



**IBAPE NACIONAL**  
Instituto Brasileiro de Avaliações  
e Perícias de Engenharia



**IBAPE BAHIA**  
Instituto Brasileiro de  
Avaliações e Perícias de  
Engenharia da Bahia

# “Eixo Platina”: Ocupação e Verticalização

**Cirlene Mendes da Silva**



O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados no COBREAP é de inteira responsabilidade de seus autores.

## **“EIXO PLATINA”: OCUPAÇÃO E VERTICALIZAÇÃO**

### **RESUMO**

O trabalho tem por objeto o **Eixo Platina** (São Paulo/SP), projeto autodenominado como “projeto urbano” pela empresa Porte Engenharia e Urbanismo, situado no Tatuapé, zona leste de São Paulo, com o objetivo de retratar o atual estágio de verticalização da região que o contempla, considerando as edificações existentes, em projeto e em construção, residenciais, comerciais e mistas e, como específicos, a caracterização dos novos empreendimentos comerciais e mistos, a evolução dessas tipologias nos últimos anos e o potencial de crescimento. Como são e em qual número são as incorporações imobiliárias existentes, projetadas e em construção? Qual o atual uso preponderante? Há potencial de aumento no número de lançamentos? Essas são algumas questões a serem respondidas na pesquisa, cuja metodologia é a Descritiva. Conclui-se que após o PDE 2014, os produtos imobiliários lançados e em execução no objeto estudado são relativos a empreendimentos de uso corporativo e misto, com área de laje em torno de 400m<sup>2</sup>, possuindo um dos edifícios em construção 800m<sup>2</sup> e 50 pavimentos, prédios de arquitetura arrojada e padrão construtivo elevado, tendo potencial de crescimento em face da existência de terrenos incorporáveis e outros em fase de aquisição para futuros lançamentos.

**Palavras-chave:** *Tatuapé, “Eixo Platina”, Verticalização, Empreendimentos Imobiliários.*

## INTRODUÇÃO

A implantação de um empreendimento imobiliário, de base imobiliária, um melhoramento público, acarreta transformações no espaço, na paisagem e na qualidade urbana dos seus entornos e da região como um todo, começando pela morfologia dos quarteirões nos quais serão implantados, passando pela paisagem urbana, pela mobilidade, possível adensamento da população residente e usuária, pelo valor imobiliário, entre outros aspectos. Além disso, a intervenção do Estado, por meio da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), também é fator transformador, pois altera o “como” e “o que” pode-se edificar.

Além do acima exposto, o mercado imobiliário, mais especificamente, os produtos imobiliários se alteram com o passar do tempo, consoante às transformações e necessidades da sociedade consumidora; às tecnologias disponíveis; quesitos relacionados à qualidade de vida; entre outros.

Segundo Somekh (2014)<sup>1</sup>,

As frações do capital têm estratégias diferenciadas de valorização e, portanto, de localização. Esse fato explica a constatação do duplo processo de verticalização: um de reprodução dos espaços valorizados, outro de expansão para novas frentes de valorização e, portanto, em terrenos mais baratos.

Embora em terrenos não tão “mais baratos”, essa afirmativa se aplica ao presente estudo, face à atual nova fase de verticalização no bairro do Tatuapé, no caso, quanto à implantação de empreendimentos para fins corporativos e de uso misto, face, principalmente, ao regramento edilício implantado a partir do **Plano Diretor Estratégico – PDE** de São Paulo (2014), aliado à ausência desses produtos imobiliários na região e, principalmente, ao amplo sistema de transporte junto à Radial Leste<sup>2</sup>.

O objeto desse trabalho é o **Eixo Platina**, projeto autodenominado como “projeto urbano” pela empresa Porte Engenharia e Urbanismo, situado nos Distritos Tatuapé e Belém, zona leste do município de São Paulo, que segundo a empresa, tem por objetivo o desenvolvimento sustentável da região aliado à qualidade de vida, conjugando trabalho, moradia, comércio e lazer, alicerçado pelo sistema de transporte existente (ônibus, metrô e trem), por meio da implantação de empreendimentos imobiliários comerciais, lajes corporativas e de uso misto (residencial, corporativo, comercial e hotel), além de opções de lazer e entretenimento.

O objetivo geral do trabalho é retratar o atual estágio de verticalização do objeto em estudo (trecho do Tatuapé), considerando as edificações existentes, em projeto e em construção, residenciais, comerciais e mistas e, como específicos, a caracterização dos novos produtos imobiliários inseridos na região e o potencial de crescimento.

Como são e em qual número são as incorporações imobiliárias existentes, projetadas e em construção no objeto? Qual o atual uso preponderante? Há potencial de aumento no número de lançamentos? Essas são algumas questões a serem respondidas na pesquisa.

---

<sup>1</sup> SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2ª edição. São Paulo: Editora Mackenzie, 2014, p. 226.

<sup>2</sup> Eixo viário e de transporte público em massa que liga o centro da cidade a bairros da periferia da zona leste.

O estudo realizado se justifica pela atualidade do tema e pelo “projeto urbano” **Eixo Platina** estar em plena implantação, tendo, dessa forma, que ser documentado e estudado por arquitetos, urbanistas e engenheiros e, também, pelos profissionais que atuam na atividade de **Engenharia de Avaliações**, devido às transformações e verticalização que estão sendo promovidas, seus impactos, além do tema ser de extrema relevância para o conhecimento e estudo do mercado imobiliário da região.

A metodologia a ser aplicada é a Descritiva, pragmática, por meio de levantamento das edificações implantadas nas quadras que compõe o objeto, incluindo todos os empreendimentos imobiliários existentes, em projeto e em construção, com detalhamento das principais características e, também, os terrenos passíveis de incorporação, resultando, dessa forma, em uma pesquisa Aplicada, com o propósito de ampliação dos conhecimentos sobre o caso pesquisado.

A estrutura desse trabalho será disposta em três capítulos: No primeiro capítulo o objeto pesquisado será apresentado e descrito quanto à localização; no segundo serão apresentados os antecedentes e as transformações ocorridas no bairro, incluindo a legislação edilícia; no terceiro será apresentado o resultado do levantamento em campo e os resultados obtidos; encerrando o trabalho nas Conclusões.

## 1. OBJETO PESQUISADO

### 1.1. Localização da Área

O objeto desse trabalho é o **Eixo Platina**, projeto autodenominado como “projeto urbano” pela empresa Porte Engenharia e Urbanismo, no trecho situado no Distrito do Tatuapé (pois o projeto do “eixo” se estende ao distrito Belém), zona leste do município de São Paulo (Fig. 1, 2), paralelo à via conhecida como Radial Leste (sentido centro-bairro), entre as estações Tatuapé e Carrão do METRÔ, com o comprimento de aproximadamente 1.400m.

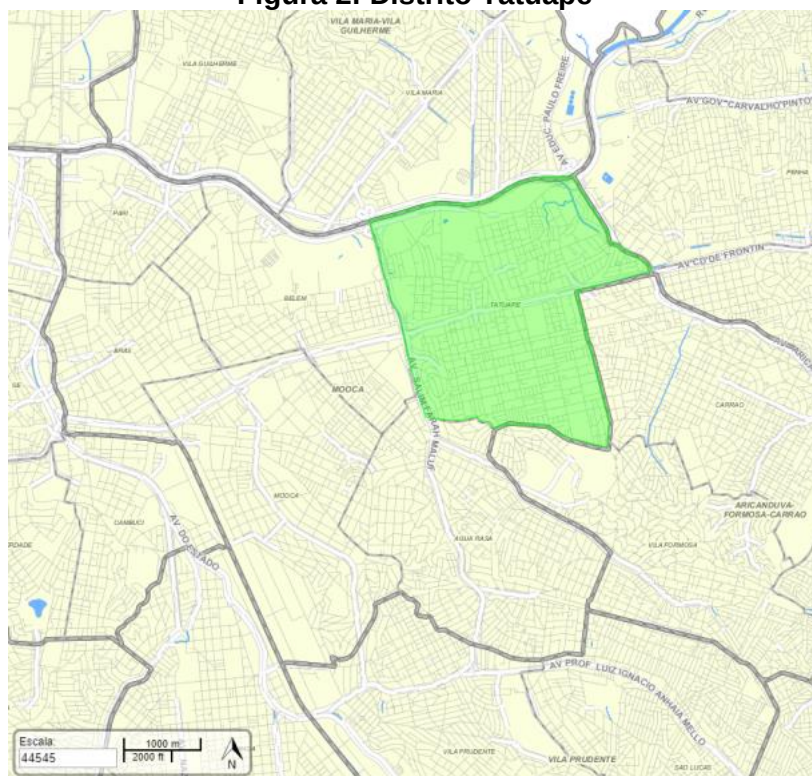
**Figura 1: Mapa do Município de São Paulo, com destaque para a Subprefeitura Mooca, onde se localiza o Distrito Tatuapé**



Fonte: GeoSampa<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

### Figura 2: Distrito Tatuapé



Fonte: GeoSampa.

Na figura 3 se verifica a implantação do **Eixo Platina**, vista em área maior do Distrito do Tatuapé, destacando vias públicas importantes para o bairro e município, incluindo Marginal Tietê, Avenida Celso Garcia, Avenida Salim Farta Maluf, Avenida Aricanduva, além da Radial Leste.

**Figura 3: Imagem de satélite com a marcação do “Eixo Platina”**

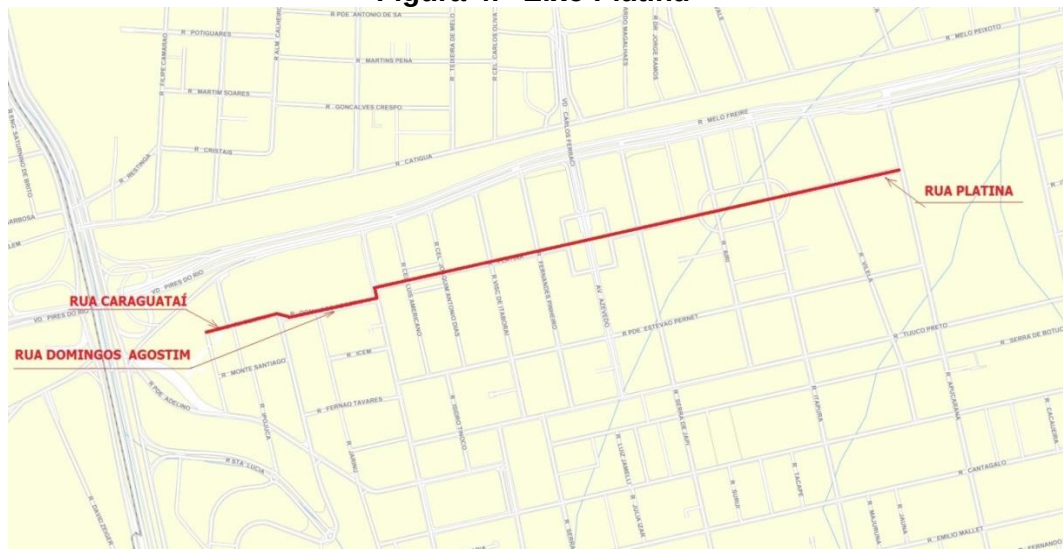


Fonte: Elaborado pela autora sobre *Print screen* do Google Earth.



Apesar da denominação “eixo”, o projeto **Eixo Platina** se refere aos empreendimentos localizados nas quadras lindeiras à Rua Platina, Rua Caraguataí e Rua Domingos Agostim (Fig. 4, 5, 6):

**Figura 4: “Eixo Platina”**



Fonte: Elaborado pela autora sobre *Print screen* do GeoSampa.

O perímetro da região em estudo é formado pela Rua Melo Freire (integrante da Radial Leste), Rua Apucarana, Rua Padre Estevão Pernet, Rua Tuiuti, Rua Icem, Rua Jarinú, Rua Fernão Tavares, Rua Bom Sucesso, Rua Padre Adelino e Rua Irapé. (Fig. 5, 6):

**Figura 5: Área envoltória ao “Eixo Platina”**



Fonte: Elaborado pela autora sobre *Print screen* do GeoSampa.

Como se verifica nas figuras 5 e 6, nas extremidades da área estudada há duas estações da Companhia do Metropolitano de São Paulo – METRÔ, estações Tatuapé e Carrão, anexadas a terminais de ônibus urbanos e estação da CPTM (Tatuapé), além de dois empreendimentos de base imobiliária (Shopping Metrô

Tatuapé e Shopping Boulevard Tatuapé), empreendimentos e melhoramentos essenciais ao desenvolvimento do bairro, como será apresentado a seguir.

**Figura 6: Imagem de satélite da área envoltória ao “Eixo Platina”**



Fonte: Elaborado pela Autora sobre Print Screen do Google Earth.

Na fotografia da figura 7 se constata a atual ocupação do “Eixo Platina” (parcial), junto à Estação Tatuapé do Metrô, em direção à estação Carrão (sentido bairro). Verifica-se por meio dessa imagem a existência de áreas cujas edificações foram demolidas para construção de edifícios residenciais e, ao lado do shopping, edificação de uso misto em construção.

**Figura 7: Fotografia da área envoltória ao “Eixo Platina”, sentido Estação Tatuapé do Metrô – Estação Carrão**



Fotografia: Autora, obtida por meio de voo de drone em março de 2019.



Também pela fotografia da figura 8, no sentido contrário da fotografia da figura 7, se constata a atual ocupação do “Eixo Platina” (parcial), destacando a mescla de edificações térreas e de um pavimento (na maioria) com as edificações residenciais multifamiliares.

**Figura 8: Fotografia da área envoltória ao “Eixo Platina”  
sentido Estação Tatuapé do Metrô**



Fotografia: Autora, obtida por meio de voo de drone em março de 2019.

## **2. ANTECEDENTES**

Segundo Toledo (1983)<sup>4</sup>, “até o advento da ferrovia, São Paulo era uma cidade de barro”, o que não seria diferente com o bairro do Tatuapé, que teve seu desenvolvimento no final do século XIX com a chegada da rede ferroviária, com as estações denominadas como quarta, quinta e sexta parada e, também, com os bondes elétricos (1901), ligando o Centro ao bairro da Penha.

Outro fator de desenvolvimento para o bairro foi a industrialização após a década de 1930, face às grandes áreas de terrenos disponíveis e a saturação dos bairros vizinhos já com maior desenvolvimento (Brás, Mooca, Belém e Penha). No início do século XX Tatuapé era ocupado essencialmente por sítios e chácaras para produção agrícola e pecuária, com poucas ruas pavimentadas e comércio incipiente (Fig. 9 e 10).

Mesmo referente à década de 1920, Somekh (2014)<sup>5</sup> expõe que pode haver correlação entre crise do setor industrial com aumento do setor imobiliário, comparando os períodos de crise ou diminuição do ritmo industrial com o aumento de verticalização, o que se confirma no Tatuapé.

Na fase industrial do Tatuapé indústrias ocupavam grandes áreas então ocupadas pelas chácaras, mas que por volta da década de 1970, tais indústrias saíram do bairro, ficando suas áreas disponíveis para loteamentos e à incorporação

<sup>4</sup> TOLEDO, Benedito Lima de. **São Paulo: Três cidades em um século**. 2ª edição. São Paulo: Editora Duas Cidades, 1983, p. 13.

<sup>5</sup> P. 221.



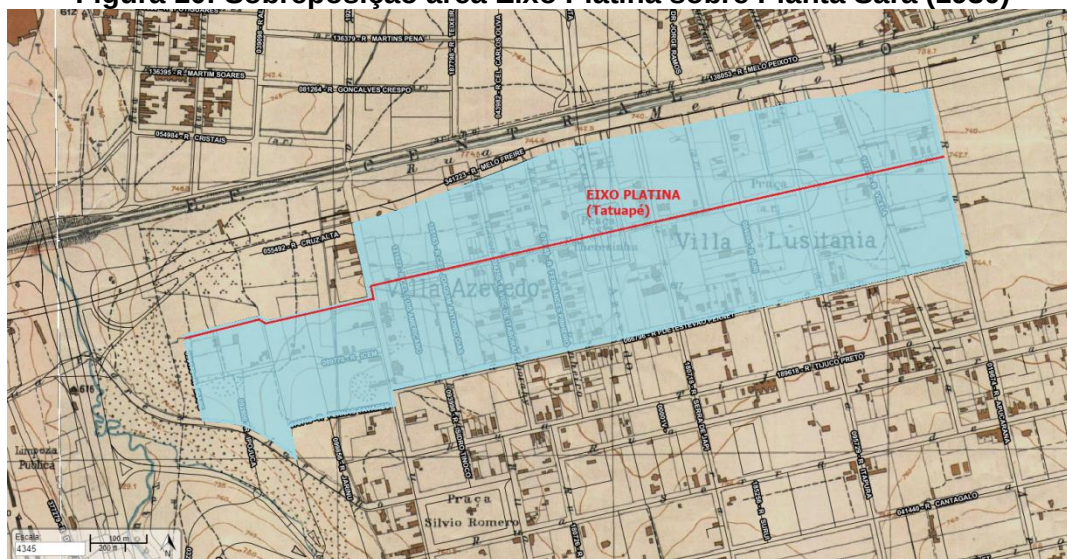
imobiliária, passando, dessa forma, de bairro agrícola e operário, para de classe média e média-alta.

**Figura 9: Planta de restituição aerofotogramétrica – Sara (1930)**



Fonte: GeoSampa.

**Figura 10: Sobreposição área Eixo Platina sobre Planta Sara (1930)**



Fonte: Elaborado pela Autora sobre mapa GeoSampa.

Da década de 1940 até a década de 1980, aproximadamente, o bairro do Tatuapé tinha como uso preponderante o residencial e ocupação por edificações térreas e sobrados unifamiliares, ocupação e usos que, no decorrer dos anos, cederam, em parte, ao uso de serviços e ao comercial, e à ocupação residencial multifamiliar, por meio de edifícios residenciais, transformações essas devido, principalmente, à infraestrutura de transporte e aos empreendimentos recém-inaugurados.

Como exposto, a abertura da Radial Leste (parcialmente implantada desde a década de 1940), deu início e essas transformações, que paralelamente a ela e à linha ferroviária veio o METRÔ, primeiramente com a estação Tatuapé e com essa o

Shopping Center Metrô Tatuapé; depois a estação Carrão do Metrô e o Shopping Metrô Boulevard (no lado oposto da Radial Leste) (Fig. 11).

**Figura 11: Linha do Tempo: 1972 a 2016.**



Fonte: Elaborado pela Autora.

**Figura 12: Radial Leste na altura do atual Viaduto Carlos Ferraci - 1970**



Fotografia: Ivo Justino, disponível em <https://saopaulosao.com.br/conteudos/outros/3404-tatuap%C3%A9-e-regi%C3%A3o-de-antigo-caminho-para-o-rio-a-importante-%C3%A1rea-industrial.html#>. Acesso em: 14/08/2019.

Na fotografia denominada como figura 12, o “Eixo Platina” situa-se paralelo à Radial Leste (antes da ampliação) e à direita dessa, se iniciando no parque que pode ser visto na parte superior à direita da fotografia, mas não na fotografia da figura 13, devido à atual ocupação na área.



**Figura 13: Atual conformação da Radial Leste, em direção ao Viaduto Carlos Ferraci**



Fotografia: Autora, obtida por meio de voo de drone em março de 2019.

**Figura 14: Radial Leste (em direção ao Centro), destacando a estação Tatuapé do Metrô e o Shopping Metrô Tatuapé em construção em 1981 (à direita e esquerda da avenida, respectivamente)**



Fotografia: Autor desconhecido. Disponível em <http://www.gazetavirtual.com.br/berco-de-chacaras-e-fabricas-bairro-e-gigante-no-comercio-e-na-habitacao/berco-de-chacaras-e-fabricas-tatuape-e-gigante-no-comercio-e-na-habitacao/>. Acesso: 14/08/2019.



**Figura 15: Fotografia atual da Radial Leste (em direção ao Centro), destacando a estação Tatuapé do Metrô e o Shopping Metrô Tatuapé (à direita e esquerda da avenida, respectivamente)**



Fotografia: Autora, obtida por meio de voo de drone em março de 2019.

Esses melhoramentos e empreendimentos alteraram significativamente a região, que juntamente com as transformações promovidas pela LPUOS de 2016, que alterou a Zona de Uso de ZCP-b<sup>6</sup> e ZM-3b<sup>7</sup> para ZEU<sup>8</sup> (Figuras 16, 17 e 18), ampliando a zona de Coeficiente de Aproveitamento máximo até quatro vezes a área do terreno e, conseqüentemente, a continuidade do processo de verticalização existente, mas com o diferencial quanto ao uso: **de residencial a comercial e misto** (apartamentos, escritórios e lojas), **com a introdução de prédios com grandes lajes corporativas e hotel.**

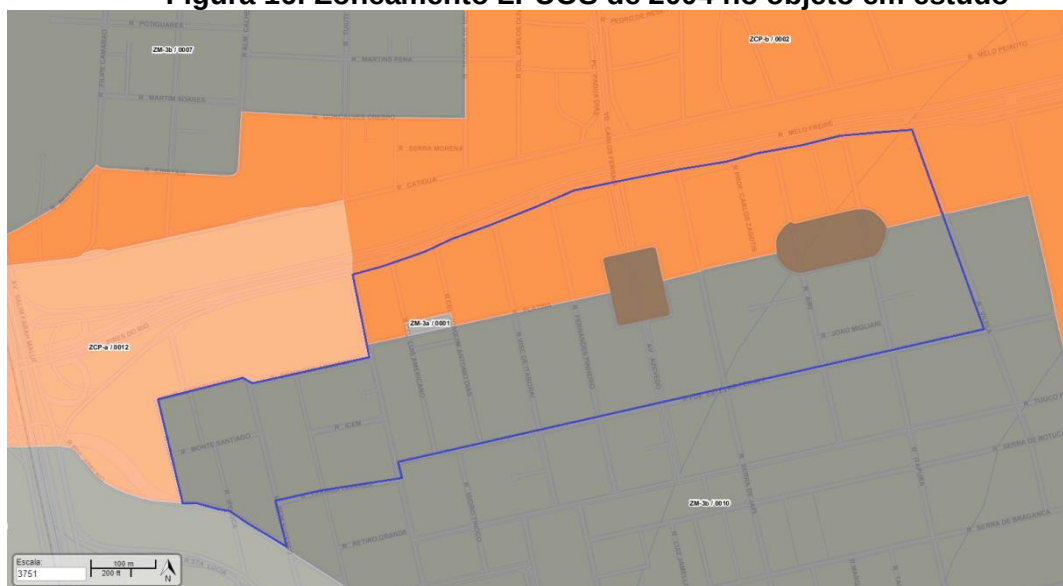
Como se verifica da figura 16, pelo zoneamento de 2004 o objeto em estudo era formado pelas zonas de uso ZCP-b (laranja no mapa da figura 16) e ZM-3b (cinza):

<sup>6</sup> ZCP-b: Zona Centralidade Polar, com Coeficiente de Aproveitamento máximo de 2 a 4 vezes a área do terreno.

<sup>7</sup> ZM-3b: Zona Mista, com Coeficiente de Aproveitamento máximo de 2 a 2,5 vezes a área do terreno.

<sup>8</sup> Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, com Coeficiente de Aproveitamento máximo 4 vezes a área do terreno.

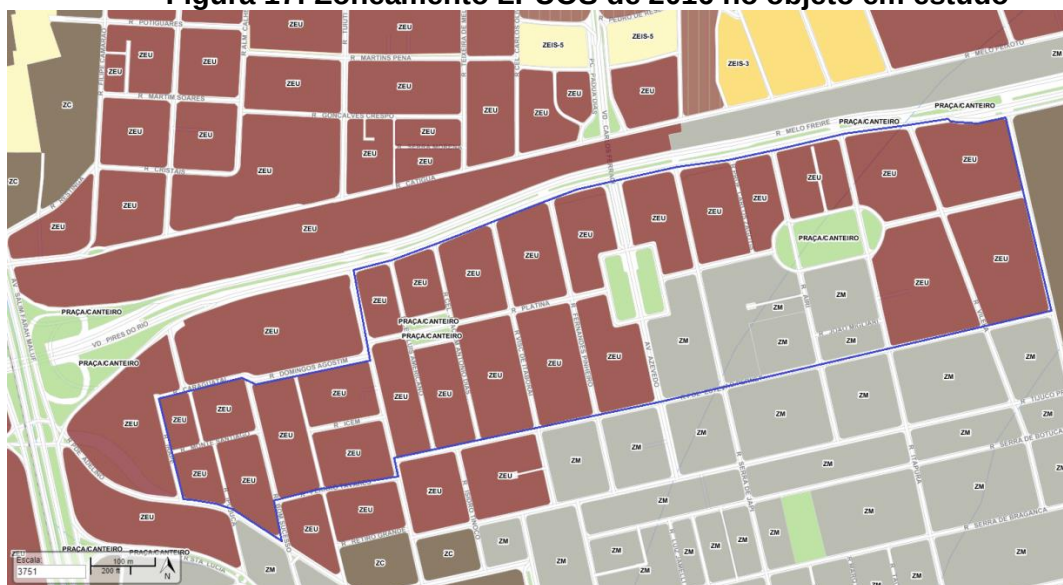
**Figura 16: Zoneamento LPUOS de 2004 no objeto em estudo**



Fonte: Marcação pela Autora sobre mapa GeoSampa.

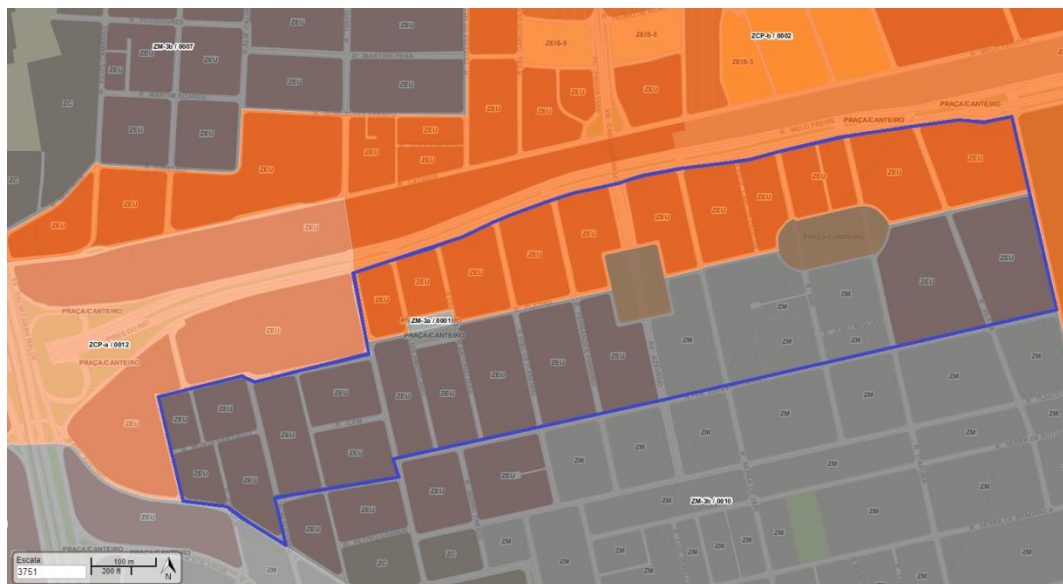
Já na figura 17, zoneamento de 2016, a área quase que integralmente, passou para uso ZEU (vinho no mapa da figura 17) e quatro quadras ZM (cinza):

**Figura 17: Zoneamento LPUOS de 2016 no objeto em estudo**



Fonte: Marcação pela Autora sobre mapa GeoSampa.

**Figura 18: Sobreposição das LPUOS de 2004 e 2016 sobre o objeto em estudo**



Fonte: Marcação pela Autora sobre mapa GeoSampa.

Com o **Plano Diretor Estratégico - PDE** de São Paulo, com objetivo de promover aproximação da moradia e trabalho aos eixos de transporte urbano, o zoneamento das quadras lindeiras à Radial Leste passou a serem classificadas como **ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana**, com a proposta de adensamento por meio do aumento do Coeficiente de Aproveitamento em até quatro vezes a área do terreno.

Segundo portal Gestão Urbana<sup>9</sup>

Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

A ZEU é zona estratégica para a viabilização dos objetivos do PDE de 2014 devido ao adensamento junto ao transporte público, no caso, a Radial Leste devido às linhas do METRÔ, rede ferroviária e de ônibus existentes.

### **3. OBJETO EM ESTUDO: LEVANTAMENTO DE CAMPO E RESULTADOS OBTIDOS**

#### **3.1. Metodologia**

O objeto em estudo é composto por 30 quadras, cujas plantas foram obtidas no portal GeoSampa<sup>10</sup>. Sobre essas plantas e após o levantamento em campo, todas as edificações foram marcadas conforme uso (residencial, comercial, serviços, misto, institucional e industrial) e terrenos, distinguindo-os por cores.

<sup>9</sup> Disponível em <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-eixo-de-estruturacao-da-transformacao-urbana-zeu/>.

<sup>10</sup> Disponível em <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>



Durante o levantamento em campo, foi possível a constatação dos remembramento de lotes e a apuração do número atual de lotes comparativamente ao número até a última atualização das quadras fiscais pela PMSP.

Com os dados apurados, verificou-se o número de edificações por uso e, também, dos terrenos nus. Em consonância com os objetivos do trabalho, foi realizado detalhamento dos empreendimentos residenciais, comerciais, misto (em projeto, em construção e construídos) e de terrenos passíveis de incorporação<sup>11</sup>, com quantificação por uso.

### **3.2. Resultados obtidos**

Por meio dos levantamentos realizados e planilhamento dos resultados, juntados nos Apêndices A e B, constatou-se que aproximadamente 44% das edificações existentes são de uso de serviços (clínicas médicas, escritórios, cartórios, etc.), representadas por edificações térreas, sobrados e prédios, seguido por 33% de uso residencial (unifamiliar e multifamiliar).

Constam na área:

- 34 empreendimentos residenciais, sendo 31 edifícios construídos de 13 a 31 pavimentos, com 3 a 36 anos de construção; 2 em projeto e 1 em execução;
- 11 empreendimentos comerciais, desses 8 construídos de 9 a 27 pavimentos, com 3 a 25 anos de construção e 3 em obras;
- 2 incorporações de uso misto, sendo 1 em projeto e outra em obras, com 29 e 50 pavimentos, respectivamente e;
- 11 terrenos passíveis de incorporação.

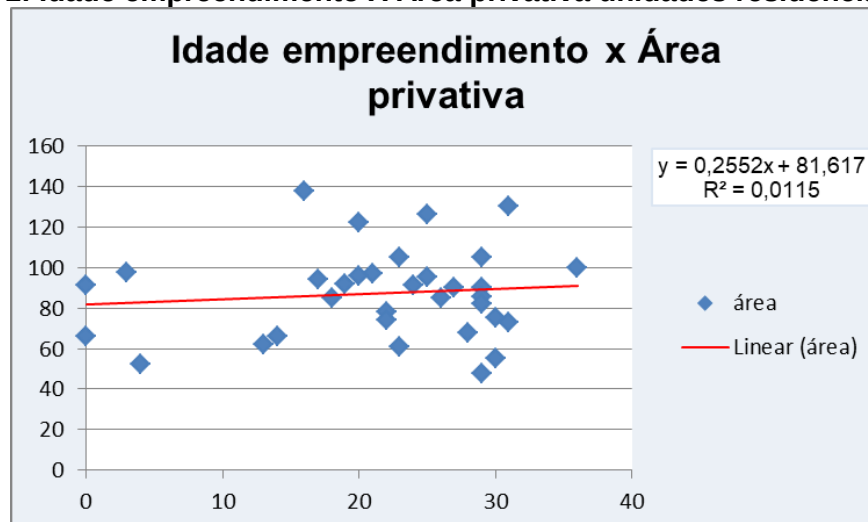
Os resultados da pesquisa foram:

- Após o Plano Diretor Estratégico 2014 e da LPUOS/2016 houve 4 lançamentos de empreendimentos residenciais, com pequena diminuição da área privativa das unidades (Gráfico 1):

---

<sup>11</sup> Para a verificação do domínio dos terrenos nus (para fins de remembramento, obteve-se junto ao portal da PMSP (Secretaria Municipal da Fazenda - [http://notcertiptu.prefeitura.sp.gov.br/PaginasRestritas/frm003\\_Gerar\\_Cert\\_Dados\\_Cad.aspx](http://notcertiptu.prefeitura.sp.gov.br/PaginasRestritas/frm003_Gerar_Cert_Dados_Cad.aspx)), por meio do contribuinte fiscal, a Certidão de Dados Cadastrais de Imóvel - IPTU de cada lote.

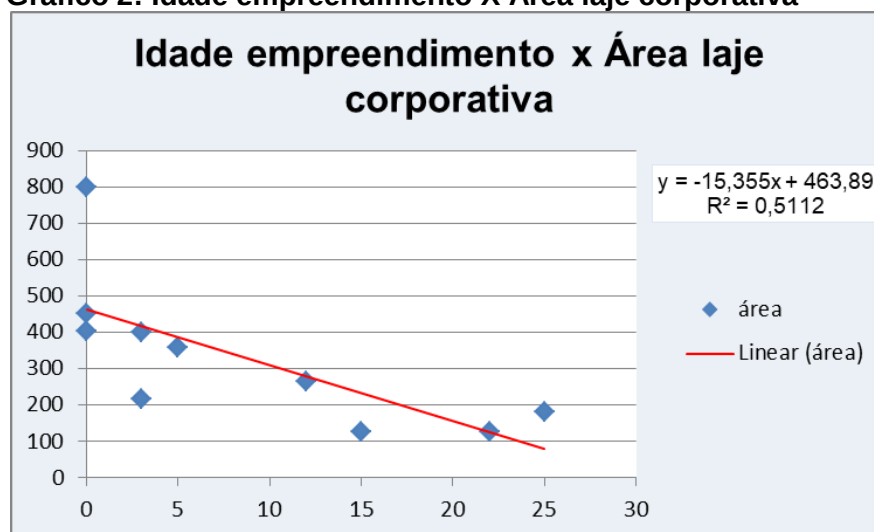
**Gráfico 1: Idade empreendimento X Área privativa unidades residenciais**



Fonte: Elaborado pela autora.

- Nos últimos 5 anos houve lançamento de 6 empreendimentos comerciais, com aumento de área de laje em torno de 84% e aumento no padrão construtivo (Gráfico 2):

**Gráfico 2: Idade empreendimento X Área laje corporativa**



Fonte: Elaborado pela autora.

- Dentro dos últimos 5 anos, dos 8 empreendimentos comerciais (lajes corporativas) e mistos (residencial, comercial e lajes corporativas) lançados e em construção, 4 (50%) são da Porte.
- A região possui 11 terrenos incorporáveis.

## CONCLUSOES E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como exposto por Somekh (2014)<sup>12</sup>, desde o Plano de Avenidas de Prestes Maia<sup>13</sup> até, mais recentemente, o Plano Diretor Estratégico - PDE de São Paulo (2014), o Poder Público favorece o crescimento do setor imobiliário com o adensamento das áreas servidas pelos meios de transportes de massa incentivando, dessa forma, nessas regiões, o processo de verticalização.

Também segundo SILVA NETO (2016)<sup>14</sup>, o processo da verticalização “viabiliza a multiplicação potencial de população usufrutuária dos benefícios mais raros da cidade à medida em que pode possibilitar a aproximação de maior número de pessoas das localizações em que tais benefícios se encontram instalados.”

A proposta do **Eixo Platina** no que se refere à implantação de novos produtos imobiliários para a região, aliando moradia e trabalho junto ao transporte público, no caso, lajes corporativas e uso misto (residencial, comercial, lojas) e, também, hotel, está em plena implantação, com um empreendimento prestes a ser entregue, três em execução; um em projeto e uma área cercada para futura obra, desses apenas um não é da empresa Porte Engenharia e Urbanismo, empresa idealizadora do referido “projeto urbano”.

Conclui-se pelos resultados e análises realizados que após o PDE de 2014, os produtos imobiliários lançados e em execução no objeto estudado são relativos a empreendimentos imobiliários de uso corporativo e de uso misto, com área de laje em torno de 400m<sup>2</sup>, possuindo um dos edifícios em construção 800m<sup>2</sup> e 50 pavimentos, prédios de arquitetura arrojada e padrão construtivo elevado.

Produtos imobiliários, até então inexistentes no bairro, estão sendo lançados na área em estudo. É o caso de empreendimentos de uso misto<sup>15</sup>, de *studios* com área privativa a partir de 20m<sup>2</sup> e, nos empreendimentos destinados ao uso corporativo, espaços compartilhados (*coworking*), produto esse também em expansão na cidade<sup>16</sup>.

Além dos empreendimentos executados, em execução e em projeto, no levantamento foram ainda detectados onze terrenos incorporáveis e outros em fase de aquisição para futuros lançamentos, portanto, com expectativa de expansão do número de empreendimentos imobiliários.

Caberá para um breve futuro, a análise se esses empreendimentos atenderam ou se estão atendendo a sociedade, a política urbana, no que se refere a um urbanismo que promova a tão desejada qualidade de vida paulistana, pelo menos na área estudada.

---

<sup>12</sup> P. 222.

<sup>13</sup> Projeto de sistema viário estrutural proposto por Prestes Maia e Ulhôa Cintra nas décadas de 1920 e 30 para São Paulo, com objetivo de estruturar o crescimento da cidade.

<sup>14</sup> SILVA NETO, Manoel Lemes da. **Verticalização e Materialização das Cidades Brasileiras**. In: IV ENANPARQ, 2016, Porto Alegre, p. 12.

<sup>15</sup> Ver artigo “Prédios de uso misto ganham destaque na era da mobilidade, Disponível em <https://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/predios-de-uso-misto-ganham-destaque-na-era-da-mobilidade>. Acesso em 14/06/2019.

<sup>16</sup> De acordo com levantamento produzido pela organização Coworking Brasil, em 2015 havia 238 unidades no Brasil e em 2018, 1194 empreendimentos do tipo, o que representa crescimento desse segmento de cinco vezes em 3 anos. Disponível em [https://www.griclub.org/news/real-estate/futuro-do-segmento-de-escritorios-em-analise-no-gri-club\\_448.html](https://www.griclub.org/news/real-estate/futuro-do-segmento-de-escritorios-em-analise-no-gri-club_448.html).



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABARCA, Pedro. **História do Tatuapé**. São Paulo: Edição do Autor, 2017.

SÃO PAULO (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. **Plano diretor estratégico do município de São Paulo: Lei municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014**. Supervisão editorial Jair Lot Vieira. São Paulo: EDIPRO, 2015. (Série Legislação). Disponível em [https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE\\_SUPLEMENTO-DOC.pdf](https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf). Acesso em 30/05/2019.

\_\_\_\_\_. (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo: Lei municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016**. Disponível em [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/texto%20de%20lei%20pdf.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/texto%20de%20lei%20pdf.pdf). Acesso em: 25 de abril de 2019.

SILVA NETO, Manoel Lemes da. **Verticalização e Materialização das Cidades Brasileiras**. In: IV ENANPARQ, 2016, Porto Alegre. Anais do IV Enanparq Porto Alegre: Enanparq, 2016.. Disponível em: <<https://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-4/SESSAO%2046/S46-00-LEMES,%20M.pdf>>. Acesso em: 25 abr. 2019.

SOMEKH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2ª edição. São Paulo: Editora Mackenzie, 2014.

TOLEDO, Benedito Lima de. **São Paulo: Três cidades em um século**. 2ª edição. São Paulo: Editora Duas Cidades, 1983.

## **APÊNDICE A**

### **Levantamentos: Número de Lotes e Usos**

**LEVANTAMENTO Nº LOTES E USOS**

| SETOR / QUADRA | Nº LOTES ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO PMSP | Nº LOTES EM 2019 | USO EM 2019 |      |                   |          |                    |       |      |         | OBSERVAÇÃO                                   |
|----------------|----------------------------------|------------------|-------------|------|-------------------|----------|--------------------|-------|------|---------|----------------------------------------------|
|                |                                  |                  | RES.        | COM. | MISTO (RES./COM.) | SERVIÇOS | MISTO (RES./SERV.) | INST. | IND. | TERRENO |                                              |
| 30/56          | 24                               | 24               | 9           | 1    | 1                 | 11       |                    |       |      | 2       |                                              |
| 30/67          | 24                               | 11               | 4           | 4    |                   | 2        |                    |       |      | 1       | Empreendimento em projeto                    |
| 30/57          | 49                               | 1                |             |      |                   |          |                    |       |      | 1       | Empreendimento em construção                 |
| 30/68          | 36                               | 16               | 4           | 1    | 1                 | 9        |                    |       |      | 1       | Empreendimento a ser iniciado                |
| 30/58          | 52                               | 52               | 17          | 1    | 2                 | 26       | 5                  |       |      | 1       |                                              |
| 30/59          | 61                               | 57               | 4           | 19   |                   | 33       |                    |       |      | 1       |                                              |
| 30/70          | 34                               | 34               | 3           | 9    |                   | 19       | 1                  |       |      | 2       |                                              |
| 30/50          | 14                               | 14               |             | 12   |                   | 2        |                    |       |      |         |                                              |
| 30/60          | 44                               | 40               | 2           | 24   |                   | 13       |                    |       |      | 1       | Terreno passível de incorporação             |
| 30/51          | 24                               | 24               | 5           | 4    |                   | 12       |                    | 1     |      | 2       |                                              |
| 30/61          | 49                               | 49               | 5           | 9    | 1                 | 31       |                    | 1     |      | 2       |                                              |
| 30/52          | 26                               | 19               | 5           | 4    | 1                 | 4        |                    | 1     |      | 4       | 2 dos terrenos são passíveis de incorporação |
| 30/62          | 39                               | 36               | 16          | 1    |                   | 18       |                    |       |      | 1       | terreno passível de incorporação             |
| 30/53          | 31                               | 28               | 2           | 2    | 2                 | 15       |                    | 3     |      | 4       | 1 dos terrenos é passível de incorporação    |
| 30/63          | 43                               | 34               | 13          | 3    | 1                 | 13       | 1                  | 2     |      | 1       | terreno passível de incorporação             |
| 30/54          | 24                               | 18               | 4           | 1    |                   | 12       |                    |       |      | 1       | terreno passível de incorporação             |
| 30/64          | 57                               | 46               | 11          | 4    | 1                 | 28       |                    |       |      | 2       | terrenos passíveis de incorporação           |
| 30/55          | 30                               | 31               | 10          | 3    |                   | 17       |                    |       |      | 1       |                                              |
| 30/65          | 25                               | 16               | 7           | 2    |                   | 6        |                    | 1     |      |         |                                              |
| 54/001         | 31                               | 31               | 18          |      |                   | 12       |                    |       |      | 1       |                                              |



| SETOR / QUADRA        | Nº LOTES ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO PMSP | Nº LOTES EM 2019 | USO EM 2019 |            |                   |            |                    |           |          |           | OBSERVAÇÃO                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------|------------------|-------------|------------|-------------------|------------|--------------------|-----------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |                                  |                  | RES.        | COM.       | MISTO (RES./COM.) | SERVIÇOS   | MISTO (RES./SERV.) | INST.     | IND.     | TERRENO   |                                                                                       |
| 54/002                | 34                               | 32               | 17          |            |                   | 13         |                    |           |          | 2         |                                                                                       |
| 54/16                 | 87                               | 84               | 59          | 7          |                   | 15         |                    |           |          | 3         |                                                                                       |
| 54/003                | 32                               | 11               | 4           | 4          |                   | 3          |                    |           |          |           |                                                                                       |
| 54/004                | 23                               | 23               | 14          | 2          |                   | 6          |                    |           |          | 1         | Segundo informações, a Porte Engª e Urb. Está adquirindo todos os lotes               |
| 54/208                | 48                               | 4                |             | 1          |                   | 2          |                    |           |          | 1         | Empreendimento a ser iniciado                                                         |
| 54/209                | 40                               | 40               | 20          |            |                   | 20         |                    |           |          |           | Os sobrados estão abandonados e segundo informação no local, os lotes foram vendidos. |
| 54/5                  | 33                               | 7                | 1           |            |                   | 4          |                    |           | 1        | 1         | Empreendimento em projeto                                                             |
| 54/18                 | 40                               | 27               | 10          | 5          |                   | 11         |                    |           |          | 1         |                                                                                       |
| 54/6                  | 2                                | 2                | 1           |            |                   |            |                    | 1         |          |           |                                                                                       |
| 54/19                 | 17                               | 15               | 8           | 2          |                   | 4          |                    |           |          | 1         | Empreendimento em projeto                                                             |
| <b>TOTAL</b>          | <b>1073</b>                      | <b>826</b>       | <b>273</b>  | <b>125</b> | <b>10</b>         | <b>361</b> | <b>7</b>           | <b>10</b> | <b>1</b> | <b>39</b> |                                                                                       |
| <b>PORCENTUAL (%)</b> |                                  |                  | 33,05%      | 15,13%     | 1,21%             | 43,70%     | 0,85%              | 1,21%     | 0,12%    | 4,72%     |                                                                                       |

## **APÊNDICE B**

**Incorporações em projeto (EP) / em construção (EP) / construídas (C) e  
Terrenos incorporáveis (T) no objeto em estudo**

**INCORPORAÇÕES EM PROJETO (EP) / EM CONSTRUÇÃO (EC) / CONSTRUÍDAS (C) E TERRENOS INCORPORÁVEIS (T) NO OBJETO EM ESTUDO**

| SETOR /<br>QUADRA | ENDEREÇO                                 | INCORPORAÇÃO RESIDENCIAL |    |   |                                                       | INCORPORAÇÃO COMERCIAL |    |   |                       | INCORPORAÇÃO USO MISTO |    |             | TERRENO PASSÍVEL DE<br>INCORPORAÇÃO |                                                                                                                                      |
|-------------------|------------------------------------------|--------------------------|----|---|-------------------------------------------------------|------------------------|----|---|-----------------------|------------------------|----|-------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                                          | EP                       | EC | C | OBSERVAÇÃO                                            | EP                     | EC | C | OBSERVAÇÃO            | EP                     | EC | OBSERVAÇÃO  | T                                   | OBSERVAÇÃO                                                                                                                           |
| 30/67             | RUA IRAPÉ, 269                           | 1                        |    |   | Incorporação a ser realizada pela Diálogo Engenharia. |                        |    |   |                       |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                      |
| 30/57             | RUA BOM SUCESSO, 220                     |                          |    |   |                                                       |                        |    |   |                       |                        | 1  | Platina 220 |                                     |                                                                                                                                      |
| 30/68             | RUA BOM SUCESSO, 366                     |                          | 1  |   | Condomínio Praça Tatuapé                              |                        |    |   |                       |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                      |
| 30/60             | RUA TUIUTI, 1989                         |                          |    |   |                                                       |                        |    | 1 | Tuiuti Trade Center   |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                      |
| 30/60             | RUA CEL LUIZ AMERICANO, 352              |                          |    |   |                                                       |                        |    | 1 | Metrópole             |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                      |
| 30/60             | RUA CEL LUIZ AMERICANO, 310 a 290        |                          |    |   |                                                       |                        |    |   |                       |                        |    |             | 1                                   | Terreno de 900m2 (5 lotes), frente de 36m, de único proprietário.                                                                    |
| 30/52             | RUA VISCONDE DE ITABORAÍ, 106            |                          |    | 1 | Edifício Visconde de Itaboraí                         |                        |    |   |                       |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                      |
| 30/52             | RUA VISCONDE DE ITABORAÍ, 78, 90, 100    |                          |    |   |                                                       |                        |    |   |                       |                        |    |             | 1                                   | Terreno de 1073m2 (3 lotes), frente de 22,60m, de proprietários distintos.                                                           |
| 30/52             | RUA CEL. JOAQUIM ANTONIO DIAS, 141 A 165 |                          |    |   |                                                       |                        |    |   |                       |                        |    |             | 1                                   | Terreno de 1015m2 (5 lotes), frente de 36m, de único proprietário, com possibilidade de agregar mais 1 de 320m2 (galpão abandonado). |
| 30/62             | RUA VISCONDE DE ITABORAÍ, 304            |                          |    | 1 | Edifício Villagio Di Milano                           |                        |    |   |                       |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                      |
| 30/62             | RUA VISCONDE DE ITABORAÍ, 290            |                          |    | 1 | Edifício Villagio Di Bergamo                          |                        |    |   |                       |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                      |
| 30/62             | RUA VISCONDE DE ITABORAÍ, 250            |                          |    | 1 | Edifício Villagio de Torino                           |                        |    |   |                       |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                      |
| 30/62             | RUA PLATINA, 210                         |                          |    | 1 | Edifício Villagio de Verona                           |                        |    |   |                       |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                      |
| 30/62             | RUA PLATINA, 160                         |                          |    | 1 | Edifício Montreal                                     |                        |    |   |                       |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                      |
| 30/53             | RUA PLATINA, 275                         |                          |    |   |                                                       |                        |    | 1 | Platinum Office Tower |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                      |
| 30/53             | RUA PLATINA, 293, 299, 307, (313)        |                          |    |   |                                                       |                        |    |   |                       |                        |    |             | 1                                   | Terreno de 751m2 (3 lotes), frente de 10m, de único proprietário, com possibilidade de agregar mais 1 de 375m2.                      |
| 30/63             | RUA PLATINA, 308                         |                          |    | 1 | Edifício Lerida                                       |                        |    |   |                       |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                      |

| SETOR / QUADRA | ENDEREÇO                                                                                                                   | INCORPORAÇÃO RESIDENCIAL |    |   |                                                | INCORPORAÇÃO COMERCIAL |    |   |            | INCORPORAÇÃO USO MISTO |    |            | TERRENO PASSÍVEL DE INCORPORAÇÃO |                                                                                                                                                         |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|---|------------------------------------------------|------------------------|----|---|------------|------------------------|----|------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                                                                                                                            | EP                       | EC | C | OBSERVAÇÃO                                     | EP                     | EC | C | OBSERVAÇÃO | EP                     | EC | OBSERVAÇÃO | T                                | OBSERVAÇÃO                                                                                                                                              |
| 30/63          | RUA PADRE ESTEVÃO<br>PERNET, 253 A 271<br>(frentes também para<br>Rua Visconde de<br>Itaboraí e Rua<br>Fernandes Pinheiro) |                          |    |   |                                                |                        |    |   |            |                        |    |            | 1                                | Terreno de 2.560m2 (6 lotes)<br>de único proprietário,<br>frentes de 30m, 20m, 10m,<br>para 3 ruas, com<br>possibilidade de agregar<br>mais 1 de 360m2. |
| 30/63          | RUA FERNANDES<br>PINHEIRO, 342                                                                                             |                          |    | 1 | Edifício Navarra Tatuapé                       |                        |    |   |            |                        |    |            |                                  |                                                                                                                                                         |
| 30/54          | PRAÇA SANTA<br>TERESINHA, 54                                                                                               |                          |    | 1 | Edifício Castel Gandolfo e<br>Castel Del Monte |                        |    |   |            |                        |    |            |                                  |                                                                                                                                                         |
| 30/54          | PRAÇA SANTA<br>TERESINHA, 46                                                                                               |                          |    | 1 | Edifício Plaza Del Sol                         |                        |    |   |            |                        |    |            |                                  |                                                                                                                                                         |
| 30/54          | AVENIDA AZEVEDO, 52<br>A 94                                                                                                |                          |    |   |                                                |                        |    |   |            |                        |    |            | 1                                | Terreno de 1.727m2 (5 lotes)<br>de único proprietário, frente<br>de 39,85m, com<br>possibilidade de agregar<br>mais 1 de 224m2.                         |
| 30/64          | RUA PADRE ESTEVÃO<br>PERNET, 377                                                                                           | 1                        |    |   | Edifício Gibraltar                             |                        |    |   |            |                        |    |            |                                  |                                                                                                                                                         |
| 30/64          | RUA FERNANDES<br>PINHEIRO, 241 A 271                                                                                       |                          |    |   |                                                |                        |    |   |            |                        |    |            | 1                                | Terreno de 1.400m2 (7<br>lotes), frente de 37,40m2.                                                                                                     |
| 30/64          | RUA FERNANDES<br>PINHEIRO, 315 A 329                                                                                       |                          |    |   |                                                |                        |    |   |            |                        |    |            | 1                                | Terreno de 598m2 (3 lotes),<br>frente de 20,00m, sendo 2 da<br>Hernandez Constr. e Eng.                                                                 |
| 30/55          | RUA SERRA DE JAPI,<br>106                                                                                                  |                          |    | 1 | Edifício El Porteño                            |                        |    |   |            |                        |    |            |                                  |                                                                                                                                                         |
| 30/65          | RUA SERRA DE JAPI,<br>320                                                                                                  |                          |    | 1 | Condomínio Quadra Azul                         |                        |    |   |            |                        |    |            |                                  |                                                                                                                                                         |
| 30/65          | RUA SERRA DE JAPI,<br>290                                                                                                  |                          |    | 1 | Edifício Victoria                              |                        |    |   |            |                        |    |            |                                  |                                                                                                                                                         |
| 30/65          | RUA SERRA DE JAPI,<br>242                                                                                                  |                          |    | 1 | Edifício Signos                                |                        |    |   |            |                        |    |            |                                  |                                                                                                                                                         |
| 54/16          | RUA SERRA DE JAPI,<br>313                                                                                                  |                          |    | 1 | Edifício Barão da Serra                        |                        |    |   |            |                        |    |            |                                  |                                                                                                                                                         |
| 54/16          | RUA SERRA DE JAPI,<br>297                                                                                                  |                          |    | 1 | Edifício Diplomata e<br>Aristocrata            |                        |    |   |            |                        |    |            |                                  |                                                                                                                                                         |
| 54/16          | RUA PADRE ESTEVÃO<br>PERNET, 579                                                                                           |                          |    | 1 | Edifício Strauss                               |                        |    |   |            |                        |    |            |                                  |                                                                                                                                                         |
| 54/003         | PRAÇA BARÃO DE<br>ITAQUI, 733                                                                                              |                          |    | 1 | Edifício Deseo Tatuapé                         |                        |    |   |            |                        |    |            |                                  |                                                                                                                                                         |



| SETOR /<br>QUADRA | ENDEREÇO                                                                                 | INCORPORAÇÃO RESIDENCIAL |    |    |                                | INCORPORAÇÃO COMERCIAL |    |   |                                           | INCORPORAÇÃO USO MISTO |    |             | TERRENO PASSÍVEL DE<br>INCORPORAÇÃO |                                                                                                                                     |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----|----|--------------------------------|------------------------|----|---|-------------------------------------------|------------------------|----|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                                                                                          | EP                       | EC | C  | OBSERVAÇÃO                     | EP                     | EC | C | OBSERVAÇÃO                                | EP                     | EC | OBSERVAÇÃO  | T                                   | OBSERVAÇÃO                                                                                                                          |
| 54/004            | PRAÇA BARÃO DE<br>ITAQUI X RUA ITAPURA<br>X RUA MELO FREIRE X<br>RUA SOUSA DE<br>MENEZES |                          |    |    |                                |                        |    |   |                                           |                        |    |             | 1                                   | Terreno de<br>aproximadamente 3.700m2<br>(quadra fiscal de 23 lotes), a<br>ser lembrado pela Porte<br>Eng. e Urbanismo.             |
| 54/208            | RUA AIRI X PRAÇA<br>BARÃO DE ITAQUI X                                                    |                          |    |    |                                |                        |    |   |                                           | 1                      |    | Almagah 227 |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/208            | RUA ITAPURA, 300                                                                         |                          |    |    |                                |                        |    | 1 | Lloyd Tower                               |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/209            | RUA ITAPURA X RUA<br>PADRE ESTEVÃO<br>PERNET X RUA AIRI X<br>RUA JOÃO MIGLIARI           |                          |    |    |                                |                        |    |   |                                           |                        |    |             | 1                                   | Terreno de<br>aproximadamente 3.200m2<br>(quadra fiscal de 40 lotes), a<br>ser lembrado pela<br>empresa Bruno Lembi<br>Empre. Ltda. |
| 54/5              | RUA ITAPURA, 129                                                                         |                          |    | 1  | Edifício Saint Martin          |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/5              | RUA PLATINA X RUA<br>VILELA X PRAÇA BARÃO<br>DE ITAQUI                                   |                          |    |    |                                |                        |    |   |                                           |                        |    |             | 1                                   | Terreno de 4.400m2,<br>aproximadamente, da<br>empresa Porte Eng. e Urb.                                                             |
| 54/18             | RUA VILELA, 750                                                                          |                          |    | 1  | Edifício Piazza Navona         |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/18             | RUA VILELA, 722                                                                          |                          |    | 1  | Edifício Jade                  |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/18             | RUA VILELA, 680                                                                          |                          |    | 1  | Edifício Victor Hugo           |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/18             | RUA VILELA, 652                                                                          |                          |    |    |                                |                        | 1  |   | Vilela 652                                |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/18             | RUA ITAPURA, 239                                                                         |                          |    |    |                                |                        |    | 1 | Etoile                                    |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/18             | RUA ITAPURA, 267                                                                         |                          |    | 1  | Edifício Vilaggio Felicitá     |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/18             | RUA ITAPURA, 283                                                                         |                          |    |    |                                |                        | 1  |   | Magna Corporate Itapura                   |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/6              | RUA VILELA, 475 / 521                                                                    |                          |    | 1  | Condomínio Dosso Del Liro      |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/19             | RUA VILELA 655                                                                           |                          |    |    |                                |                        | 1  |   | Crona 665                                 |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/19             | RUA VILELA 709                                                                           |                          |    | 1  | Edifício Marbella              |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/19             | RUA VILELA 741                                                                           |                          |    | 1  | Edifício Villaggio Di L'aquila |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/19             | RUA VILELA 805                                                                           |                          |    | 1  | Edifício Mirante do Tatuapé    |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/19             | RUA VILELA 817                                                                           |                          |    | 1  | Edifício Onix                  |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/19             | RUA PADRE ESTEVÃO<br>PERNET, 1059                                                        |                          |    |    |                                |                        |    | 1 | Condomínio Profissional<br>Atrium Center. |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/19             | RUA APUCARANA, 342                                                                       |                          |    | 1  | Edifício Andrezza              |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/19             | RUA APUCARANA, 282                                                                       |                          |    |    |                                |                        |    | 1 | Pozelli Office Tower                      |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/19             | RUA APUCARANA, 282                                                                       |                          |    |    |                                |                        |    | 1 | Office Side Park                          |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/19             | RUA APUCARANA, 266                                                                       |                          |    | 1  | Edifício Piazza San Marco      |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| 54/19             | RUA APUCARANA, 220                                                                       |                          |    | 1  | Edifício Villaggio di Cosenza  |                        |    |   |                                           |                        |    |             |                                     |                                                                                                                                     |
| TOTAL             |                                                                                          | 2                        | 1  | 31 | RESIDENCIAL                    | 0                      | 3  | 8 | COMERCIAL                                 | 1                      | 1  | MISTO       | 11                                  | TERRENOS INCORPORÁVEIS                                                                                                              |