

NOTA TÉCNICA

Processos Administrativos Nº 202603173544 e Nº 202602032930

Assunto: Justificativa técnica para mudança de zoneamento e desafetação de áreas públicas destinadas à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida

Interessado: Secretaria Municipal de Habitação de Osasco - SEHAB

Elaboração: Departamento de Planejamento Habitacional

Data: 17 de setembro de 2026

1. OBJETO

A presente Nota Técnica tem por finalidade apresentar os fundamentos técnicos, urbanísticos e de interesse público que justificam a mudança de zoneamento e a desafetação de áreas públicas municipais destinadas à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), operacionalizados por meio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

Constam as propostas de Projeto de Lei, na íntegra os Processos Administrativo Digitais Nº 202603173544 e Nº 202602032930 e visa subsidiar a realização de audiência pública, a análise jurídica e a tramitação do respectivo Projeto de Lei perante a Câmara Municipal.



2. IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS OBJETO DA DESAFETAÇÃO E MUDANÇA DE ZONEAMENTO

Área 1 - Luzia Henrique

- Denominação: Luzia Henrique;
- Matrícula: Nº 70.004;
- Área: 3.299,817 m²;
- Endereço: Rua Pernambucana, s/nº, Conceição, Osasco-SP;
- Afetação atual: Área Institucional AI-02;
- Afetação pretendida: Faixa de terreno;
- Zoneamento vigente: ZPR (Zonas Predominantemente Residenciais);
- Programa habitacional selecionado: MCMV Entidades;
- Entidade beneficiária: Associação Viva Quitaúna



PREFEITURA DE
OSASCO
CIDADE DA FAMÍLIA E QUE ABRAÇA

Secretaria de
Habitação



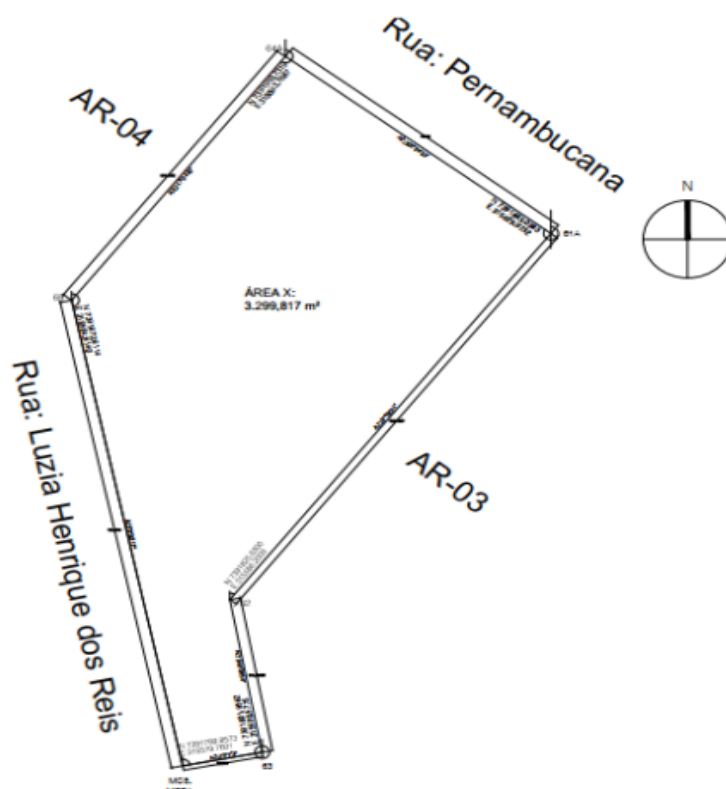
Localização da Área Luzia Henrique



Memorial Descritivo

LUZIA HENRIQUE

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA PRETENDIDA



Área X= 3.299,817m²

Imóvel: "Área Institucional AI-02, destacada de área maior, situada no lugar denominado Fazenda dos Andradas, antigo Sítio Martinho Alves, no bairro de Carapicuíba, nesta cidade, com a seguinte descrição:

Inicia-se no ponto 65 nas coordenadas E 315564,6140 N 7391872,6114, deflete à esquerda e segue em linha reta, com rumo de 70°30'17" e extensão de 58,034 m, confrontando com a Rua Luzia Henrique dos Reis, até os pontos MC8 e MC7A.

Deste ponto, deflete à esquerda e segue com rumo de 79°01'03" e extensão de 11,0193 m, confrontando, neste segmento, com a propriedade de Beatriz Lopes, até encontrar o ponto 63.

Deste ponto, deflete à esquerda, em ângulo reto, com rumo de 349°36'54" e extensão de 24,3035 m, confrontando, neste segmento, com a área AR-03, até atingir o ponto 62.

Deste ponto, deflete à esquerda, seguindo em linha reta, com rumo de 37°59'24" e extensão de 72,04 m, confrontando, neste segmento, com a área AR-03, até o ponto 61A.

Deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com rumo de 307°24'53" e extensão de 45,58 m, confrontando, neste último segmento, com a matrícula atual 70.004, até o ponto 64A.

Deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com rumo de 217°24'32" e extensão de 47,99 m, confrontando, neste segmento, com a área remanescente AR-04, ponto inicial desta descrição, encerrando uma área de **3.299,817 m².**"

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211



Área 2 - Remédios A

- Denominação: Remédios A;
- Matrícula: N° 46.831;
- Área: 6.998,33 m²;
- Endereço: Rua Francisco Boaventura de Lima, Vila dos Remédios, Osasco-SP;
- Afetação atual: Área de Lazer 1;
- Afetação pretendida: Faixa de terreno;
- Zoneamento vigente: ZEIS – Zona Especial de Interesse Social;
- Programa habitacional selecionado: MCMV FAR;
- Empresa selecionada: BRNPAR Empreendimentos Imobiliários¹

¹ Conforme Edital de Chamamento Público N° 002/2026

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211



PREFEITURA DE
OSASCO
CIDADE DA FAMÍLIA E QUE ABRAÇA

Secretaria de
Habitação



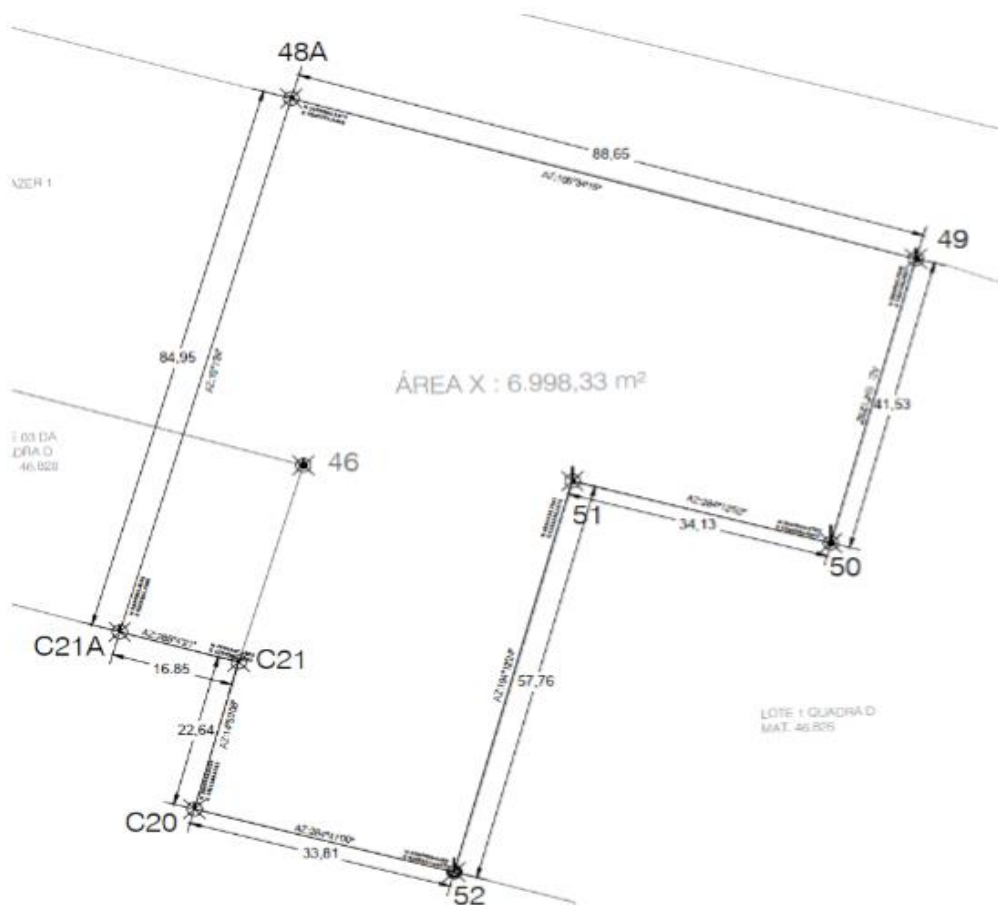
Localização da Área Remédios A



Memorial Descritivo

REMÉDIOS - A

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA PRETENDIDA



Situação Pretendida

Área X= 6.998,33m²

Imóvel: "Área de Lazer 1, do Loteamento de interesse Social denominado Conjunto Habitacional – Osasco I – Jardim Marieta - CDHU, com a seguinte descrição:

Inicia-se no ponto 49 nas coordenadas E 5205188.4567 N 2694905.7298, deflete à direita e segue em linha reta, com rumo de 194°12'52" e extensão de 41,53 m, confrontando com o lote 1 quadra D matrícula 46.826, até o ponto 50.

Deste ponto, deflete à direita e segue com rumo de 284°12'52" e extensão de 34,13 m, confrontando com o lote 1 quadra D matrícula 46.826, até encontrar o ponto 51.

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211



Área 3 – Alfredo Benicasa

- Denominação: Alfredo Benicasa;
- Matrícula: Nº 110.969;
- Área: 1.958,41 m²;
- Endereço: R. Alfredo Benicasa - Parque Das Bandeiras, Osasco-SP;
- Afetação atual: Sistema de Recreio 2;
- Afetação pretendida: Faixa de terreno;
- Zoneamento vigente: ZPR (Zonas Predominantemente Residenciais);
- Programa habitacional selecionado: MCMV FAR;
- Empresa selecionada: Novo Lar Engenharia LTDA



Localização da Área Alfredo Benicasa

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

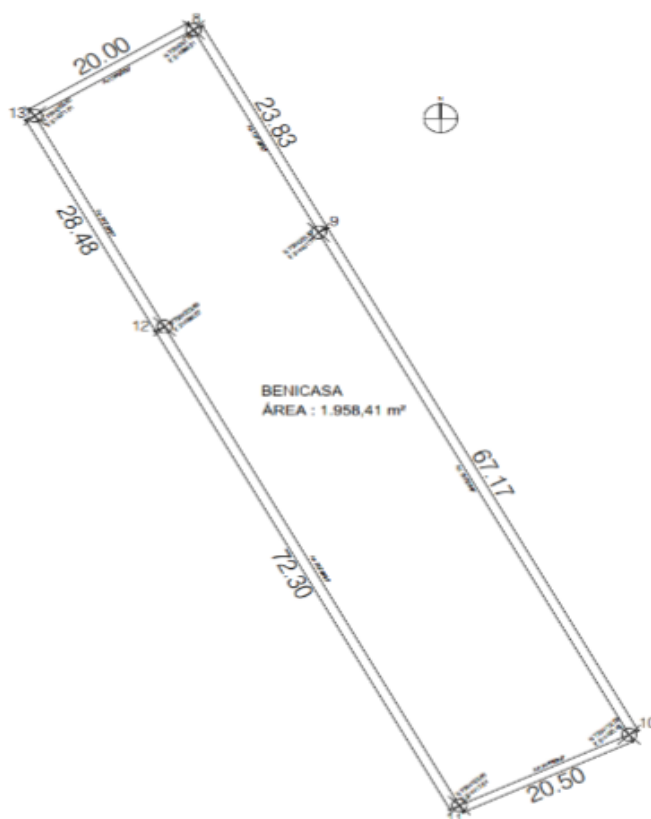
www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211



Memorial Descritivo

ALFREDO BENICASA

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA PRETENDIDA



MEMORIAL DESCRITIVO – ALFREDO BENICASA – VINCULADOS - FAR

Área X = 1.958,41 m²

Um terreno que correspondente ao Sistema de Recreio 2, do Loteamento denominado Jardim Iguassu, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia a descrição no ponto 8 de coordenadas N= 7394261.56 e E= 314388.21 e segue em linha reta no azimuth 152º00'00" na distância de 23,83m, até encontrar o ponto 9; do ponto 9 deflete à esquerda no azimuth 152º00'00" e segue em linha reta na distância de 67,17m, até encontrar o ponto 10; confrontando do ponto 8 ao ponto 10 com a Rua Alfredo Ferreira Veloso; do ponto 10 deflete à direita no azimuth 244º00'00" e segue em: linha reta na distância de 20,50m, confrontando com a Vela Cinco, até encontrar o ponto 11; do ponto 11 deflete à direita e segue em linha reta no azimuth 332º00'00" na distância de 72,30m até encontrar o ponto 12; do ponto 12 deflete à direita no azimuth 332º00'00" e segue em linha reta na distância de 28,48m, até encontrar o ponto 13, confrontando do ponto 1 ao ponto 13 com a Rua Alfredo Benincasa; do ponto 13 deflete à direita no azimuth 58º00'00" e segue em linha reta na distância de 20,00m, confrontando com a Vela Um, até encontrar o ponto 8, inicial desta descrição, encerrando a área total de 1.958,41m².

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211



Área 4 - Três Montanhas

- Denominação: Três Montanhas;
- Matrículas: nº 43.454 e nº 43.455;
- Área total: 4.821,37 m²;
- Endereço: Alameda Roraima, Jardim Três Montanhas, Osasco-SP;
- Afetação atual: Sistema de Recreio e Área Institucional;
- Zoneamento vigente: ZDE (Zona de Desenvolvimento Econômico);
- Zoneamento pretendido: ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social);
- Programa habitacional selecionado: MCMV Entidades
- Entidade beneficiária: Associação Esperança de um Novo Milênio



Localização da Área Três Montanhas

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

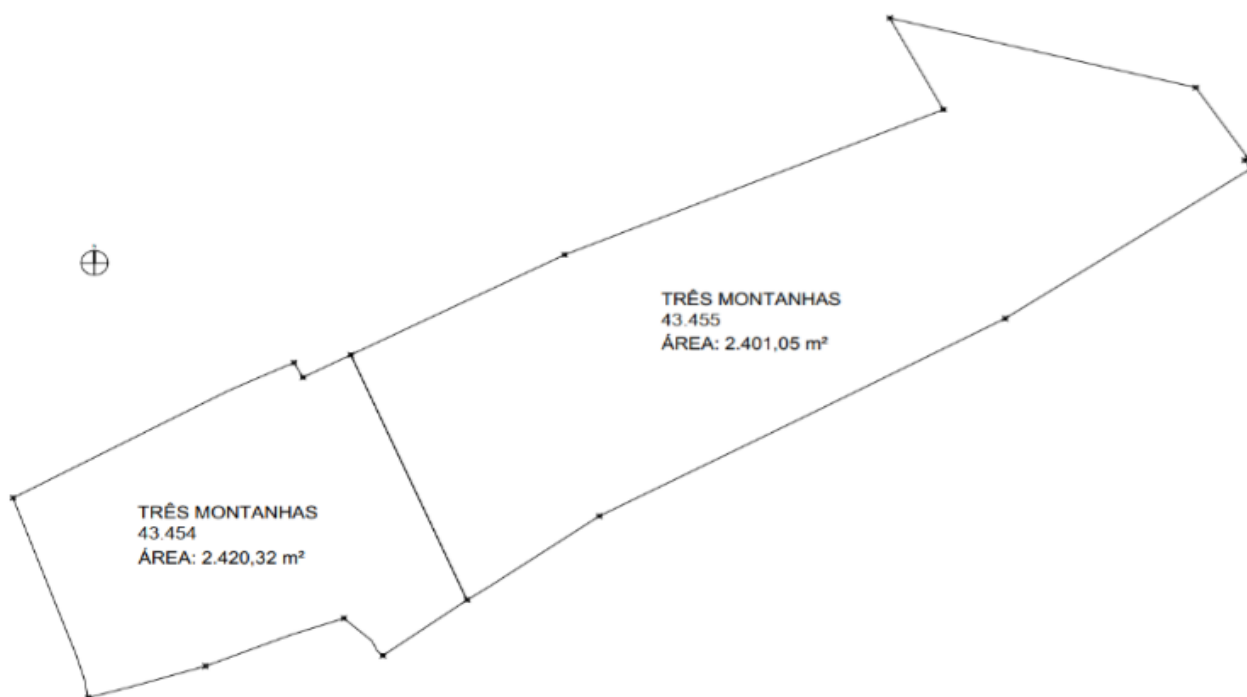
www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211



Memorial Descritivo

TRÊS MONTANHAS

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA PRETENDIDA



MEMORIAL DESCRITIVO – TRÊS MONTANHAS - FDS

Matrícula 43.454 = 2.420,32m²

Inicia-se no ponto 01 de coordenadas N=7.402.045,89 e E=317.616,39 (coordenadas UTM no Datum SAD-69), localizado junto ao lote 1 da quadra Q do mesmo loteamento, objeto da matrícula 31.619 deste Registro de Imóveis, e Alameda Roraima (Antiga Av. I - Decreto 4698/1982), deste ponto segue em linha reta com azimuth 341°07'37", na distância de 37,20m, confrontando com a Alameda Roraima até encontrar o ponto 02 de coordenadas N=7.402.081,09 e E=317.604,35; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimuth 55°51'54", na distância de 50,80m, confrontando com o córrego até encontrar o ponto 03 de coordenadas N=7.402.109,59 e E=317.646,40; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimuth 146°28'10", na distância de 46,52m confrontando com a Área Institucional (1) do mesmo loteamento Jardim Três Montanhas até encontrar o ponto 08 de coordenadas N=7.402.070,81 e E=317.672,10; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimuth 235°39'44", na distância de 23,30m, confrontando com o Sítio Água Redonda, objeto da matrícula 26.978 deste Registro de Imóveis, até encontrar o ponto 09, de coordenadas N=7.402.057,67 e E=317.652,86; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimuth 252°06'01", na distância de 38,33m, confrontando com o lote 1 da quadra Q deste mesmo loteamento, objeto da matrícula 31.619 deste Registro de Imóveis, até encontrar o ponto 01, início e término da presente descrição perimétrica, encerrando a área total de 2.420,32m².

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211



Área 5 – Estrela Dalva

- Denominação: Estrela Dalva;
- Matrículas: Nº 56.716;
- Área: 3.699,85 m²;
- Endereço: Av. Brasil, 2546-2902 - Rochdale - Osasco-SP;
- Afetação atual: Área de terra;
- Zoneamento vigente: ZEPAM-1 (Zona Especial de Proteção Ambiental 1);
- Zoneamento pretendido: ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social)
- Programa habitacional selecionado: MCMV FAR
- Empresa selecionada: Novo Lar Engenharia LTDA

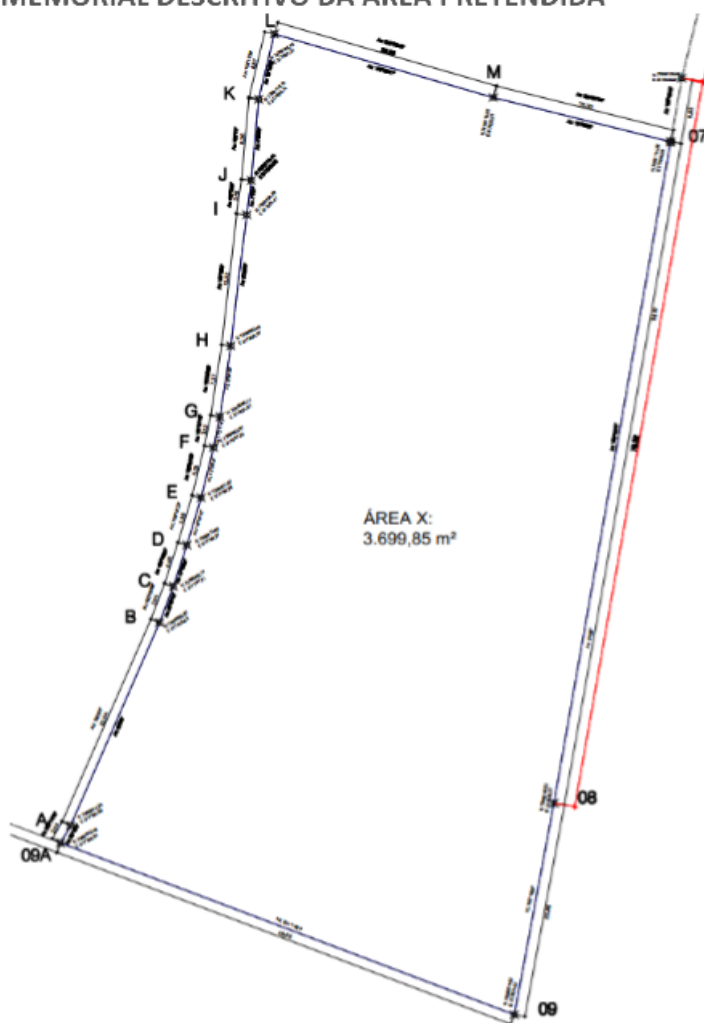


Localização Área Estrela Dalva

Memorial Descritivo

ESTRELA DALVA

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA PRETENDIDA



- **Situação Pretendida**

Área X = 3.699,85 m²

Área localizada no loteamento denominado Rochdale, em Osasco, Estado de São Paulo, assim caracterizada: Inicia-se confrontante aos pontos 07 ao 09 da Avenida Brasil, LEI nº 272/1964 no ponto 07A de coordenadas N = 7398114,39 e E = 317846,94, localizado na Avenida Brasil; deste ponto segue em reta no azimuth 189°45'17" numa distância de 68,87 m até encontrar o ponto 08;

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telephone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211



deste ponto segue em reta azimuth $190^{\circ}18'59''$ numa distância de 22,06 m até encontrar o ponto 09; deste ponto confrontante ao remanescente do antigo Leito do Rio Tietê, deflete à direita em reta azimuth $291^{\circ}14'21''$ numa distância de 48,69 m até encontrar o ponto 09A; deste ponto deflete à direita confrontante à matrícula remanescente 42.198 em linha reta azimuth $29^{\circ}12'0''$ numa distância de 2,04 m até encontrar o ponto A; deste ponto segue em linha reta azimuth $23^{\circ}8'5''$ numa distância de 22,66 m até encontrar o ponto B; deste ponto segue em linha reta azimuth $20^{\circ}27'48''$ numa distância de 3,95 m até encontrar o ponto C; deste ponto segue em linha reta azimuth $17^{\circ}40'51''$ numa distância de 4,46 m até encontrar o ponto D; deste ponto segue em linha reta azimuth $16^{\circ}18'42''$ numa distância de 5,06 m até encontrar o ponto E; deste ponto segue em linha reta azimuth $13^{\circ}35'13''$ numa distância de 5,29 m até encontrar o ponto F; deste ponto segue em linha reta azimuth $11^{\circ}21'14''$ numa distância de 3,22 m até encontrar o ponto G, deste ponto segue em linha reta azimuth $8^{\circ}36'30''$ numa distância de 7,37 m até encontrar o ponto H, deste ponto segue em linha reta azimuth $6^{\circ}23'32''$ numa distância de 13,52 m até encontrar o ponto I, deste ponto segue em linha reta azimuth $7^{\circ}6'37''$ numa distância de 3,58 m até encontrar o ponto J, deste ponto segue em linha reta azimuth $4^{\circ}59'36''$ numa distância de 8,36 m até encontrar o ponto K, deste ponto segue em linha reta azimuth $13^{\circ}13'38''$ numa distância de 6,87 m até encontrar o ponto L, deste ponto deflete à direita em linha reta azimuth $106^{\circ}35'41''$ numa distância de 22,85 m até encontrar o ponto M, deste ponto segue em linha reta azimuth $104^{\circ}8'25''$ numa distância de 18,30 m chegando ao ponto 07A de início desta descrição, encerrando uma área de 3.699,85 m².

3. INTERESSE PÚBLICO ENVOLVIDO

A medida proposta reveste-se de relevante interesse público ao viabilizar a destinação de terrenos municipais vazios ou subutilizados à implantação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS, contribuindo para o atendimento da demanda habitacional e de famílias em situação de vulnerabilidade no Município.

Nesse contexto, a desafetação dos imóveis constitui providência necessária à sua destinação para fins habitacionais, enquanto a alteração do zoneamento busca adequar o regime urbanístico das áreas à finalidade pública pretendida,



observadas as respectivas condicionantes ambientais e urbanísticas. Trata-se, portanto, de medidas complementares voltadas à implementação da política habitacional municipal.

A iniciativa também contribui para a redução gradual da dependência de soluções habitacionais temporárias, como o Programa Bolsa-Aluguel, que atualmente atende aproximadamente 1.800 famílias, com despesa estimada em R\$ 8,64 milhões anuais. A produção de moradias permanentes permite, assim, uma atuação pública mais estruturante e racionalização dos recursos municipais.

A utilização desses imóveis para fins habitacionais concretiza a função social da propriedade e promove o adequado aproveitamento do patrimônio público, em consonância com as diretrizes da política urbana e habitacional estabelecidas pela Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade.

Ressalta-se, ainda, que as áreas objeto da proposta possuem empreendimentos habitacionais com recursos federais já aprovados, sendo a regularização jurídica e urbanística dos terrenos condição necessária para sua contratação. Dessa forma, a medida possibilita ao Município aproveitar recursos já destinados à produção habitacional e ampliar sua capacidade de atendimento à população de baixa renda.

Por fim, a proposta promove o uso mais racional do território municipal, priorizando áreas já pertencentes ao patrimônio público e evitando, quando possível, a necessidade de aquisição de novos terrenos, sem afastar a observância das normas de uso e ocupação do solo, infraestrutura, mobilidade, saneamento e proteção ambiental aplicáveis a cada área.



4. JUSTIFICATIVA DA DESAFETAÇÃO E/OU MUDANÇA DE ZONEAMENTO

4.1. Luzia Henrique [DESAFETAÇÃO]

O lote localiza-se na **Rua Pernambucana, s/nº, Conceição, Osasco-SP**, zona sul do município - fazendo fronteira com o município de São Paulo. O terreno, hoje parcialmente ocupado pela UPA Jardim Conceição, está próximo de outros equipamentos públicos de diferentes pastas (educação, assistência social e saúde), sendo possível acessá-los caminhando a uma distância igual ou menor a 1km.



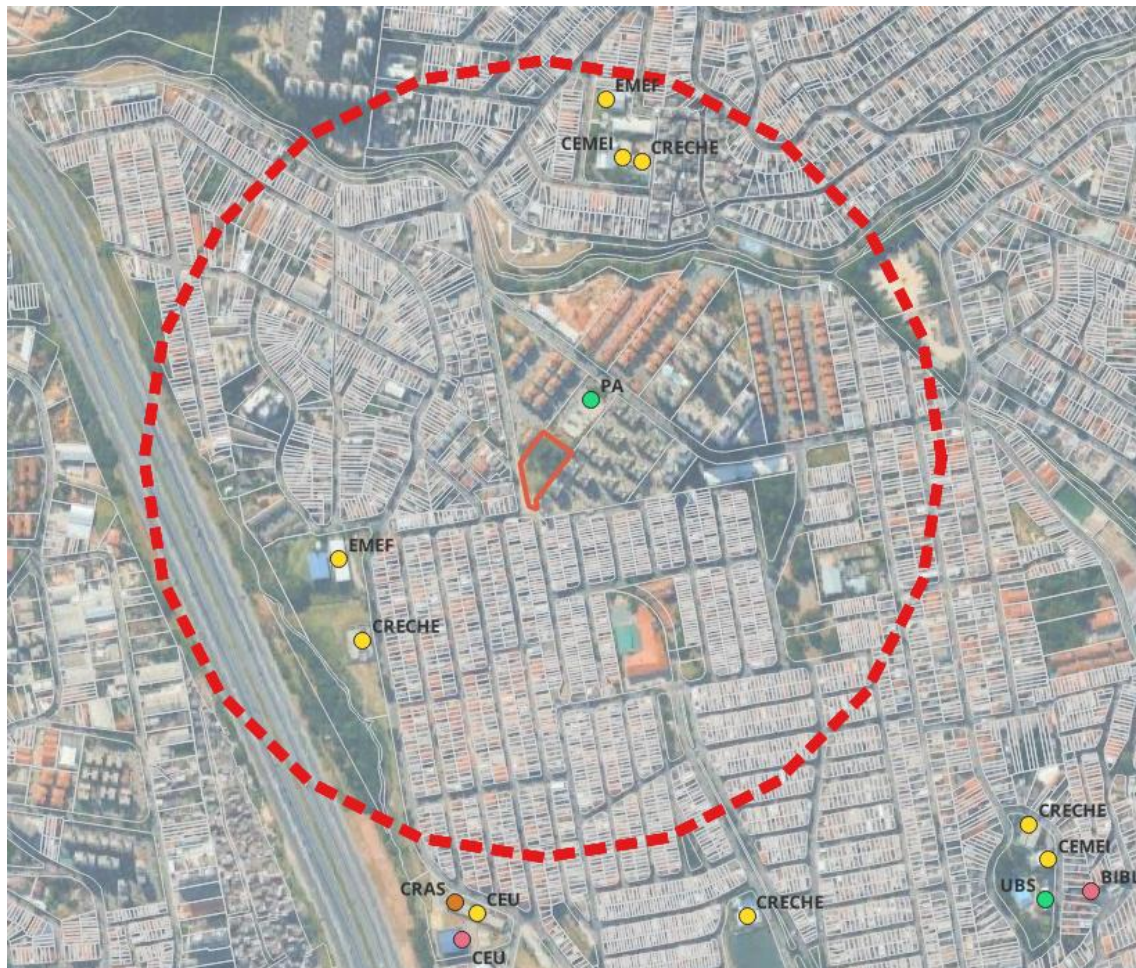
Localização do terreno Luzia Henrique



Fotografias do terreno Luzia Henrique em vistoria técnica de maio de 2025

A região é dotada de infraestrutura básica, possuindo rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água, rede de esgoto, coleta de lixo, vias de acesso pavimentadas e drenagem pluvial.

O entorno abrange equipamentos da educação infantil, fundamental e estadual - Creche Vânia Lúcia (400m), CEMEI Sen. José Ermírio (600m), EMEF Elídio Mantonani (300m) e E. E. Armando Gaban (900m) - além do CRAS 1º de Maio (650m) e da UBS Irmã Agueda (1,2km).



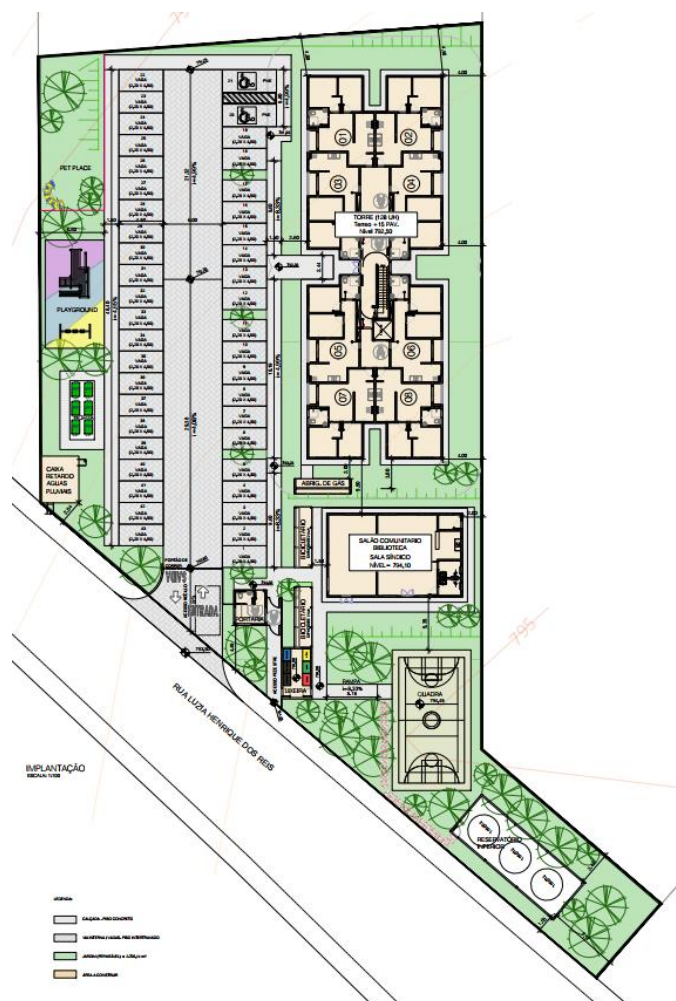
Equipamentos públicos no raio de 500m do terreno Luzia Henrique (em vermelho)

O terreno está inserido no tecido urbano, com oferta de mais de dois itinerários de transporte público coletivo e estabelecimentos comerciais, como mercado (300m), supermercado (650m) e farmácia (650m) e a região é ocupada principalmente por residências - tanto unifamiliares, quanto multifamiliares.

A Secretaria de Habitação está trabalhando para viabilizar a produção de unidades habitacionais em parte do terreno. O projeto previsto para a área será realizado



através do Programa Federal Minha Casa Minha Vida Entidades, para destinação às famílias do movimento de moradia Associação Viva Quitaúna².

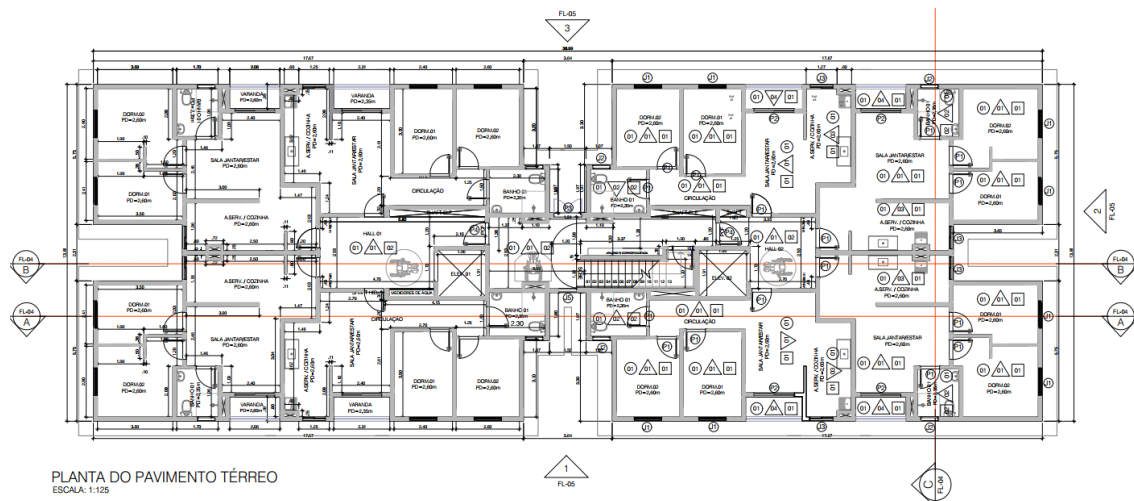


Projeto arquitetônico - Implantação elaborada para o terreno Luzia Henrique pela entidade selecionada.

² Conforme PORTARIA MCID Nº 698, DE 17 DE JUNHO DE 2026

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211

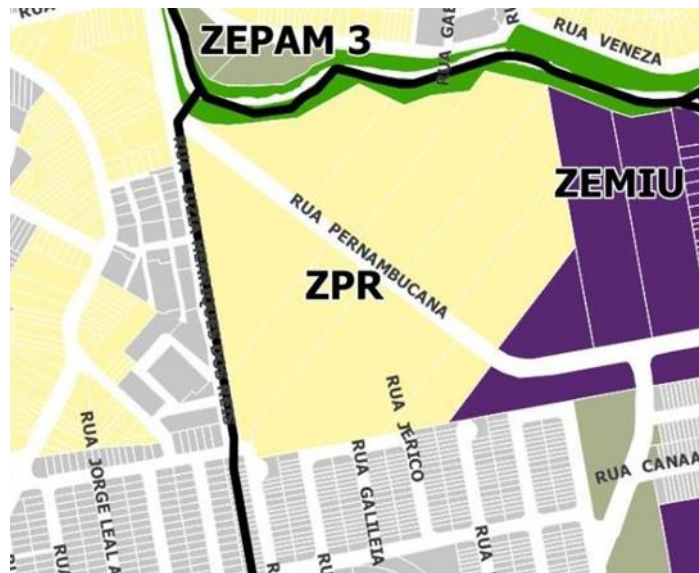


Planta do edifício - Elaboração: entidade selecionada.



Elevações - Elaboração: entidade selecionada.

A Lei ordinária nº 1485, de 12 de outubro de 1978, que estabelece o Zoneamento Municipal e disciplina uso, ocupação do solo urbano no Município de Osasco, determina que essa área é uma ZPR - Zona Predominantemente Residencial de média a baixa densidade demográfica, não havendo conflito em relação ao uso pretendido, podendo abrigar novas unidades de habitação de interesse social.



Recorte do Anexo do Zoneamento Municipal para o entorno do terreno Luzia Henrique

Atualmente, com a presença da Unidade de Pronto Atendimento, a área já cumpre a afetação disposta na matrícula (Área Institucional AI-02) e ela será mantida. A **desafetação** proposta no Projeto de Lei será utilizada para viabilizar o empreendimento habitacional na parcela, hoje, ociosa, com indícios de ocupação irregular e descarte de resíduos.

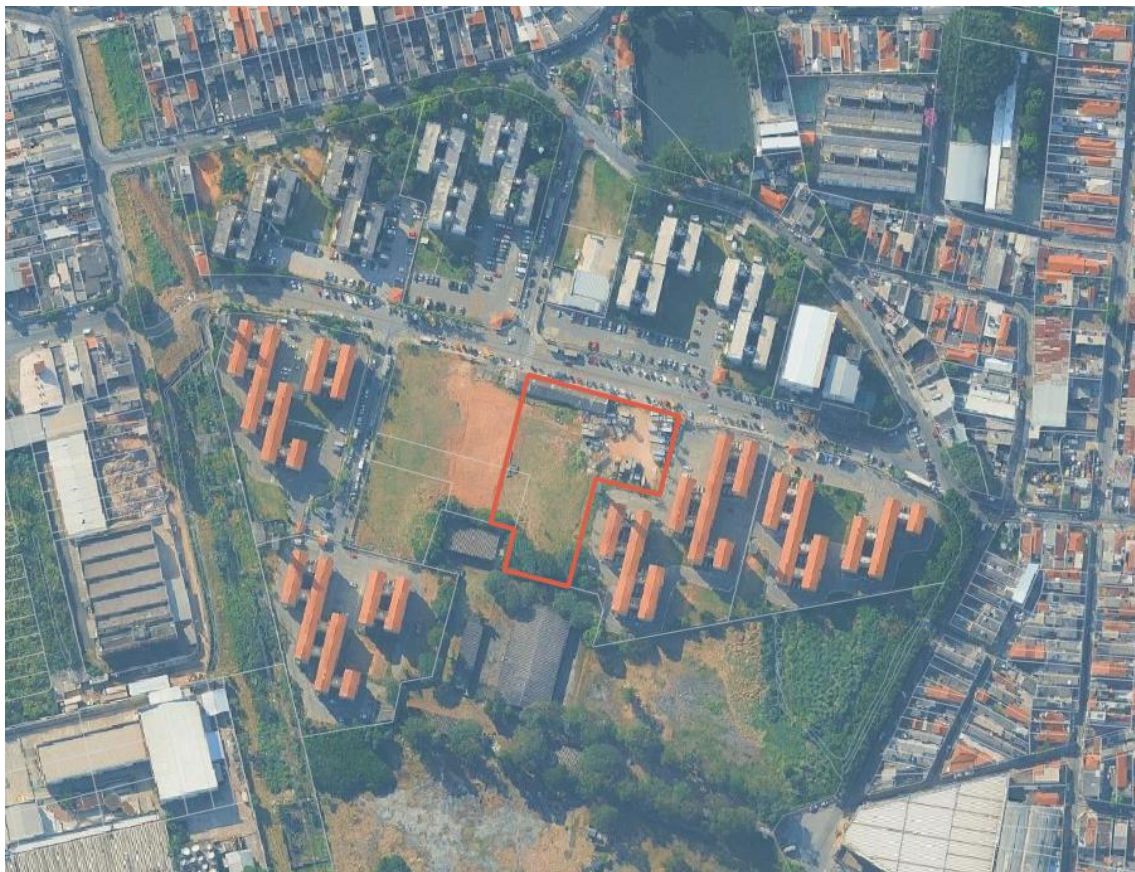
4.2. Remédios A [DESAFETAÇÃO]

O terreno localiza-se na **Rua Francisco Boaventura de Lima, Vila dos Remédios, Osasco-SP**, zona norte, próximo ao município de São Paulo. Ele dispõe de infraestrutura básica e está próximo de equipamentos de educação que contemplam diferentes faixas etárias e de uma UBS. O entorno é ocupado predominantemente por outros conjuntos habitacionais, mas nas proximidades existem estabelecimentos comerciais, além de fácil acesso ao transporte público coletivo.



PREFEITURA DE
OSASCO
CIDADE DA FAMÍLIA E QUE ABRAÇA

Secretaria de
Habitação



Localização da Área Remédios A



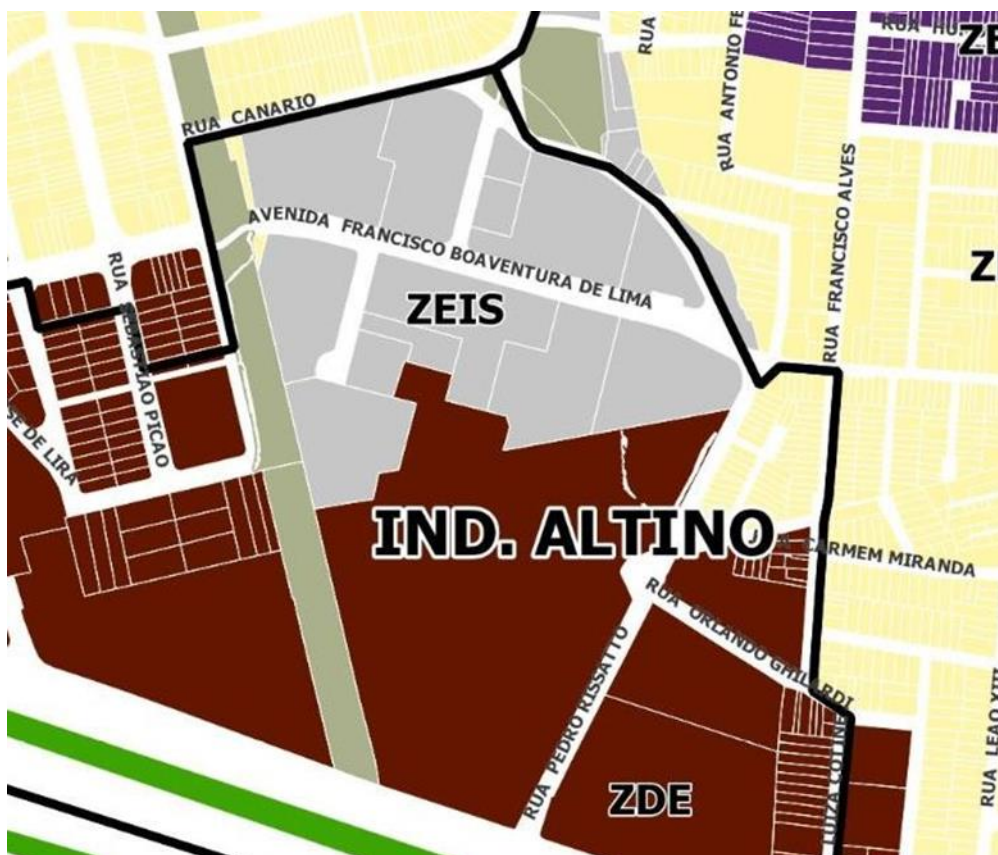
Equipamentos públicos no raio de 500m do terreno Remédios A (em vermelho)

O lote é parcialmente ocupado pela *Areninha da Vila dos Remédios*, área de esportes e lazer, dotada de um campo, uma quadra e equipamentos de academia ao ar livre, cumprindo, portanto, a afetação disposta na matrícula (Área de Lazer 1).

A área a ser desapetada é grafada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) na Lei Complementar nº 437, de 29 de outubro de 2024, que estabelece o Zoneamento

Municipal e disciplina uso, ocupação e parcelamento do solo urbano no Município de Osasco. Conforme Artigo 80 do Plano Diretor do Município de Osasco:

“As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são [...] destinadas à promoção de moradia digna para a população de baixa renda, por meio da urbanização dos assentamentos precários, regularização de núcleos urbanos informais, recuperação ambiental, provisão habitacional exclusivamente por meio de Habitação de Interesse Social ou Habitação do Mercado Popular, melhorias urbanísticas, implantação de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes, lazer, comércio e serviço.” (Lei Complementar nº 431, de 17 de janeiro de 2024)



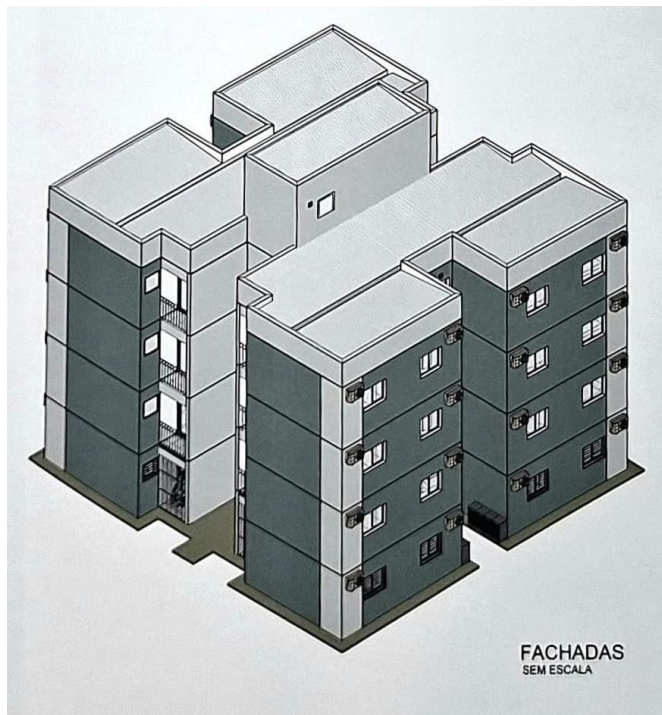
Recorte do Anexo do Zoneamento Municipal para o entorno do terreno Remédios A



A área abrigará projeto habitacional viabilizado pelo Programa Minha Casa Minha Vida para a produção de 144 unidades habitacionais, conforme projeto apresentado abaixo:



Implantação Remédios A



Perspectiva Remédios A

Sendo assim, a desafetação parcial do terreno para o atendimento habitacional não traz prejuízos ao município, uma vez que a área de lazer será mantida, além de acolher a uma demanda antiga da população do bairro Vila dos Remédios.

4.3. Alfredo Benicasa [DESAFETAÇÃO]

A área Alfredo Benicasa localiza-se na **R. Alfredo Benicasa - Parque Das Bandeiras**, Região Sudoeste do município, próximo à Rodovia Mario Covas e à divisa com o Município de Carapicuíba. O Zoneamento Municipal a demarca como Zona Predominantemente Residencial, caracterizada por usos predominantemente residenciais, com presença de atividades não residenciais de âmbito local, onde a ocupação do solo é de média densidade. O terreno encontra-



se vazio e desarborizado sem cumprir sua função social, prevista na Constituição Federal (BRASIL, 1988, art. 5º, XXIII).



Localização da Área Alfredo Benicase (em vermelho)



PREFEITURA DE
OSASCO
CIDADE DA FAMÍLIA E QUE ABRAÇA

Secretaria de
Habitação



Terreno Alfredo Benicasa em março de 2026 (Fonte: Google Street View)



Equipamentos públicos no raio de 500m do terreno Alfredo Benicasa (em vermelho)

A Secretaria de Habitação procura viabilizar, através do Programa Federal Minha Casa Minha Vida, empreendimento habitacional no local, a fim de reassentar as famílias removidas devido a obra urbanização no Rochdale, as quais possuem compromisso de atendimento habitacional pela prefeitura e atualmente são beneficiárias do Programa Bolsa Aluguel. O uso pretendido é compatível com o Zoneamento Municipal, mas para viabilização do projeto, faz-se necessária a **desafetação** da área.



■ ZEPAM 1 - Zona Especial de Preservação Ambiental 1

■ ZPR – Zonas Predominantemente Residenciais

Recorte do Anexo do Zoneamento Municipal para o entorno do terreno Alfredo Benicasa

Na matrícula, o terreno é classificado como "Sistema de Recreio 2", ou seja, é uma área pública destinada a praças, parques, jardins e locais de convivência e esporte. Ao analisarmos o entorno do terreno, nota-se em seu fundo uma grande área verde classificada como ZEPAM 1:

“ZEPAM 1 - Zona Especial de Proteção Ambiental 1, caracterizadas como áreas com a presença de maciços arbóreos significativos e áreas com grande presença de área de preservação permanente (APP), corpos d’água e nascentes, a serem destinadas proteção integral do ambiente natural, onde se admite somente a instalação de atividades de apoio à gestão de áreas verdes e ao lazer;” (LEI COMPLEMENTAR Nº 437, DE 29 DE OUTUBRO DE 2024, grifo nosso)



Assim, o terreno vizinho, considerando sua grande área, atende as finalidades inicialmente previstas para a área Alfredo Benicasa, de menor dimensão. Além disso, o terreno em questão apresenta frente à Rua Alfredo Benicasa, em uma sequência de usos residenciais. A produção de unidades habitacionais, além de atribuir função social para a área, contribui para evitar uma possível ocupação.



Implantação do projeto Alfredo Benicasa



Elevação do projeto Alfredo Benicasa



4.4. Três Montanhas [DESAFETAÇÃO E MUDANÇA DE ZONEAMENTO]

A área Três Montanhas está localizada na **Alameda Roraima, Jardim Três Montanhas**, Zona Norte do Município de Osasco, uma das regiões que mais concentra assentamentos precários e áreas de risco. Esses fatores contribuem para o aumento da demanda habitacional na cidade, tornando a oportunidade de produção de empreendimento habitacional na área ainda mais relevante. Além disso, atualmente o terreno encontra-se subutilizado, sem cumprir sua função social, prevista na Constituição Federal (BRASIL, 1988, art. 5º, XXIII).



Terreno Três Montanhas em julho de 2025 (Fonte: Google Street View)

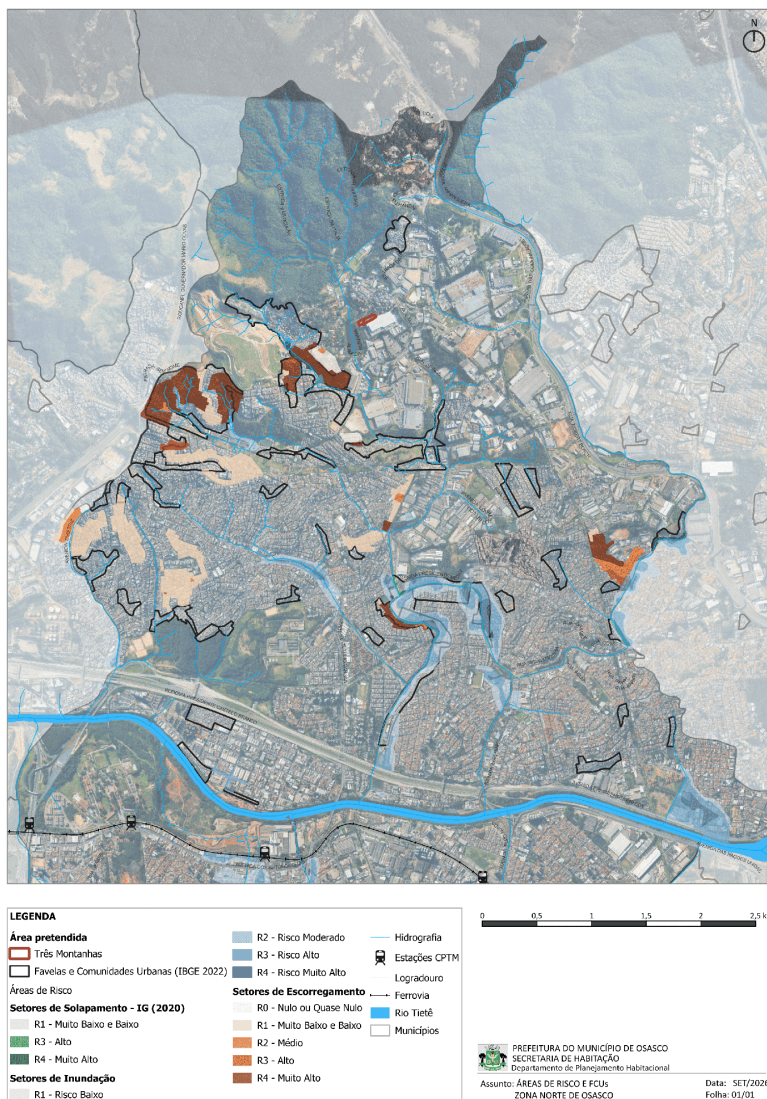


PREFEITURA DE
OSASCO
CIDADE DA FAMÍLIA E QUE ABRAÇA

Secretaria de
Habitação



Terreno Três Montanhas em maio de 2025 (Visita realizada por técnicos da PMO)



Concentração de Favelas e Comunidades Urbanas (CENSO IBGE, 2022) e Áreas de risco hidrológico e geológico (Instituto Geológico, 2020) na região norte do Município de Osasco.

O local será destinado ao atendimento de famílias do movimento de moradia vinculadas à entidade Associação Esperança de um Novo Milênio³, as quais construirão o empreendimento habitacional com recursos do Programa Federal

³ Conforme PORTARIA MCID Nº 698, DE 17 DE JUNHO DE 2026

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

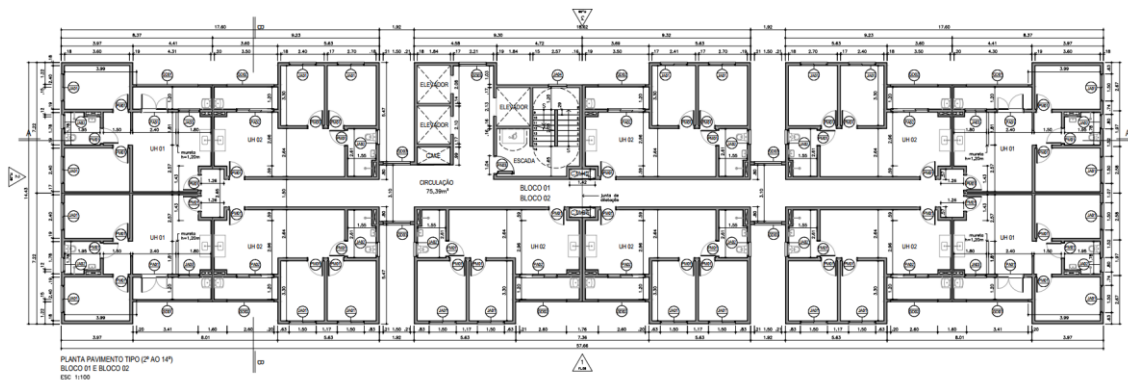
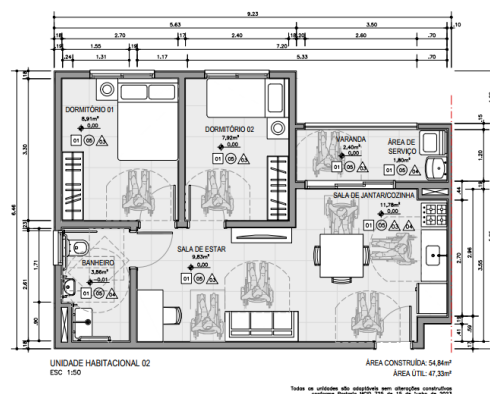
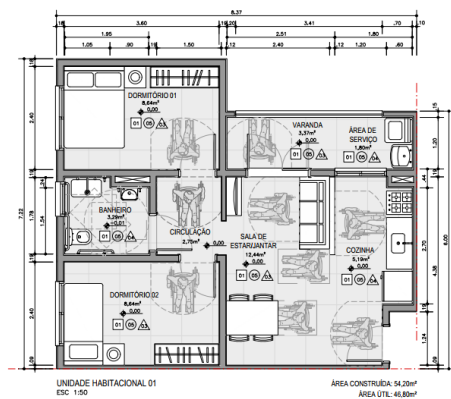
www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211



Minha Casa Minha Vida Entidades. Para seguimento da contratação do empreendimento previsto no local, faz-se necessária tanto sua **desafetação** - visto que em uma das matrículas consta como Sistema de Recreio e na outra como Área Institucional - quanto a **mudança de seu zoneamento**, atualmente classificado como Zona de Desenvolvimento Econômico.



Projeto de implantação para o terreno Três Montanhas. Elaboração: entidade selecionada. (Fonte: PMO)

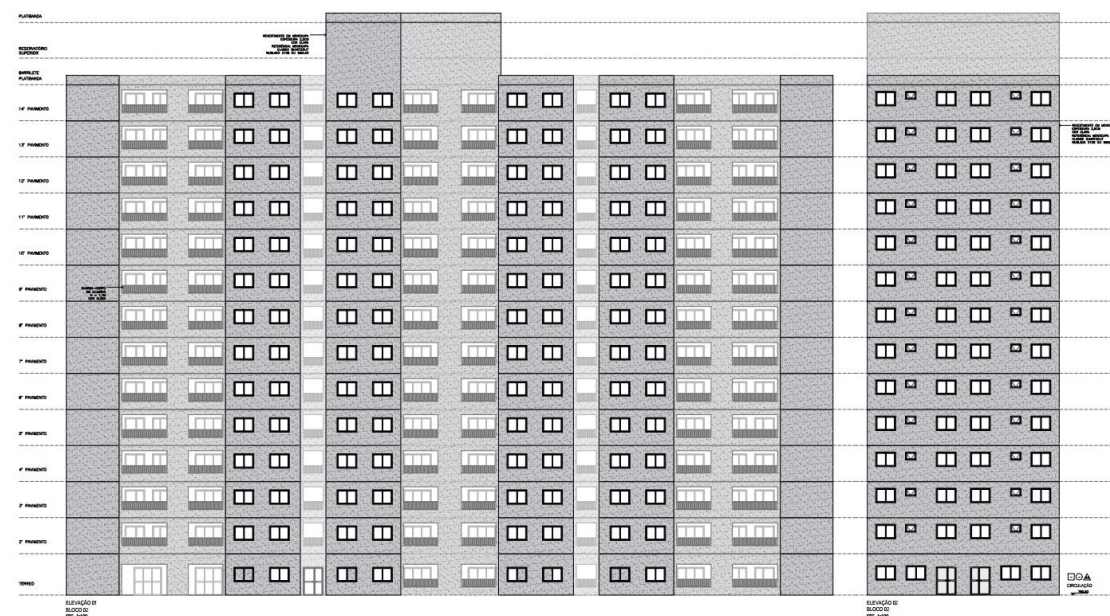


Plantas do projeto para o terreno Três Montanhas. Elaboração: entidade selecionada. (Fonte: PMO)



PREFEITURA DE
OSASCO
CIDADE DA FAMÍLIA E QUE ABRAÇA

Secretaria de
Habitação

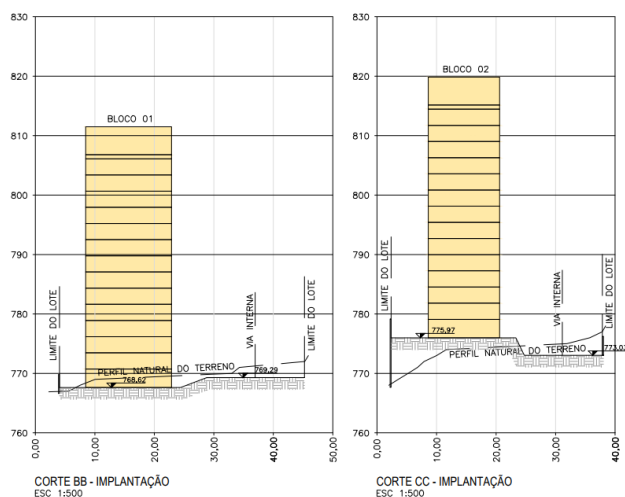
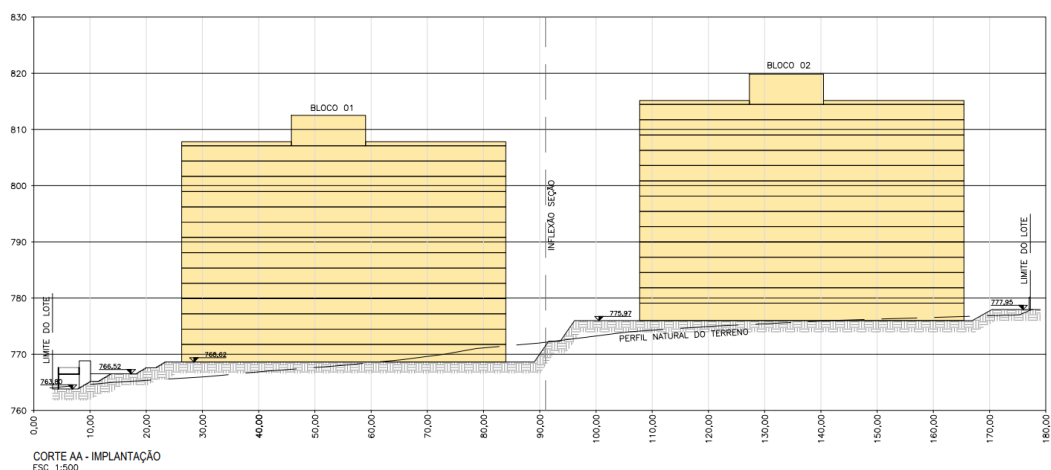


Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211



Elevações do projeto para o terreno Três Montanhas. Elaboração: entidade selecionada. (Fonte: PMO)



Cortes do projeto para o terreno Três Montanhas. Elaboração: entidade selecionada. (Fonte: PMO)

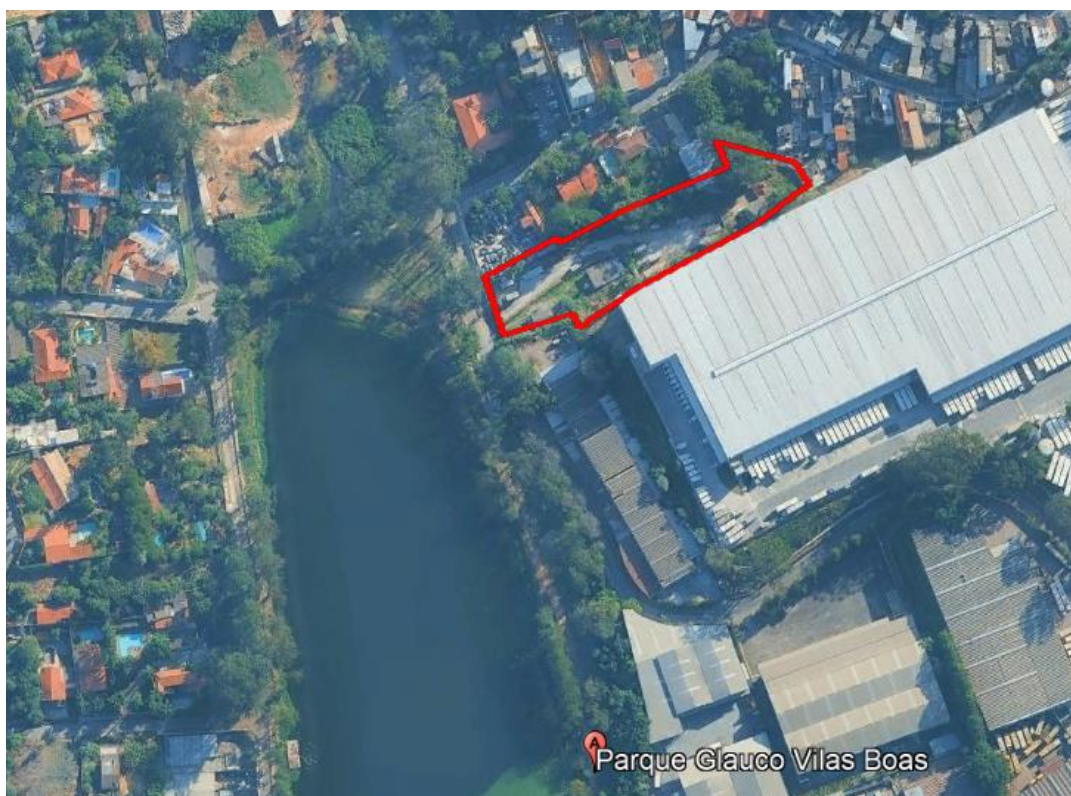
No que tange o tema da **desafetação**, entende-se como "Sistema de Recreio" uma área pública destinada a praças, parques, jardins e locais de convivência e esporte. Cabe destacar, que os lotes em questão são vizinhos ao Parque Glauco Vilas Boas,

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211

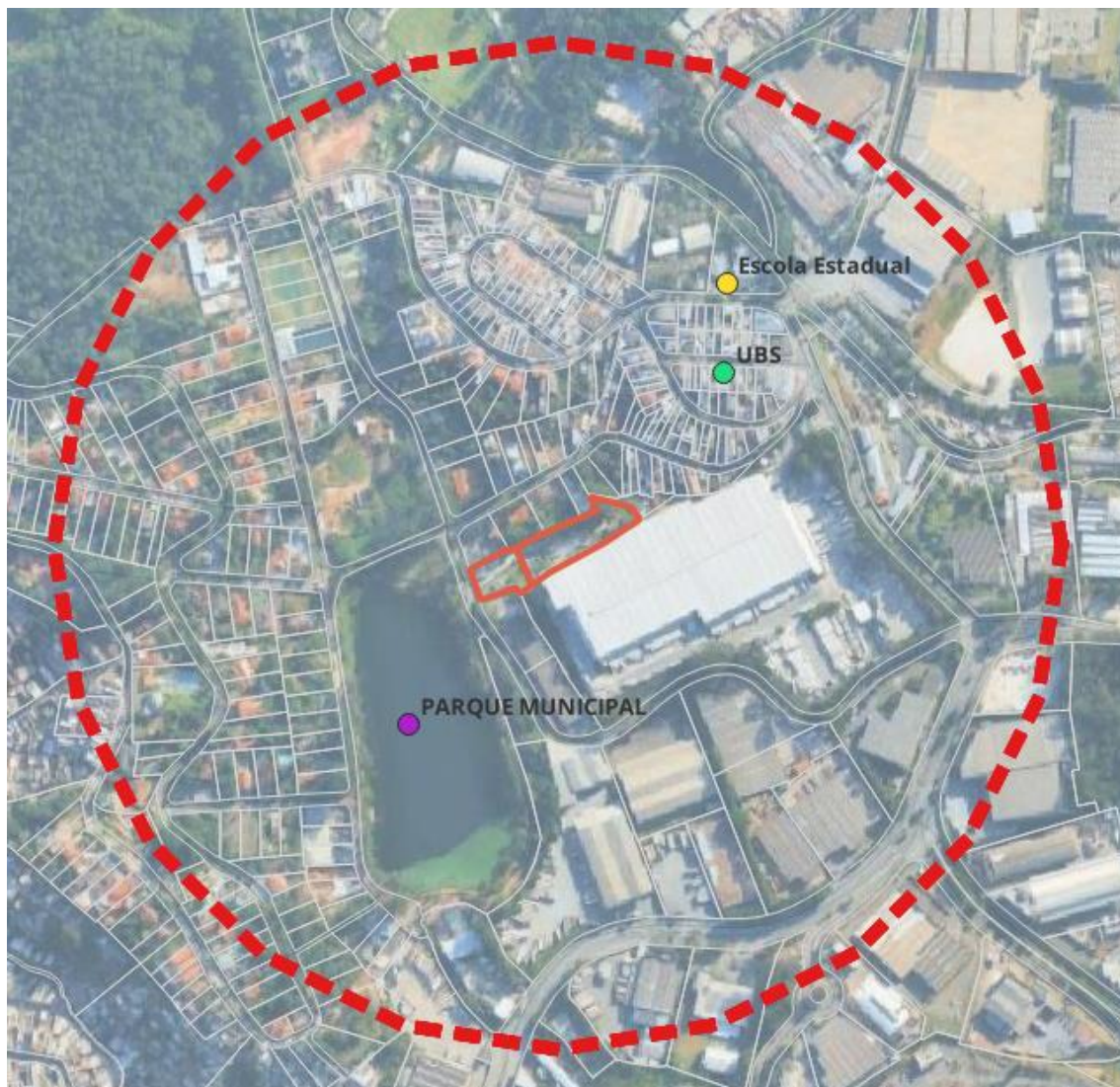


área pública que atende a demanda do município por áreas verdes e de lazer. Portanto, considerando o entorno a mudança não traz grandes impactos à destinação inicialmente prevista para a área.



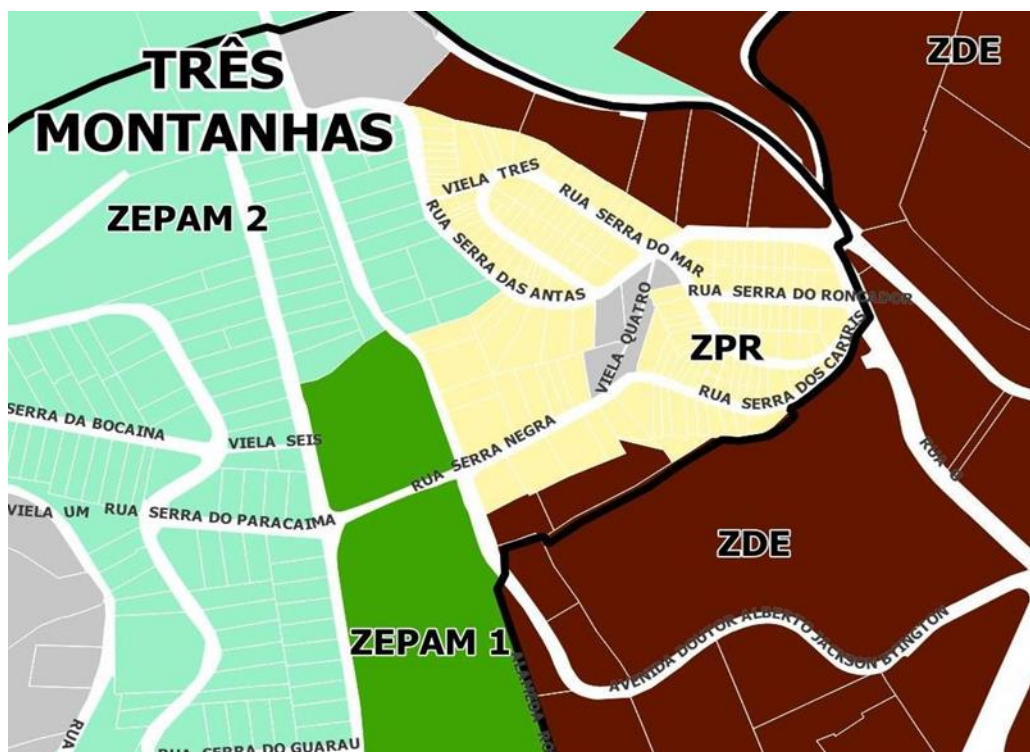
Localização do Parque Glauco Vilas Boas e do terreno Três Montanhas (em vermelho)

Em um raio de 250 metros do terreno, há um equipamento de saúde (PSA) e um equipamento educacional (Escola Estadual). Considerando essa oferta, a mudança de classificação da segunda matrícula que compõe a Área Três Montanhas, atualmente prevista como Área Institucional, não traz prejuízo ao interesse geral na região.



Equipamentos públicos no raio de 500m do terreno Três Montanhas (em vermelho)

Além disso, apesar da desafetação transformar a área em bem dominical, o interesse público ainda permanece garantido quando levamos em consideração que se trata de etapa necessária para consolidação de política habitacional no município, com finalidade de garantir o Direito à Moradia.



Recorte do Anexo da Lei Municipal de Zoneamento para o entorno do terreno Três Montanhas

Quanto ao **zoneamento**, atualmente, a área encontra-se em Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), isto é:

"ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico, caracterizada pela diversificação de usos não-residenciais, onde se permite a instalação de usos incômodos e não **compatíveis com o uso residencial**;" (LEI COMPLEMENTAR Nº 437, DE 29 DE OUTUBRO DE 2024, grifo nosso)

Ou seja, com a restrição do uso residencial no atual Zoneamento Municipal, há um impedimento legal para viabilização da produção habitacional no território. Apesar do impedimento no trecho em questão, na mesma quadra dos lotes integrantes do Terreno Três Montanhas perfaz Zona Predominantemente Residencial (ZPR):

"ZPR - Zonas Predominantemente Residenciais, caracterizadas por usos predominantemente residenciais, com presença de atividades não residenciais de âmbito local, onde a ocupação do solo é média densidade" (LEI COMPLEMENTAR Nº 437, DE 29 DE OUTUBRO DE 2024)

Portanto, ao analisarmos o entorno, a mudança para zoneamento que privilegie uso residencial não traz grandes impactos aos usos pensados para a região na Lei de Zoneamento Municipal.

A proposta é pela alteração da área para Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1):

"ZEIS 1 - Zonas Especiais de Interesse Social 1, caracterizadas com áreas vazias ou subutilizadas, destinadas aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP), com maiores possibilidades de adensamento populacional, ainda que combinada a outros usos não residenciais;" (LEI COMPLEMENTAR Nº 437, DE 29 DE OUTUBRO DE 2024)

Modalidade a qual privilegia o uso residencial e a produção de Habitação de Interesse Social, ao mesmo que caracteriza o espaço de maneira correta, pois encontra-se vazio e sem cumprir sua função social.

4.5. Estrela Dalva [MUDANÇA DE ZONEAMENTO]

O lote localiza-se na **Av. Brasil, 2546-2902 - Rochdale**, zona norte do município, no bairro Rochdale, próximo à Rodovia Presidente Castelo Branco, da Transversal Norte (obra inaugurada em agosto de 2026), do Borboletário/Parque Ecológico do Jardim Piratininga e do Parque das Bicicletas e atualmente é ocupado pelo campo de futebol Estrela Dalva.

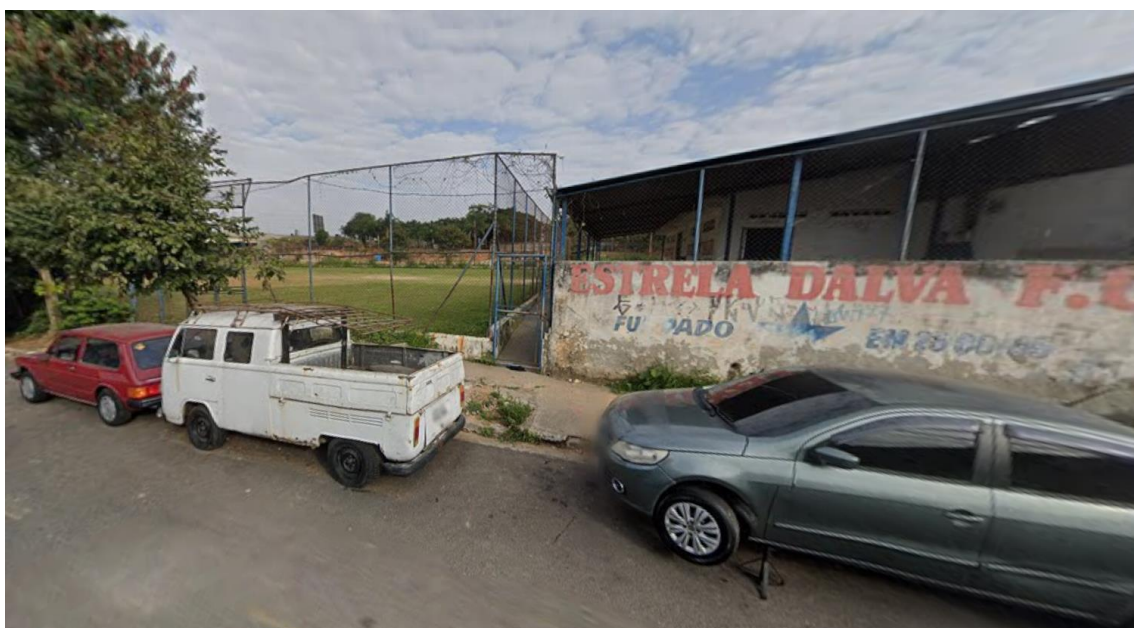


PREFEITURA DE
OSASCO
CIDADE DA FAMÍLIA E QUE ABRAÇA

Secretaria de
Habitação



Localização da Área Estrela Dalva (em vermelho)



Terreno Estrela Dalva em julho de 2025 (Fonte: Google Street View)

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211

Atualmente a área não pode abrigar uso residencial por estar em ZEPAM 1, cuja definição na lei de uso e ocupação do solo é:

“XIII - ZEPAM 1 - Zona Especial de Proteção Ambiental 1, caracterizadas como áreas com a presença de maciços arbóreos significativos e áreas com grande presença de área de preservação permanente (APP), corpos d`água e nascentes, a serem destinadas proteção integral do ambiente natural, onde se admite somente a instalação de atividades de apoio à gestão de áreas verdes e ao lazer”



Recorte do Anexo do Zoneamento Municipal para o entorno do terreno Estrela Dalva

A mudança de zoneamento de ZEPAM-1 para ZEIS justifica-se sob o fato de que não haverá nenhuma perda significativa relativa ao uso (área de esportes/lazer) ou serviços ambientais, enquanto o déficit habitacional municipal sofrerá impacto positivo com o ganho de 200 novas unidades habitacionais.

Alameda dos Ipês, nº 28 - Vila Osasco - Osasco - SP - CEP: 06086-230.

www.osasco.sp.gov.br - E-mail: gab.sehab@osasco.sp.gov.br - Telefone: (11) 3654-2660 Ramal 210/211



Além da proximidade com o Borboletário e Parque das Bicicletas, a área a sofrer alteração no zoneamento corresponde a apenas uma parcela da área de ZEPAM-1 e, apesar de possuir papel importante na drenagem local, o perímetro específico não conta com maciços arbóreos. Em contrapartida, no projeto habitacional podem ser adotadas soluções sustentáveis, como pisos drenantes, plantio de árvores e captação da água da chuva. A implantação do projeto habitacional também deve cumprir leis relativas à drenagem, tais como a Lei Ordinária a Nº 4.382/2009 e as determinações do código de obras, uso e ocupação do solo e do Plano Diretor.

O conjunto habitacional previsto abrigará dois edifícios, instalados a aproximadamente 30 metros a partir do canal e 20 metros a partir do muro de divisa, garantindo o distanciamento do corpo hídrico e áreas capazes de absorver possíveis vazões.

Ressalta-se que a transformação do campo de futebol em projeto habitacional não implicará na perda da área de lazer, uma vez que o terreno adjacente abrigará o Complexo Esportivo Estrela Dalva, cujo projeto prevê a implantação de dois campos de futebol (Fut5), quadra poliesportiva, playground e churrasqueira.

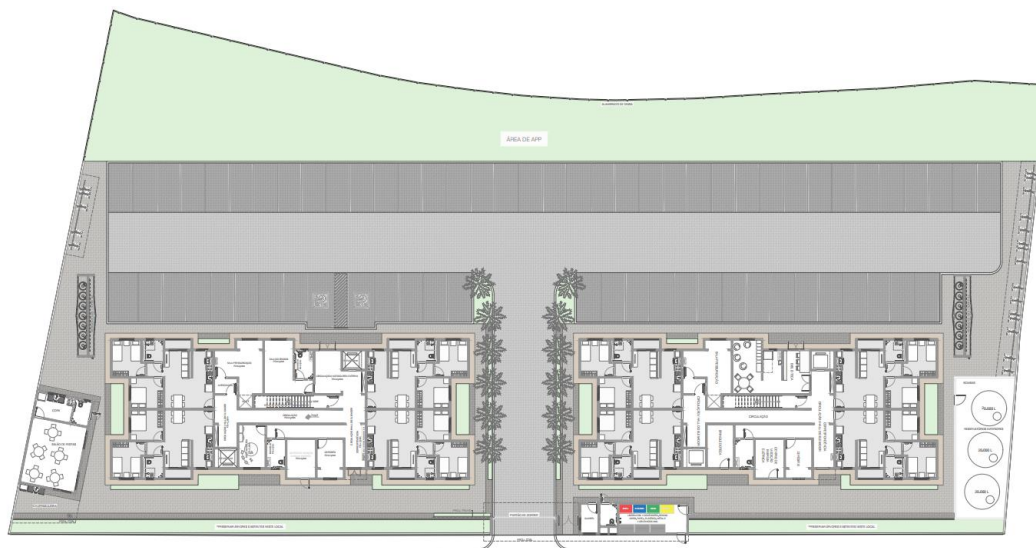


PREFEITURA DE
OSASCO
CIDADE DA FAMÍLIA E QUE ABRAÇA

Secretaria de
Habitação



Imagens digitais do projeto do Complexo Esportivo Estrela Dalva (Fonte:PMO)



Projeto Habitacional Estrela Dalva (Fonte:PMO)



Elevação Estrela Dalva (Fonte:PMO)



Equipamentos públicos no raio de 500m do terreno Estrela Dalva (em vermelho)

5. QUANTIDADE ESTIMADA DE UNIDADES HABITACIONAIS

A quantidade definitiva de unidades habitacionais por terreno será estabelecida por ocasião da elaboração dos projetos de arquitetura, implantação e aprovação urbanística.

Considerando parâmetros médios dos empreendimentos da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, estima-se preliminarmente potencial construtivo para aproximadamente:



Nome da Área	Área do Terreno	Estimativa Preliminar
Luzia Henrique	3.299,817 m ²	128 UHs
Remédios A	6.998,33 m ²	144 UHs
Alfredo Benicasa	1.958,41 m ²	60 UHs
Três Montanhas	4.821,37 m ²	300 UHs
Estrela Dalva	3.699,85 m ²	200 UHs

Número de unidades habitacionais por Área

Estimativa total: 832 unidades habitacionais, sujeitas aos estudos técnicos, ambientais, urbanísticos e de viabilidade econômica (*estimativa técnica preliminar a ser validada pelos projetos executivos*).

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, verifica-se que o interesse público envolvido na medida decorre do caráter integrado da desafetação e da adequação do zoneamento, ambas destinadas à viabilização de uma finalidade pública específica: a produção de Habitação de Interesse Social e o atendimento da demanda habitacional do Município.

A desafetação e a alteração do zoneamento permitirão destinação pública adequada a terrenos municipais atualmente vazios ou subutilizados, e compatibilização jurídica para o uso desses imóveis com a finalidade habitacional pretendida.

O conjunto das medidas permitirá ao Município ampliar a oferta de moradias, atender famílias em situação de vulnerabilidade, viabilizar o reassentamento de famílias residentes em áreas de risco, reduzir a dependência de soluções habitacionais temporárias, conferir função social ao patrimônio público, fortalecer a política municipal de habitação, racionalizar a utilização do território e garantir o aproveitamento de recursos e investimentos públicos federais destinados à produção habitacional.

Ressalta-se, ainda, que a alteração de zoneamento deverá ser acompanhada das análises urbanísticas, ambientais e de infraestrutura pertinentes, especialmente no caso da área atualmente enquadrada como ZEPAM, de modo a assegurar que a nova disciplina territorial resulte de avaliação técnica e seja compatível com as características do território e com as normas de proteção ambiental aplicáveis.

Assim, a proposta não se caracteriza como simples alteração da destinação jurídica de bens públicos ou modificação pontual do zoneamento, mas como conjunto articulado de medidas de planejamento urbano e de política habitacional, orientado à concretização do direito à moradia, à adequada utilização do patrimônio público e à promoção das funções sociais da cidade e da propriedade, em consonância com as diretrizes constitucionais e com o Estatuto da Cidade.

Diante do exposto, conclui-se que a desafetação das áreas denominadas **Luzia Henrique, Remédios A, Três Montanhas e Alfredo Benicasa** mostra-se tecnicamente justificável e compatível com o interesse público municipal, em razão de sua destinação à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social voltados ao atendimento da população de baixa renda do Município de Osasco.



Assim, este Departamento manifesta-se favorável ao prosseguimento da proposta, inclusive com a realização da audiência pública recomendada pela Procuradoria de Assessoria Técnico-Legislativa, para posterior encaminhamento do respectivo Projeto de Lei à Câmara Municipal.

Área	Afetação atual	Afetação pretendida	Zoneamento vigente (Lei 1485/1978)	Zoneamento pretendido	Área do Terreno (m²)	UHs
Luzia Henrique	Área Institucional AI-02	Faixa de terreno	ZPR	-	3.299,81	128
Remédios A	Área de Lazer 1	Faixa de terreno	ZEIS	-	6.998,33	144
Alfredo Benicasa	Sistema de Recreio 2	Faixa de terreno	ZPR	-	1.958,41	60
Três Montanhas	Sistema de Recreio e Área Institucional	Faixa de terreno	ZDE	ZEIS	4.821,37	300
Estrela Dalva	Área de terra	-	ZEPAM-1	ZEIS	3.699,85	200

Tabela síntese das alterações propostas



7. REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Art. 5º, XXIII.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília, DF, 1979.

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

BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria MCID nº 698, de 17 de junho de 2026. Dispõe sobre a seleção de entidades no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV. Brasília, DF, 2026.

BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria MCID nº 738, de 22 de julho de 2024. Dispõe sobre os critérios de elegibilidade, seleção, hierarquização e atendimento dos beneficiários da linha de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, e alterações posteriores. Estabelece as condições gerais de implementação e operacionalização da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV-FAR.

BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025. Estabelece a meta e formaliza a abertura de procedimento de apresentação de propostas e contratação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha



de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.

OSASCO (Município). Lei Orgânica do Município de Osasco, de 5 de abril de 1990.

Texto consolidado em 29 de junho de 2022. Osasco, SP, 1990.

OSASCO (Município). Lei Complementar nº 431, de 2024. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Osasco. Osasco, SP, 2024.

OSASCO (Município). Lei Complementar nº 437, de 2024. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo do Município de Osasco. Osasco, SP, 2024.

Osasco-SP, 17 de setembro de 2026.

ANA TERESA SIQUEIRA DE CARVALHO

Diretora de Planejamento Habitacional

DE ACORDO,

JOSÉ TADEU DAS NEVES

Secretário de Habitação - em Exercício