



Secretaria da  
**Habitação e**  
**Regularização Fundiária**

# ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

ZEIS de Vazios

**Palacete Scarpa**  
Rua Souza Pereira, 448 - 2º andar, Centro, Sorocaba/SP,  
☎ (15) 3212-7287    📍 [sorocaba.sp.gov.br](http://sorocaba.sp.gov.br)

## **O que é uma ZEIS?**

Um instrumento do Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/2001), que delimita porções da cidade, destinadas para fins de habitação, no cumprimento da função social da propriedade à população de baixa renda no acesso a terra urbanizada.

## ESTATUTO DA CIDADE – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001

---

**Art. 2º** A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

# PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SOROCABA – Lei nº11.022, de 16 de dezembro de 2014

- **Art. 40** A Prefeitura de Sorocaba, na Área Urbana, poderá instituir e delimitar, através de Lei Municipal específica, **Zonas** ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:
  - I - promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos das legislações: Federal, Estadual e Municipal;
  - II - promover habitação social de baixo custo;
  - III - promover lotes urbanizados para a população de baixa renda;
  - IV - promover a urbanização e revitalização dos assentamentos e núcleos habitacionais nas zonas ou áreas de especial interesse social;
  - V - criar um Banco de Terras.

As Zonas Especiais de Interesse Social, possui divisão do seu conceito em duas partes: ZEIS de Ocupação e ZEIS de Vazios.

### **ZEIS de Ocupação**

As ZEIS de Ocupação, são caracterizadas por áreas com assentamentos irregulares. Seu objetivo é garantir infraestrutura e serviços públicos, além de promover a regularização fundiária dessas áreas.

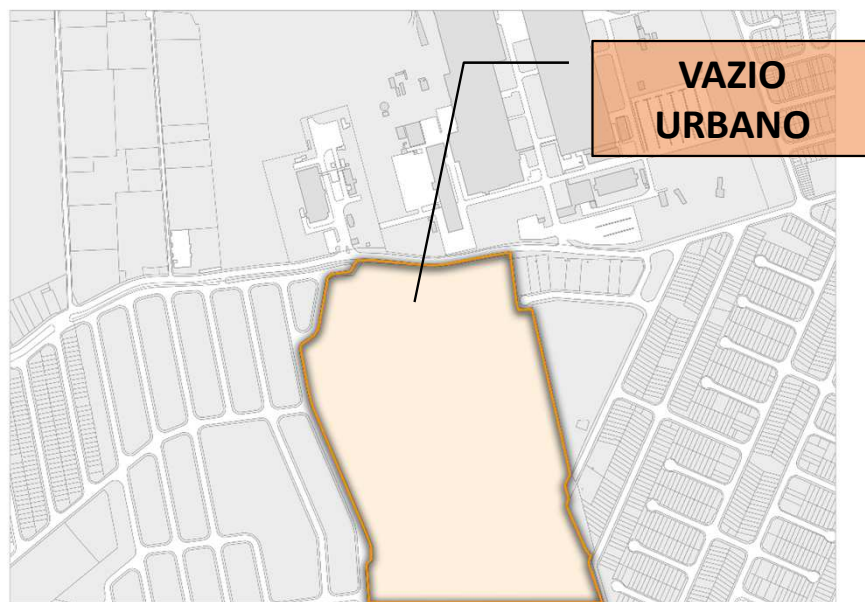
### **ZEIS de Vazios**

As ZEIS de Vazios, são áreas vazias do território urbano ou subutilizadas, que tem o objetivo de promover Habitação de Interesse Social (HIS), ou loteamento urbanizado para população de baixa renda e/ou mercado popular.

**Conforme o artigo 42 da Lei Municipal nº 11.022/2014 (Plano Diretor), é permitido prever normas específicas referentes os índices urbanísticos para essas zonas, com objetivo de adequá-las para padrões residenciais.**

**Art. 42** Para os imóveis situados em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, a Lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

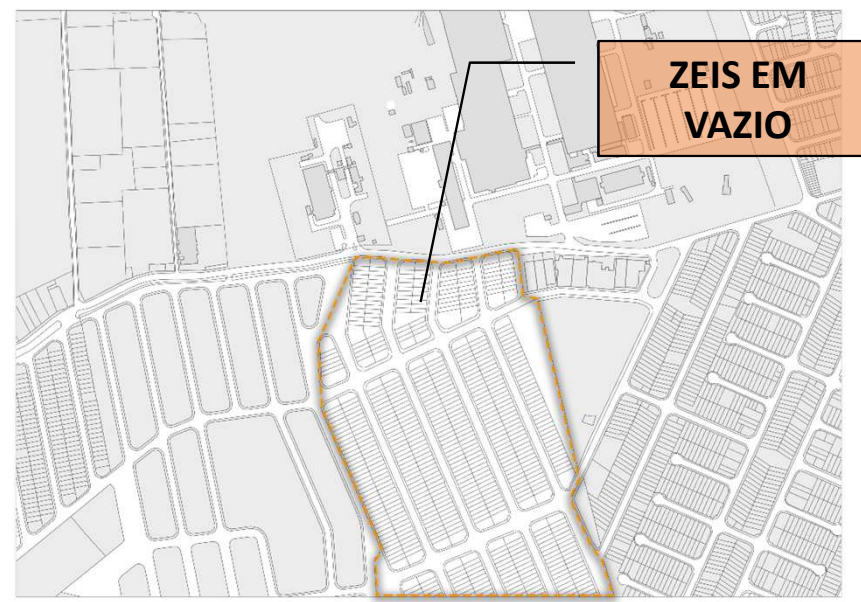
Figura 1: Vazio urbano subutilizado.



**PLANO DIRETOR – ZONA INDUSTRIAL**

T.O.: Livre  
C.A.: Livre  
P.P.: 10%

Figura 2: Implantação da ZEIS em vazio urbano.



**ZEIS**

T.O.: 70%  
C.A.: 2,0  
P.P.: 5% para terrenos com área de até 200m<sup>2</sup>

# ZEIS em Sorocaba: Objetivos

- Captação de recurso para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS);
- Articulação entre áreas segregadas através dos vazios urbanos;
- Incentivo ao cumprimento da Função Social da Moradia (ZEIS – PEUC);
- Incentivo à produção de Lotes Populares;
- Inibir loteamentos clandestinos;
- Aumentar a proteção ambiental através do uso dos vazios;
- Incentivo à articulação viária para novas rotas alternativas;
- Incentivo ao melhoramento infra estrutural em áreas de estudo de regularização fundiária.

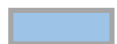
## Incentivo ao fomento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e Lotes Sociais.

Ao utilizar os novos parâmetros da ZEIS, o empreendedor que optar pelo Plano de Urbanização Unifamiliar destinará para a Prefeitura de Sorocaba 1% da totalidade de lotes implantados, a fim de utilização na doação através da Lei Municipal nº 12.486/2022 (Lei de Lotes Sociais), ou reverterá em pecúnia ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, o montante referente ao custo da implantação de 2% da totalidade dos lotes.

### LEGENDA:

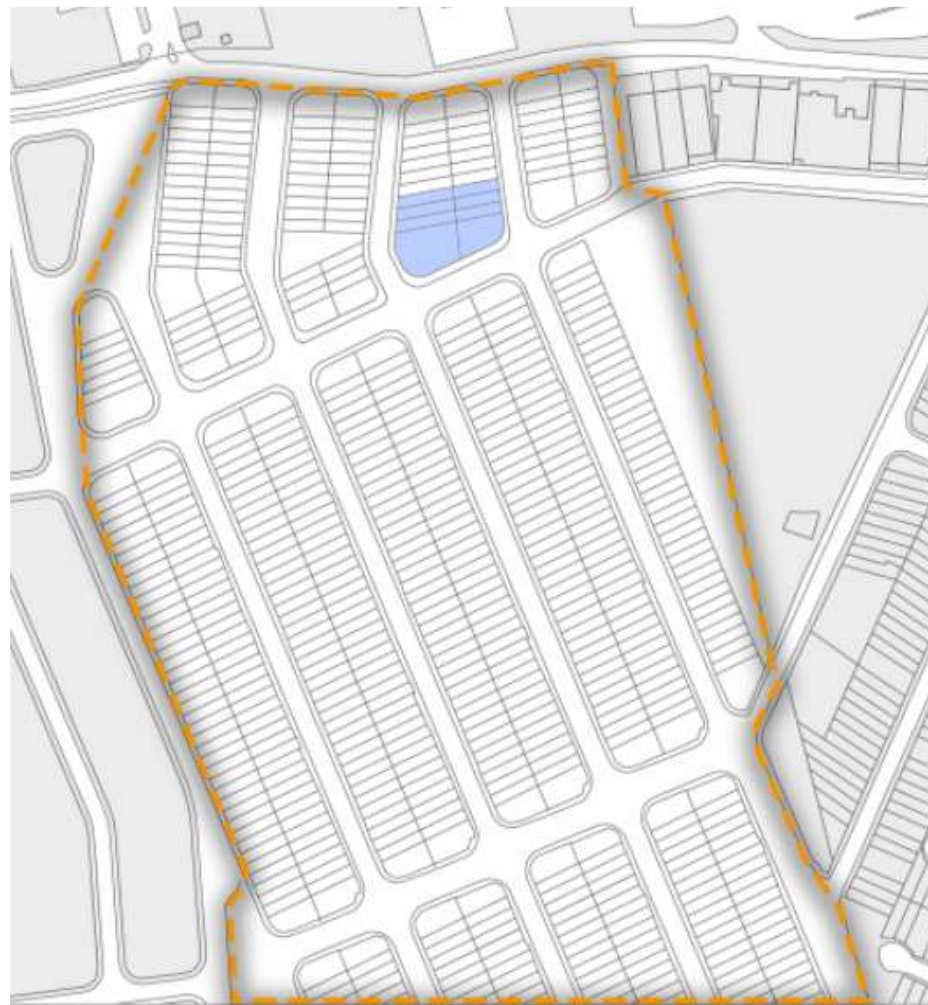


Perímetro da Zona Especial de Interesse Social

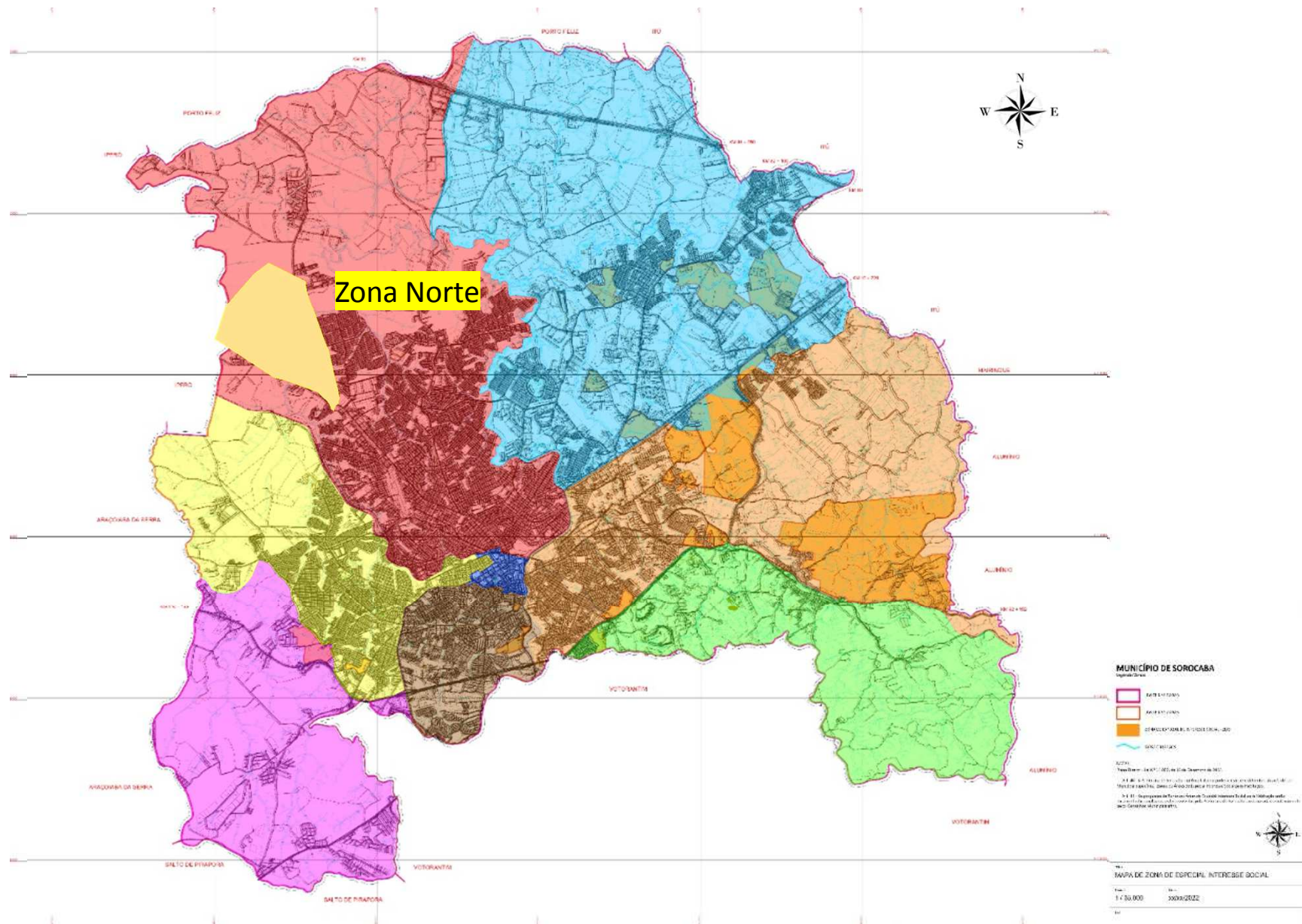


Lotes doados para fomento aos FMHIS/Lotes Sociais

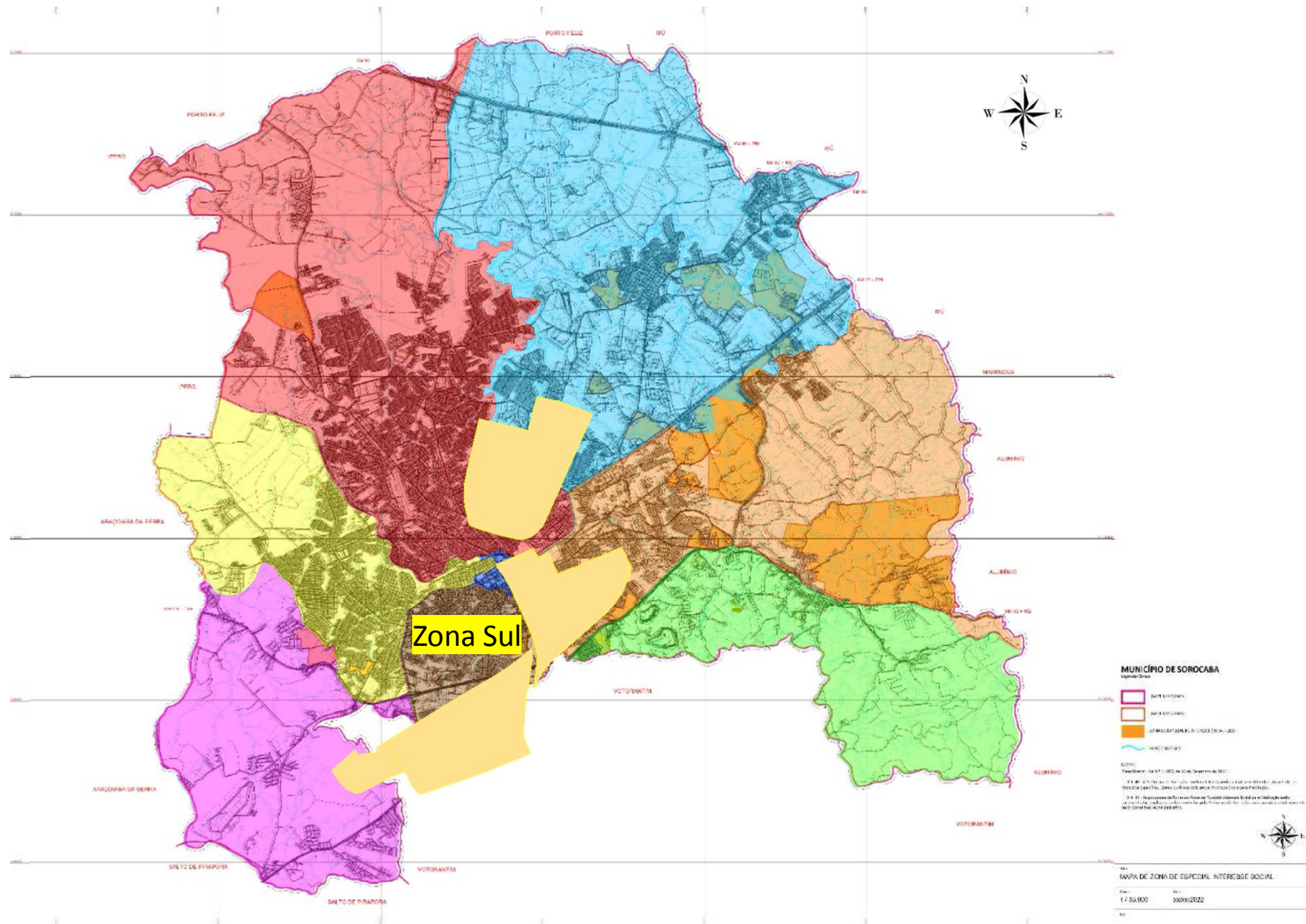
Figura 3: Exemplo sobre o incentivo ao FMHIS/Lotes Sociais na doação de 1% do total de lotes implantados em uma ZEIS.

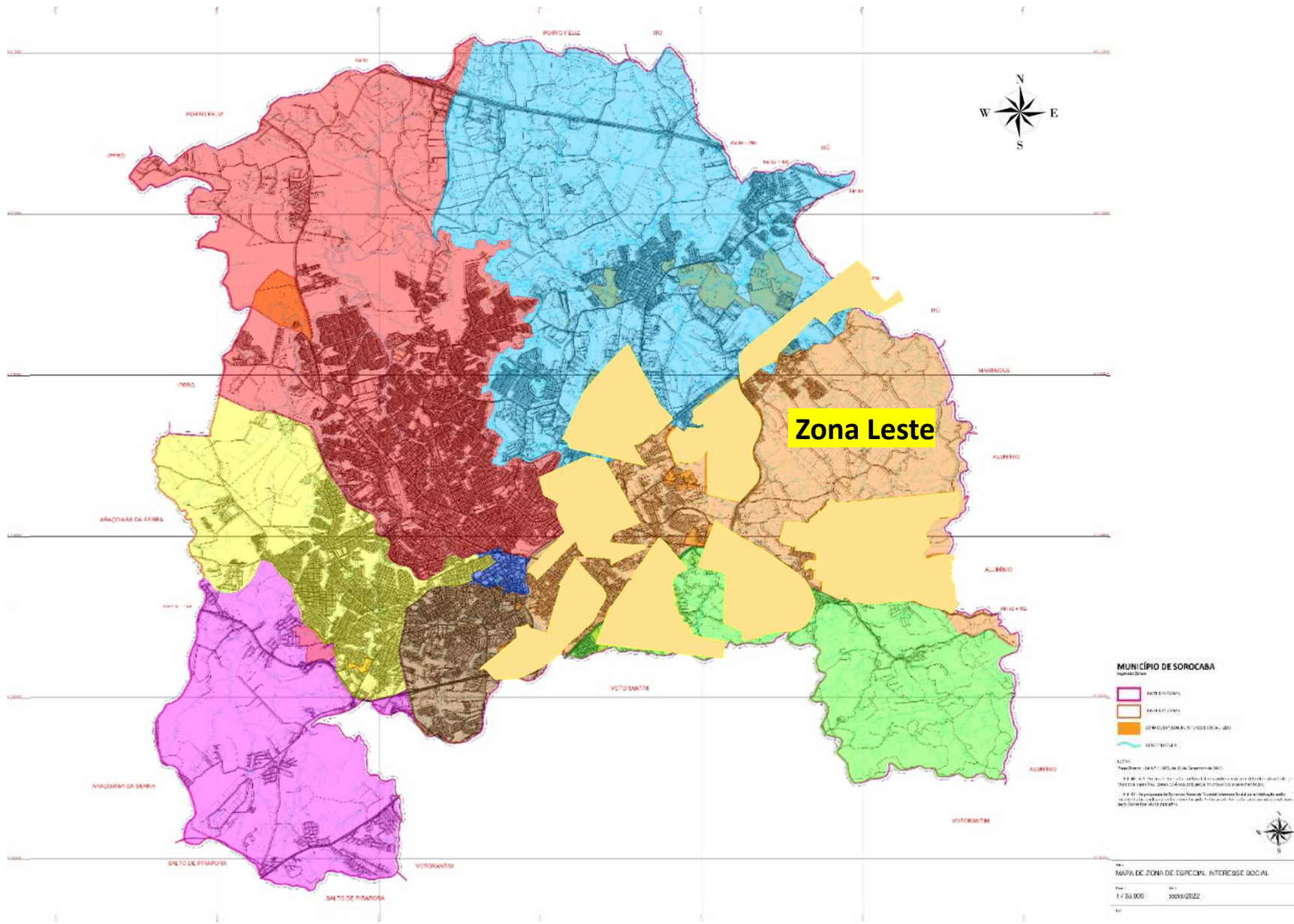


PROPOSTA DE ALGUNS **VAZIOS** DA CIDADE DE  
SOROCABA PARA A IMPLANTAÇÃO DAS **ZEIS**.



Zona Norte





**Zona Leste**

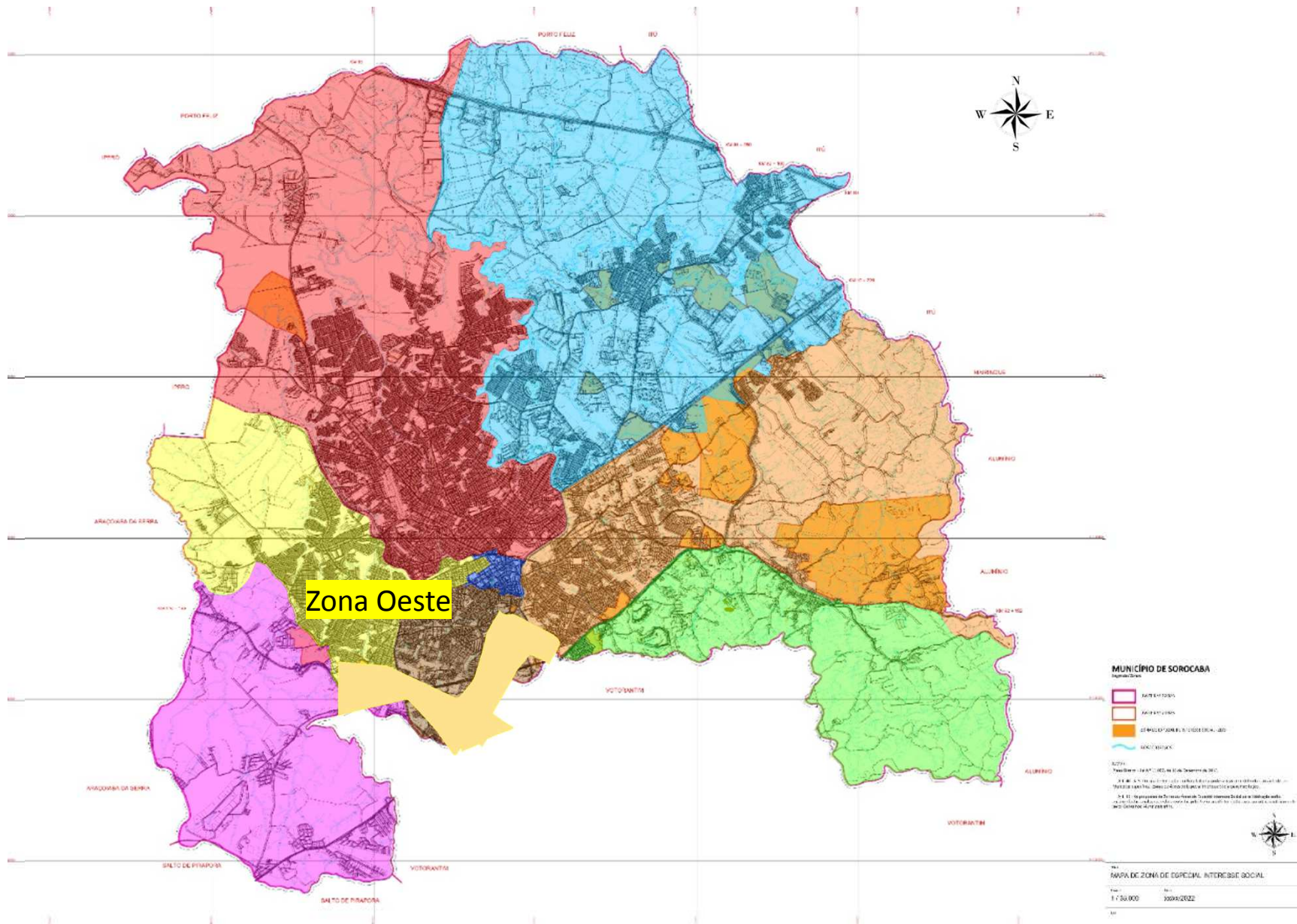
**MUNICÍPIO DE SOROCABA**

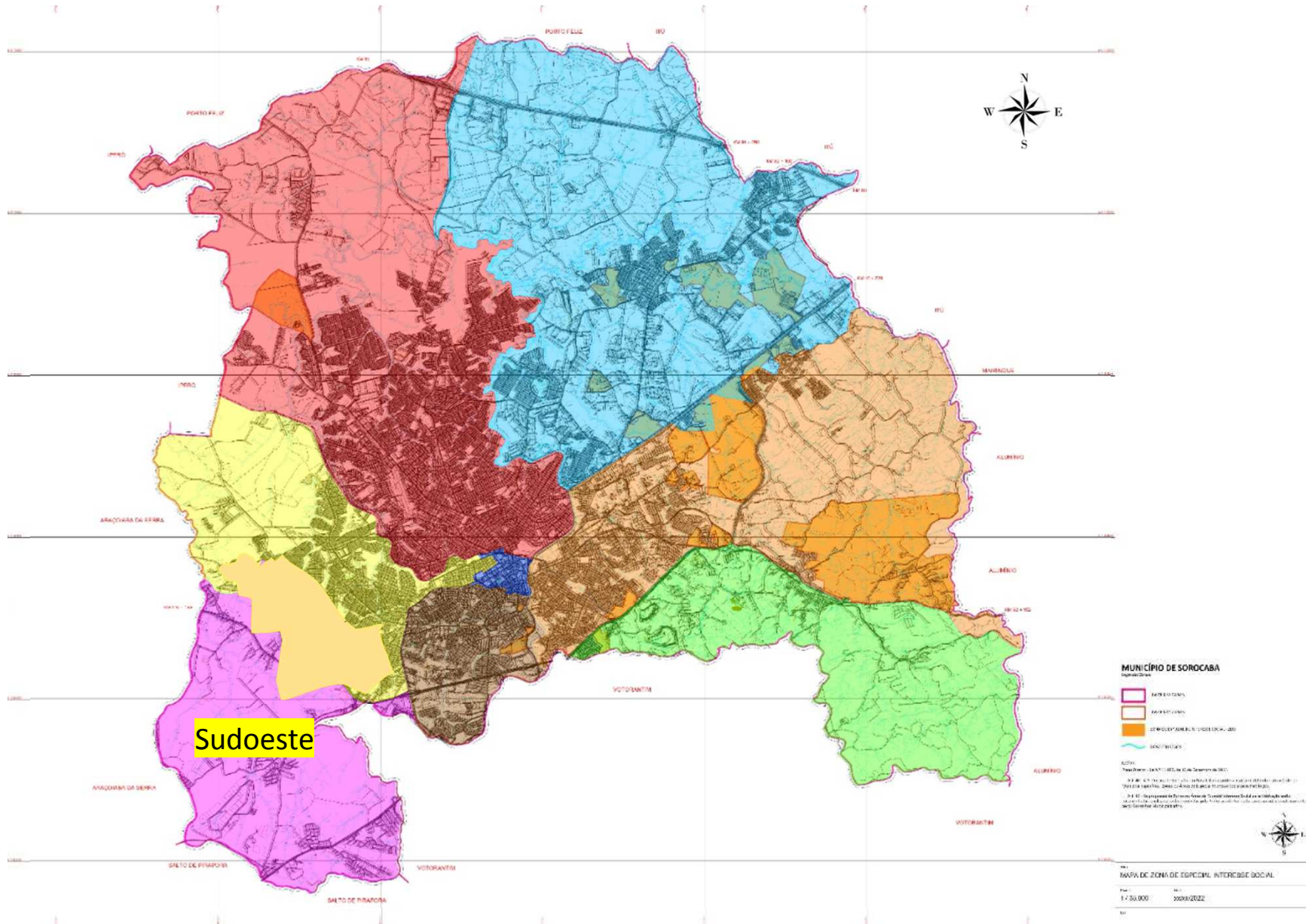
- FORTALEÇA
- FORTALEÇA
- ZONEAMENTO
- ZONEAMENTO

NOTAS:  
 1. Este Plano Diretor estabelece as diretrizes para o desenvolvimento urbano do Município de Sorocaba.  
 2. Este Plano Diretor estabelece as diretrizes para o desenvolvimento urbano do Município de Sorocaba.  
 3. Este Plano Diretor estabelece as diretrizes para o desenvolvimento urbano do Município de Sorocaba.

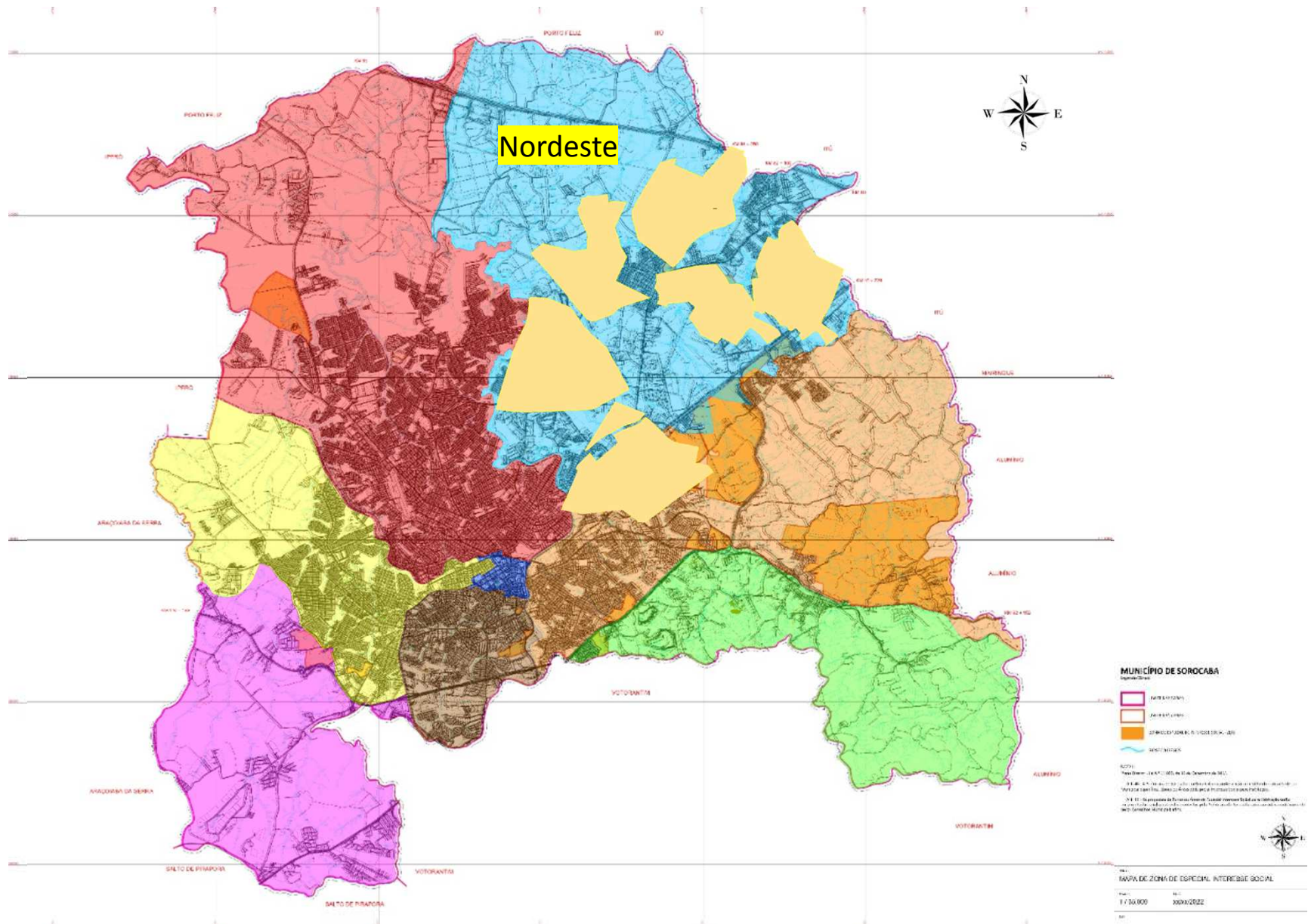
MAPA DE ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

Projeto: 17/2000 Data: 09/09/2022





Sudoeste



Nordeste

**MUNICÍPIO DE SOROCABA**  
 Engenharia Civil

- LIMITES MUNICIPAIS
- ZONAS DE INTERESSE SOCIAL
- ZONAS DE INTERESSE SOCIAL - ZONAS DE INTERESSE SOCIAL
- ZONAS DE INTERESSE SOCIAL

NOTAS:  
 1. Este plano foi elaborado em 10 de Setembro de 2022.  
 2. Este plano foi elaborado com base em dados fornecidos pelo Município de Sorocaba.  
 3. Este plano não constitui uma garantia de qualquer natureza.  
 4. Este plano não substitui a consulta aos dados oficiais e nem a legislação aplicável.  
 5. Este plano não constitui uma garantia de qualquer natureza.  
 6. Este plano não substitui a consulta aos dados oficiais e nem a legislação aplicável.

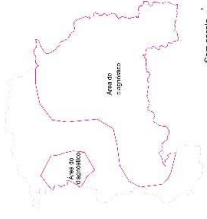
MAPA DE ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL  
 Escala: 1:30.000  
 Data: 2022/09/10



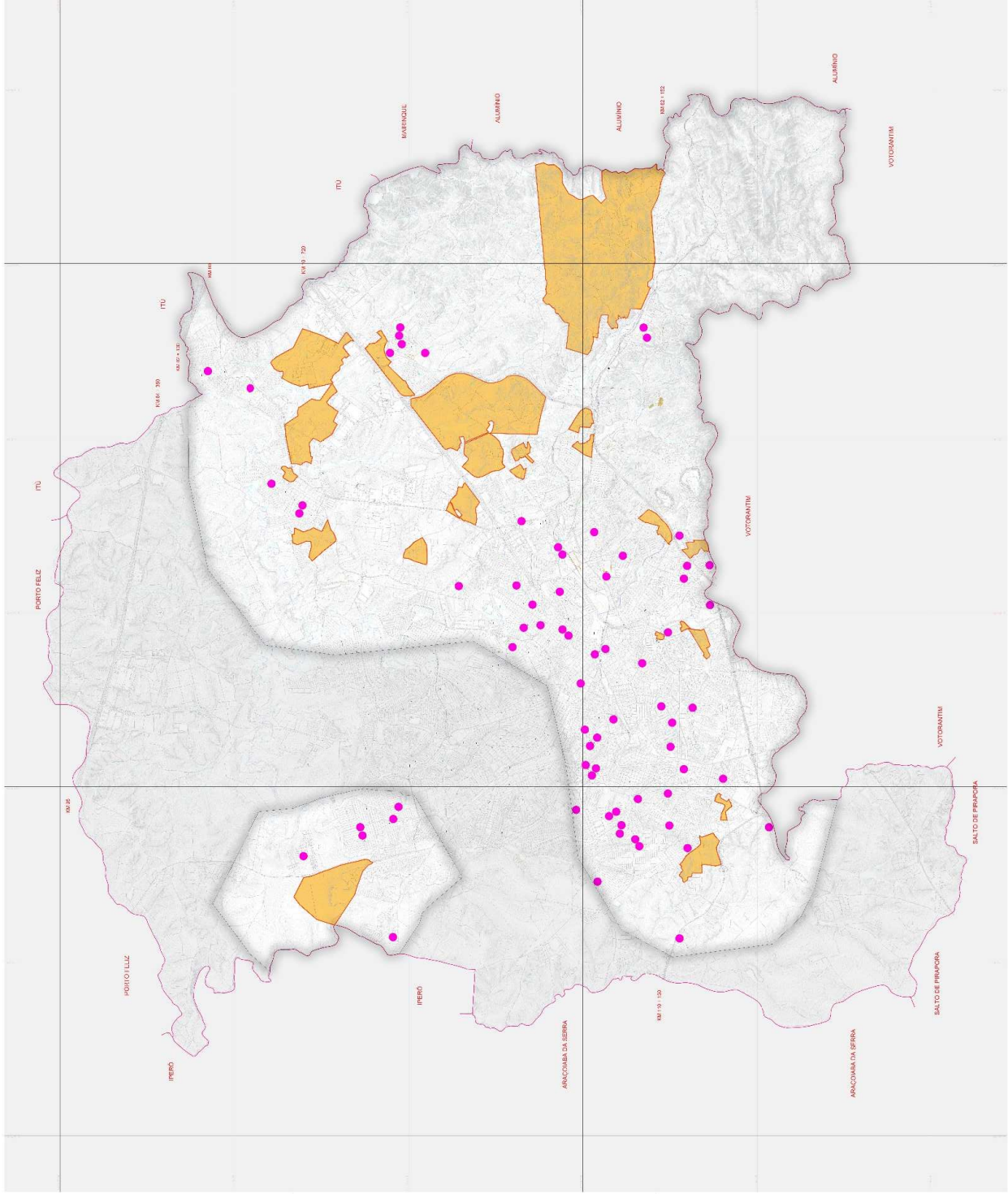




Localización de Áreas



- LEONIA
- CEI
- Escuelas Paralelas
- Escuelas Estables
- Superficie Profundamente Aluvionada
- IPS
- IPM
- Impugnada
- Intervención de Obras Municipales
- Intervención de Obras Municipales
- Intervención Municipal de Obras
- Intervención Municipal de Obras

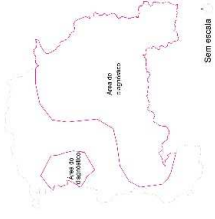


El presente mapa es una reproducción de un mapa digitalizado a partir de un mapa de escala 1:30000, elaborado por el Instituto Geográfico de Cuba, en el año 1980. Este mapa digitalizado ha sido elaborado a partir de un mapa de escala 1:30000, elaborado por el Instituto Geográfico de Cuba, en el año 1980. Este mapa digitalizado ha sido elaborado a partir de un mapa de escala 1:30000, elaborado por el Instituto Geográfico de Cuba, en el año 1980.

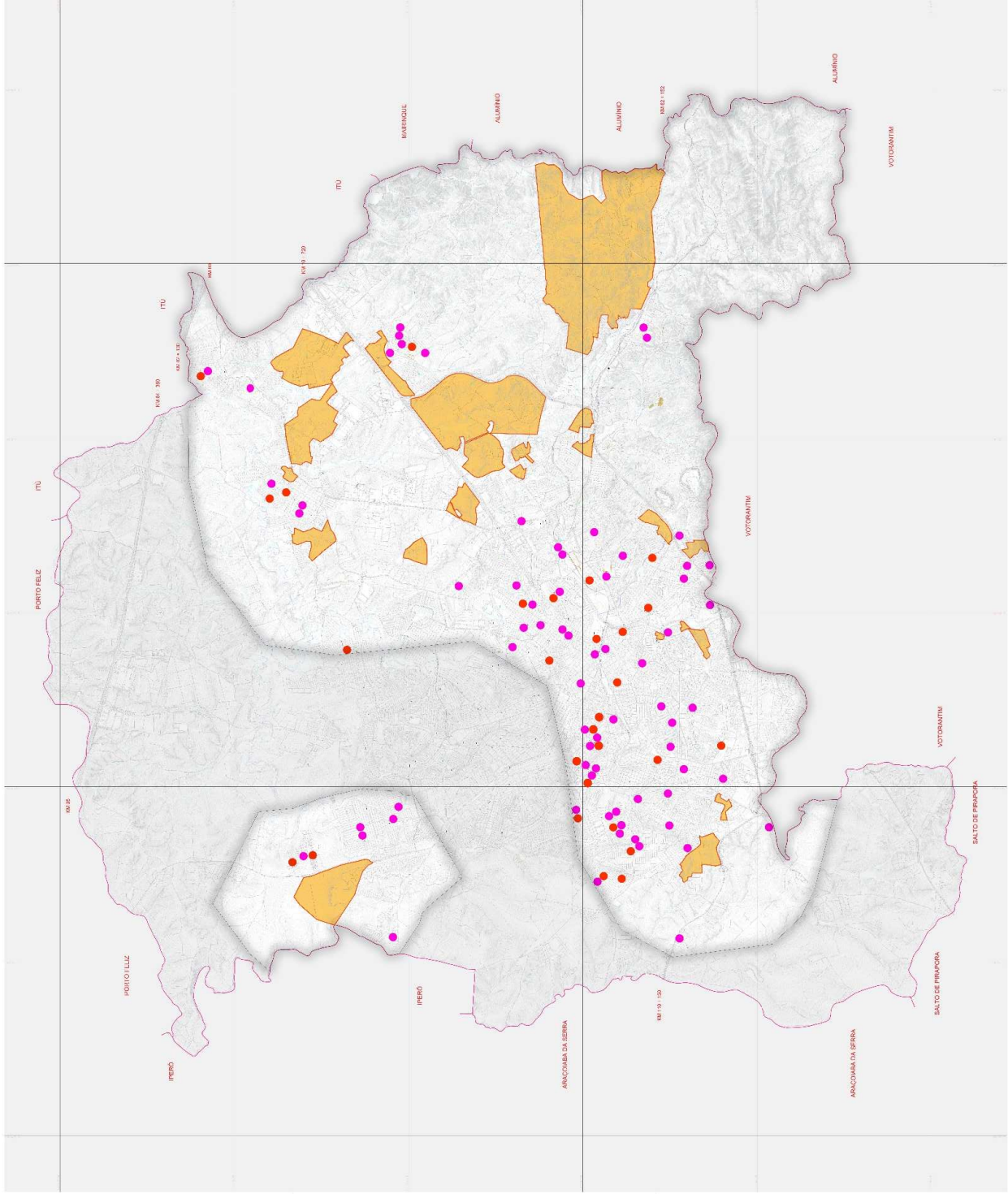
MAPA DE EQUIPAMIENTOS - ZONA ESPECIAL DE INTERÉS SOCIAL  
Suroccidente  
Fecha: xx/xx/2022 Escala: 1:30000  
Página: 01/01



Localização das Áreas



- LOCOMO
- CEI
- Escuelas Participativas
- Escuelas Estables
- Unidades de Producción Agrícola
- IPS
- UPM
- Impugnación
- Comunidad de Ciudadanos
- Integración Municipal
- Redes de Ombudsman
- Redes de Atención al Ciudadano
- Medios de Comunicación Social

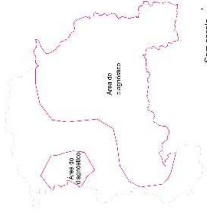


Projeto de Lei nº 123/2022  
Ata de Sessão de Câmara Municipal, realizada em 15 de maio de 2022.  
A seguir encontra-se o texto da Lei em questão, bem como o texto da Lei de  
Materiais, a qual foi aprovada em 15 de maio de 2022, em sessão pública.  
Município de Píra - Maranhão

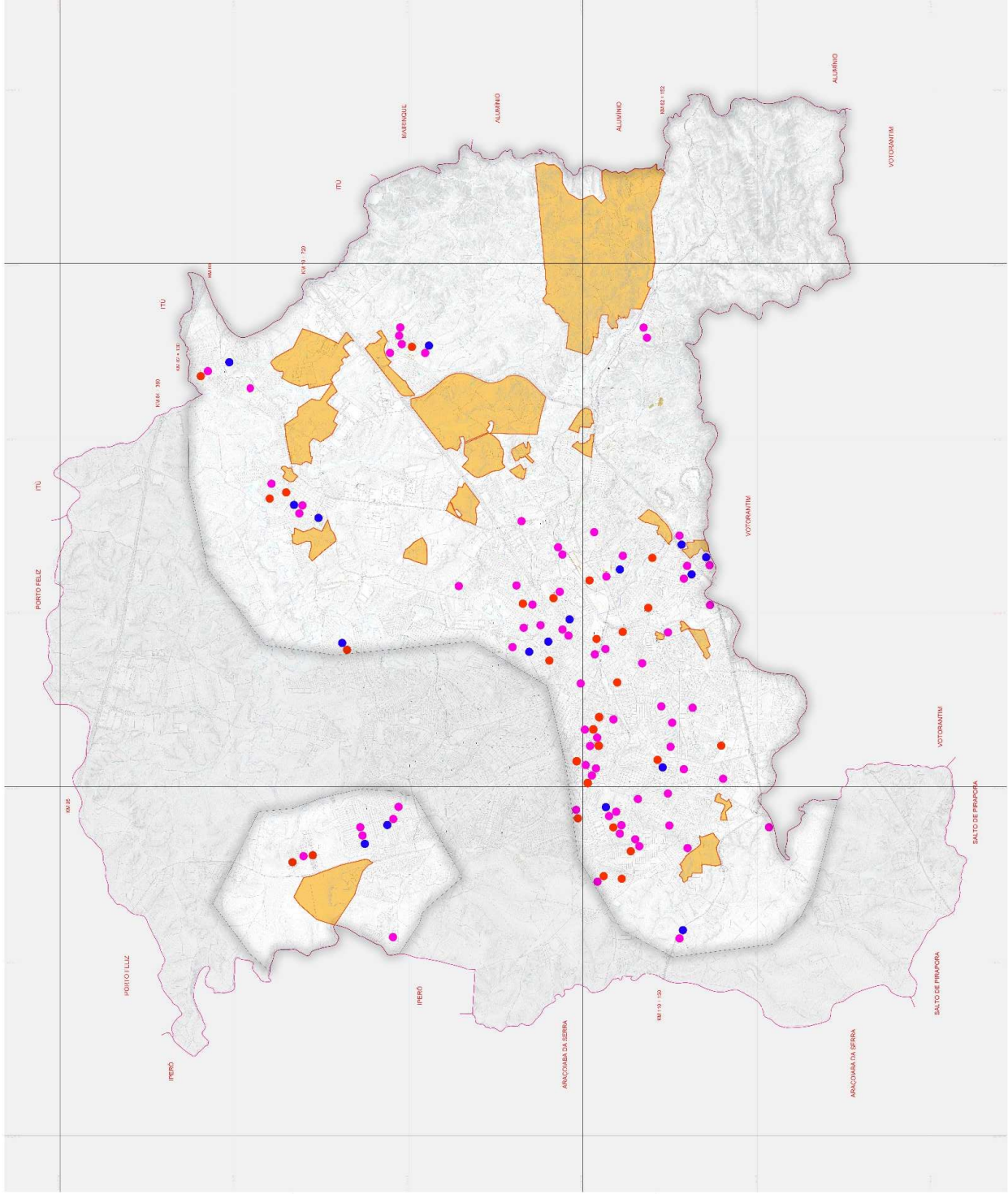
**MAPA DE EQUIPAMENTOS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL**  
SocobasBP Data: xx/xx/2022 Escala: 1:30000  
Lei nº 01/2022



Localización de Áreas



- LEONIA
- CEI
- Escuelas Paralelas
- Escuelas Educativas
- Escuelas de Profesores Adultos
- IPS
- IPM
- Impugnación
- Centros de Cultura Municipal
- Centros de Ocio Recreativo
- Municipio Municipal de Socorro

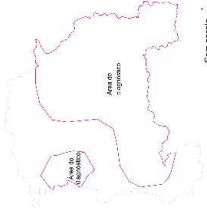


Escala: 1:30000  
Fecha: xx/xx/2022  
Proyecto: 01/01

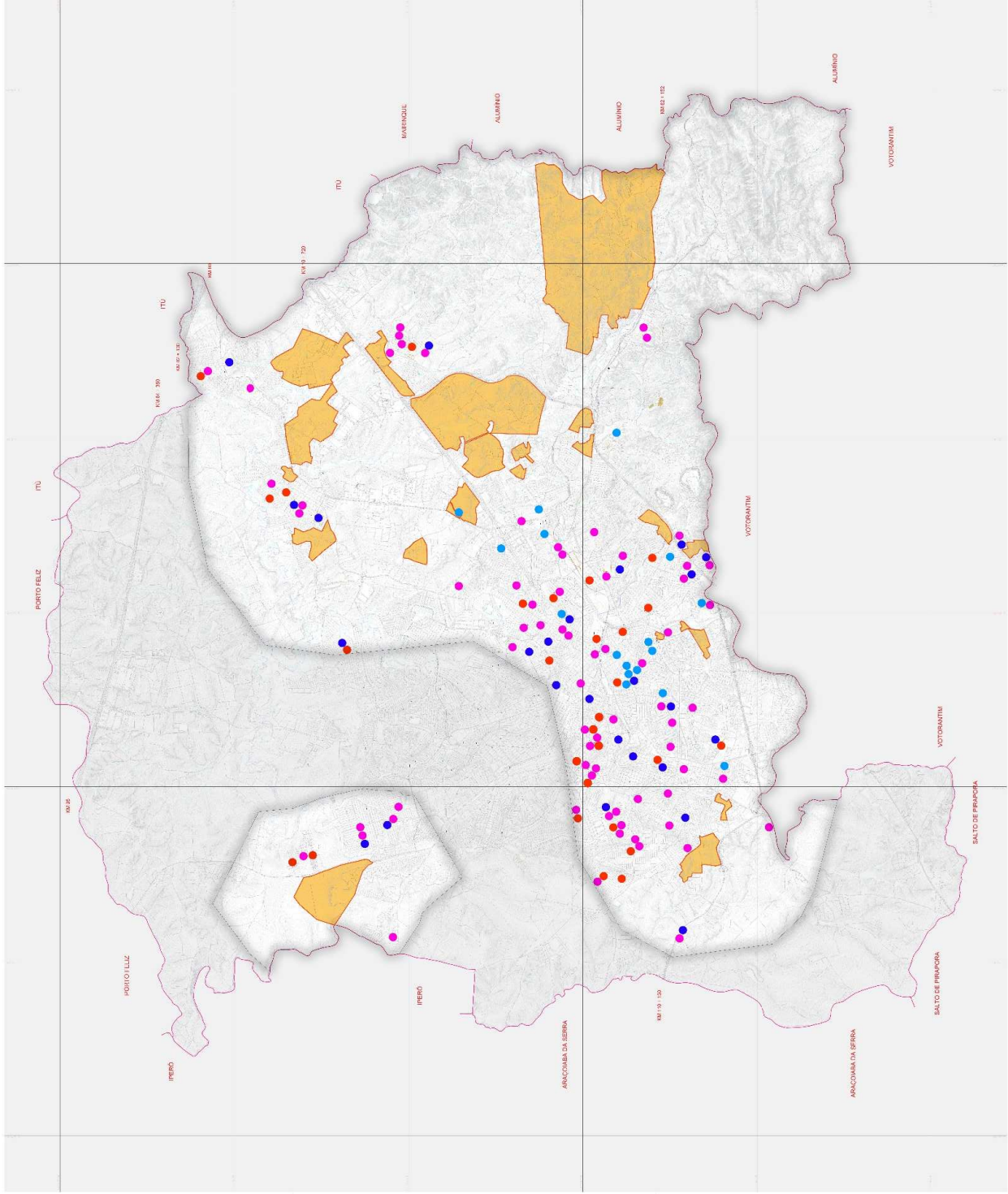
MAPA DE EQUIPAMENTOS - ZONA ESPECIAL DE INTERÉS SOCIAL  
SocodabSP



Localización de Áreas



- LOZANAS
- CEI
- Escuelas Participativas
- Escuelas Estables
- Superficie Productiva Agrícola
- IPS
- UPM
- Impedancia
- Intercambio de Cultivos
- Intercambio de Oficios
- Intercambio de Recursos
- Intercambio Municipal
- Intercambio de Servicios

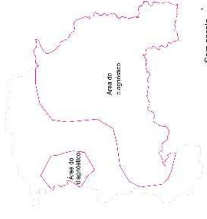


El presente mapa fue elaborado por el Departamento de Planeación Municipal de San Sebastián, Antioquia, en el marco del proyecto de fortalecimiento institucional y de gestión pública, financiado por el Gobierno Nacional y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). El mapa muestra la distribución geográfica de las áreas de intervención y los puntos de focalización de las actividades de desarrollo rural y social. La información contenida en este mapa es de carácter informativo y no constituye una recomendación o garantía de resultados.

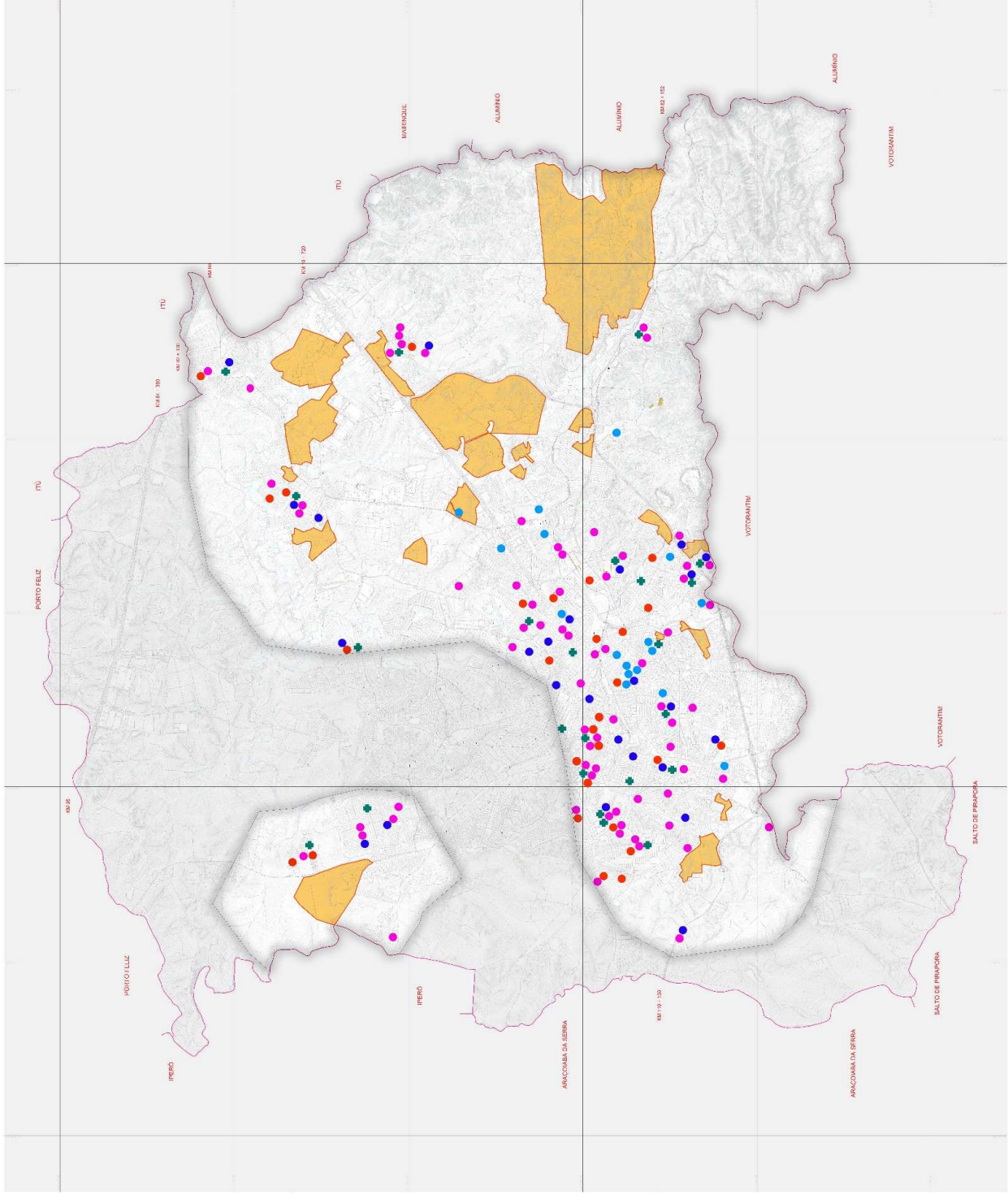
MAPA DE EQUIPAMIENTOS - ZONA ESPECIAL DE INTERÉS SOCIAL  
Socotá-BSP  
Fecha: xx/xx/2022  
Escala: 1:30000  
Proyecto: 0101



Localización de Áreas



- LOZANXA
- CEI
- Escuelas Participativas
- Escuelas Educativas
- Equipos de Profesores y Alumnos
- IPS
- IPM
- Impugnación
- Intervención de Ciudadanía Municipal
- Intervención de Oficio
- Intervención de Responsables Municipales
- Intervención Municipal de Protección

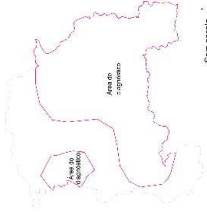


El presente mapa ha sido elaborado por el equipo de trabajo de la Oficina de Estudios y Estadística de la Diputación Provincial de Huesca, a partir de los datos proporcionados por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Ríos. El contenido de este mapa no representa la opinión de la Diputación Provincial de Huesca, sino que es responsabilidad del Ayuntamiento de San Sebastián de los Ríos.

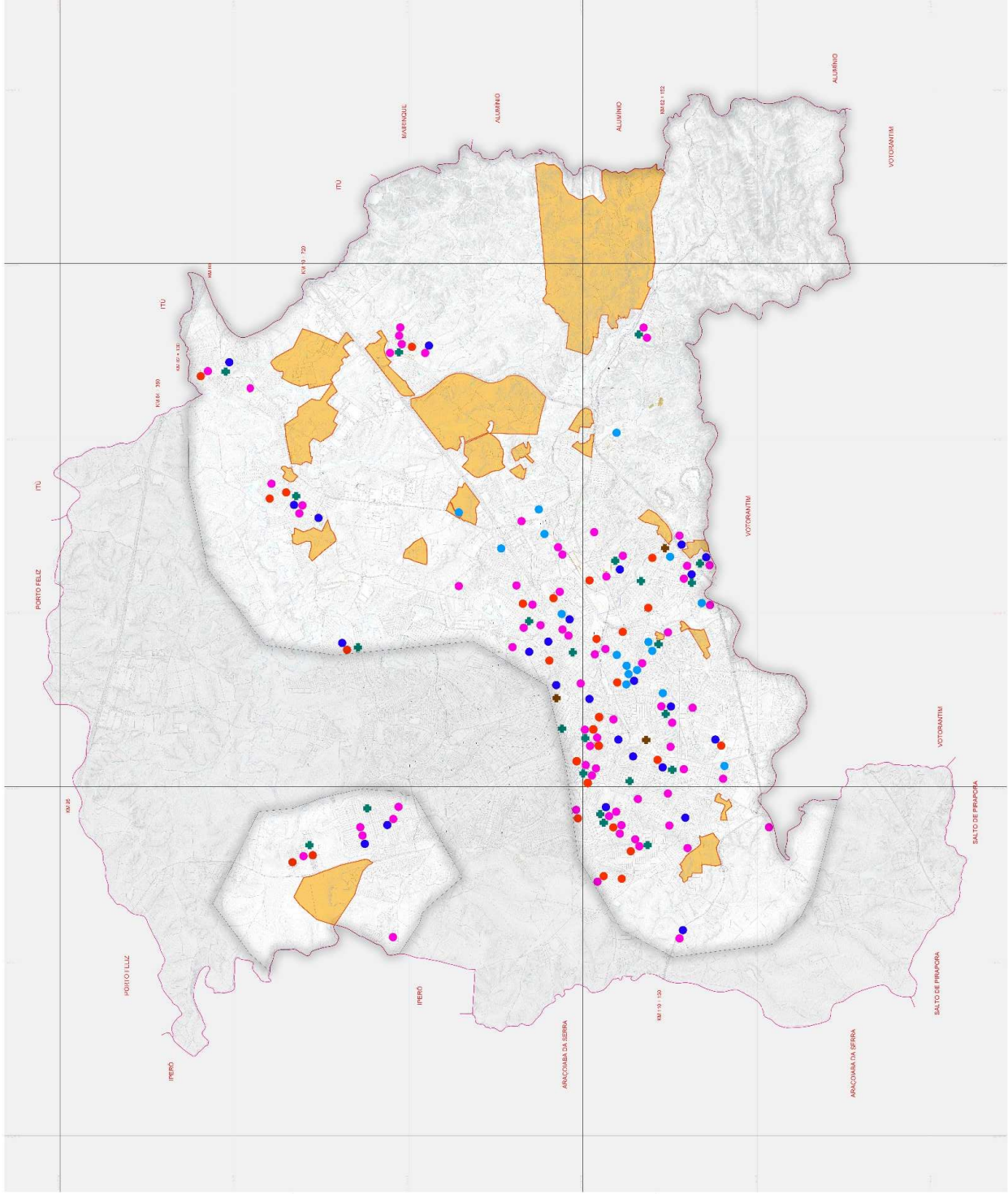
MAPA DE EQUIPAMENTOS - ZONA ESPECIAL DE INTERÉS SOCIAL  
SocodabSP Date: xx/xx/2022 Escala: 1:30000  
Lef: 0101



Localización de Áreas



- LEGENDA
- CEI
- Escuelas Participativas
- Escuelas Estables
- Superficie Productiva Agrícola
- IPS
- UPM
- Impedancia
- Comunidad de Cultivos Agrícolas
- Comunidad de Cultivos Agrícolas
- Comunidad de Cultivos Agrícolas
- Medición Municipal de Precipitación
- Medición Municipal de Precipitación

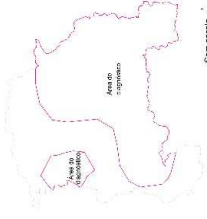


El presente mapa es una herramienta de apoyo para la toma de decisiones y la planificación de políticas públicas. No debe ser utilizado como base para la toma de decisiones definitivas. El uso de este mapa es de carácter informativo y no constituye una garantía de exactitud. El usuario es responsable de la interpretación y el uso de la información contenida en este mapa.

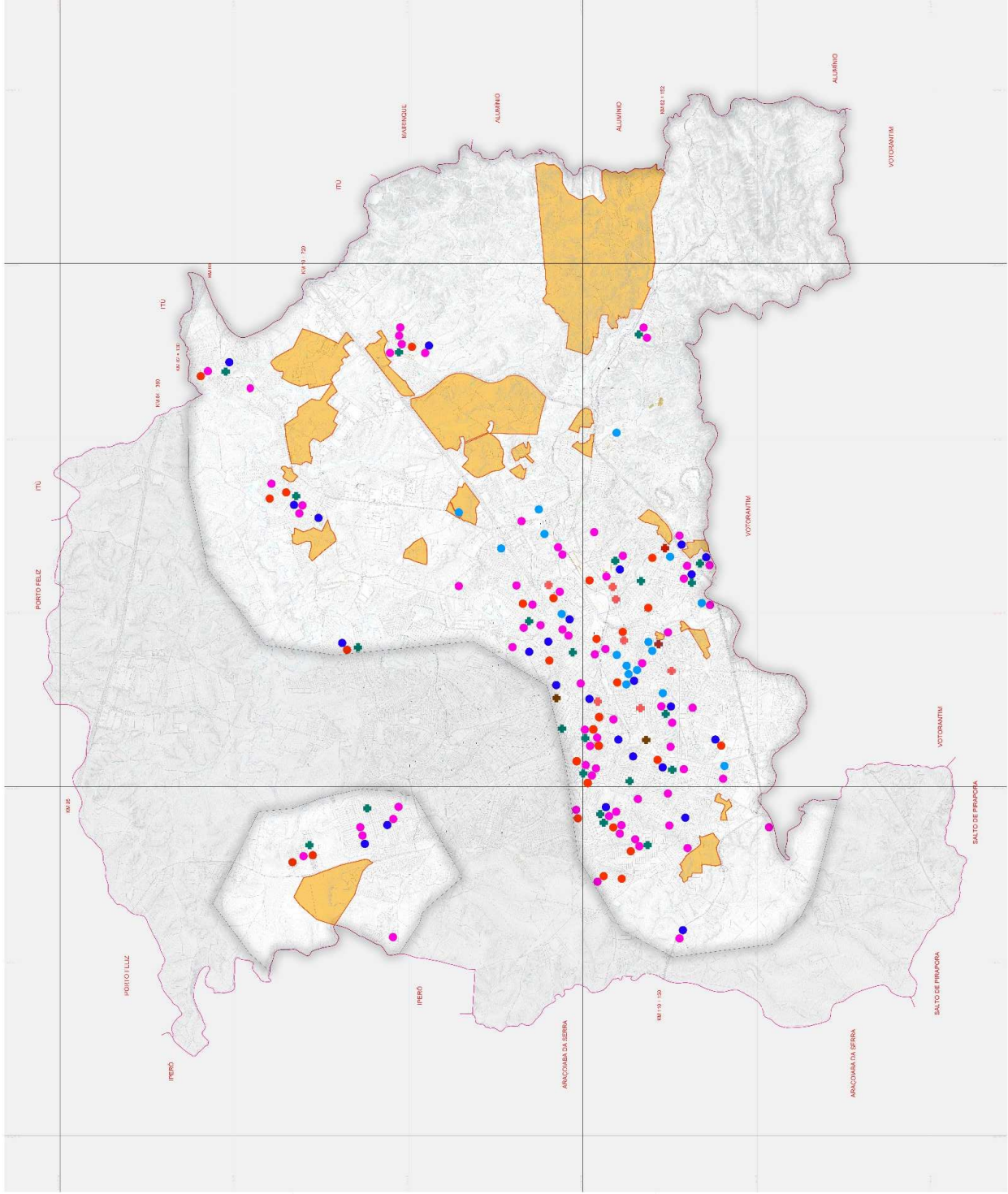
MAPA DE EQUIPAMIENTOS - ZONA ESPECIAL DE INTERÉS SOCIAL  
Suroccidente  
Fecha: xx/xx/2022 Escala: 1:30000  
Lote: 01/01



Localización de Áreas



- LEONIA
- CEI
- Escuelas Paralelas
- Escuelas Educativas
- Superficie Profundamente Alterada
- IPS
- IPM
- Impugnada
- Intervención de Obras Municipales
- Intervención de Obras Municipales
- Intervención Municipal de Obras
- Intervención Municipal de Obras

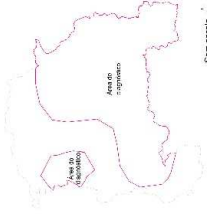


El presente mapa es una herramienta de apoyo para la gestión municipal y regional, no debe ser utilizado como único criterio para la toma de decisiones.

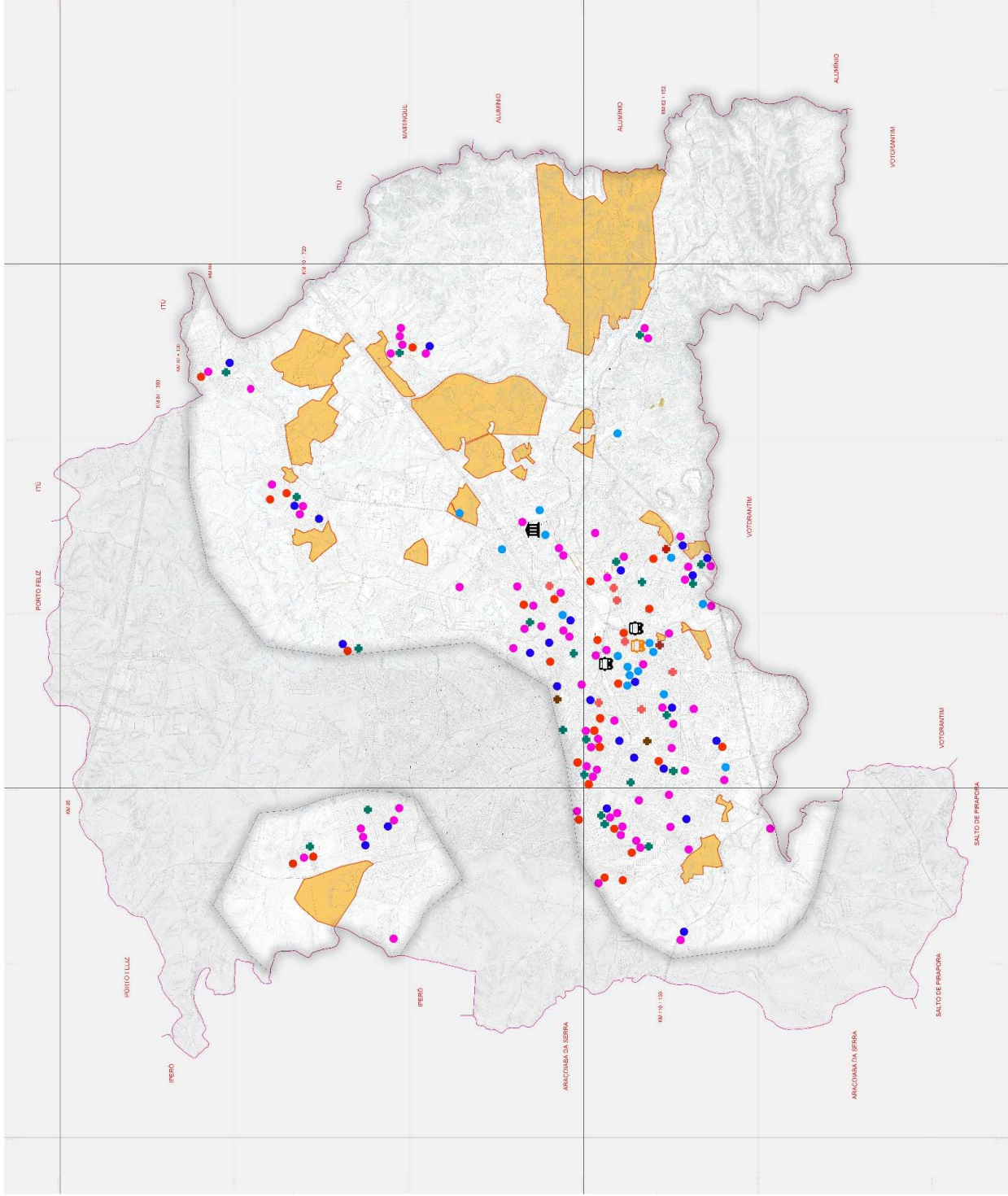
MAPA DE EQUIPAMIENTOS - ZONA ESPECIAL DE INTERÉS SOCIAL  
Suroccidente P  
Date: xx/xx/2022 Escala: 1:30000  
Página: 01/01



Localización de Áreas



- LEONARDO
- CEI
- Escuelas Parvularias
- Escuelas Elementales
- Escuelas de Primaria y Secundaria
- BPS
- UPM
- Impugnata
- Comunidad de Cultivos Agrícolas
- Comunidad de Cultivos Agropecuarios
- Municipio Municipal de San Marcos
- Alcaldía



El presente mapa es una herramienta de apoyo para la toma de decisiones y no debe ser utilizado como único criterio para la toma de decisiones.

MAPA DE EQUIPAMIENTOS - ZONA ESPECIAL DE INTERÉS SOCIAL  
Sancosbasp Date: xx/xx/2022 Escala: 1:30000  
Leyenda: 01/01



