



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Blumenau - SC - Brasil

**A PRODUÇÃO PRIVADA NAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL DE IMÓVEIS
VAZIOS OU SUBUTILIZADOS: O CASO DA ZONA LESTE DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

Rosana Yamaguti (PGT-UFABC) - rosieyamaguti@gmail.com

Formada em Arquitetura pela FAU-USP. Mestre em Planejamento e Gestão do Território pela UFABC e doutoranda pela mesma instituição.

A produção privada nas Zonas Especiais de Interesse Social de imóveis vazios ou subutilizados

O caso da Zona Leste do município de São Paulo

INTRODUÇÃO

A produção do espaço urbano no capitalismo periférico é marcada por históricas desigualdades que têm em seu cerne a restrição de acesso à terra, transformada em mercadoria e inacessível à maior parte da população (VILLAÇA, 2012), e as ações de um Estado com raízes patrimonialistas e clientelistas, fortemente presente no espaço da acumulação, mas ausente no espaço da miséria (MARICATO, 1996). Isso resulta em uma enorme carência habitacional, que afeta especialmente famílias com renda inferior a três salários mínimos, que correspondem a 88,1% do déficit habitacional brasileiro, segundo dados da Fundação João Pinheiro (2021) para o ano de 2019.

Nesse cenário, a legislação urbanística, centrada no zoneamento, tem importante papel na manutenção do *status quo* e na garantia de resolução antecipada dos conflitos e de máxima exploração do solo (MANCUSO, 1980). Apesar disso, foi por meio do zoneamento que se consolidou um dos principais instrumentos urbanísticos voltados à implementação de uma política fundiária de interesse social e à diminuição do déficit habitacional, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Formuladas nas décadas de 1980 e 1990, no contexto da redemocratização do país e no âmbito de gestões municipais progressistas, as ZEIS configuram uma categoria especial de zoneamento voltada ao reconhecimento, regularização e integração de áreas irregularmente ocupadas por população de baixa renda (ZEIS de regularização) ou à constituição de um estoque fundiário para produção habitacional de interesse social (ZEIS de imóveis vazios ou subutilizados). Especificamente quanto às ZEIS de imóveis vazios ou subutilizados, esperava-se que este instrumento pudesse garantir a reversão de terras vazias com boa localização para provisão de Habitação de Interesse Social (HIS), além de possibilitar a regulação do preço da terra e o aumento da produção de HIS pelo mercado imobiliário (AFFONSO; DENALDI, 2012; FERREIRA; MOTISUKE, 2007; SANTO AMORE, 2013; ROLNIK; SANTORO, 2014). Os resultados atingidos, entretanto, variaram em função do contexto social, econômico e político de cada município.

No início dos anos 2000, a inserção no Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) das ZEIS e de outras pautas oriundas das lutas do Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU) alimentou expectativas, intensificadas com as gestões petistas no governo federal, quanto à possibilidade de intervenção na lógica de produção do espaço, de modo a diminuir as desigualdades urbanas. Entretanto, em que pesem os impactos das políticas redistributivas implementadas e do volume inédito de recursos dirigidos para moradia voltada à população de baixa renda, as contradições e desigualdades no processo de produção do espaço urbano persistiram (MARICATO, 2014; KLINK; DENALDI, 2015).

O principal programa habitacional do período, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado em 2009, possibilitou a produção em escala de moradia de interesse social pelo mercado imobiliário, garantindo um novo patamar de acumulação no setor e fomentando um conjunto de empresas que já estava em processo de concentração e centralização financeira e que passa a atuar no segmento econômico (SHIMBO, 2010). A produção habitacional pelo Programa se deu sem a devida preocupação com a inserção urbana dos empreendimentos e sem a necessária mudança na base fundiária, o que tem contribuído para o agravamento dos problemas urbanos e para o aumento do preço dos imóveis (CARDOSO, 2013; MARQUES; RODRIGUES, 2013; MARICATO, 2014; SANTO AMORE; SHIMBO; RUFINO, 2015; ROLNIK, 2015; FIX, 2011).

Nesse contexto, os instrumentos urbanísticos do EC passam a ser aplicados na medida em que ajudam a desbloquear entraves à circulação do capital (FIX, 2011). O impasse relativo a esses instrumentos, portanto, não se relaciona apenas à dificuldade de tirá-los do papel, mas à efetividade e alcance de suas finalidades iniciais, associadas ao ideário da Reforma Urbana, quando esses são aplicados (BRAJATO; DENALDI, 2019). Souza, Klink e Denaldi (2019, p. 208) afirmam que “o “urbanismo progressista” caiu numa armadilha metodológica ao atribuir forças inerentes aos instrumentos” sem levar em conta que sua formulação e aplicação resultam de uma arena de disputa entre diferentes segmentos sociais, mediada pelo Estado, que não configura um bloco monolítico. Deve-se considerar, ainda, a desigualdade de poder econômico e político entre os diversos atores e os consequentes limites do planejamento comunicativo-participativo (VILLAÇA, 2012), além da existência de projetos distintos de cidade disputando o sentido da aplicação dos instrumentos urbanísticos oriundos da agenda da Reforma Urbana (BRAJATO, 2020).

Partindo dos dados de pesquisa documental que avaliou o papel das ZEIS de imóveis vazios ou subutilizados na produção de HIS e de Habitação de Mercado Popular (HMP) na Zona Leste do município de São Paulo (XXXX, 2019a; XXXX, 2020), o presente artigo pretende aprofundar a análise da utilização desse instrumento pelo mercado imobiliário, buscando evidenciar as estratégias adotadas para viabilização desses empreendimentos e os impactos das alterações recentes na legislação urbanística municipal na produção em ZEIS. Para tanto, além desta introdução e das considerações finais, o artigo se divide em cinco partes: na primeira, discorre-se sobre os regramentos relativos à HIS e ZEIS, instituídos pelo Plano Diretor Estratégico de 2002 (PDE/2002) (SÃO PAULO, 2002) e revistos pelo PDE/2014 (SÃO PAULO, 2014); a seguir, traça-se um breve panorama da produção de HIS e HMP na Zona Leste do município, base para o detalhamento que será feito na sequência; na terceira parte, analisa-se de forma geral a produção privada nas ZEIS de imóveis vazios ou subutilizados no território em estudo; e nas duas últimas partes, detalha-se essa análise em função da legislação utilizada para aprovação do empreendimento, a saber, o PDE/2002 ou o PDE/2014. Conclui-se pela relevância do papel das ZEIS de imóveis vazios ou subutilizados para a reserva de terras para a produção habitacional de interesse social, mas se ressalta a necessidade de atuação do poder público na produção direta, na articulação de instrumentos e fundos públicos que viabilizem essa produção e no controle da demanda para a qual essas unidades são destinadas, de modo a garantir que o

instrumento cumpra, de fato, os objetivos pensados em sua formulação, relacionados à agenda da reforma urbana.

AS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E O CONCEITO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Apesar da existência de experiências precursoras, como as zonas de uso Z8-100.1, voltadas à produção pública de conjuntos habitacionais de interesse social na zona rural e apontadas por Bonduki (2014) como uma possível primeira experiência de criação de uma zona de interesse social, e a proposta de ZEIS contida no Projeto de Lei da gestão Luiza Erundina para o Plano Diretor de 1991 (SÃO PAULO, 1991), esse instrumento foi implementado no município de São Paulo somente em 2002, com a aprovação do PDE/2002 (SÃO PAULO, 2002).

As ZEIS foram então estabelecidas em função das características de ocupação, dos objetivos e da localização (BONDUKI; ROSSETTO, 2018), sendo instituídas quatro categorias do instrumento: as ZEIS-1, compostas por áreas ocupadas irregularmente por população de baixa renda, como favelas e loteamentos irregulares; as ZEIS-2, formada por glebas e terrenos não edificadas ou subutilizados, geralmente de grandes dimensões; as ZEIS-3, constituída por imóveis vazios ou subutilizados localizados em regiões dotadas de infraestrutura; e as ZEIS-4, relacionadas a glebas e terrenos não edificadas a serem utilizados em associação com projetos de urbanização de Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais.

Além da demarcação de áreas como ZEIS, o PDE/2002 e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) de 2004 (SÃO PAULO, 2004) estabeleceram parâmetros autoaplicáveis de uso e ocupação do solo, incluindo a obrigatoriedade de atendimento de percentual mínimo de destinação de área construída para HIS e gratuidade de pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Ao mesmo tempo, a produção de HIS foi incentivada independentemente de sua localização em ZEIS, com a possibilidade de parâmetros mais permissivos, a ampla admissibilidade no território e a isenção de pagamento de OODC.

Definiu-se por HIS as unidades voltadas a famílias com renda de até seis salários mínimos, compostas de um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil máxima de 50 m², e como HMP as unidades voltadas a famílias com renda de até 16 salários mínimos, com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil máxima de 70 m².

Ao longo do período de vigência do PDE/2002, em decorrência da política federal de valorização real do salário mínimo e da insuficiência das ações do poder público local para controle da destinação das unidades de HIS, tal conceito perdeu sua aderência em relação ao público-alvo para o qual havia sido originalmente pensado (TANAKA, 2018; XXXX, 2019a; XXXX2019b). Houve, com isso, a alteração do perfil das famílias para as quais significativa parte dessas unidades foi destinada.

Buscando corrigir tais distorções, o conceito de HIS foi revisto pelo PDE/2014 (SÃO PAULO, 2014), sendo dividido em HIS 1, destinada a famílias com renda de até R\$ 3.300, com teto de atualização de três salários-mínimos; e HIS 2, destinada a famílias com renda entre R\$ 3.300 e R\$ 6.600, com teto de

atualização de seis salários-mínimos. Já o conceito de HMP passou a abarcar famílias com renda entre R\$ 6.600 e R\$ 11.000, com teto de atualização de dez salários-mínimos. Os limites relativos ao padrão das unidades passaram a ser definidos por decreto, sendo possível, atualmente, que as unidades HIS 1 e HIS 2 tenham área útil entre 24 e 70 m² e, no máximo, um sanitário e uma vaga de garagem, e sendo permitidas às unidades HMP as mesmas disposições, acrescidas de um sanitário (SÃO PAULO, 2020).

Com tais mudanças, passou-se a exigir nas ZEIS 1 a 4 a destinação de área construída para HIS 1 e, em decorrência dos pleitos do mercado imobiliário, foi criada a ZEIS 5, categoria que mantém os regramentos da legislação anterior, exigindo somente a destinação de área construída para HIS 2. Foram mantidas a ampla permissividade dos empreendimentos de HIS no território e a isenção de pagamento de OODC para empreendimentos de HIS 2, independente da zona de uso em que estiverem localizados, além de parâmetros mais permissivos para esses empreendimentos, dentre os quais a majoração de 50% do coeficiente de aproveitamento máximo definido para a zona de uso. Desse modo, tornou-se mais vantajosa para o mercado imobiliário a produção de HIS fora das ZEIS ou em ZEIS 5, conforme demonstrado no Quadro 1.

Quadro 1. Regramentos urbanísticos para empreendimentos de HIS dentro e fora das ZEIS, a partir do PDE/2014.

Regramento	ZEIS 1 a 4	ZEIS 5	Fora de ZEIS
Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CMax)	Até 4 vezes a área do terreno, a depender da categoria de ZEIS	Até 4 vezes a área do terreno	Até 6 vezes a área do terreno (nas Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana)
Percentual obrigatório de área construída destinada à HIS	60% HIS 1, 20% HIS 1 ou 2	80% HIS 1 ou 2	80% HIS 1 ou 2
Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)	Gratuita para a totalidade do empreendimento	Gratuita para a totalidade do empreendimento	Gratuita para a totalidade do empreendimento

Fonte: XXXX (no prelo).

PANORAMA DA PRODUÇÃO DE HIS E HMP NA ZONA LESTE DO MUNICÍPIO

Esta parte do artigo trará uma síntese dos resultados obtidos em pesquisa documental que buscou avaliar o papel das ZEIS de imóveis vazios ou subutilizados no município de São Paulo, detalhada em XXXX (2019a) e XXXX (2020). O referido trabalho partiu da análise e sistematização de dados constantes nos alvarás emitidos entre 2002 e 2017 pela Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) para empreendimentos envolvendo HIS e HMP, aprovados com base no PDE/2002 ou no PDE/2014, dentro ou fora das ZEIS. O recorte territorial adotado foi a Zona Leste do município, excetuada a área inserida no perímetro da Operação Urbana Centro (SÃO PAULO, 1997). Considerou-se como ZEIS de imóveis vazios ou subutilizados não só as ZEIS 2, 3 e 5 estabelecidas na legislação paulistana, mas também os imóveis vazios demarcados como ZEIS de regularização (ZEIS 1).

Foram identificados 1.319 empreendimentos envolvendo HIS e HMP, dos quais 141 foram produzidos pelo poder público direto ou indireto e 1.178 pela

iniciativa privada. Embora somente 20% desses empreendimentos estejam localizados em ZEIS, encontram-se nessas zonas de uso 57,6% do total de unidades de interesse social e de mercado popular (53.438 de 92.702 unidades) e 77,8% do total de unidades de interesse social aprovadas (41.903 de 53.903 unidades), o que evidencia a relevância desse instrumento.

Apesar do baixo número de empreendimentos, o poder público foi responsável pela aprovação de 22.225 unidades, das quais 18.821 encontram-se em ZEIS. A pesquisa também evidenciou a importância desse agente na produção do que se chamou Habitação de Interesse Social Prioritária (HISP), destinada a famílias com renda de até três salários mínimos, que compõem o déficit habitacional prioritário e raramente conseguem acesso à moradia pelo mercado imobiliário formal. Reforça-se, nesse sentido, a importância da ação do poder público, tanto por meio da produção direta de moradia, quanto do fortalecimento de instituições e da formulação de políticas públicas que articulem agentes, instrumentos e fontes de financiamento, possibilitando o atendimento à população de baixa renda.

Em relação à iniciativa privada, 87,2% dos empreendimentos aprovados por este agente encontram-se fora das ZEIS, sendo sua localização fortemente influenciada pela proximidade das linhas de Metrô e da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM). Há um número expressivo de empreendimentos de pequeno e médio porte, revelando a atuação de empresas menores, provavelmente possibilitada pela propriedade prévia desses lotes ou pelo tecido urbano existente, no qual as grandes empreiteiras ainda não têm interesse em atuar. Os empreendimentos privados fora de ZEIS totalizam 35.860 unidades, das quais apenas 25,3% são unidades de interesse social (9.083 unidades), sendo o restante de mercado popular. Com as mudanças trazidas pelo PDE/2014, o mercado passa a direcionar sua atuação para a produção de HIS 2 (voltada para famílias com renda entre três e seis salários mínimos), que já representam 46,1% das unidades de interesse social aprovadas por este agente fora das ZEIS (4.189 unidades). A aprovação de HIS 1 (voltada para famílias com renda de até três salários mínimos) pela iniciativa privada fora das ZEIS soma apenas 43 unidades.

A PRODUÇÃO PRIVADA NAS ZEIS DE IMÓVEIS VAZIOS OU SUBUTILIZADOS DA ZONA LESTE DO MUNICÍPIO

A iniciativa privada foi responsável pela aprovação de 151 empreendimentos nas ZEIS da Zona Leste, entre 2002 e 2017, dos quais 50,3% encontram-se em ZEIS 1, 27,1% em ZEIS 2, 12,6% em ZEIS 3 e 10% em ZEIS 5 (Quadro 2). A alta taxa de aprovação de empreendimentos privados nas ZEIS 1 pode estar relacionada a imprecisões na demarcação dessas áreas ou à falta de mecanismos de coibição de sua utilização, uma vez que os terrenos vazios com esse zoneamento são entendidos pela Secretaria Municipal de Habitação (Sehab) como destinados a apoiar ações corretivas nos planos de urbanização (CALDAS, 2009).

Desses empreendimentos, 39,1% são puramente HIS e 60,9% configuram empreendimentos mistos que, para os fins do presente artigo, consistem naqueles que misturam unidades HIS com outros usos residenciais e não residenciais (Quadro 2). Fora das ZEIS, o percentual de empreendimentos mistos produzidos pela iniciativa privada é de apenas 27%. Esses números

indicam que a incidência das ZEIS direciona o produto realizado nessas áreas por meio do chamado subsídio cruzado, que consiste na combinação de usos no empreendimento de forma a viabilizá-lo economicamente, visto que a produção de HIS opera com taxas reduzidas de retorno (CALDAS, 2009).

Entretanto, de acordo com informações obtidas por meio de entrevista a um representante das incorporadoras de São Paulo (XXXX, 2019a; XXXX, 2020), o subsídio cruzado só se viabiliza em terrenos de grandes dimensões, que possibilitam a separação dos condomínios. Isso ocorre porque o padrão de unidades voltadas a diferentes faixas de renda costuma ser similar, sendo o produto diferenciado pelos itens que integram o condomínio (como piscina, academia, áreas de lazer etc.). Além disso, as unidades voltadas a diferentes faixas de renda possuem modelos de negócio bastante distintos, impactados pela existência de subsídios e pelas formas de financiamento, especialmente com o PMCMV, limitando a existência de unidades voltadas a faixas de renda muito diferentes em uma mesma edificação.

Quadro 2. Empreendimentos aprovados pela iniciativa privada em ZEIS, entre 2002 e 2017, por tipo.

	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-5	Total
HIS	42	14	2	1	59
Misto	34	27*	17*	14	92
Total	76	41	19	15	151

* 7 empreendimentos contabilizados como mistos (5 em ZEIS 2 e 2 em ZEIS 3) correspondem a alvarás de 3 empreendimentos puramente HIS e 4 puramente HMP associados entre si para atendimento dos percentuais de destinação de área construída para HIS exigidos na legislação.

Fonte: Elaboração própria com base em XXXX (2019a).

Os empreendimentos privados aprovados em ZEIS totalizam 35.781 unidades, das quais 64,9% são de interesse social, 31,9% de mercado popular e 3,2% referente a outros usos residenciais (Quadro 3). Nas ZEIS, encontram-se 49,1% do total de unidades de interesse social e de mercado popular aprovados pela iniciativa privada no território em estudo (XXXX, 2019a; XXXX, 2020). Entretanto, apenas 9,6% das unidades privadas em ZEIS constituem HISP, unidades voltadas a famílias com renda de até três salários mínimos, o que reforça a importância da atuação pública no atendimento a essa população.

Quadro 3 - Número de unidades aprovadas pela iniciativa privada em ZEIS, entre 2002 e 2017, por subcategoria de uso e categoria de ZEIS.

	PDE/2002		PDE/2014						
	HIS	HMP 16 SM	HIS 1	HIS 2	HMP 10 SM	Total HIS	Total HMP	R2	Total
ZEIS-1	7.203	1.179	427	76	84	7.706	1.263	10	8.979
ZEIS-2	6.905	5.106	2.440	556	476	9.901	5.582	336	15.819
ZEIS-3	3.039	2.155	214	70	6	3.323	2.161	276	5.760
ZEIS-5	-	-	356	1.932	2.393	2.288	2.393	542	5.223
Total	17.147	8.440	3.437	2.634	2.959	23.218	11.399	1.164	35.781

Fonte: Elaboração própria com base em XXXX (2019a).

Comparativamente à produção fora dessas zonas de uso, é perceptível que as ZEIS também influenciam no porte do produto realizado (Quadro 4): a média de unidades por empreendimento nas ZEIS é de 236,9, enquanto fora

dessas zonas de uso, os empreendimentos têm, em média, 34,9 unidades. O porte dos empreendimentos também varia em função da categoria de ZEIS, devido às características que definem essas áreas. Desse modo, as ZEIS 2 abrigam os empreendimentos com maior média de unidades, uma vez que correspondem a terrenos vazios com grandes dimensões. Já as ZEIS 1 apresentam terrenos com dimensões variadas, o que resulta em empreendimentos de portes diversos, com uma média de unidades por empreendimento mais baixa que as demais categorias de ZEIS.

Quadro 4. Número médio de unidades* por empreendimento aprovado pela iniciativa privada entre 2002 e 2017, por categoria de ZEIS.

	Emp	Un	Un/Emp
ZEIS-1	76	8.969	118,0
ZEIS-2	41	15.819	385,8
ZEIS-3	19	5.760	303,2
ZEIS-5	15	5.223	348,2
Total ZEIS	151	35.771	236,9
Outras zonas	1027	35.863	34,9

Emp: empreendimento; Un: unidade.

*Nesse quadro foram consideradas as unidades de interesse social, de mercado popular e de outros usos residenciais aprovadas em ZEIS.

Fonte: Elaboração própria, com base em XXXX (2020).

Em relação à localização, os empreendimentos em ZEIS estão mais dispersos no território (Mapa 1), não sendo tão determinante a proximidade das estações de Metrô e da CPTM quanto para os empreendimentos fora dessas zonas de uso. As únicas subprefeituras que não apresentam empreendimentos em ZEIS são Aricanduva-Formosa e Sapopemba. Dentre as demais, Guaianases, Itaquera e Mooca apresentam o maior número de empreendimentos (25, 23 e 18 empreendimentos, respectivamente) e Itaquera, Mooca e São Mateus, o maior número de unidades, incluindo unidades de interesse social, de mercado popular e de outros usos residenciais (8.700, 5.566 e 4.754 unidades, respectivamente) (Quadros 5 e 6).

Mooca e Vila Prudente apresentam a maior presença de empreendimentos mistos, que chegam a 94,4% dos empreendimentos da primeira e a 85,7% dos empreendimentos da segunda, seguidas por Itaquera, com 69,6% de empreendimentos mistos em seu território. Todas as demais subprefeituras apresentam pelo menos 50% de empreendimentos desse tipo, com exceção de Cidade Tiradentes, que possui apenas 26,7%. Esses números reforçam a utilização do subsídio cruzado para viabilização de empreendimentos, especialmente em localizações onde o custo da terra é mais elevado.

A análise da produção privada em ZEIS será detalhada na sequência em função do marco legal utilizado para a aprovação dos empreendimentos (PDE/2002 e PDE/2014), de modo a avaliar as transformações provocadas pelas mudanças na legislação e a cenário atual de utilização das ZEIS pelo mercado imobiliário.

Quadro 5 – Empreendimentos aprovados pela iniciativa privada em ZEIS, por subprefeitura e tipo de empreendimento.

	AF	CT	EM	GU	IT	IQ	MO	PE	SM	MP	SB	VP
HIS	0	11	6	12	6	7	1	6	6	3	0	1
Misto	0	4	7	13	11	16	17*	7	8*	3	0	6
Total	0	15	13	25	17	23	18	13	14	6	0	7

AF: Aricanduva-Formosa, CT: Cidade Tiradentes, EM: Ermelino Matarazzo, GU: Guaianases, IT: Itaim Paulista, IQ: Itaquera, MO: Mooca, PE: Penha, SM: São Mateus, MP: São Miguel Paulista, SB: Sapopemba e VP: Vila Prudente

* 7 empreendimentos contabilizados como mistos (2 na Mooca e 5 em São Mateus) correspondem a alvarás de 3 empreendimentos puramente HIS e 4 puramente HMP associados entre si para atendimento dos percentuais de destinação de área construída para HIS exigidos na legislação.

Fonte: Elaboração própria, com base em XXXX (2019a).

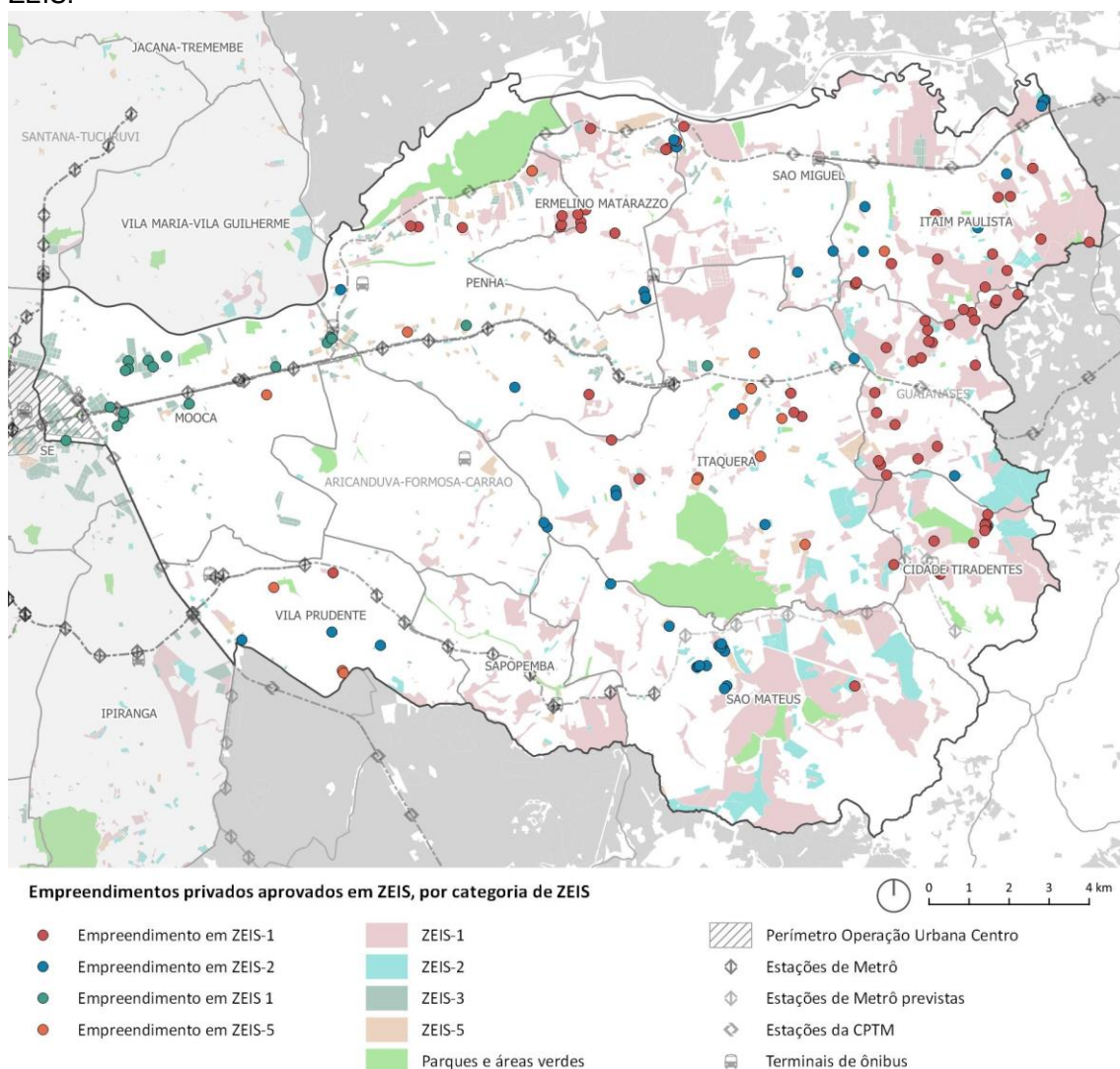
Quadro 6 – Unidades aprovadas pela iniciativa privada em ZEIS, por subprefeitura e tipo de unidade.

	AF	CT	EM	GU	IT	IQ	MO	PE	SM	MP	SB	VP
HIS	0	712	588	2.339	2.421	1.845	3.039	1.004	2.876	638	0	1.685
HIS 1	0	7	202	276	96	1.846	0	22	816	0	0	172
HIS 2	0	0	96	92	200	1.481	40	170	0	0	0	555
HMP 16SM	0	91	113	569	879	1.311	2.155	873	1.062	228	0	1.159
HMP 10SM	0	8	32	92	216	2.067	56	150	0	0	0	338
R2	0	0	10	0	0	150	276	0	0	0	0	728
Total	0	818	1.041	3.368	3.812	8.700	5.566	2.219	4.754	866	0	4.637

AF: Aricanduva-Formosa, CT: Cidade Tiradentes, EM: Ermelino Matarazzo, GU: Guaianases, IT: Itaim Paulista, IQ: Itaquera, MO: Mooca, PE: Penha, SM: São Mateus, MP: São Miguel Paulista, SB: Sapopemba e VP: Vila Prudente

Fonte: Elaboração própria, com base em XXXX (2019a).

Mapa 1. Empreendimentos privados aprovados em ZEIS entre 2002 e 2017, por categoria de ZEIS.



Fonte: Elaboração própria, com base em XXXX (2019a).

A PRODUÇÃO PRIVADA EM ZEIS PELO PDE/2002

O PDE/2002, aplicado conjuntamente com a LPUOS/2004, teve vigência de 12 anos e implementou as ZEIS no município de São Paulo, estabelecendo, dentre outros regramentos, a exigência de destinação de área construída para HIS nos imóveis demarcados com esse zoneamento. A iniciativa privada foi responsável pela aprovação de 121 empreendimentos em ZEIS com base nesse marco legal (Quadro 7).

As HIS eram então definidas como unidades voltadas a famílias com renda de até seis salários mínimos. Nesse contexto, dos empreendimentos aprovados em ZEIS pelo PDE/2002, apenas 51,2% apresentam uso misto (Quadro 7), muito abaixo dos 76,7% de empreendimentos mistos aprovados pelo PDE/2014 (Quadro 9). Isso pode ser explicado pela renda mais elevada das famílias para as quais essas unidades foram destinadas, além da existência de financiamento a essa produção pelo PMCMV, não sendo necessário o subsídio cruzado para sua viabilização.

Dentre os empreendimentos mistos, entretanto, é comum a separação de condomínios, seguindo a lógica apresentada na entrevista a um representante das incorporadoras, mencionada anteriormente. É o caso do empreendimento apresentado na Figura 1, localizado em uma ZEIS-2 da Subprefeitura Vila Prudente, no qual foram aprovados 160.064,10 m² de área construída total divididos em 8 torres de HIS, com um total de 1.120 unidades, 6 torres de HMP, com um total de 894 unidades, e 2 torres de R2v, com um total de 336 unidades, com separação de condomínio em função das diferentes subcategorias de uso.

Quadro 7. Empreendimentos aprovados pela iniciativa privada em ZEIS pelo PDE/2002, por tipo.

	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	Total
HIS	41	10	1	52
Misto	31	22*	16*	62
Total	72	32	17	121

* 7 empreendimentos contabilizados como mistos (5 em ZEIS 2 e 2 em ZEIS 3) correspondem a alvarás de 3 empreendimentos puramente HIS e 4 puramente HMP associados entre si para atendimento dos percentuais de destinação de área construída para HIS exigidos na legislação.

Fonte: Elaboração própria com base em XXXX (2019).

Os empreendimentos privados aprovados em ZEIS totalizam 25.587 unidades, sendo 67% de HIS, 32,8% de HMP e 0,2% de outros usos residenciais (R2) (Quadro 3). A maior parte dessas unidades, 46,9%, encontra-se em ZEIS 2, categoria formada por terrenos de maiores dimensões, que possibilitam empreendimentos de maior porte (Quadro 8 e Mapa 2). Entretanto, a média de área construída nas ZEIS 2 é próxima a das ZEIS 3, categoria formada por terrenos mais centrais, em geral com menor área de terreno. Esta última apresenta um menor número médio de unidades por empreendimento e, em consequência, uma maior média de área construída total por unidade, o que pode ser um indicativo de uma maior área das unidades aprovadas pelo PDE/2002 nessas zonas de uso.

Figura 1 – Empreendimento misto aprovado em ZEIS-2 na Subprefeitura Vila Prudente, com separação de condomínios em função das diferentes subcategorias de uso residencial.



Fonte: Google Earth, 2021.

Quadro 8 – Média de unidades e de área construída total por empreendimento e média de área construída total por unidade aprovados pela iniciativa privada em ZEIS pelo PDE/2002, por categoria de ZEIS.

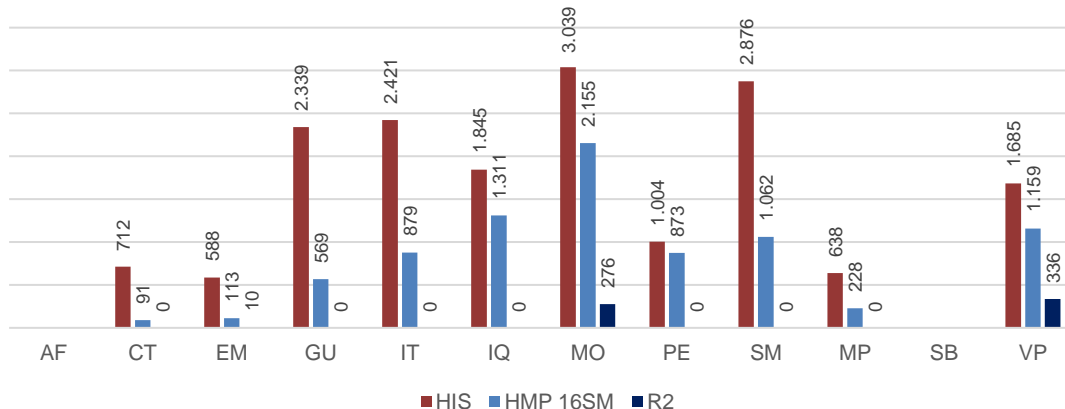
	Emp	Un	Un/Emp	AC/Emp	AC/Un
ZEIS-1	72	8.382	116,4	6.668,2	56,3
ZEIS-2	32	12.011	375,3	24.127,6	57,8
ZEIS-3	17	5.194	305,5	23.125,2	71,3
Total	121	25.587	211,4	13.597,7	58,8

Emp: empreendimento; Un: unidade; AC: área construída total.

Fonte: Elaboração própria com base em XXXX (2019a).

Em relação à localização, embora haja um maior número de empreendimentos na Subprefeitura Guaianases (23 empreendimentos), seguida da Mooca e de Cidade Tiradentes (17 e 12 empreendimentos, respectivamente), é na Mooca que está concentrado um maior número de unidades aprovadas (5.470 unidades no total, sendo 3.039 de HIS), seguida de São Mateus (com 3.938 unidades no total, sendo 2.876 de HIS) e de Itaquera (3.300 unidades no total, sendo 1.845 de HIS) (Gráfico 2 e Mapa 2). 94% dos empreendimentos da Mooca são mistos (16 de 17 empreendimentos), seguida de São Mateus com 80% (8 de 10 empreendimentos) e de Vila Prudente com 67% (2 de 3 empreendimentos). Nota-se, ainda, a presença de unidades R2 em empreendimentos na Mooca e Vila Prudente, subprefeituras mais centrais e com custo da terra maior.

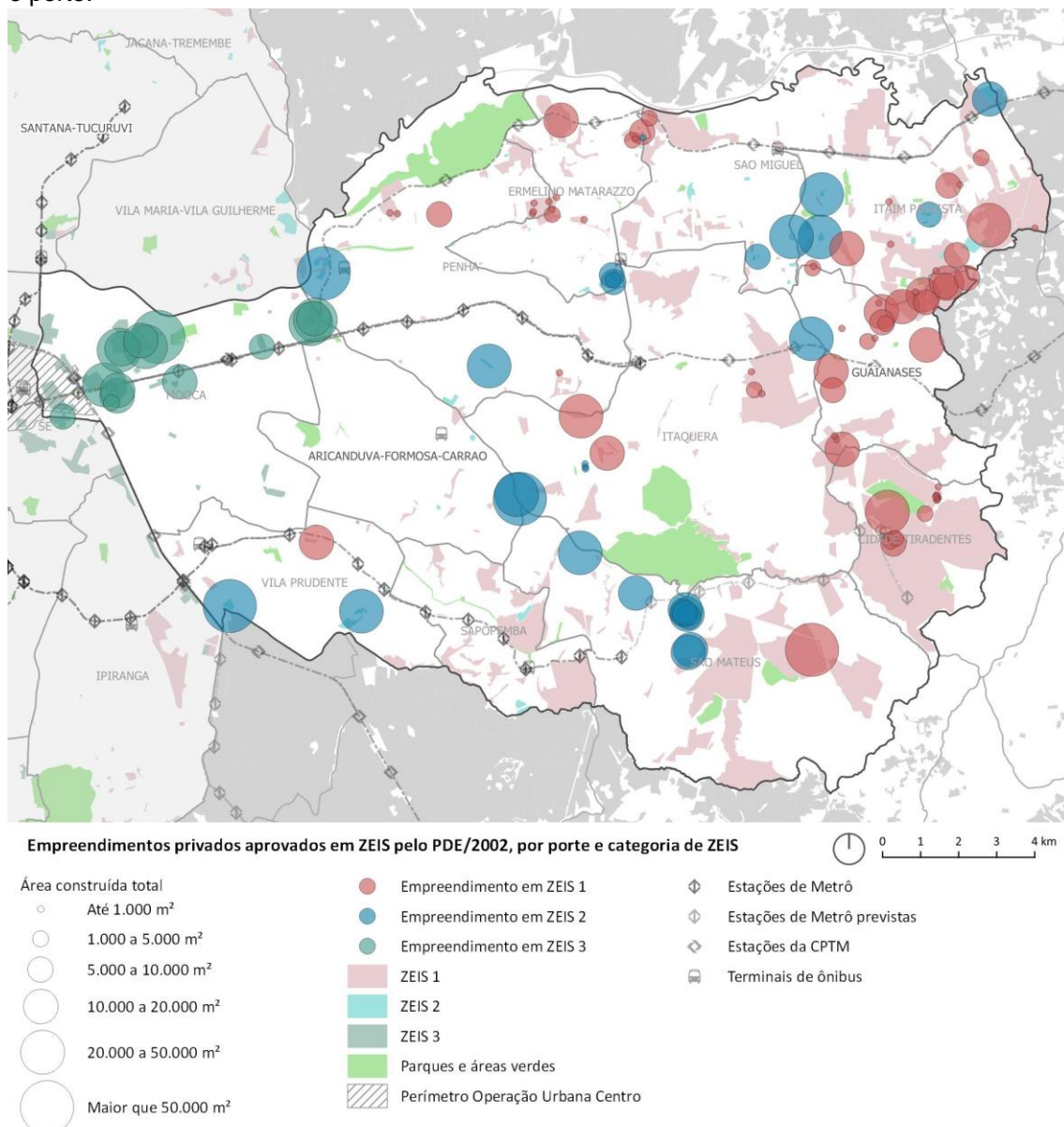
Gráfico 2 – Unidades aprovadas pela iniciativa privada em ZEIS pelo PDE/2002, por subprefeitura e tipo de unidade.



AF: Aricanduva-Formosa, CT: Cidade Tiradentes, EM: Ermelino Matarazzo, GU: Guaianases, IT: Itaim Paulista, IQ: Itaquera, MO: Mooca, PE: Penha, SM: São Mateus, MP: São Miguel Paulista, SB: Sapopemba e VP: Vila Prudente

Fonte: Elaboração própria com base em XXXX (2019a).

Mapa 2. Empreendimentos privados aprovados em ZEIS pelo PDE/2002, por categoria de ZEIS e porte.



Fonte: Elaboração própria, com base em XXXX (2019a).

Como já abordado, ao longo da aplicação do PDE/2002, com a política de valorização real do salário mínimo adotada pelo governo federal e a falta de mecanismos de controle pelo governo local da destinação das unidades produzidas, o conceito de HIS se descolou do público de baixa renda para o qual foi inicialmente pensado. Associado ao financiamento fornecido pelo PMCMV, isso possibilitou uma ampla produção habitacional dentro e fora das ZEIS que, no entanto, não foi destinada à demanda prioritária do déficit habitacional.

A PRODUÇÃO PRIVADA EM ZEIS PELO PDE/2014

Com as alterações feitas pelo PDE/2014 para corrigir as distorções nos conceitos de HIS e HMP, a iniciativa privada direcionou sua produção em ZEIS para as ZEIS 5, categoria desse zoneamento que mantém as disposições estabelecidas pela legislação anterior, exigindo a destinação de área construída apenas para HIS 2, voltada a famílias com renda entre três e seis salários mínimos. 50% dos empreendimentos aprovados pela iniciativa privada localizam-se nessa zona de uso (Quadro 9 e Mapa 3), dos quais 93,3% são mistos.

Quadro 9. Empreendimentos aprovados pela iniciativa privada em ZEIS pelo PDE/2002, por tipo.

	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-5	Total
HIS	1	4	1	1	7
Misto	3	5	1	14	23
Total	4	9	2	15	30

Fonte: Elaboração própria com base em XXXX (2019a).

Com a exigência de HIS 1 nas ZEIS 1, 2 e 3, a produção privada nessas áreas diminuiu proporcionalmente em relação ao que era aprovado pelo PDE/2002. Em vista das baixas taxas de retorno, a produção de HIS 1 pelo mercado só se viabiliza com financiamento subsidiado, além de terrenos de grandes dimensões que possibilitam um maior número de unidades e o uso misto com separação de condomínios, o que explica serem as ZEIS 2 a concentrar a aprovação privada, depois das ZEIS 5 (Quadro 9). Reforçam essa leitura o aumento geral do número médio de unidades por empreendimento (de 211,4 no PDE/2002 para 312 no PDE/2014) e da área construída total média por empreendimento (de 13.597,7 m² no PDE/2002 para 18.094,4m² no PDE/2014) (Quadros 8 e 10).

ZEIS 2 e ZEIS 5 apresentam áreas construídas totais médias por empreendimento similares (Quadro 10), mas a área construída total por unidade é menor nas ZEIS 2, indicando outra estratégia do mercado, de diminuição do tamanho das unidades para aumento da taxa de retorno. Ainda nesse sentido, a área construída total média por unidade diminuiu em todas as categorias de ZEIS, se comparadas ao PDE/2002: nas ZEIS 1, foi de 56,3 para 50,5m² por unidade; nas ZEIS 2, de 57,8 para 56,3 m² por unidade; e nas ZEIS 3, de 71,3 para 45,5 m² por unidade (Quadros 8 e 10). Aponta-se para a proliferação de unidades do tipo *studio* que, quando aprovadas como HIS, se utilizam dos incentivos a esse tipo de produção sem auxiliar na redução do déficit habitacional, uma vez que não são suficientes para abrigar uma família média, além de serem muitas vezes voltadas a investidores (Figura 2).

Quadro 10 – Média de unidades e de área construída total por empreendimento e média de área construída total por unidade aprovados pela iniciativa privada em ZEIS pelo PDE/2014, por categoria de ZEIS.

	Emp	Un	Un/Emp	AC/Emp	AC/un
ZEIS-1	4	587	146,8	7.704,8	50,5
ZEIS-2	9	3.472	385,8	20.168,9	56,3
ZEIS-3	2	290	145,0	6.268,0	45,5
ZEIS-5	15	4.681	312,1	21.197,1	62,5
Total	30	9.030	301,0	18.094,4	57,9

Emp: empreendimento; Un: unidade; AC: área construída total.

Fonte: Elaboração própria com base em XXXX (2019a).

Figura 2 – Empreendimento misto aprovado pelo PDE/2014 na Subprefeitura Vila Prudente, com 284 unidades, sendo 172 HIS 1, 60 HIS 2 e 52 HMP, e área da unidade variando entre 27,10 m² e 37 m².



Fonte: Plano & Plano, s.d.

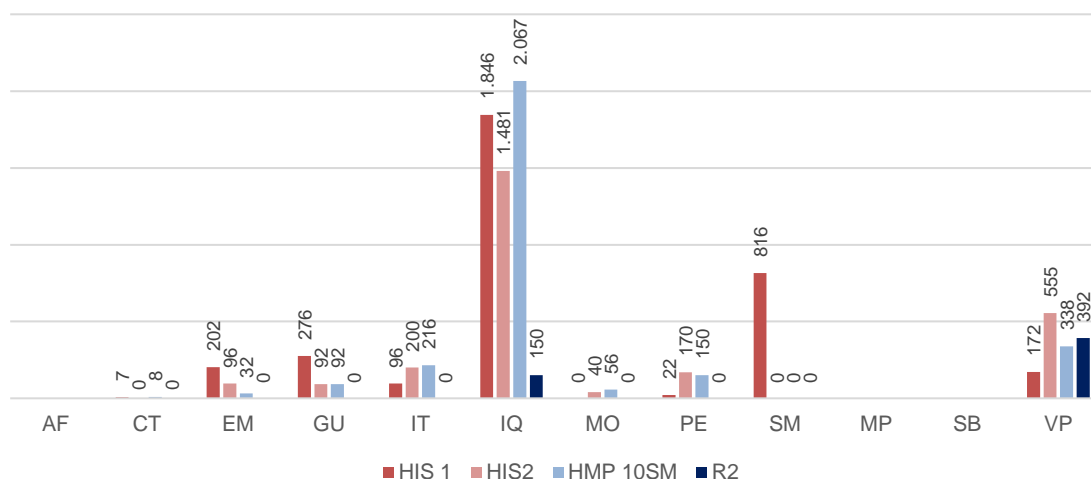
Considerando as unidades aprovadas em todas as categorias de ZEIS, 38,1% configuram HIS 1; 29,2%, HIS 2; 32,8%, HMP 10SM; e 6%, outros usos residenciais (Quadro 3). Todavia, se analisarmos apenas as ZEIS 1, 2 e 3, esses números passam para 70,8% de unidades HIS 1, 16,1% de unidades HIS 2 e 13% de unidades HMP 10SM, o que indica a pertinência das alterações feitas pelo PDE/2014 para que as ZEIS atendam de fato à demanda prioritária.

Quanto à localização, 40% dos empreendimentos aprovados e 57,9% das unidades aprovadas encontram-se na Subprefeitura de Itaquera, possivelmente em decorrência da existência de terrenos vazios de grandes dimensões, muitos dos quais demarcados como ZEIS 5, seguida pela Vila Prudente, com 13,3% dos

empreendimentos e 15,2% das unidades, e por São Mateus, com 13,3% dos empreendimentos e 8,5% das unidades.

Assim, após a aprovação do PDE/2014, para viabilização de empreendimentos nas ZEIS destinadas à produção habitacional para a demanda prioritária, a iniciativa privada intensificou o uso de estratégias que já vinham sendo adotadas desde a legislação anterior: a produção passou a ser direcionada para terrenos de maior porte, que permitem um grande número de unidades e o uso misto com separação de condomínio. Ademais, os dados indicam uma possível diminuição na área das unidades, o que, embora permitido pela legislação até um limite mínimo de 24m² de área útil, não auxilia na diminuição do déficit habitacional, uma vez que não consegue atender a uma família média.

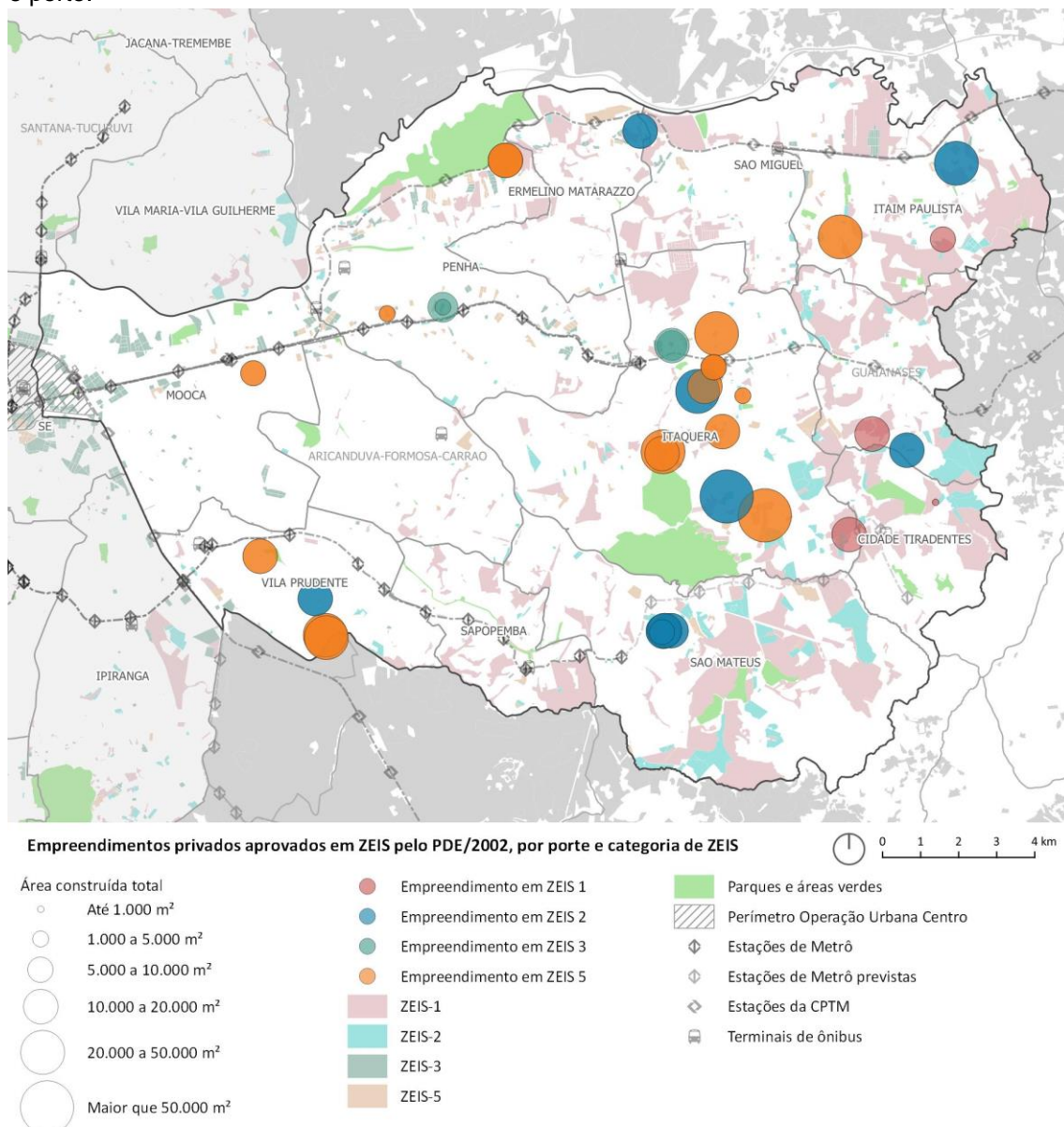
Gráfico 3 – Unidades aprovadas pela iniciativa privada em ZEIS pelo PDE/2014, por subprefeitura e tipo de unidade.



AF: Aricanduva-Formosa, CT: Cidade Tiradentes, EM: Ermelino Matarazzo, GU: Guaianases, IT: Itaim Paulista, IQ: Itaquera, MO: Mooca, PE: Penha, SM: São Mateus, MP: São Miguel Paulista, SB: Sapopemba e VP: Vila Prudente

Fonte: Elaboração própria com base em XXXX (2019a).

Mapa 3. Empreendimentos privados aprovados em ZEIS pelo PDE/2014, por categoria de ZEIS e porte.



Fonte: Elaboração própria, com base em XXXX (2019a).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Uma das expectativas em relação às ZEIS de imóveis vazios ou subutilizados era de que essas possibilitassem o aumento da produção de HIS pela iniciativa privada. Quase três décadas depois das primeiras experiências desse instrumento e duas décadas de sua implementação no município de São Paulo, pode-se afirmar hoje que o mercado imobiliário incluiu as ZEIS em seus modelos de negócio, passando, inclusive, a defender sua implementação ou ampliação. Nesse contexto, este artigo buscou analisar a produção da iniciativa privada nas ZEIS de imóveis vazios ou subutilizados, tomando por recorte os empreendimentos aprovados entre 2002 e 2017 nas subprefeituras da Zona Leste do município. Esse agente foi responsável pela aprovação de 151 empreendimentos nas ZEIS do território em estudo, que contabilizam mais de 35 mil unidades, das quais cerca de 23 mil são de interesse social. Essas

correspondem a mais de 70% das unidades de interesse social aprovadas nesse perímetro, números que já demonstram a relevância do instrumento e sua adoção pela iniciativa privada.

Todavia, o amplo conceito de HIS estabelecido pelo PDE/2002, abrangendo famílias com renda entre três e seis salários mínimos, a valorização real do salário mínimo no período e a falta de mecanismos de controle do poder público sobre a destinação das unidades produzidas resultaram em um descolamento da produção de HIS em relação às famílias de baixa renda, o que foi amplamente aproveitado pelo mercado imobiliário.

Assim, foram pertinentes as alterações trazidas pelo PDE/2014 às ZEIS e ao conceito de HIS que, no entanto, trouxeram impactos a essa produção, observando-se que: (i) a aprovação de unidades HIS 1 tornou-se majoritariamente pública; (ii) a iniciativa privada passou a direcionar sua atuação à aprovação de unidades HIS 2 fora das ZEIS; (iii) as aprovações do setor privado em ZEIS passaram a se concentrar nas ZEIS-5; (iv) nas demais categorias de ZEIS, a produção foi direcionada para terrenos de grande porte, que permitem o uso misto com separação de condomínio e um grande número de unidades com área cada vez mais reduzida, insuficientes ao atendimento de uma família média.

A produção de HIS dentro e fora das ZEIS tem incentivos urbanísticos, como isenção de cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e parâmetros de ocupação mais permissivos, além de receber financiamento subsidiado pelo PMCMV, que se utiliza de fundos públicos e semipúblicos. Seria de se esperar, então, que essas unidades fossem destinadas à demanda prioritária do déficit habitacional, famílias com renda de até três salários mínimos, que não conseguem acesso à moradia pelo mercado sem tais auxílios. Entretanto, somente 9,6% das unidades privadas em ZEIS constituem o que se chamou de Habitação de Interesse Social Prioritária (HISP), voltada a famílias com renda de até três salários mínimos.

Nesse contexto, Shimbo (2010) entende que a habitação social se transformou em um mercado, fazendo com que a política habitacional, que deveria ser pautada pela lógica universal dos direitos, passasse a funcionar estritamente sob a lógica do mercado. Embora as construtoras e incorporadoras dependam institucional e financeiramente do poder público, que viabiliza sua lucratividade, elas tem autonomia na concepção e execução das unidades habitacionais, definindo o porte, o processo de produção, a localização do empreendimento e sua destinação, o que tem se dado sem a devida preocupação com a inserção urbana e com a qualidade arquitetônica, causando impactos negativos às cidades e à vida das pessoas.

Ressalta-se, assim, a importância do protagonismo do poder público não só na produção direta de moradia, mas também na regulação do mercado imobiliário, no fortalecimento de instituições e na formulação de políticas públicas que articulem agentes, instrumentos e fontes de financiamento e que tenha como principal objetivo o atendimento à população de baixa renda.

REFERÊNCIAS

AFFONSO, A. S.; DENALDI, R. A efetividade da delimitação de áreas vazias como Zonas Especiais de Interesse Social no Município de Santo André: um balanço preliminar. In: DENALDI, R. (org). *O desafio de planejar a cidade: política urbana e habitacional de Santo André*. São Paulo: Annablume, 2012. p. 65-92.

BONDUKI, N. *Os pioneiros da habitação social, Volume 1 – cem anos de construção da política pública no Brasil*. São Paulo: Editora Unesp; Edições SESC, 2014.

BONDUKI, N.; ROSSETTO, R. A reforma urbana no Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2002 e 2014. In: BONDUKI, N. (org). *A luta pela reforma urbana no Brasil: Do Seminário de Habitação e Reforma Urbana ao Plano Diretor de São Paulo*. São Paulo: Instituto Casa da Cidade, 2018.

BRAJATO, D. *Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e a Função Social da Propriedade Urbana: uma análise crítica a partir de três experiências de aplicação*. Tese. (Doutorado em Planejamento e Gestão do Território). Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Gestão do Território, Universidade Federal do ABC. Santo André. 2020.

BRAJATO, D.; DENALDI, R. Instrumentos urbanísticos para cumprir a função social da propriedade? A aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios em Maringá. In: *Anais do 4º CIHEL – Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono*, Porto e Covilhã, 2017.

BRASIL. *Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

CALDAS, N. M. P. *Os novos instrumentos da política urbana: alcance e limitações das ZEIS*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo: FAUUSP, 2009.

CARDOSO, A. L. (Org). *O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2013.

FERREIRA, J. S. W.; MOTISUKE, D. A efetividade da implementação de Zonas Especiais de Interesse Social no quadro habitacional brasileiro: uma avaliação inicial. In: BUENO, L. M. M.; CYMBALISTA, R. (org). *Planos diretores municipais: novos conceitos de planejamento territorial*. São Paulo: Annablume, 2007. cap. III, p. 33-58.

FIX, M. A. B. *Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil*. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico). Instituto de Economia da Universidade de Campinas, Campinas, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019*. Belo Horizonte: FJP, 2021.

KLINK, J. J.; DENALDI, R. On urban reform, rights and planning challenges in the Brazilian metropolis. In: *Planning Theory*, v. 1, p. 1-16, 2015.

MANCUSO, F. *Las experiencias del zoning*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1980.

MARICATO, E. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.

_____. *O impasse da política urbana no Brasil*. São Paulo: Editora Vozes, 2014.

MARQUES, E.; RODRIGUES, L. O Programa Minha Casa Minha Vida na Metrópole Paulistana: atendimento habitacional e padrões de segregação. In: *Revista Brasileira Estudos Urbanos e Regionais*, v. 15, n. 2, novembro 2013.

ROLNIK, R. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROLNIK, R.; SANTORO, P. F. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em Cidades Brasileiras: Trajetória Recente de Implementação de um Instrumento de Política Fundiária. In: *Foro Latinoamericano de Instrumentos Notables de Intervención Urbana*, 2014.

SANTO AMORE, C. *Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade: um estudo sobre as ZEIS e os impasses da Reforma Urbana na atualidade*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo São Paulo: FAUUSP, 2013.

SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Orgs). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SÃO PAULO (PREFEITURA). *Projeto de Lei nº 02, de 5 de fevereiro de 1991*. Aprova o Plano Diretor, institui o sistema de planejamento do Município de São Paulo e dá outras providências. São Paulo: PMSP, 1991.

_____. *Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997*. Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências. São Paulo: CMSP, 1997.

_____. *Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002*. Plano Diretor Estratégico. São Paulo: CMSP, 2002.

_____. *Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004*. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e

ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. São Paulo: CMSP, 2004.

_____. *Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014*. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. São Paulo: CMSP, 2014.

_____. *Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016*. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE). São Paulo: CMSP, 2016.

_____. *Decreto nº 59.885, de 4 de novembro de 2020*. Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014, nº 16.402, de 22 de março de 2016 (LPUOS) e nº 16.642, de 09 de maio de 2017 (COE). São Paulo: PMSP, 2020.

SHIMBO, L. Z. *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese (Doutorado em Engenharia). São Carlos: Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2010.

SOUZA, C. V. C.; KLINK, J. J.; DENALDI, R. Planejamento Reformista-Progressista, instrumentos urbanísticos e a (re)produção do espaço em tempo de neoliberalização. Uma exploração a partir do caso de São Bernardo do Campo (São Paulo). In: *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales (EURE)*, vol. 46, n. 137, 2020.

TANAKA, R. M. H. *“ZEIS de vazios” em São Paulo 2002-2014: produção habitacional, transformações e permanências do estoque de terras*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: FAU-USP, 2018.

VILLAÇA, F. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

XXXX, 2019a.

XXXX, 2019b.

XXXX, 2020.

XXXX, no prelo.