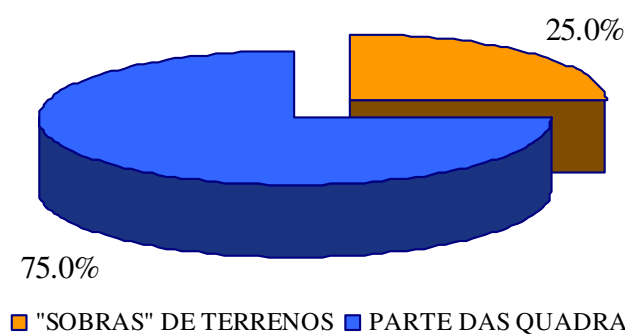


Figura 49 – Porcentagem de “áreas institucionais” reservadas por categorias.
Processos protocolados entre 1980 e 1989.
Elaboração: Cristina Pegurer.

Por fim, nos anos seguintes, entre 1990 e 1999 foram protocolados apenas cinco processos para aprovação de projetos de parcelamento do solo. Dois deles reservaram áreas para uso comum - três áreas verdes e duas áreas para uso institucional.

Das áreas verdes reservadas, duas delas ocuparam parte das quadras projetadas e uma foi localizada junto ao limite da gleba, nas “sobras” da área loteada. As duas áreas institucionais também foram reservadas nas “sobras” da gleba parcelada.

4.2 OCUPAÇÃO DAS ÁREAS RESERVADAS PARA USO COMUM

Neste item, analisamos a ocupação de algumas das áreas originalmente reservadas para uso comum, nos projetos dos loteamentos, conforme as categorias definidas no item anterior.

Não foram consideradas, aqui, as datas em que os processos dos loteamentos foram protocolados na prefeitura. Isto porque a análise apresentada neste item focalizou a hipótese de que os usos atuais das áreas reservadas (muitas vezes incompatíveis com os definidos nos parcelamentos das glebas) não estariam relacionados aos períodos em que foram aprovados os projetos dos loteamentos, mas à ausência de uma gestão adequada sobre os espaços de uso comum.

Das áreas públicas cadastradas no banco de dados do município, cerca de 920 têm origem nas reservas dos loteamentos. Dessas 920 áreas, apenas 37,2% preservaram o uso comum e estão cadastradas como áreas verdes ou institucionais. Por outro lado, cerca de 32,8% desse total foi declarado, por lei municipal, como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e 12,3% está cadastrado como uso habitacional. As demais áreas estão vazias ou ocupadas por outros usos.

Usos cadastrados para as áreas reservadas de domínio público.	
Uso comum (área verde ou institucional)	37,2%
ZEIS	32,8%
Habitação	12,3%
Sem ocupação	9,9%
Invasões	7,8%

Tabela 2 Usos cadastrados para as áreas reservadas de domínio público, conforme banco de dados do município.
Elaboração: Cristina Pegurer.

A identificação dos usos atualmente cadastrados, na prefeitura de Santo André, para essas áreas somente foi possível quando o seu perímetro (ou parte dele), coincidiu com o perímetro das áreas de domínio público. Isto porque o banco de dados do município abrange somente as áreas públicas. Não há informação referente aos usos atuais das áreas reservadas nos loteamentos que ainda não estão sob domínio público.

Com a utilização de um sistema de informações geográficas denominado “Terraview”, viabilizamos o cruzamento de dados entre o cadastro existente para as áreas públicas municipais⁵³ e o cadastro elaborado (nesta pesquisa) para as áreas reservadas nos loteamentos. Selecionamos áreas com características de ocupação semelhantes, distribuídas entre os vários setores fiscais. Assim, pudemos fazer as observações indicadas nos itens seguintes.

⁵³ Usos indicados neste item conforme cadastro de áreas públicas do Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos da Prefeitura de Santo André.

Observamos que não é objetivo deste trabalho avaliar se as áreas selecionadas têm, ou não, manutenção regular para os equipamentos implantados. Buscamos indicar um panorama geral das áreas reservadas nos projetos de parcelamento do solo, de modo a verificarmos se a destinação inicial para uso comum foi preservada.

4.2.1 Áreas reservadas resultantes da geometria do sistema viário

Conforme já observado, algumas áreas indicadas nos projetos dos loteamentos como locais de uso comum da população eram resultantes da definição da geometria do sistema viário projetado. Esses terrenos eram destinados à implantação de áreas verdes e sistemas de lazer ou à edificação de equipamentos institucionais.

A área⁵⁴ de 180,00m² (foto 1), reservada no parcelamento do bairro Utinga para implantação de “praça”, teve o uso original preservado e está cadastrada na prefeitura de Santo André como “área verde urbanizada sem equipamentos”. Da mesma forma, a área⁵⁵ de 1.590,88m² (foto 2), reservada no loteamento do bairro Santa Terezinha também como “praça”, tem uso cadastrado como “área verde urbanizada com equipamentos” e está ocupada como tal.



Fotos 1 e 2: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
Prefeitura de Santo André

Chama a atenção que esses dois locais, com dimensões e localização bastante distintas, tiveram o uso original preservado, conforme previsto nos projetos dos loteamentos.

Em outros setores fiscais do município, observamos situação semelhante. As áreas resultantes da definição geométrica de implantação das quadras e das vias tiveram os usos originais preservados. A foto 3 indica a área⁵⁶ de 327,50m² reservada, no loteamento da Vila Humaitá, como “praça”. A área está cadastrada na prefeitura de Santo André como “área

⁵⁴ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 1 com o número “3”. Classificação fiscal do lote: 01.179.001

⁵⁵ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 4 com o número “2”. Classificação fiscal do lote: 04.062.001

⁵⁶ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 7 com o número “8”. Classificação fiscal do lote: 07.168.001
Vide apêndice B.

verde urbanizada com equipamentos”. A foto 4 mostra uma área⁵⁷ de 1.661,00m², reservada também como “praça”, no projeto de loteamento para a Vila Assunção, e com o mesmo uso registrado na prefeitura do município: “área verde urbanizada com equipamentos”.



Foto 3: Depto. de Desenvolvimento e Projetos Urbanos / Pref. Santo André e Foto 4: Google

Outras áreas, nos setores fiscais 23 e 25, resultantes da definição do sistema viário, também tiveram os usos preservados, conforme aqueles indicados nos processos dos loteamentos. A foto 5 representa uma área⁵⁸ com dimensões não declaradas, reservada como “praça” no loteamento da Vila Suíça. A foto 6 indica área⁵⁹ de 920,00m² reservada também como “praça” no loteamento da Cidade São Jorge. Ambas estão cadastradas como “área verde urbanizada com equipamentos” na banco de áreas públicas do município.



Fotos 5 e 6: Google

Verificamos, ainda, os usos de algumas áreas que foram reservadas com a denominação de “jardim”, mas que eram, de fato, pequenos terrenos remanescentes da geometria do sistema viário projetado. Pode-se dizer que o uso coletivo desses locais, às vezes, é inviável, quer seja pelas dimensões exíguas quer seja pela topografia. Ocorre que foram

⁵⁷ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 15 com o número “10”. Classificação fiscal do lote: 15.123.001

⁵⁸ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 23 com o número “17”. Classificação fiscal do lote: 23.083.001

⁵⁹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 25 com o número “19”. Classificação fiscal do lote: 25.060.003
Vide apêndice B.

indicados, nos projetos, como “áreas reservadas” apenas para que os percentuais mínimos exigidos pela legislação fossem cumpridos. Em algumas dessas áreas, os usos originais preservados. A área⁶⁰ indicada na foto 7 e a área⁶¹ da foto 8 foram reservadas como “jardim” nos loteamentos da Vila Metalúrgica e da Vila Pires, respectivamente, e estão cadastradas como “área verde urbanizada com equipamentos”.



Fotos 7 e 8: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
Prefeitura de Santo André

As fotos abaixo indicam, ainda, áreas nas quais os usos originais foram preservados.

A área⁶² da foto 9, de 2.220,00m², foi reservada no projeto do loteamento como “área livre” e está classificada, pela prefeitura do município, como área para “esporte e lazer/campo de futebol”. Esse terreno é parte do loteamento da Vila Camilópolis. A outra foto (foto 10) demonstra uma área⁶³ de 998,00m², reservada no parcelamento da Vila Guiomar, também como “área livre” e está cadastrada como “área verde não urbanizada”.



Fotos 9 e 10: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
Prefeitura de Santo André

Nas fotos 11 e 12, estão representadas duas situações distintas. São áreas que foram reservadas como “áreas livres”, nos projetos dos loteamentos, mas que tiveram usos divergentes dos previstos inicialmente. A foto 11 indica área⁶⁴ de 2.713,32m² reservada no loteamento do Jardim Jamaica e cadastrada com o uso de “área verde urbanizada com

⁶⁰ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 2 com o número “2”. Classificação fiscal do lote: 02.081.001

⁶¹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 9 com o número “6”. Classificação fiscal do lote: 09.093.001

⁶² Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 8 com o número “22”. Classificação fiscal do lote: 08.174.001

⁶³ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 3 com o número “15”. Classificação fiscal do lote: 03.141.028

⁶⁴ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 19 com o número “27”. Classificação fiscal do lote: 19.320.001
Vide apêndice B.

equipamentos”. A próxima foto (12) mostra uma área⁶⁵ reservada, também, como “área livre”, que faz parte do loteamento do Jardim Cristiana (dimensões não indicadas). Essa área está ocupada por um núcleo habitacional e foi cadastrada, no banco de dados da prefeitura, como “habitação: favela não urbanizada”.



Foto 11: Cristina Pegurer e Foto 12: Google

As fotos seguintes indicam a mesma situação para áreas reservadas em loteamentos de outros setores fiscais. A área⁶⁶ da foto 13 não teve as dimensões indicadas no projeto do parcelamento da Vila Sá, mas foi reservada para implantação de “praça”. Entretanto, foi utilizada para implantação de equipamento institucional e está cadastrada como “creche municipal”. A outra área⁶⁷ (foto 14) foi reservada como “praça” e tem uso classificado como “outro”.



Foto 13: Depto. de Desenvolvimento e Projetos Urbanos / Pref. Santo André e Foto 14: Google

A foto 15 abaixo indica, mais uma vez, uma área reservada⁶⁸ que teve o uso indicado no projeto de parcelamento alterado. Foi reservada no loteamento do Parque Novo Oratório como “jardim”. Ocupa 4.184,63m² e tem o uso cadastrado da seguinte forma: “comunitário - associação de bairros”.

⁶⁵ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 21 com o número “11”. Classificação fiscal do lote: 21.256.001

⁶⁶ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 8 com o número “2”. Classificação fiscal do lote: 08.200.008

⁶⁷ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 27 com o número “15”. Classificação fiscal do lote: 27.090.064

⁶⁸ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 10 com o número “19”. Classificação fiscal do lote: 10.149.001
Vide apêndice B.



Foto 15: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos / Pref. Santo André

4.2.2 Áreas reservadas localizadas entre as quadras projetadas e os limites da gleba loteada

As áreas apresentadas aqui foram reservadas nos locais que denominamos de “sobras” de terrenos. Utilizamos essa classificação para agrupar as áreas que não estão, de fato, integradas à proposta que norteou o projeto para o loteamento, seja pela declividade acentuada do terreno ou pela dificuldade de acesso. Foram indicadas como reserva de área para atender aos índices exigidos por lei e, muitas vezes, tiveram a destinação de uso alterada.

As fotos 16 e 17 demonstram essa condição descrita. A área⁶⁹ de 386,00m² (foto 16) foi reservada, no loteamento da Vila Sá, para uso do Departamento de Águas e Esgoto do município. O equipamento previsto não foi edificado e o lote foi cadastrado como “área verde urbanizada com equipamentos”. A área⁷⁰ da foto 17, com 2.074,30m², foi reservada, no loteamento da Vila Amabile Pezzolo, para implantação de “sistema de recreio”, mas está cadastrada como “habitação”.



Foto 16: Depto. de Desenvolvimento e Projetos Urbanos / Pref. Santo André e Foto 17: Google

As áreas das fotos abaixo são outros exemplos de usos divergentes dos originalmente destinados nos projetos dos loteamentos. A área⁷¹ de 580,00m² (foto 18) foi reservada, no parcelamento da Vila Guiomar, como “jardim” e está cadastrada, na prefeitura do município, como “área verde não urbanizada”. Entretanto está ocupada por outros usos. A outra área⁷²,

⁶⁹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 2 com o número “1”. Classificação fiscal do lote: 02.078.041

⁷⁰ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 7 com o número “15”. Classificação fiscal do lote: 07.092.054

⁷¹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 3 com o número “23”. Classificação fiscal do lote: 03.141.038

⁷² Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 6 com o número “2”. Classificação fiscal do lote: 07.152.003

com 350,00m² (foto 19), também foi reservada como “jardim”, neste caso no loteamento da Vila Curuçá. Está cadastrada como lote “invadido”.



Fotos 18 e 19: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
Prefeitura de Santo André

Algumas áreas reservadas nas “sobras” das glebas loteadas e destinadas à implantação de “jardim” tiveram o uso preservado. A área⁷³ da foto 20, com 1.920,00m², foi reservada no loteamento da Vila Clarice e está cadastrada como “área verde urbanizada com equipamentos”. A outra área⁷⁴, com 2.988,64m² (foto 21) foi reservada no projeto do parcelamento da Vila Lucinda, e foi classificada, na prefeitura de Santo André como “sistema viário e “outro”.



Fotos 20 e 21: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
Prefeitura de Santo André

As áreas indicadas nas fotos abaixo também foram reservadas como “jardim”, mas os usos atuais são divergentes daqueles previstos para esses locais. A foto 22 indica área⁷⁵ de 10.231,00m², reservada, no loteamento do Jardim Aclimação, para implantação de “jardim” mas tem uso cadastrado como “habitação: favela não urbanizada”. A outra foto (23) indica área⁷⁶ de 10.200,50m², também reservada para implantação de “jardim”, no projeto do loteamento do Parque João Ramalho. O uso cadastrado também é “habitação”.

⁷³ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 10 com o número “8”. Classificação fiscal do lote: 10.077.014

⁷⁴ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 10 com o número “16”. Classificação fiscal do lote: 10.164.047

⁷⁵ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 11 com o número “25”. Classificação Fiscal do lote: 11.243.037

⁷⁶ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 14 com o número “50”. Classificação fiscal do lote: 14.101.011
Vide apêndice B.



Foto 22: Google e Foto 23: Depto.de Desenvolvimento e Projetos Urbanos / Pref. Santo André

As áreas indicadas nas fotos abaixo demonstram casos em que os usos das “áreas verdes” foram modificados para “uso institucional”. A foto 24 indica área⁷⁷ de 3.706,63m², reservada no loteamento do Parque Novo Oratório-1ª parte como “jardim” e cadastrada como “institucional SEMASA - Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André”. A outra área⁷⁸ (foto 25), com 4.032,00m², foi reservada no loteamento do Parque Novo Oratório-2ª parte, também como “jardim”. Está cadastrada da mesma forma: “institucional SEMASA - Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André”.



Fotos 24 e 25: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos / Prefeitura de Santo André

No mesmo setor, outra área⁷⁹ (foto 26) foi cadastrada com o mesmo uso. Área de 677,50m² reservada, no loteamento do Conjunto Parque Residencial Royal, como “jardim” e uso cadastrado na prefeitura de Santo André: “institucional/ SEMASA - Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André”.

⁷⁷ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 14 com o número “2”. Classificação fiscal do lote: 14.095.001

⁷⁸ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 14 com o número “4” Classificação fiscal do lote: 14.094.024

⁷⁹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 14 com o número “6”. Classificação fiscal do lote: 14.119.076
Vide apêndice B.



Foto 26: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
Prefeitura de Santo André

Outras áreas reservadas como “jardim”, localizadas nas “sobras” das glebas loteadas e que tiveram os usos iniciais modificados estão exemplificadas nas fotos abaixo. A foto 27 retrata local com dimensões não indicadas no projeto do parcelamento. A área⁸⁰ foi reservada no loteamento do Parque Capuava e está cadastrada como “habitação” e “sistema viário”. A foto 28 registra área⁸¹ de 5.516,00m², reservada no loteamento do Jardim do Estádio e cadastrada na prefeitura de Santo André como “área verde urbanizada com equipamentos e saúde: Unidade Básica PPP”.



Foto 27: Cristina Pegurer e Foto 28: Google

Outras áreas reservadas tiveram preservadas a destinação para uso comum, mas os usos específicos (indicados nos projetos dos loteamentos) foram alterados. Isto significa, por exemplo, que equipamentos institucionais foram edificadas em áreas destinadas, originalmente, à implantação de sistemas de lazer. É o caso da área⁸² da foto 29. Esse local não teve as dimensões indicadas no loteamento do Parque Industriário, mas havia sido reservado para implantação de “parque”. No entanto, a área foi disponibilizada para construção de “Escola Municipal de Educação Infantil”. Outra área⁸³, da foto 30, havia sido

⁸⁰ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 16 com os números “32” e “33”. Classificações Fiscais dos lotes: 16.194.007, 16.199.007

⁸¹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 13 com o número “18”. Classificação Fiscal do lote: 13.160.002

⁸² Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 7 com o número “3”. Classificação fiscal do lote: 07.152.003

⁸³ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 14 com o número “34”. Classificação fiscal do lote: 14.122.005
Vide apêndice B.

reservada para implantação de “sistema de lazer” do loteamento do Jardim Rina. Nesse local, com 9.686,00m², também foi edificada “Escola Municipal de Educação Infantil”.



Foto 29: Google e Foto 30: Cristina Pegurer

Outro caso de “inversão” de usos está indicado na foto seguinte (foto 31). A área⁸⁴ de 3.996,80m² foi reservada, no projeto da Cooperativa Habitacional Cristóvão Colombo, para implantação de “Escola” mas foi cadastrada, na prefeitura de Santo André, como “área verde urbanizada sem equipamentos”.



Foto 31: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
Prefeitura de Santo André

Em outras situações, as áreas reservadas para uso comum não foram sequer ocupadas. A área⁸⁵ de 1.340,00m² (foto 32), localizada na divisa dos municípios de Santo André e São Paulo e reservada no loteamento do Jardim Nevada como “espaço livre”, foi cadastrada como lote “vazio” no banco de dados de áreas públicas. A outra foto (33) indica, também, área⁸⁶ cadastrada como “vazio”. Esse terreno, com 2.125,00m², havia sido reservado, no loteamento da Vila Sá, para implantação de “sistema de recreio”.

⁸⁴ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 8 com o número “3”. Classificação fiscal do lote: 08.234.029

⁸⁵ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 10 com o número “9”. Classificação fiscal do lote: 10.334.001

⁸⁶ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 1 com o número “4”. Classificação fiscal do lote: 01.015.061
Vide apêndice B.



Fotos 32 e 33: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
Prefeitura de Santo André

Algumas áreas reservadas que foram ocupadas por núcleos habitacionais estão cadastradas, na prefeitura do município, de acordo como tais.

A área⁸⁷ de 310.625,00m² reservada, no loteamento do Jardim Rina, como “área institucional” foi cadastrada na prefeitura de Santo André, como “habitação - “invadido” (foto 34). Outra área⁸⁸ reservada no mesmo loteamento também foi cadastrada como “habitação”. Esta última, com 24.000,00m², havia sido reservada para implantação de “sistema de lazer” (foto 35).



Fotos 34 e 35: Depto.de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
/ Prefeitura de Santo André

A área⁸⁹ de 8.956,70m² (foto 36), reservada como “área livre” no loteamento do Jardim das Monções, também está cadastrada como “habitação - favela não urbanizada”. A área⁹⁰ de 10.200,00m² (foto 37) reservada, no loteamento da Vila Suíça - 2ª parte, para implantação de “Jardim” tem uso cadastrado, na prefeitura de Santo André, como “habitação - favela não urbanizada”.

⁸⁷ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 14 com os números “38 e 39”. Classificações fiscais dos lotes: 14.115.049, 14.141.004, 14.144.002 e 14.144.005

⁸⁸ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 14 com o número “40”. Classificação fiscal do lote: 14.144.003

⁸⁹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 21 com o número “10”. Classificação fiscal do lote: 21.054.001

⁹⁰ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 23 com o número “26”. Classificação fiscal do lote: 23.032.015
Vide apêndice B.



Foto 36: Cristina Pegurer e Foto 37: Google

As fotos abaixo indicam outras áreas reservadas, localizadas nas “sobras” dos terrenos loteados e que foram ocupadas por assentamentos precários. A área⁹¹ de 8.804,45m², indicada na foto 38, foi reservada como “espaço livre” no loteamento da Vila Scarpelli e está, no cadastro da prefeitura de Santo André, com “área verde não urbanizada” e “favela não urbanizada”. A área⁹² da foto 39 foi reservada, no loteamento do Parque Marajoara, para implantação de “parque”. O lote de 50.974,00m² está cadastrado como “habitação - favela não urbanizada”.



Foto 38: Cristina Pegurer / Foto 39: Google

4.2.3 Áreas reservadas localizadas em parte das quadras projetadas

Algumas áreas para uso comum foram reservadas em parte das quadras projetadas, isto é, ocuparam um ou mais lotes de uma das quadras do loteamento.

De maneira similar ao que ocorreu com aquelas que foram localizadas nos terrenos remanescentes do sistema viário ou nas “sobras” das glebas parceladas, algumas dessas áreas tiveram a destinação de uso preservada; outras, não.

⁹¹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 19 com o número “13”. Classificações Fiscais dos lotes: 19.108.002 e 19.108.003

⁹² Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 25 com o número “20”. Classificação Fiscal do lote: 25.061.001 Vide apêndice B.

As fotos abaixo indicam algumas áreas reservadas em que o “uso comum” foi preservado. A foto 40 mostra área⁹³ de 3.164,00m², reservada para “escola” no loteamento da Vila Metalúrgica - 3ª parte. A outra foto (41) indica área⁹⁴ de 8.062,78m² reservada, no loteamento da Vila Alpina, como “área a ser doada para a Prefeitura”. Os dois lotes estão cadastrados, na prefeitura de Santo André, como “Escola Municipal de Educação Infantil” e estão sendo utilizados como tais.



Fotos 40 e 41: Depto.de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
/ Prefeitura de Santo André

Nas fotos seguintes estão indicadas mais duas áreas que também foram reservadas para implantação de equipamento institucional, neste caso para escola. A primeira área⁹⁵ (foto 42), com 4.262,00m² e reservada no loteamento da Vila Cláudio, está cadastrada como “unidade básica de saúde” e como “área verde urbanizada com equipamentos”. A segunda área⁹⁶ (foto 43) foi cadastrada como “Escola Municipal de Educação Infantil”; neste caso, o lote tem 2.575,50m² e foi reservado no loteamento da Vila Francisco Matarazzo.



Fotos 42 e 43: Depto.de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
/ Prefeitura de Santo André

Nas fotos acima, os lotes haviam sido destinados ao uso institucional e foram ocupados para essa finalidade. As fotos que seguem demonstram outra situação: aquela onde

⁹³ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 2 com o número “6”. Classificação Fiscal do lote: 02.098.025

⁹⁴ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 3 com o número “2”. Classificação Fiscal do lote: 03.159.001

⁹⁵ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 8 com o número “19”. Classificação Fiscal do lote: 08.059.034

⁹⁶ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 8 com o número “26”. Classificação Fiscal do lote: 08.008.002
Vide apêndice B.

o “uso comum” indicado na planta do loteamento foi alterado. Observamos que, nos casos exemplificados a seguir, as áreas haviam sido reservadas como “áreas verdes”, fazendo supor que os lotes reservados para esse fim tiveram, de modo geral, uma gestão menos eficaz sobre sua destinação de origem do que aqueles reservados para uso institucional.

As duas fotos abaixo indicam áreas reservadas no loteamento da Vila Guiomar como “área livre”. A área⁹⁷ da foto 44, com 6.720,00m², está cadastrada como área “institucional”, para utilização do “SEMASA - Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André”. A área⁹⁸ da outra foto (45) foi simplesmente cadastrada como “invadido”.



Foto 44: Depto.de Desenvolvimento e Projetos Urbanos / Pref. Santo André e Foto 45: Google

A foto 46 demonstra parte da quadra do loteamento denominado de Lanifício Kowarick que havia sido reservada como “praça”. Esta área⁹⁹ tem 1.433,80m² e está cadastrada, na prefeitura do município, como “institucional”.



Foto 46: Google

As fotos 47 e 48 demonstram, ainda, lotes que ocupam parte das quadras e que tiveram os usos previstos, pelos projetos de parcelamento do solo, modificados. As duas áreas foram reservadas, no projeto do parcelamento da Vila Guarany, como “espaço livre”. O lote¹⁰⁰ da

⁹⁷ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 3 com o número “10”. Classificação Fiscal do lote: 03.134.042

⁹⁸ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 3 com o número “18”. Classificação Fiscal do lote: 03.127.034

⁹⁹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 5 com o número “1”. Classificação Fiscal do lote: 03.125.081 (parte do lote)

¹⁰⁰ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 7 com o número “10”. Classificação Fiscal do lote: 07.048.024 Vide apêndice B.

foto 47 tem 1.198,00m² e está cadastrado como “habitação - favela não urbanizada”; o outro lote¹⁰¹ tem 1.040,00m² e também foi cadastrado como “habitação - favela não urbanizada”.



Fotos 47 e 48: Google

A foto abaixo (49) indica área¹⁰² reservada para “sistema de lazer”, com 4.845,00 m², utilizada como estacionamento de veículos e cadastrada com o uso “outro”.



Foto 49: Cristina Pegurer

4.2.4 Áreas reservadas localizadas nas quadras projetadas

Alguns processos de parcelamento do solo destinaram áreas para uso comum que atingiam uma ou mais quadras dentre aquelas definidas pelo projeto.

A área¹⁰³ da foto 50 havia sido reservada, no loteamento da Vila Curuçá, para implantação de “praça” e foi utilizada (e cadastrada) como “esporte/lazer: campo de futebol”.

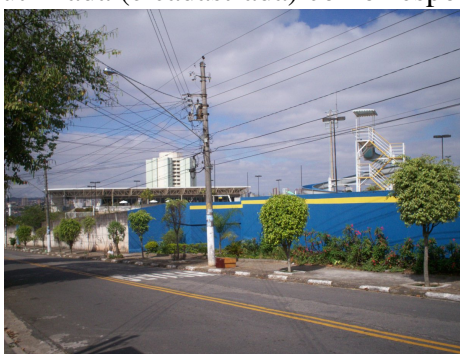


Foto 50: Depto.de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
Prefeitura de Santo André

¹⁰¹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 7 com o número “12”. Classificação Fiscal do lote: 07.049.056

¹⁰² Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 14 com o número “35”. Classif. Fiscal do lote: 14.128.016

¹⁰³ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 6 com o número “9”. Classificação Fiscal do lote: 6.174.004
Vide apêndice B.

As áreas das fotos seguintes tiveram os usos comuns preservados. A foto 51 mostra área¹⁰⁴ de 7.451,00m² reservada, no loteamento do Jardim Las Vegas, como “sistema de lazer”. O lote não foi ocupado e está cadastrado como “área verde não urbanizada”. A foto 52 indica área¹⁰⁵ de 8.090,00m² reservada para implantação de “praça”, no projeto do loteamento da Vila Alto de Santo André. Os usos cadastrados na prefeitura de Santo André são “Escola Estadual de Primeiro Grau” e “área verde urbanizada com equipamentos”.



Foto 51: Cristina Pegurer e Foto 52: Depto de Desenvolvimento e Projetos Urbanos / Pref. Santo André

A foto 53 também área¹⁰⁶ reservada, no projeto do loteamento, como cemitério e utilizada como tal. A área está cadastrada como “institucional: cemitério/velório”.



Foto 53: Google

Como nas outras áreas reservadas, mesmo aquelas que ocupavam uma quadra inteira do loteamento tiveram os usos alterados. A área¹⁰⁷ de 1.590,88m² indicada na foto 54 foi reservada, no loteamento da Vila Curuçã, como “praça” e está cadastrada como “Escola Estadual de Primeiro Grau” e “Outros”. A outra área¹⁰⁸ (foto 55), com 19.218,30m² e reservada, no loteamento do Parque João Ramalho - 1ª parte, tem os seguintes usos

¹⁰⁴ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 21 com o número “33”. Classif. Fiscal do lote: 21.191.001

¹⁰⁵ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 21 com o número “33”. Classificações Fiscais dos lotes: 8.031.001 e 08.032.002

¹⁰⁶ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 9 com o número “10”. Classificação Fiscal do lote: 9.141.005

¹⁰⁷ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 6 com o número “6”. Classificação Fiscal do lote: 6.140.001

¹⁰⁸ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 14 com o número “16”. Classif. Fiscal do lote: 14.170.001
Vide apêndice B.

cadastrados na prefeitura de Santo André: “Saúde - serviços especializados”, “Creche Municipal”, “Escola Municipal de Educação Infantil” e “Escola Estadual de Primeiro Grau”.



Fotos 54 e 55: Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos
Prefeitura de Santo André

As fotos abaixo também indicam áreas que tiveram os usos previstos modificados. A foto 56 mostra área¹⁰⁹ de 149.671,00m², reservada no loteamento do Parque Novo Oratório - 2ª parte como “jardim” e cadastrada, na prefeitura do município, para diferentes usos: “Saúde-Hospital”, “Esporte e lazer - campo de futebol” e “Escola Estadual de Primeiro Grau”. A próxima foto (57) indica área¹¹⁰ de 8.900,00m², reservada no loteamento da Vila Scarpelli como “espaço livre” e cadastrada para “creche” e “outro”.



Fotos 56 e 57: Cristina Pegurer

As fotos 58 e 59 indicam, respectivamente, áreas reservadas como “praça” e “parque” e que estão sendo utilizadas para fins institucionais. A área¹¹¹ da foto 58, com 7.657,67m², foi reservada no loteamento da Vila Leonor e está cadastrada como “Escola Estadual de Primeiro Grau”. A outra área¹¹², da foto 59, de 15.826,26m², foi reservada no projeto do loteamento do

¹⁰⁹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 16 com o número “11”. Classificações Fiscais dos lotes: 16.190.003, 16.190.011 e 16.190.022

¹¹⁰ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 19 com o número “11”. Classificações Fiscais dos lotes: 19.166.002, 19.166.003 e 19.166.004

¹¹¹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 9 com o número “10”. Classificação Fiscal do lote: 9.141.005

¹¹¹ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 9 com o número “12”. Classificação Fiscal do lote: 9.140.001

¹¹² Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 10 com o número “21”. Classificação Fiscal do lote: 10.133.002

Vide apêndice B.

Parque Novo Oratório - 2ª parte e tem dois usos cadastrados na prefeitura de Santo André: “esporte e lazer - centro comunitário” e “Escola Municipal de Educação Infantil”.



Foto 58: Google e Foto 59: Depto de Desenvolvimento e Projetos Urbanos / Pref. Santo André

As áreas indicadas nas fotos seguintes exemplificam áreas reservadas que foram ocupadas por usos habitacionais. A área¹¹³ da foto 60, com 18.865,00m², foi reservada no loteamento do Jardim do Estádio para implantação de “jardim” e está cadastrada, na prefeitura de Santo André, como “habitação: favela não urbanizada”. A área¹¹⁴ da foto 61 também está cadastrada como “habitação” e havia sido reservada, no loteamento do Parque Erasmo Assunção, como “área verde” (lote com 15.595,00 m²).



Foto 60: Google e Foto 61; Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos Prefeitura de Santo André

Da mesma forma, a área¹¹⁵ de 11.895,00m², indicada na foto 62, foi grafada, no projeto do loteamento do Jardim Santo André como “área reservada”, mas também está ocupada por uso habitacional e está cadastrada, na prefeitura do município, como “habitação - favela não urbanizada”.

¹¹³ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 11 com o número “13”. Classif. Fiscal do lote: 11.087.001

¹¹⁴ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 14 com o número “28”. Classif. Fiscal do lote: 14.062.069

¹¹⁵ Área indicada na planta de áreas reservadas do setor fiscal 27 com o número “9”. Classif. Fiscal do lote: 27.068.001
Vide apêndice B.



Foto 62: Google

4.3 ÁREAS INSTITUÍDAS COMO ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

O Plano Diretor vigente no município de Santo André incorporou os princípios do Estatuto da Cidade, estabelecendo, como objetivos da política urbana e da política municipal de habitação, o acesso à terra urbanizada e à moradia e o estímulo à produção de Habitação de Interesse Social (HIS).¹¹⁶

O Plano Diretor de Santo André foi inicialmente aprovado pela lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, e teve sua redação modificada pela lei de nº 9.394, publicada em 05 de janeiro de 2012. Para efeito de ordenamento territorial, o município foi dividido em duas Macrozonas, a Urbana e a de Proteção Ambiental.

A área de abrangência da Macrozona Urbana corresponde às bacias hidrográficas do rio Tamanduateí e dos córregos Oratório e dos Meninos. Está subdividida em quatro zonas: Zona de Qualificação Urbana, Zona de Reestruturação Urbana, Zona de Recuperação Urbana e Zona Exclusivamente Industrial, com restrições de uso e ocupação do solo determinadas por lei específica (lei municipal de nº 8.836, de 10 de maio de 2006).

A Macrozona de Proteção Ambiental atinge as áreas das bacias do rio Grande, rio Pequeno e rio Mogi. Neste caso, a Macrozona está subdividida em Zona de Conservação Ambiental, Zona de Recuperação Ambiental, Zonas de Ocupação Dirigida 1 e 2, Zona de Desenvolvimento Econômico Compatível e Zona Turística de Paranapiacaba.

¹¹⁶ A sigla HIS foi definida, pela lei 8.696/04, com nova redação dada pelas leis 8.869/06 e 9.066/08: “Habitação de Interesse Social (HIS) é aquela produzida pelo poder público ou pela iniciativa privada, destinada a famílias ou pessoas nas seguintes situações: com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a três salários mínimos, com renda familiar mensal entre três e dez salários mínimos e renda per capita menor ou equivalente a 0,75 salários mínimos; removidas de assentamentos precários, para eliminar situações de risco ou viabilizar projetos de urbanização específica”.

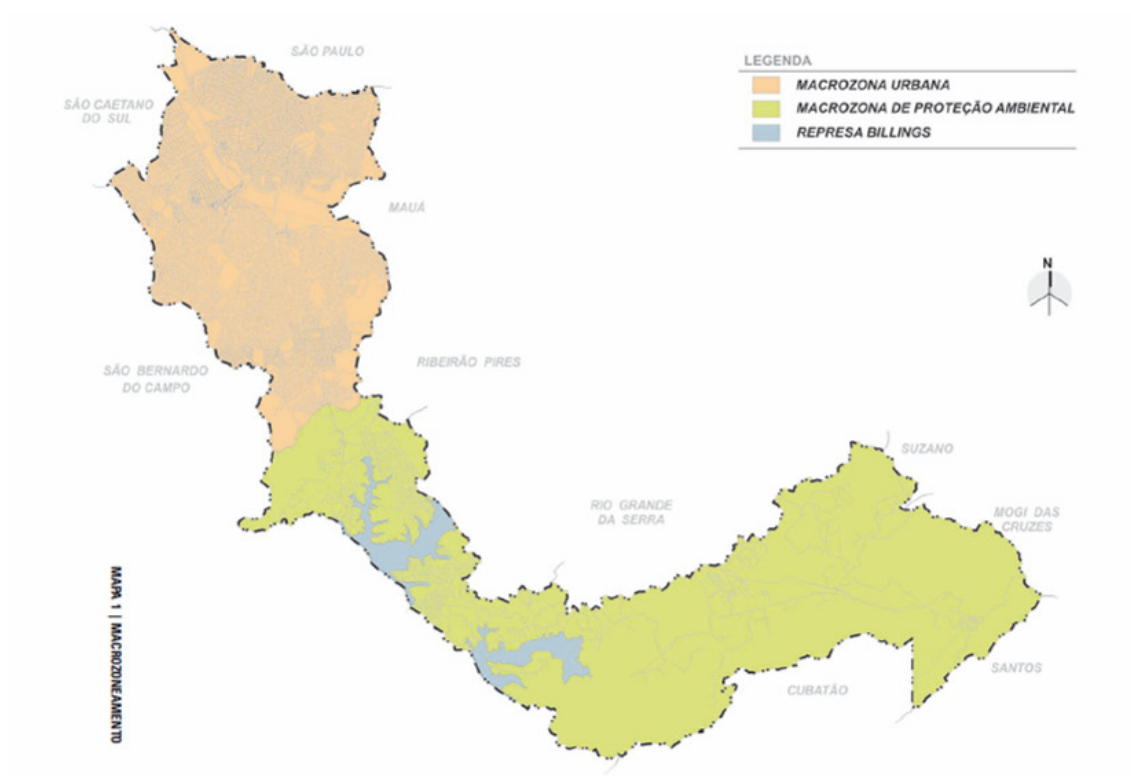


Figura 50: mapa de macrozoneamento - Plano Diretor de Santo André

Fonte: Prefeitura de Santo André

(Mapas do Plano Diretor vigente disponíveis em <<http://www2.santoandre.sp.gov.br/page/427/41>>)

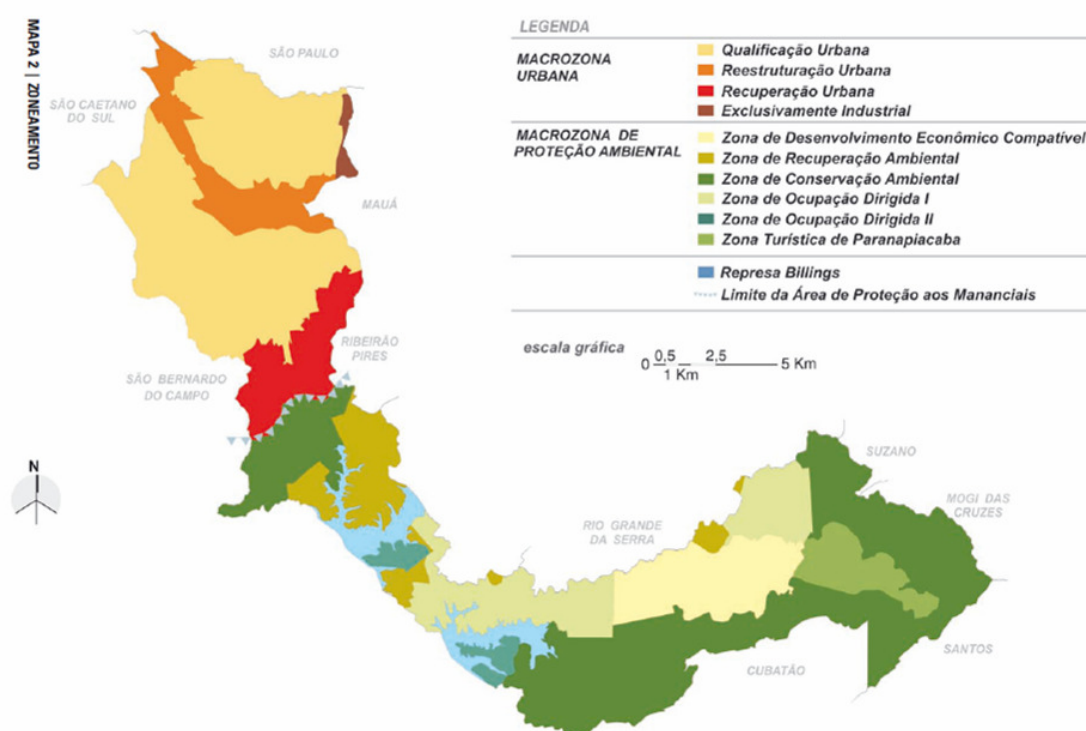


Figura 51: mapa de zoneamento - Plano Diretor de Santo André

Fonte: Prefeitura de Santo André

(Mapas do Plano Diretor vigente disponíveis em <<http://www2.santoandre.sp.gov.br/page/427/41>>)

Além do zoneamento citado, o Plano Diretor de Santo André instituiu, quatro Zonas Especiais: Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA), Zonas Especiais de Interesse Comercial (ZEIC) e Zonas Especiais de Interesse do Patrimônio (ZEIP). Os parâmetros urbanísticos definidos para as Zonas Especiais sobrepõem-se aos parâmetros da Zona onde estão inseridas.

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), do município de Santo André estão classificadas em quatro categorias. As definições para cada uma delas haviam sido estabelecidas pelo artigo 62º da lei nº 8.696 (que instituiu o Plano Diretor) e pela lei municipal nº 8.869/06. Entretanto, as definições foram alteradas, face nova redação dada pela lei municipal nº 9.394, de janeiro de 2012. Para efeito comparativo, reproduzimos as três definições:

Artigo 62º do Plano Diretor - definição revogada:

- I - ZEIS A - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e urbanística, com implantação de equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer, comércio e serviços de caráter local;
- II - ZEIS B - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos;
- III - ZEIS C - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na área do Projeto Eixo Tamanduateí onde haja interesse público em produzir HIS e HMP;
- IV - ZEIS D - núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou consolidados, localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de equipamentos públicos, comércio e serviços de caráter local.

Artigo 33º da lei nº 8.869/06 - definição revogada:

Art. 33º As ZEIS, tratadas pela presente lei, subdividem-se nas seguintes categorias:

- I - ZEIS A - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, localizada na Macrozona Urbana;
- II - ZEIS B - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais;
- III - ZEIS C - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na área do Projeto Eixo Tamanduateí, necessários à implantação de programas habitacionais.

Art. 44 da lei 9.394/12 (definição vigente)

A Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, em face da revogação tácita do art. 62 pelo art. 33 da Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006, passa a vigorar acrescida do art. 62 A, na seguinte conformidade:

“Art. 62 A As ZEIS subdividem-se em quatro categorias:

I - ZEIS A - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana;

II - ZEIS B - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na Macrozona Urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, desde que não sejam considerados áreas ambientalmente sensíveis;

III - ZEIS C - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados na área do Eixo Tamanduateí onde haja interesse público em produzir HIS;

IV - ZEIS D - núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou consolidados, localizados na Macrozona de Proteção Ambiental, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local.

§ 1º Nas ZEIS B será exigido que, no mínimo, 70 % do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se a produção de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

§ 2º Nas ZEIS C será exigido que, no mínimo, metade do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se, na fração restante, a produção de qualquer uso permitido na Zona onde se encontra a ZEIS C.”

A lei 9.394 também não estabeleceu nenhuma restrição à instituição de Zonas Especiais de Interesse Social em áreas reservadas, como áreas de uso comum, nos projetos de parcelamento do solo. Além disso, manteve a redação da lei nº 8.869, quando esta suprimiu a obrigação, pelo “poder público” de regularização fundiária e urbanística das áreas inseridas em ZEIS A, inclusive com a condição de implantação de alguns equipamentos públicos.

De modo geral, pode-se dizer que vários assentamentos habitacionais urbanos irregulares ocupam áreas reservadas, como áreas de domínio público, na aprovação dos loteamentos (áreas reservadas como “áreas livres” ou destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários). A lei municipal lei nº 8.869/06 não previu nenhuma compensação possível para as regularizações dos assentamentos habitacionais que ocupem áreas originalmente reservadas como públicas. Entretanto, a mesma lei estabeleceu parâmetros mínimos, para implantação de áreas livres, para os novos processos de parcelamento do solo destinados à produção de Habitação de Interesse Social. Nesse sentido, os artigos 87 e 89 da lei nº 8.869/06 definiram os seguintes parâmetros:

Art. 87 No parcelamento deverá ser reservado 15% (quinze por cento), do total da área a ser loteada ou desmembrada distribuída e definida em conformidade com as diretrizes fornecidas, devendo abranger os seguintes fins:

I - Áreas verdes;

II - Equipamentos comunitários.

§ 1º Considera-se área verde aquela destinada a garantir a manutenção da cobertura vegetal de qualquer porte, preservando a permeabilidade do solo, a fauna e flora existentes, observando-se ainda:

- I - Será obrigatória a recomposição da flora nativa quando a área apresentar degradação em qualquer nível;
- II - Não serão computadas como áreas verdes as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos e praças de retorno;
- III - A critério da municipalidade, parte da área verde poderá ser utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 89 É condição para recebimento do parcelamento pela Municipalidade, que as áreas reservadas para o uso de equipamentos comunitários tenham declividade máxima de 15% (quinze por cento).

A lei municipal nº 9.066, publicada em 2008, regulamentou a descrição perimétrica vigente das 165 áreas do município, definidas como Zonas Especiais de Interesse Social. Dentre essas, 126 áreas foram definidas como ZEIS A, 26 áreas como ZEIS B, 11 áreas definidas como ZEIS C e três áreas como ZEIS D.

Citamos, aqui, o caso do núcleo habitacional do Jardim Cristiane, assentamento irregular inserido na definição de ZEIS A e localizado no loteamento Jardim Cristiana¹¹⁷.

A ocupação irregular do Jardim Cristiane teve início na década de 1970 e, com área aproximada de 78.000m², atingiu lotes privados e públicos. Os lotes públicos haviam sido reservados para implantação de áreas verdes, de equipamentos institucionais e de parte do sistema viário projetado para o loteamento da gleba.

O caso do Jardim Cristiane é singular porque o processo de elaboração do projeto de urbanização e regularização fundiária utilizou o instrumento denominado de Diagnóstico Rápido Participativo (“DRUP”). O “DRUP” foi previsto pelo Plano Municipal de Habitação do município de Santo André (elaborado em 2006), como instrumento de participação, dos moradores dos núcleos habitacionais, nas discussões dos projetos de urbanização e regularização fundiária.

O Plano de Urbanização e Regularização elaborado para o núcleo habitacional do Jardim Cristiane definiu o parcelamento do solo e estabeleceu os índices específicos de ocupação. A aprovação do Plano, pelo poder público, não abordou, entretanto, a ocupação dos lotes anteriormente reservados como bens públicos, nem citou qualquer tipo de medida mitigadora pela “legalização” do uso privado para esses lotes.

¹¹⁷ Vide figura 26, à folha 75, referente ao loteamento do Jardim Cristiana.

Essa questão não é específica, porém, do processo de regularização fundiária do núcleo habitacional do Jardim Cristiane. Pesquisa efetuada no Banco de Dados Municipal permitiu estabelecer o seguinte quadro: mais de 20% dos lotes que integram áreas declaradas, por lei municipal de Santo André, como Zonas Especiais de Interesse Social, categoria A, tem sua origem vinculada a “reserva” de loteamento, o que significa que são lotes afetados como bens públicos.

Com o objetivo de identificação da origem dos lotes que compõem as áreas declaradas como Zonas Especiais de Interesse Social, no município de Santo André, elaboramos as tabelas apresentadas no apêndice C deste trabalho e que indicam o resultado da pesquisa efetuada junto ao Banco de Dados Municipal (sistema denominado “BDM”).

O “BDM” é gerenciado pelo Departamento de Tributos da Secretaria de Finanças e o acesso às informações é feito pela identificação, no sistema, da classificação fiscal do lote a ser pesquisado. Essa classificação fiscal (que é a “identidade” do lote) é composta pelos seguintes números: setor fiscal, quadra e lote. No sistema “BDM” estão cadastradas informações de origem imobiliária e de origem fiscal. Nas tabelas apensadas, indicamos as informações pertinentes ao objetivo deste trabalho.

Observamos que para algumas classificações fiscais consultadas, não há informação cadastrada no sistema “BDM”. As ZEIS de números A67, A77 e A102, por exemplo, são integralmente compostas por lotes de domínio público, mas o banco de dados não indica a área de cada um dos lotes.

Observamos, ainda, que não há lote afetado como bem público nas 11 áreas definidas como ZEIS C e nas duas áreas definidas como ZEIS D.

Por fim, esclarecemos que a somatória das áreas estabelecidas na lei municipal nº 9.066/08, para as Zonas (ZEIS), não é compatível com a somatória das áreas de todos os lotes envolvidos haja vista que, em alguns casos, somente parte do lote foi incorporado ao perímetro das ZEIS.

A título de avaliação dos percentuais de lotes públicos e privados que compõem as ZEIS da categoria A (áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana), elaboramos esquema gráfico simplificado, onde:

- a área total da Zona Especial de Interesse Social A representa a somatória das áreas estabelecidas, pela lei nº 9.066/08; para cada uma das ZEIS A;

- a área dos lotes afetados como bem público representa a somatória das áreas pesquisadas junto ao Banco de Dados do Município.

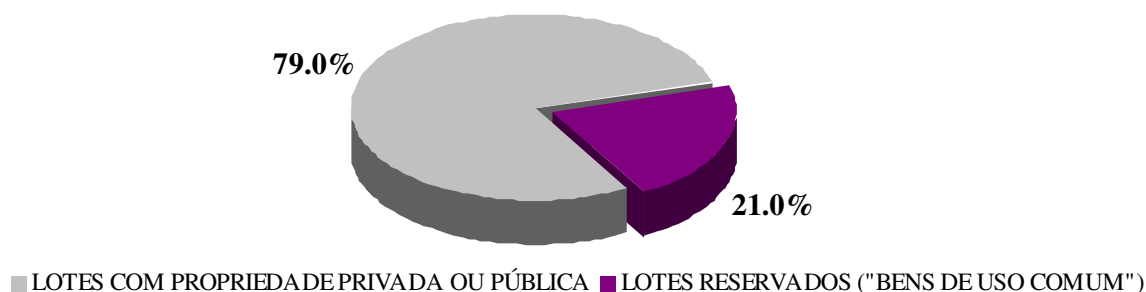


Figura 52 – Porcentagem de lotes públicos e privados que compõem as Zonas Especiais de Interesse Social.
Elaboração: Cristina Pegurer.

Com as informações disponíveis no banco de dados, identificamos os lotes que foram reservados como “bens públicos”¹¹⁸, na aprovação inicial do loteamento a que pertencem. Entretanto, as informações cadastradas no sistema “BDM” não permitiram especificar se o lote havia sido reservado (na aprovação do loteamento) como “área verde” ou “área institucional”.

De qualquer modo, as informações coletadas permitiram montar um cenário em que foi possível verificar, dentre os lotes que compõem as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do município de Santo André, aqueles que tiveram origem como “bens de uso comum do povo” e sobre os quais foi instituído o uso privado, a partir do momento em que foram declarados, por lei municipal, como ZEIS.

As figuras seguintes indicam os conflitos entres os limites das áreas reservadas para uso comum nos processos de parcelamento do solo e as áreas que foram declaradas, por lei municipal, como Zonas Especiais de Interesse Social. Fizemos essa comparação na área urbana do município.

Nessas figuras, as áreas reservadas com “áreas verdes” estão representadas na cor verde. As áreas reservadas como “institucionais” estão indicadas na cor roxa e os limites das ZEIS estão representados por hachuras em linhas diagonais na cor vermelha.

¹¹⁸ O artigo 99º, do Código Civil Brasileiro, dividiu os bens públicos em três categorias: I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças; II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias; III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, de cada uma dessas entidades.

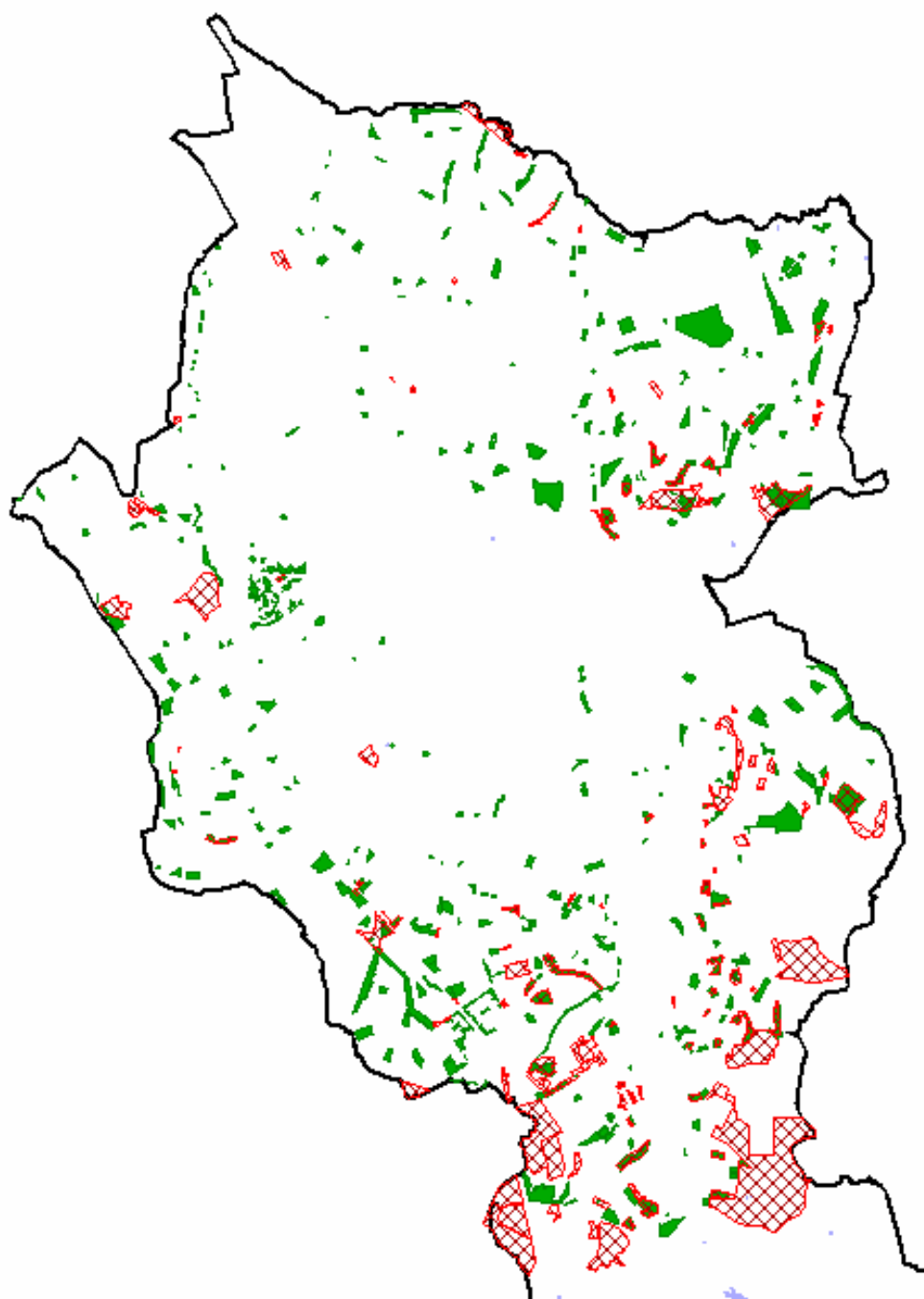


Figura 53 - Áreas verdes reservadas nos projetos de parcelamentos do solo X ZEIS A
Área urbana do município de Santo André
Elaboração: Cristina Pegurer

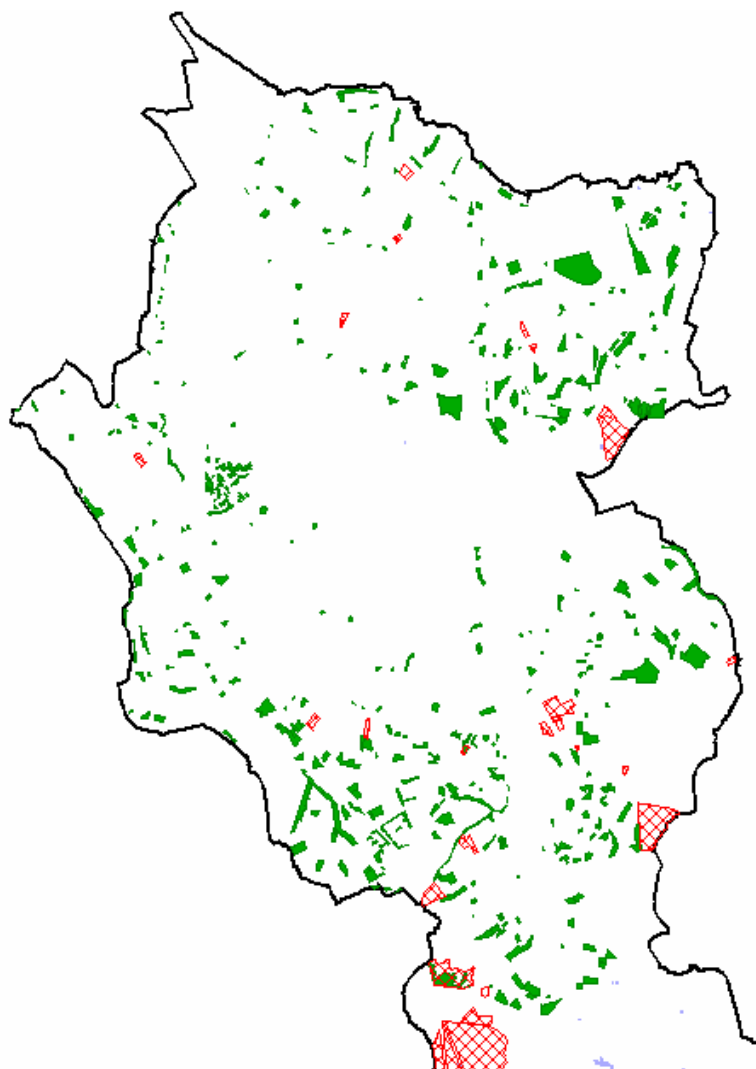


Figura 54
 Áreas verdes reservadas nos projetos de parcelamentos do solo X ZEIS B
 Área urbana do município de Santo André
 Elaboração: Cristina Pegurer

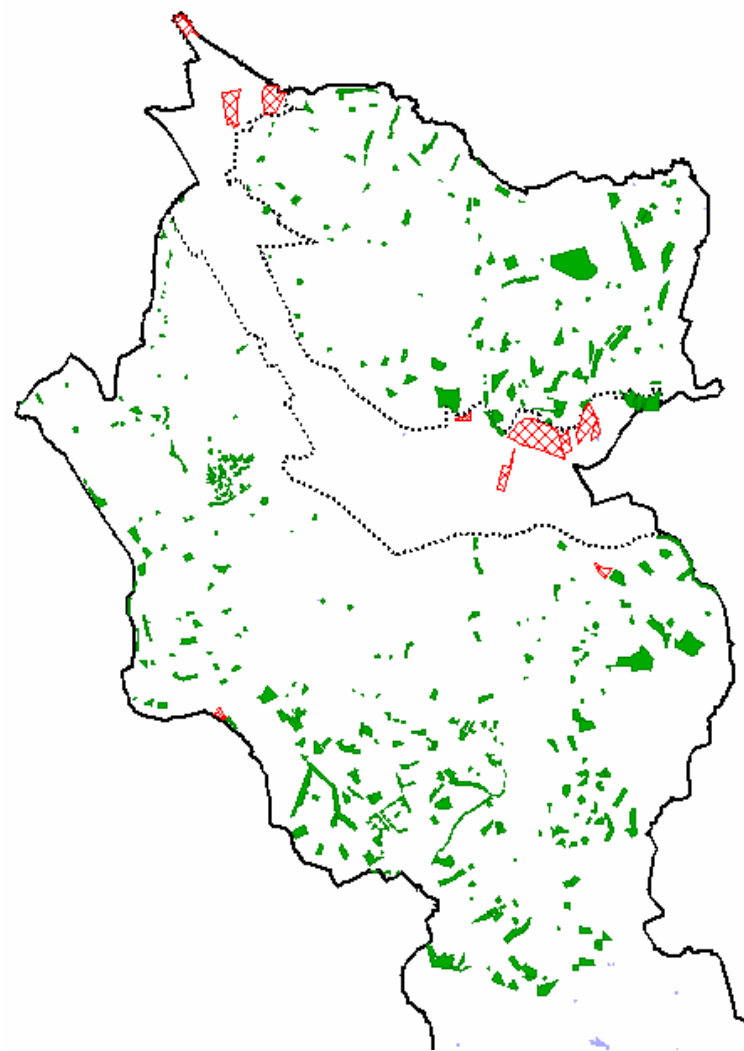


Figura 55
 Áreas verdes reservadas nos projetos de parcelamentos do solo X ZEIS C
 Área urbana do município de Santo André
 Elaboração: Cristina Pegurer

Devemos observar que, muitas vezes, os limites das áreas declaradas como ZEIS sobrepõem-se aos limites das áreas reservadas para uso comum. Isso ocorre de forma mais evidente entre as áreas reservadas e as Zonas Especiais de Interesse Social classificadas como ZEIS A.

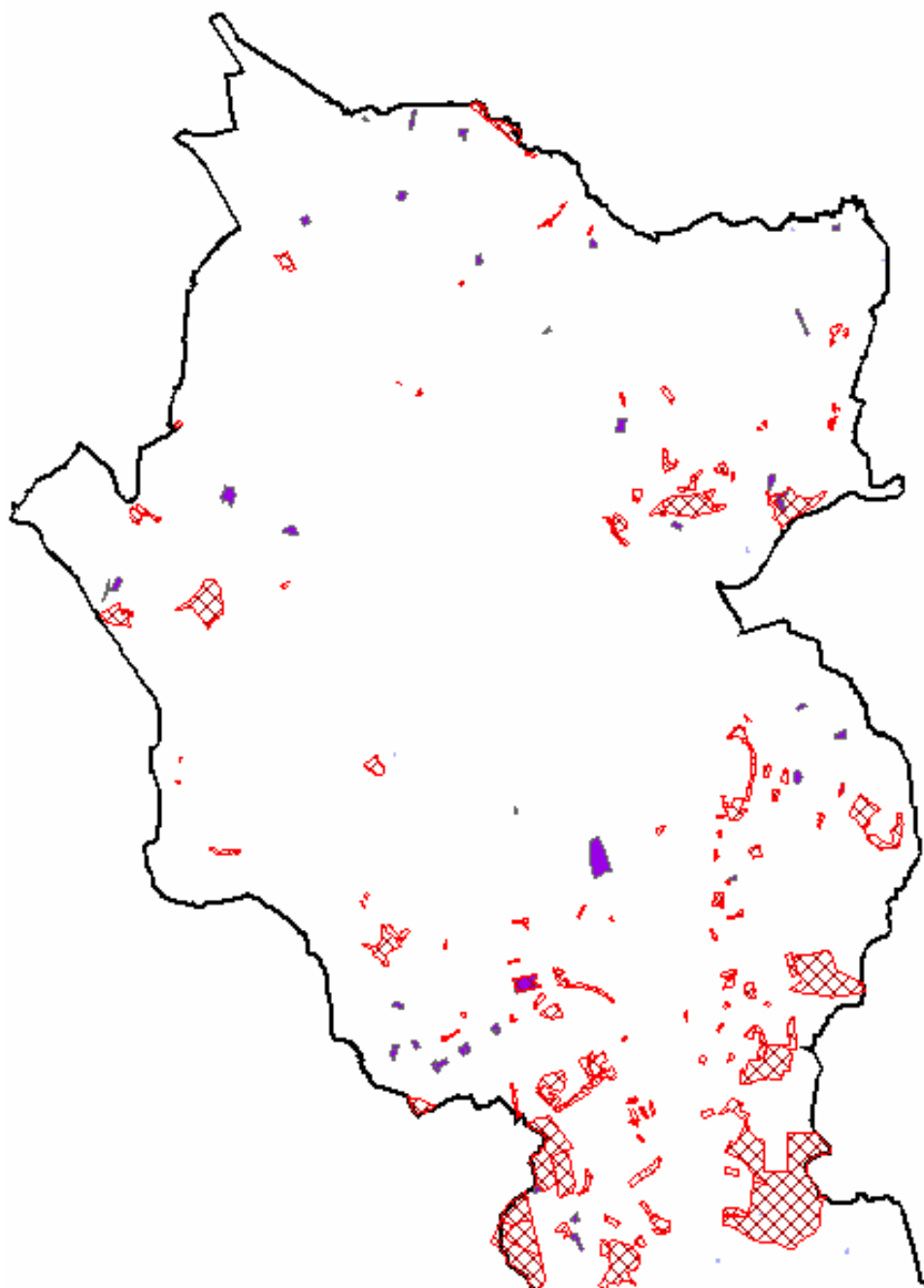


Figura 56 - Áreas institucionais reservadas nos projetos de parcelamentos do solo X ZEIS A
Área urbana do município de Santo André
Elaboração: Cristina Pegurer

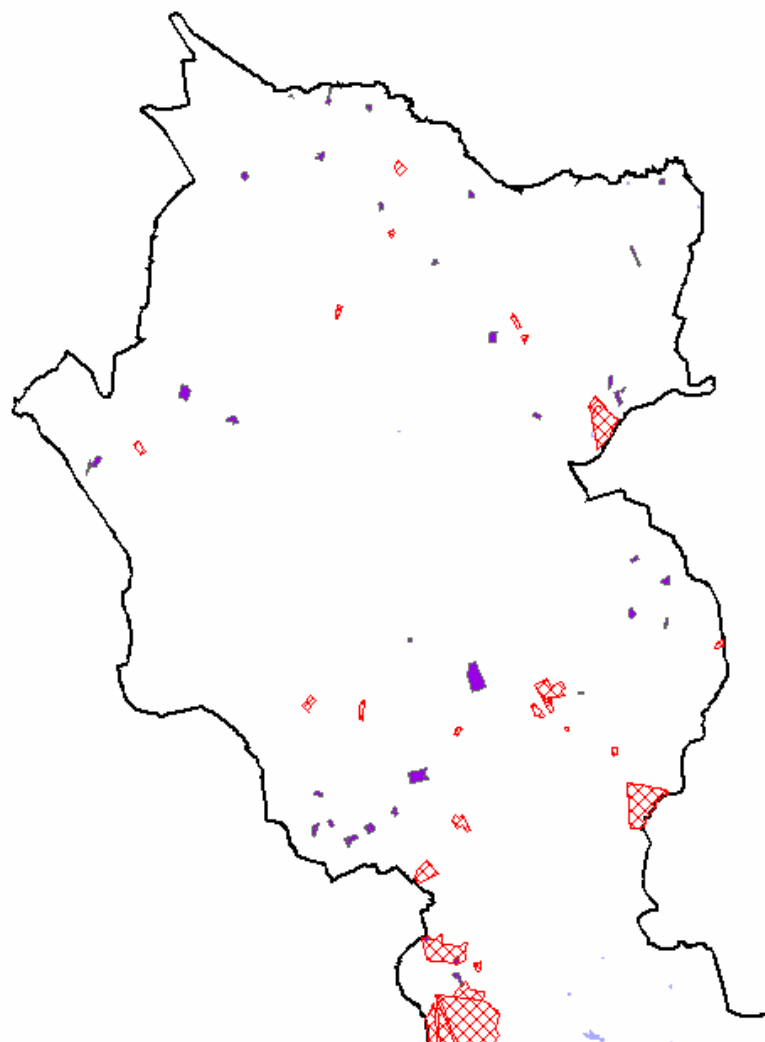


Figura 57
 Áreas institucionais reservadas nos projetos de parcelamentos do solo X ZEIS B
 Área urbana do município de Santo André
 Elaboração: Cristina Pegurer

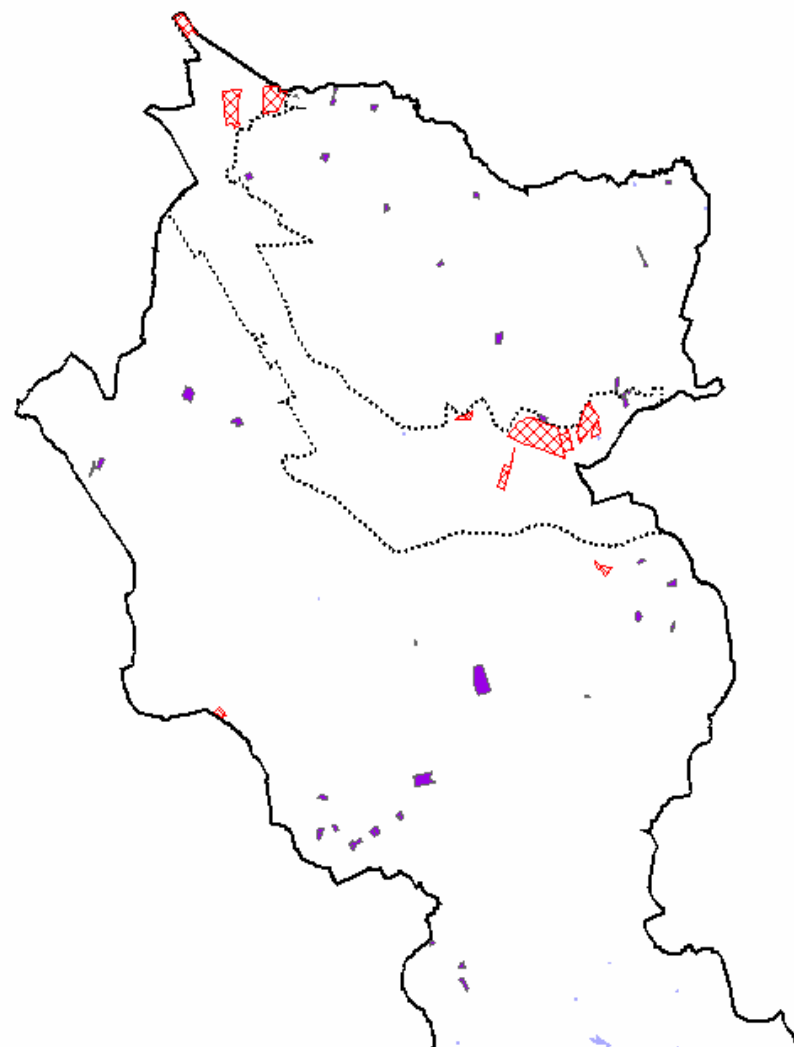


Figura 58
 Áreas institucionais reservadas nos projetos de parcelamentos do solo X ZEIS C
 Área urbana do município de Santo André
 Elaboração: Cristina Pegurer

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O espaço urbano é o suporte material das relações de cooperação e competição entre grupos sociais de interesses distintos que atuam (ou atuaram) na paisagem da cidade e retrata ações presentes e passadas.

No Brasil, a disputa pela posse da terra ocorre desde o período colonial. A identificação exata das áreas de domínio público e privado sempre foi precária. Os registros de propriedade atribuíam descrições imprecisas às glebas, baseando-se em marcos frágeis como rios, árvores e outros critérios não-uniformes, facilitando a grilagem de terras por meio de falsificação de títulos de propriedade.

A partir de 1850, para que se cumprisse o disposto na lei de nº 601, impôs-se urgência para a definição dos limites entre as terras públicas e privadas. No entanto, a disputa pela propriedade territorial dificultaria a precisão no estabelecimento desses limites. Com a valorização fundiária e a possibilidade de lucratividade com o parcelamento do solo urbano, glebas inteiras foram divididas, gerando o maior número possível de lotes a serem comercializados.

Tendo como objetivo identificar as áreas reservadas ao domínio público, nos projetos de parcelamento do solo do município de Santo André, e seus usos atuais, acreditamos que este trabalho poderá contribuir para a análise do espaço urbano daquela região do ABC paulista.

Pudemos observar o percurso da legislação de uso e ocupação do solo daquele município, no período de 1929 (quando foi publicada a lei de nº 271) até 2006, ano em que foi aprovada a lei vigente. Ao longo desse tempo, várias peças legais definiram e caracterizaram as áreas a serem reservadas nos projetos dos loteamentos. Entretanto, a falta de acompanhamento da gestão pública, na implantação e na efetivação do uso desses espaços, permitiu que uma ocupação desordenada se sobrepusesse à legislação vigente, resultando em descontrole sobre o domínio dessas áreas, se público ou privado.

As diversas leis aprovadas não foram medida suficiente para a preservação das áreas reservadas nos projetos dos loteamentos, nem para a efetivação do uso originalmente previsto. Cabe portanto considerar as diversas situações que contribuíram para que não se efetivasse a utilização das áreas mencionadas para uso comum ou público. De um lado, a falta de gestão pública adequada propiciaria a ocupação irregular de algumas áreas. A partir daí, as situações de conflito exigiriam a “flexibilização” da legislação vigente, de modo a atender, por exemplo, às demandas habitacionais da população. Várias medidas legais seriam criadas, de modo a

permitir a “desafetação” de áreas que haviam sido reservadas, originalmente, para uso comum. Nessa perspectiva da regularização adaptada à ocupação existente, a legislação atinente propiciou, por exemplo, a emissão de título de concessão de uso ao morador que ocupasse lote público, ainda que esses lotes tivessem sido reservados como áreas de uso comum do povo, na aprovação inicial do loteamento em que estão inseridos. De outra parte, a força dos interesses imobiliários privados se sobreporia, muitas vezes, à legislação e atuaria nas modificações dos textos das leis, de modo a criar exceções ao regramento legal anteriormente previsto.

O levantamento de dados e as análises realizadas mostraram que as demandas sociais e as pressões econômicas e imobiliárias, dos vários grupos que atuam no espaço urbano, acabariam por se sobrepor à ordenação proposta pelas leis de uso e ocupação do solo (e aqui, certamente, podemos extrapolar o exemplo de Santo André a outros centros urbanos).

Apesar dos mapas e tabelas apensados ao trabalho terem sido gerados a partir de informações existentes na prefeitura de Santo André, o cenário apresentado indica um cadastro até então não elaborado de forma sistemática pelo município. Tal fato leva a crer que a ausência de gestão sobre as áreas reservadas ao domínio público, nos projetos dos loteamentos, permanece até hoje, corroborando a situação histórica relatada.

Dessa forma, pelos dados apresentados ao longo do trabalho, podemos dizer que muitas áreas públicas desapareceram na malha urbana. Do ponto de vista legal, a legislação acabou por se adaptar à realidade existente e várias alterações nas leis modificaram as características de áreas originalmente destinadas ao uso público.

Com o crescimento urbano e a valorização da terra, a noção de “bem de comum” se diluiu e passou a ser sobrepujada pela destinação de terras públicas para usos privados. Nesse sentido, parece estar sedimentado o conceito de que possíveis espaços de uso comum ou público, hoje ocupados por outros usos estariam consolidados como propriedade “privada”, de modo irreversível.

Caberia à gestão pública municipal, através do Plano Diretor e da legislação específica para ocupação e uso do solo, instituir instrumentos eficazes, para que se viabilizasse a compensação necessária pelas ocupações de áreas anteriormente previstas como espaços livres de uso comum. Desse modo o próprio município não adquiriria papel de agente loteador, apenas regularizando a situação fundiária das áreas já ocupadas por usos privados.

Entendemos que os instrumentos de regulação urbana, definidos pelas diversas legislações, tornaram-se ineficazes ao tratarem dos espaços de uso comum. Muitas vezes a legislação demonstrou uma perspectiva de curto prazo, não antecipando as possibilidades de

crescimento populacional acelerado e as possíveis demandas sociais por equipamentos públicos. Alia-se a esse fato o descontrole da gestão pública para esses espaços.

De tudo isto resulta que o uso comum de áreas públicas acaba transferido a um segundo plano, moldando-se aos interesses privados ou à urgência de atendimento do próprio poder público a outras demandas.

Entendemos, por fim, que os dados levantados e elaborados para este trabalho, de forma sistematizada, possam contribuir para que se tenha um panorama geral do parcelamento do solo no município de Santo André e para novos estudos e pesquisas sobre o tema.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRAHÃO, Sérgio Luís. **Espaço Público: do urbano ao político**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2008.
- ARENDT, HANNAH. **A Condição Humana**. Rio de Janeiro: Forense-Universitária, 2001.
- BARROS, Edgard Luiz de. Desenvolvimento e Planejamento urbano em São Paulo durante a República Velha. In: **Revista do Arquivo Municipal / Departamento do Patrimônio Histórico** v. 202. São Paulo: DPH, 2004.
- BATTAGLIA, Luisa. **Cadastros e registros fundiários: A institucionalização do descontrol sobre o espaço no Brasil**. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1995.
- BERNARDINI, Sidney Piochi. **Construindo Infra-Estruturas, Planejando Territórios: a Secretaria de Agricultura, Comércio e Obras Públicas do Governo Estadual Paulista (1892-1925)**. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2007.
- BRITO, Mônica Silveira. **Modernização e Tradição: urbanização, propriedade imobiliária e crédito hipotecário em São Paulo, na segunda metade do século XIX**. Tese (Doutorado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2006.
- CARVALHO, Celso Santos. Regularização Fundiária. In: **Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários**. Brasília/São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança de Cidades, 2009.
- CENEVIVA, Laura Lúcia Vieira. **Loteamentos urbanos e propriedade da terra: evidências coletadas a partir da regularização de loteamentos no município de São Paulo**. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1994.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 2005.
- COSTA, Emília Viotti da. **Da monarquia à república: momentos decisivos**. São Paulo: Editorial da Unesp, 1998.
- COSTA, Luís Augusto Maia. Planejando antes do Planejamento: Território e Cidade em São Paulo. 1890-1910. In: **Desenhando a cidade do século XX**. São Paulo/São Carlos: FAPESP/RIMA, 2005.
- DEAN, Warren. **A ferro e fogo: a história e a devastação da Mata Atlântica Brasileira**. São Paulo: Companhia da letras, 1996.
- _____ **A industrialização de São Paulo, 1880-1945**. São Paulo: Difel/Edusp, 1971.
- DINIZ, Maria Helena. **Sistema de Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1992.

- FAORO, Raymundo. **Os donos do poder: formação do patronato político brasileiro**. São Paulo: Globo, 1989, v. 1 e 2.
- FRAGOSO, João; FLORENTINO, Manolo; FARIA, Sheila de Castro. **A economia colonial brasileira (séculos XVI-XIX)**. São Paulo: Atual, 1998.
- GHIRARDELLO, Nilson. **À beira da linha: formações urbanas da Noroeste Paulista**. São Paulo: Editora UNESP, 2002.
- GLEZER, Raquel. As transformações da cidade de São Paulo na virada do século XIX e XX. In: **Cadernos de História de São Paulo. Museu Paulista da Universidade de São Paulo**. São Paulo: MP / USP, 1994-1995, v. 3 - v. 4.
- _____. **Chão de terra e outros ensaios sobre São Paulo**. São Paulo: Alameda, 2007.
- GUIMARÃES, Alberto Passos. **Quatro séculos de latifúndio**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1989.
- KUVASNEY, Eliane. **Separar para reinar: desmembramentos na gênese da metrópole paulistana**. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1996.
- LAGENBUCK, Juergen Richard. **A estruturação da grande São Paulo**. Rio de Janeiro: IBGE, 1971.
- LEFEBVRE, HENRI. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.
- LIMA, Ruy Cirne. **Pequena história territorial do Brasil: sesmarias e terras devolutas**. Goiania: Ed. UFG, 2002.
- MARTINS, José de Souza. **Subúrbio: Vida Cotidiana e História no Subúrbio da Cidade de São Paulo: São Caetano, do fim do Império ao fim da República Velha**. São Paulo: HUCITEC; São Caetano do Sul: Prefeitura de São Caetano do Sul, 1992.
- _____. **A aparição do demônio na fábrica: origens sociais do Eu dividido no subúrbio operário**. São Paulo: Ed. 34, 2008.
- MARX, Murillo. **Cidade no Brasil, terra de quem?** São Paulo, Edusp/Nobel, 1991.
- MEDICI, Ademir. **Migração e urbanização: A presença de São Caetano na região do ABC**. São Paulo: Hucitec; São Caetano do Sul: Prefeitura de São Caetano do Sul, 1993.
- MEIRELLES, HELY LOPES. **Direito de construir**. 9. ed. São Paulo: Malheiros Editores Ltda.. 2005.
- MONBEIG, Pierre. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Hucitec. 1984.

PASSARELLI, Silvia Helena F. **O diálogo entre o trem e a cidade: o caso de Santo André.** Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1994.

_____. **Proteção da Paisagem Ferroviária: Memória e Identidade do Bairro Estação São Bernardo (atual Santo André, SP).** Tese (Doutorado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2005.

QUEIROGA, Eugenio (et al.). Os espaços livres e a esfera pública contemporânea no Brasil: por uma conceituação considerando propriedades (públicas e privadas) e apropriações. In: TÂNGARI, Vera Regina, ANDRADE, Rubens de, SCHLEE, Mônica (Orgs.). **Sistema de espaços livres: o cotidiano, apropriações e ausências.** Rio de Janeiro: FAU-UFRJ, POSARQ-UFRJ, 2009. pp.82-89.

REIS FILHO, Nestor Goulart. Algumas experiências urbanísticas do início da República: 1890 -1920. **Cadernos de Pesquisa do LAP 01.** São Paulo: FAUUSP, ago 1994.

_____. **Aspectos da história da engenharia civil em São Paulo 1860-1960.** São Paulo: Livraria Kosmos Ed., 1989.

_____. **Contribuição ao estudo da evolução urbana do Brasil (1500/1720).** São Paulo: Livraria Pioneira Editora: Editora da Universidade de São Paulo, 1968.

_____. **Dois séculos de projetos no estado de São Paulo: Grandes obras e urbanização.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo:Imprensa Oficial, 2010, v. 1.

_____. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano.** São Paulo: Via das Artes, 2006.

_____. **Quadro da arquitetura no Brasil.** 3ª ed. São Paulo: Editora Perspectiva, 1976.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei:** legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2003.

_____. **O que é cidade.** São Paulo: Editora Brasiliense, 2004.

SAKATA, Margarida Nobue. **Projeto Eixo Tamanduathey: uma nova forma de intervenção urbana em Santo André?** Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2006. volume 1.

SANTO ANDRÉ, Prefeitura de. **Anuário de Santo André 2010** (Ano base: 2009)

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, Wanderley dos. **Antecedentes Históricos dos ABC Paulista 1550-1892.** São Bernardo do Campo: Prefeitura de São Bernardo, 1992.

SILVA, Janice Teodoro da. **São Paulo, 1554-1880: discurso ideológico e organização espacial**. São Paulo, Moderna, 1984.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1981.

SILVA, Lúcia Osorio. **Terras devolutas e latifúndio: efeitos da lei de 1850**. Campinas, São Paulo: Editora da Unicamp, 1996.

_____; SECRETO, Maria Verônica. **Terras públicas, ocupação privada: elementos para a história comparada da apropriação territorial na Argentina e no Brasil**. Economia e Sociedade, Campinas, n.12, p. 109-41, jun. 1999.

SILVA, Sérgio. **Expansão cafeeira e origens da indústria no Brasil**. São Paulo: Alfa-Omega, 1976.

SOLÀ-MORALES, Manuel de. Espaços públicos e coletivos. In: **Os Centros das Metrópoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Editora Terceiro Nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001. pp.101-107.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Stúdio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

XAVIER PEREIRA, Paulo César. **Espaço, técnica e construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo**. São Paulo: Nobel, 1988.

XAVIER PEREIRA, Paulo César. **São Paulo – a construção da cidade – 1872-1914**. São Carlos: RIMA, 2004.

WHITAKER FERREIRA, João Sette. **A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil**. Artigo publicado nos anais do simpósio “Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização”, UNESP Bauru e SESC Bauru, 21 a 26 de agosto de 2005.

REFERÊNCIAS DOCUMENTAIS

Atas

Ata da Câmara Municipal de São Bernardo. Livros 5º a 12º (1899 a 1914).

Legislação

IMPERIAL. Decreto nº 101, de 31 de outubro de 1835. Manda executar a lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Autoriza o governo a conceder uma ou mais companhias, que fizerem uma estrada de ferro da capital do Império para as de Minas Gerais, Rio Grande do Sul e Bahia, o privilégio exclusivo por espaço de 40 anos para o uso de carros para transporte de gêneros e passageiros, sob as condições que se estabelecem.

IMPERIAL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas no Império.

IMPERIAL. Lei nº 641, de 26 de junho de 1852. Autoriza o Governo a conceder a uma ou mais companhias a construção total ou parcial de um caminho de ferro que, partindo do município da Corte, vá terminar nos pontos das províncias de Minas Gerais e S. Paulo, que mais convenientes forem.

IMPERIAL. Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854. Manda executar a lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.

IMPERIAL. Decreto nº 1.759, de 26 de abril de 1856. Autoriza a incorporação de uma Companhia para a construção de uma estrada de ferro entre a cidade de Santos e a vila de Jundiá, na província de São Paulo.

FEDERAL. Decreto nº 451 B, de 31 de maio de 1890. Estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo sistema Torrens.

FEDERAL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, 24 de fevereiro de 1891.

FEDERAL. Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil do Estados Unidos do Brasil.

FEDERAL. Decreto lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

FEDERAL. Decreto lei nº 3.079, de 15 de setembro de 1938. Regulamenta o decreto lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

FEDERAL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

FEDERAL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências.

FEDERAL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

FEDERAL. Decreto lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências.

FEDERAL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

FEDERAL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, 24 de fevereiro de 1988.

FEDERAL. Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as leis nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).

FEDERAL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

FEDERAL Medida provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001. Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do artigo 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU e dá outras providências.

FEDERAL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil Brasileiro.

FEDERAL. Lei nº 10.932, de 03 de agosto de 2004. Altera o art. 4º da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

FEDERAL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a medida provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

FEDERAL. Medida provisória nº 547, de 11 de outubro de 2011. Altera a lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; a lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e a lei nº 12.340, de 10 de dezembro de 2010.

ESTADUAL. Decreto nº 734, de 05 de janeiro de 1900. Dá regulamento para execução das leis nº 323, de 22 de junho de 1895, nº 545, de 02 de agosto de 1898, e nº 655, de 23 de agosto de 1899, que dispõem sobre as terras devolutas.

ESTADUAL. Lei estadual de nº 804, de 09 de outubro de 1901. Estabelece as divisas do município de São Bernardo.

ESTADUAL. Lei nº 1.222-A, de 14 de dezembro de 1910. Cria o distrito de paz de Santo André, com sede no povoado da estação de São Bernardo, da Estrada de Ferro Inglesa, no município de São Bernardo.

ESTADUAL. Lei nº 1.325, de 31 de outubro de 1912. Divide a comarca da Capital, para os fins e efeitos do Registro Geral e de Hipotecas, em três circunscrições.

ESTADUAL. Decreto nº 5.125, de 23 de julho de 1931. Cria, na comarca da Capital, mais dois ofícios de Registro Geral e de Hipotecas e dá outras providências.

ESTADUAL Decreto nº 5.163, de 12 de agosto de 1931. Modifica, em parte, o Decreto nº 5.125, de 23 de julho de 1931.

ESTADUAL. Decreto nº 10.119, de 14 de abril de 1939. Dispõe sobre divisão de circunscrições, para o efeito do Registro Geral e de Hipotecas, a comarca da Capital.

ESTADUAL lei estadual de nº 2.420, de 18 de dezembro de 1953. Cria a comarca de Santo André (abrangendo os municípios de São Caetano do Sul e São Bernardo do Campo).

ESTADUAL. Lei nº 67, de 04 de dezembro de 1972. Cria cartórios não oficializados na Capital e no Interior.

MUNICIPAL. Lei nº 95, de 16 de dezembro de 1911. Concede isenção de impostos sobre indústrias novas que se estabelecerem no Município.

MUNICIPAL. Lei nº 144, de 04 de janeiro de 1913. Autoriza a desapropriação de terrenos na Sede do Distrito de Paz de Santo André, destinado a abertura de ruas.

MUNICIPAL. Lei nº 174, de 23 de maio de 1914. Aprova o projeto organizado pela Prefeitura para a abertura de ruas e avenidas na Sede do Distrito de Paz de Santo André.

MUNICIPAL. Lei nº 222, de 02 de agosto de 1922. Concede diversos favores ao Engenheiro dr. H.G. Pujol Júnior ou empresa que organizar, para a construção de prédios higiênicos para as classes populares, de acordo com as Leis Federais.

MUNICIPAL. Lei nº 271, de 02 de abril de 1929. Dispõe sobre urbanização.

MUNICIPAL. Lei nº 326, de 15 de março de 1937. Modifica a Lei nº 271, de 02 de abril de 1929.

MUNICIPAL. Lei nº 493, de 22 de fevereiro de 1949. Cria, na Diretoria da Fazenda da Prefeitura do Município, o Cadastro Fiscal, destinado ao registro obrigatório da propriedade imobiliária sujeita aos impostos predial, ou territorial urbano.

MUNICIPAL. Decreto nº 471, de 20 de abril de 1951. Regulamenta o Serviço de Cadastro Fiscal.

MUNICIPAL. Lei nº 1.117, de 07 de junho de 1956. Dispõe sobre os loteamentos, arruamentos, aberturas de vias ou logradouros, assim como os desmontes, escavações ou aterros.

MUNICIPAL. Decreto nº 1.443, de 21 de maio de 1959. Define a zona urbana do município para efeito de loteamento.

MUNICIPAL. Lei nº 1.619, de 30 de novembro de 1960. Altera os artigos 31, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 56 da Lei nº 1.117, de 7 de junho de 1956.

MUNICIPAL. Lei nº 2.756, de 22 de agosto de 1967. Dispõe sobre arruamentos e loteamentos a serem executados no Município.

MUNICIPAL. Lei nº 3.999, de 29 de dezembro de 1972. Código Tributário do Município de Santo André.

MUNICIPAL. Lei nº 5.042, de 31 de março de 1976. Dispõe sobre o zoneamento, regulamenta o uso do solo nas diversas zonas e dá outras providências.

MUNICIPAL. Lei Orgânica do município, de 02 de abril de 1990.

MUNICIPAL. Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004. Institui o novo Plano Diretor do município de Santo André, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, do capítulo III da lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e do Título V, capítulo III, da Lei Orgânica do município de Santo André.

MUNICIPAL. Lei nº 8.836, de 10 de maio de 2006. Lei de uso, ocupação e parcelamento do solo da Macrozona Urbana.

MUNICIPAL. Emenda nº 48, de 05 de março de 2008. Altera o artigo 307 da Lei Orgânica do município.

MUNICIPAL. Lei nº 8.869, de 18 de julho de 2006. Dispõe sobre a regularização fundiária e a urbanização de assentamentos precários, e a produção habitacional, destinadas à população de baixa renda.

MUNICIPAL. Lei nº 9.066, de 04 de julho de 2008. Altera a Lei das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, Lei nº 8.869, 18 de julho de 2006, Lei de uso, ocupação e parcelamento do solo da Macrozona Urbana, Lei nº 8.836, de 10 de maio de 2006, Plano Diretor do município de Santo André, Lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004 e dá outras providências.

MUNICIPAL. Lei nº 9.394, de 05 de janeiro 2012. Altera a lei nº 8.696, de 17 de dezembro de 2004, que instituiu o Plano Diretor no município de Santo André, atendendo o artigo 181 que prevê a revisão do Plano Diretor.

APÊNDICE A
QUADRO GERAL DOS LOTEAMENTOS POR SETOR FISCAL

SETOR FISCAL 1						
Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Bairro Campestre	1952 - 1953 - 1955	9111/52 - 10380/53 - 7331/55	não há quadro de áreas			(1)
Bairro Industrial	não há informação	não há informação	não há planta de loteamento		sem reserva	
Bairro Jardim (parte)	1955 - 1956	15653/55 - 3762/56	não há quadro de áreas			(1)
Bairro Santa Maria	1982	44433/82	46.630.40	14.789.30	25.463,80	
Bairro Saúde	1951 - 1959	7266/51 - 7392/59	não há quadro de áreas			(1)
Bairro Utinga	1950 - 1951	13/50 - 7196/51 -	não há quadro de áreas			(1)
	1952 - 1953	4913/52 - 10967/53 -				
	1956 - 1959	12946/56 - 10762/59				
Conj. Res. Campestre	1973	19890/73	18.401.30	3.534.84	2.125.00	
Conj.Res. Panorama	1967	7261/67	não há quadro de áreas		725.00	
Jardim Martha	1958	1168/58	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Prosperidade	1951	6659/51	não há quadro de áreas		sem reserva	

Notas:

(1) Conforme documentos do arquivo da Gerência de Planejamento Urbano (Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos), os processos de números 13/50, 7196/51, 7266/51, 4913/52, 9111/52, 10380/53, 10967/53, 15653/55, 7331/55, 3762/56, 7392/59 e 10762/59 abrangem, também, áreas dos bairros Campestre, Jardim (parte), Utinga e Saúde. Área total reservada, neste setor fiscal, de 9.691,35 m2. Parte do loteamento Bairro Jardim está localizada no setor fiscal 3.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 2						
Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Vila Metalúrgica	1951 - 1954	777/51 - 7704/51 - 5822/54	440.000,00	não há informação	18.951,50	
Vila Sá (parte)	1956	4670/56	82.848,00	20.132,00	386,00	(1)

Notas:

(1) Área indicada para este setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 8.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 3						
Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Alfredo Gunter	1961	3340/61	5.586.50	1.727.05	sem reserva	
Bairro Jardim (parte)	1955 - 1956	15653/55 - 3762/56	não há quadro de áreas		sem reserva	(1)
Centro (parte)	não há informação	não há informação	não há planta de loteamento		sem reserva	(2)
Chácara Buenos Aires	não há informação	não há informação	não há informação		sem reserva	
Jardim Bela Vista	1960	4698/60 - 9917/62 - 3209/63	não há quadro de áreas		sem reserva	
Reila S/A - Refratários e Equipamentos Industriais	1958	14956/58	22.201.18	5.791.17	1.590.88	
Vila Alpina (parte)	1966	14624/66	16.369.27	4.931.22	8.062.78	(3)
Vila Bastos (parte)	1951 - 1953	5722/51 - 10760/53	317.375.00	não há informação		(4)
Vila Guiomar (parte)	1976 - 1982	12262/76 - 25389/82	465.602.76	73.255.09	57.665.00	(5)
Vila Lea	não há informação	não há informação	não há informação		sem reserva	

Notas:

(1) Não há reserva de área neste setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 1.

(2) Parte do loteamento está localizada no setor fiscal 5.

(3) Área reservada refere-se à primeira planta de arruamento aprovada, embora a lei 2.716, de 28 de junho de 1967, relacione essa área à planta inserida no processo administrativo de nº 7022/67; pequena parte do loteamento está localizada no setor fiscal 17.

(4) Em planta não há indicação de reserva da área da atual Praça Kennedy, apenas a representação gráfica como praça; em quadra fiscal, está indicada área verde de 5.537,50 m2 nesse local. Parte do loteamento está localizada no setor fiscal 15.

(5) Área reservada para este setor fiscal; parte do loteamento localizada no setor fiscal 15 e parte no setor fiscal 17.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 4						
Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Bairro da Estação	1949	9317/49	não há quadro de áreas		sem reserva	
Bairro Santa Terezinha	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		2.640,74	
Fundação Casas Populares	citação do ano apenas nas leis 4.001/73 e 4.020/73	citação do nº apenas nas leis 4.001/73 e 4.020/73	não há informação	701.00	sem reserva	(1)
Jardim do Carmo	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Parque Central	1956	6519/56	44.884.50	8.508.80	2.850.00	
Parque das Nações (parte)	1962	13210/62	não há quadro de áreas		282.00	(2)
Vila Curuçá (parte)	1943 - 1950	2501/43 - 8733/50	não há quadro de áreas		sem reserva	(3)
Vila Nelson	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Nogueira	não há informação	não há informação	4.219.55	735.80	sem reserva	(4)
Vila São Pedro	1941	3777/41	sem quadro de áreas		sem reserva	

Notas:

- (1) A lei de nº 4.020, de 02 de maio de 1973 cita o processo de nº 6.996/59. Essa lei alterou o artigo 1º, da lei de nº 4.011/73 e autorizou a Prefeitura de Santo André a "receber em doação, do Serviço de Habitação e Urbanismo, áreas de terreno localizadas no núcleo da extinta Fundação da Casa Popular [...] destinadas a ruas, espaços livres e praça de esportes [...]". As áreas são as seguintes: 701,00 m2 para "ruas", 275,00 m2 para "espaços livres" e 3.078,25 m2 para uma "praça de esportes". Conforme documentos do arquivo da Gerência de Planejamento Urbano (Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos), a doação foi oficializada em 1973.
- (2) Área reservada conforme indicação em quadra fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 6.
- (3) Não há reserva de área neste setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 6.
- (4) Há anotação, em planta, de área reservada de 552,50 m2, para "implantação de avenida marginal".

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 5

Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Bairro Casa Branca	1949	9485/49	não há quadro de áreas		sem reserva	
Centro (parte)	não há informação	não há informação	não há planta de loteamento		sem reserva	(1)
Fares Nemer Jr.	não há informação	não há informação	5.054,30	517,04	368,10	(2)
Firestone	não há informação	não há informação	não há planta de loteamento		sem reserva	
Lanifício F. Kowarick	1959	1152/59	27.411.00	4.450.20	1.433.80	
Pirelli	não há informação	não há informação	não há planta de loteamento		sem reserva	
Vila Ernesto Liviero	1944	2287/44	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Vilma	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	

Notas:

(1) Parte do loteamento está localizada no setor fiscal 3.

(2) A área não está indicada na planta.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 6						
Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Jardim Jaçatuba	1962 - 1973 - 1978 - 1980	20912/62 - 26987/73 - 20241/78 - 39129/80	não há quadro de áreas		6.000.00	
Parque Jaçatuba	1958 - 1962	1167/58 - 20912/62	679.528.50	178.697.00	70.835.35	(1)
Parque das Nações (parte)	planta carimbada em 1939	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	(2)
Parque João Ramalho - 1ª parte (parte)	1956	670/56	400.000.00	116.304.60	sem reserva	(3)
Parque João Ramalho - 2ª parte (parte)	1959 - 1976	6079/59 - 25226/76	170.742.00	49.006.00	sem reserva	(3)
Vila Bartira (parte)	1955 - 1966	12501/55 - 6593/66	75.162.00	22.367.40	7.556.00	(5)
Vila Curuça (parte)	1943 - 1950	2501/43 - 8733/50	não há quadro de áreas		21.823.25	(6)

Notas:

- (1) Área total da planta divergente da área indicada no registro de imóveis (área total de 745.808,50 m2)
- (2) Não há reserva de área neste setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 4.
- (3) Não há reserva de área neste setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 14.
- (5) Área reservada em todo o loteamento; área reservada indicada em quadra fiscal de 7.622,00 m2; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 14.
- (6) Área reservada neste setor fiscal. Conforme cadastro da Gerência de Planejamento Urbano (Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos), a área indicada na planta de loteamento como Praça da Liberdade tem aproximadamente 17.240,00 m2. Parte do loteamento está localizada no setor fiscal 4.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 7						
Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Bairro Tijuco Preto / Capuava	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Bairro Tijuco Preto / Parque Gerassi	1963	20788/63	6.165.00	871.00	560.50	
Bairro Tijuco Preto / Vila Guarany	1959	11114/59	23.724.40	2.064.00	2.201.70	(1)
Bruno Rossoti e C. Daniel Neto	1963	492/63	18.590.00	não há informação	1.218.75	
Conj. IV Centenário	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Jardim Stetel	1947 - 1950	10140/47 - 4606/50	97.000,00	14.022,66	3.028,00	(2)
Nagib e Jamil Lotaif	1952	12194/52	11.490,03	2.682,75	sem reserva	
Otávio Mininguini	1962	12605/62	5.021,00	5.021,00	488,20	(3)
Parque Gerassi / Centreville (parte)	1960 - 1975	13097/60 - 7450/75	não há quadro de áreas		580,00	(4)
Parque Industriário	1949	8616/49	93.878.00	19.305.35	4.379.50	
Vila Amabile Pezzolo	1959	6959/59	45.661.30	12.205.80	4.570.47	
Vila Brasil	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Guarany	1950	1974/50	não há quadro de áreas		3.960.00	
Vila Homero Thon	1950	4926/50	não há quadro de áreas		6.638,50	(1)
Vila Homero Thon / parte da área I	1963	6036/63	4.620.00	1.404.00	sem reserva	
Vila Humaitá	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		1.566,66	(1)
Vila Marajó	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Progresso / quadras ABCDE	1952	5432/52	não há quadro de áreas		1.732.00	
Vila Progresso / quadras A e B	1954	12130/54	22.420.32	4.853.10	2.243.00	
Vila Progresso / quadras 1 a 7	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila São Francisco	1952 - 1953	11785/52 - 6044/53	não há quadro de áreas		1.287.00	
Vila Silvestre	1963	12948/63	45.881.00	12.158.00	4.740.00	

Notas:

(1) Valor aproximado da área reservada, conforme indicado pelo Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos.

(2) Valor indicado como "área reservada" apenas no quadro de áreas da planta do loteamento; no desenho está grafado: "futura retificação do córrego Cassaquera". Conforme cadastro do Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos, foram reservados aproximadamente 300,00m², em outra quadra do parcelamento (sem destinação do uso).

(3) Área indicada como "área reservada" configura "praça de retorno" do sistema viário.

(4) Área reservada neste setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 25.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 8						
Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Alberto Gomes Miguel	1951	888/51	não há quadro de áreas		sem reserva	
Bairro Santo Antonio	1954	4772/54	11.910.00	1.738.20	384.65	(1)
Conj. Hab. Cristóvão Colombo	1979	43537/79	98.591.94	28.206.26	17.338.80	
Conj. Res. Planeta	1980	17312/80	54.696.67	10.959.71	10.839.10	
Curral Falso I	1952	8001/52	11.966.60	4.350.00	sem reserva	
Curral Falso II e III	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Custódio Moreira Santos	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Jardim Santo Antonio	1941	2097/41	73.407.00	13.728.00	3.711.00	(1)
Jardim Utinga (parte)	1956 - 1964	2218/56 - 9947/64	não há quadro de áreas		4.609,00	(2)
Recanto São João	1971	18447/71	5.789.46	não há informação	sem reserva	
Vila Alberto	1950	9720/50	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Almeida Jr.	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Alto de Santo André	1951	3516/51	135.082.00	34.476.00	8.010.00	
Vila Bom Repouso	1947	1583/47	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Camilópolis - C1	1958 (parte)	2615/58	96.277.80	30.764.00	900.00	
Vila Camilópolis - C2	não há informação	não há informação	142.628.00	51.131.00	4.018,00	
Vila Camilópolis - C3	1953	3977/1953	40.804.40	11.606.00	sem reserva	
Vila Camilópolis - C4	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		10.366,00	(3)
Vila Carmela	não há informação	não há informação	5.260,00	não há informação	sem reserva	
Vila Cláudio	1953	2642/53	não há quadro de áreas		4.262.00	
Vila Francisco Matarazzo	1949	7228/49	não há quadro de áreas		2.575.50	
Vila Manoel Mota	1955	13471/55	3.932.00	920.00	sem reserva	
Vila Roseleine	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Sá (parte)	1956	4670/56	82.848.00	20.132,00	11.305,00	(4)
Vila Santo Antonio	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Utinga	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Yolanda	1953	7923/53	6.862.25	1.745.00	sem reserva	

Notas:

(1) Valor aproximado da área reservada, conforme indicado pelo Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos.

(2) Valor aproximado da área reservada. Área reservada neste setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 10.

(3) Além dessas áreas, outra área de 2.117,00 m2 foi grafada, em planta complementar, como "área livre".

(4) Valor aproximado da área reservada. Área reservada neste setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 2.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 9

Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Ângela Vezza	1949	7266/49	não há quadro de áreas		sem reserva	
Carlos Zagner	1966	5351/66	não há quadro de áreas		sem reserva	
Conj. Resid. Lúcio P. dos Anjos	1972	16880/72	5.009,00	1.166,00	493,00	
Eleonora Guazzeli	1949	9689/49	não há quadro de áreas		sem reserva	(1)
J. Zanetti e filhos	1945 - 1960	5469/45 - 15163/60	7.942.24	647.32	sem reserva	
Jardim Dona Maria	1954	717/54	37.135.40	10.538.40	3.719.00	
Maria de Lourdes Pedroso	1953	4160/53	37.154.00	9.709.00	3.725.00	
Noemia Pedroso Bueno	1952	1453/52	37.350.00	9.418.00	3.741.00	
Vila Alzira (parte)	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	(2)
Vila América	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	(3)
Vila Helena (parte)	1951	10139/51	não há quadro de áreas		sem reserva	(4)
Vila Húngara	não há informação		não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Leonor	1952	837/52	não há quadro de áreas		7.657.67	(5)
Vila Leopoldina	1958	6720/58	52.300.00	22.835.60	sem reserva	
Vila Pires (parte)	1953	8342/53	não há quadro de áreas		65.128,37	(6)
Vila Vitória (parte)	1951	4539/51 - 8403/51	não há quadro de áreas		4.893.50	(7)
Ypiranguinha (Cincinato Reichert)	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	

Notas:

- (1) Parcelamento aprovado pelo decreto nº 377, de 15 de maio de 1950 (art. 1º do decreto citado: "Fica aprovado o plano de arruamento dos terrenos pertencentes a Eleonora Guazzelli, situados entre a Rua Uruguaia e Avenida Pedro I, situados no primeiro sub-distrito da cidade e Município de Santo André, conforme planta constante do Processo nº 9.689/49 desta Prefeitura").
- (2) Não há processo de loteamento, apenas planta de arruamento; parte do arruamento está localizada no setor fiscal 13.
- (3) Não houve reserva de área pública, mas a quadra entre as ruas Cristóvão Colombo e São Pedro não foi parcelada em lotes.
- (4) Parte do loteamento está localizada no setor 13.
- (5) Área conforme indicação em quadra fiscal.

(6) A área reservada indicada representa a somatória de áreas verdes (7.159,50 m²) e da área destinada a implantação de um cemitério (57.968,87 m²); área reservada neste setor fiscal. Parte do loteamento está localizada no setor fiscal 13.

(7) Valor aproximado da área reservada, conforme indicado pelo Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos. Área reservada neste setor; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 23.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 10						
Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Artemio Lorenzini	não há informação	10384/55	12.112.00	2.008.92	1.215.68	(1)
Conj. Residencial Nova Utinga	1991	30734/91	20.818.65	não há informação		(2)
Fazenda Oratório	não há informação	não há informação	12.215.10	não há informação	sem reserva	
Jardim Águia de Ouro	1962	19545/62	não há quadro de áreas		sem reserva	
Jardim das Maravilhas	1953	12880/53	120.335.00	não há informação	sem reserva	
Jardim Ena	1960	15649/60	16.443.50	não há informação	sem reserva	
Jardim Florida	1951	1838/51	360.000.00	6.081.00	sem reserva	
Jardim Leonilda	1958	2615	92.564.40		2.350,00	
Jardim Nevada	1964	9628/64	112.602.31	37.798.45	16.890.35	
Jardim Utinga (parte)	1956 - 1964	2218/56 - 9947/64	não há quadro de áreas		8.870,42	(3)
Parque Oratório	1949 - 1954	9369/49 - 14965/54	219.019.00	46.149.00	9.148,10	(4)
Parque Novo Oratório - 1ª parte (parte)	1949	9369/49	484.923.20	124.312.60	24.325,74	(5)
Parque Novo Oratório - 2ª parte (parte)	1954	14965/54	1.671.854.17	394.375.31	38.49	(6)
Vila Clarice	1952	5873/52	não há quadro de áreas		2.508.50	(7)
Vila Clélia	1950	7581/50	18.014.70	3.742.80	sem reserva	
Vila Irene	1950 - 1960	2463/50 - 8403/60	21.976.90	5.064.75	sem reserva	
Vila Lucinda	1954	13509/54	não há quadro de áreas		2.988.64	
Vila Olga	1961	1123/61	24.230.00	não há informação	sem reserva	
Vila Regina	1950	8000/50	48.888.00	não há informação	sem reserva	

Notas:

(1) Número do processo indicado à lápis na planta.

(2) Área total conforme indicado em planta; área total "real" da gleba de 17.349,21 m2. Conforme documento do Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos, teria sido reservada área institucional de 1.246,22m2, não indicada em planta.

(3) Área reservada neste setor; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 8.

(4) A lei nº 2178/64 indica somatória de áreas doadas, à Prefeitura de Santo André, de 9.291,50 m2.

(5) Área reservada indicada neste setor. Parte do loteamento está localizada no setor fiscal 14; área reservada indicada, naquele setor, de 7.500,33 m2.

(6) Área reservada indicada neste setor; área reservada indicada em quadra fiscal, para este setor fiscal, de 406,50 m2; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 14 e parte no setor fiscal 16.

(7) Em planta está demarcada mais uma área, sem dimensões indicadas.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 11						
Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Conjunto Residencial Vitória	não há informação	não há informação	7.440,00	1.844,00	771,69	(1)
Heitor Girolimetti	1967	7924	24.461,12	8.068,52	1.574,00	
Jardim Aclimação	1961	14628/61	241.174,00	72.996,00	24.133,00	
Jardim do Estádio (parte)	1953 - 1956 - 1958	2807/53 - 9601/56 - 4201/58	904.910,00	238.504,40	84.519,00	(2)
Jardim Europa	1954	14236/54	60.200,00	21.122,00	6.020,00	
Jardim Guarará	1949	9390/49	151.854,06	33.032,94	2.901,60	(3)
Jardim Irene (1ª gleba)	1958	7925/58	109.000,00	34.814,50	11.327,00	
Jardim Irene (2ª gleba)	1967	7923/67	160.134,30	40.426,20	16.135,20	
Jardim Renata	1967	1404/67	67.051,10	10.010,00	6.136,00	
Jardim Santa Cristina	1963	18831/63	178.056,03	53.749,08	17.930,50	
Jardim Suely	1951	9314/51	10.744,26	2.027,80	sem reserva	
Jardim Telles de Menezes	1951 - 1958	10615/51 - 8375/88	140.964,50	33.329,76	14.450,70	
Vila Alba	1970	24141/70	46.599,00	11.733,90	4.840,00	
Vila Fernanda	1962	573/62	35.000,00	9.620,50	3.500,00	
Vila Guarará	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Junqueira	1955	13913/55	não há quadro de áreas		22.383,00	
Vila Luzita	1957	10250/57	não há quadro de áreas		706,00	(4)
Vila Mazzei	1950 - 1967 - 1973	1910/50 - 8455/67 - 12401/73	42.032,00	sem informação	sem reserva	(5)

Notas:

(1) Aprovado pelas leis 6864/1991 e 7136/1994. Na área reservada está incluída faixa "non aedificandi".

(2) Área reservada neste setor fiscal; área total reservada de 92.274,00 m2; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 13.

(3) Área reservada indicada em quadra fiscal de 1.382,00 m2.

(4) Conforme área indicada em quadra fiscal.

(5) Há registro de doação de uma área de 965,99m2 à Prefeitura de Santo André.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 13						
Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Brasil Thaumaturgo	1956 - 1962	5247/56 - 5836/62	não há quadro de áreas		sem reserva	
Conj. Res. Ana Maria	1968	4155/68	14.887,00	não há informação	710,00	
Jardim do Estádio (parte)	1953 - 1956 - 1958	2807/53 - 9601/56 - 4201/58	vide setor fiscal 11		7.606,00	(1)
Jardim Eliana	1966	6139/66	14.943,75	não há informação	1.211,75	(2)
Jardim Guilhermina	1956	4692/56	98.400,00	10.958,20	880,00	(3)
Jardim Javri	1950	4453/50	19.054,00	não há informação	906,00	(4)
Jardim Nair Conceição	1960	4046/60	54.443,00	13.472,00	5.272,00	(5)
Vila Alzira (parte)	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	(6)
Vila Assunção (parte)	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	(7)
Vila Áurea	1952	1335/52	não há quadro de áreas		sem área indicada	
Vila Cecília Maria - gleba A	não há informação	não há informação	53.000,00	não há informação	sem reserva	
Vila Cecília Maria - gleba B	não há informação	não há informação	128.692,90	27.674,00	6.398,00	(8)
Vila Cecília Maria - gleba C	1955	9412/55	228.529,00	52.728,00	23.156,00	
Vila Eldizia	1958	4505/58	26.524,10	9.944,60	sem reserva	
Vila Flaquer	não há informação	não há informação	256.055,00	não há informação	sem reserva	
Vila Helena (parte)	1951	10139/51	não há quadro de áreas		sem reserva	(9)
Vila Itararé I	1955	6917/55	16.540,00	5.283,71	1.066,00	(10)
Vila Itararé II	1955	13619/55	6.630,00	1.138,00	429,00	(11)
Vila Linda	1948	8369/48	104.407,40	23.761,77	8.413,63	(12)
Vila Marina	1950	6696/50	não há quadro de áreas		4.836,00	
Vila Pires (parte)	1953	8342/53	vide setor fiscal 9		sem reserva	
Vila Renata	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	

Notas:

- (1) Área reservada neste setor fiscal; área total reservada de 92.274,00 m2; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 11.
- (2) Área reservada conforme quadra fiscal de 750,00m2.
- (3) No processo de nº 4692/56, consta informação de doação de área, à Prefeitura de Santo André, de 8.570,00 m2.
- (4) Área indicada conforme quadra fiscal.

- (5) Área reservada conforme quadra fiscal de 2.200,00m².
- (6) Não há processo de loteamento, apenas planta de arruamento; parte do arruamento está localizada no setor fiscal 9.
- (7) Não há área reservada neste setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 15.
- (8) Área reservada indicada em quadra fiscal de 5.496,00 m²
- (9) Parte do loteamento está localizada no setor 9.
- (10) Área reservada indicada em quadra fiscal de 781,50 m².
- (11) Área reservada indicada em quadra fiscal de 750,00 m².
- (12) Área reservada indicada em quadra fiscal de 5.554,56 m²

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 14

Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Conjunto Resid. Parque dos Cisnes	1980	39129/80	15.053,04	3.139,64	1.593,37	
Conjunto Residencial Parque Royal	1980	34081/80	15.603,11	não há informação	1.077,50	
Jardim Alzira Franco	1963 - 1968	18446/63 - 6631/68	117.304,00	36.344,05	11.906,50	
Jardim Monte Líbano	1962	298/62	59.827,00	20.528,00	5.990,00	
Jardim Nice	1959	5194/1959	149.557,10	39.333,70	20.767,00	(1)
Jardim Rina	1983 - 1988	37375/83 - 25401/88	240.617,11	65.060,10	59.138,50	
Jardim Sorocaba	1995	18097/95	90.353,92	16.332,98	10.203,19	
Parque Erasmo Assunção	1958	10975/58	656.065,00	199.567,00	65.614,00	(2)
Parque João Ramalho - 1ª parte (parte)	1956	670/56	400.000,00	116.304,60	40.085,45	(3)
Parque João Ramalho - 2ª parte (parte)	1959 - 1976	6079/59 - 25226/76	170.742,00	49.006,00	25.167,00	(4)
Parque Novo Oratório - 1ª parte (parte)	1949	9369/49	484.923,20	124.312,60	7.500,33	(5)
Parque Novo Oratório - 2ª parte (parte)	1954	14965/54	1.671.854,17	394.375,31	4.032,00	(5)
Vila Bartira (parte)	1955- 1966	12501/55 - 6593/66	75.162,00	22.367,40	sem reserva	(6)
Vila Santa Maria	1979	31913/79	47.652,68	16.143,50	9.785,77	

Notas:

- (1) Área reservada indicada em quadra fiscal de 17.974,00 m2.
- (2) Área reservada indicada em quadra fiscal de 57.226,00 m2.
- (3) Área reservada indicada neste setor fiscal; área reservada indicada em quadra fiscal de 28.908,08 m2; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 6.
- (4) Área reservada indicada neste setor fiscal; área reservada indicada em quadra fiscal de 27.319,50 m2; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 6.
- (5) Área reservada indicada neste setor; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 10 e parte no setor fiscal 16.
- (6) Não há reserva de área neste setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 6.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 15

Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Bairro Paraíso	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Conj. Residencial Pacaembu	1960 - 1970	4788/60 e 16024/70	13.960.00	1.042.50	777.35	(1)
Jardim Bela Vista	1952 - 1960 - 1962 - 1963	8702/52 - 8184/52 - 4698/60 - 9917/62 - 3209/63	não há quadro de áreas		sem reserva	(2)
Jardim dos Eucaliptos	1963	3209/63	não há quadro de áreas		252,00	
Mansueto Cecchi	1973	15.063/1973	7.267.47	1.665.32	sem reserva	(3)
Vila Alice	1953	6621/53	110.100.00	não há informação	1.193.98	
Vila Assunção (parte)	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		3.047,00	(4)
Vila Bastos (parte)	1951 - 1953	5722/51 e 10760/53	317.375.00	não há informação		(5)
Vila Boa Vista	1949	9807/49	56.414.00	não há informação	sem reserva	
Vila Dora	1940	2709/40	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Gilda	1954	2963/54	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Guiomar (parte)	1976 - 1982	12262/76 - 25389/82	465.602.76	73.255.09	9.626,76	(6)
Vila Santa Tereza	1956 - 1959	9771/56 e 7594/59	211.641.00	não há informação	sem reserva	
Vila São Jorge	1950	1423/50	10.623,67	não há informação	sem reserva	

Notas:

(1) Área reservada indicada em quadra fiscal de 1.740,00 m2.

(2) Embora não indicada como área reservada, a atual praça Kennedy está localizada entre os loteamentos Jardim Bela Vista e Vila Bastos e abrange área de 5.537,50 m2.

(3) Não há quadro de áreas; áreas indicadas conforme somatória das áreas parciais anotadas na planta.

(4) Área reservada neste setor fiscal. Parte do loteamento está localizada no setor fiscal 13; não há área reservada naquele setor.

(5) Em planta não há indicação de reserva da área da atual Praça Kennedy, apenas a representação gráfica como praça; em quadra fiscal, está indicada área verde de 5.537,50 m2 nesse local. Parte do loteamento está localizada no setor fiscal 3.

(6) Área reservada para este setor fiscal. Parte do loteamento localizada no setor fiscal 3 e parte no setor fiscal 17.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 16

Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Conj. Resid. Dona Beatriz	1965	11753/65	43.087,00	não há informação	sem reserva	
Jardim Ana Maria	1955 - 1958 - 1978	11786/55 - 582/58 - 13389/78	395.400,00	115.267,00	28.625,60	(1)
Jardim Itapoan	1977	39270/77	242.633,85	78.355,29	36.299,00	(2)
Jardim Santo Alberto	1954 - 1971	376/54 - 10.797/71	484.000,00	106.804,90	48.426,50	
Parque Capuava	1957	13688/57	730.897,00	243.065,20	73.733,00	(3)
Parque Novo Oratório - 2ª parte (parte)	1954	14965/54	vide setor fiscal 10		153.093,58	(4)
Tiago Varejão Fontoura	1957	6058/57	15.447,25	6.080,00	1.703,15	

Notas:

(1) Área inidcada conforme projeto de loteamento; área indicada em quadra fiscal de 32.264,00 m2.

(2) Área inidcada conforme projeto de loteamento; área indicada em quadra fiscal de 30.284,41 m2.

(3) Área inidcada conforme projeto de loteamento; área indicada em quadra fiscal de 70.559,13 m2.

(4) Área reservada indicada neste setor; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 10 e parte no setor fiscal 14.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 17

Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Conj. Habitacional ABC	1971	470/71	94.065,68	25.935,54	10.169,90	(1)
Sítio Tangará	1956	4475/56	365.372,20	70.027,20	39.605,80	
Soc. Imob. Santo André Ltda.	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Alpina (parte)	1966	14624/66	16.369,27	4.931,22	sem reserva	(2)
Vila Aquilino	1956	9170/56	não há quadro de áreas		2.115,00	(3)
Vila Guiomar (parte)	1976 - 1982	12262/76 - 25389/82	465.602,76	73.255,09	190.240,00	(4)
Vila Palmares	1970	14849/70	37.418,83	não há informação	2.765,00	(5)
Vila Príncipe de Gales	1964 (quadras A e B)	6032/64	não há quadro de áreas		2.477,00	(3)
Vila Sacadura Cabral	1971	21356/71	não há informação	não há informação	10.445,00	(6)
Vila Valparaíso	1953 (trecho)	373/63	751.877,00		34.380,00	

Notas:

(1) Área indicada em quadra fiscal de 8.570,00m2.

(2) Não há área reservada neste setor fiscal. Parte maior do loteamento está localizada no setor fiscal 3, onde há indicação de área reservada de 8.062,78 m2.

(3) Área reservada indicada em quadra fiscal de 2.469,00 m2

(4) Área reservada para este setor fiscal, conforme documento do Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos, não indicada em planta. Parte do loteamento localizada no setor fiscal 3 e parte no setor fiscal 15.

(5) Área reservada indicada em quadra fiscal de 3.749,47 m2

(6) Área reservada indicada em quadra fiscal de 14.299,00 m2

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 19

Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Flávio G.S.Filho	1954	2963/54	10.936,55	2.926,52	sem reserva	
Jardim Bom Pastor	1957	4187/57	324.057,00	77.428,00	3.860,00	
Jardim Cambuí (1ª parte)	1956	599/56	106.940,68	28.431,63	10.930,86	
Jardim Cambuí (2ª parte)	1971	7071/71	121.097,40	36.486,35	8.530,00	
Jardim do Pilar	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		7.910,50	
Jardim Jamaica	1969	5171/69	131.218,00	27.781,57	13.198,67	(1)
Jardim Ocara	1963	2233/63	155.442,30	63.213,00	10.088,60	(2)
Jardim Paraíso	1957 - 1971	12750/57 - 11314/71	130.003,00	6.097,00	12.990,00	(3)
Jardim Stella	1962	4645/62	227.606,00	51.476,00	23.056,00	
Jardim Vera	1961	18157/61	não há quadro de áreas		sem reserva	(4)
Vila Apiay	1949 - 1955	1090/49 - 13567/55	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Arthenio Lorenzini	1963	13833/63	11.409,00	3.289,25	590,00	
Vila Floresta	1953	9328/53	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Lílca	1950 - 1951	9274/50 - 10057/51	85.341,00	27.254,00	4.267,00	
Vila Pinheirinho	1955 - 1958	12955/58	130.308,00	não há informação	sem reserva	
Vila São João	não há informação	não há informação	42.357,00	12.688,0	3.600,00	
Vila Sarina	1956	6326/56	20.282,40	4.323,30	1.037,50	
Vila Scarpelli	1953	4670/53	284.781,00	114.989,45	27.513,45	(5)

Notas:

- (1) Área indicada em quadra fiscal de 13.134,67m2.
- (2) Área indicada em quadra fiscal de 9.888,00m2.
- (3) Área indicada em quadra fiscal de 8.865,00m2.
- (4) Área indicada em quadra fiscal de 380,00m2.
- (5) Área indicada em quadra fiscal de 20.860,45m2.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 21

Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Conj. Hab. Met. ABC	1980	49639/80	340.090,23	44.350,00	58.584,07	(1)
Jardim Alvorada - 1ª parte	1962	712/62	150.000,00	38.332,30	15.165,00	
Jardim Alvorada - 2ª parte	1962	712/62	150.000,00	50.266,65	15.030,00	
Jardim Cristiana	1966 - 1968	001/65	355.110,50	113.017,00	35.530,00	
Jardim das Monções	1962	10327/62	89.120,00	30.494,03	8.956,87	
Jardim Las Vegas	1979 - 1985	49823/79	408.277,00	120.973,96	58.584,07	
Jardim Milena	1985	8261/86 e 2425/85	417.967,00	64.532,22	117.134,44	
Jardim Oriental	1962	10326/62	82.883,95	18.820,00	8.290,00	
Jardim Progresso	1958 - 1961	14515/58 e 20354/61	não há quadro de áreas		20.578,00	
Vila Bela Vista	1958	6139/58	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila das Carpas	não há informação	não há informação	16.605,11	não há quadro de áreas		
Vila Muza	1950	6475/50	não há quadro de áreas		sem reserva	
Vila Pomar	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas		sem reserva	

Notas:

(1) A área total indicada inclui todo o loteamento, inclusive parte da parte localizada no município de São Bernardo.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 23

Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Condomínio Maracanã	1952	2890/52	244.417,00	66.334,00	24.523,00	
Jardim Carla	1963	1959/63	175.640,00	51.019,40	17.630,00	
Jardim Ipanema	1956	13593/56	90.500,00	25.421,10	9.456,00	
Jardim Magali	1970	13.922/70	68.927,50	19.322,15	6.763,98	
Jardim Santo André	1951	437.486,50	130.947,80		sem reserva	(1)
Jardim São Jeronymo	1956	4907/56	68.319,25	19.202,25	7.097,00	
Jardim Silvana	1956	8114	187.698,00	51.020,50	18.087,00	
Vila Adele	1973	25555/73	não há informação	não há informação	4.816,00	
Vila Carlota	1956	6246/56	16.200,00	3.299,10	1.620,00	
Vila Guaraciaba	1950	8955/50	144.998,48	32.665,00	sem reserva	
Vila Lutécia	1957 - 1969	12744/57 - 6852/69	243.204,60	72.727,34	25.303,80	
Vila Suíça (1ª parte)	1947	2758/47	não há quadro de áreas		1.564,00	(2)
Vila Suíça (2ª parte)	1956	9324/56	272.401,00		4.730,00	
Vila Tibiriça	ver nota 3	9427/84	não há quadro de áreas		sem reserva	(3)
Vila Vitória (parte)	1951	4539/51 - 8403/51	não há quadro de áreas		sem reserva	(4)

Notas:

- (1) Áreas "Total" e "Ruas" para todo o loteamento; sem reserva de área para este setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 27.
- (2) Área reservada conforme cadastro do Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos; provável incorreção no desenho, área grafada na planta = 7.564,00 m2; área "real" aproximada = 3.500,00 m2.
- (3) Documentação do Departamento de Tributos indica abertura de processo no ano de 1984; planta constante do arquivo, no entanto, tem grafada a data de 1958.
- (4) Sem reserva de área neste setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 9.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 25

Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Cidade São Jorge	1967	6465/67	534.670,00	141.158,00	53.525,00	
Conj. Resid. São Paulo	1990	456/90	17.639,56	não há informação	sem reserva	(1)
Conj. Resid. New York	1990	32517/90	17.724,00	não há informação	sem reserva	(2)
Jardim Marek	1979 - 1985 - 1986	49488/79 - 34328/85 - 15953/86	201.905,76	63.869,48	26.458,33	
Jardim Santo Antonio de Pádua	1979	34.840/79	84.179,08	22.464,94	14.511,50	
Parque Marajoara	1979	49489/79	655.743,20	172.496,11	89.879,98	
Parque Gerassi - Centreville (parte)	1960 - 1975	13097/60 - 7450/75	656.143,00	199.370,00	57.910,00	(3)

Notas:

- (1) Indicação de 889,87 m2 como "área reservada para uso dos condôminos". Não corresponde à reserva de área para domínio público.
 (2) Indicação de 3.310,00 m2 como "área reservada para uso dos condôminos". Não corresponde à reserva de área para domínio público.
 (3) Área reservada neste setor fiscal; parte do loteamento está localizada no setor fiscal 7.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 27

Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Jardim Vila Rica	1966	10837/66	168.354,20	54.759,20	21.302,97	
Jardim Santo André (parte)	1951	10057/51	437.486,50	130.947,80	45.110,00	(1)
Vila João Ramalho	1956	4716/56	301.080,00	80.519,16	42.633,00	

Notas:

(1) Áreas "Total" e "Ruas" para todo o loteamento; área reservada para este setor fiscal; parte do loteamento localizada no setor fiscal 23.

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

SETOR FISCAL 33

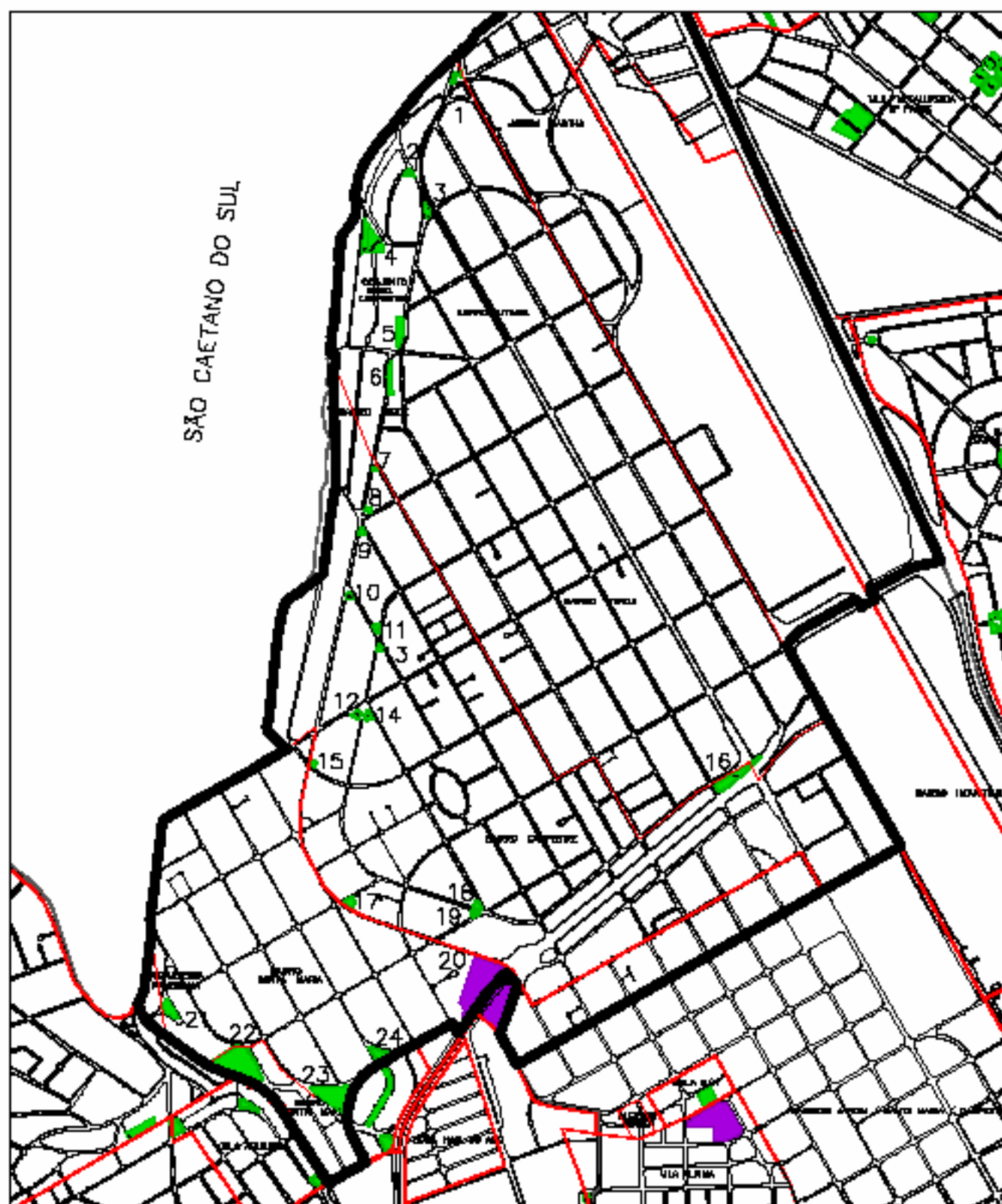
Denominação do parcelamento	Ano de protocolo dos processos administrativos, abertos na PSA, para aprovação do loteamento	Número dos processos	Áreas dos loteamentos (m2)			
			Total	Ruas	Reservadas (áreas verdes/institucionais)	Notas
Nova Cidade	1997	46970/97	134.504,87	13.590,90	66.503,60	
Área classificação fiscal 33.001.218	não há informação	não há informação	não há quadro de áreas			(1)

Notas:

(1) Conforme documento do Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos, nesse local existe área reservada como "área institucional".

Fontes: Departamento de Tributos (Secretaria de Finanças) e Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos (Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação) da Prefeitura de Santo André.

APÊNDICE B
MAPAS DAS ÁREAS RESERVADAS POR SETOR FISCAL



SETOR FISCAL 1

LEGENDA

— LIMITE DO SETOR FISCAL

— LIMITE DO LOTEAMENTO

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL

ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

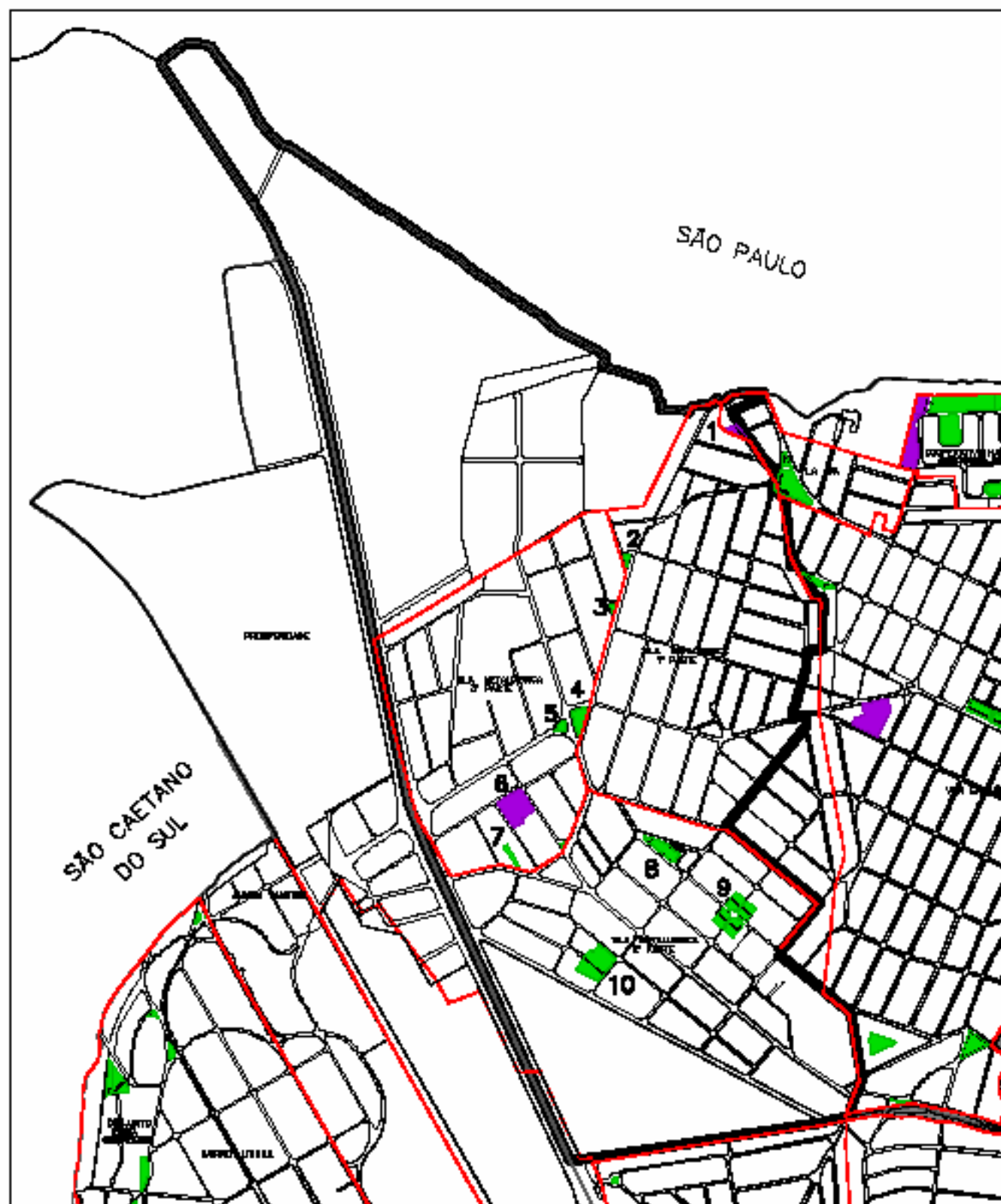
Fonte de dados:
 Depto. de Tributação e Depto. de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Prof. Santa André)
 Elaborado por Cristina Peguer sobre base geográfica da Prefeitura de Santa André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 01

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	657,00 m2	Jardim
2	280,50 m2	Praça
3	180,00 m2	Praça
4	2.125,00 m2	Sistema de recreio
5	1.200,00 m2	Jardim
6	893,80 m2	Jardim
7 a 12	Sem indicação de área	Jardim
13	209,80 m2	Praça
14	306,65 m2	Jardim
15	325,00 m2	Praça
16	4.937,00 m2	Praça
17	325,00 m2	Praça
18	Sem indicação de área	Jardim
19	376,60 m2	Jardim
20	17.570,00 m2	Corpo de Bombeiros
21	725,00 m2	Praça
22	3.821,80 m2	Jardim
23	3.000,00 m2	Praça
24	1.072,00 m2	Praça



SETOR FISCAL 2

LEGENDA

— LIMITE DO SETOR FISCAL

— LIMITE DO LOTEAMENTO

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL

ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

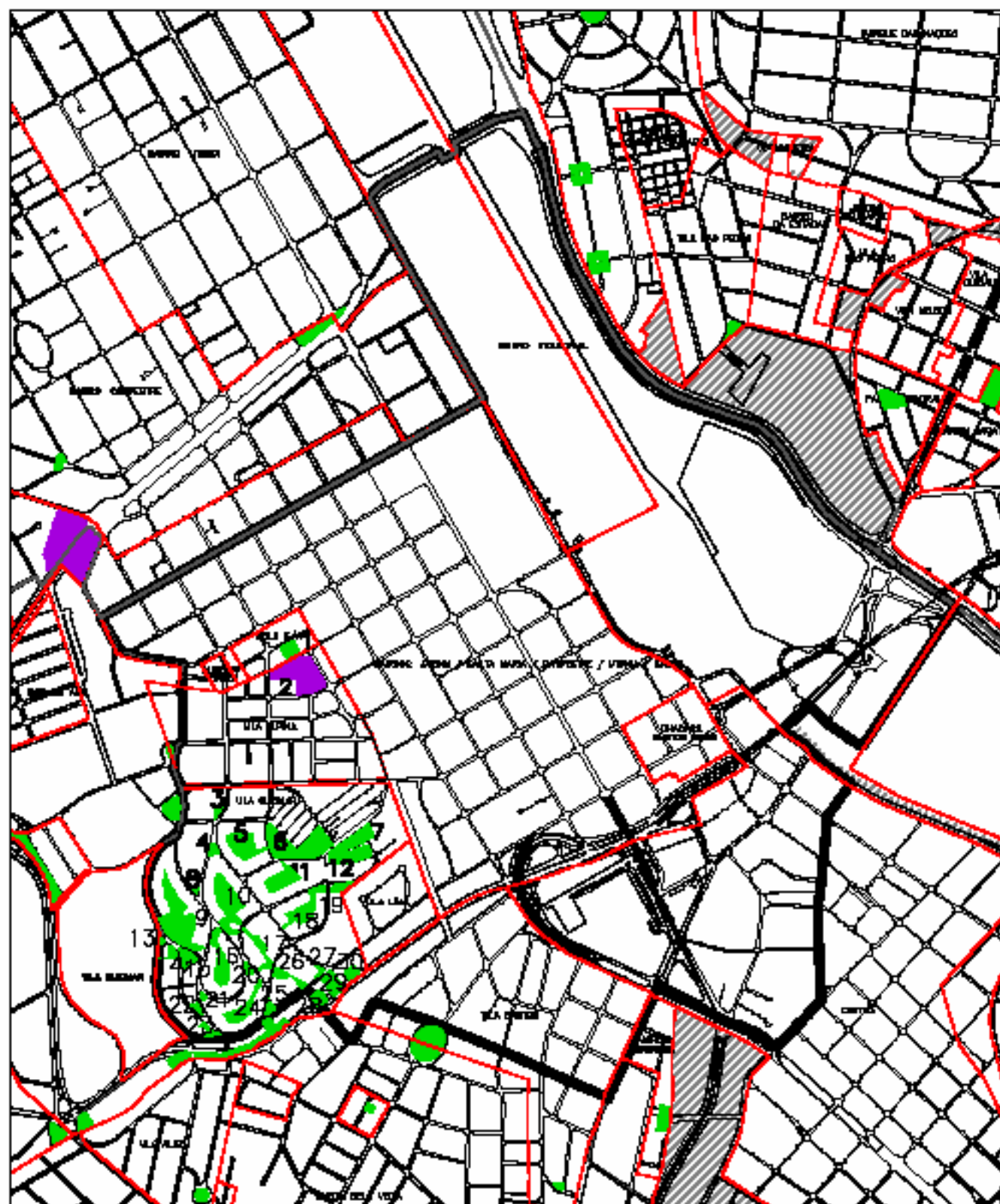
Fonte do dados:
 Depto. de Tributos e Depto. de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Prof. Santa André)
 Elaborado por Cristine Pegurer sobre base geográfica da Prefeitura de Santa André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 02

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	386,00 m2	Depto. Águas e Esgoto
2	300,00 m2	Jardim
3	172,50 m2	Jardim
4	2.840,80 m2	Praça
5	360,00 m2	Jardim
6	3.164,00 m2	Escola
7	600,00 m2	Praça
8	2.200,00 m2	Praça
9	2.314,20 m2	Praça
10	7.000,00 m2	Praça



SETOR FISCAL 3

LEGENDA

-  LIMITE DO SETOR FISCAL
 LIMITE DO LOTEAMENTO
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL
 ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fonte do dados:
 Depto de Tributos e Depto de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Prof. Santo André)
 Elaborado por Cristina Pequeno sobre base geográfica da Prefeitura de Santo André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 03

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	1.590,88 m2	Área Livre
2	8.062,78 m2	Área a ser doada à
Prefeitura		
3	221,00 m2	Jardim
4	253,00 m2	Jardim
5	3.936,00 m2	Área Livre
6	7.142,50 m2	Área Verde ou Institucional
7	2.020,00 m2	Área Verde ou Institucional
8	143,00 m2	Jardim
9	8.700,00 m2	Área Livre
10	6.720,00 m2	Área Livre
11	3.034,00 m2	Área Livre
12	1.605,30 m2	Área Verde ou Institucional
13	130,00 m2	Jardim
14	532,00 m2	Jardim
15	998,00 m2	Área Livre
16	4.480,00 m2	Área Livre
17	1.950,00 m2	Jardim
18	3.436,00 m2	Área Livre
19	923,00 m2	Área Livre
20	333,00 m2	Jardim
21	440,00 m2	Jardim
22	190,00 m2	Jardim
23	580,00 m2	Jardim
24	2.780,00 m2	Área Livre
25	338,00 m2	Jardim
26	1.000,00 m2	Jardim
27	266,00 m2	Jardim

ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 03

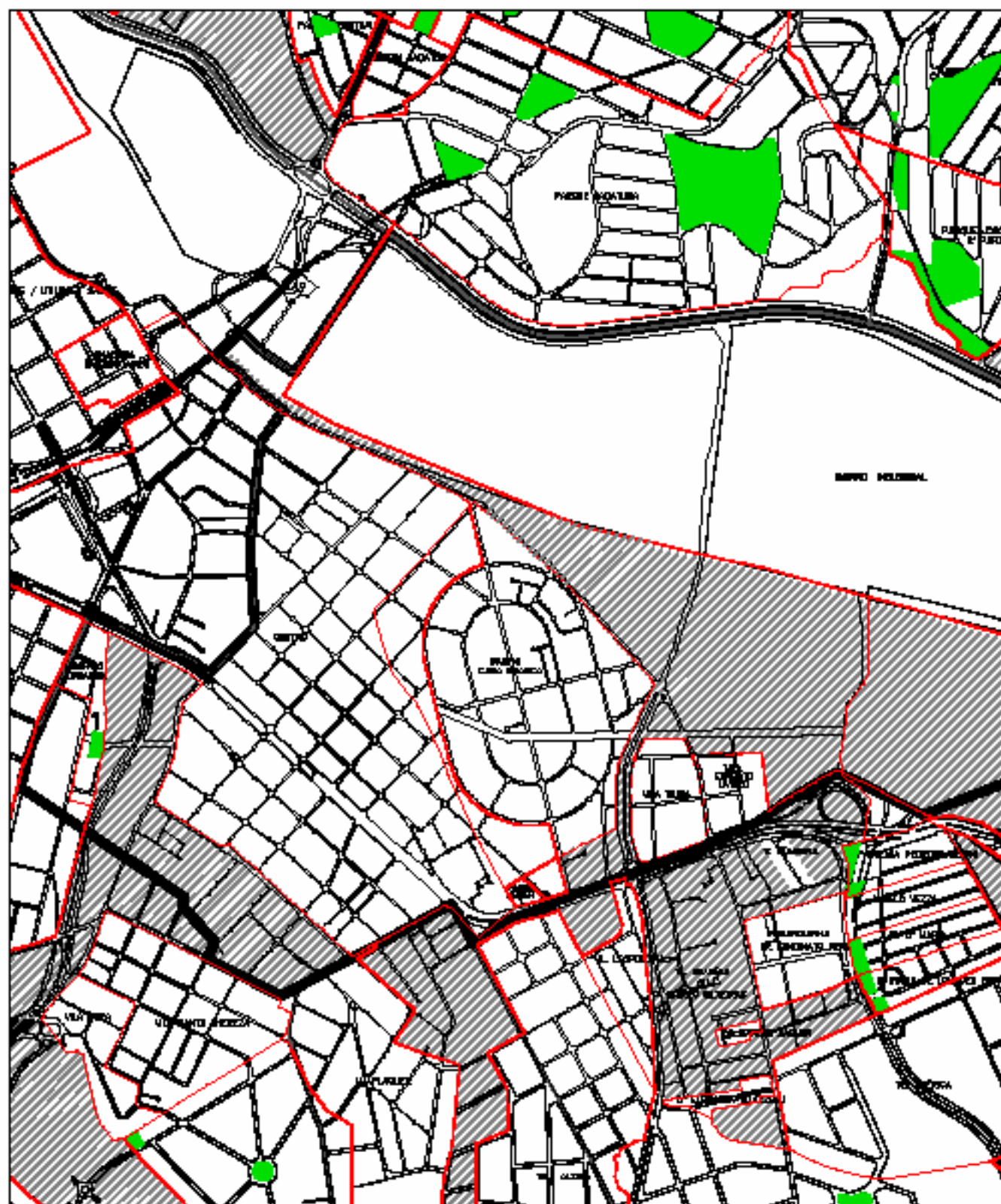
(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
28	1.255,00 m2	Área Livre
29	3.000,00 m2	Área Livre
30	1.260,00 m2	Área Livre

ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 04

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	Sem indicação de área	Praça
2	2.640,74 m2	Praça
3 a 6	Sem indicação de área	Jardim
7	282,00 m2	Jardim



SETOR FISCAL 5

LEGENDA

- LIMITE DO SETOR FISCAL
- LIMITE DO LOTEAMENTO
- ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE
- ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL
- ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fonte do dados:

Depoimento de Tributos e Depoimento de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Pref. Santo André)

Elaborado por Cristhina Peguier sobre base geográfica da Prefeitura de Santo André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 05

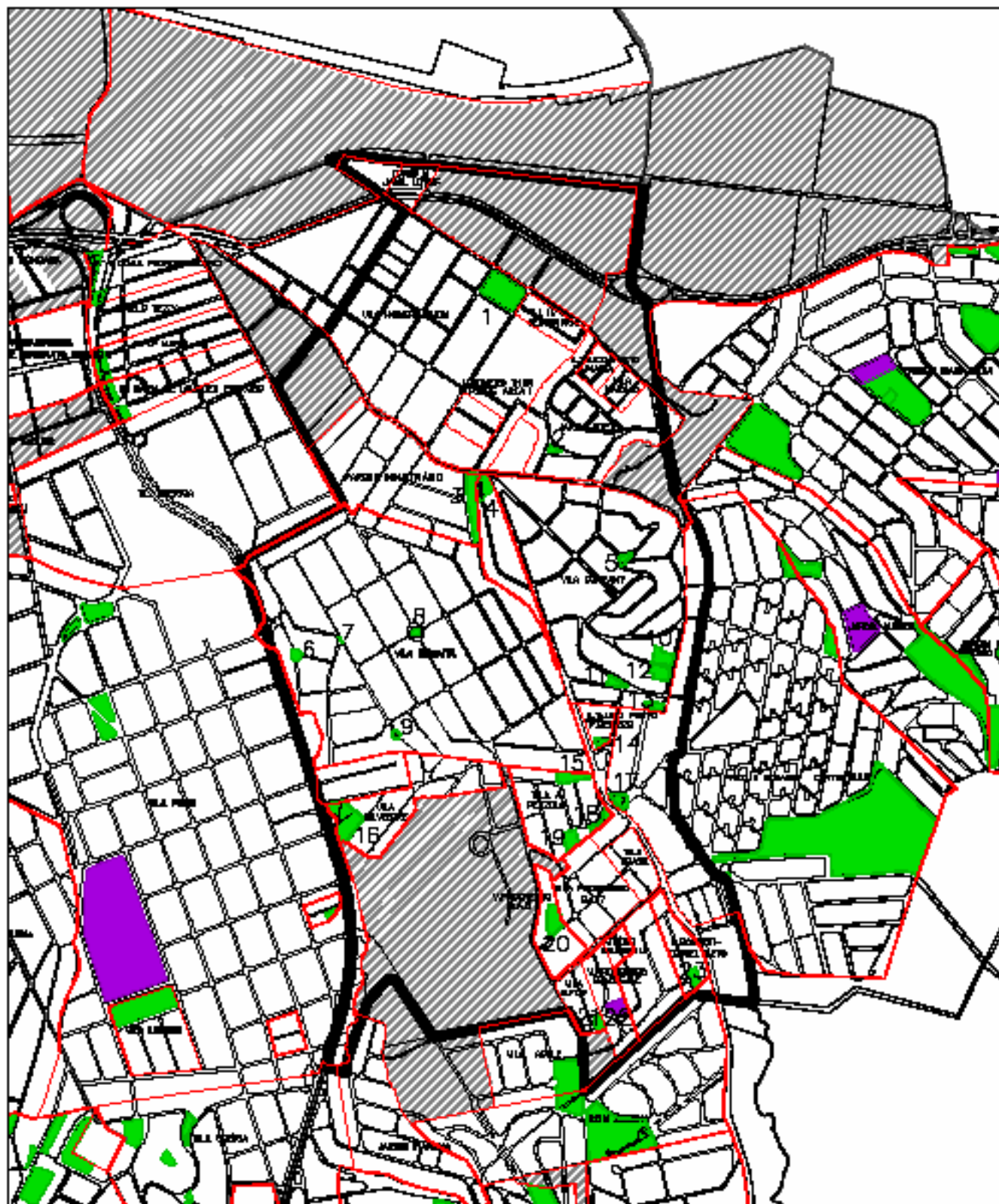
(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	1.433,80 m2	Praça

ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 06

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	7.272,00 m2	Praça
2	350,00 m2	Jardim
3	6.000,00 m2	Jardim
4	2.268,00 m2	Jardim
5	2.315,25 m2	Jardim
6	Sem indicação de área	Praça
7	7.740,00 m2	Praça
8	5.264,35 m2	Praça
9	57.831,00 m2	Parque



SETOR FISCAL 7

LEGENDA

— LIMITE DO SETOR FISCAL

— LIMITE DO LOTEAMENTO

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL

ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fonte de dados:

Mapa de Tributos e Depto. de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Pref. Santa André)

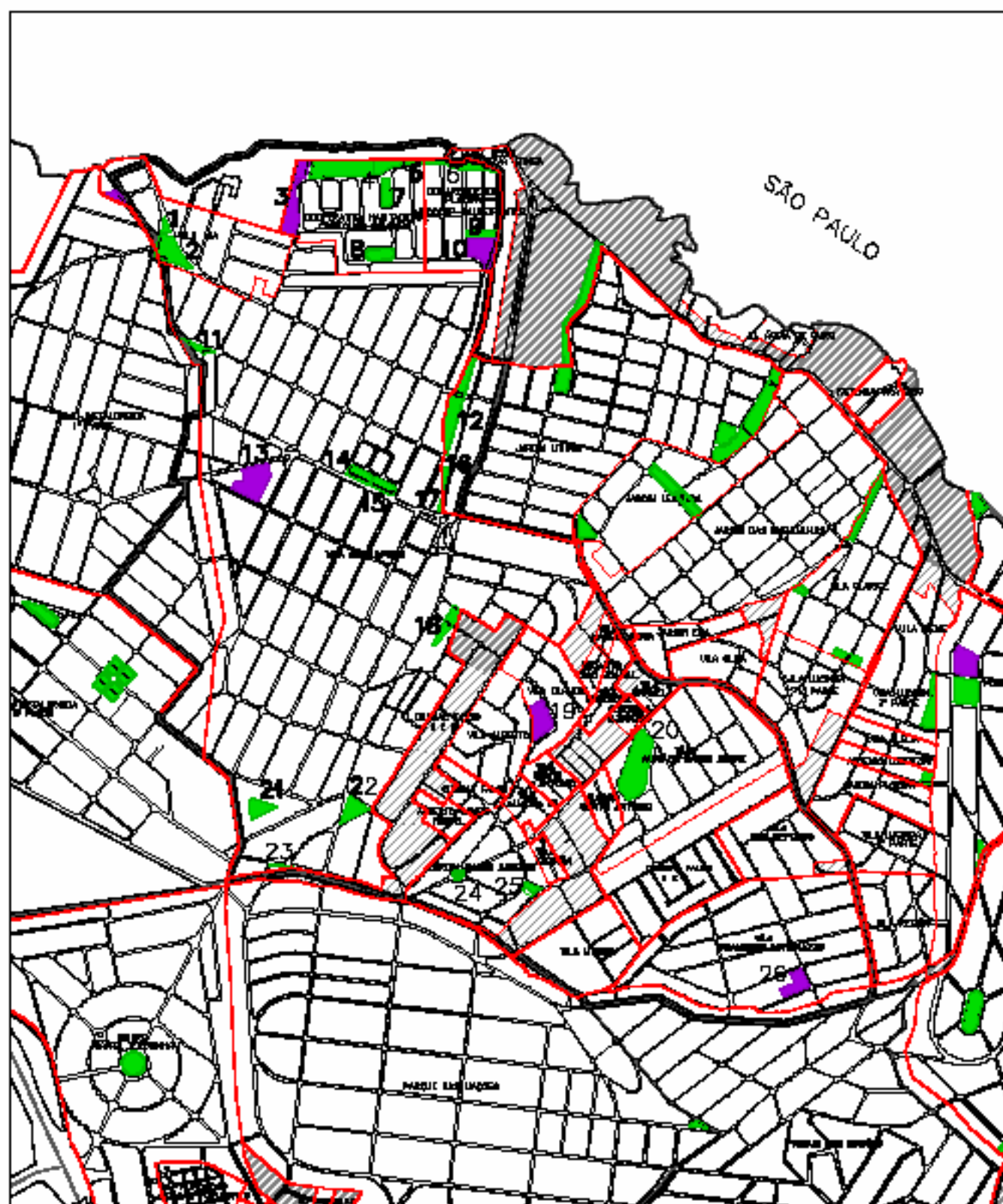
Elaborado por Cristine Pegurer sobre base geográfica da Prefeitura de Santa André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 07

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	Sem indicação de área	Praça
2	Sem indicação de área	Sem indicação de uso
3	Sem indicação de área	Parque
4	Sem indicação de área	Praça
5	Sem indicação de área	Sem indicação de uso
6	801,00 m ²	Praça
7	71,00 m ²	Largo
8	327,50 m ²	Praça
9	367,16 m ²	Praça
10	1.198,00 m ²	Espaço Livre
11	673,00 m ²	Espaço Livre
12	1.040,00 m ²	Espaço Livre
13	1.049,00 m ²	Espaço Livre
14	560,50 m ²	Jardim
15	2.074,30 m ²	Sistema de Recreio
16	4.740,00 m ²	Sistema de Recreio
17	580,00 m ²	Espaço Livre
18	836,70 m ²	Sistema de Recreio
19	1.659,47 m ²	Sistema de Recreio
20	2.243,00 m ²	Jardim ou Escola
21	1.287,00 m ²	Espaço Livre
22	1.732,00 m ²	Escola
23	1.218,75 m ²	Sistema de Recreio



SETOR FISCAL 8

LEGENDA

— LIMITE DO SETOR FISCAL

— LIMITE DO LOTEAMENTO

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL

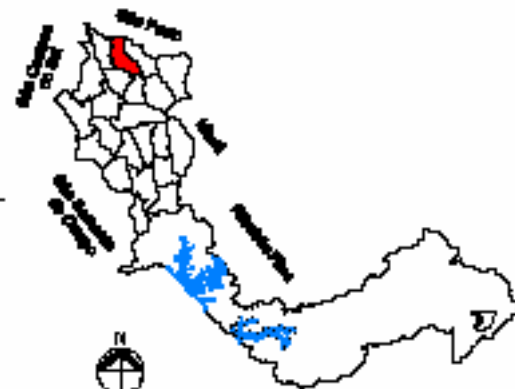
ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fonte de dados:

Depo de Tributos e Depo de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Pref. Santa André)

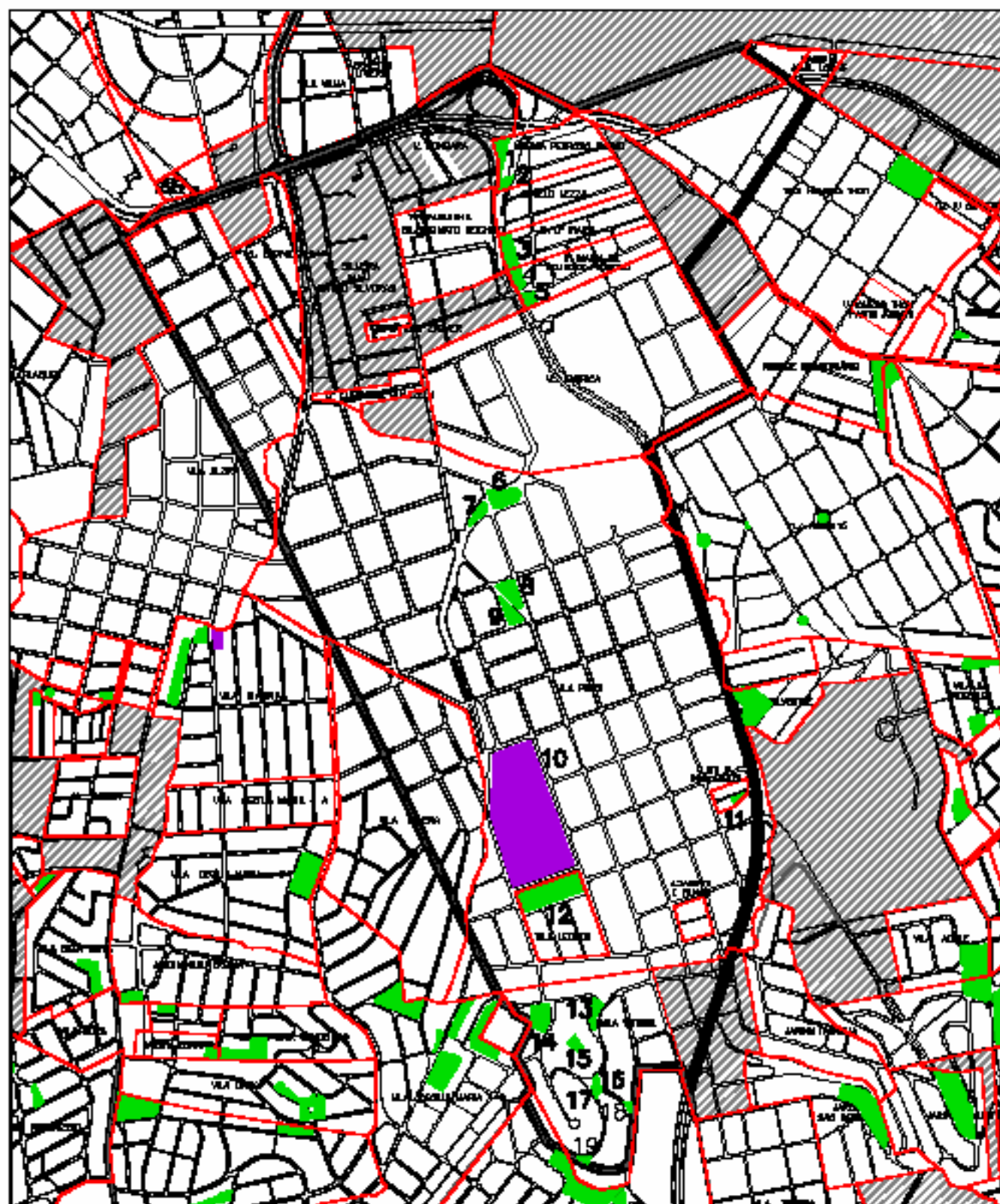
Elaborado por Cristhina Pegurer sobre base geográfica da Prefeitura de Santa André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 08

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	Sem indicação de área	Praça
2	Sem indicação de área	Praça
3	3.996,80 m2	Escola
4	9.590,93 m2	Sistema de Recreio
5	569,11 m2	Sistema de Recreio
6	4.143,50 m2	Área Verde
7	1.536,48 m2	Sistema de Recreio
8	1.645,48 m2	Sistema de Recreio
9	1.695,60 m2	Área Verde
10	5.000,00 m2	Área Institucional
11	900,00 m2	Área Livre
12	Sem indicação de área	Jardim
13	6.190,00 m2	Escola
14 e 15	3.196,00 m2	Praça
16	Sem indicação de área	Jardim
17	980,00 m2	Área Livre
18	1.390,00 m2	Área Livre
19	4.262,00 m2	Escola
20	8.090,00 m2	Praça
21	2.117,00 m2	Área Livre
22	2.220,00 m2	Área Livre
23	408,00 m2	Área Livre
24	Sem indicação de área	Praça
25	Sem indicação de área	Jardim
26	2.575,50 m2	Escola



SETOR FISCAL 9

LEGENDA

-  LIMITE DO SETOR FISCAL
 LIMITE DO LOTEAMENTO
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL
 ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fenit de doboroc

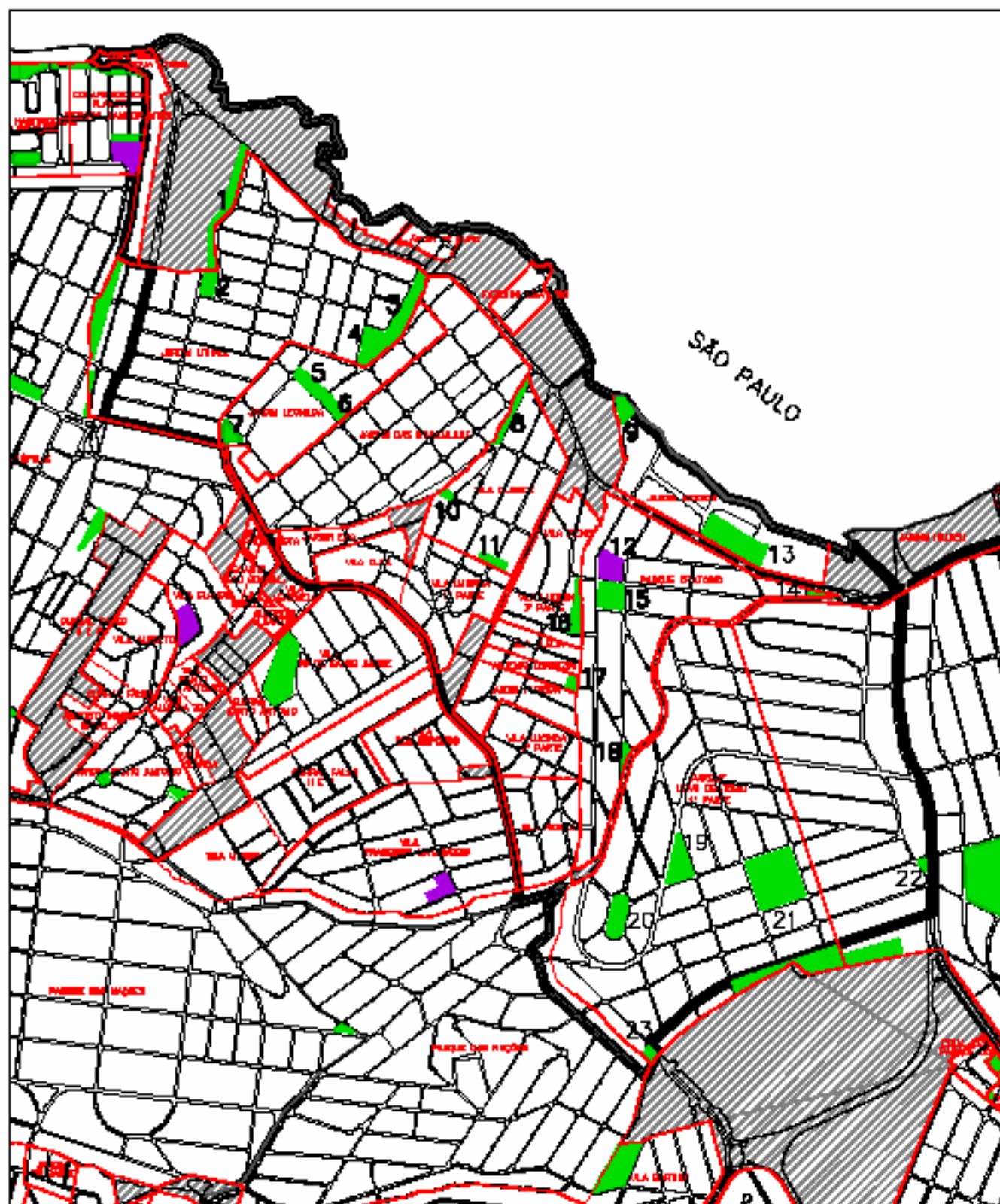
Fonte do dados:
 Depto. de Tributação e Depto. de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Prof. Santa André)
 Elaborado por Cristine Pegner sobre base geográfica da Prefeitura de Santa André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 09

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	1.898,00 m2	Espaço Livre
2	1.843,00 m2	Espaço Livre
3	3.719,00 m2	Espaço Livre
4	2.463,00 m2	Área Livre
5	1.262,00 m2	Área Livre
6	3.115,00 m2	Jardim
7	1.020,00 m2	Jardim
8	1.852,50 m2	Jardim
9	1.172,00 m2	Jardim
10	Sem indicação de área	Cemitério
11	493,00 m2	Jardim
12	7.657,67 m2	Praça
13	650,00 m2	Jardim
14	Sem indicação de área	Jardim
15	847,00 m2	Play-ground
16	118,00 m2	Jardim
17	227,00 m2	Jardim
18	139,00 m2	Jardim
19	168,00 m2	Jardim



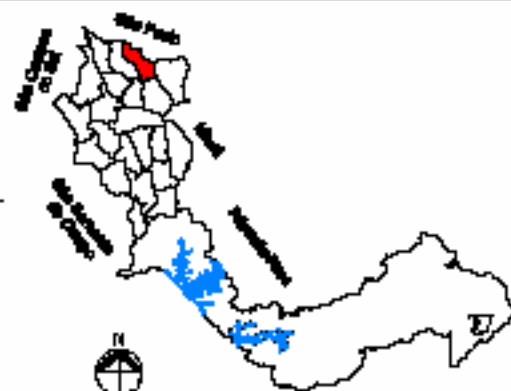
SETOR FISCAL 10

LEGENDA

-  LIMITE DO SETOR FISCAL
 LIMITE DO LOTEAMENTO
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL
 ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

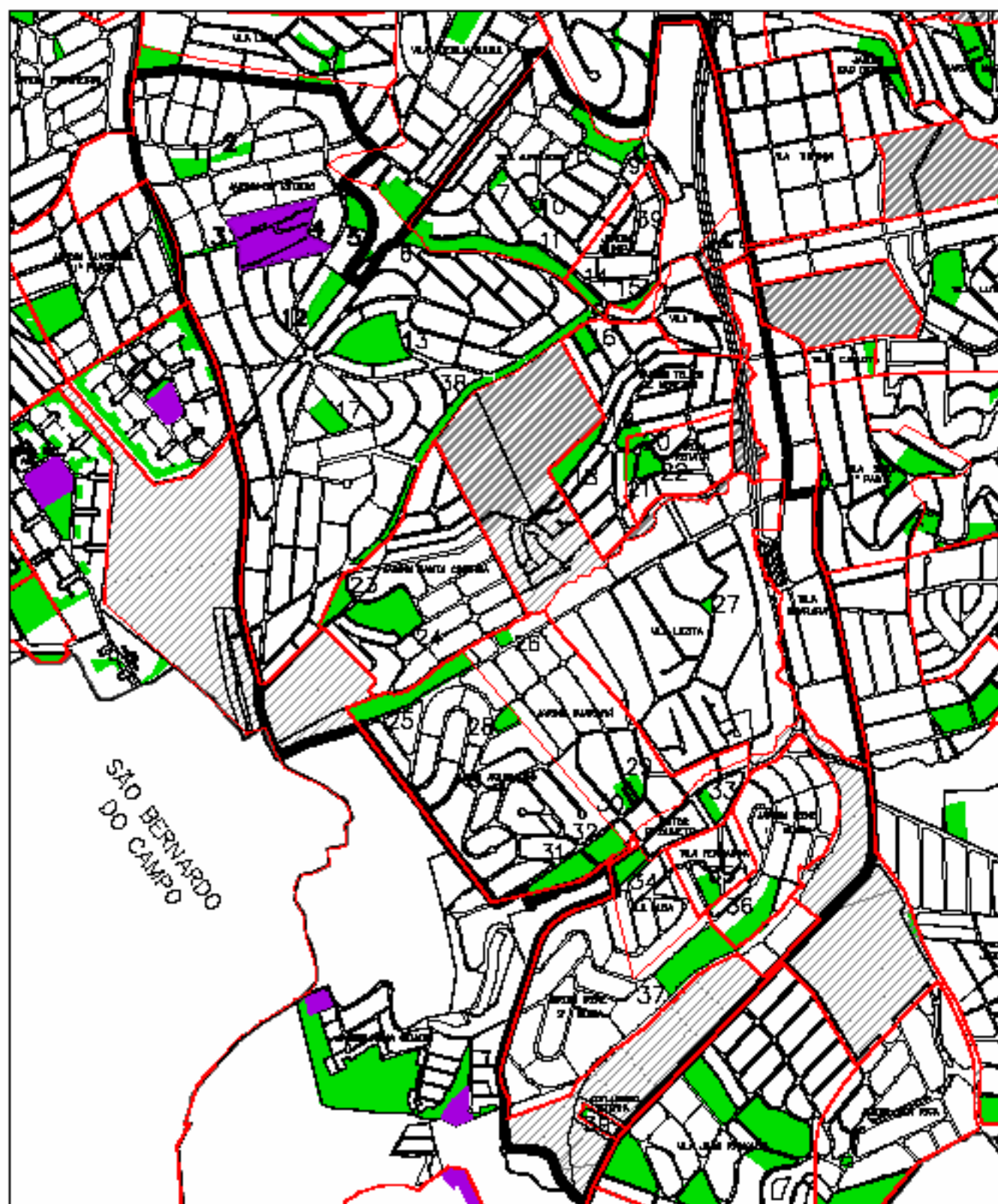
Fôto do dodec:
Depto de Tributos e Depto de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Prof. Bento André)
Elaborado por Cristina Pequeno sobre base geográfica da Prefeitura de Santo André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 10

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	Sem indicação de área	Jardim
2	4.280,00 m2	Jardim
3	3.363,00 m2	Jardim
4	1.227,42 m2	Jardim
5	792,00 m2	Área Livre
6	820,00 m2	Área Livre
7	738,00 m2	Jardim
8	1.920,00 m2	Jardim
9	1.340,00 m2	Espaço Livre
10	588,50 m2	Jardim
11	Sem indicação de área	Jardim
12	4.034,60 m2	Escola
13	15.550,35 m2	Sistema de Recreio
14	1.097,50 m2	Área Livre
15	3.538,40 m2	Área Livre
16	2.988,64 m2	Jardim
17	1.215,68 m2	Praça
18	477,60 m2	Área Livre
19	4.184,63 m2	Jardim
20	3.447,12 m2	Jardim
21	15.826,26 m2	Parque
22	38,49 m2	Área Livre
23	867,73 m2	Jardim



SETOR FISCAL 11

LEGENDA

-  LIMITE DO SETOR FISCAL
 LIMITE DO LOTEAMENTO
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL
 ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fenja de dodow

Deplo de Tributos e Deplo de Desamarkmento e Prejeio Urbanos (Prof. Santo André)

Elaborado por Cristina Pequeno sobre bases geográficas da Prefeitura de Santo André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 11

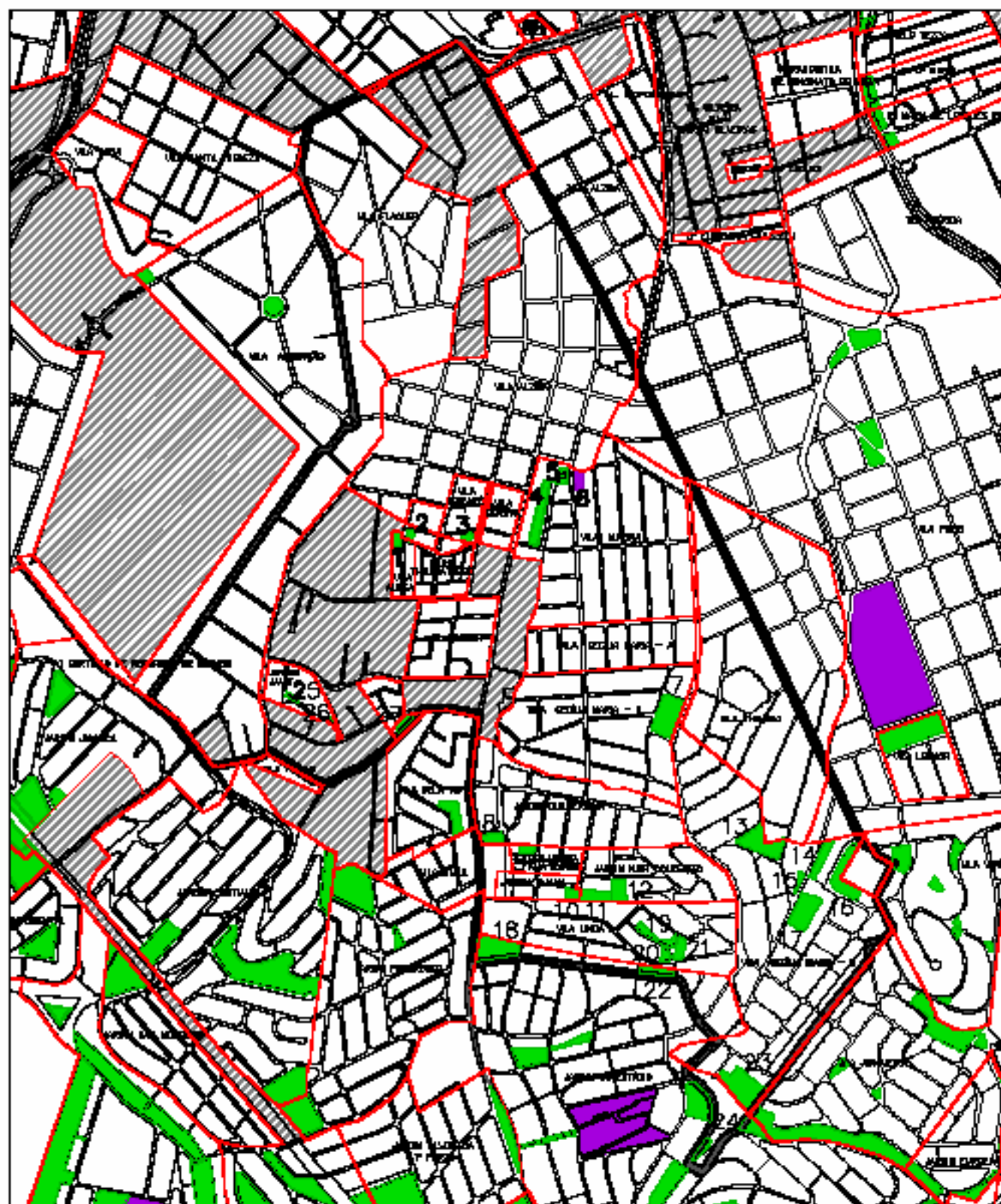
(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	5.430,00 m2	Jardim
2	1.724,00 m2	Jardim
3	3.280,00 m2	Espaço Livre
4	34.110,00 m2	Estádio Municipal
5	3.897,00 m2	Espaço Livre
6	2.441,00 m2	Jardim
7	900,00 m2	Jardim
8	9.150,00 m2	Jardim
9	Sem indicação de área	Jardim
10	208,00 m2	Jardim
11	12.125,00 m2	Jardim
12	5.895,00 m2	Jardim
13	18.865,00 m2	Jardim
14	3.270,00 m2	Jardim
15	1.550,00 m2	Jardim
16	2.765,40 m2	Sistema de Recreio
17	4.605,00 m2	Jardim
18	9.565,30 m2	Sistema de Recreio
19	2.120,00 m2	Sistema de Recreio
20	1.350,00 m2	Sistema de Recreio
21	1.272,00 m2	Sistema de Recreio
22	3.514,00 m2	Sistema de Recreio
23	3.743,00 m2	Área Livre
24	14.187,50 m2	Área Livre
25	10.231,00 m2	Jardim
26	1.000,00 m2	Praça
27	706,00 m2	Praça
28	1.882,00 m2	Jardim

ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 11

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
29 e 30	382,00 m2	Praça
31	7.210,00 m2	Jardim
32	4.810,00 m2	Jardim
33	1.574,00 m2	Sistema de Recreio
34	4.840,00 m2	Sistema de Recreio
35	3.500,00 m2	Área Livre
36	11.327,00 m2	Sistema de Recreio
37	16.135,20 m2	Sistema de Recreio
38	4.272,00 m2	Jardim (ao longo da via)
39	1.200,00 m2	Jardim



SETOR FISCAL 13

LEGENDA

— LIMITE DO SETOR FISCAL

— LIMITE DO LOTEAMENTO

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL

ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fonte de dados:

Depo de Tributos e Depo de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Pref. Santa André)

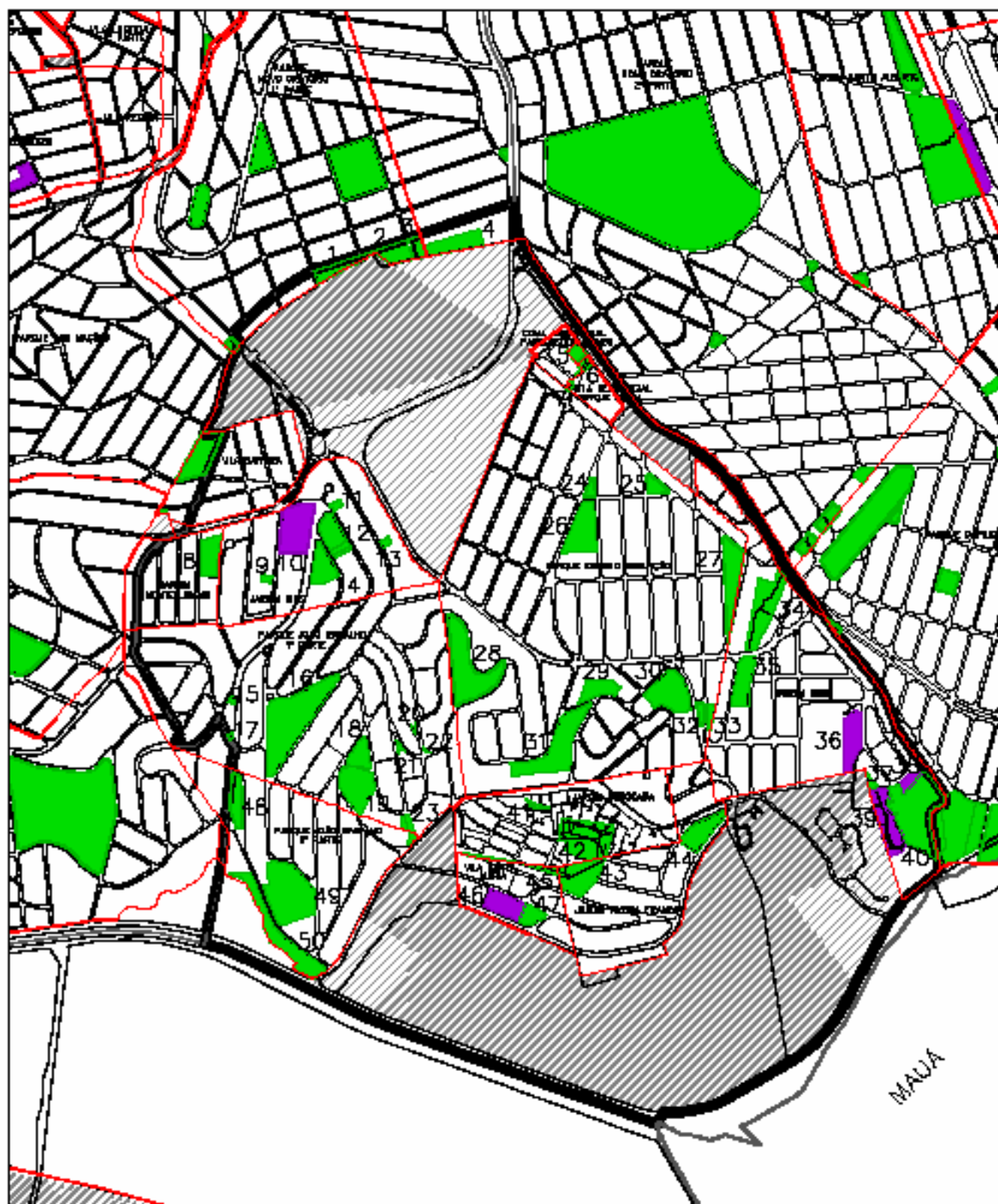
Elaborado por Cristina Peguer sobre base geográfica da Prefeitura de Santa André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 13

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	Sem indicação de área	Sem indicação de uso
2	429,00 m2	Espaço Livre
3	Sem indicação de área	Jardim
4	2.499,00 m2	Praça
5	1.113,00 m2	Praça
6	1.224,00 m2	Área Institucional
7	6.398,00 m2	Jardim
8	880,00 m2	Play-ground
9	710,00 m2	Espaço Livre
10	750,00 m2	Área Livre
11	3.072,00 m2	Área Livre
12	2.200,00 m2	Praça
13	4.178,00 m2	Jardim
14	2.150,00 m2	Jardim
15	700,00 m2	Jardim
16	6.178,00 m2	Jardim
17	4.938,00 m2	Jardim
18	5.518,00 m2	Jardim
19	2.800,00 m2	Jardim
20	750,00 m2	Jardim
21	1.904,96 m2	Jardim
22	2.090,00 m2	Jardim
23	4.418,00 m2	Jardim
24	965,00 m2	Jardim
25	731,00 m2	Jardim
26	175,00 m2	Praça
27	900,00 m2	Jardim



SETOR FISCAL 14

LEGENDA

— LIMITE DO SETOR FISCAL

— LIMITE DO LOTEAMENTO

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL

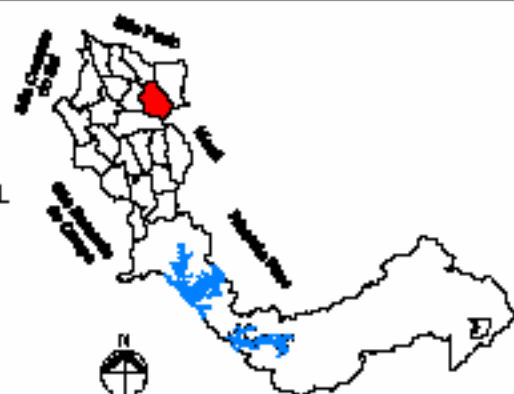
ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fonte do dados:

Mapa de Tributos e Depto. de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Prof. Santa André)

Elaborado por Cristine Fagundes sobre base geográfica da Prefeitura de Santa André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 14

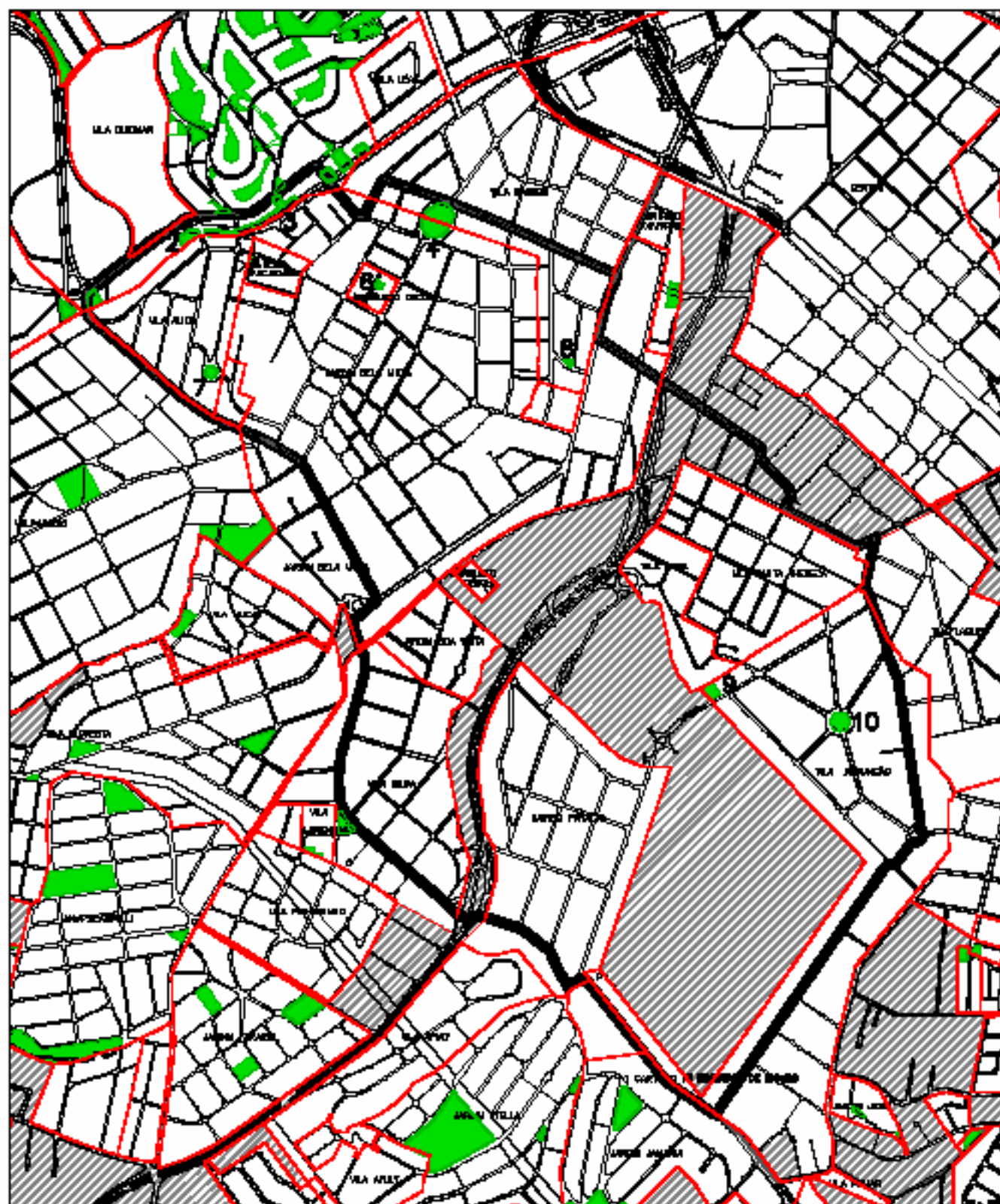
(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	2.138,13 m2	Jardim
2	3.706,63 m2	Jardim
3	1.655,57 m2	Jardim
4	4.032,00 m2	Jardim
5	1.593,37 m2	Área verde
6	677,50 m2	Jardim
7	400,00 m2	Jardim
8	5.990,00 m2	Jardim
9	800,00 m2	Play-lote
10	6.300,00 m2	Escola
11	574,00 m2	Play-lote
12	5.100,00 m2	Área livre
13	500,00 m2	Play-lote
14	4.700,00 m2	Área livre
15	187,50 m2	Jardim
16	19.218,30 m2	Jardim
17	187,50 m2	Jardim
18 e 19	8.734,78 m2	Área livre
20	100,00 m2	Jardim
21	210,00 m2	Jardim
22	270,00 m2	Jardim
23	Sem indicação de área	Jardim
24	580,00 m2	Área livre
25	1.272,00 m2	Área verde
26	8.527,00 m2	Área verde
27	9.177,50 m2	Área verde
28	15.595,00 m2	Área verde
29	2.608,00 m2	Área verde
30	8.498,50 m2	Área verde
31	12.060,00 m2	Área verde

ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 14

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
32	525,30 m2	Área verde
33	1.590,81 m2	Área verde
34	9.686,00 m2	Sistema de lazer
35	4.845,00 m2	Sistema de lazer
36	7.030,00 m2	Área Institucional
37	1.040,00 m2	Sistema de lazer
38 e 39	10.625,00 m2	Área Institucional
40	24.000,00 m2	Sistema de lazer
41	743,95 m2	Área verde
42	7.292,63 m2	Área verde
43	7.570,50 m2	Sistema de recreio
44	4.336,00 m2	Sistema de recreio
45	2.539,92 m2	Área verde
46	5.000,00 m2	Área Institucional
47	2.245,85 m2	Área verde
48	3.161,00 m2	Jardim
49	13.958,00 m2	Jardim
50	10.200,50 m2	Jardim



SETOR FISCAL 15

LEGENDA

-  LIMITE DO SETOR FISCAL
 LIMITE DO LOTEAMENTO
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL
 ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fôto do dodec:
 Depto de Tributos e Depto de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Prof. Bento André)
 Elaborado por Cristina Pequeno sobre base geográfica da Prefeitura de Santo André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 15

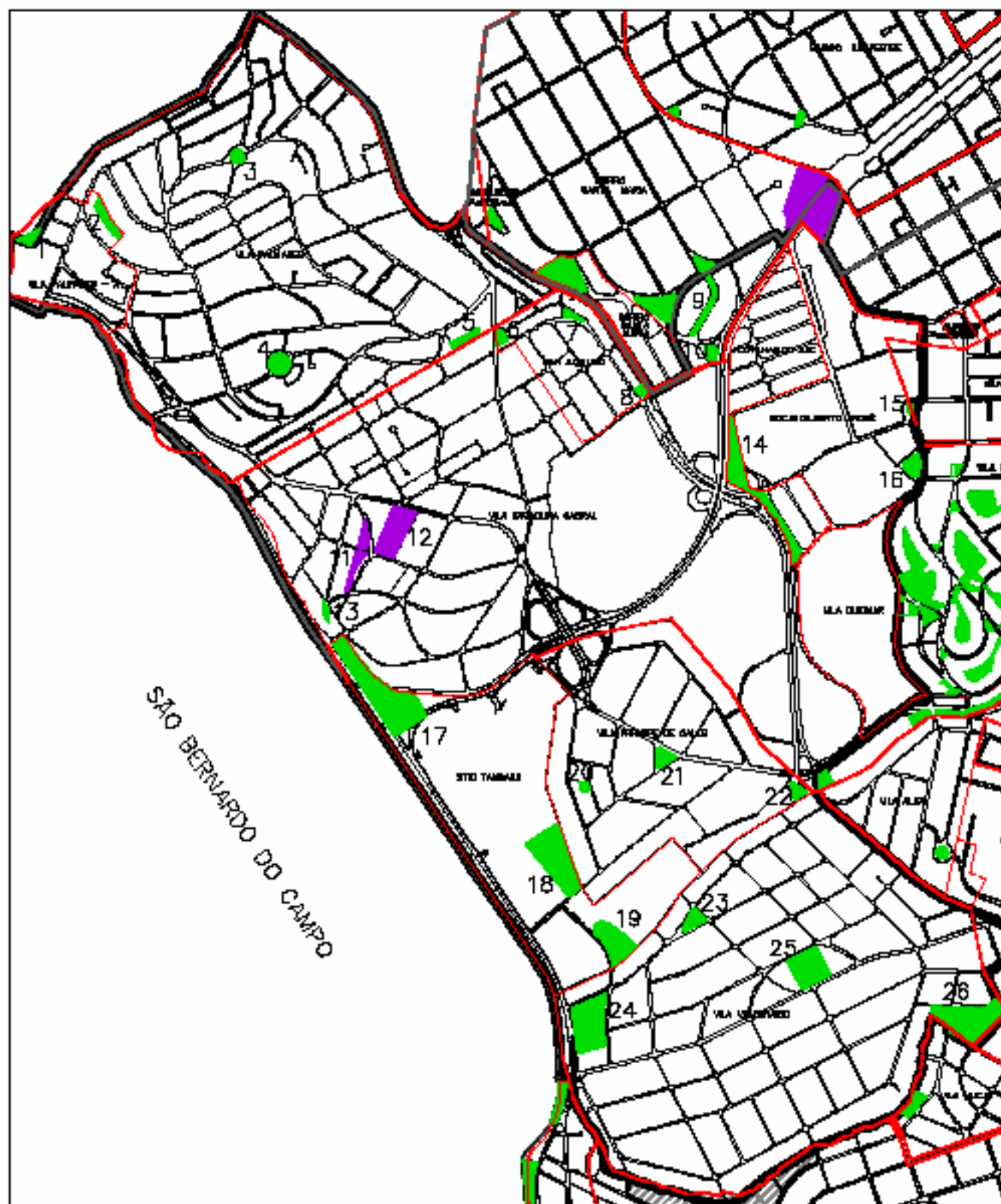
(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	1.740,00 m2	Jardim
2	1.010,00 m2	Área livre
3	6.876,76 m2	Área livre
4	5.537,50 m2	Praça
5	1.470,00 m2	Área livre
6	252,00 m2	Sistema de recreio
7	1.193,98 m2	Praça
8	Sem indicação de área	Jardim
9	1.386,00 m2	Play-ground
10	1.661,00 m2	Praça

ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 16

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	13.387,70 m2	Jardim
2	3.300,00 m2	Jardim
3	5.000,00 m2	Escola
4	2.376,00 m2	Jardim
5	Sem indicação de área	Praça
6	9.447,00 m2	Jardim
7	9.447,00 m2	Jardim
8	2.380,00 m2	Jardim
9	314,00 m2	Praça
10	3.079,10 m2	Jardim
11	149.671,00 m2	Jardim
12	31.239,70 m2	Jardim
13	5.984,41 m2	Área institucional
14	24.300,00 m2	Sistema de recreio
15	118,82 m2	Área livre
16	261,15 m2	Área livre
17	720,00 m2	Jardim
18	324,91 m2	Praça
19	10.800,00 m2	Jardim
20	Sem indicação de área	Jardim
21	Sem indicação de área	Praça
22	1.119,40 m2	Jardim
23	900,00 m2	Jardim
24	690,00 m2	Jardim
25	23.570,00 m2	Jardim
26 a 28	Sem indicação de área	Jardim
29	Sem indicação de área	Espaço livre
30	970,50 m2	Espaço livre
31	732,65 m2	Espaço livre
32 e 33	Sem indicação de área	Jardim



SETOR FISCAL 17

LEGENDA

-  LIMITE DO SETOR FISCAL
 LIMITE DO LOTEAMENTO
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL
 ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fonte do dados:
 Depto. de Tributação e Depto. de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Prof. Santa André)
 Elaborado por Cristine Pegner sobre base geográfica da Prefeitura de Santa André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 17

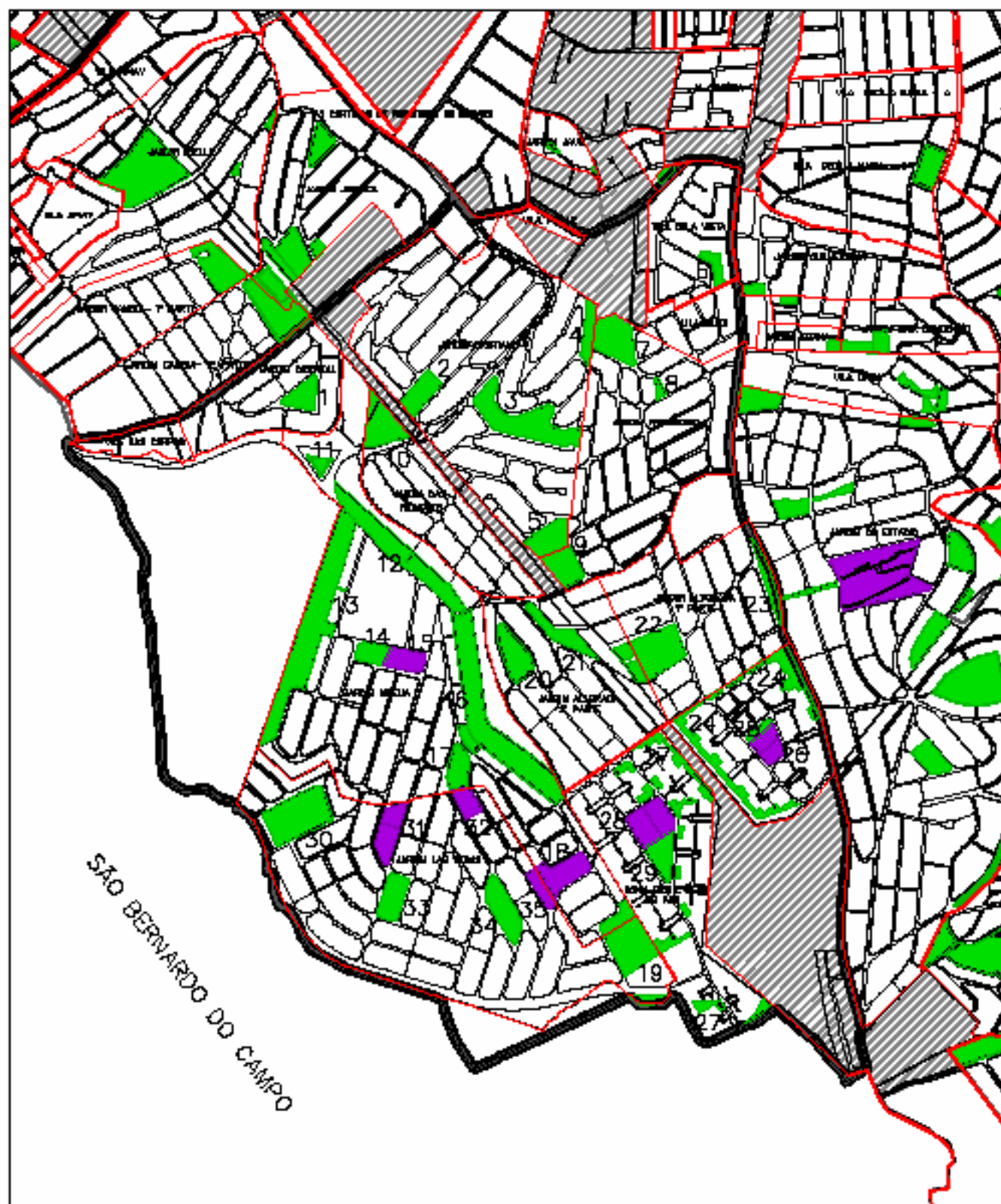
(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	Sem indicação de área	Jardim
2	3.033,00 m2	Jardim
3 e 4	Sem indicação de área	Praça
5	Sem indicação de área	Espaço livre
6	880,00 m2	Praça
7	573,00 m2	Praça
8	Sem indicação de área	Praça
9	1.440,00 m2	Área verde/sistema de recreio
10	726,00 m2	Praça
11	3.453,00 m2	Área institucional
12	10.455,00 m2	Área a ser doada à prefeitura
13	391,00 m2	Jardim
14	6.400,00 m2	Área verde
15	Sem indicação de área	Largo
16	2.790,00 m2	Praça
17 a 19	Sem indicação de área	Praça
20	310,00 m2	Play-ground
21	1.389,00 m2	Praça
22	770,00 m2	Praça
23	3.815,25 m2	Jardim
24	Sem indicação de área	Jardim
25	8.480,00 m2	Jardim
26	Sem indicação de área	Jardim

ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 19

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1 a 3	Sem indicação de área	Sem indicação de uso
4	3.880,00 m2	Praça
5	1.110,00 m2	Praça
6	Sem indicação de área	Sistema de recreio
7	Sem indicação de área	Praça
8	4.267,00 m2	Praça
9	8.673,00 m2	Praça
10	2.251,00 m2	Espaço livre
11	8.900,00 m2	Espaço livre
12	905,00 m2	Espaço livre
13	8.804,45 m2	Espaço livre
14	Sem indicação de área	Sem indicação de uso
15	1.334,00 m2	Praça
16	380,00 m2	Jardim
17	3.814,00 m2	Praça
18	6.274,00 m2	Praça
19	2.448,00 m2	Espaço livre
20	2.337,00 m2	Espaço livre
21	4.080,00 m2	Espaço livre
22	4.593,00 m2	Sistema de recreio
23	3.317,50 m2	Sistema de recreio
24	23.056,00 m2	Espaço livre
25 e 26	Sem indicação de área	Praça
27	2.713,32 m2	Área livre
28	5.636,61 m2	Área livre
29	1.259,12 m2	Área livre
30	3.525,62 m2	Área livre
31	Sem indicação de área	Praça
32	8.530,00 m2	Área livre
33	Sem indicação de área	Área de lazer



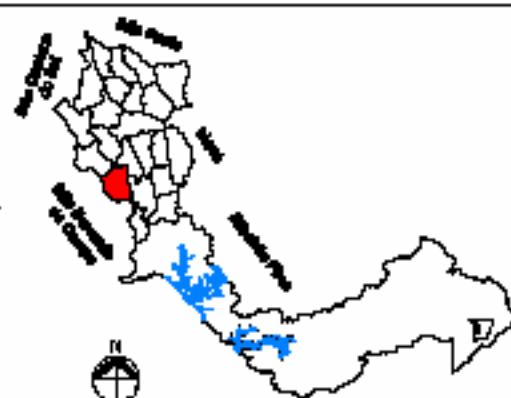
SETOR FISCAL 21

LEGENDA

-  LIMITE DO SETOR FISCAL
 LIMITE DO LOTEAMENTO
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL
 ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fôto do dodec:
Depto. de Tributos e Depto. de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Prof. Bento André)
Elaborado por Cristina Pequeno sobre base geográfica da Prefeitura de Santo André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 21

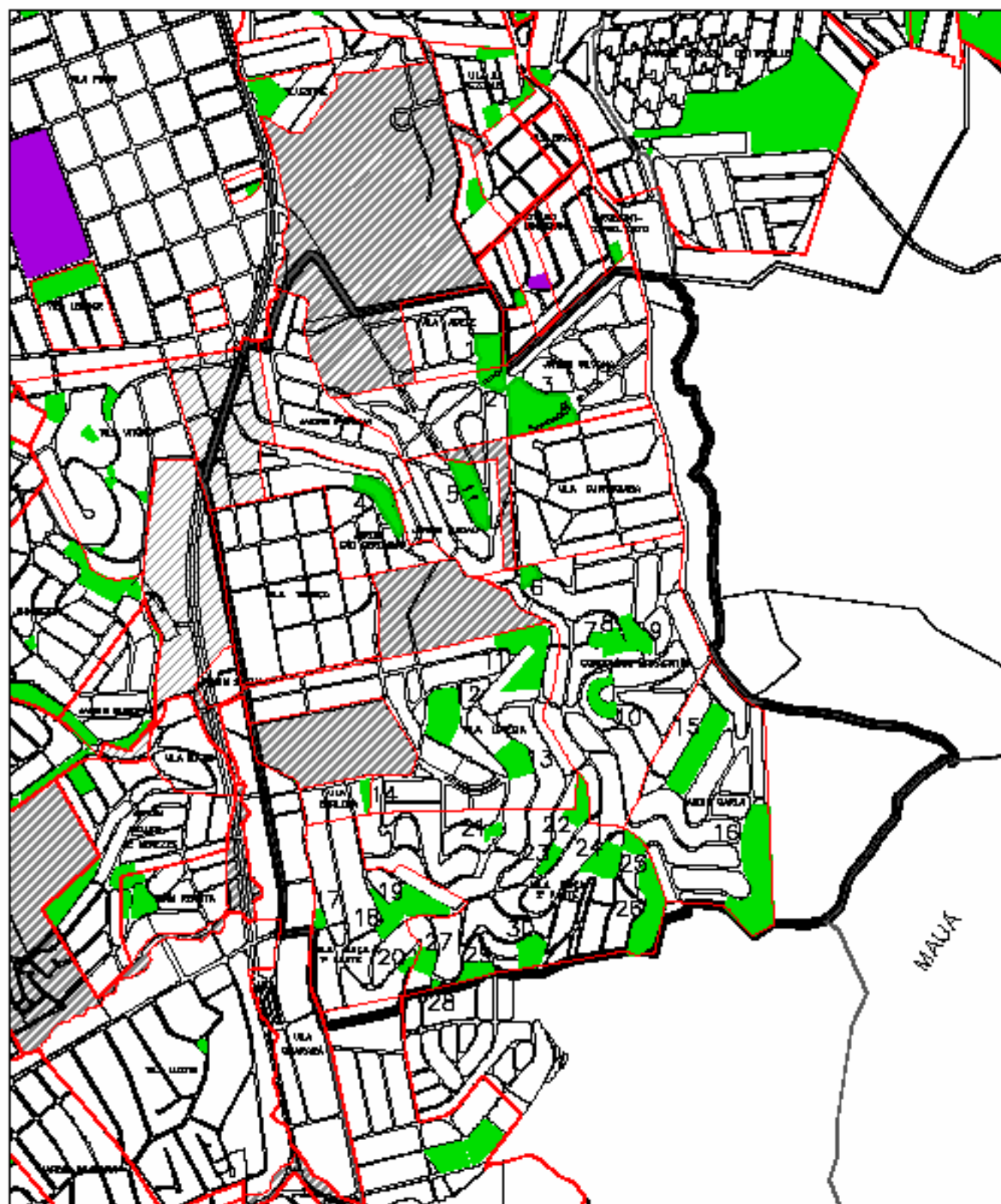
(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	8.290,00 m2	Área livre
2	6.300,00 m2	Espaço livre
3	16.620,00 m2	Espaço livre
4	3.900,00 m2	Espaço livre
5	8.710,00 m2	Praça
6	Sem indicação de área	Jardim
7	11.093,00 m2	Área livre
8	725,00 m2	Área livre
9	8.760,00 m2	Praça
10	8.956,00 m2	Área livre
11	Sem indicação de área	Área livre
12	13.257,35 m2	Sistema de lazer
13	31.595,36 m2	Sistema de lazer
14	3.964,32 m2	Sistema de lazer
15	4.919,82 m2	Área institucional
16	35.722,30 m2	Sistema de lazer
17	6.286,95 m2	Sistema de lazer
18	7.352,86 m2	Área institucional
19	12.367,53 m2	Sistema de lazer
20	6.720,00 m2	Área livre / sistema de recreio
21	5.500,00 m2	Área livre / sistema de recreio
22	15.642,00 m2	Área livre
23	2.333,00 m2	Jardim
24	Sem indicação de área	Sistema de recreio
25	1.247,22 m2	Sistema de recreio
26	5.000,00 m2	Área institucional
27	Sem indicação de área	Sistema de recreio
28	6.100,00 m2	Área institucional
29	5.647,00 m2	Sistema de recreio
30	15.897,80 m2	Sistema de lazer

ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 21

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
31	7.465,97 m2	Área institucional
32	3.500,00 m2	Área institucional
33	5.630,48 m2	Sistema de lazer
34	7.431,02 m2	Sistema de lazer
35	8,644,77 m2	Área institucional



SETOR FISCAL 23

LEGENDA

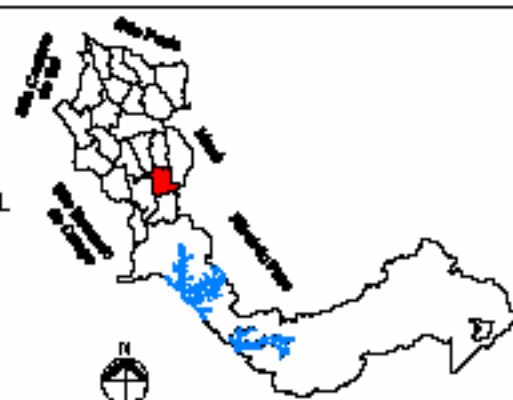
- LIMITE DO SETOR FISCAL
- LIMITE DO LOTEAMENTO
- ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE
- ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL
- ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fonte de dados:

Depo de Tributos e Depo de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Pref. Santa André)

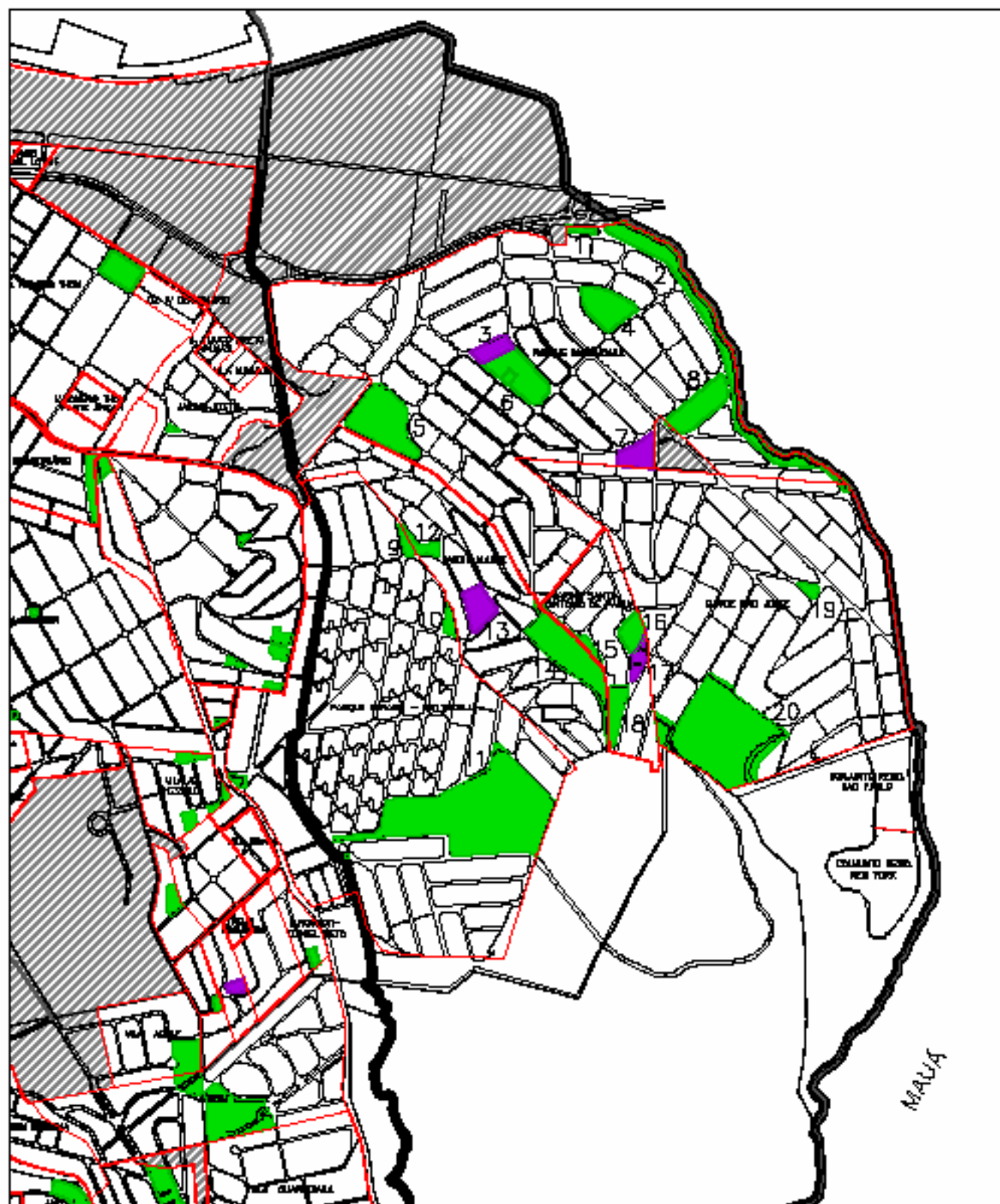
Elaborado por Cristina Pegner sobre base geográfica da Prefeitura de Santa André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 23

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	4.816,00 m2	Sistema de recreio
2	4.073,00 m2	Área livre
3	13.570,00 m2	Área livre / jardim
4	Sem indicação de área	Área livre
5	6.763,98 m2	Área livre
6	Sem indicação de área	Bosque
7	530,00 m2	Praça
8	3.066,00 m2	Parque
9	3.442,00 m2	Praça
10	Sem indicação de área	Play-ground
11	11.094,20 m2	Área livre
12	10.814,10 m2	Área livre
13	1.987,50 m2	Área de recreio
14	1.620,00 m2	Área livre / jardim
15	Sem indicação de área	Sem indicação de uso
16	17.630,00 m2	Sistema de recreio
17	Sem indicação de área	Praça
18	1.564,60 m2	Praça
19	Sem indicação de área	Jardim
20	445,00 m2	Jardim
21	Sem indicação de área	Jardim
22	4.730,00 m2	Jardim
23 a 25	Sem indicação de área	Jardim
26	10.200,00 m2	Jardim
27 a 30	Sem indicação de área	Jardim



SETOR FISCAL 25

LEGENDA

-  LIMITE DO SETOR FISCAL
 LIMITE DO LOTEAMENTO
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE
 ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL
 ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

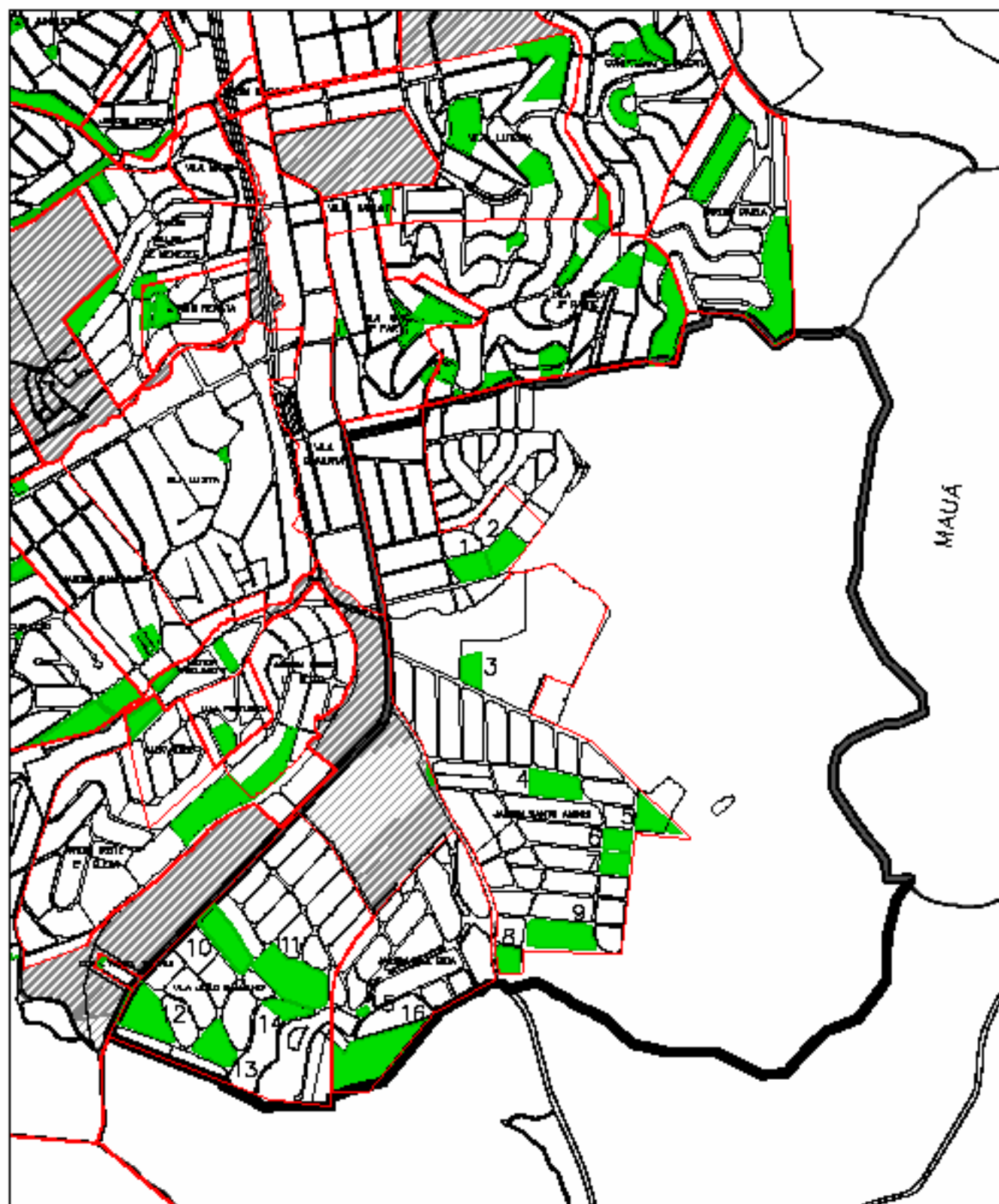
Fonte do dados:
 Depto. de Tributos e Depto. de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Prof. Santa André)
 Elaborado por Cristina Peguer sobre base geográfica da Prefeitura de Santa André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 25

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	1.334,57 m2	Sistema de lazer
2	28.249,17 m2	Sistema de lazer
3	5.000,00 m2	Área institucional
4	8.828,90 m2	Sistema de lazer
5	Sem indicação de área	Sistema de lazer
6	11.028,61 m2	Sistema de lazer
7	6.144,28 m2	Área institucional
8	10.297,65 m2	Sistema de lazer
9	936,00 m2	Espaço livre
10	1.236,00 m2	Espaço livre
11	55.456,00 m2	Espaço livre
12	1.139,30 m2	Sistema de lazer
13	6.000,66 m2	Área institucional
14	19.318,37 m2	Sistema de lazer
15	2.895,74 m2	Área verde
16	2.089,62 m2	Área verde
17	5.166,64 m2	Área institucional
18	4.359,64 m2	Área verde
19	920,00 m2	Praça
20	50.974,00 m2	Parque



SETOR FISCAL 27

LEGENDA

— LIMITE DO SETOR FISCAL

— LIMITE DO LOTEAMENTO

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL

ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fonte do dados:

Depoimento de Tributos e Depto. de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Pref. Santa André)

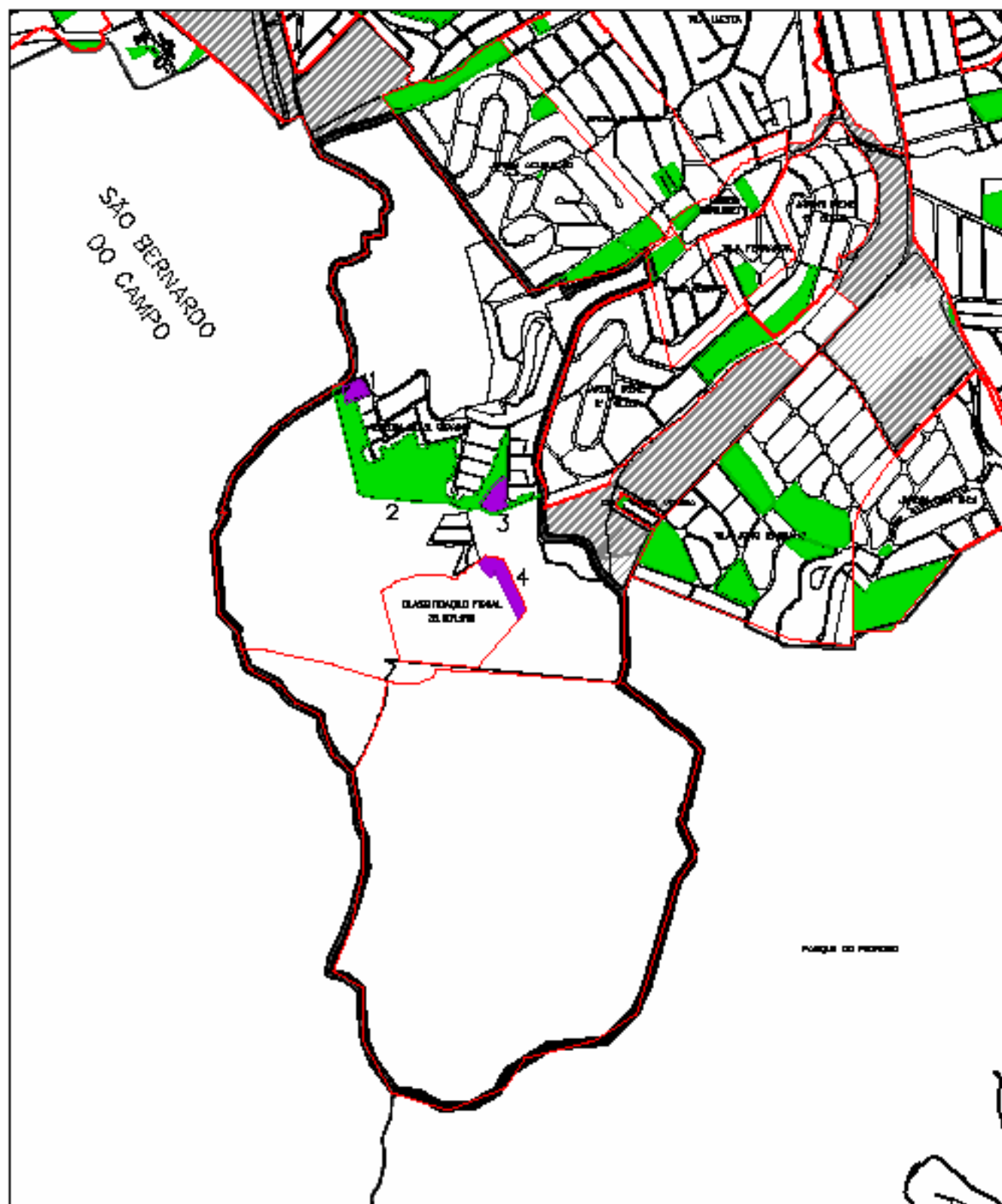
Elaborado por Cristine Pegurer sobre base geográfica da Prefeitura de Santa André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 27

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	5.460,00 m2	Praça
2	6.566,00 m2	Praça
3	Sem indicação de área	Praça
4	6.243,00 m2	Praça
5	4.914,00 m2	Praça
6 e 7	Sem indicação de área	Praça
8	2.640,00 m2	Área livre
9	11.895,00 m2	Área reservada
10	6.595,00 m2	Espaço livre
11	Sem indicação de área	Praça
12	Sem indicação de área	Área livre
13	6.100,00 m2	Espaço livre
14	3.000,00 m2	Espaço livre
15	Sem indicação de área	Praça
16	20.766,50 m2	Área livre / sistema de recreio



SETOR FISCAL 33

LEGENDA

- LIMITE DO SETOR FISCAL
- LIMITE DO LOTEAMENTO

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA VERDE

ÁREA RESERVADA NO LOTEAMENTO COMO ÁREA INSTITUCIONAL

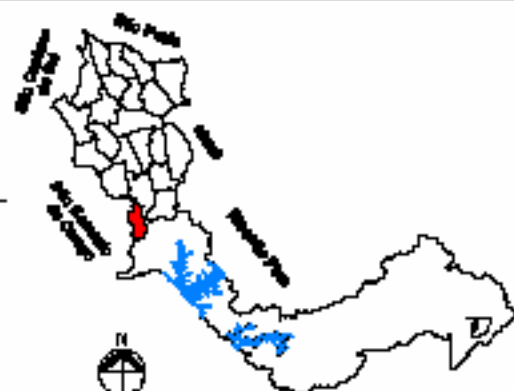
ÁREA QUE NÃO FOI OBJETO DE LOTEAMENTO

Escala 1/15.000

Fonte do dados:

Dep. de Tributação e Dep. de Desenvolvimento e Projeto Urbano (Pref. Santa André)

Elaborado por Cristine Pegurer sobre base geográfica da Prefeitura de Santa André



ÁREAS RESERVADAS NO SETOR FISCAL 33

(áreas e usos previstos conforme indicados nos projetos dos loteamentos)

Número	Área	Uso previsto
1	2.568,48 m2	Área Institucional
2	59.645,06 m2	Área Verde
3	4.236,26 m2	Área Institucional
4	Sem indicação de área	Área Institucional

APÊNDICE C**QUADRO DAS ÁREAS DECLARADAS COMO ZEIS**

ZEIS A - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL A (conforme Lei 8.869/06, alterada pela Lei 9.066/08)												
ZEIS	NOME DA ZEIS	ÁREA DA ZEIS (m2)	CLASSIFICAÇÃO FISCAL			ORIGEM DO IMÓVEL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	ÁREA DO LOTE (m2)	DADOS DO LOTEAMENTO			PROPRIETÁRIO
			SETOR	QUADRA	LOTE				LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE	
A1	ÁGUA DE OURO	2.602.00	10	331	001	DOAÇÃO DE PARTICULAR - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	437	10.053.00	JARDIM ÁGUA DE OURO			PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
A2	AVINHÃO	1.164.00	10	075	002	sem informação (1)	106	190.00	JARDIM DAS MARAVILHAS	17A	P/1	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA IMOBILIÁRIA E LOTEAMENTOS)
A3	CACONDE	5.619.00	10	077	015	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	588.00	VILA CLARICE	2		PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
			10	323	030	sem informação	sem informação	714.00 (3)	VILA CLARICE	1	13/4	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA IMOBILIÁRIA E LOTEAMENTOS)
			10	276	020	"O registro não foi encontrado" (2)		sem inform.(3)				
			10	276	057	"O registro não foi encontrado"		sem inform.(3)				
A4	VILA FLÓRIDA	42.206.00	10	331	010	LOTE DESMEMBRADO (LOTES ATUAIS: 023 E 024)						
			10	331	023	sem informação	11600	127.00	JARDIM ÁGUA DE OURO		P/71	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			10	331	024	sem informação	11599	127.00	JARDIM ÁGUA DE OURO		P/71	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A5 (4)	ÁGUA GRANDE	989.00	6	053	004	sem informação	sem informação	989.00	VL IMOBILIAR PAULISTA	A	DIV.	WALTER FRANCO BUENO
A6	VILA METALÚRGICA	18.569.00	1	213	004	sem informação	sem informação	300.00	VILA METALÚRGICA	58	4	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	213	005	sem informação	sem informação	300.00	VILA METALÚRGICA	58	5	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	213	006	sem informação	sem informação	300.00	VILA METALÚRGICA	58	6	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	213	007	sem informação	40286	325.00	VILA METALÚRGICA	58	7	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	213	008	sem informação	40287	342.00	VILA METALÚRGICA	58	8	sem informação
			1	213	009	sem informação	40288	367.00	VILA METALÚRGICA	58	9	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	213	010	sem informação	40289	405.00	VILA METALÚRGICA	58	10	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	213	011	sem informação	40290	455.00	VILA METALÚRGICA	58	11	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	213	012	sem informação	40291	510.00	VILA METALÚRGICA	58	12	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	213	013	sem informação	40292	575.00	VILA METALÚRGICA	58	13	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	213	014	sem informação	40293	586.00	VILA METALÚRGICA	58	14	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	213	041	sem informação	sem informação	171.00	VILA METALÚRGICA	58	DIV.	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	214	008	sem informação	40296	240.00	VILA METALÚRGICA	59	8	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	009	sem informação	40297	240.00	VILA METALÚRGICA	59	9	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	010	sem informação	40298	240.00	VILA METALÚRGICA	59	10	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	011	sem informação	40299	240.00	VILA METALÚRGICA	59	11	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	012	sem informação	40300	240.00	VILA METALÚRGICA	59	12	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	013	sem informação	40301	240.00	VILA METALÚRGICA	59	13	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	014	sem informação	40302	240.00	VILA METALÚRGICA	59	14	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	015	sem informação	40303	240.00	VILA METALÚRGICA	59	15	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	016	sem informação	40304	240.00	VILA METALÚRGICA	59	16	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	017	sem informação	40305	210.00	VILA METALÚRGICA	59	17	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	018	sem informação	40306	210.00	VILA METALÚRGICA	59	18	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	019	sem informação	40307	210.00	VILA METALÚRGICA	59	19	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	020	sem informação	40308	217.00	VILA METALÚRGICA	59	20	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	021	sem informação	40309	232.00	VILA METALÚRGICA	59	21	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	022	sem informação	40310	210.00	VILA METALÚRGICA	59	22	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	023	sem informação	40311	210.00	VILA METALÚRGICA	59	23	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	024	sem informação	40312	210.00	VILA METALÚRGICA	59	24	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	025	sem informação	40313	240.00	VILA METALÚRGICA	59	25	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	026	sem informação	40314	240.00	VILA METALÚRGICA	59	26	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	214	027	sem informação	40315	240.00	VILA METALÚRGICA	59	27	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	028	sem informação	40316	240.00	VILA METALÚRGICA	59	28	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	029	sem informação	40317	240.00	VILA METALÚRGICA	59	29	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	030	sem informação	40318	240.00	VILA METALÚRGICA	59	30	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	031	sem informação	40319	240.00	VILA METALÚRGICA	59	31	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	032	sem informação	40320	240.00	VILA METALÚRGICA	59	32	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	033	sem informação	sem informação	240.00	VILA METALÚRGICA	59	33	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	214	034	LOTE ENGLOBALADO						
			1	214	035	sem informação	40294	342.00	VILA METALÚRGICA	59	DIV.	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	214	036	sem informação	40295	283.00	VILA METALÚRGICA	59	DIV.	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			1	215	005	sem informação	40322	11730 (3)	VILA METALÚRGICA	60	1 A 19	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			1	215	011	sem informação	62670	sem inform.(3)				PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA)
A7	TORDESILHAS	356.00	4	035	395	sem informação	sem informação	441.00	SANTA TEREZINHA	31		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A8	NOVA ZELÂNDIA	8.061.00	16	240	017	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	24.300.00 (3)	JARDIM ITAPOAN	2	17	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			16	208	017	sem informação	sem informação	330.00	PARQUE CAPUAVA	16	17	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A9	NORMANDIA	2.016.00	16	211	054	sem informação	sem informação	145.00	PARQUE CAPUAVA	17		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			16	211	055	sem informação	sem informação	190.00	PARQUE CAPUAVA			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			16	211	058	DESAPROPRIAÇÃO	sem informação	21.00	PARQUE CAPUAVA	17		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			16	211	059	sem informação	sem informação	215.00	PARQUE CAPUAVA	17		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			16	211	064	DESAPROPRIAÇÃO	sem informação	76.00	PARQUE CAPUAVA	17	DIV.	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A10	ARMANDO SETTI I	1.668.00	16	218	027	sem informação	sem informação	588.00	PARQUE CAPUAVA			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			16	229	001	sem informação	sem informação	1.080.00	PARQUE CAPUAVA			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)

A11	ARMANDO SETTI II	4.110.50	16	218	024	DESAPROPRIAÇÃO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	176.00	PARQUE CAPUAVA				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			16	218	025	DESAPROPRIAÇÃO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	176.00	PARQUE CAPUAVA				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			16	218	026	DESAPROPRIAÇÃO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	176.00	PARQUE CAPUAVA				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			16	218	027	sem informação	sem informação	588.00	PARQUE CAPUAVA				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			16	218	028	"O registro não foi encontrado"							
			16	218	029	LOTE ENLOBADO	sem informação	3476.00	PARQUE CAPUAVA				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			16	218	030	LOTE ENLOBADO	52.733	1.100.00	PARQUE CAPUAVA				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			16	229	012	LOTE ENLOBADO	51.326	176.00	PARQUE CAPUAVA				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			16	229	013	LOTE ENLOBADO	55.099	176.00	PARQUE CAPUAVA				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			16	229	018	LOTE ENLOBADO	sem informação	176.00	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			16	229	019	LOTE ENLOBADO	sem informação	176.00	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			16	229	020	LOTE ENLOBADO	sem informação	195.00	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			16	230	002	DESAPROPRIAÇÃO	sem informação	1160.00	PARQUE CAPUAVA				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A12	ARMÊNIA I	506.20	16	145	034	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	900.00 (3)	PARQUE NOVO ORATORIO	92			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A13	ARMÊNIA II	476.00	16	146	001	sem informação	46843	476.00	PARQUE CAPUAVA	63			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A14	APALACHES	305.50	16	146	011	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	690.00	PARQUE CAPUAVA	92			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A15	CAPUAVA	94.860.00	14	115	049	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	77.343.00 (3)	2º SUBDISTRITO				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			14	144	002	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	1.912.00	JARDIM RINA	Z1			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			14	144	003	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	24.000.00	JARDIM RINA	Z1			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			14	144	004	sem informação	40705	4.054.00	JARDIM RINA	Z1			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	144	005	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	10.625.00	JARDIM RINA	Z1			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			16	194	006	sem informação	sem informação	378.00	PARQUE CAPUAVA	06	06		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			16	199	007	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	14.500.00 (3)	PARQUE CAPUAVA	23			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			16	199	008	sem informação	sem informação	4.725.00	PARQUE CAPUAVA				ELETROPAULO METROPOLITANA ELTRICIDADE DE SAO PAULO S.A
A16	COREIA	2.025.04	14	052	300	sem informação	25768	48.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	301	sem informação	25768	58.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	302	sem informação	25768	70.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	303	sem informação	25768	80.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	304	sem informação	25768	87.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	305	sem informação	25768	150.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	306	sem informação	25768	209.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	307	sem informação	24770	85.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	308	sem informação	25768	112.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	309	sem informação	25768	110.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	310	sem informação	25768	118.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	311	sem informação	25768	81.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	312	sem informação	25768	92.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	313	sem informação	25768	182.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	314	sem informação	25768	167.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	315	sem informação	25768	99.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	316	sem informação	25768	113.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	317	sem informação	25768	32.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			14	052	318	sem informação	25768	92.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A17	JORGE BERETTA	8.089.00	14	052	209	sem informação	54755	8.089.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A18	SARAPUÍ	15.595.00	14	062	069	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	15.595.00	PARQUE ERASMO ASSUNÇÃO	F			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A19	SAQUAREMA	8.498.50	14	013	053	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	8.498.00	PARQUE ERASMO ASSUNÇÃO				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A20	IBITURAMA	795.40	14	005	015	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	795.00	PARQUE ERASMO ASSUNÇÃO	K			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A21	PARAÚNA	12.060.00	14	038	088	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	12.060.00	PARQUE ERASMO ASSUNÇÃO	I			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A22	PIRACANJUBA	9.376.78	14	066	205	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	8.734.00	PARQUE JOÃO RAMALHO				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			14	066	206	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	642.00	PARQUE JOÃO RAMALHO				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A23	TIMBÓ	5.310.00	14	038	088	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	12.060.00	PARQUE ERASMO ASSUNÇÃO	I			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A24	JARDIM SOROCABA	90.353.92	14	148 A 172		PLANO DE REGULARIZAÇÃO APROVADO PELO DECRETO 13725/96	sem informação		sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A25	IPIRANGA I	16.954.00	14	088	026	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	16.958.00	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A26	IPIRANGA II	10.200.00	14	101	025 A 159	"O registro não foi encontrado"							

[illegible]

[illegible]

			17	181	195	sem informação	20330	58.00	QUILOMBO I-VILA PALMARES	A	21	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			17	181	196	sem informação	25963	56.00	QUILOMBO I-VILA PALMARES	A	12	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			17	181	197	sem informação	25868	64.00	QUILOMBO I-VILA PALMARES	A	23	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			17	181	198	sem informação	sem informação	58.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A29	SACADURA CABRAL	41.640,85	17	137	024	"O registro não foi encontrado"						
			17	137	032	sem informação	44155	1.440.00	VILA SACADURA CABRAL	4	DIV	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			17	137	077	sem informação	sem informação	1.731.00	VILA SACADURA CABRAL	4	25/27	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			17	138	030	sem informação	21438	250.00	VILA SACADURA CABRAL	23	P43A	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			17	138	031	sem informação	21439	131.00	VILA SACADURA CABRAL	23	P43A	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			17	138	032	sem informação	sem informação	210.00	VILA SACADURA CABRAL	23	P42	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			17	138	033	sem informação	31319	184.00	VILA SACADURA CABRAL	23	P42	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			17	138	034	sem informação	13733	18.189.00	VILA SACADURA CABRAL	23	15 A 41	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
			17	139	028	sem informação	sem informação	5.090.00	VILA SACADURA CABRAL	2-A	23 A 34	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
A30	TAMARUTACA	101.175.00	17	224	001	INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	4150	101.175.00	VILA GUIOMAR			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A31	RODOLFO SANTIAGO	1.599.00	3	125	194	sem informação	63492	2.947.00 (3)	VILA GUIOMAR			SEMASA - SERV. MUNIC. DE SANEAMENTO AMBIENTAL DE SANTO ANDRÉ
A32	GAMBOA II	20.962.00	15	084	563	DESAPROPRIAÇÃO	sem informação	22.503.00 (3)	VILA SANTA TEREZA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			15	084	490	DESAPROPRIAÇÃO	sem informação	15.014.00 (3)	sem informação			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A33	XINGU-ITAPIRANGA	530.00	19	022	013	sem informação	1685	302.00 (3)	VILA FLORESTA	6C	12	SEMASA - SERV. MUNIC. DE SANEAMENTO AMBIENTAL DE SANTO ANDRÉ
A34	SARINA	405.00	19	240	029	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	405.00	VILA SARINA	D		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A35	GRACILIANO RAMOS	8.804.45	19	108	001	RESERVA DE LOTEAMENTO	23285	8.804.00	VILA SCARPELLI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A36	OKINAWA	1.339.00	19	323	001	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	86615	5.696.00 (3)	JARDIM JAMAICA		132	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A37	OSVALDO CRUZ	1.548.00	19	302	002	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	3.560.00	sem informação			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A38	GATURAMO	869.28	21	151	024	DESAPROPRIAÇÃO	4317	4.317.00(3)	JARDIM CRISTIANA	9	01 a 014	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A39	JARDIM CRISTIANE	54.301.20	21	054	001	sem informação	6195	340.990.00	1º SUB-DISTRITO			FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
			21	140	034	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	5.293.00	sem informação			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	140	035	DESAPROPRIAÇÃO	sem informação	1.007.00	sem informação			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	204	004	sem informação	65080	406.50	JARDIM MILENA	01	04	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	005	sem informação	65081	393.00	JARDIM MILENA	01	05	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	006	sem informação	65082	366.00	JARDIM MILENA	01	06	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	007	sem informação	65083	427.00	JARDIM MILENA	01	07	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	008	sem informação	65084	470.00	JARDIM MILENA	01	08	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	009	sem informação	65085	405.00	JARDIM MILENA	01	09	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	010	sem informação	65086	375.00	JARDIM MILENA	01	010	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	011	sem informação	67087	388.00	JARDIM MILENA	01	011	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	012	sem informação	65088	326.00	JARDIM MILENA	01	012	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	013	sem informação	65089	285.00	JARDIM MILENA	01	013	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	014	sem informação	65090	255.00	JARDIM MILENA	01	014	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	015	sem informação	65091	342.00	JARDIM MILENA	01	015	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	016	sem informação	65077	390.00	JARDIM MILENA	01	01	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	017	sem informação	65078	421.00	JARDIM MILENA	01	02	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	204	018	sem informação	65079	441.00	JARDIM MILENA	01	03	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	246	002	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	8.760.00	JARDIM MILENA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	247	001	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	13.257.00(3)	JARDIM MILENA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	256	001	DESAPROPRIAÇÃO	sem informação	1.460.00	sem informação			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A40	MIRANDÓPOLIS	1.107.00	21	128	044	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	16.620.00(3)	JARDIM CRISTIANA		44	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	132	016	sem informação	sem informação	133.00	JARDIM CRISTIANA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A41	MACEIO	1.270.12	21	038	028	DESAPROPRIAÇÃO	sem informação	1.027.00	JARDIM ALVORADA II	24	1 a 4	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A42	DRACENA	515.94	21	120	091	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	127.00	CONJ.HAB.MET.ABCD	C	01	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	120	092	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	122.00	CONJ.HAB.MET.ABCD	C	02	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	120	093	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	134.00	CONJ.HAB.MET.ABCD	C	03	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	120	094	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	131.00	CONJ.HAB.MET.ABCD	C	04	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A43	ALVORADA	2.673.96	21	121	111	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	94.00	CONJ.HAB.MET.ABCD	B	03	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	121	112	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	103.00	CONJ.HAB.MET.ABCD	B	04	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	121	113	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	123.00	CONJ.HAB.MET.ABCD	B	02	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	121	114	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	75.00	CONJ.HAB.MET.ABCD	B	01	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	122	110	DESAPROPRIAÇÃO	85230	122.00	CONJ.HAB.MET.ABCD	A	4	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			21	122	111	DESAPROPRIAÇÃO	85230	125.00	CONJ.HAB.MET.ABCD	A	3	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

			21	036	147	sem informação	47002	75.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	148	sem informação	47002	75.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	149	sem informação	47002	69.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	150	sem informação	47002	79.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	151	sem informação	47002	76.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	152	sem informação	47002	74.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	153	sem informação	47002	75.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	154	sem informação	47002	74.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	155	sem informação	47002	71.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	156	sem informação	47002	84.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	157	sem informação	47002	72.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	158	sem informação	47002	69.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	159	sem informação	47002	72.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	160	sem informação	47002	74.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	161	sem informação	47002	72.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	162	sem informação	37002	68.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	163	sem informação	47002	81.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	164	sem informação	47002	82.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	165	sem informação	47002	1.130.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	166	sem informação	47002	130.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	167	sem informação	47002	130.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	168	sem informação	46820	130.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	169	sem informação	47002	130.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			21	036	170	sem informação	47002	130.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
A46	SÃO SEBASTIÃO	7.507.59	13	157	050	sem informação	63981	223.00	VILA LINDA			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			13	157	051	sem informação	17117	890.00	VILA LINDA			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			13	249	013	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	1.211.00	JARDIM ELIANA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	249	015	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	2.200.00	JARDIM NAIR CONCEICAO			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	249	055	sem informação	sem informação	2.847.00	JARDIM NAIR CONCEICAO			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A47	CECÍLIA MARIA	2.158.10	13	125	024	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	78.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	025	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	79.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	026	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	81.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	027	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	84.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	028	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	84.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	029	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	83.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	030	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	87.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	031	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	88.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	032	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	89.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	033	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	87.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	034	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	90.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	035	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	95.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	036	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	93.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	037	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	104.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	038	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	96.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	039	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	96.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	040	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	95.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	041	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	99.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	042	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	99.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	043	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	96.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	044	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	94.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	045	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	103.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			13	125	046	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	138.00	VILA CECÍLIA MARIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A48	SEBASTIÃO PEREIRA	847.00	9	187	027	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	847.00	VILA VITÓRIA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A49	ANHAIA MELLO	1.265.00	7	171	018	DESAPROPRIAÇÃO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	68550	288.00	JARDIM STETEL	A		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A50	HOMERO THON	14.709.05	7	032	039	DESAPROPRIAÇÃO - INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	471.00	JARDIM STETEL	5		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			7	032	040	DESAPROPRIAÇÃO	sem informação	8.301.00	JARDIM STETEL	5		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			7	032	041	DESAPROPRIAÇÃO - INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	4.806.00	JARDIM STETEL	5		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			7	032	042	sem informação	sem informação	1.130.00	JARDIM STETEL	5		ELETROPOLITANA METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A
A51	PEDRO AMÉRICO	16.147.00	7	183	001	sem informação	3223	7.959.00	CENTREVILLE			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES)
			17	183	002	LOTE ENGLOBALADO						
			17	183	003	LOTE ENGLOBALADO						
			17	184	001	"O registro não foi encontrado"	sem informação	sem inform. (3)	sem informação			sem informação
A52	ANTÔNIO TRAJANO	1.932.57	7	178	035	sem informação	sem informação	66.00	BAIRRO TIJUCO PRETO			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	036	sem informação	181	254.00	VILA AMÁBIL PEZZOLO	4	2	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	037	sem informação	sem informação	79.00	BAIRRO TIJUCO PRETO			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)

			7	178	038	sem informação	sem informação	74.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	039	sem informação	sem informação	76.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	040	sem informação	sem informação	99.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	041	sem informação	sem informação	89.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	042	sem informação	sem informação	78.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	043	sem informação	sem informação	122.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	044	sem informação	sem informação	183.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	045	sem informação	sem informação	155.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	046	sem informação	sem informação	155.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	047	sem informação	sem informação	108.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	048	sem informação	sem informação	111.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	049	sem informação	sem informação	39.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	050	sem informação	sem informação	80.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	051	sem informação	sem informação	71.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	052	sem informação	sem informação	61.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	053	sem informação	sem informação	42.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	054	sem informação	sem informação	27.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	055	sem informação	sem informação	27.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			7	178	056	sem informação	sem informação	15.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A53	NOVA CENTREVILLE	26.529.00	7	178	032	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	560.00	BAIRRO TIJUCO PRETO				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			7	184	002	sem informação	3223	1.746,00 (3)	CENTREVILLE	17	4		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES)
			7	184	003	sem informação	3223	2.016,00 (3)	CENTREVILLE	17	5		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES)
			7	184	004	sem informação	3223	2.047,00 (3)	CENTREVILLE	17	6		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES)
			7	184	005	sem informação	3223	2.115,00	CENTREVILLE	17	7		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES)
			7	184	006	sem informação	3223	989,00	CENTREVILLE	17	8		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES)
			7	185	001	sem informação	3223	2.399,00	CENTREVILLE	16	9		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES)
			7	185	002	sem informação	3223	2.132,00	CENTREVILLE	16	10		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES)
			7	185	003	sem informação	3223	1.891,00	CENTREVILLE	16	11		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES)
			7	185	004	sem informação	3223	2.036,00	CENTREVILLE	16	12		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES)
			7	185	005	sem informação	3223	4.631,00	CENTREVILLE	16	13		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES)
			7	192	001	sem informação	sem informação	1.035,00	CENTREVILLE	32			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES)
A54	LUIZ VIANA	2.042.67	7	092	054	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	2.074.00	VILA AMABILLE PEZZOLO	2	13		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A55	CHAPECÓ	1.659.40	7	138	032	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	1.659.00	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A56	CERVANTES	3.399.59	7	155	069	sem informação	sem informação	4.740,00 (3)	VILA SILVESTRE	7			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A57	CEDRAL	2.314.00	7	145	021	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	2.314.00	JARDIM PROGRESSO				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A58	NOVA PROGRESSO	8.745.80	7	200	001 A 035	"O registro não foi encontrado"							
			7	201	001 A 044	"O registro não foi encontrado"							
			7	202	001 A 048	"O registro não foi encontrado"							
A59	BIGUÁ	859.00	7	150	013	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL		859.00					PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A60	CIDADE SÃO JORGE	3.061.41	25	115	004	RESERVA DE LOTEAMENTO		3.061.00	JARDIM SANTO ANTONIO DE PADUA				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A61	KALIL FILHO	2.574.22	25	095	037	sem informação	60963	74.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	038	sem informação	60964	77.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	039	sem informação	60965	79.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	040	sem informação	60966	82.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	041	sem informação	60967	98.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	042	sem informação	60968	95.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	043	sem informação	60969	97.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	044	sem informação	60970	76.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	045	sem informação	sem informação	81.00	PARQUE GERASSI		45		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	046	sem informação	60971	72.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	047	sem informação	60972	75.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	048	sem informação	sem informação	85.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	049	sem informação	60973	88.00	PARQUE GERASSI		49		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	050	sem informação	60974	81.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	051	sem informação	60975	83.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	052	sem informação	61164	87.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	053	sem informação	60976	52.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	095	054	sem informação	60977	126.00	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)

A62	ESPÍRITO SANTO	96.974,34	25	011	004	DESAPROPRIAÇÃO	3	217.683,00	SÍTIO CASSAQUERA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			25	061	001	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	50.974,00	CIDADE SÃO JORGE			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			25	062	019	sem informação	44367	13.642,00 (3)	CIDADE SÃO JORGE			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA CONSTRUÇÕES)
			25	062	020	sem informação	74366	19.334,00 (3)	CIDADE SÃO JORGE			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA CONSTRUÇÕES)
			25	062	021	sem informação	44365	10.298,00 (3)	CIDADE SÃO JORGE			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA CONSTRUÇÕES)
			25	062	023	DESAPROPRIAÇÃO	sem informação	49.073,00 (3)	CIDADE SÃO JORGE			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A63	SÍTIO CASSAQUERA	10.785,00	25	013	001	sem informação	20916	6.471,00	SÍTIO CASSAQUERA			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			25	013	002	sem informação	719	4.314,00	SÍTIO CASSAQUERA			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A64	VISTA ALEGRE	209.204,64	25	012	001	sem informação	14523	242.000,00	SÍTIO CASSAQUERA			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A65	QUEIROZ FILHO	10.839,00	23	110	001	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	4.517,00	sem informação			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	110	225	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	4.816,00	sem informação			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	108	001	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	1.506,00	JARDIM SILVANA	4		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A66	ALBERTO DE FARIAS	3.867,72	23	011	080	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	84,00	AEIS JOAO DE BARROS		023	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	081	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	62,00	AEIS JOAO DE BARROS		022	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	082	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	70,00	AEIS JOAO DE BARROS		021	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	083	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	109,00	AEIS JOAO DE BARROS		020	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	084	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	67,00	AEIS JOAO DE BARROS			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	085	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	55,00	AEIS JOAO DE BARROS		019	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	086	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	34,00	AEIS JOAO DE BARROS		018	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	087	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	45,00	AEIS JOAO DE BARROS		017	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	088	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	57,00	AEIS JOAO DE BARROS		016	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	089	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	111,00	AEIS JOAO DE BARROS		015	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	090	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	60,00	AEIS JOAO DE BARROS		014	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	091	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	73,00	AEIS JOAO DE BARROS		013	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	092	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	69,00	AEIS JOAO DE BARROS		012-A	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	093	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	92,00	AEIS JOAO DE BARROS		012	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	094	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	108,00	AEIS JOAO DE BARROS		011	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	095	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	122,00	AEIS JOAO DE BARROS		010	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	096	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	86,00	AEIS JOAO DE BARROS		001	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	097	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	85,00	AEIS JOAO DE BARROS	9	1-A	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	098	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	61,00	AEIS JOAO DE BARROS		002	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	099	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	105,00	AEIS JOAO DE BARROS		003	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	100	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	112,00	AEIS JOAO DE BARROS		004	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	101	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	48,00	AEIS JOAO DE BARROS		005	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	102	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	76,00	AEIS JOAO DE BARROS		006	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	103	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	41,00	AEIS JOAO DE BARROS		6-A	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	104	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	79,00	AEIS JOAO DE BARROS		007	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	105	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	83,00	AEIS JOAO DE BARROS		7-A	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	106	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	84,00	AEIS JOAO DE BARROS		008	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	107	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	89,00	AEIS JOAO DE BARROS		009	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	108	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	105,00	AEIS JOAO DE BARROS		026	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	109	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	99,00	AEIS JOAO DE BARROS		025	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	011	110	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	131,00	AEIS JOAO DE BARROS		024	PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A67	CISPLATINA	1.734,50	23	155	062	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	063	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	064	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	065	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	066	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	067	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	068	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	069	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	070	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	071	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	072	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	073	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	074	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	075	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	076	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	077	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	078	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	079	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	080	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	081	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			23	155	082	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	JARDIM MAGALI			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A68	TITAN	13.916,00	23	154	042	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	11.097,00	VILA LUTECIA	DIV		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A69	CONDOMÍNIO MARACANÃ	11.700,00	23	025	065	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	9.747,00	sem informação			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A70	PIO XII	1.987,50	23	148	049	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	1.987,00	VILA LUTECIA	17		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

A71	LEVIATAN	1.781.00	23	047	001	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	1.423.00	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A72	HÉRCULES	1.909.00	23	039	020	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	810.00	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A73	GREGÓRIO DE MATOS	18.850.00	23	142	014	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	17.630.00	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A74	LAMARTINE - PSA	13.584.00	23	142	015	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	10.200.00	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A75	LAPLACE	2.207.00	23	031	012	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	4.500.00 (3)	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A76	NAUTILUS	7.107.00	23	034	037	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	4.455.00	VILA SUISSA				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	031	012	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	4.500,00 (3)	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A77	GALILÉIA	2.670.00	23	044	088	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	089	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	090	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	091	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	092	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	093	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	094	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	095	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	096	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	097	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	098	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	099	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	100	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	101	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	102	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	103	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	104	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	105	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	106	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	107	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	108	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	109	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			23	044	110	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	sem informação	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A78	ESFINGE	2.400.00	23	036	016	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	2.400.00	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A79	ALARICO	1.724.00	11	303	012	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	1.724.00	JARDIM DO ESTADIO	50			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A80	APUCARANA	28.543.25	11	274	001	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	9.105.00	sem informação		1		GOVERNO DO ESTADO DE SAO PAULO
			11	274	002 A 042	"O registro não foi encontrado"	sem informação	sem informação	sem informação				
			11	396	001	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	81.00	NUCLEO APUCARANA	A	01		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	002	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	97.49	NUCLEO APUCARANA	A	02		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	003	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	91.00	NUCLEO APUCARANA	A	03		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	004	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	91.00	NUCLEO APUCARANA	A	04		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	005	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	93.00	NUCLEO APUCARANA	A	05		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	006	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	94.00	NUCLEO APUCARANA	A	06		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	007	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	90.00	NUCLEO APUCARANA	A	07		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	008	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	91.00	NUCLEO APUCARANA	A	08		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	009	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	88.00	NUCLEO APUCARANA	A	09		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	010	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	99.00	NUCLEO APUCARANA	A	10		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	011	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	89.00	NUCLEO APUCARANA	A	11		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	012	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	94.00	NUCLEO APUCARANA	A	12		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	013	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	91.00	NUCLEO APUCARANA	A	13		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	014	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	86.00	NUCLEO APUCARANA	A	14		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	015	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	94.00	NUCLEO APUCARANA	A	15		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	016	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	110.00	NUCLEO APUCARANA	A	16		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	017	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	101.00	NUCLEO APUCARANA	A	17		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	018	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	101.00	NUCLEO APUCARANA	A	18		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	019	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	102.00	NUCLEO APUCARANA	A	19		PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	396	020	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação						

			11	398	024	sem informação	sem informação	85.00	NUCLEO APUCARANA	C	23		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			11	398	025	sem informação	sem informação	107.00	NUCLEO APUCARANA	C	24		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			11	398	026	sem informação	sem informação	99.00	NUCLEO APUCARANA	C	25		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			11	398	027	sem informação	sem informação	87.00	NUCLEO APUCARANA	C	26		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			11	398	028	sem informação	sem informação	84.00	NUCLEO APUCARANA	C	27		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			11	398	029	sem informação	sem informação	78.00	NUCLEO APUCARANA	C	28		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			11	398	030	sem informação	sem informação	sem informação	sem informação				sem informação
A81	VILA JUNQUEIRA	22.311.00	11	301	026	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	14.225.00	VILA JUNQUEIRA	5			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			13	138	018	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	4.418.00	VILA CECÍLIA MARIA				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			13	138	022	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	3.668.00	VILA CECÍLIA MARIA				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A82	ARAGUARI	5.450.00	11	009	022	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	5.450.00	JARDIM DO ESTÁDIO	53			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A83	AMORITAS	18.700.00	11	087	001	RESERVA DE LOTEAMENTO - NÃO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	sem informação	18.700.00	JARDIM DO ESTÁDIO				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A84	INGÁ-CARIÓIS	1.624.00	11	036	015	sem informação	41661	390.00	JARDIM DO ESTÁDIO	5	15		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			11	036	024	sem informação	19635	187.00	JARDIM DO ESTÁDIO	5	P/14		PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A85	ANITA GARIBALDI	830.00	11	377	069	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	3.420,00 (3)	JARDIM TELLES DE MENEZES	4			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A86	CAPTANIAS	4.083.00	11	395	002	DESAPROPRIAÇÃO	sem informação	12.634,00 (3)	sem informação				PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
			11	395	003	sem informação	83687	35.250,40 (3)	sem informação				PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A87	NOVA CONQUISTA	28.568.70	11	384	001	sem informação	sem informação	117.00	JARDIM TELLES DE MENEZES				sem informação
			11	384	002	sem informação	sem informação	109.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	A	02		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	384	003	sem informação	sem informação	117.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	A	03		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	384	004	sem informação	sem informação	118.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	A	04		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	384	005	sem informação	sem informação	113.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	A	05		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	384	006	sem informação	sem informação	111.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	A	06		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	384	007	sem informação	sem informação	110.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	A	07		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	384	008	sem informação	sem informação	108.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	A	08		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	384	009	sem informação	sem informação	199.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	A	09		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	384	010	sem informação	sem informação	78.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	A	10		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	384	011	sem informação	sem informação	105.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	A	11		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	001	sem informação	sem informação	145.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	01		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	002	sem informação	sem informação	111.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	02		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	003	sem informação	sem informação	110.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	03		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	004	sem informação	sem informação	109.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	04		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	005	sem informação	sem informação	113.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	05		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	006	sem informação	sem informação	109.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	06		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	007	sem informação	sem informação	104.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	07		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	008	sem informação	sem informação	132.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	08		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	009	sem informação	sem informação	127.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	09		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	010	sem informação	sem informação	114.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	10		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	011	sem informação	sem informação	121.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	11		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	012	sem informação	sem informação	133.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	12		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	013	sem informação	sem informação	191.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	13		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	014	sem informação	sem informação	160.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	14		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	015	sem informação	sem informação	127.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	15		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	016	sem informação	sem informação	77.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	16		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	017	sem informação	sem informação	99.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	17		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	018	sem informação	sem informação	94.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	18		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	019	sem informação	sem informação	79.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	19		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	020	sem informação	sem informação	127.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	20		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	021	sem informação	sem informação	133.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	21		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	022	sem informação	sem informação	134.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	22		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	023	sem informação	sem informação	85.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	23		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	024	sem informação	sem informação	84.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	24		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	025	sem informação	sem informação	83.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	25		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	026	sem informação	sem informação	82.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	26		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	027	sem informação	sem informação	78.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	27		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	028	sem informação	sem informação	92.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	28		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	029	sem informação	sem informação	89.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	29		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	030	sem informação	sem informação	94.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	30		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	031	sem informação	sem informação	81.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	31		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	032	sem informação	sem informação	87.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	32		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	033	sem informação	sem informação	113.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	33		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	034	sem informação	sem informação	153.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	34		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	035	sem informação	sem informação	130.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	35		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)
			11	385	036	sem informação	sem informação	123.00	JARDIM TELLES DE MENEZES	B	36		PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA AGRO PASTORIL E COMÉRCIO)

[illegible]

			11	327	012	sem informação	sem informação	506,00	JARDIM SANTA CRISTINA	K	21	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	013	sem informação	sem informação	359,00	JARDIM SANTA CRISTINA	J	5	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	014	sem informação	sem informação	372,00	JARDIM SANTA CRISTINA	J	6	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	015	sem informação	sem informação	323,00	JARDIM SANTA CRISTINA	J	7	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	016	sem informação	sem informação	312,00	JARDIM SANTA CRISTINA	J	8	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	017	sem informação	sem informação	315,00	JARDIM SANTA CRISTINA	K	16	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	018	sem informação	sem informação	492,00	JARDIM SANTA CRISTINA	J	1	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	019	sem informação	sem informação	385,00	JARDIM SANTA CRISTINA	J	2	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	020	sem informação	sem informação	281,00	JARDIM SANTA CRISTINA	J	3	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	021	sem informação	sem informação	253,00	JARDIM SANTA CRISTINA	J	4	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	022	sem informação	sem informação	594,00	JARDIM SANTA CRISTINA	K	1	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	023	sem informação	sem informação	474,00	JARDIM SANTA CRISTINA	K	2	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	024	sem informação	sem informação	412,00	JARDIM SANTA CRISTINA	K	3	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	025	sem informação	sem informação	277,00	JARDIM SANTA CRISTINA	K	4	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	026	sem informação	sem informação	252,00	JARDIM SANTA CRISTINA	K	5	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	027	sem informação	sem informação	260,00	JARDIM SANTA CRISTINA	K	6	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	028	sem informação	sem informação	567,00	JARDIM SANTA CRISTINA	K	7	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	029	sem informação	sem informação	581,00	JARDIM SANTA CRISTINA	K	8	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	327	030	sem informação	sem informação	280,00	JARDIM SANTA CRISTINA	K	9	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	331	014	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	14.187,00	JARDIM SANTA CRISTINA	O		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			11	334	014	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	3.743,00	JARDIM SANTA CRISTINA	S		PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
A92	SANTA CRISTINA III	34.735,00	11	109	007	sem informação	4638	5.935,00	SITIO DOS VIANAS			PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	213	035	sem informação	88281	289,00	VILA LUZITA	B	P/56	PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	243	004	sem informação	44598	226,00	JARDIM GUARARA	S	4	PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	243	005	sem informação	13418	236,00	JARDIM GUARARA	S	5	PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	243	006	sem informação	15859	267,00	JARDIM GUARARA	S	6	PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	243	007	sem informação	26352	291,00	JARDIM GUARARA	S	7	PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	243	008	sem informação	63303	337,00	JARDIM GUARARA	S	8	PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	243	009	sem informação	63302	359,00	JARDIM GUARARA	S	9	PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	243	037	RESERVA DE LOTEAMENTO - NAO INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	10251	sem informação	sem informação			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			11	243	041	sem informação	38278	268,00	JARDIM GUARARA	S	P/1 A P/3	PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	243	043	sem informação	53676	144,00	JARDIM GUARARA	S	DIV	PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	243	044	sem informação	36283	288,00	JARDIM GUARARA	S	DIV	PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	309	001	RESERVA DE LOTEAMENTO	sem informação	1.000,00	JARDIM GUARARA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRE
			11	335	001	sem informação	sem informação	480,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	1	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	002	sem informação	sem informação	551,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	2	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	003	sem informação	sem informação	429,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	3	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	004	sem informação	sem informação	405,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	4	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	005	sem informação	sem informação	280,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	5	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	006	sem informação	sem informação	396,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	6	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	007	sem informação	sem informação	416,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	7	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	008	sem informação	sem informação	324,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	8	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	009	sem informação	sem informação	482,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	9	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	010	sem informação	sem informação	483,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	10	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	011	sem informação	sem informação	465,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	11	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	012	sem informação	sem informação	325,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	12	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	014	sem informação	sem informação	490,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	14	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	015	sem informação	sem informação	409,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	15	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	016	sem informação	sem informação	414,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	16	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	017	sem informação	sem informação	411,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	17	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	335	018	sem informação	31676	143,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	p/13	PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	335	019	sem informação	sem informação	128,00	JARDIM SANTA CRISTINA	T	p/13	PROP. PRIVADA (PESSOA FISICA)
			11	337	009	sem informação	sem informação	400,00	JARDIM SANTA CRISTINA	X	9	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	337	010	sem informação	sem informação	400,00	JARDIM SANTA CRISTINA	X	10	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	337	011	sem informação	sem informação	400,00	JARDIM SANTA CRISTINA	X	11	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	337	012	sem informação	sem informação	400,00	JARDIM SANTA CRISTINA	X	12	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	337	013	sem informação	sem informação	400,00	JARDIM SANTA CRISTINA	X	13	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	337	014	sem informação	sem informação	400,00	JARDIM SANTA CRISTINA	X	14	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
			11	337	015	sem informação	sem informação	382,00	JARDIM SANTA CRISTINA	X	15	CDHU CIA DESENV HABITACAO E URBANO DO EST SAO PAULO
A93	ZAMBESE	2.089,40	11	136	103	sem informação	28	91,00	VILA LUZITA	A/E	11	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	104	sem informação	48	94,00	VILA LUZITA	A/E	2	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	105	sem informação	48	96,00	VILA LUZITA	A/E	3	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	106	sem informação	48	86,00	VILA LUZITA	A/E	4	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	107	sem informação	48	90,00	VILA LUZITA	A/E	5	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	108	sem informação	48	76,00	VILA LUZITA	A/E	6	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	109	sem informação	48	77,00	VILA LUZITA	A/E	7	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	110	sem informação	48	80,00	VILA LUZITA	A/E	8	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	111	sem informação	48	79,00	VILA LUZITA	A/E	9	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	112	sem informação	48	79,00	VILA LUZITA	A/E	10	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	113	sem informação	28	91,00	VILA LUZITA	A/E	11	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	114	sem informação	48	80,00	VILA LUZITA	A/E	12	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	115	sem informação	48	84,00	VILA LUZITA	A/E	13	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	116	sem informação	48	83,00	VILA LUZITA	A/E	14	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)
			11	136	117	sem informação	48	80,00	VILA LUZITA	A/E	15	PROP. PRIVADA (PESSOA JURIDICA - AREA FINANCEIRA)

			33	002	213	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	214	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	215	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	216	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	217	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	218	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	219	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	220	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	221	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	222	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	223	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	224	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	225	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	226	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	227	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	228	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	229	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	230	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	231	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	232	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	233	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	234	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	235	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	236	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	237	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	238	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	239	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	240	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	241	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	242	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	243	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	244	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	245	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	246	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	002	247	sem informação	33877	157.00	SÍTIO GUARARA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
A112	JARDIM IRENE III	51.468.90	33	001	223	INCORPORADO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL	87478	51.468.00	SÍTIO GUARARA			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A113	JARDINS IRENE IV E V	148.458.00	33	001	006	sem informação	2201	15.125.00	SÍTIO GUARARAZINHO			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			33	001	007	sem informação	2201	15.125.00	SÍTIO GUARARAZINHO			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			33	001	224	sem informação	36937	50.276.00	SÍTIO DOS VIANAS			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			33	001	225	sem informação	sem informação	162.185.00	sem informação			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS)
			33	009	006	sem informação	91435	91.739.00 (3)	SÍTIO CATA PRETA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA ASSOCIAÇÃO MORADORES)
A114	JARDIM IRENE II	54.233.80	33	001	046	sem informação	54578	14.692.00	SÍTIO DOS VIANAS			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA ASSOCIAÇÃO MORADORES)
			33	001	047	sem informação	54579	39.541.00	SÍTIO DOS VIANAS			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA ASSOCIAÇÃO MORADORES)
A115	CATA PRETA I	10.801.00	33	001	015	sem informação	7245	23.493.00 (3)	SÍTIO DOS VIANAS			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA ENGENHARIA)
			33	001	016	sem informação	sem informação	5.795.00	SÍTIO DOS VIANAS			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A116	JARDIM DOS PASSAROS	9.340.00	33	001	044	sem informação	54583	9.340.00	SÍTIO DOS VIANAS			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA ASSOCIAÇÃO MORADORES)
A117	CATA PRETA II	292.566.70	29	082	017	DESAPROPRIAÇÃO	418	292.566.00	SÍTIO DOS VIANAS			PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
A118	RUA MARINA	2.576.87	1	170	084	sem informação	1003	2.576.00	BAIRRO SAÚDE	F-D	P/3 a P/11	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA FINANCEIRA)
A119	RONALD DE CARVALHO	2.030.00	23	025	071	sem informação	79992	500.00	JARDIM CARLA	M	21	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA URBANIZAÇÃO)
			23	025	072	sem informação	99580	505.00	JARDIM CARLA	M	20	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA URBANIZAÇÃO)
			23	025	073	sem informação	60975	512.00	JARDIM CARLA	M	19	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			23	025	074	sem informação	2416	515.00	JARDIM CARLA	M	18	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA URBANIZAÇÃO)
A120	EURICO GASPAS DUTRA	1.262.31	25	018	003	sem informação	sem informação	111.903.00	SÍTIO CASAQUERA			PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO)
A121	ORANGE	2.980.90	11	133	058	sem informação	36680	513.00	VILA LUZITA	G	58	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			11	133	073	sem informação	35855	167.00	VILA LUZITA	G	DIV	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			11	133	182	sem informação		586.00	VILA LUZITA		P/59	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA FINANCEIRA)
			11	133	183	sem informação		1.754.00	VILA LUZITA		P/59	PROP. PRIVADA (PESSOA JURÍDICA - ÁREA FINANCEIRA)
A122	NEVADA	1.350.00	10	298	087	sem informação	47686	862.00	VILA LUCINDA			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
			10	298	084	sem informação	44330	1.562.00	VILA LUCINDA			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A123	BERTIOGA	8.770.46	14	121	005	sem informação	44407	9.106.00	SÍTIO JACATUBA			PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)
A124	Rua Rev.Martin Luther King	5.268.64	25	074	001	sem informação	1468	471.00	CENTREVILLE	6	1	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	002	sem informação	1468	280.00	CENTREVILLE	6	2	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	003	sem informação	1468	191.00	CENTREVILLE	6	3	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO

			25	074	004	sem informação	1468	191.00	CENTREVILLE	6	4	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	005	sem informação	1468	203.00	CENTREVILLE	6	5	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	006	sem informação	1468	203.00	CENTREVILLE	6	6	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	007	sem informação	1468	194.00	CENTREVILLE	6	7	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	008	sem informação	1468	171.00	CENTREVILLE	6	8	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	009	sem informação	1468	312.00	CENTREVILLE	6	9	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	010	sem informação	1468	325.00	CENTREVILLE	6	10	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	011	sem informação	1468	297.00	CENTREVILLE	6	11	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	012	sem informação	1468	274.00	CENTREVILLE	6	12	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	013	sem informação	1468	274.00	CENTREVILLE	6	13	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	014	sem informação	1468	443.00	CENTREVILLE	6	14	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	015	sem informação	1468	278.00	CENTREVILLE	6	15	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	016	sem informação	1468	265.00	CENTREVILLE	6	16	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	017	sem informação	1468	210.00	CENTREVILLE	6	17	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	018	sem informação	1468	227.00	CENTREVILLE	6	18	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	074	019	sem informação	1468	277.00	CENTREVILLE	6	19	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
A125	Rua Gal. Olímpio M. Filho	5.283,15	25	077	001	sem informação	3224	301.00	CENTREVILLE	9	1	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	002	sem informação	3224	283.00	CENTREVILLE	9	2	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	003	sem informação	3224	213.00	CENTREVILLE	9	3	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	004	sem informação	3224	225.00	CENTREVILLE	9	4	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	005	sem informação	3224	241.00	CENTREVILLE	9	5	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	006	sem informação	3224	241.00	CENTREVILLE	9	6	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	007	sem informação	3224	222.00	CENTREVILLE	9	7	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	008	sem informação	3224	171.00	CENTREVILLE	9	8	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	009	sem informação	3224	281.00	CENTREVILLE	9	9	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	010	sem informação	3224	273.00	CENTREVILLE	9	10	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	011	sem informação	3224	555.00	CENTREVILLE	9	11	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	012	sem informação	3224	220.00	CENTREVILLE	9	12	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	013	sem informação	3224	247.00	CENTREVILLE	9	13	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	014	sem informação	3224	295.00	CENTREVILLE	9	14	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	015	sem informação	3224	400.00	CENTREVILLE	9	15	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	016	sem informação	3224	231.00	CENTREVILLE	9	16	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	017	sem informação	3224	231.00	CENTREVILLE	9	17	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	018	sem informação	3224	206.00	CENTREVILLE	9	18	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	077	019	sem informação	3224	189.00	CENTREVILLE	9	19	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
A126	Rua Gal. Vicente P. Coutinho	5.261,60	25	082	009	sem informação	3224	205.00	CENTREVILLE	13	9	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	010	sem informação	3224	192.00	CENTREVILLE	13	10	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	011	sem informação	3224	286.00	CENTREVILLE	13	11	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	012	sem informação	3224	287.00	CENTREVILLE	13	12	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	013	sem informação	3224	287.00	CENTREVILLE	13	13	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	014	sem informação	3224	475.00	CENTREVILLE	13	14	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	015	sem informação	3224	171.00	CENTREVILLE	13	15	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	016	sem informação	3224	171.00	CENTREVILLE	13	16	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	017	sem informação	3224	226.00	CENTREVILLE	13	17	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	018	sem informação	3224	274.00	CENTREVILLE	13	18	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	019	sem informação	3224	217.00	CENTREVILLE	13	19	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	020	sem informação	3224	164.00	CENTREVILLE	13	20	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	021	sem informação	3224	164.00	CENTREVILLE	13	21	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	022	sem informação	3224	287.00	CENTREVILLE	13	22	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	023	sem informação	3224	287.00	CENTREVILLE	13	23	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	024	sem informação	3224	237.00	CENTREVILLE	13	24	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	025	sem informação	3224	237.00	CENTREVILLE	13	25	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	026	sem informação	3224	233.00	CENTREVILLE	13	26	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	027	sem informação	3224	161.00	CENTREVILLE	13	27	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	028	sem informação	3224	161.00	CENTREVILLE	13	28	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
			25	082	029	sem informação	3224	225.00	CENTREVILLE	13	29	CDHU - CIA DESENV HABITACIONAL E URBANO DO EST SAO PAULO
A127	Rua Uruguai	1.431,29	4	148	005	sem informação	3364	1.442.00	VILA NOGUEIRA		04	PROP. PRIVADA (PESSOA FÍSICA)

- Notas: (1) A célula da tabela preenchida com o texto "sem informação" indica que não há informação sobre o requerido no programa BDM.
(2) "O registro não foi encontrado" reproduz o texto da mensagem que o programa BDM exibe quando é solicitada a consulta de dados referente a esse lote/classificação fiscal.
(3) Apenas parte do lote foi declarada como Zona Especial de Interesse Social.
(4) A Zona Especial de Interesse Social ZEIS A5 foi revogada, conforme redação dada pela lei 9066/2008 (que substituiu a descrição anteriormente dada pelas leis 8696/2004-Plano Diretor e 8869/2006).

Fonte: Banco de Dados do Município de Santo André (BDM) - Prefeitura de Santo André