



INSTRUÇÃO DE TRABALHO

CADERNO DE LEITURA TÉCNICA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Versão Final

Maio/2026



Contratação de empresa especializada para fornecimento de solução de gestão do cadastro territorial multifinalitário e revisão/atualização do plano diretor municipal, com monitoramento das alterações urbanas e demais serviços consectários para o município de Carapicuíba - SP.

**Contrato N°: 08/2026
Caderno de Diagnóstico Técnico - Maio/2026**



SUMÁRIO

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | INTRODUÇÃO..... | 1 |
| 1.1. | Histórico de Planejamento no município de Carapicuíba | 3 |
| 1.2. | Notas metodológicas..... | 5 |
| 2. | ASPECTOS HISTÓRICOS E REGIONAIS..... | 8 |
| 2.1. | O início de Carapicuíba | 8 |
| 2.2. | Centralidade, área de influência e relações com municípios vizinhos e com a Metrópole | 11 |
| 2.3. | Vocação, potencial estratégico e principais fatores para o desenvolvimento municipal | 17 |
| 3. | ASPECTOS SOCIOESPACIAIS..... | 18 |
| 3.1. | Evolução urbana e uso e ocupação do solo urbano | 18 |
| 3.2. | Tipologia de uso e ocupação do solo | 26 |
| 3.3. | Análise da tipologia habitacional e da demanda..... | 30 |
| 3.4. | Áreas de ocupação irregular e clandestina | 35 |
| 3.5. | Áreas públicas | 45 |
| 4. | ASPECTOS PATRIMONIAIS..... | 46 |
| 4.1. | Bens tombados..... | 46 |
| 4.2. | Bens com necessidade de restauração | 50 |
| 4.3. | A Aldeia Jesuítica de Carapicuíba..... | 51 |
| 4.4. | Aspectos culturais e naturais passíveis de receber proteção | 53 |
| 4.5. | Aspectos legais relacionados ao patrimônio | 57 |
| 5. | ASPECTOS INSTITUCIONAIS..... | 60 |
| 5.1. | Estrutura administrativa atual da Prefeitura..... | 60 |
| 5.2. | Análise da legislação urbanística vigente..... | 64 |
| 5.2.1. | Aspectos Gerais | 64 |
| 5.2.2. | Zoneamento da Aldeia de Carapicuíba - Lei nº 917/1986 | 68 |
| 5.2.3. | Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 2.107/1999..... | 74 |
| 5.2.4. | Plano Diretor vigente e não regulamentado – Lei 3.074/2011..... | 80 |



| | | |
|--------|---|-----|
| 5.2.5. | Leis posteriores ao Plano Diretor: Lei nº 3.100/2011, Lei nº 3.528/2018, Lei nº 3.474 e Lei 3.848/2022 | 90 |
| 5.2.6. | Balanço de obras previstas no Plano Diretor de 2011 e Realizadas | 95 |
| 5.2.7. | Incompatibilidade entre a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 2.107/1999) e o Plano Diretor vigente não regulamentado (Lei nº 3.074/2011) | 97 |
| 5.3. | Coleta de dados das bases atuais da Prefeitura para gestão do desenvolvimento local | 100 |
| 6. | ASPECTOS AMBIENTAIS | 105 |
| 6.1. | Bacias hidrográficas e a água no município de Carapicuíba | 105 |
| 6.2. | Condicionantes à ocupação | 108 |
| 6.3. | Vegetação e áreas de interesse à preservação | 110 |
| 6.4. | Áreas de risco | 118 |
| 6.5. | Áreas sensíveis à ocupação e com interesse em preservação | 124 |
| 7. | ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS | 129 |
| 7.1. | Dinâmica demográfica e social do município | 129 |
| 7.1.1. | Renda, Alfabetização e Desenvolvimento Humano | 135 |
| 7.1.2. | Raça e distribuição espacial | 138 |
| 7.2. | Economia e trabalho | 141 |
| 7.3. | Finanças públicas e capacidade de investimento..... | 142 |
| 8. | ASPECTOS DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS | 146 |
| 8.1. | Saneamento Básico | 146 |
| 8.1.1. | Abastecimento de Água..... | 147 |
| 8.1.2. | Esgotamento Sanitário | 149 |
| 8.1.3. | Drenagem de águas pluviais | 152 |
| 8.1.4. | Coleta de Resíduos Sólidos..... | 153 |
| 8.2. | Pavimentação | 157 |
| 8.3. | Energia Elétrica e Iluminação Pública | 158 |
| 8.4. | Equipamentos sociais | 161 |
| 8.4.1. | Equipamentos de Saúde..... | 161 |





| | | |
|---------|---|-----|
| 8.4.2. | Equipamentos de Educação | 165 |
| 8.4.3. | Equipamentos para Assistência Social | 165 |
| 8.4.4. | Equipamentos de Cultura | 167 |
| 8.4.5. | Equipamentos de esporte, recreação e lazer | 167 |
| 8.4.6. | Segurança Pública..... | 168 |
| 8.4.7. | Outros equipamentos | 169 |
| <hr/> | | |
| 9. | ASPECTOS DE MOBILIDADE URBANA | 170 |
| 9.1. | Deslocamentos a trabalho e estudo | 170 |
| 9.2. | Polos Geradores de Tráfego | 172 |
| 9.3. | Sistema viário | 174 |
| 9.4. | Transporte coletivo | 178 |
| 9.5. | Mobilidade ativa e acessibilidade | 184 |
| 9.6. | Outros modais..... | 187 |
| 9.7. | Conflitos, gargalos e segurança viária | 187 |
| 10. | PRINCIPAIS QUESTÕES E DEBATES PARA O PLANO DIRETOR..... | 190 |
| 10.1. | Condicionantes, deficiências e destaques..... | 190 |
| 10.1.1. | Ambientais..... | 190 |
| 10.1.2. | Infraestrutura | 191 |
| 10.1.2. | Socioeconômicos e Socioespaciais | 192 |
| 10.1.3. | Mobilidade Urbana..... | 193 |
| 10.1.4. | Patrimônio Histórico e cultural | 193 |
| 10.1.5. | Distribuição espacial da população..... | 193 |
| 10.1.6. | Institucionais e Legais | 194 |
| <hr/> | | |
| 10.2. | Validação das propostas para políticas públicas municipais apresentadas na I Conferência Municipal da Cidade de Carapicuíba | 195 |
| 10.3. | Problemáticas identificadas..... | 197 |
| 11. | REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 200 |
| | LEGISLAÇÃO E INSTRUMENTOS NORMATIVOS | 203 |





LISTA DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1. Zoneamento da Aldeia de Carapicuíba. | 5 |
| Figura 2. Limite oficial do território de Carapicuíba. | 6 |
| Figura 3. Macrorregiões definidas para o município de Carapicuíba-SP. | 7 |
| Figura 4. Localização do Município de Carapicuíba no estado de São Paulo. | 8 |
| Figura 5. Mapa dos distritos de Carapicuíba. | 10 |
| Figura 6. Limite municipal de Carapicuíba-SP sobre imagem aérea. | 10 |
| Figura 7. Localização do município de Carapicuíba na RMSP e suas Sub-regiões. | 11 |
| Figura 8. Inserção de Carapicuíba na rede de influência das cidades. | 12 |
| Figura 9. Localização do município de Carapicuíba na RMSP. | 13 |
| Figura 10. PIB per capita - Carapicuíba X Municípios Limítrofes. | 14 |
| Figura 11. Loteamentos e arruamentos regulares, segundo dados do Geopixel Cidades. | 19 |
| Figura 12. Evolução da cobertura e uso da terra. | 20 |
| Figura 13. Demonstração de Frequência de Monitoramento do município de Carapicuíba. | 21 |
| Figura 14. Novas edificações detectadas pela comparação de imagens de satélite a partir de 2020 até 2025, sem repetição de pontos para o mesmo local ou situação. | 22 |
| Figura 15. Área aprovada em alvarás de construção, reforma, regularização, substituição de construção e substituição de regularização, em metros quadrados, entre janeiro/2016 e abril/2026. | 23 |
| Figura 16. Número de processos de alvarás de construção, reforma, regularização, substituição de construção e substituição de regularização entre janeiro/2016 e abril/2026. | 23 |
| Figura 17. Usos aprovados, conforme o tipo de processo e área aprovada, de janeiro/2016 a março/2026. | 24 |
| Figura 18. Quantidade de processos aprovados, conforme o uso e tipo de processo, de janeiro/2016 a março/2026. | 24 |
| Figura 19. Área aprovada em alvarás de construção, regularização e reforma, sem considerar alteração do parcelamento do solo, em m ² | 25 |
| Figura 20. Vista da Avenida Marginal do Cadaval, onde se vê edificações de até 3 pavimentos. . | 26 |





| | |
|--|----|
| Figura 21. Uso do solo predominante por setor censitário, segundo a Fundação SEAD, com base nos dados do Censo 2022. | 28 |
| Figura 22. Mapa de pontos de atividade comercial fornecidos pelo Overture Maps. | 29 |
| Figura 23. Hierarquia do Sistema Viário e Declividade. | 30 |
| Figura 24. Projeção da evolução de domicílios particulares ocupados em Carapicuíba até 2050. | 31 |
| Figura 25. Tipologia conjunto habitacional com térreo + 3 pavimentos. | 32 |
| Figura 26. Tipologia conjunto de torres de 15 andares (térreo + 14 pavimentos). | 32 |
| Figura 27. Distribuição dos domicílios quanto ao número de cômodos. | 34 |
| Figura 28. Domicílios conforme a quantidade de banheiros (Censo 2022). | 35 |
| Figura 29. Núcleos informais objeto de REURB (processo de regularização fundiária) junto à Prefeitura de Carapicuíba. | 37 |
| Figura 30. Loteamentos irregulares constantes no Geopixel Cidades. | 38 |
| Figura 31. Loteamentos clandestinos constantes no Geopixel Cidades. | 39 |
| Figura 32. Sobreposição de núcleos informais objeto de REURB, loteamentos irregulares, loteamentos clandestinos e loteamentos e arruamentos regulares. | 40 |
| Figura 33. Loteamentos e arruamentos totalmente regulares versus áreas com irregularidades fundiárias, sem distinção do tipo. | 41 |
| Figura 34. Núcleos informais objeto de REURB, conforme a existência de projeto urbanístico de regularização, sobrepostos às demais irregularidades fundiárias e ZEIS 1. | 44 |
| Figura 35. Empreendimentos habitacionais irregulares, segundo dados da Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A. (Emplasa). | 45 |
| Figura 36. Bens Tombados em Carapicuíba. | 46 |
| Figura 37 e Figura 38. Capela São João Batista (esquerda) e Altar- mor na Capela São João Batista. | 48 |
| Figura 39. Imagens antigas e esculturas do Acervo Histórico da Aldeia. | 49 |
| Figura 40. Vista da Aldeia de Carapicuíba. | 50 |
| Figura 41. Percentual da população indígena por setor censitário no município de Carapicuíba. | 52 |
| Figura 42. Conjunto Arquitetônico e Urbanístico da Aldeia de Carapicuíba. | 53 |
| Figura 43. Zonas Especiais de Interesse Cultural em Carapicuíba. | 56 |





| | |
|---|-----|
| Figura 44. Zoneamento de Uso da Área de Preservação da Aldeia de Carapicuíba e de seu Entorno. | 68 |
| Figura 45. Quadro de restrições de uso e ocupação do solo na Zona de Preservação Histórica (ZPH), segundo a Lei nº 917/1986. | 70 |
| Figura 46. Quadros de restrições de uso e ocupação do solo na Zona de Urbanização Consolidada (ZUC), segundo a Lei nº 917/1986. | 71 |
| Figura 47. Quadro das restrições de uso e ocupação do solo na Zona de Preservação Paisagística (ZPP), segundo a Lei nº 917/1986. | 72 |
| Figura 48. Zoneamento conforme a Lei Municipal nº 2.107/1999 e suas alterações. | 78 |
| Figura 49. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) demarcadas pelo Plano Diretor 2011. | 81 |
| Figura 50. Mapa de hierarquia viária constante do Plano Diretor 2011. | 82 |
| Figura 51. Mapa das Áreas Homogêneas definidas no Plano Diretor Participativo – Lei nº 3.074 /2011. | 85 |
| Figura 52. Mapa das Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA), conforme definido no Plano Diretor 2011. | 85 |
| Figura 53. Mapa de áreas sujeitas ao direito de preempção, de parcelamento e edificação compulsórios e projetos especiais do Plano Diretor 2011. | 89 |
| Figura 54. Mapa de localização dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social aprovados ou com Habite-se entre 2011 e 2026. | 94 |
| Figura 55. Mapa de Intervenções Viárias Propostas constantes no Plano Diretor vigente - Lei nº 3.074/2011. | 96 |
| Figura 56. ZEIS definidas pelo Plano Diretor (Lei nº 3.074/2011) sobre o Zoneamento (Lei nº 2.107/1999 e suas alterações). | 100 |
| Figura 57. Mapa de loteamentos regulares, irregulares, clandestinos, núcleos informais e empreendimentos habitacionais irregulares que constam no Geopixel Cidades. | 102 |
| Figura 58. Lotes classificados conforme a área do terreno calculada. | 104 |
| Figura 59. Micro-bacias no município de Carapicuíba – SP. | 106 |
| Figura 60. Formas de encosta em perfil, conforme modelo digital de terreno desenvolvido em parceria com a Agência Nacional de Águas (ANA) para estudos hidrológicos. | 109 |
| Figura 61. Área de Proteção Ambiental (APA) Estadual Várzea do Rio Tietê. | 110 |





| | |
|--|-----|
| Figura 62. Arborização urbana em Carapicuíba, segundo cadastro realizado pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade..... | 111 |
| Figura 63. Valore médios da temperatura máxima de superfície do período de 2021 a 2025, a partir de imagens de satélite Landsat-8 e Landsat-9..... | 113 |
| Figura 64. Regra 3-30-300 do Plano Nacional de Arborização Urbana. | 114 |
| Figura 65. Áreas verdes classificadas como sistema de recreio em Carapicuíba..... | 115 |
| Figura 66. Cobertura vegetal e áreas verdes em Carapicuíba, segundo dados o Instituto de Pesquisas Ambientais (IPA) e o Inventário Florestal do Instituto Florestal. | 116 |
| Figura 67. Vegetação, áreas verdes e sistema de recreio em Carapicuíba..... | 117 |
| Figura 68. Áreas de risco segundo a Base Territorial Estatística de Áreas de Risco do IBGE (2018). | 118 |
| Figura 69. Perímetro de área de risco junto ao Córrego do Cadaval mapeado pelo IBGE (2018) sobre imagem de 2002. | 119 |
| Figura 70. Perímetro de área de risco junto ao Córrego do Cadaval mapeado pelo IBGE (2018) sobre imagem de 2026. | 119 |
| Figura 71. Vista da Avenida Marginal do Cadaval..... | 120 |
| Figura 72. Áreas de risco em Carapicuíba, segundo o Instituto Geográfico, 2020. | 122 |
| Figura 73. Aquatória do Projeto Ressavamar..... | 123 |
| Figura 74. Mapa de localização da Aquatória do Projeto Ressavamar..... | 124 |
| Figura 75. Área de Preservação Permanente (APP) e nascentes em Carapicuíba. | 125 |
| Figura 76. Áreas com restrições à ocupação no município de Carapicuíba. | 126 |
| Figura 77. Nascente degradada no encontro da Avenida Jatobá com a Rua Ervália, entre a Vila Velloso e a Vila Quintino. Na lateral, há uma rua de acesso a uma ocupação informal..... | 126 |
| Figura 78. Localização da nascente degradada que necessita de recuperação..... | 127 |
| Figura 79. Áreas sensíveis à ocupação no município de Carapicuíba..... | 128 |
| Figura 80. Evolução da população residente de Carapicuíba. | 129 |
| Figura 81. Principais países de residência anterior das pessoas que não residiam no Brasil 5 anos antes da data de referência do Censo 2022, em Carapicuíba e no estado de São Paulo. | 130 |





| | |
|--|-----|
| Figura 82. Principais lugares de residência anterior das pessoas que não residiam no estado de São Paulo 5 anos antes da data de referência do Censo 2022, em Carapicuíba e no estado de São Paulo. | 130 |
| Figura 83. Pirâmide etária de Carapicuíba para o ano de 2022. | 131 |
| Figura 84. Distribuição da população no município de Carapicuíba conforme os dados do Censo Demográfico 2022 (IBGE). | 131 |
| Figura 85. Densidade domiciliar, segundo o Censo 2022. | 132 |
| Figura 86. Distribuição percentual da população por faixas etárias por setor censitário, conforme o Censo 2022. | 134 |
| Figura 87. Renda média no Município de Carapicuíba. conforme o Censo 2022. | 135 |
| Figura 88. Percentual de alfabetização no município de Carapicuíba – SP..... | 137 |
| Figura 89. Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) 2000 e 2010. | 138 |
| Figura 90. Cor ou raça predominante, segundo dados do Censo 2022..... | 139 |
| Figura 91. Distribuição Percentual da População por Cor ou Raça nos Setores Censitários, conforme o Censo Demográfico de 2022..... | 140 |
| Figura 92. Características dos domicílios, no que tange ao saneamento. Fonte: Censo Demográfico 2022: Características dos domicílios - Resultados do universo. IBGE, 2022..... | 146 |
| Figura 93. Rede de distribuição de água em Carapicuíba pela SABESP. Fonte: Anexo Técnico do contrato, p 8. Disponível em: https://www.sabesp.com.br/site/uploads/file/contratos_municipios/anexo-II/anexo-II-carapicuiiba-completo2.pdf | 148 |
| Figura 94. Rede coletora de esgotos existentes, segundo o Anexo Técnico do contrato com a SABESP. Fonte: https://www.sabesp.com.br/site/uploads/file/contratos_municipios/anexo-II/anexo-II-carapicuiiba-completo2.pdf | 150 |
| Figura 95. Cobertura da rede geral de esgotamento sanitário nos anos de 2020 e 2022, conforme o Censo Demográfico do IBGE. | 151 |
| Figura 96. Pontos de descarte irregular de entulho identificados por imagem de satélite nos anos de 2020 a 2025. | 154 |
| Figura 97. Cobertura de coleta de lixo nos domicílios particulares permanentes ocupados, em 2010 e 2022, conforme os Censos Demográficos do IBGE. | 156 |





| | |
|--|-----|
| Figura 98. Cobertura da iluminação pública nos anos de 2010 e 2022, conforme o Censo Demográfico do IBGE | 159 |
| Figura 99. Equipamentos de saúde no município de Carapicuíba..... | 162 |
| Figura 100. Equipamentos de educação no município de Carapicuíba..... | 164 |
| Figura 101. Distribuição dos equipamentos da Secretaria da Mulher, Assistência Social e Cidadania no município de Carapicuíba – SP..... | 166 |
| Figura 102. Equipamentos de esporte no município de Carapicuíba..... | 168 |
| Figura 103. Local do trabalho principal, por sexo..... | 170 |
| Figura 104. Tempo de deslocamento para o trabalho, por sexo..... | 171 |
| Figura 105. Tempo para chegar ao trabalho, por meio de transporte..... | 172 |
| Figura 106. Meios de transporte mais usados para chegar ao trabalho..... | 172 |
| Figura 107. Mapa de Centralidades constante no Plano Diretor de 2011..... | 173 |
| Figura 108. Hierarquia viária de Carapicuíba conforme o Plano de Mobilidade Urbana de 2019..... | 174 |
| Figura 109. Vias da cidade de mão dupla e mão simples, conforme a base de logradouros da Prefeitura Municipal de Carapicuíba..... | 176 |
| Figura 110. Pontos de Congestionamento em Carapicuíba..... | 177 |
| Figura 111. Vias da cidade conforme tipo de pavimento, de acordo com a base de logradouros da Prefeitura de Carapicuíba..... | 178 |
| Figura 112. Projeto do Corredor Metropolitano Itapevi - São Paulo, com indicação dos trechos entregues, em obras e em licenciamento..... | 179 |
| Figura 113. Mapa esquemático da rede de transporte coletivo de Carapicuíba feito com ajuda do ChatGPT..... | 183 |
| Figura 114. Mapa da rede de ônibus, garagens e terminais de Carapicuíba..... | 184 |
| Figura 115. Porcentagem de domicílios sem calçada por setor censitário do IBGE (2022)..... | 185 |
| Figura 116 e Figura 117. Fotos de calçadas com obstáculos identificadas em Carapicuíba..... | 186 |
| Figura 118. Domicílios particulares permanentes conforme a existência de obstáculo na calçada, segundo a pesquisa do entorno dos domicílios do Censo Demográfico 2022..... | 186 |
| Figura 119. Sinistros no ano de 2020 no município de Carapicuíba..... | 188 |
| Figura 120. Sinistros no ano de 2025 no município de Carapicuíba..... | 188 |





Figura 121. Mapa de calor dos pontos de atropelamento.....





LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ACP – Ação Civil Pública

ANDUS – Apoio à Agenda Nacional de Desenvolvimento Urbano Sustentável

art. ou Art – artigo

APA – Área de Proteção Ambiental

APP - Área de Preservação Permanente

BMX – *Bicycle Motocross*(modalidade de ciclismo)

CA – Coeficiente de Aproveitamento

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Cetesb -Companhia Ambiental do Estado de São Paulo

CEM – Centro de Estudos da Metrópole

CES – Centro de Educação para a Sustentabilidade

CF/1988 - Constituição Federal de 1988

CIB – Cadastro Imobiliário Brasileiro

CIOESTE – Consórcio Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de São Paulo

CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica

COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente

CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico

Consema – Conselho Estadual de Meio Ambiente

CPF – Cadastro de Pessoa Física

CR – Corredor de Uso

CTM – Cadastro Territorial Multifinalitário

DAEE - Departamento de Áreas e Energia Elétrica

DAP – Diâmetro na Altura do Peito

DataGEO – Infraestrutura de Dados Espaciais Ambientais do Estado de São Paulo

EIA – Estudo de Impacto Ambiental

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

Emplasa – Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A.

ETA – Estação de Tratamento de Água





ETE – Estação de Tratamento de Esgoto

FPIC – Função Pública de Interesse Comum

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IG – Instituto Geológico

IC – Inquérito Civil

ICA – Índice de Cobertura de Abastecimento

IDEA-SP – Infraestrutura de Dados Espaciais Ambientais do Estado de São Paulo

IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

IPA – Instituto de Pesquisas Ambientais

IPEA – Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

FEHIDRO – Fundo Estadual de Recursos Hídricos

GeoReDUS – Sistema de Informações Geográficas da Rede para Desenvolvimento Urbano

Sustentável

LDO – Lei de Diretrizes Orçamentárias

LOA – Lei Orçamentária Anual

MCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

MP – Ministério Público

ODS - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

ONU - Organização das Nações Unidas

PDUI – Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado

PGT – Polo Gerador de Tráfego

PIB – Produto Interno Bruto

PlaNAU – Plano Nacional de Arborização Urbana

PlanMob – Plano Municipal de Mobilidade Urbana

PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMSB – Plano Municipal de Saneamento Básico

PMRR – Plano Municipal de Redução de Risco

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

PPA – Plano Plurianual

REDUS - Rede para Desenvolvimento Urbano Sustentável





REURB-E – Regularização Fundiária de Interesse Específico

REURB-S - Regularização Fundiária de Interesse Social

RFB – Receita Federal Brasileira

RIMA – Relatório de Impacto Ambiental

RMSP – Região Metropolitana de São Paulo

SABESP – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo

SAM - Sistema Adutor Metropolitano

SEADE – Sistema Estadual de Análise de Dados

SICAR – Sistema de Informação de Cadastro Ambiental Rural

SIG – Sistema de Informações Geográficas

SIGEF – Sistema de Gestão Fundiária

SIM – Sistema Integrado Metropolitano

SINE – Sistema Nacional de Emprego

SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais

SHP - Shapefile

TAC – Termo de Ajustamento de Conduta

TCU – Tribunal de Contas da União

TCESP – Tribunal de Contas do Estado de São Paulo

TCRA – Termo de Compromisso e Recuperação Ambiental

TO – Taxa de ocupação

ZCE – Zona de Comércio Especial

ZEE – Zoneamento Ecológico-Econômico

ZEIA – Zona Especial de Interesse Ambiental

ZEIC - Zonas Especiais de Interesse Cultural

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZI – Zona Industrial

ZPH – Zona de Preservação Histórica

ZPP – Zona de Preservação Paisagística

ZUC – Zona de Urbanização Consolidada

ZUPI – Zona de Uso Predominantemente Industrial

ZR – Zona Residencial





1. INTRODUÇÃO

O Plano Diretor é um instrumento da política de desenvolvimento e expansão urbana de um município. Ele integra o processo de planejamento municipal e suas diretrizes e prioridades devem estar alinhadas ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias, ao orçamento anual. É ele também que orienta as políticas setoriais, como as de Mobilidade Urbana, Saneamento, Saúde, Educação, Turismo e outras, que têm impacto no território. Vale mencionar que o Plano Diretor abrange todo o território do município e deve ser obrigatoriamente revisado a cada dez anos.

A regulamentação do Plano Diretor está na lei nº 10.257/2001 (**Estatuto da Cidade**), que determina as regras para a execução das políticas urbanas nos municípios. Nesta lei estão contidos todos os dispositivos dos instrumentos de política pública a serem implantados e regulados no Plano Diretor da cidade, bem como as situações em que há obrigatoriedade de elaboração do Plano Diretor, a saber:

- Município com mais de 20 mil habitantes;
- Municípios integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- Onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no §4.º do artigo 182 da Constituição Federal;
- Municípios integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- Municípios inseridos em área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

Carapicuíba tem 398.236 habitantes, segundo a estimativa do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) de 2025, integra a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e, ainda tem áreas de especial interesse turístico e ambiental, sendo obrigatória sua elaboração. O último plano diretor foi elaborado em 2011, consolidado na Lei nº 3.074, porém nunca regulamentado e implementado, sendo urgente sua revisão para as demandas atuais e futuras.

Durante sua elaboração e implantação deve-se garantir a participação da população e de associações representativas por meio de audiências públicas e debates, assegurando a transparência dos documentos e informações gerados, e garantindo o acesso público a esse conteúdo.

Parte inicial do trabalho é a elaboração do diagnóstico de leitura técnica do município, em que são levantados dados de diferentes fontes para entender a situação atual do município e, a partir da visão do que ocorreu nos últimos anos e olhando para as tendências do futuro, planejar o que se pretende para a cidade para os próximos 10 anos. O levantamento de dados e informações





que subsidiaram a elaboração desse diagnóstico tem papel estratégico na identificação das questões problemáticas e prioritárias com as quais o município deverá lidar nos próximos anos.

Alguns pontos-chave são a compreensão dos vetores de crescimento e desenvolvimento urbano, bem como o entendimento das dinâmicas urbanas da cidade de Carapicuíba para melhor definição de diretrizes e objetivos que estejam alinhados com a capacidade de desenvolvimento da cidade, resultando no projeto de minuta da lei do Plano Diretor do Município de Carapicuíba.

O presente relatório foi estruturado nas seguintes temáticas:

- 1) **Aspectos históricos e regionais**, que aborda a inserção do município na região, sua vocação e papel na região metropolitana, assim como as condicionantes ao desenvolvimento e potencialidades regionais;
- 2) **Aspectos socioespaciais**, abordando a evolução urbana e uso do solo, os eixos de crescimento nos últimos anos e os aspectos relacionados à política habitacional, ocupações irregulares e clandestinas, equipamentos urbanos e espaços públicos;
- 3) **Aspectos patrimoniais**, cujo enfoque é analisar o patrimônio tombado e bens protegidos, com especial atenção à Aldeia Jesuítica de Carapicuíba e ao patrimônio cultural, natural e arqueológico do município;
- 4) **Aspectos institucionais**, que visa apresentar a estrutura administrativa atual da Prefeitura, analisar a legislação urbanística e identificar as bases de dados utilizadas e potenciais;
- 5) **Aspectos ambientais**, em que são feitas análises considerando a bacia hidrográfica em que o município está inserido, assim como as condicionantes ambientais, áreas protegidas e de preservação da paisagem e restrições à ocupação;
- 6) **Aspectos socioeconômicos**, em que são apresentadas a dinâmica demográfica e social do município, abrangendo análise sobre economia, emprego e renda, finanças públicas e capacidade de investimento, assim como o potencial turístico do município;
- 7) **Aspectos de Infraestrutura e Serviços**, onde se analisa as infraestruturas de água, esgoto, energia, iluminação pública, telecomunicações, serviços urbanos e distribuição dos equipamentos sociais;
- 8) **Aspectos de Mobilidade Urbana**, que envolvem a análise do sistema viário, do transporte coletivo, conflitos, gargalos e segurança viária, assim como aspectos relacionados à mobilidade ativa e acessibilidade.





Após a análise de cada aspecto, são apresentadas as principais questões e debates que relacionam os temas abordados, de modo que esses temas sejam levados para discussão com a população na etapa de leitura comunitária, que ocorrerá por meio de oficinas no território, onde se apresentarão os resultados do presente diagnóstico técnico e escuta da população quanto às problemáticas identificadas no território e prioridades a serem abordadas no Plano Diretor.

1.1. Histórico de Planejamento no município de Carapicuíba

Analisa-se aqui o histórico de planejamento no município de Carapicuíba, para entendimento do cidadão quanto às leis existentes e seu estado atual.

Carapicuíba foi emancipada em 1965. Em sua Lei Orgânica há um título específico que trata do Planejamento e do Desenvolvimento Urbano, tratado nos artigos 160 a 173, onde se destaca a necessidade de considerar os aspectos técnicos e políticos na fixação dos objetivos, diretrizes e metas para a ação municipal, por meio de debates sobre os problemas locais e alternativas para seu enfrentamento, buscando conciliar interesses e solucionar conflitos (Art. 162). Merece destaque também o estímulo à descentralização geográfica das atividades de produção de bens e prestação de serviços para o desenvolvimento equilibrado (Art. 164). A Lei Orgânica estabeleceu aos seguintes objetivos gerais para o desenvolvimento urbano:

- Ordenação da expansão urbana;
- Integração urbano-rural;
- prevenção e correção das distorções do crescimento urbano;
- proteção, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, turístico, cultural e paisagístico;
- proteção, preservação e recuperação do meio ambiente;
- controle do uso do solo, de modo a evitar:
 - a) o parcelamento do solo e a edificação vertical excessivos com relação aos equipamentos urbanos e comunitários existentes;
 - b) a ociosidade, subutilização ou não utilização do solo urbano edificável;
 - c) usos incompatíveis ou inconvenientes.

A Lei Orgânica também define que a política de desenvolvimento será implementada por meio do plano diretor, de leis e planos de controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, assim como de código de obras e edificação, se for o caso, código de posturas municipais e Lei de Diretrizes Urbanísticas. Também define que o município assegurará, dentre outros pontos,





a criação de área de especial interesse urbanístico, ambiental, turístico, de convivência cultural e de utilização pública. Por fim, outro aspecto já identificado no corpo da Lei Orgânica foi a necessidade de estabelecimento de critérios para a regularização e urbanização de assentamentos e loteamentos irregulares, assim como a disciplina do uso das zonas industriais, respeitados os critérios estabelecidos pelo Estado e as normas relacionadas ao meio ambiente urbano e natural (Art. 173).

O primeiro Plano Diretor do município data de 30 de novembro de 1992 – Lei Municipal nº 1.552. Nele, criou-se uma unidade administrativa que funcionaria em conjunto com a Coordenadoria de Planejamento Urbano, de caráter executivo e administrativo, assim como o prazo máximo de 7 anos para revisão do plano, que, uma vez expirado, suspenderia a provação de projetos e empreendimentos, que não surtiu efeito. Também direcionava o processo de urbanização, conforme as características de cada região, tidas como áreas homogêneas, assim sendo:

- Região Sul: consolidar a ocupação de baixa densidade tipo “Chácaras de Recreio”, uma vez que implica em baixos custos de urbanização e potencial de geração de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- Região Central: restringir a ocupação com alta densidade populacional para evitar a elevação dos custos de urbanização;
- Área Territorial Central: adequar o crescimento às funções de centro principal sem sobrecarregar a infraestrutura, particularmente o sistema viário;
- Região da Cohab: Restringir o elevado processo de adensamento populacional da área”.

Nota-se uma preocupação em atrelar as propostas de projetos e de gestão às possibilidades orçamentárias do município, para médio e longo prazo.

Nesse interim, foi criada a Lei nº 917, de 11 de setembro de 1986, para disciplinar o uso e ocupação do solo da área de preservação histórica da Aldeia de Carapicuíba e de seu entorno (Figura 1) e, só depois, em 1999, foi sancionada a Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo – Lei nº 2.107/1999, ainda vigente, que dividiu o município em zonas de uso e corredores, e definiu os critérios de uso e ocupação do solo. Tal lei será analisada em mais detalhes no item 5.2 deste relatório.



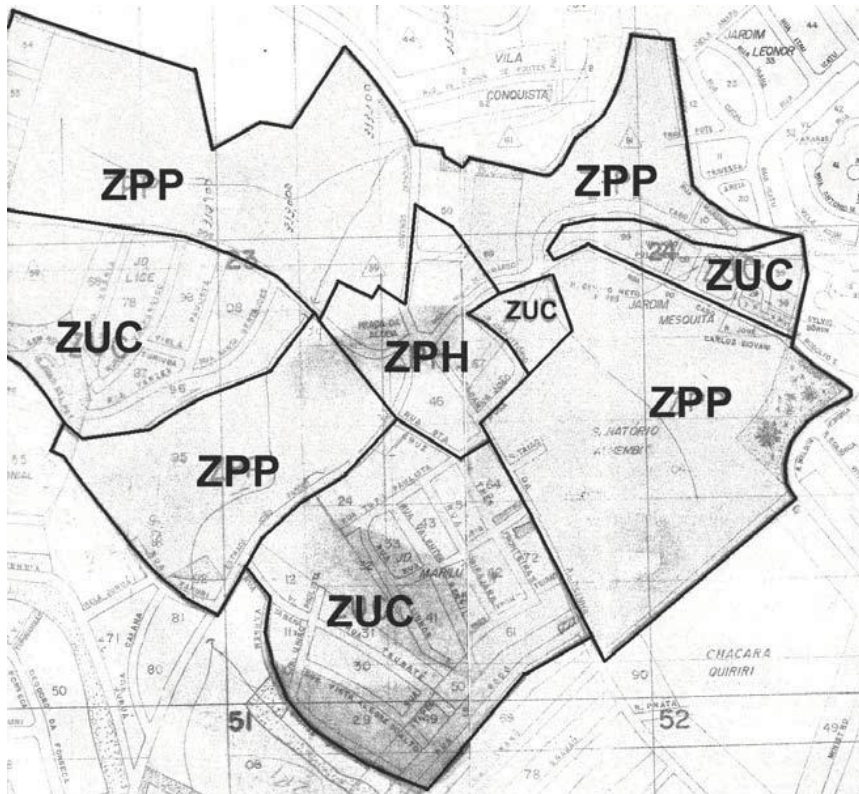


Figura 1. Zoneamento da Aldeia de Carapicuíba.
Fonte: Lei 917, de 11 de setembro de 1986.

Somente em 2011 foi revisado o Plano Diretor, consagrado na Lei Municipal nº 3.074/2011, embora não regulamentado, que agora necessita de revisões. Vale mencionar que a disciplina do ordenamento territorial não foi revista conforme previsto em lei, portanto, o plano diretor vigente não chegou a ser implementado, no que diz respeito aos instrumentos urbanísticos e uso e ocupação do solo nos. Portanto, é chegado o momento de sua revisão.

1.2. Notas metodológicas

O limite utilizado para todos os mapas e estudos elaborados neste caderno é o oficial do município, conforme consta na Lei Estadual nº 8092, de 28 de fevereiro de 1964. Tal perímetro diverge do utilizado por outras instituições, como o IBGE, destacando-se, na Figura 2, os locais onde há excedente e onde há diminuição do perímetro. Todos os mapas consideram, portanto, o perímetro destacado em vermelho na imagem, exceto nos casos em que foram utilizadas imagens captadas diretamente em sistemas externos.



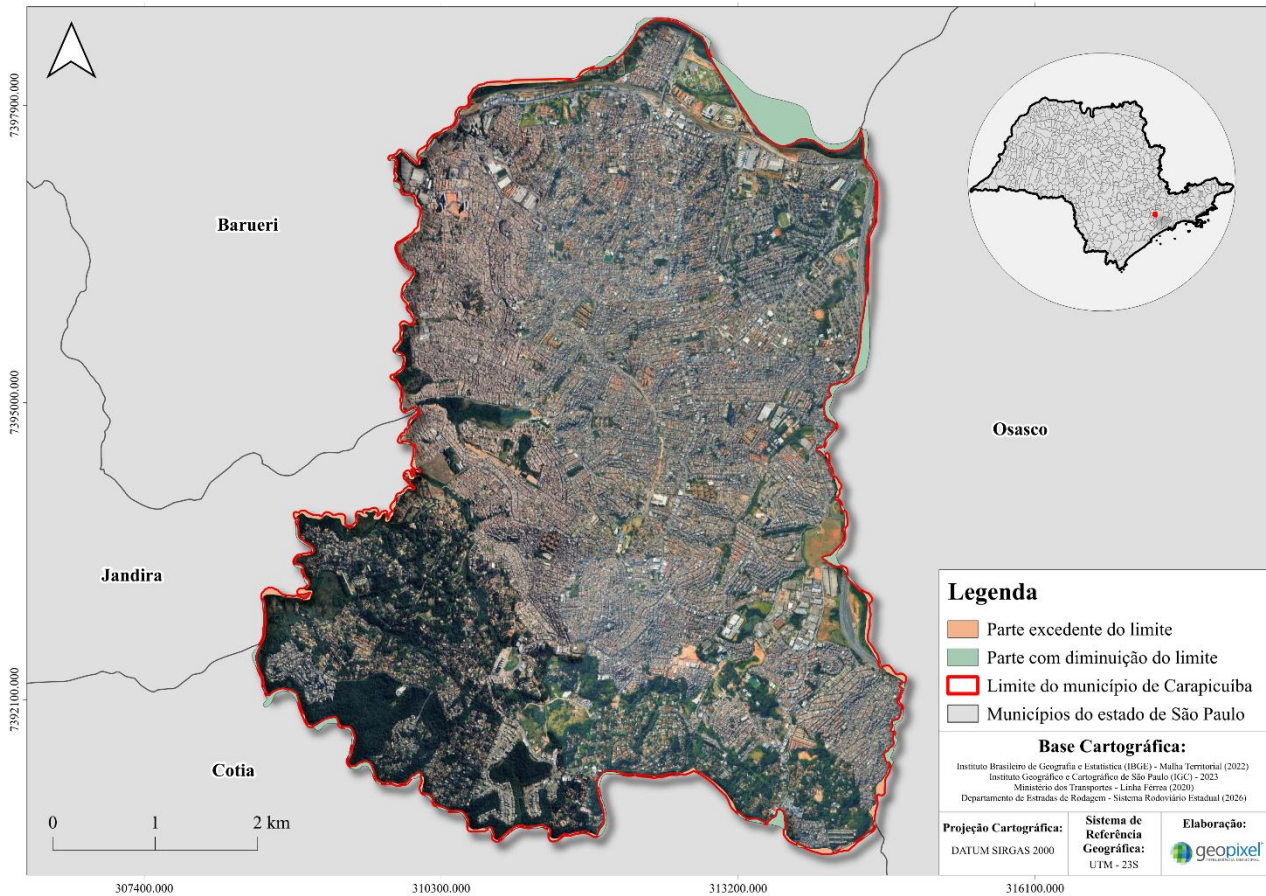


Figura 2. Limite oficial do território de Carapicuíba.
Elaboração: Geopixel (2026).

Para orientar as discussões, algumas análises contidas neste relatório, bem como permitir que o planejamento futuro possa ser feito por regiões, o município foi dividido em 6 macrorregiões, que levaram em consideração os compartimentos territoriais, em especial, os limites de microbacias hidrográficas, tão necessários para que o planejamento seja integrado a aspectos ambientais e hidrológicos. Vale dizer que essa divisão foi definida em comum acordo com a Prefeitura Municipal de Carapicuíba, conforme se vê na Figura 3, e não se confunde com zonas ou macrozonas, que serão definidas apenas após a finalização da etapa de Leitura Comunitária.

Por fim, cabe dizer que, para elaboração do presente documento, a metodologia adotada consistiu no levantamento de dados em fontes secundárias, tais como: legislação existente; dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba por meio de questionários, reuniões e sistemas existentes; IBGE, por ocasião dos Censos Demográficos e demais pesquisas por ele elaboradas; Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE), em documentos e relatórios previamente existentes para temas correlatos ao Plano Diretor e a políticas e projetos para a cidade





de Carapicuíba; planos setoriais já elaborados para o município; pareceres técnicos de instituições, como da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB); bases de dados públicas, como as que constam na Infraestrutura de Dados Espaciais Ambientais do Estado de São Paulo (DataGEO); bases de dados que utilizam e processam dados públicos, como a GeoReDUS, plataforma digital pública da Rede para Desenvolvimento Urbano Sustentável (REDUS), desenvolvida pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM); documentos públicos referentes à administração pública, como anexos de contratos; demais fontes de dados de instituições e políticas públicas. Desta sorte, trabalhou-se com os dados disponíveis, sem levantamento de dados primários, tais como medições em campo e afins, sendo que, em alguns casos, detectou-se inconsistência frente à realidade, o que é apontado ao longo do texto. Assim, este documento se propõe a compilar os dados existentes e a analisá-los do ponto de vista técnico, para traçar um panorama do município e identificar as principais problemáticas enfrentadas, a serem discutidas, validadas e complementadas com a população nas oficinas de leitura comunitária.

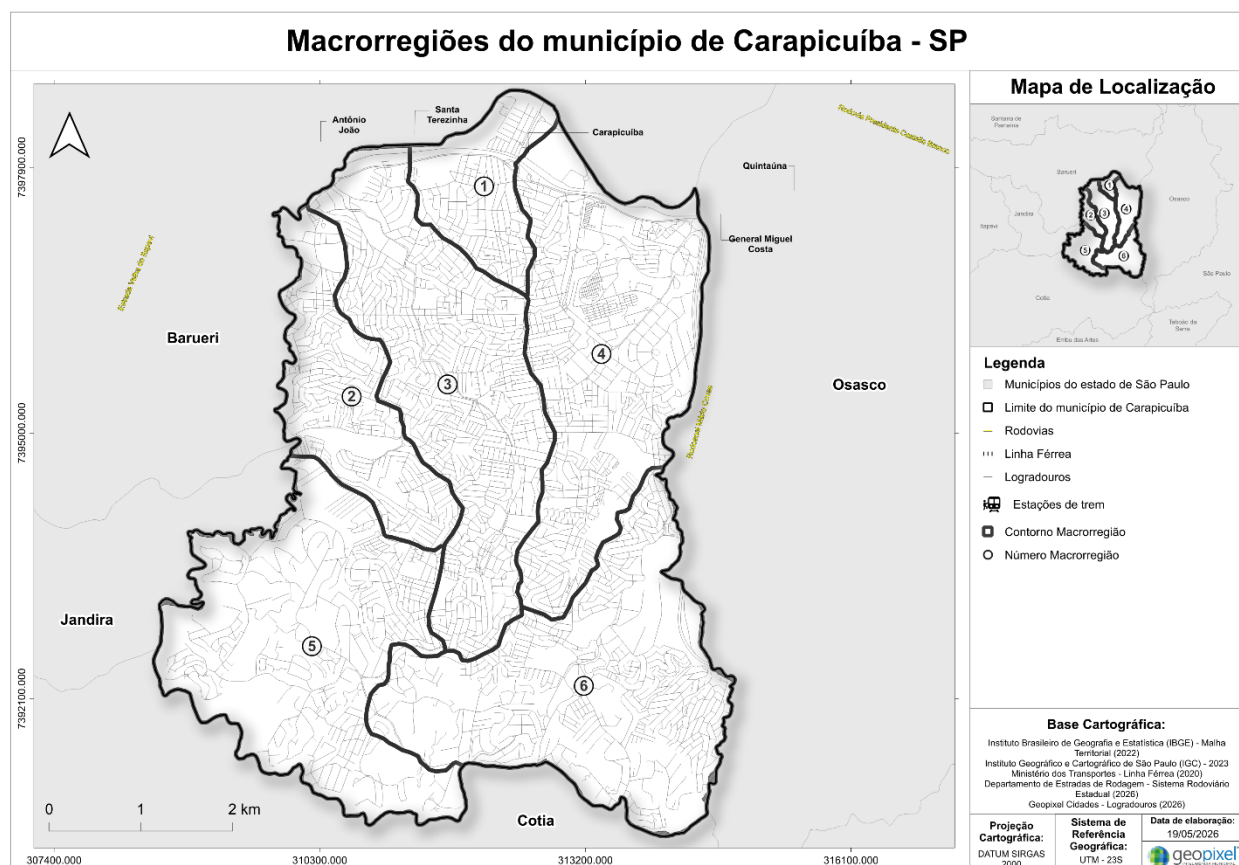


Figura 3. Macrorregiões definidas para o município de Carapicuíba-SP.
Elaboração: Geopixel (2026).





2. ASPECTOS HISTÓRICOS E REGIONAIS

2.1. O início de Carapicuíba

O território de Carapicuíba (Figura 4) está situado na sub-região oeste da Região Metropolitana de São Paulo, a 764 metros de altitude em relação ao nível do mar, com latitude de 23°31'22"S e longitude de 46°50'09"O. Sua área é de 34,234 quilômetros quadrados, localizada a aproximadamente 26 quilômetros do centro da capital paulista, e possui população de 386.984 habitantes, resultando em densidade demográfica de 11.201,99 habitantes por quilômetro quadrado (IBGE, 2022).

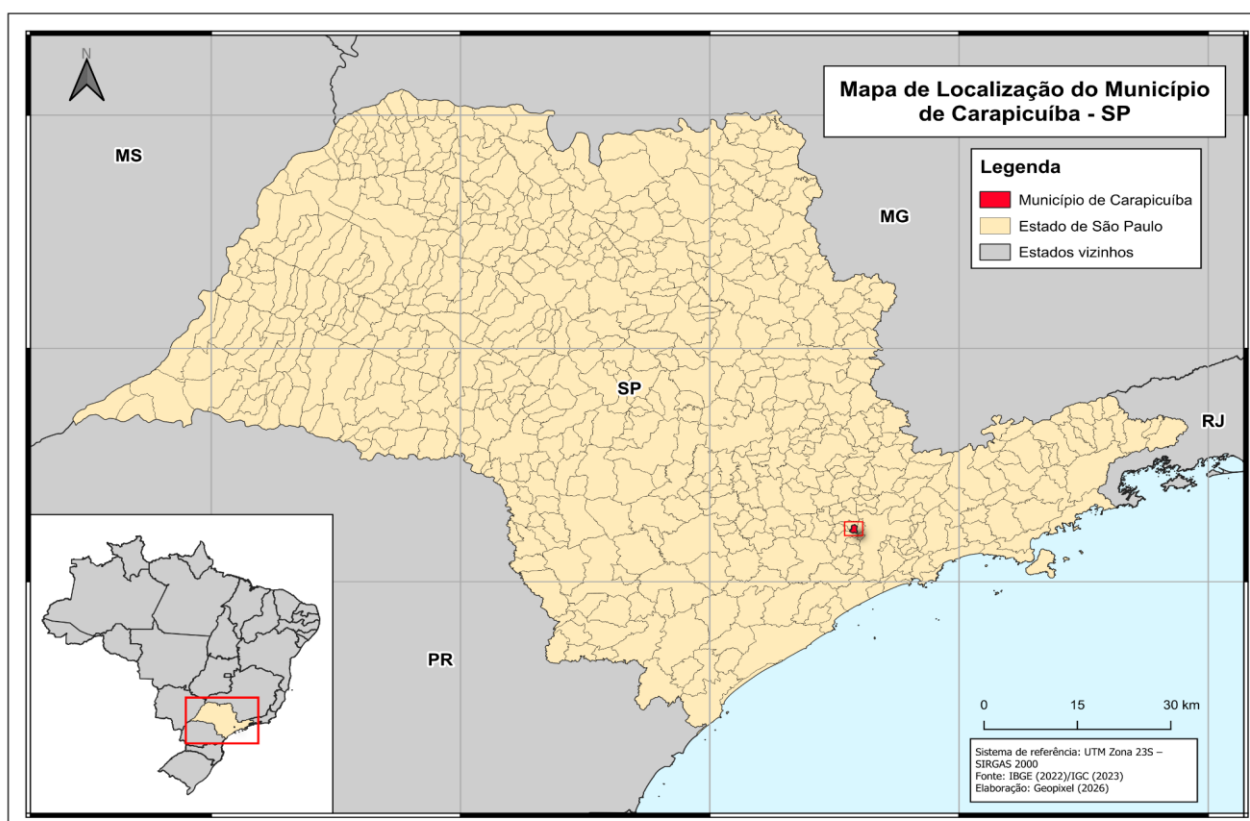


Figura 4. Localização do Município de Carapicuíba no estado de São Paulo.
Elaboração: Geopixel (2026).

Por volta de 1580, a Aldeia de Carapicuyba foi uma das doze fundadas pelo padre José de Anchieta nos arredores do território que se tornaria a cidade de São Paulo, com o objetivo de catequizar as populações indígenas da região. Em 1828, o Barão de Iguape, Antônio da Silva Prado, adquiriu as terras, denominando-as Fazenda Carapicuíba. Até o final do século XIX, a ocupação permaneceu limitada, e o desenvolvimento foi quase inexistente, situação que começou a se modificar apenas com a implantação da Estrada de Ferro Sorocabana, em 1875.



O crescimento acelerado de São Paulo provocou uma crise no abastecimento de alimentos, principalmente de carne bovina. Nesse contexto, em 1910, políticos e proprietários rurais liderados pelo coronel Delfino Cerqueira propuseram a construção de um matadouro no quilômetro 21 da Linha Tronco da Sorocabana. Após a aprovação do projeto, o coronel adquiriu a Fazenda Carapicuíba, em 1923, destinando extensas áreas para pastagem voltadas ao abastecimento da unidade.

A instalação do matadouro impulsionou a Sorocabana a investir em um programa de modernização e ampliação de suas linhas. Diversas obras foram realizadas, gerando acampamentos ao longo da ferrovia, além da criação de um posto telegráfico e de uma vila ferroviária destinada aos funcionários da empresa. Essa movimentação ao redor da Fazenda Carapicuíba incentivou os proprietários de terras próximas ao posto do quilômetro 23 a iniciar o parcelamento e loteamento das áreas.

Em 1927, com o lançamento do primeiro loteamento, o posto telegráfico foi elevado à categoria de estação ferroviária. Inicialmente recebeu o nome do loteamento, Vila Silvânia, mas, em menos de um ano, passou a denominar-se Estação Carapicuíba.

Durante a década de 1930, a região ainda era distrito de Cotia, desenvolvendo-se principalmente pelo cultivo agrícola, favorecido pela qualidade do solo e pelas condições climáticas. Em 1936, após o falecimento do coronel Cerqueira, seus herdeiros realizaram novos loteamentos. No final da década, a prefeitura de São Paulo adquiriu o matadouro da família Cerqueira com o objetivo de ampliar a produção de carne, o que elevou a oferta de empregos na área.

Em 1949, Carapicuíba foi elevado à categoria de distrito do recém-emancipado Barueri, marcando o início do movimento emancipacionista. Na época, enquanto Barueri possuía 4.449 habitantes, Carapicuíba contava com 5.948, evidenciando significativa diferença populacional. Essa discrepância conferia ao distrito grande influência nas eleições, mas não se refletia nos investimentos públicos. A combinação desses fatores intensificou a insatisfação da população e consolidou os primeiros ideais de autonomia administrativa.

Inspirados pela emancipação de Osasco, em 1962, os políticos João Acácio de Almeida e Antonio Faustino dos Santos deram prosseguimento ao movimento. Barueri tentou impedir a desagregação, mas, em 9 de dezembro de 1963, realizou-se um plebiscito com os moradores do distrito, no qual, do total de 2.248 votos, 2.000 foram favoráveis à emancipação.

Em 26 de março de 1965, Carapicuíba foi oficialmente emancipado e tornou-se um município independente, sendo dividida em três distritos: sede, Aldeia de Carapicuíba e Vila Dirce (Figura 5). Faz fronteira com Barueri, Cotia, Jandira e Osasco (Figura 6).



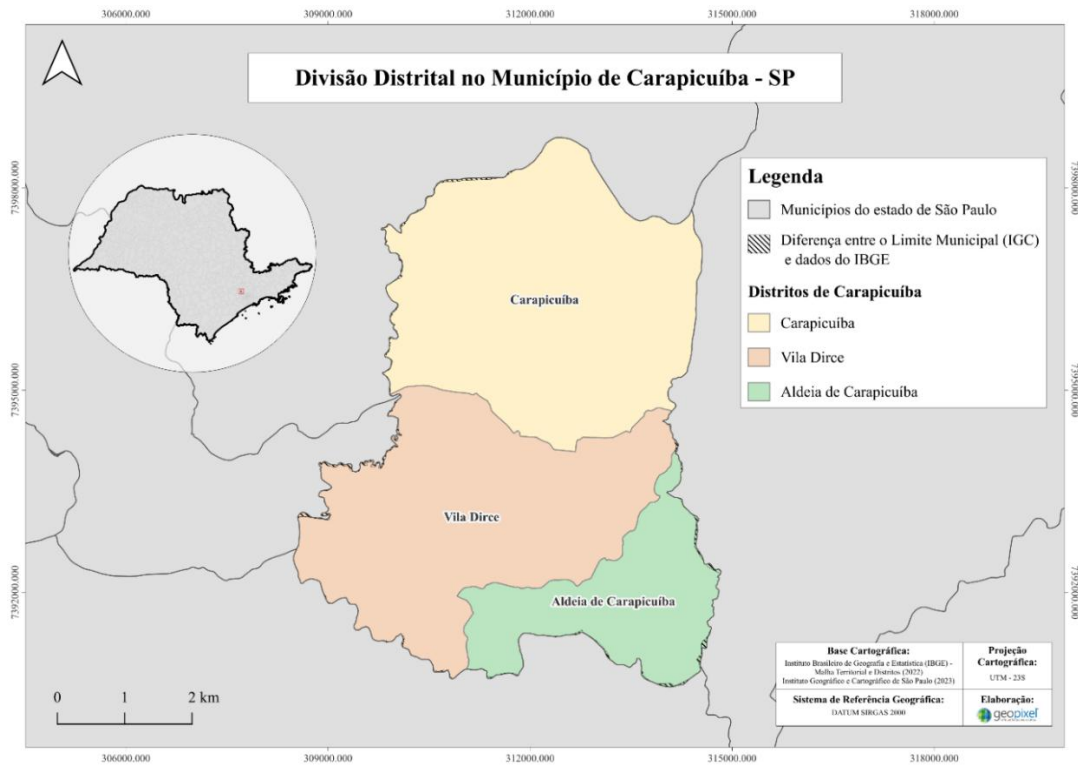


Figura 5. Mapa dos distritos de Carapicuíba. Elaboração: Geopixel (2026).

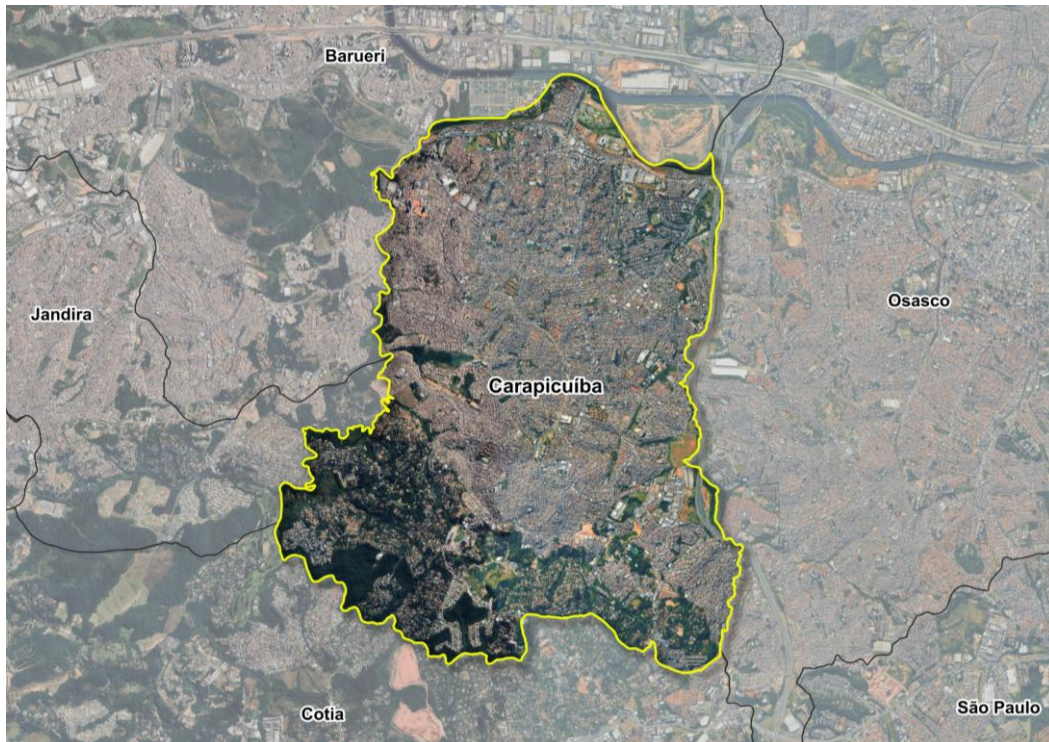


Figura 6. Limite municipal de Carapicuíba-SP sobre imagem aérea. Elaboração: Geopixel (2026).





2.2. Centralidade, área de influência e relações com municípios vizinhos e com a Metrópole

O município de Carapicuíba situa-se na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), que se caracteriza por ser uma região de influência internacional, atraindo pessoas para comércio, serviços especializados, varejo, lazer, compras, estudo e toda sorte de atividades econômicas. A Lei Complementar nº 94, de 29 de maio de 1974, dispõe sobre a Região Metropolitana da Grande São Paulo. Mais recentemente, a Lei Complementar nº 1.139, de 16 de junho de 2011 reorganiza e atualiza a denominação para Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). O Artigo 4º da Lei nº 1.139/2011 determina as subregiões da RMSP, e o inciso V trata da subregião oeste: Barueri, Carapicuíba, Itapevi, Jandira, Osasco, Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba (Figura 7).

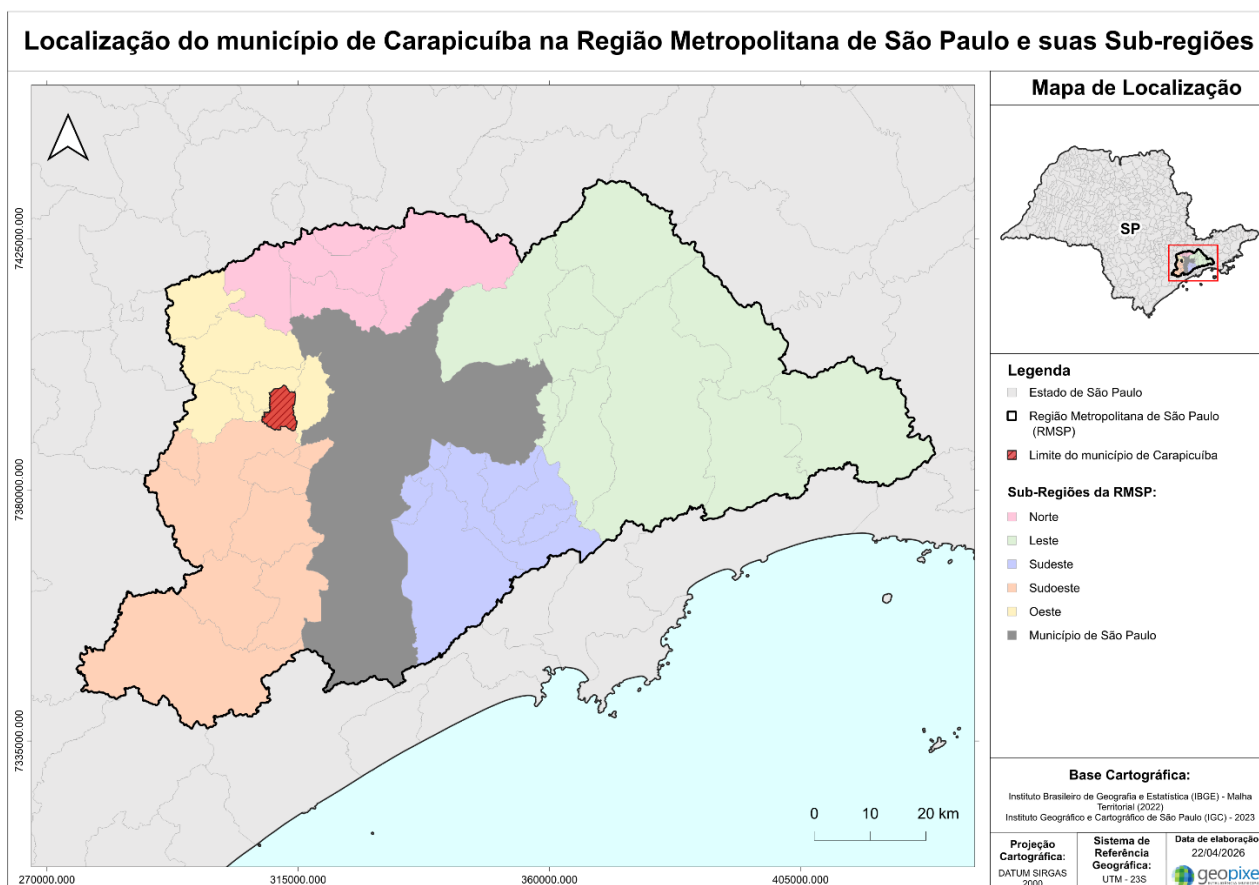


Figura 7. Localização do município de Carapicuíba na RMSP e suas Sub-regiões.
Elaboração: Geopixel (2026).

A localização do município na porção Oeste da RMSP, faz com que Carapicuíba está entre a capital e outros centros regionais relevantes, como Sorocaba e Campinas, tendo como principal



papel o de provisão de espaços de moradia para quem trabalha não apenas no município, mas em toda a região (Figura 8).

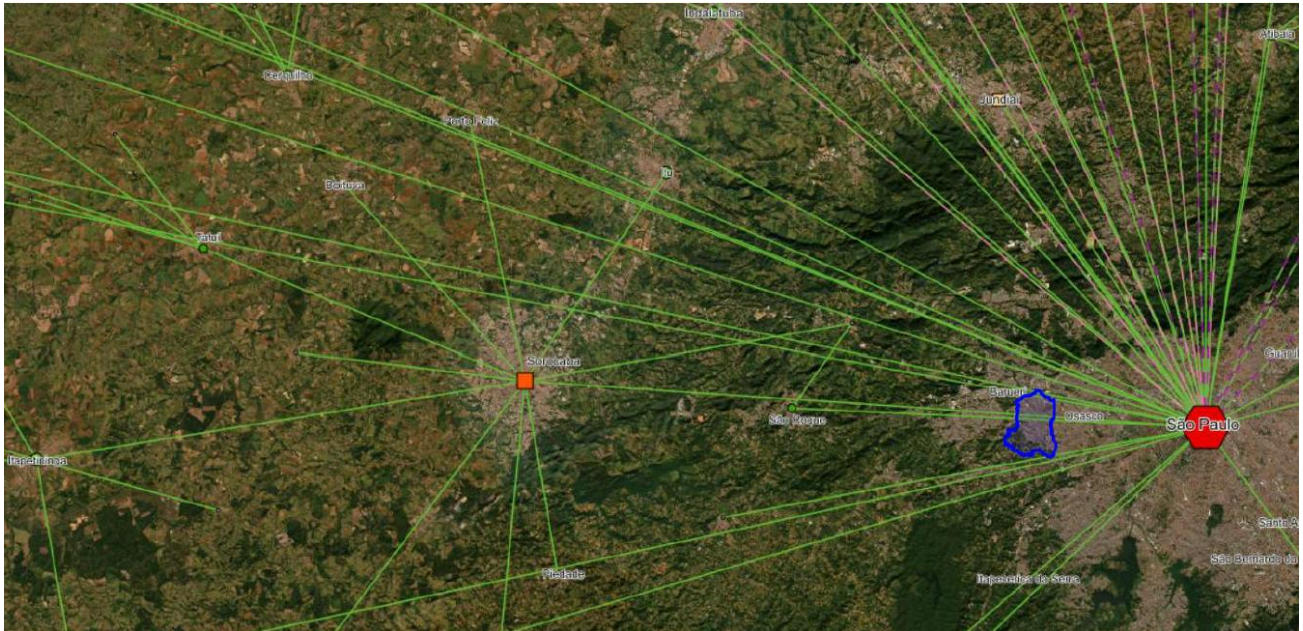


Figura 8. Inserção de Carapicuíba na rede de influência das cidades.
Fonte: REGIC, IBGE, 2018.

A localização do município é estratégica (Figura 9) entre o Rodoanel Mário Covas, a Rodovia Castelo Branco e a Rodovia Raposo Tavares, que são vias importantes para o transporte de pessoas e mercadorias. Além disso, a região é atendida pela Linha 8 da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), que conta com as estações Carapicuíba e Santa Terezinha, além do Terminal Metropolitano José Ribeiro, que integra o corredor Itapevi-São Paulo e atende também à população local.



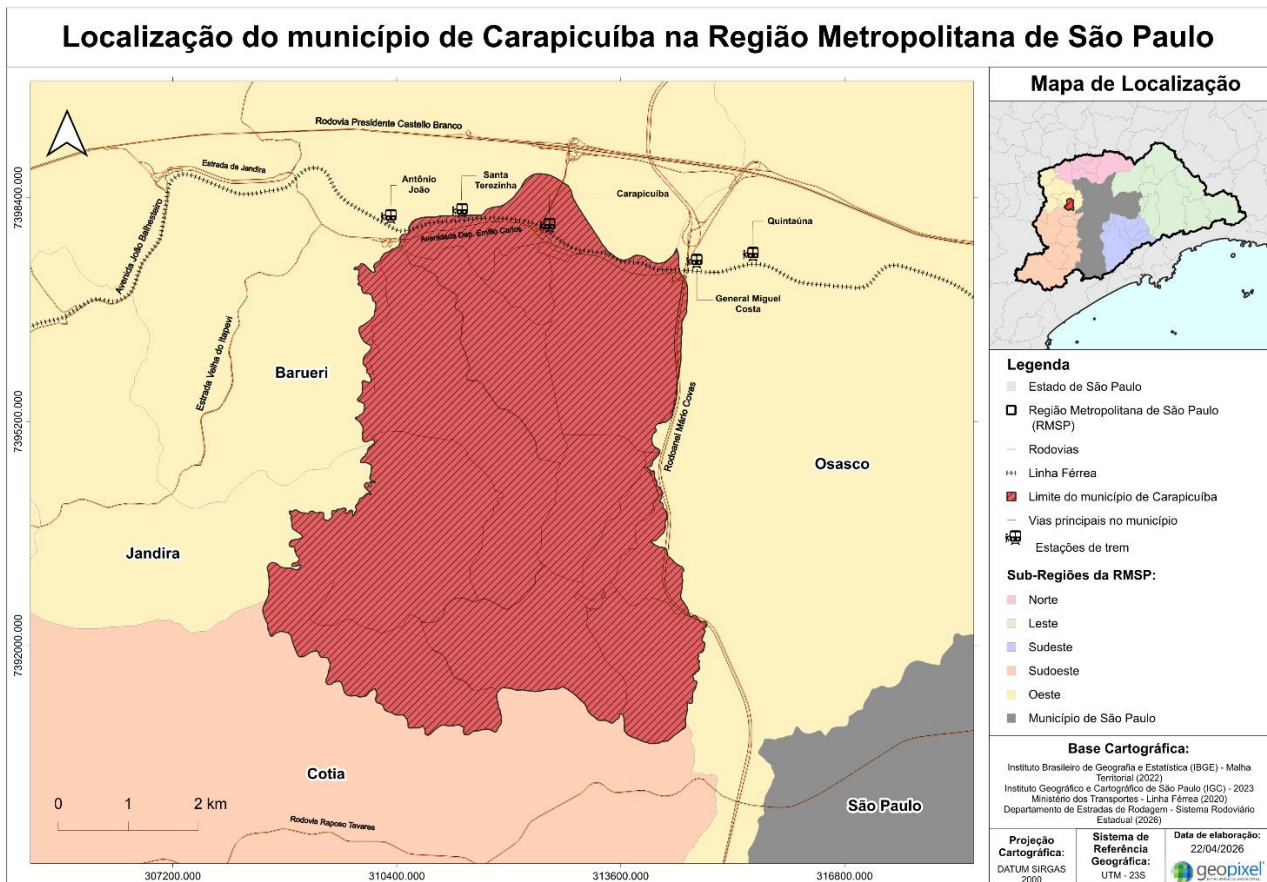
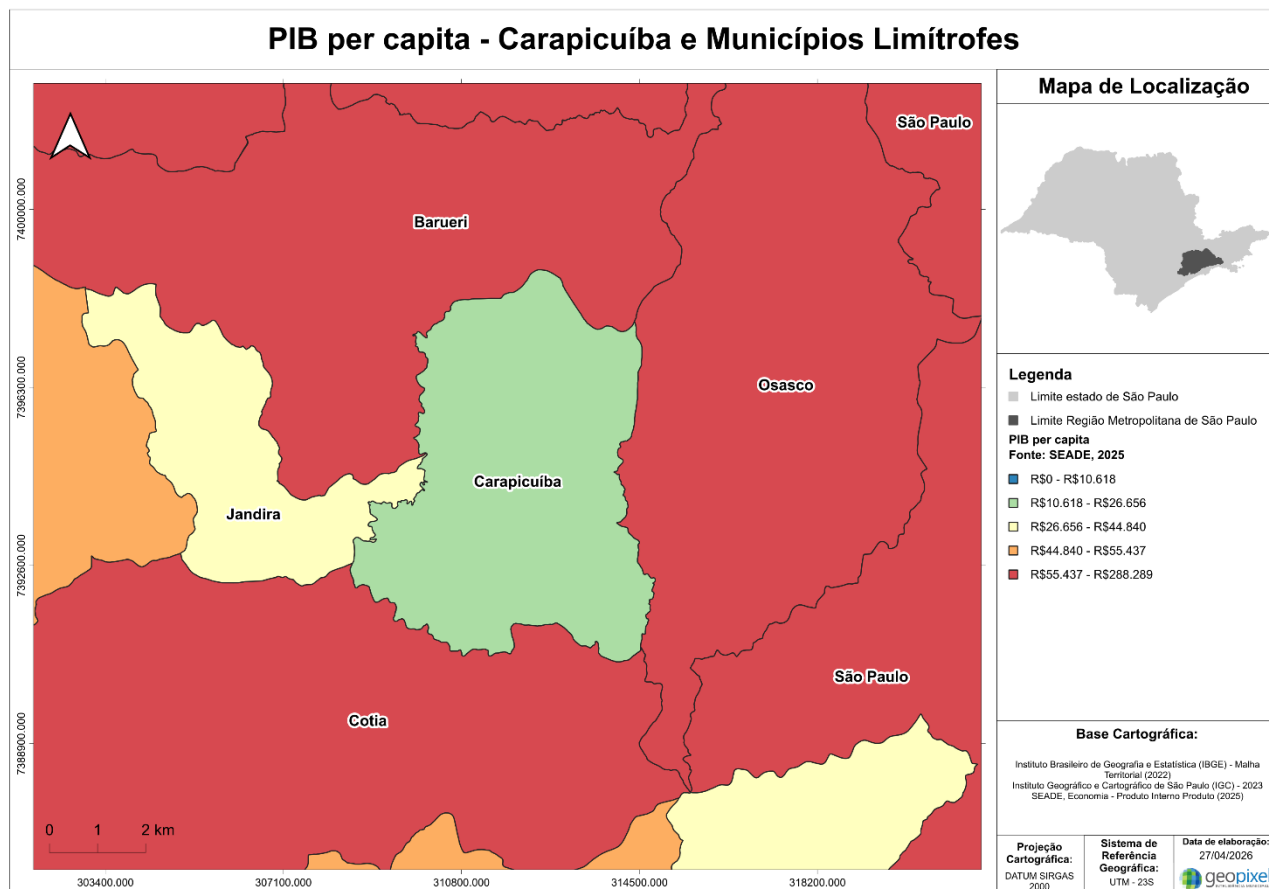


Figura 9. Localização do município de Carapicuíba na RMSP.
Fonte: Geopixel (2026).

Dos municípios limítrofes a Carapicuíba, Jandira, Barueri e Osasco pertencem à mesma Sub-região do município, enquanto Cotia está na Sub-região Sudeste da Região Metropolitana de São Paulo. Ao comparar Carapicuíba com os municípios vizinhos, e tendo a capital de São Paulo como referência (Tabela 1), nota-se que o município é o segundo em densidade (habitante por quilômetro quadrado), sendo menos denso que Osasco apenas, de acordo com os dados do Censo de 2022.

Contudo, Carapicuíba apresenta o menor Produto Interno Bruto (PIB) per capita entre os vizinhos, e o menor Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM)¹. A partir da Figura 10, nota-se que há uma discrepância entre os intervalos do PIB per capita de Carapicuíba e a maioria dos seus municípios vizinhos, exceto Jandira.

¹ O PIB per capita é apresentado pelo IBGE, em parceria com Órgãos Estaduais de Estatística, Secretarias Estaduais de Governo; e o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) tem como fonte o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD.



*Figura 10. PIB per capita - Carapicuíba X Municípios Limitrofes.
Fonte: Geopixel (2026).*

Os valores da Tabela 1, a seguir, mostram qual a viabilidade de investimento municipal por habitante de Carapicuíba, seus municípios vizinhos e a capital do estado. Carapicuíba é o terceiro município em população total e o segundo município mais denso. Porém, ao analisar o valor da Receita Arrecadada (2024)² e Despesa Realizada (2024)³, Carapicuíba tem os menores valores por habitante: R\$ 2.768,89 e R\$2.358,26, respectivamente, enquanto Barueri tem os maiores valores por habitante: R\$17.788,37 e R\$16.527,90.

² Fonte de acordo com quadro do IBGE: Siconfi: Sistema de Informações Contábeis e Fiscais do Setor Público Brasileiro. Brasília, DF, [2023].

³ Fonte de acordo com o quadro do IBGE: Siconfi: Sistema de Informações Contábeis e Fiscais do Setor Público Brasileiro. Brasília, DF, [2023].



| Município | População total (2022) | Densidade (2022) Hab/km² | PIB per capita (2023) | Receita arrecadada (2024) | Receita arrecadada / hab | Despesa realizada (2024) | Despesa realizada / hab | IDHM (2010) |
|--------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------|
| Barueri | 316.473 | 4.816,87 | R\$ 226.391,22 | R\$ 5.629.537.893,19 | R\$ 17.788,37 | R\$ 5.230.632.951,25 | R\$ 16.527,90 | 0,786 |
| Carapicuíba | 386.984 | 11.201,99 | R\$ 21.801,46 | R\$ 1.071.515.151,98 | R\$ 2.768,89 | R\$ 912.610.417,34 | R\$ 2.358,26 | 0,749 |
| Cotia | 274.413 | 846,97 | R\$ 69.460,17 | R\$ 1.916.168.896,77 | R\$ 6.982,79 | R\$ 1.814.620.463,78 | R\$ 6.612,74 | 0,780 |
| Jandira | 118.045 | 6.765,14 | R\$ 46.991,46 | R\$ 617.209.619,87 | R\$ 5.228,60 | R\$ 632.323.590,50 | R\$ 5.356,63 | 0,760 |
| Osasco | 728.615 | 11.217,40 | R\$ 163.878,12 | R\$ 5.415.220.757,31 | R\$ 7.432,21 | R\$ 5.264.464.170,17 | R\$ 7.225,30 | 0,776 |
| São Paulo | 11.451.999 | 7.528,26 | R\$ 93.156,23 | R\$ 109.711.891.708,12 | R\$ 9.580,15 | R\$ 123.909.183.626,77 | R\$ 10.819,87 | 0,805 |

Tabela 1. Dados comparativos - Carapicuíba, municípios vizinhos e São Paulo.
Fonte: Dados do Censo 2022.

Em relação a localização do trabalho principal, foi realizado o levantamento em comparação aos municípios limítrofes e a capital (Tabela 2). Os dados levantados foram sobre a localização de trabalho, se no município de domicílio ou outro município, e o objetivo é compreender o deslocamento realizado entre municípios para trabalhar.

| Domicílio X Local do trabalho principal | | |
|---|---|-----------------|
| Município | Município de residência - fora do domicílio de residência | Outro município |
| Barueri (SP) | 69,62% | 30,38% |
| Carapicuíba (SP) | 44,33% | 55,67% |
| Cotia (SP) | 65,08% | 34,92% |
| Jandira (SP) | 40,58% | 59,42% |
| Osasco (SP) | 61,73% | 38,27% |
| São Paulo (SP) | 96,83% | 3,17% |

Tabela 2. Domicílio X Local do trabalho principal - Carapicuíba, municípios limítrofes e São Paulo.
Fonte: Dados do Censo 2022.

Em Carapicuíba, 44,33% das pessoas trabalham no próprio município de domicílio, enquanto 55,67% trabalham em outro município. Carapicuíba apresenta, dessa forma, um equilíbrio em relação ao movimento pendular de deslocamento para o trabalho em outro município, o que ainda demonstra o impacto do município como uma cidade dormitório na região. Somente Jandira, dos municípios vizinhos, segue o mesmo padrão de Carapicuíba, em que a maior parte trabalha fora do município de domicílio (59,42%). São Paulo tem a diferença mais significativa, em que somente 3,17% da população residente trabalha fora da capital.

Considerando a localização estratégica do município em relação a grandes rodovias e estações de trem, e que 55,67% trabalham fora do município de Carapicuíba, foi realizada uma análise sobre quais são os meios de locomoção utilizados nesse caso. O principal meio de transporte é o ônibus com 25,61%, 14,92% usam automóvel, 8,21% utilizam de trem ou metrô e somente 3,80% se deslocam de motocicleta. O restante dos meios de deslocamento não passa de



0,58%.⁴ Nesse caso, o destaque é que, para o trabalhador oriundo de Carapicuíba, as linhas de ônibus intermunicipais são mais importantes do que a conectividade proporcionada pela linha de trem.

Outro levantamento comparativo importante para compreender a situação de Carapicuíba em relação aos municípios vizinhos e a capital é sobre as atividades econômicas (Tabela 3). Dentre o total de empresas ativas, o município que apresenta a menor quantidade é Jandira (14.890), seguido de Cotia (47.260) e então Carapicuíba (48.893).

| Município | Carapicuíba | Barueri | Cotia | Jandira | Osasco | São Paulo |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Total de empresas ativas (março/2026) | 48.893 | 80.321 | 47.260 | 14.890 | 109.785 | 2.509.829 |
| Atividades Econômicas | Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal | Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificado anteriormente | Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificado anteriormente | Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal | Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal | Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificado anteriormente |
| | Cabelereiros, pedicure, manicure | Promoção de vendas | Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal | Cabelereiros, pedicure, manicure | Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificado anteriormente | Comércio varejista de artigos de vestuário e acessórios |
| | Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificado anteriormente | Serviços combinados de escritório e apoio administrativo | Cabelereiros, pedicure, manicure | Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificado anteriormente | Cabelereiros, pedicure, manicure | Cabelereiros, pedicure, manicure |

Tabela 3. Total de empresas e atividades econômicas primordiais - Carapicuíba X municípios limítrofes.
Fonte: <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/mapa-de-empresas/painel-mapa-de-empresas>

As três atividades econômicas primordiais nos municípios analisados são: “Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal”; “Cabelereiros, pedicure, manicure”; e “Preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificado anteriormente”. Exceto em São Paulo, que a segunda atividade econômica com maior número de empresas ativas são de “Comércio varejista de artigos de vestuário e acessórios” e em Barueri que são de “Promoção de vendas”.

⁴ Será explicitado maior detalhamento sobre a questão de mobilidade no capítulo 9. ASPECTOS DE MOBILIDADE URBANA.



Desse modo, Carapicuíba corrobora com o contexto de atividades econômicas presentes nos municípios vizinhos. É evidente que o município de São Paulo se destaca, principalmente pela quantidade de empresas ativas existentes, mas nesse caso é preciso considerar que é a capital do estado e um dos principais municípios na economia do país.

2.3. Vocação, potencial estratégico e principais fatores para o desenvolvimento municipal

Carapicuíba se destaca pela localização estratégica em relação a RMSP. Contudo, o município apresenta alta densidade populacional e uma extensão territorial reduzida, a qual é majoritariamente urbanizada. Além disso, como foi apresentado, é um município em que 55,67% dos trabalhadores atuam fora de Carapicuíba. Esses fatores culminam na dificuldade de geração de emprego voltada para a instalação de grandes indústrias no município, uma vez que, não há espaço físico disponível para esse tipo de construção.

Com isso, para que ocorra o desenvolvimento municipal é preciso que o potencial estratégico seja gerar empregabilidade no próprio município. Nesse caso, é preciso analisar quais são os motivos para que Carapicuíba apresente os menores valores de PIB per capita (2023), Renda Arrecadada (2024) e IDHM (2010) quando comparada aos municípios vizinhos, em que as atividades econômicas são similares entre si, como apresentado na Tabela 3.

Como será aprofundado no Capítulo 7 - ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS, a partir de ações da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Social e Trabalho, Carapicuíba apresenta potencial de crescimento e estruturação econômica, a partir de projetos de revitalização urbana associados a regularização de trabalhadores. Um ótimo exemplo é o Calçadão de Carapicuíba na Avenida Rui Barbosa, em que as obras foram iniciadas em 2025. Outro projeto em destaque é o Polo de Inovação, Formação e Empreendedorismo voltado à qualificação profissional e geração de emprego e renda no município.





3. ASPECTOS SOCIOESPACIAIS

3.1. Evolução urbana e uso e ocupação do solo urbano

O objetivo deste capítulo é analisar a evolução urbana mais recente de Carapicuíba, após sua emancipação. Nas décadas de 1950 e 1960 desenvolveu-se um vetor de ocupação ao longo do eixo da Rodovia Raposo Tavares, a partir do desmembramento da antiga Fazenda Carapicuyba, cujas terras foram subdivididas entre diversos proprietários. A partir da década de 1970, surgem nesse eixo os primeiros loteamentos fechados, promovidos pelo mercado imobiliário formal e voltados a segmentos de média e alta renda, como o Granja Vianna, Fazendinha e Alphaville Granja Viana. Também na década de 1970 a urbanização se intensificou com a atuação da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB), responsável pela implantação do conjunto habitacional Castelo Branco, empreendimento que teve papel estruturante no crescimento populacional do município e na consolidação de seu tecido urbano.

Na periferia metropolitana, observa-se a disseminação de um padrão de urbanização marcado pela produção informal do espaço urbano, baseada em parcelamentos clandestinos do solo, frequentemente implantados em áreas desprovidas de infraestrutura urbana e serviços básicos. Ao mesmo tempo, desenvolveram-se loteamentos regulares promovidos pelo mercado formal, ainda que, em muitos casos, igualmente caracterizados por padrões urbanísticos pouco integrados e pela implantação em áreas periféricas, reforçando a expansão dispersa do tecido urbano. A sobreposição desses distintos padrões de urbanização — produção habitacional pública em larga escala, expansão informal periférica e empreendimentos formais voltados às camadas de maior renda — contribuiu para a consolidação de um território marcado pela segregação socioespacial e pelo espraiamento urbano, características que ainda hoje estruturam os principais desafios do município. Esse processo se reflete em elevadas densidades urbanas – o 4º município mais denso do Brasil, intensa ocupação do solo e escassez de áreas disponíveis para novos empreendimentos habitacionais em localizações dotadas de infraestrutura.

Observa-se no mapa de loteamentos regulares (Figura 11) que a cidade é urbana em sua totalidade, considerando as áreas que foram formalmente parceladas e urbanizadas. Destacam-se as regiões da COHAB (22) e Chácara Santo Antonio (21) como as de maior extensão territorial, havendo um tecido mais fragmentado na porção central do município. A análise de cobertura e uso da terra realizada pelo projeto MapBiomias permite identificar o histórico de evolução urbana e crescimento da mancha urbana, conforme se vê na Figura 12, para os anos de 1985, 1999, 2011 e 2024.





Loteamentos e Arruamentos Regulares



Figura 11. Loteamentos e arruamentos regulares, segundo dados do Geopixel Cidades.
Elaboração: Geopixel (2026)

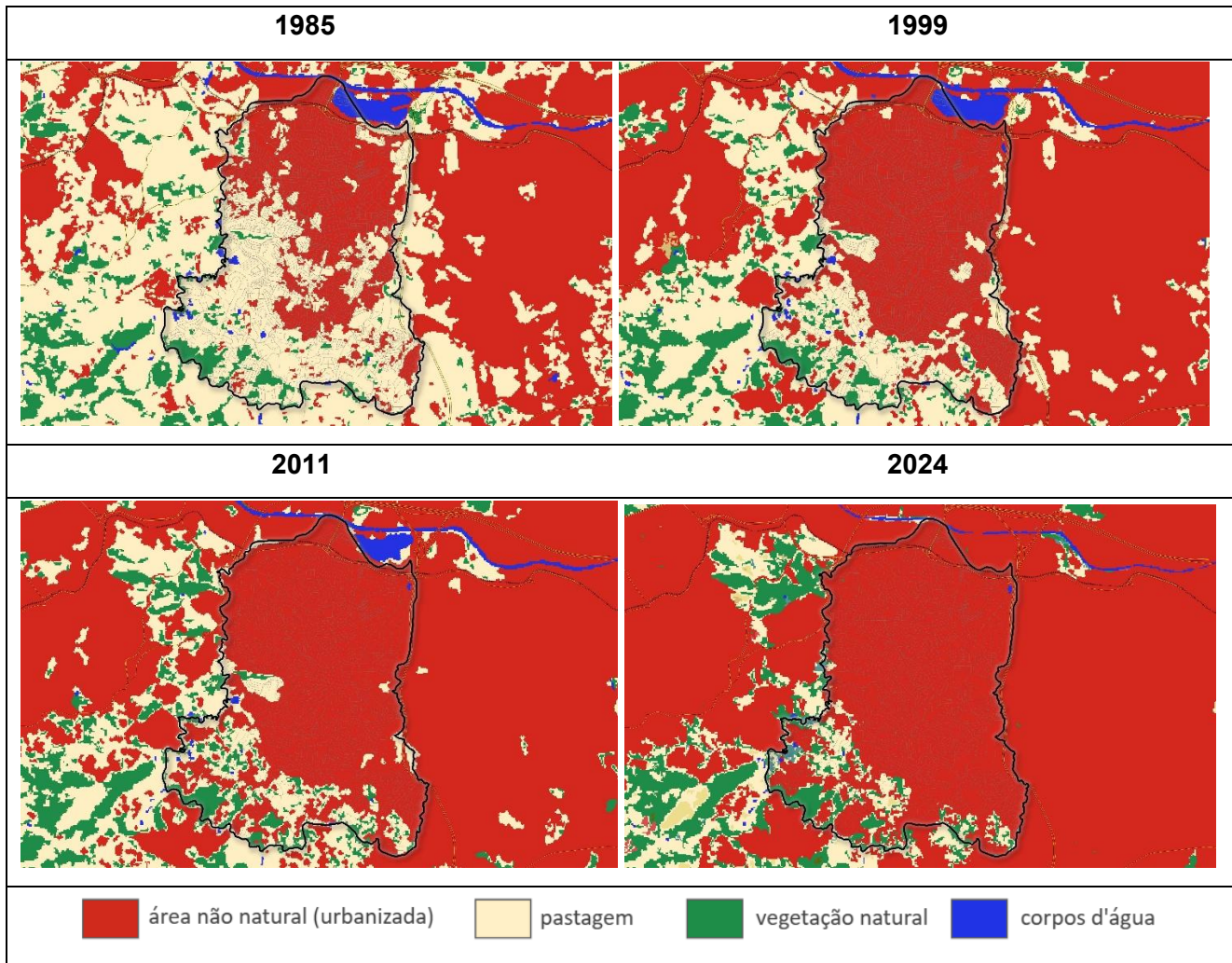


Figura 12. Evolução da cobertura e uso da terra.
Fonte: MapBiomias.

O mapeamento de cobertura e uso da terra mais antigo da coleção MapBiomias é de 1985, onde se observa que pouco menos de 50% da extensão territorial de Carapicuíba (linha preta) já estava antropizado. Em 1999, ano da Lei de uso e ocupação do solo vigente (Lei nº 2107/1999), a área sem cobertura natural (em vermelho) já estava mais concisa e descendo em direção sul. Já em 2011, ano em que foi sancionado o Plano Diretor vigente (Lei nº 3.074/2011) não implementado, nota-se a diminuição da área com fisionomia de pastagem (em amarelo) e o aumento de áreas não naturais mais a sudoeste, bem como diminuição da lagoa de Carapicuíba, no limite norte do município. Por fim, em 2024, último ano do estudo, a área não antropizada ocupa majoritariamente o município, inclusive com aterramento da lagoa, conforme se verá adiante. As áreas em amarelo são as que não estão urbanizadas e, salvo restrições ambientais que serão apresentadas no capítulo 6, poderiam ser utilizadas para recomposição vegetal ou para ocupação urbana.





De 2010 a 2022, a taxa geométrica de crescimento foi de 0,39% ao ano, havendo aumento absoluto de 17.537 pessoas (IBGE, 2010; 2022). Os dados de monitoramento⁵ mostram onde ocorreram novas construções no período entre 2020 e 2025. Os ciclos de avaliação para identificação de novas edificações e ocupações irregulares (novas edificações) ocorreram a cada três meses entre 2020 e 2025, utilizando imagens de satélite da operadora Maxar Technologies Inc. com resolução espacial de 50 cm, de modo que cada ponto indica um alerta de aumento de edificação emitido nos ciclos que ocorreram, com base em alteração identificada com área maior ou igual a 25m² em relação à imagem do ciclo anterior, sem repetição de alertas/pontos para o mesmo local/situação, conforme demonstrado na Figura 13.



Figura 13. Demonstração de Frequência de Monitoramento do município de Carapicuíba.
Fonte: Geopixel, Proposta de Relatório de Monitoramento – Ciclo 13, 3º Aditivo Contrato nº 101/2020.

O mapa da Figura 14 diferencia construções em áreas regulares (novas edificações) e em ocupações irregulares (exceto 2023). Observa-se que no período de 2020 a 2025 as construções se concentraram nos seguintes locais: Sítio Velloso, Chácara Santa Lúcia dos Ipês, Euroville, Terras do Madeira, Alphaville, Chácara Quiriri, Chácara de La Roca, Chácara Vale do Rio Cotia, Vila Veloso, COHAB e em outros bairros de forma mais pulverizada. No total, foram emitidos 2276 alertas de edificações.

⁵ Serviço de tecnologia de informação de uso de banco de dados contratado pela Prefeitura de Carapicuíba e executado pela Geopixel.



CONSÓRCIO
CARAPICUÍBA

Novas edificações e ocupações irregulares detectadas por imagens de satélite no período de 2020 a 2025

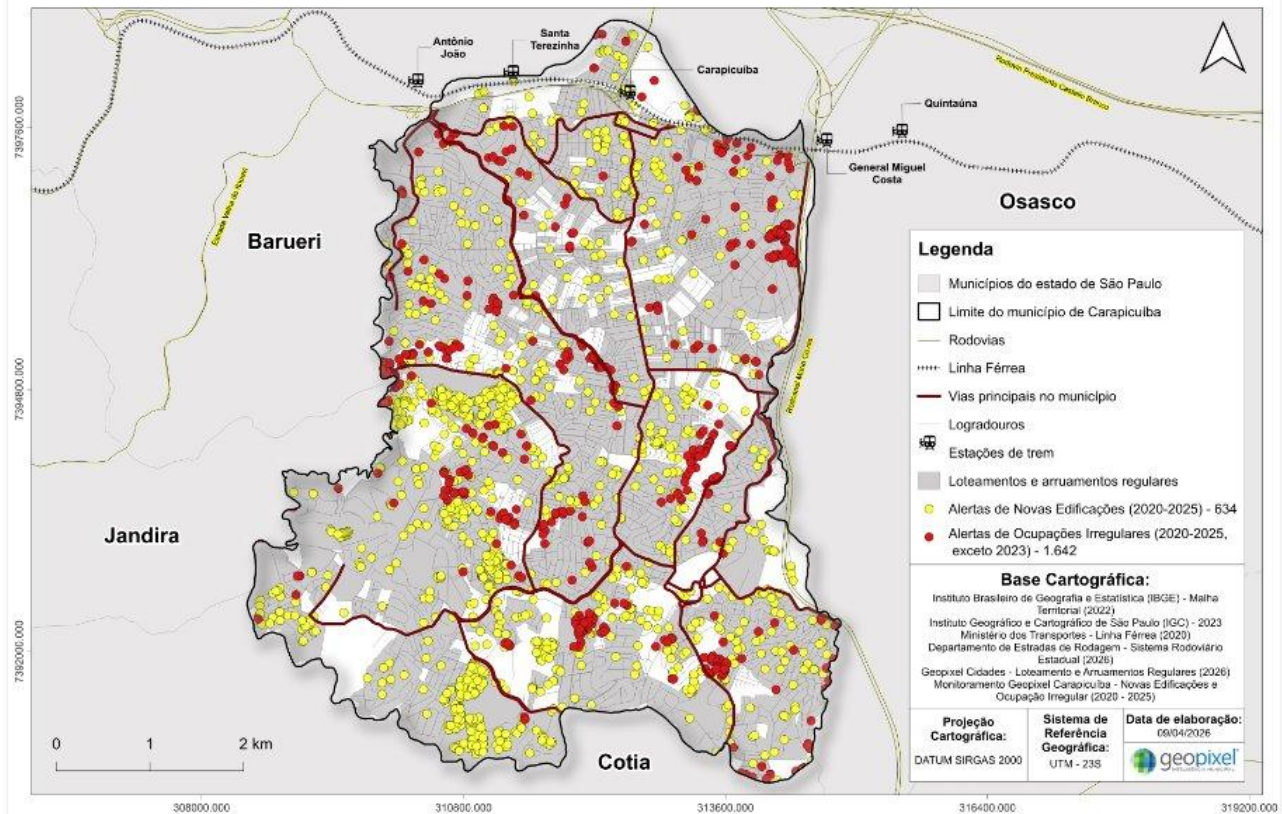


Figura 14. Novas edificações detectadas pela comparação de imagens de satélite a partir de 2020 até 2025, sem repetição de pontos para o mesmo local ou situação.
Elaboração: Geopixel (2026).

Para efeito comparativo, analisou-se os dados de aprovação de projetos de alvará de construção, reforma, regularização, substituição de construção e substituição de regularização e observou-se que, exceto em 2019, nos demais anos houve maior área aprovada em projetos de construção do que em processos de regularização, com destaque para os anos de 2018 e 2022, em que a área construída aprovada ultrapassou os 300.000,00 m² (Figura 15). Por outro lado, a lógica se inverte quando se trata da quantidade de processos (Figura 16): embora os de alvará de construção representem maior área construída, os processos de regularização são mais numerosos, refletindo a lógica do mercado local, em que grandes empreendimentos e condomínios são aprovados e o mercado de autoconstrução, predominantemente de uso residencial, costuma construir antes de qualquer aprovação.

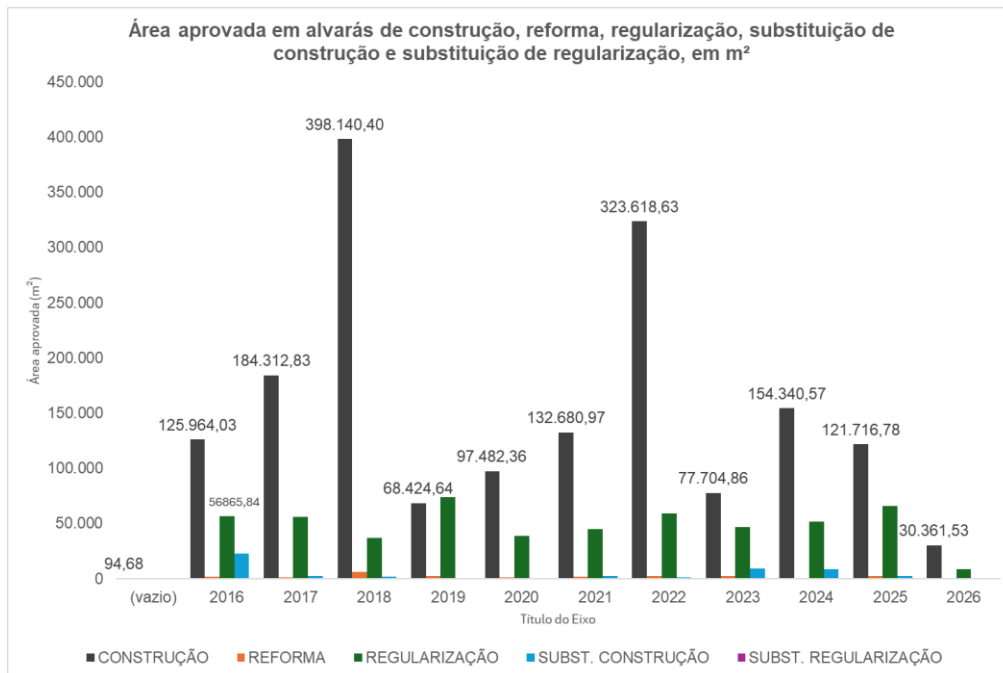


Figura 15. Área aprovada em alvarás de construção, reforma, regularização, substituição de construção e substituição de regularização, em metros quadrados, entre janeiro/2016 e abril/2026.
Elaboração: Geopixel (2026), com base em planilha de aprovações da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

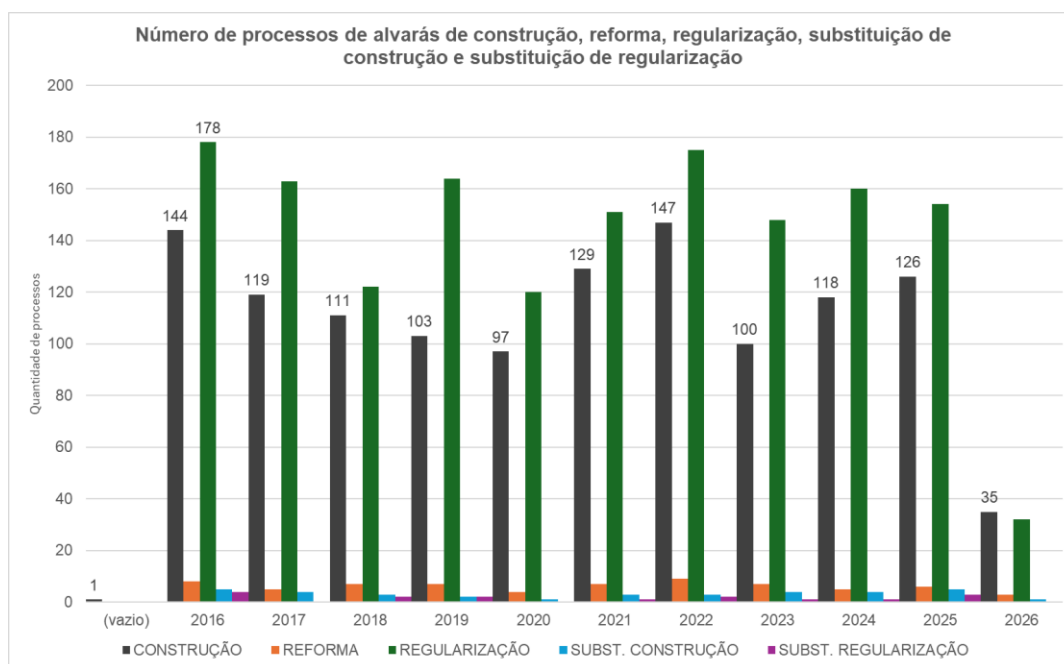


Figura 16. Número de processos de alvarás de construção, reforma, regularização, substituição de construção e substituição de regularização entre janeiro/2016 e abril/2026.
Elaboração: Geopixel (2026), com base em planilha de aprovações da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

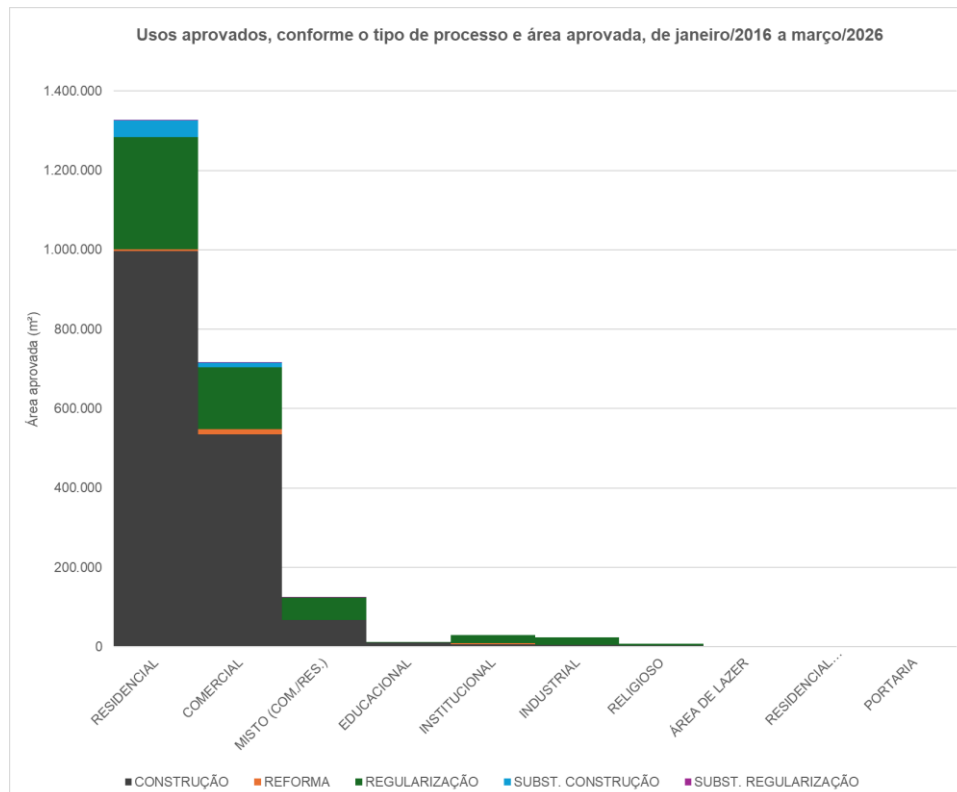


Figura 17. Usos aprovados, conforme o tipo de processo e área aprovada, de janeiro/2016 a março/2026. Elaboração: Geopixel (2026), com base em planilha de aprovações da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

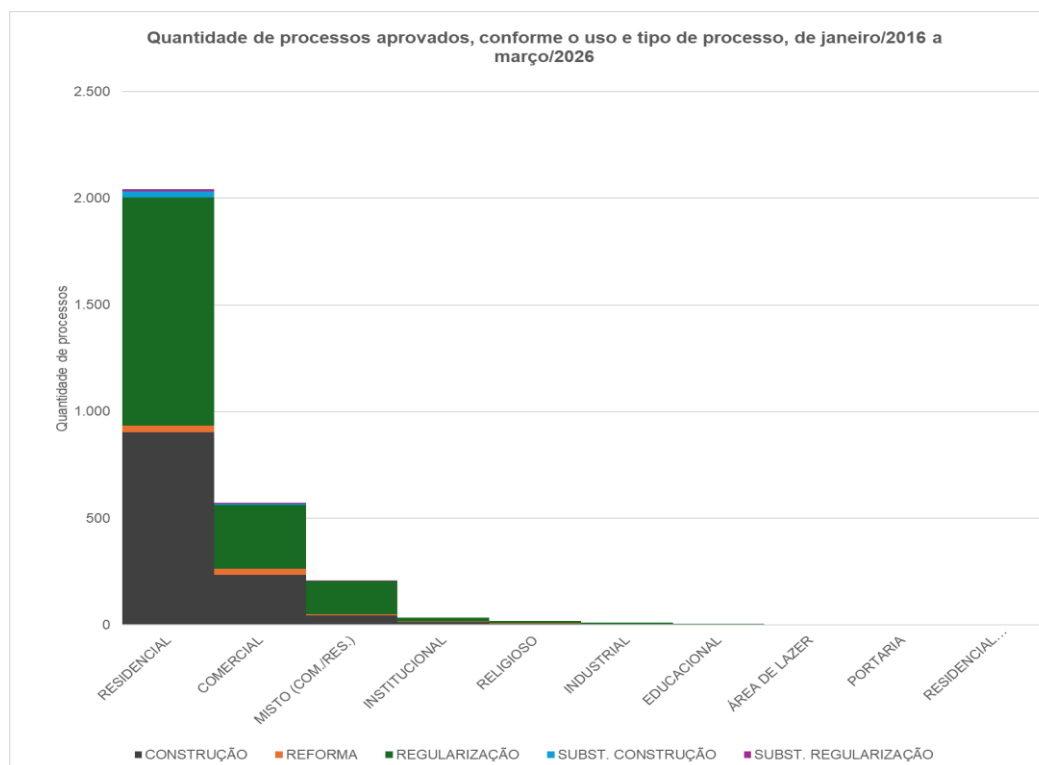


Figura 18. Quantidade de processos aprovados, conforme o uso e tipo de processo, de janeiro/2016 a março/2026. Elaboração: Geopixel (2026)..., com base em planilha de aprovações da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.





Assim, é possível afirmar que a quantidade de alertas emitidos pelo sistema de monitoramento por satélite para o período de 2020 a 2025 (2276 alertas) foi maior do que a quantidade de alvarás de construção (717), de processos de regularização (908) e de habite-se (274). Processos de regularização e de habite-se, que refletem a regularidade de construções concluídas, somam 1.182 processos, valor que representa 51,9% da quantidade de alertas.

Quanto aos usos aprovados, houve predominância do uso residencial, tanto em área construída (Figura 17), quanto em número de processos, sendo que o uso que mais teve aprovações por alvará de construção foi o residencial, chegando a 1 milhão de metros quadrados. Novamente, observa-se a inversão em relação ao número de processos (Figura 18), sendo maior o de regularização do que o de construção, havendo mais de 1.000 processos de regularização para uso residencial de janeiro/2016 a março/2026, o que reflete a dinâmica imobiliária da cidade.

Em relação à evolução ao longo do tempo e usos, observa-se aumento de aprovação de uso comercial em 2016 e, em 2020, aumento relativo de uso misto (Figura 19). Há a hipótese de correlação com lei de regularização fundiária e com a pandemia de COVID-19.

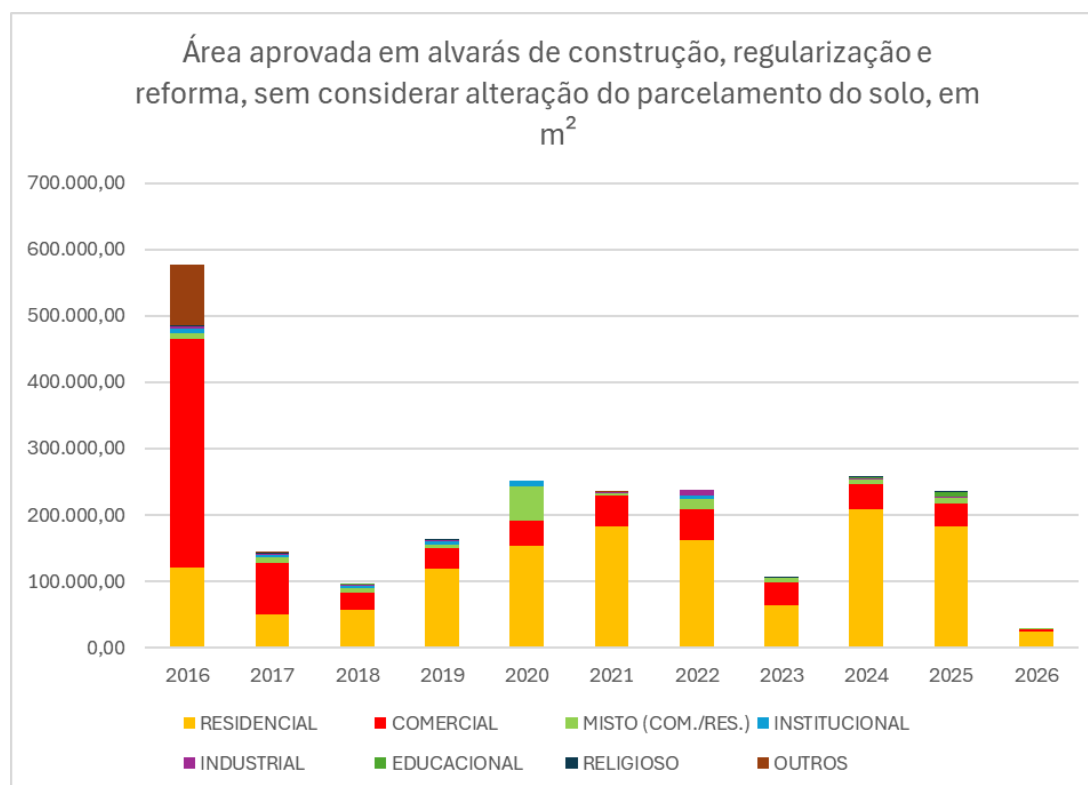


Figura 19. Área aprovada em alvarás de construção, regularização e reforma, sem considerar alteração do parcelamento do solo, em m².

Elaboração: Geopixel (2026)..., com base em planilha de aprovações da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.



3.2. Tipologia de uso e ocupação do solo

O município de Carapicuíba caracteriza-se hoje pela predominância de uso misto (residencial e comercial) de forma pulverizada pela cidade, exceto no trecho sul, onde há bolsões de uso residencial unifamiliar. Há predominância de construções de até 3 pavimentos sem recuos laterais e frontais, como se observou em visita técnica realizada em março de 2026 (Figura 20).



Figura 20. Vista da Avenida Marginal do Cadaval, onde se vê edificações de até 3 pavimentos.
Foto: Geopixel, 2026.

Vale mencionar que o município já estava bastante urbanizado quando foi feito o Plano Diretor vigente e não regulamentado - Lei nº 3.074/2011, havendo transformações em termos de expansão urbana (com parcelamento do solo) mais a oeste e a sul do município, em locais como Sítio Velloso/Alto de Santa Lúcia e Chácara dos Lagos. Também houve adensamento de locais (1) onde houve construção de conjuntos habitacionais, como na Vila Silviânia e Chácara Quiriri, ou (2) que não estavam consolidados, especialmente nas bordas do município, como foi o caso dos loteamentos de alta renda na porção sul do município (Terras do Madeira, Chácara Vale do Cotia, Alphaville São Camilo – Parque Joaquim Bernardes, Golf Gardens, Parque da Figueira). Houve a implantação de diversos condomínios e conjuntos habitacionais, a exemplo do Condomínio Splendido, Condomínio Girassois (Jardim Helena), no extremo Sul do município, na divisa com Cotia, em Chácara Santa Lúcia dos Ipês (Sudoeste).

Do total de 170.474 endereços de Carapicuíba levantados pelo IBGE no Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE), que se refere à identificação de todos os endereços





e unidades autônomas (como apartamentos e salas comerciais) e endereços complementares (frente, fundos, parte e afins), 88,36% são domicílios particulares, seguidos de estabelecimento de outras finalidades que não se enquadram nas demais espécies de endereço (8,94%), havendo ainda 3147 edificações em construção na data de coleta (2022) (Tabela 4). Novamente, evidencia-se o papel de Carapicuíba como município dormitório. O único estabelecimento agropecuário existente no município é um haras localizado na região sul do município, próximo ao loteamento Chácara Paineiras.

Tabela 4. Usos conforme o CNEFE - Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos.

| Espécie de Endereço | quantidade | % |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Domicílio particular | 150635 | 88,36% |
| Estabelecimento de outras finalidades | 15236 | 8,94% |
| Edificação em construção | 3147 | 1,85% |
| Estabelecimento religioso | 1013 | 0,59% |
| Estabelecimento de ensino | 254 | 0,15% |
| Estabelecimento de saúde | 156 | 0,09% |
| Domicílio coletivo | 32 | 0,02% |
| Estabelecimento agropecuário | 1 | 0,00% |
| Total Geral | 170474 | 100,00% |

Elaboração: Geopixel, com dados do IBGE (2022).

Para visualizar a distribuição dos usos no território do município, apresenta-se a Figura 21, de uso predominante por setor censitário, segundo a Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE), com base nos dados do IBGE 2022. Observa-se que predomina no município o uso residencial na tipologia casa (em verde), sendo que usos não residenciais estão localizados principalmente nas bordas do município – junto à linha férrea, no acesso da cidade pelo Rodoanel e na divisa com Barueri, onde há usos institucionais, educacionais e equipamentos públicos, como os terminais metropolitano e terminal rodoviário de Carapicuíba (em azul). A grande mancha azul na porção sudeste do município, junto ao Rodoanel, é o Parque Industrial de Carapicuíba, que reúne empresas e galpões de diversos tipos e para logística. Já no quadrante superior direito (nordeste), vê-se o predomínio da tipologia apartamento, onde há a COHAB. Também há concentração de apartamentos junto a algumas vias principais, como na Estrada do Gopiúva, onde há diversos condomínios, e também em uma área grande junto ao início da Avenida Marginal do Cadaval e à Avenida Comendador Dante Carraro, onde há prédios, campo de futebol (INAC) e galpões destinados a loja de material de construção e atacadista. Há outros setores pulverizados, com áreas menores, em partes mais centrais da cidade.

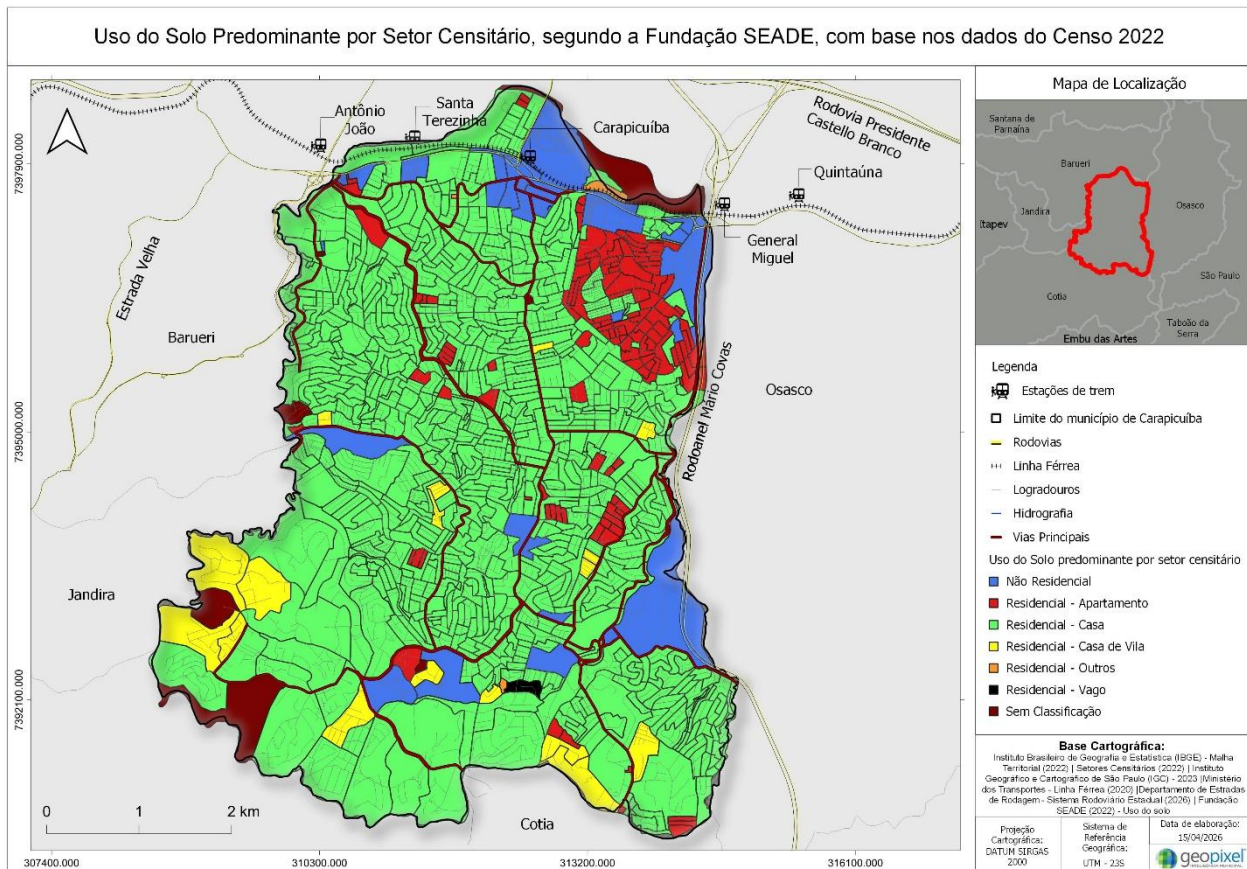
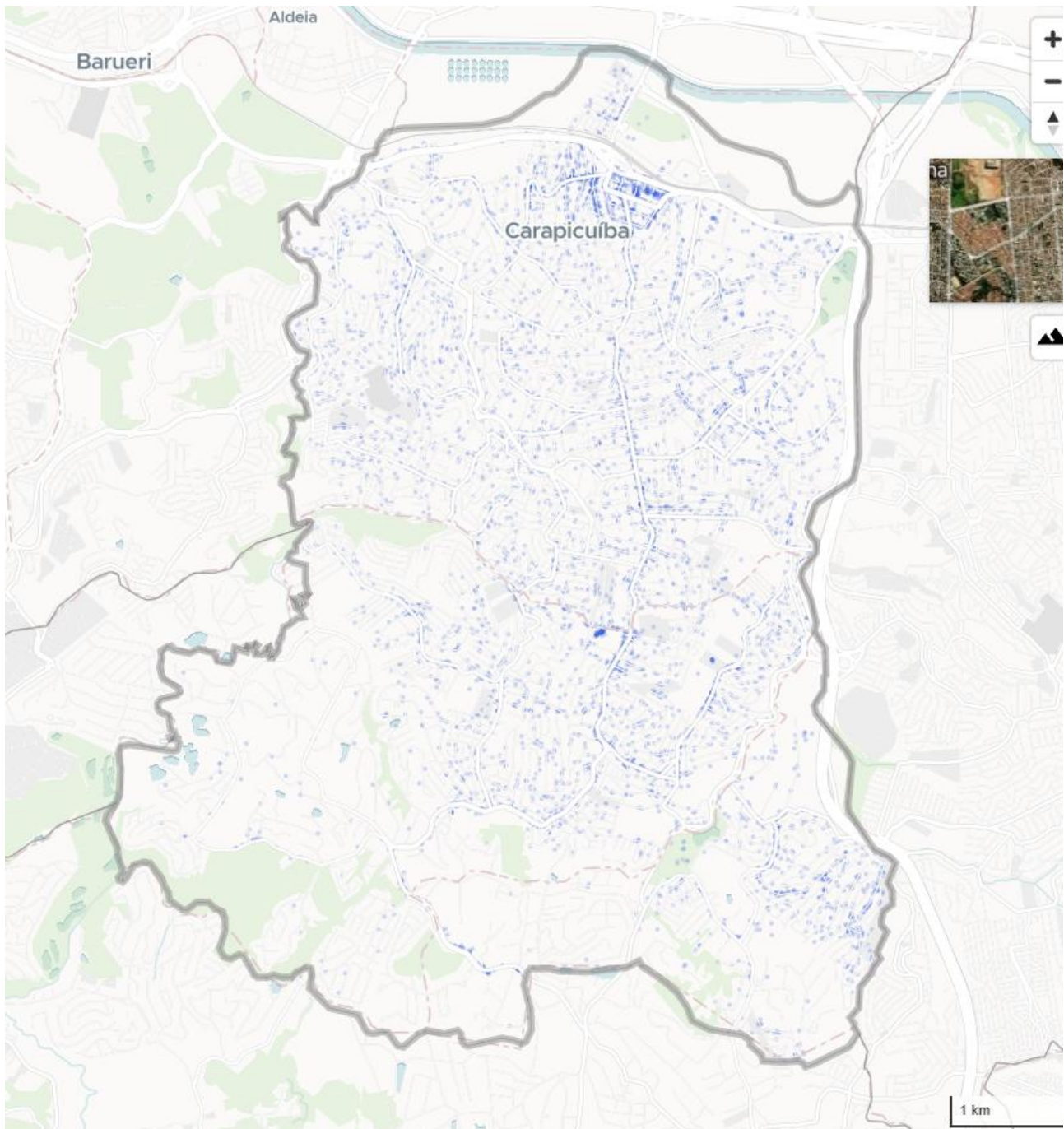


Figura 21. Uso do solo predominante por setor censitário, segundo a Fundação SEADE, com base nos dados do Censo 2022.
Elaboração: Geopixel (2026).

Já na porção sul do município, há mais variedade de tipologias, com uso residencial do tipo casa de vila (amarelo) na região da Fazendinha, Residencial Euroville, Chácara dos Junqueiras e Terras do Madeira, outros tipos de residência e áreas sem classificação, onde há áreas florestadas. Também há outros tipos de uso em áreas junto à Rua Ouro Preto, tais como haras e também áreas com vegetação maciça.

De forma complementar, a Figura 22 apresenta os pontos de atividades comerciais do Overture Maps, disponibilizado no GeoReDUS, em que se verifica que a maior concentração no Centro, onde há o calçadão, na Avenida Rui Barbosa e Rua Tâmara, na Vila Dirce, próximo ao Plaza Shopping Carapicuíba, em todo o eixo da Avenida Inocêncio Seráfico, e em outras avenidas de maior movimento, como a Estrada do Copiúva (Parque Jandaia), Jardim Novo Horizonte, Estrada Cabreúva (Jardim Jussara/COHAB) e Avenida Comendador Dante Carraro (Vila Sul Americana/Ariston).



*Figura 22. Mapa de pontos de atividade comercial fornecidos pelo Overture Maps.
Fonte: GeoReDUS (2026).*

Especialmente no eixo da Avenida Inocêncio Seráfico, em que o terreno é menos acidentado, conforme se vê na Figura 23, identificou-se que a topografia favoreceu sua ocupação, em especial, com usos comerciais diversos. Além disso, destaca-se que o relevo acidentado,





apresentado em cores mais escuras, é uma característica marcante do município e condiciona sua ocupação e acessibilidade, como se verá no Capítulo 9 – Aspectos da Mobilidade Urbana.

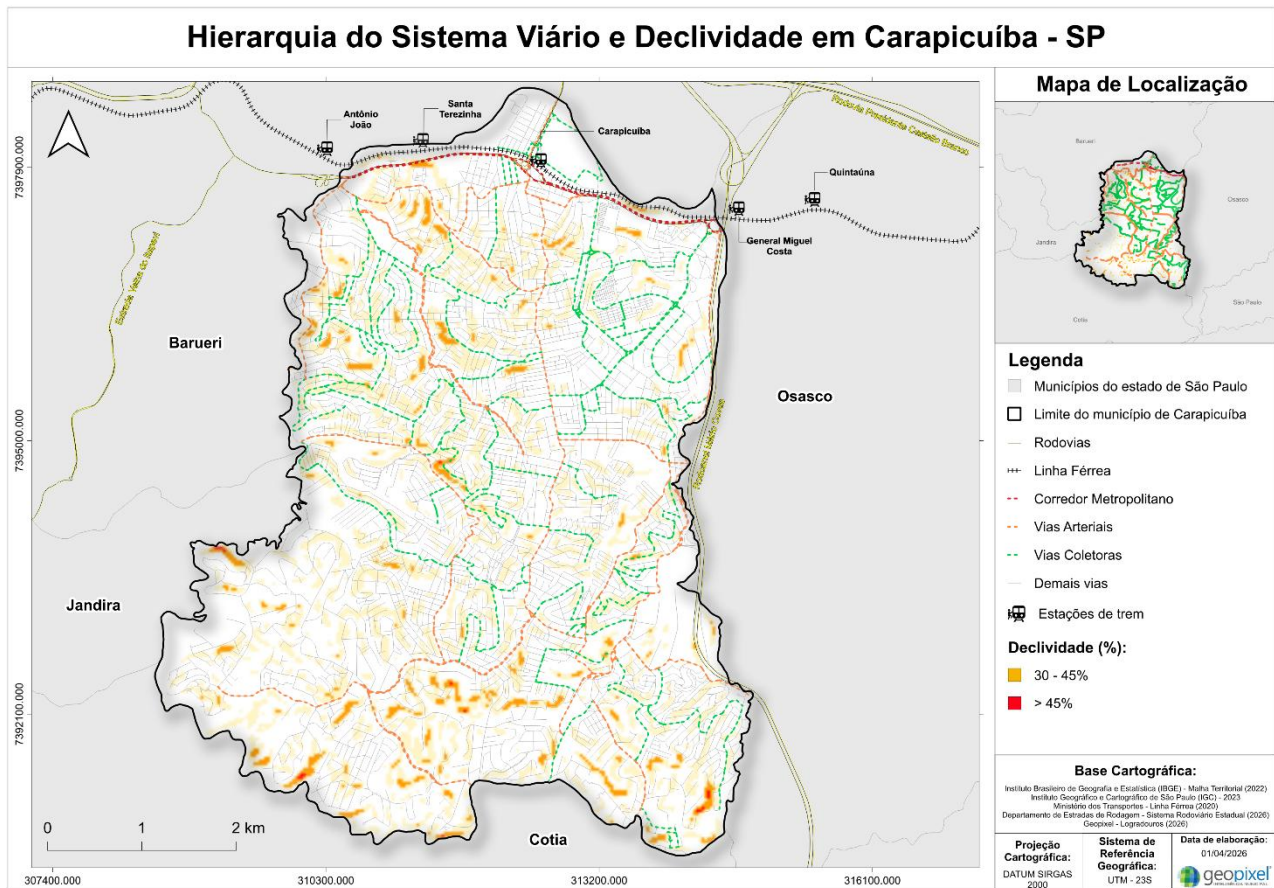


Figura 23. Hierarquia do Sistema Viário e Declividade.
Elaboração: Geopixel (2026).

3.3. Análise da tipologia habitacional e da demanda

Dados da Fundação SEADE apontam que Carapicuíba tinha 130.531 domicílios particulares ocupados em 2020, resultando em uma média de 3,02 habitantes por domicílio e com projeção de chegar em 154.856 domicílios particulares ocupados em 2035 e em 168.996 em 2050 (Figura 24). Até 2050, isso representa um incremento de 168.996 domicílios, sem distinção por faixa de renda. Vale dizer que, do total de domicílios recenseados, 8,4% referem-se aos particulares permanentes não ocupados (vagos).





Evolução dos domicílios particulares ocupados

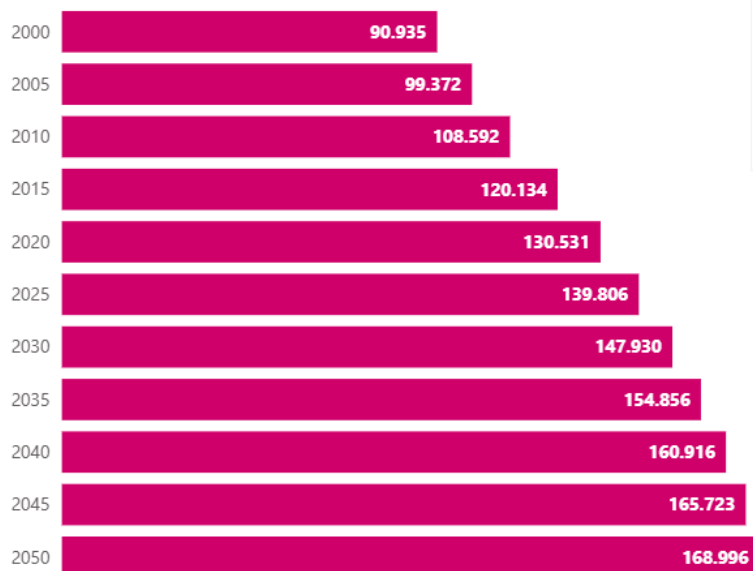


Figura 24. Projeção da evolução de domicílios particulares ocupados em Carapicuíba até 2050.
Fonte: Fundação SEADE (2026).

Para identificar quanto a demanda projetada de domicílios representa em termos de área de lotes, considerando que todo novo domicílio seja implantado em área ainda não edificadas, foram identificadas três tipologias básicas, quais sejam: moradia unifamiliar em lote padrão de 125m²; moradia em conjunto habitacional, caracterizado por prédio com térreo e mais 3 pavimentos; e condomínio com conjunto de torres com térreo mais 14 pavimentos, conforme se vê nas figuras a seguir. Para cada tipologia, foram identificadas a área aproximada do terreno e foi estimado o número de unidades habitacionais. Com isso, calculou-se a cota média de terreno por unidade habitacional, resultante da seguinte conta:

$$\text{Área de terreno} / \text{número de unidades habitacionais} = \text{cota de terreno por unidade habitacional.}$$

A cota de terreno é uma medida relativa de densidade que mede, a partir de critérios objetivos, quantas pessoas habitarão determinado lote. Ela pode ser utilizada como um parâmetro urbanístico legal, embora atualmente seja pouco utilizado. Para fins de estudo, viu-se que, para conjuntos habitacionais de térreo mais 3 pavimentos, a cota de terreno é de 54 m², enquanto para condomínios com várias torres, esse valor cai para 21 ou 29 m², a depender da quantidade de unidades habitacionais por andar. Significa dizer que a tipologia de condomínio com várias torres de 15 andares (térreo + 14) é proporcionalmente mais densa do que a tipologia de conjunto





habitacional, ou seja, para a mesma quantidade de unidades habitacionais, os conjuntos habitacionais de 4 pavimentos (térreo + 3) demandam área maior de terreno do que condomínio de torres de 15 andares, sem levar em consideração as alterações em termos de área construída, área das unidades habitacionais, limite do coeficiente de aproveitamento e outros parâmetros urbanísticos, que merecem ser tratados à parte.

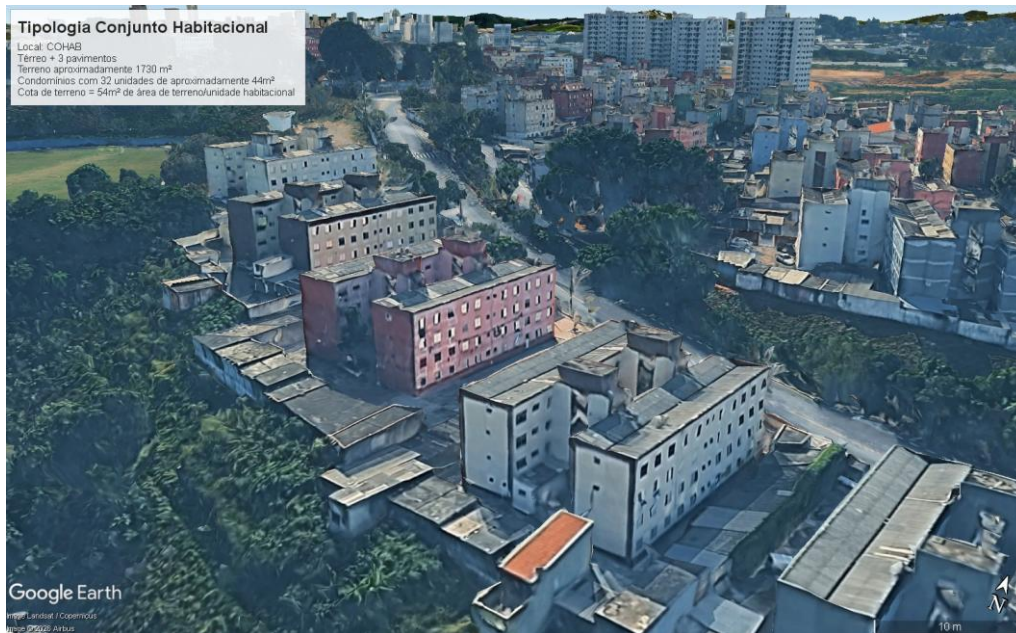


Figura 25. Tipologia conjunto habitacional com térreo + 3 pavimentos.
Elaboração: Geopixel (2026), sobre imagem do Google Earth 3D.

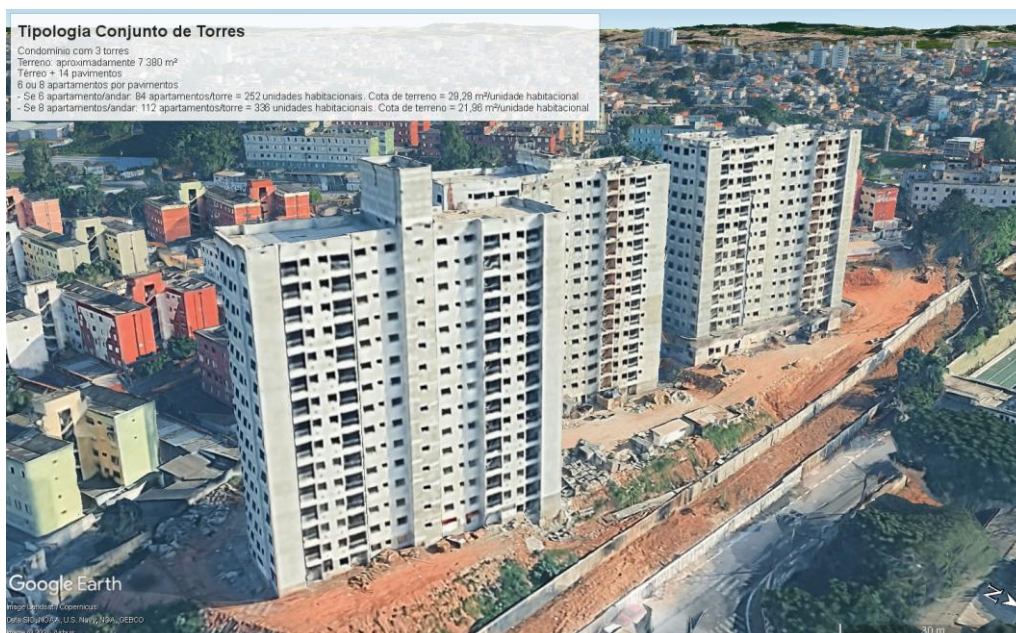


Figura 26. Tipologia conjunto de torres de 15 andares (térreo + 14 pavimentos).
Elaboração: Geopixel (2026), sobre imagem do Google Earth 3D.



Para ilustrar, apresenta-se a Figura 25 um exemplo da tipologia de conjunto habitacional e, na Figura 26, um exemplo da tipologia de conjunto de torres, ainda em implantação na data da imagem do Google Earth.

Portanto, para fins de simulação, calculou-se a área de lotes que seria necessária para suprir a demanda de domicílios projetada pela Fundação SEADE para o município de Carapicuíba (Tabela 5), que, varia de 0,642 km² a 3,65 km² até 2050, considerando as tipologias de condomínio de torres e de lote unifamiliar, respectivamente.

Tabela 5. Cálculo de demanda de lotes para produção de unidades habitacionais, considerando as projeções de domicílios particulares ocupados da Fundação SEADE.

| ano | projeção de domicílios particulares ocupados (Fundação SEADE) | incremento de domicílios em relação a 2025 | Incremento de lotes em km ² considerando a tipologia de residência unifamiliar (lote de 125m ²) | Incremento de lotes em km ² considerando a tipologia conjunto habitacional (cota de terreno de 54 m ² /UH) | Incremento de lotes em km ² , considerando a tipologia condomínio com torres (cota de terreno de 22 m ² /UH) |
|------|---|--|--|--|--|
| 2025 | 139806 | - | - | - | - |
| 2030 | 147930 | 8124 | 1,016 | 0,439 | 0,179 |
| 2035 | 154856 | 15050 | 1,881 | 0,813 | 0,331 |
| 2040 | 160916 | 21110 | 2,639 | 1,140 | 0,464 |
| 2045 | 165723 | 25917 | 3,240 | 1,400 | 0,570 |
| 2050 | 168996 | 29190 | 3,649 | 1,576 | 0,642 |

Elaboração: Geopixel (2026).

Vale mencionar que da área total do município, a maior parte está urbanizado, restando apenas poucas áreas passíveis de serem urbanizadas, excluindo as áreas sensíveis à urbanização, tais como APPs, áreas de risco, maciços florestais e áreas com declividade acima de 30%. Isso demonstra que há carência de espaço possível para expansão horizontal, o que demandará instrumentos e propostas que possibilitem a transformação do tecido urbano já existente, de forma a qualificá-lo e possibilitar a reforma ou construção de moradias de forma regular.

Um dado que corrobora para essa análise é o fato de Carapicuíba possuir, em 2022, 60.562 pessoas (15,65% de sua população) residindo em favelas, percentual bem acima da média nacional (8,07%) e do estado de São Paulo (8,17%), o que alerta para as condições habitacionais da população e para a existência de demanda por moradia acessível no município. Vale mencionar que o município não dispõe de cadastro de demanda habitacional atualizado, havendo apenas um levantamento feito em 2012, quando da elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social, em que foi identificado que a demanda era a apresentada na Tabela 6.



Tabela 6. Resumo das necessidades habitacionais, de acordo com o Plano Local de Habitação de Interesse Social de 2012.

| Tipo de déficit | Situação | nº domicílios |
|---|--|---------------|
| Déficit quantitativo (novas unidades) | em assentamentos precários (remanejados e reassentados) | 5.204 |
| | fora de assentamentos precários | 11.727 |
| | total | 16.931 |
| Déficit qualitativo (urbanização e regularização) | em assentamentos precários | 16.924 |
| Demanda futura | renda de até 3 SM | 10.654 |

Fonte: Secretaria de Projetos Especiais, Convênios e Habitação.

Outros dados que contribuem na definição de tipologias e na demanda habitacional é a quantidade de cômodos nos domicílios, que se concentram de 4 a 9 cômodos, sendo que os de 5 cômodos são os que têm maior representatividade, com 28% dos domicílios (Figura 27), equivalendo aos domicílios com sala, cozinha, banheiro e 2 dormitórios.

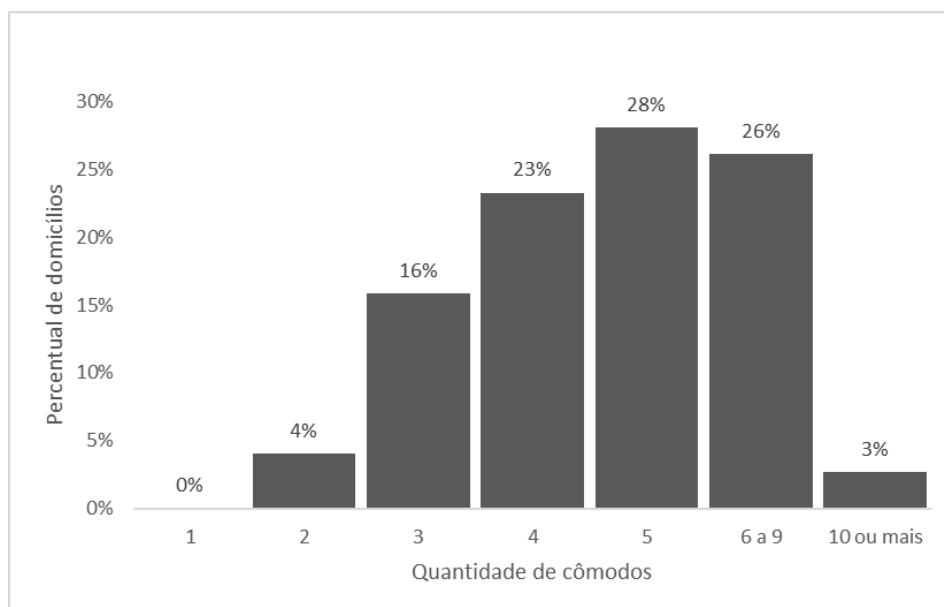


Figura 27. Distribuição dos domicílios quanto ao número de cômodos.

Fonte: Censo Demográfico 2022, IBGE, Tabelas de indicadores. Elaboração: Geopixel (2026).

A quantidade de banheiros nos domicílios é proporcional à renda, portanto, quanto menor a renda, menor o número de banheiros. Em Carapicuíba, 102.957 domicílios (75,26%) possuem apenas um banheiro, enquanto 25.959 (18,98%) possuem dois (Figura 28). Também há 98 domicílios sem nenhum banheiro, sendo esses os domicílios improvisados.

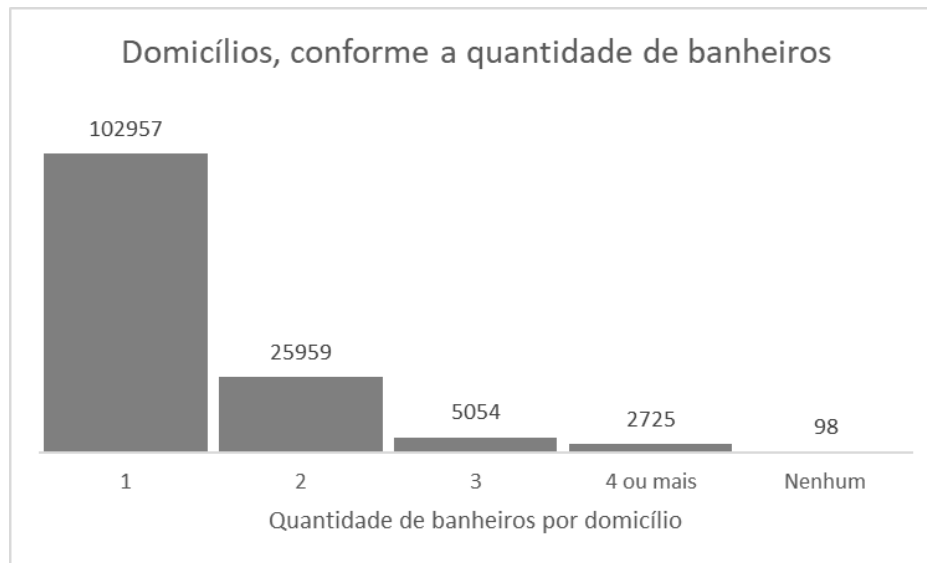


Figura 28. Domicílios conforme a quantidade de banheiros (Censo 2022).

3.4. Áreas de ocupação irregular e clandestina

Carapicuíba possui diversas áreas irregulares, clandestinas e informais. Vale destacar que os loteamentos irregulares são aqueles que chegaram a ter algum tipo de aprovação na Prefeitura, porém, foram executados em desacordo ou possuem irregularidades documentais. Por sua vez, os clandestinos nunca tiveram qualquer tipo de processo ou tentativa de regularização junto à Prefeitura, como no caso de invasões de áreas públicas, invasão de imóveis vazios, parcelamentos de áreas remanescentes de loteamentos regulares ou mesmo a ocupação de glebas nunca urbanizadas. Já os núcleos urbanos informais são aquelas ocupações clandestinas ou irregulares que estão em processo de regularização fundiária, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017, ou seja, são as áreas que, por iniciativa dos moradores ou da Prefeitura ou do Ministério Público, deram início ao processo chamado de REURB.

Vale dizer que a Prefeitura possui, em sua base de dados, a identificação de todas essas áreas, sejam elas ainda uma suspeita de ocupação informal, ou a menção à existência da irregularidade fundiária, sem que necessariamente o perímetro desenhado esteja preciso, pois, como já foi dito, trata-se de áreas que, em geral, foram implantadas à revelia, sem haver obrigatoriedade de correspondência da área ocupada com o documento de propriedade. Em termos gerais, estão delimitados os seguintes polígonos e quantidades:

- Loteamentos Regulares e Arruamentos Regulares: 251 (Figura 11)



- Núcleos Informais (REURB): 131 (Figura 29)
- Loteamentos irregulares: 108 (Figura 30)
- Loteamentos clandestinos: 196 (Figura 31)

Apresenta-se a seguir mapas individuais de cada uma das categorias acima sobre imagem de satélite, conforme se vê nas figuras a seguir:





Núcleos Informais objeto de REURB



Figura 29. Núcleos informais objeto de REURB (processo de regularização fundiária) junto à Prefeitura de Carapicuíba. Elaboração: Geopixel (2026).



Loteamentos Irregulares

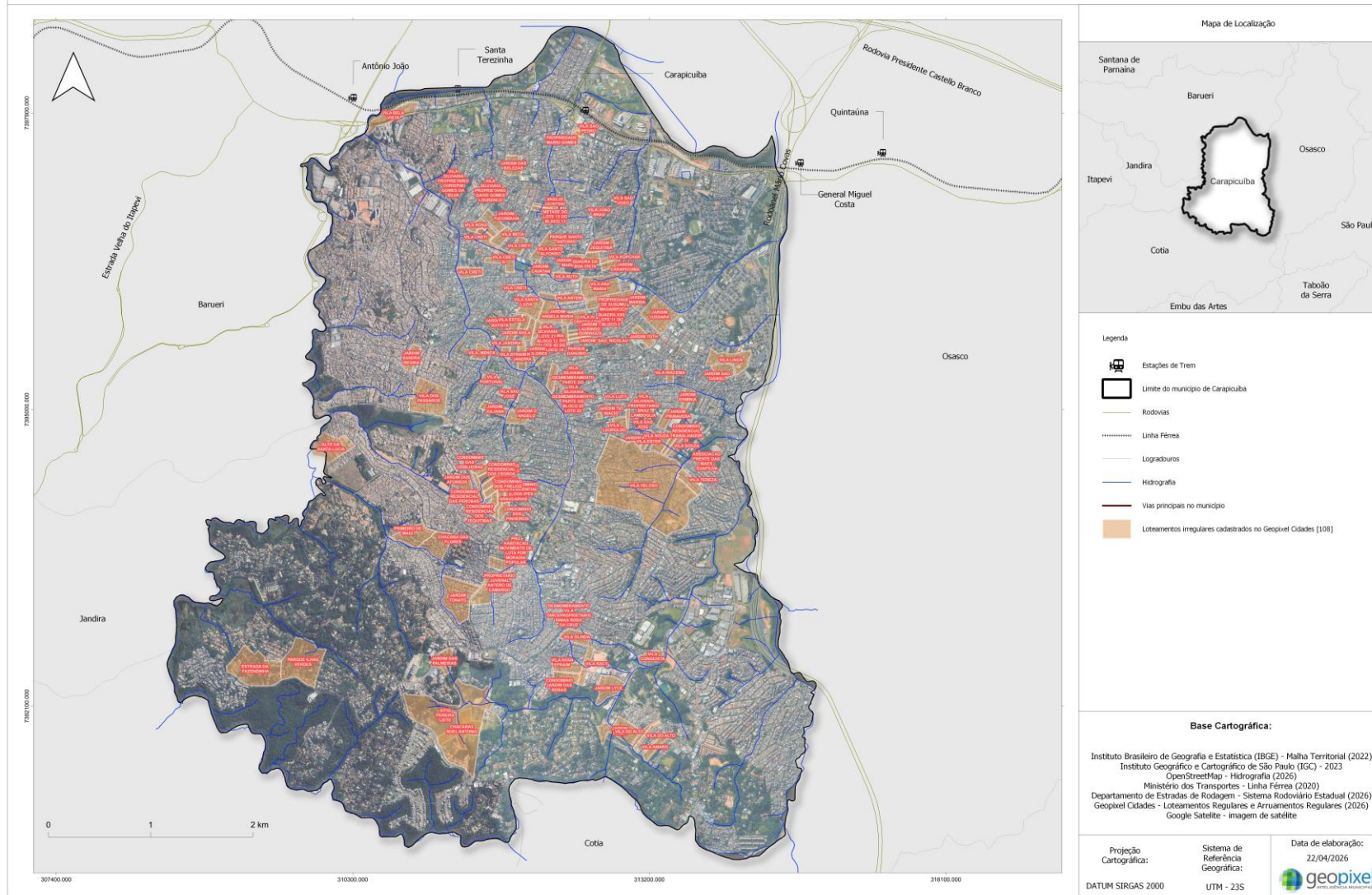


Figura 30. Loteamentos irregulares constantes no Geopixel Cidades.
Elaboração: Geopixel (2026).



Loteamentos Clandestinos

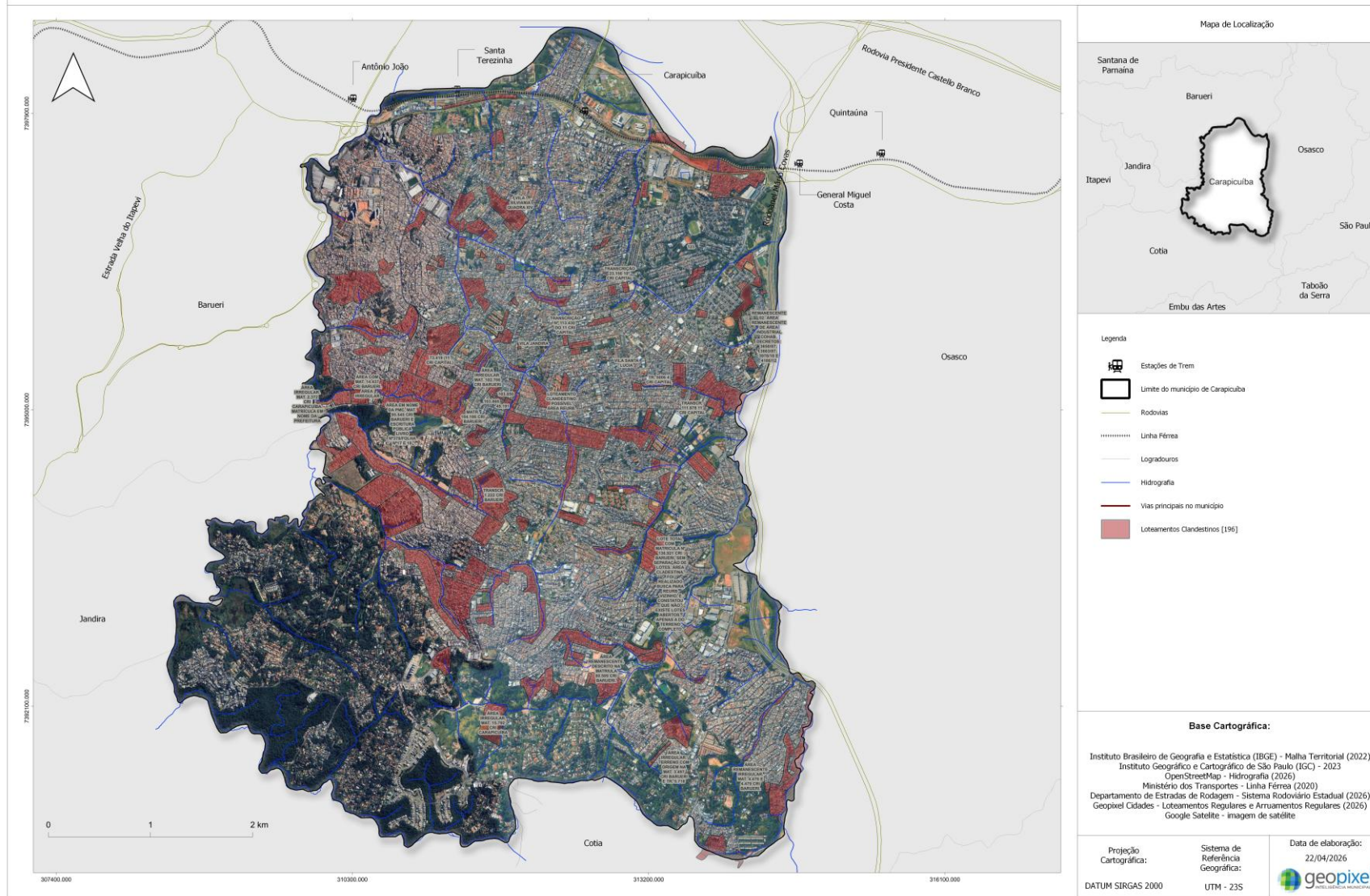


Figura 31. Loteamentos clandestinos constantes no Geopixel Cidades.
Elaboração: Geopixel (2026)..



Sobreposição de Núcleos Informais objeto de REURB, Loteamentos Irregulares, Loteamentos Clandestinos e Loteamentos e Arruamentos Regulares

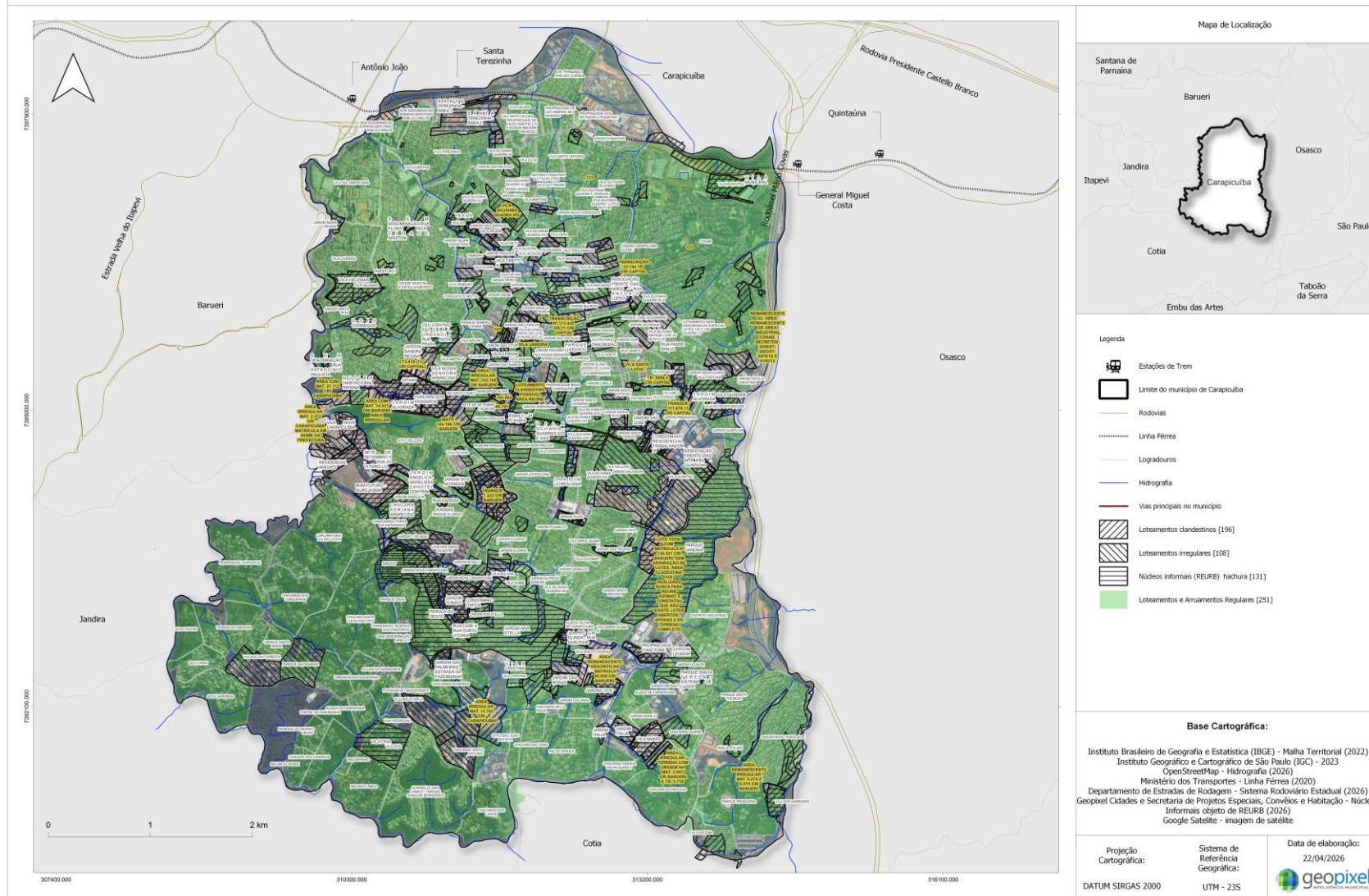


Figura 32. Sobreposição de núcleos informais objeto de REURB, loteamentos irregulares, loteamentos clandestinos e loteamentos e arruamentos regulares. Elaboração: Geopixel (2026).



Loteamentos e arruamentos totalmente regulares versus áreas com irregularidades fundiárias, sem distinção do tipo

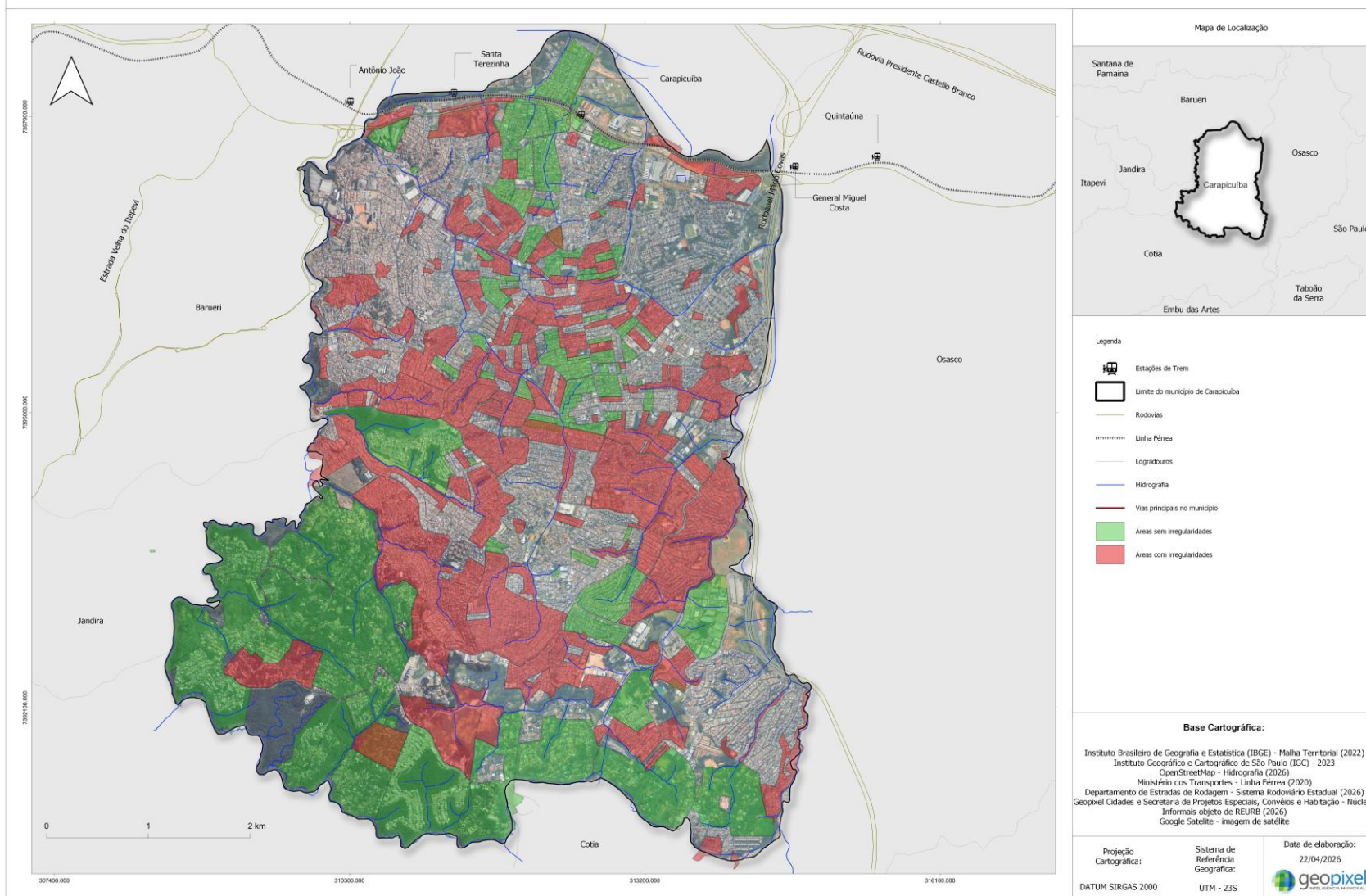


Figura 33. Loteamentos e arruamentos totalmente regulares versus áreas com irregularidades fundiárias, sem distinção do tipo. Elaboração: Geopixel (2026).



Para melhor compreensão dos conflitos existentes, foi feita a sobreposição dos loteamentos e assentamentos em todas as situações anteriormente descritas, resultando no que se vê na Figura 32. Em verde, estão representados os loteamentos e arruamentos regulares, ou seja, que possuem cadastro, tiveram processo de aprovação e estão ou estiveram regulares perante a Prefeitura. Os núcleos informais objeto de REURB estão representados com linha hachurada horizontal. Já os loteamentos clandestinos e irregulares estão representados com hachuras inclinadas à direita e à esquerda, respectivamente. A partir da análise da imagem, observam-se as seguintes situações:

- **Loteamentos regulares também demarcados como núcleos informais** (no todo ou em parte), como é o caso da Vila Diva, Jardim São Manoel;
- **Loteamentos regulares com áreas indicadas como loteamentos irregulares**, como é o caso do Parque da Figueira, Jardim das Belezas, Vila Quitaúna Silviânia (Vila João Bras, Vila São João, Propriedade Mario Gomes), Vila Ana Maria, Jardim Ângela Maria, Vila Jandira;
- **Loteamentos regulares com trechos indicados como loteamento clandestino**, como é o caso da Vila Helena, no limite sul do município, Chácaras Quiriri, Jardim Novo Horizonte, no limite sudeste do município, Jardim das Pedras, Vila Silvania Quadra XIX, Jardim Planalto, Jardim Maria Beatriz, Jardim Rosely, Jardim Nova Carapicuíba, Condomínio Porta da Esperança, Parque Flórida, Condomínio Residencial Rochelle I (totalidade), Cidade Ariston e Estella Azevedo, Vila Lourdes, Vila Sul Americana, Vila Silvania Quadra XV, Vila Vera, Vila Terezinha e COHAB (10 polígonos), Jardim São Manoel, Jardim São Carlos, Vila São Jorge;
- **Loteamentos irregulares sobrepostos**, ou seja, com dois polígonos e limites diferentes, sendo um deles menor, como é o caso da Chácaras Noel Antonio e Sítio Pereira Leite, e do Savoy e Jardim Ana Stella;
- **Loteamentos regulares com áreas indicadas como Loteamentos Clandestinos e Núcleos Informais**, como é o caso do Jardim Leonor/Jardim Mesquita, Parque Santa Tereza (área do sistema de lazer, próxima ao corpo d'água), Jardim Monteiro Lobato, Vila Fé Esperança/Vila Esperança, Chácaras De La Roca/Rua Laurinda Marques, Vila Cristina, Vila dos Andrades, Jardim Ana Stella (com diversos núcleos informais), Jardim Edi, Savoy, Chácara Adriana Aparecida, Jardim Angélica, Parque Flórida, Jardim Hilda, Jardim Leopoldina, Vila Capriotti, Jardim Trabalhadores, Jardim Santa Tereza, Vila Silviânia Quadras XXI





e XXIII, Jardim Bom Pastor, Roseira Parque, Cidade Ariston e Estella Azevedo (Rua Patrocínio Paulista, Dois Córregos, Ariston I, Rua Flora Rica, CSU – Centro Social Urbano/Rua Prata), Vila Heleamar, Vila Lourdes, COHAB (Vila Municipal), Vila Guarani, Vila Menck, Parque Sampaio Viana (Rua Dallas);

- Loteamentos regulares com trechos indicados como Loteamento clandestino, núcleo informal e loteamento irregular, como o Jardim dos Afonsos;
- Loteamentos regulares com áreas indicadas como loteamento clandestino e loteamento irregular, como a Vila Velloso;
- Áreas mapeadas como núcleos informais de forma sobreposta a loteamentos clandestinos e/ou irregulares, no todo ou em parte.

Através de ferramenta de seleção por localização e validação visual, identificou-se que, de 251 loteamentos ou arruamentos regulares, cerca de 114 (45,4%) não possuem qualquer irregularidade, totalizando uma área de 9,738 km², o que representa 28,44% da extensão territorial do município. Tais loteamentos sem irregularidades concentram-se na região Sul do município e em trechos esparsos na região central. Por outro lado, todas as áreas com alguma irregularidade, ou seja, as áreas identificadas como loteamentos clandestinos, irregulares ou como núcleos informais objeto de REURB, totalizam 9,733 km², área similar à de loteamentos regulares. O mapa da Figura 33 evidencia essas diferenças, indicando, em verde, os loteamentos regulares sem quaisquer irregularidades e, em vermelho, as áreas com irregularidades fundiárias, sem distinção do tipo.

Visando elucidar se os núcleos informais objeto de regularização fundiária coincidem com as ZEIS, elaborou-se o mapa da Figura 34, onde se vê: em verde, os núcleos informais que já possuem projeto urbanístico de regularização; em vermelho, os núcleos sem projeto; em roxo, as demais áreas com irregularidades; e, com hachura inclinada, as ZEIS. Verifica-se que não há plena correspondência entre as ZEIS e as áreas em regularização, embora nem todas as ZEIS tenham como objetivo principal a regularização fundiária.



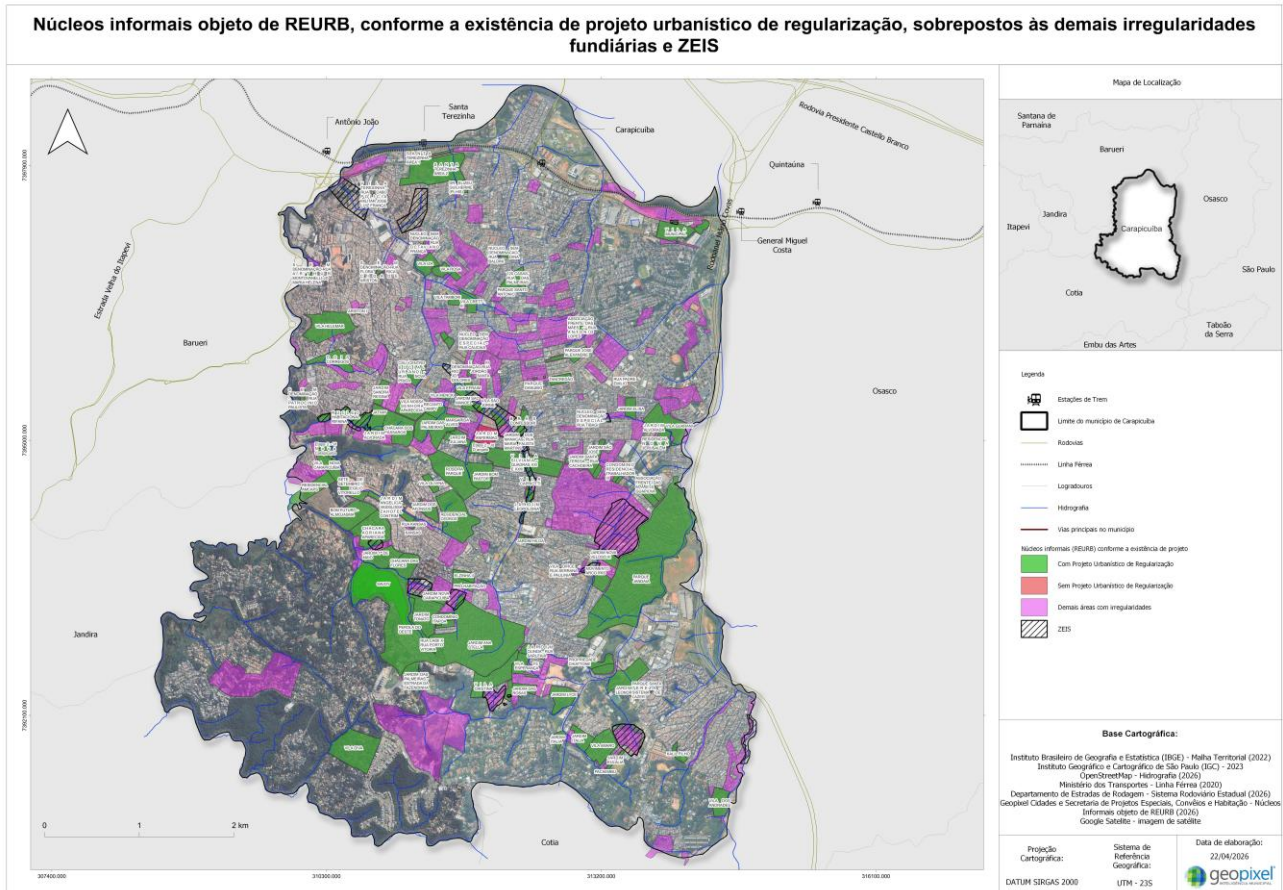


Figura 34. Núcleos informais objeto de REURB, conforme a existência de projeto urbanístico de regularização, sobrepostos às demais irregularidades fundiárias e ZEIS 1. Elaboração: Geopixel (2026).

Além das informalidades relacionadas a ocupações clandestinas, há casos de conjuntos habitacionais irregulares, especialmente em função de questões documentais e jurídicas, relacionadas à propriedade e individualização de matrículas. A Figura 35 apresenta a localização desses empreendimentos.



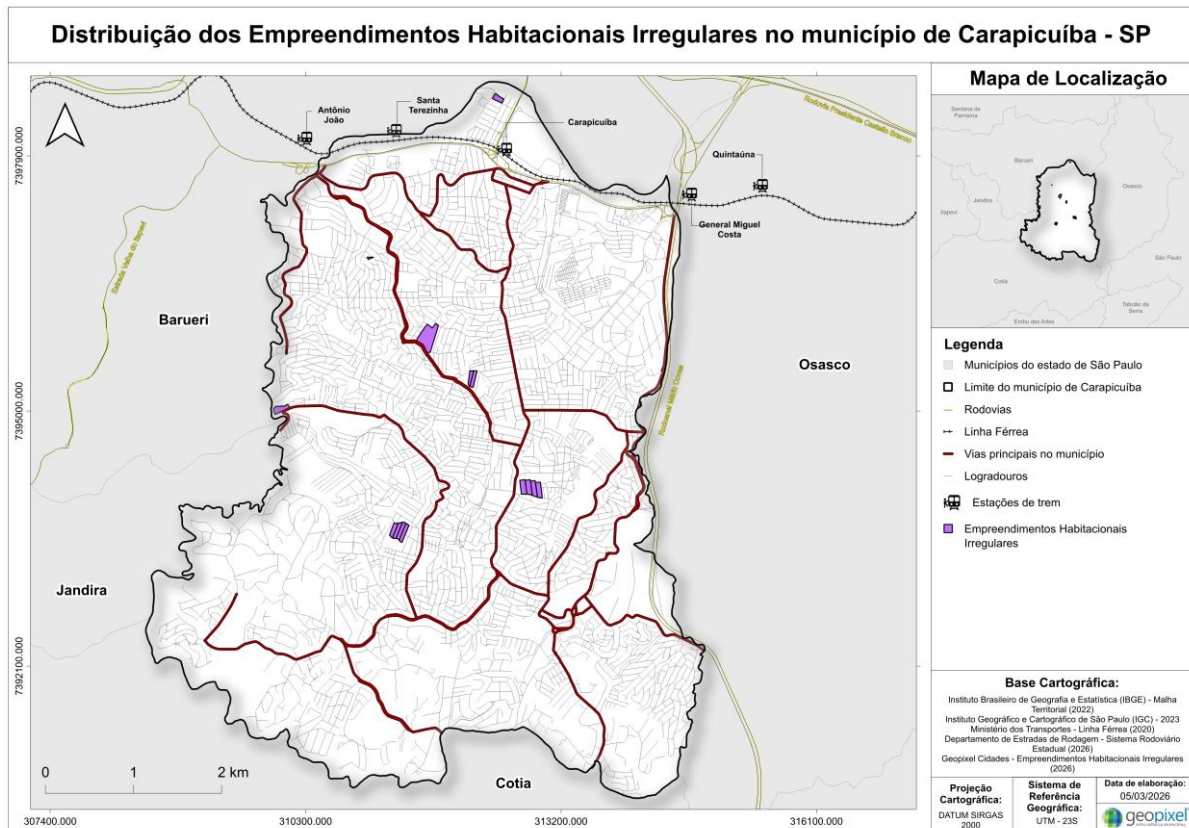


Figura 35. Empreendimentos habitacionais irregulares, segundo dados da Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A. (Emplasa).
Elaboração: Geopixel (2026).

3.5. Áreas públicas

Carapicuíba dispõe de 2302 registros de inscrições imobiliárias como sendo referentes a imóveis próprios, sendo que a maior parte dos registros encontram-se na Vila Municipal, no Jardim Ana Stella, Cidade Ariston e Estela Azevedo, COHAB, Aldeia de Carapicuíba, Vila Silviânia e Jardim Pignatari. Tais inscrições totalizam uma área de 5.230.658,99m², ou seja, 5,2km², incluindo-se nestas as áreas verdes, parques, áreas institucionais utilizadas para equipamentos sociais e áreas eventualmente desapropriadas para obras. Essas áreas equivalem a 13,13m² por habitante, o que, por si só, não oferece um parâmetro para análise, pois devem ser feitas análises relacionadas a cada segmento e serviço prestado, por exemplo, de proporção de áreas destinadas a equipamentos de saúde e educação em relação à demanda, ou a quantidade de área verde por habitante. Tais parâmetros serão apresentados nos capítulos de aspectos socioeconômicos e de aspectos ambientais.



4. ASPECTOS PATRIMONIAIS

Neste capítulo serão abordadas as questões culturais e de bens e patrimônio do município, que incluem a listagem desses Bens e seu estado de preservação, sobre a área da Aldeia Jesuítica de Carapicuíba, as áreas de interesse passíveis de receber proteção e os aspectos legais relacionados ao patrimônio.

4.1. Bens tombados

Segundo o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) (2026), o município de Carapicuíba possui 6 bens tombados, distribuídos em seu território (Figura 36). Desses, 3 são classificados como bens arqueológicos, sendo eles Flamboyant, Ilê Asé Odé Ibulamo e Aldeia de Carapicuíba; 2 correspondem a bens imóveis, sendo a Capela de São João Batista e o Conjunto Arquitetônico e Urbanístico da Aldeia de Carapicuíba; e 1 é classificado como bem móvel ou integrado, sendo a Capela de São João Batista.

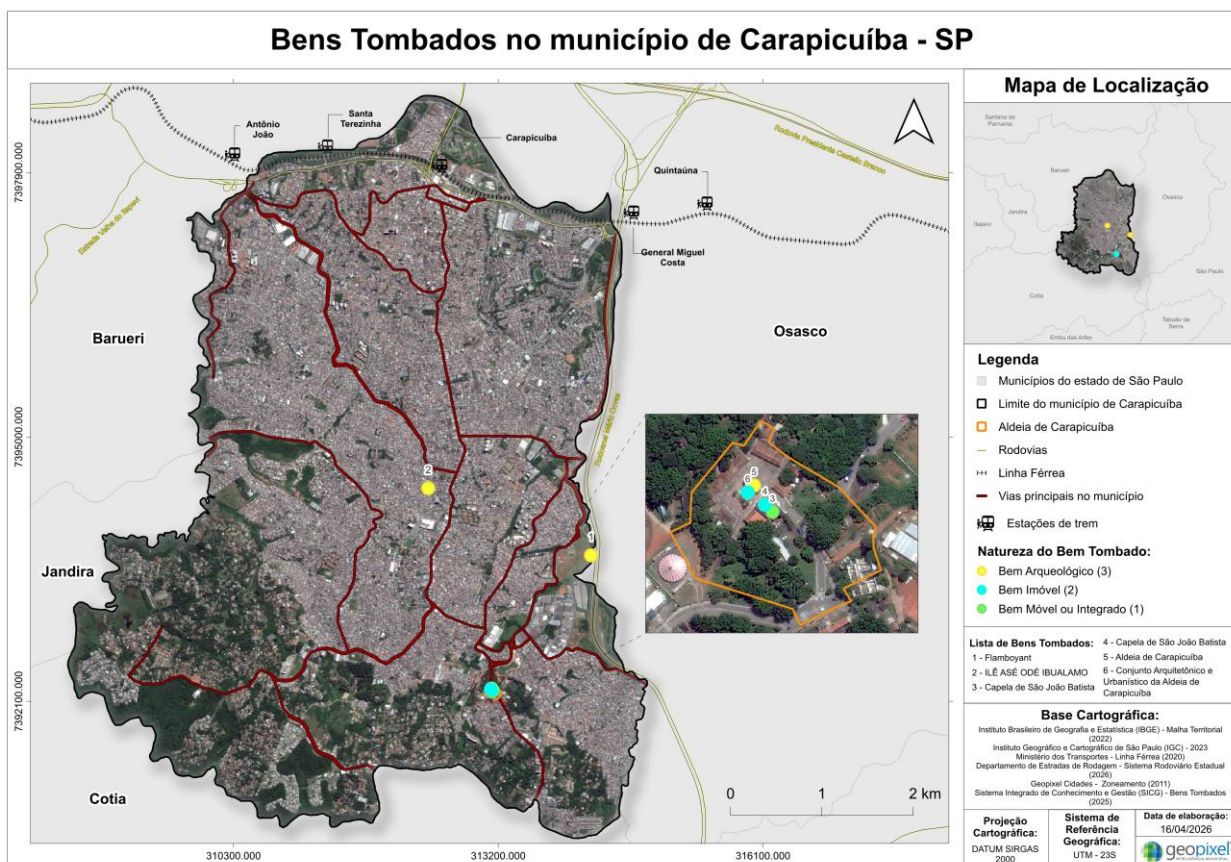


Figura 36. Bens Tombados em Carapicuíba.
Elaboração: Geopixel (2026).



Seguindo a ordem indicada no mapa, o primeiro bem corresponde ao sítio Flamboyant, caracterizado como sítio cerâmico a céu aberto, localizado na Fazenda Parque Jandaia, reconhecido como patrimônio em novembro de 2011. O sítio apresenta estado de conservação classificado como ruim e configuração espacial significativamente alterada, embora haja indicação de preservação de seu entorno. De acordo com o Cadastro Nacional de Sítios Arqueológicos (CNSA), o material identificado consiste em fragmentos de cerâmica colonial, faiança portuguesa, louça vidrada e cerâmica indígena, encontrados até aproximadamente 20 cm de profundidade. Ressalta-se, entretanto, que esses vestígios se encontram bastante remexidos, com significativa alteração em relação à sua deposição original. A integridade do sítio foi especialmente impactada em função de sua descoberta ter ocorrido durante as obras de implantação do Rodoanel Mário Covas, as quais foram temporariamente paralisadas até a realização do cercamento da área e a instalação de uma placa sinalizadora.

O terreiro Ilê Asé Odé Ibualamo, ficava localizado as margens de onde hoje é o Córrego do Cadaval, classificado como bem arqueológico e reconhecido como patrimônio em 2022, no contexto de intervenções relacionadas a obras de saneamento e arruamento. O terreiro encontra-se em funcionamento desde a década de 1980, tendo sido implantado pela família de Odecidarewá em decorrência de processos de deslocamento populacional oriundos do estado da Bahia. Com a destruição do seu espaço físico, a comunidade que integrava o terreiro iniciou diversas parcerias com universidades, entidades de pesquisa, de cultura e de museologia para que pudesse documentar, registrar e preservar os objetos da casa. Essa atuação da comunidade em prol de manter viva a memória do terreiro, é reconhecida pela Secretaria da Cultura, que coloca que o movimento é um destaque dentro da cidade. Parte do acervo preservado conta com instrumentos musicais, indumentárias, fotos, documentos de registro e reconhecimento, instrumentos culinários e alguns mobiliários que compõe o acervo localizado na Avenida Júpiter, no bairro de Jardim Novo Horizonte.

A informação de que o terreiro Ilê Asé Odé Ibualamo é um bem tombado é encontrada e extraída do site do Sistema Integrado de Conhecimento e Gestão do IPHAN, com a presença de seu código de identificação, no entanto, a ausência de informações em fontes internas da prefeitura faz com que o procedimento sobre o andamento do bem seja incompleto. No entanto, existe a publicação recente do Termo de Execução Cultural nº 985957 de 2026, que atualiza sobre a questão das situações como tem sido lidada, sendo um termo que estrutura o estudo prévio para definição de estratégias de preservação, manutenção e gestão coletiva do bem.





A Capela de São João Batista (Figura 37), localizada na Praça da Aldeia, é classificada como bem móvel e imóvel. Apresenta estado de conservação regular e baixo grau de alteração em sua configuração original, tendo sido reconhecida como patrimônio em 1973. Sua construção data de 1736, erguida no local anteriormente ocupado pela Capela de Nossa Senhora da Graça, contando com participação significativa de populações indígenas em sua edificação. Internamente, destaca-se a presença de um único altar-mor em estilo jesuítico (Figura 37), além de imagens sacras e esculturas de caráter histórico (Figura 39).



Figura 37 e Figura 38. Capela São João Batista (esquerda) e Altar-mor na Capela São João Batista.
Foto: Geopixel, 2026.





Figura 39. *Imagens antigas e esculturas do Acervo Histórico da Aldeia.*
Foto: Geopixel, 2026.

A Aldeia de Carapicuíba (Figura 40), localizada na Fazenda Aldeia de Carapicuíba, é classificada como bem arqueológico, reconhecido em 1941, e como bem imóvel, reconhecido em 1940. Apresenta estado de conservação considerado regular e baixo grau de alteração em sua configuração original. O aldeamento foi instituído em 1580, a partir da doação de uma sesmaria por Jerônimo Leitão e Afonso Sardinha. Sua fundação está associada ao processo de catequização indígena, sendo estruturada por agentes religiosos, além de desempenhar função estratégica de proteção à Vila de Piratininga. No local, ainda são identificados vestígios materiais, como fragmentos cerâmicos, louças e vidros datados, sobretudo, do século XX, evidenciando diferentes fases de ocupação e uso ao longo do processo histórico de formação da aldeia. Apesar de ser classificado como um bem com baixo grau de vulnerabilidade à destruição, as intervenções urbanas associadas à reestruturação da área central do município de Carapicuíba impactaram a paisagem da aldeia. Destacam-se, nesse contexto, a implantação de infraestrutura viária e a expansão de áreas residenciais, que contribuíram para alterações na ambiência e na integridade do conjunto histórico.





*Figura 40. Vista da Aldeia de Carapicuíba.
Foto: Geopixel, 2026.*

4.2. Bens com necessidade de restauração

Os bens tombados no município apresentam demanda recorrente por ações de manutenção, as quais devem ser executadas de forma contínua, a fim de garantir a integridade física e a conservação de seus atributos históricos, arquitetônicos e culturais.

No âmbito da gestão, identifica-se como principal fragilidade a insuficiência de investimentos destinados à preservação estrutural dos bens, bem como à sua adequada valorização turística, o que compromete tanto a salvaguarda do patrimônio quanto seu potencial de uso como ativo cultural e econômico.

Verifica-se, ainda, que a Secretaria responsável pela gestão do patrimônio possui acervo documental desatualizado no que se refere à regulamentação dos bens tombados. Diante desse cenário, foi formalizada solicitação junto ao IPHAN para atualização dos instrumentos normativos e cadastrais, visando à adequação às diretrizes vigentes e ao fortalecimento das ações de preservação e gestão patrimonial.





4.3. A Aldeia Jesuítica de Carapicuíba

A Aldeia Jesuítica de Carapicuíba foi fundada em 12 de outubro de 1580 por religiosos da Companhia de Jesus, com destaque para o padre José de Anchieta, tendo como objetivo central a catequização das populações indígenas. Assim como em outros aldeamentos instituídos no atual estado de São Paulo, sua implantação ocorreu, em geral, sobre territórios previamente ocupados por comunidades indígenas, implicando a sobreposição espacial e a reconfiguração das dinâmicas territoriais, com vistas à apropriação tanto do espaço quanto da população já estabelecida.

A origem do aldeamento está associada à doação de uma sesmária, cuja administração foi exercida predominantemente pelos jesuítas. Ainda assim, o empreendimento contava com reconhecimento por parte dos colonos, na medida em que era percebido como uma alternativa para a obtenção de mão de obra a baixo custo. Nesse contexto, Afonso Sardinha, um dos responsáveis pela doação da sesmária, teria reunido, ao final do século XVI, grupos indígenas provenientes do sertão em sua propriedade, constituindo o núcleo inicial do aldeamento de Carapicuíba.

Observa-se, contudo, que a própria atuação dos agentes fundadores não se dava de forma homogênea, havendo ambiguidades no uso desses espaços. O processo de evangelização, nesse sentido, frequentemente se articulava à exploração da mão de obra indígena e à apropriação de conhecimentos tradicionais. Tal dinâmica torna-se evidente ao se considerar que, por volta de 1630, os jesuítas já figuravam entre os principais proprietários de terras da região, ampliando progressivamente o controle sobre áreas originalmente ocupadas por populações indígenas.

A valorização da posse e do controle da mão de obra indígena por parte de colonos e jesuítas resultou em disputas territoriais entre esses grupos, contribuindo para a dispersão de populações indígenas em diferentes áreas do estado, muitas vezes vinculadas ao trabalho em propriedades rurais. Essa dinâmica histórica apresenta desdobramentos contemporâneos, podendo ser parcialmente observada na distribuição espacial da população indígena no município, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2022). De acordo com essa análise (Figura 41), verifica-se maior concentração populacional nas proximidades da área onde se localiza a Aldeia de Carapicuíba, evidenciando a permanência de vínculos territoriais historicamente constituídos.



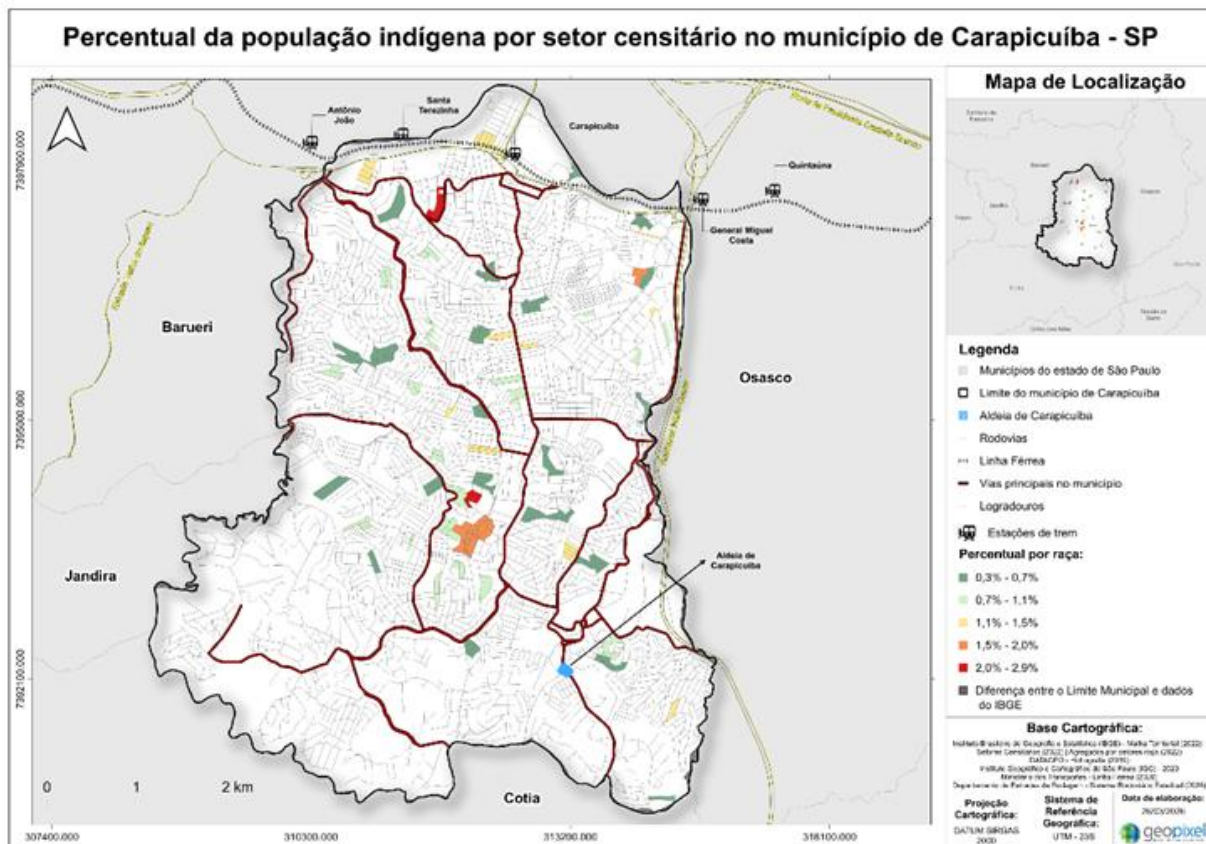


Figura 41. Percentual da população indígena por setor censitário no município de Carapicuíba conforme o Censo Demográfico 2022.
Elaboração: Geopixel (2026).

O mapa evidencia que ainda existem setores censitários com algum grau de autodeclaração da população como indígena, distribuídos de forma pontual no território municipal, com destaque para áreas correspondentes aos bairros Vila Gustavo Correia, Centro, Cidade Ariston Estela Azevedo e COHAB. Por outro lado, observa-se a ausência ou baixa representatividade desse reconhecimento na porção sudoeste do município, abrangendo bairros como Terras do Madeira, Nova Fazendinha e Chácara dos Lagos, caracterizados predominantemente pela presença de condomínios fechados.

A Aldeia de Carapicuíba, na condição de bem tombado, abrange tanto elementos materiais associados à presença jesuítica, como a capela, o traçado em quadrilátero e os vestígios arquitetônicos de período colonial (Figura 42), sendo enquadrada como Zona de Proteção Histórica e Permanente. Essa delimitação territorial constitui instrumento fundamental para a salvaguarda do patrimônio histórico, refletindo processos que não apenas marcam a origem do município, mas que também se manifestam na toponímia local, presente no nome do município e de diversas vias urbanas.



Figura 42. Conjunto Arquitetônico e Urbanístico da Aldeia de Carapicuíba.
Fonte: Sistema Integrado de Conhecimento e Gestão (SICG), 2026.

Para além de sua materialidade, o território da aldeia assume relevância enquanto espaço simbólico e político, na medida em que expressa continuidades históricas e formas de resistência de populações indígenas, especialmente aquelas oriundas das regiões Norte e Nordeste, reafirmando vínculos territoriais e identitários no contexto urbano contemporâneo.

4.4. Aspectos culturais e naturais passíveis de receber proteção

O município de Carapicuíba apresenta uma significativa diversidade de manifestações culturais, evidenciada pela realização de festas tradicionais, eventos religiosos, apresentações de dança, música e teatro, bem como por ações voltadas à valorização da cultura popular e periférica. Essas manifestações constituem elementos relevantes da identidade cultural local e refletem a dinâmica sociocultural do município.

Observa-se que a administração municipal dispõe, em seu sítio eletrônico oficial, de um levantamento dos eventos culturais realizados ao longo do ano (Tabela 7), acompanhado das respectivas legislações que os regulamentam. Esse calendário cultural configura-se como um instrumento de organização e divulgação das ações culturais, ao mesmo tempo em que evidencia a atuação do Poder Público no fomento às atividades culturais.





Tabela 7. Leis de incentivo à cultura e a programação de eventos do município de Carapicuíba

| Nome | Lei | Data do evento |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------------|
| Projeto Alegria na Praça | Nº 3.928, 09/05/2023 | Sem data definida |
| Amigos da Viola | Nº 3199, 29/05/2013 | 04/01 |
| Calçadão Cultural | Nº 3607, 30/08/2019 | 05/01 |
| Carnaval da Família | Sem lei definida | Durante os dias de Carnaval |
| Evento Rebanhão | Nº 2874, 15/04/2009 | Durante os dias de Carnaval |
| Romaria dos Caminhoneiros | Nº 3978, 17/08/2023 | Segundo domingo do mês de março |
| Domingo de Ramos | Sem lei definida | 13/04 |
| Cantata da Paixão de Cristo | Nº 2384, 13/05/2003 | 18/04 |
| Dia do Ballet | Sem lei definida | 24/04 |
| Festa do Trabalhador | Nº 4859, 26/09/1924 | 01/05 |
| Semana do Brechó | Nº 4073, 09/05/2024 | Semana do dia 1º de maio |
| Festa de Santa Cruz | Nº 129, 13/05/1968 | Sem data definida |
| Caminhando com Maria | Sem lei definida | 24/05 |
| Corpus Christi | Nº 2385, 13/05/2023 | Sem data definida |
| Festa de São Pedro | Nº 3215, 29/08/2019 | 29/06 |



| | | |
|--|---------------------|-------------------------|
| Cavalgada | Nº 2501, 19/05/2024 | 09/07 |
| Semana do Grafite | Nº 2017, 21/11/1997 | Segunda semana de julho |
| Virada Cultural | Nº 2770, 06/12/2007 | 18 e 19/07 |
| Semana de Celebrar a Memória de Luiz Gonzaga, o Rei do Baião | Nº 3440, 30/12/2016 | Sem data definida |

Fonte: Geopixel, a partir de dados da Prefeitura Municipal de Carapicuíba (2026).

O calendário de eventos analisado reforça os mecanismos de incentivo desenvolvidos pela Prefeitura Municipal, em conjunto com a Secretaria de Cultura e Turismo, por meio da realização de eventos gratuitos, do apoio a artistas e iniciativas locais, da abertura de chamamentos públicos e editais, bem como da captação e utilização de recursos oriundos das esferas federal e estadual. Destaca-se, ainda, a relevância das parcerias estabelecidas com coletivos culturais, que ampliam a capilaridade das ações e fortalecem a participação social na produção cultural.

A Festa de Santa Cruz configura-se como uma das principais manifestações culturais do município, caracterizando-se pela articulação entre práticas da cultura popular e expressões de religiosidade, com registro histórico estimado em aproximadamente três séculos. A estrutura ritualística da festividade compreende a realização de procissão, o levantamento do mastro e o rito de passagem da Coroa, os quais conformam um conjunto de práticas simbólicas e cerimoniais que reforçam os vínculos identitários e a memória coletiva da população local. Ademais, a festividade envolve interlocução institucional com representantes do Ministério da Cultura, indicando sua inserção no contexto das políticas públicas de salvaguarda do patrimônio cultural.

Nesse sentido, a Festa de Santa Cruz é reconhecida como um dos principais bens culturais de interesse para fins de registro e proteção, em função de sua relevância histórica, simbólica e sociocultural, bem como de seu papel na reprodução e transmissão de saberes e práticas tradicionais no território.

Além disso, destaca-se o conjunto das Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) (Figura 43), que delimitam espacialmente áreas e bens com potencial para proteção patrimonial no município.



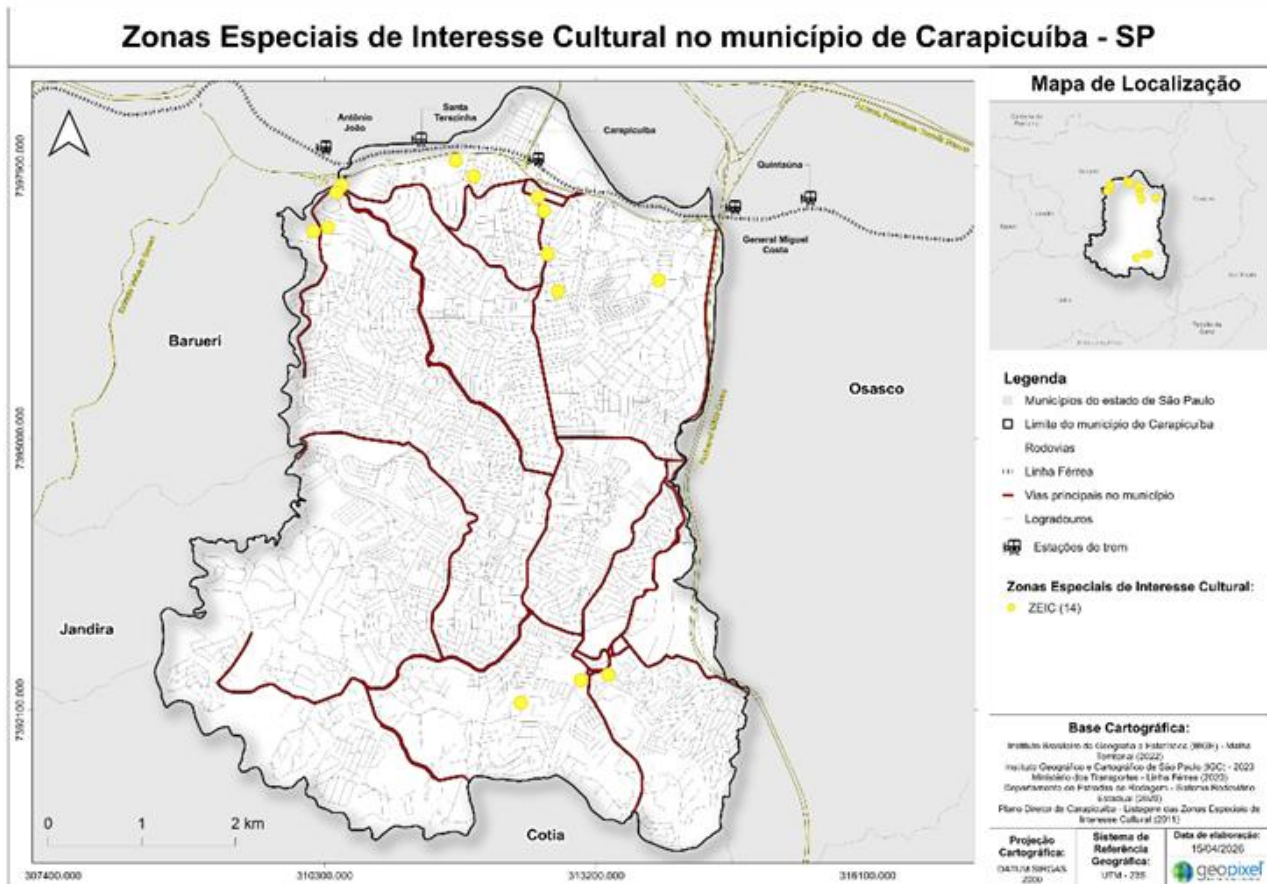


Figura 43. Zonas Especiais de Interesse Cultural em Carapicuíba. Elaboração: Geopixel (2026).

No referido mapeamento, identificam-se 14 pontos de interesse, previamente referenciados no Plano Diretor anterior, dentre os quais se destacam a Igreja Ortodoxa Russa, a Fiação Sulamericana, a Igreja Amarela e o Educandário, conforme alinhamentos institucionais estabelecidos com a Secretaria responsável. Tais áreas configuram-se como referências estratégicas no âmbito da política de preservação cultural, em função de seus atributos históricos, arquitetônicos e simbólicos, bem como de seu potencial de inserção em ações de valorização, salvaguarda e gestão integrada do patrimônio cultural local.

Entretanto, dentre os principais entraves identificados pela Secretaria no que se refere à ampliação do número de bens tombados, destacam-se a ausência de corpo técnico especializado interno e a insuficiência de equipes técnicas estruturadas para condução dos processos de pesquisa, instrução e formalização dos procedimentos de tombamento.

A limitação orçamentária, especialmente no que tange à alocação de recursos para as áreas de Cultura, Turismo e Igualdade Racial, compromete a capacidade institucional de contratação de



profissionais especializados, impactando diretamente a condução de estudos técnicos e a formulação de estratégias de preservação patrimonial.

Outro fator relevante refere-se à baixa adesão dos proprietários de imóveis identificados como potenciais candidatos ao tombamento. Observa-se resistência por parte desses agentes em função das exigências normativas, restrições de uso e obrigações decorrentes do processo de proteção patrimonial. Como exemplo, destaca-se a tentativa de diálogo com os proprietários da Fiação Sulamericana e do Educandário, na qual a proposta de tombamento foi expressamente recusada. Considerando tratar-se de bens de natureza privada, tal recusa impõe limitações à atuação da Secretaria, restringindo a possibilidade de avanço em ações de proteção no âmbito administrativo.

4.5. Aspectos legais relacionados ao patrimônio

A proteção do patrimônio cultural e natural do município de Carapicuíba está prevista na Lei nº 3.389, de 13 de outubro de 2016, que dispõe sobre a preservação do Patrimônio Natural e Cultural do Município, bem como institui o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC) e o Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural (FUNCAP). De acordo com a referida Lei, o patrimônio natural e cultural é constituído por bens de natureza material e imaterial, compreendendo: “i – os modos de criar, fazer e viver; ii – as criações científicas, artísticas e tecnológicas; iii – as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; iv – os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico; v – acervos de coleções particulares, peças isoladas de propriedades identificadas, documentos raros de arquivos, mapas, cartas, plantas e fotografias” (CARAPICUÍBA, 2016, art. 2º).

No artigo 6º da Lei nº 3.389/2016, fica instituído o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC), órgão de caráter deliberativo e consultivo, responsável pelos procedimentos previstos na legislação, integrando a estrutura administrativa do Departamento de Cultura. A composição do Conselho deve incluir, obrigatoriamente, o Secretário Municipal de Cultura e Turismo, que exerce a presidência; o Secretário Adjunto, na função de secretário do Conselho; os Secretários Municipais de Meio Ambiente e da Fazenda; um representante indicado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN); e nove membros nomeados pelo Prefeito Municipal.

O processo de inscrição dos bens passíveis de proteção patrimonial pode ser iniciado por iniciativa do próprio COMPAC, com base nos interesses por ele avaliados, bem como mediante solicitação da Secretaria Municipal de Cultura ou de qualquer munícipe interessado. Após a





solicitação, o pedido está sujeito ao deferimento da Secretaria de Cultura, precedido de análise técnica específica.

No que se refere à proteção e à conservação dos bens tombados, a legislação atribui essa responsabilidade aos respectivos proprietários, devendo estes cumprir as definições estabelecidas pela Lei e pelas deliberações do COMPAC. Em determinadas situações, busca-se assegurar a não descaracterização do bem, exigindo-se não apenas a observância dos parâmetros definidos pelo Conselho, mas também o acompanhamento técnico da Secretaria de Cultura. Tais obrigações abrangem intervenções como construções, demolições e ações paisagísticas no entorno ou na ambiência do bem protegido.

O Conselho poderá determinar a realização de obras com prazos fixados. A não execução das benfeitorias determinadas poderá resultar no lançamento de dívida, cuja revogação somente ocorrerá mediante comprovação de que o proprietário não possui condições financeiras de arcar com os custos sem comprometer sua subsistência, desde que não possua outro imóvel além do bem tombado. O COMPAC possui ainda a prerrogativa de conceder a redução do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e de outros tributos incidentes sobre os bens protegidos, sempre que tal medida for indispensável à sua manutenção. Ademais, as secretarias municipais e demais órgãos da administração pública devem submeter previamente ao Conselho a solicitação de licenças, alvarás e autorizações relacionadas a obras e intervenções.

As infrações aos parâmetros estabelecidos pela legislação, quando resultarem em demolição, destruição ou mutilação do bem, sujeitam os infratores à aplicação de multa de até 10.000 Valores de Referência Municipal (VRM). Ressalta-se que a aplicação da penalidade não exime o infrator da responsabilidade pela conservação, restauração ou reconstrução do bem. O valor da multa é definido pela Secretaria Municipal de Cultura, levando em consideração a gravidade da infração, sendo sua arrecadação realizada pela Fazenda Municipal, em prazo estabelecido pelo COMPAC. Nos casos em que obras ou construções estejam em desacordo com os parâmetros do tombamento, estas deverão ser demolidas ou removidas. Caso o proprietário não realize a adequação no prazo estipulado, o Poder Público poderá executar a medida, procedendo posteriormente à cobrança dos custos.

A Lei nº 3.389/2016 institui ainda o Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural de Carapicuíba (FUNCAP), sob gestão e representação do COMPAC, destinado a financiar serviços, obras de manutenção e reparo dos bens protegidos. As receitas do Fundo têm origem em: “i – dotações orçamentárias; ii – doações e legados de terceiros; iii – produto das multas aplicadas com base nesta Lei; iv – rendimentos da aplicação de seus recursos; v – quaisquer outros recursos ou rendas





que lhe sejam destinados” (CARAPICUÍBA, 2016, art. 36º). O FUNCAP deve observar as normas legais de controle e prestação de contas, bem como elaborar relatórios semestrais de atividades, receitas e despesas, os quais devem ser encaminhados à Secretaria Municipal da Fazenda.

No tocante aos efeitos do tombamento, os bens móveis não podem ser retirados do território municipal, salvo por período limitado e mediante autorização do órgão competente, para fins previamente justificados. O município possui, ainda, direito de preferência na aquisição do bem, devendo o proprietário comunicar formalmente a intenção de venda e o valor estipulado.

Por fim, enquanto não houver a criação de órgão específico responsável pela execução das medidas previstas na Lei, compete à Secretaria Municipal de Cultura a sua operacionalização. O Poder Executivo fica incumbido de firmar convênios com a União e o Estado, bem como acordos com pessoas físicas e jurídicas de direito privado. As despesas decorrentes da execução da Lei são custeadas por meio de dotações orçamentárias próprias.

Em nível municipal, a Lei nº 917/1986 regulamenta a preservação do patrimônio histórico da Aldeia de Carapicuíba e seu entorno e institui as Zonas de Preservação Histórica (ZPH), de Urbanização Consolidada (ZUC) e de Preservação Paisagística (ZPP), definindo parâmetros construtivos rigorosos para a tutela do bem tombado, conforme será apresentado no capítulo 5.





5. ASPECTOS INSTITUCIONAIS

5.1. Estrutura administrativa atual da Prefeitura

A Prefeitura Municipal de Carapicuíba atua a partir de 19 órgãos centrais e secretarias, não definidos em lei, a saber:

- **Gabinete do Prefeito** – realizada atendimento ao público específico e recebe autoridades oficiais;
- **Secretaria de Administração Geral** – realiza atividades relacionadas aos recursos humanos e pessoal, medicina do trabalho, protocolo e arquivo;
- **Secretaria de Assuntos Jurídicos** – assegura os direitos dos cidadãos de Carapicuíba;
- **Secretaria de Cultura, Turismo e Igualdade Racial** – promove e coordena atividades culturais e turísticas no município, organiza eventos culturais e turísticos, proporciona oportunidades aos artistas e adeptos da arte, como cursos, palestras, apresentações e outros. Atua no fomento à cultura por meio de leis de incentivo, como Lei Aldir Blanc, Lei Paulo Gustavo, PROAC, convênios, assim como realiza programas de igualdade racial. É gestora do arquivo histórico, do Museu Margarida Fernanda e do Acervo do Patrimônio Histórico;
- **Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Social e Trabalho** – atende municípios para construir no campo da empregabilidade, geração de emprego e renda, capacitação profissional e empreendedorismo, regularização de Microempreendedores Individuais (MEI), apoia negócios, programas da juventude, registra reclamações ao direito do consumidor, apoia e regulariza os ambientes legais e feirantes, colabora com repasses de doações. Os atendimentos são realizados dentro do Plaza Shopping Carapicuíba;
- **Secretaria de Desenvolvimento Urbano** – realiza as análises e aprovações de alvarás, habite-se, documentação de prédios e licitações relacionadas a obras públicas. Dá apoio técnico a outras secretarias, como a de Receita e Rendas, no que se refere ao Cadastro Imobiliário;
- **Secretaria de Educação** – executa as atividades relacionadas a educação, coordena projetos socio pedagógicos, fornece creches e escolas às crianças do município;





- **Secretaria de Esporte e Lazer** – planeja e executa atividades esportivas e de lazer, administra e zela equipamentos públicos, como ginásios, campos e praças esportivas;
- **Secretaria da Fazenda** – tem papel centralizador e analítico no que se refere ao orçamento municipal, receitas e despesas finalísticas, realizando a contabilização e prestação de contas;
- **Secretaria de Governo** – representa o prefeito em ações e ventos oficiais, além de administrar outros departamentos municipais;
- **Secretaria de Infraestrutura Urbana** – atua especialmente na área de iluminação pública;
- **Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade** – órgão responsável pela conservação, preservação e gestão dos recursos naturais do município, realiza ações de educação ambiental, planejamento, arborização urbana, licenciamento ambiental, monitoramento de áreas verdes, fiscalização de atividades que geram impactos ambientais locais, restauração ecológica e recuperação de áreas degradadas;
- **Secretaria da Mulher, Assistência Social e Cidadania (SEMASC)** – auxilia a população nas questões de vulnerabilidade socioeconômica e em cuidar das políticas públicas no âmbito do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), coordenando projetos e ações por meio de serviços nos Centros de Referência de Assistência Social (CRAS), CREAS, Centro POP, Centro de Convivência do Idoso, CREVIM, emissão de Carteirinha do Autista e Equoterapia, entre outros. Realiza o cadastro de pessoas em situação de vulnerabilidade no Cadastro Único para acesso a programas federais e de transferência de renda;
- **Secretaria de Obras e Serviços Municipais** – realiza a zeladoria urbana e atua na limpeza, conservação e manutenção das vias públicas;
- **Secretaria de Projetos Especiais, Convênios e Habitação** – atua na elaboração de projetos especiais envolvendo repasses, como os de habitação de interesse social de iniciativa pública, em parceria com o Estado, bem como atua nos serviços de combate a invasões, regularização fundiária e política habitacional (Programa Legítimo Dono, Programa Nossa Casa, entre outros);
- **Secretaria de Receita e Rendas** – auxilia a população em questões financeiras, como serviços para empresas, emissão de taxa de licença, acompanhamento e execução da formalização da Inscrição Municipal, de Alvará de licença para





funcionamento, fiscalização tributária, acompanhamento e suporte na emissão de Notas Fiscais, cobrança de ISS e demais funções, alteração de titular de imóveis, emite carnê de IPTU, calcula e emite cobranças do ITBI, organiza, acompanha e executa o Programa de Recuperação Fiscal (REFIS), após deliberação do Prefeito. É a secretaria à qual o cadastro imobiliário está vinculado.

- **Secretaria de Saúde e Medicina Preventiva** – zela pelo bem-estar da população, cumprindo as funções de auxiliar, desenvolver e coordenar os serviços de saúde (ambulatoriais, de zoonoses, vigilância sanitária e epidemiológica, pronto atendimento, atendimento psicológico nos CAPS e odontológicos nos Centros de Especializações Odontológicas (CEO));
- **Secretaria de Segurança Pública e Controle Urbano** – atua para a manutenção da ordem pública, estando vinculada a ela a Guarda Civil Municipal e a Defesa Civil, que realiza monitoramento de alertas para desastres no município;
- **Secretaria de Transportes e Trânsito** – está comprometida em cumprir a Lei Federal nº 9.503/1997 (Código de Trânsito Brasileiro), atuando na sinalização viária, emissão de cartão de idoso/deficiente, controle de estacionamento rotativo, permissão para o transporte coletivo, transporte escolar e taxi, além de realizar a fiscalização no trânsito, julgamento de infrações e de recursos.

Em termos de governança, a cidade conta 17 conselhos municipais, conforme se vê na Tabela 8. Por outro lado, há conselhos em que se vê diversas resoluções, portarias e documentos, como é o caso dos primeiros listados na tabela.





Tabela 8. Relação de Conselhos Municipais de Carapicuíba.

| Conselho | Lei de criação em nível municipal | status |
|--|--|---|
| CMAS – Conselho Municipal de Assistência Social | Lei Municipal nº. 1.968 de 19/12/1996, alterada pela Lei Municipal de nº 2.496 de 14/05/2004 | operante |
| CMPI - Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa | Lei Municipal nº 2.535/2004 | operante |
| CMPD – Conselho Municipal da Pessoa com Deficiência | Lei Municipal nº 2.907/2009 | operante |
| CMS – Conselho Municipal de Saúde | Lei Municipal nº 3.606/2019 | operante |
| CMEC – Conselho Municipal de Educação | Lei Municipal nº 2.967/2009 | operante |
| CMDCA – Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente | Lei Municipal nº 2.976/2010 | operante |
| COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente | Lei Municipal nº 3.343/2015 | operante |
| Conselho Municipal de Turismo de Carapicuíba | Lei Municipal nº 3.420/2016 | consta apenas uma portaria de 2017 e o regimento, sem mais documentos |
| C.A.C.S - FUNDEB – Conselho Municipal de Acompanhamento e Controle Social do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais de Educação | | consta edital de convocação para eleição para o período 2023/2026, sem documentos publicados após isso. |
| CMH – Conselho Municipal de Habitação | | não há informações |
| CONSEG - Conselho Municipal de Segurança | | não há informações |
| CMDM - Conselho Municipal dos Direitos da Mulher | Lei Municipal nº 3.390/2016 | operante |
| Conselho Tutelar | | operante |
| COMCUCA - Conselho Municipal de Cultura | | não há informações atualizadas |
| COMPIR - Conselho Municipal de Promoção da Igualdade Racial | Lei Municipal nº 3.267/2014 | não há informações atualizadas |
| COMSEA - Conselho Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional | Lei Municipal nº 3.097/2011 | em processo de recomposição (2026/2028) |
| Conselho de Alimentação Escolar | | em processo de recomposição (desde 2025) |

Elaboração: Geopixel (2026), a partir de informações no site da Prefeitura de Carapicuíba.



Vale destacar que Carapicuíba integra do Consórcio Público Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de São Paulo (CIOESTE), que inclui os municípios de Araçariguama, Barueri, Cajamar, Cotia, Ibiúna, Itapevi, Itu, Jandira, Osasco, Pirapora do Bom Jesus, Santana de Parnaíba, São Roque e Vargem Grande Paulista, totalizando 14 municípios. O CIOESTE foi fundado em 2013 e constituiu-se como associação pública de natureza autárquica interfederativa, integrando a administração indireta dos entes consorciados. A participação do município no consórcio foi firmada em por meio da Lei Complementar nº 03/2018, sendo que a Lei Municipal nº 3.875/2022 (alterada pela Lei Municipal nº 4.119/2024) autorizou o Poder Executivo Municipal a celebrar convênios de cooperação com as Prefeituras integrantes do CIOEST.

A lei inclui atividades nas áreas de Saúde, Educação, Esporte, Assistência Social, Habitação, Infraestrutura e outras que sejam de interesse dos municípios vizinhos, sendo que o consórcio realiza reuniões com os prefeitos e organiza-se em Câmaras Temáticas para tratar dos temas de interesse regional. Tal iniciativa vai ao encontro dos preceitos do Estatuto da Metrópole – Lei Federal nº 13.089/2015, que orienta não apenas a criação de planos de desenvolvimento urbano integrados (PDU) para cada região metropolitana, como também estabelece que as funções públicas de interesse comum (FPIC) devem ser planejadas em conjunto, por meio de instrumentos de governança interfederativa, onde haja compartilhamento de responsabilidades e ações entre entes da Federação em termos de organização, planejamento e execução.

5.2. Análise da legislação urbanística vigente

5.2.1. Aspectos Gerais

As principais leis urbanísticas do município (regulamentadas ou não) são o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Em Carapicuíba, a lei de uso e ocupação do solo vigente – Lei Municipal nº 2.107/1999 é anterior ao Plano Diretor (Lei Municipal nº 3407/2011), sendo que a primeira passou por mudanças pontuais posteriores ao Plano Diretor, como será visto neste tópico. Por isso, para melhor compreensão do quadro urbanístico atual do município de Carapicuíba, apresenta-se a ordem cronológica da legislação, incluindo legislação estadual com relação direta ao ordenamento urbanístico do município:

- **1978 - Lei Estadual nº 1.817** - Disciplina o desenvolvimento e o zoneamento industrial na Região Metropolitana de São Paulo, estabelecendo as diretrizes de uso, ocupação e licenciamento para indústrias. Possui rebatimento direto em





Carapicuíba ao classificar as Zonas de Uso Predominantemente Industrial (ZUPIs);

- **1986 - Lei Municipal nº 917** - Regulamenta a preservação do patrimônio histórico da Aldeia de Carapicuíba e seu entorno. Institui as Zonas de Preservação Histórica (ZPH), Urbanização Consolidada (ZUC) e Preservação Paisagística (ZPP), definindo parâmetros construtivos rigorosos para a tutela do bem tombado;
- **1992 - Lei Municipal nº 1.530** - Autoriza e regulamenta o fechamento de ruas sem saída, vielas e vilas ao tráfego de veículos estranhos aos moradores com portão. Exige a aprovação prévia de 80% dos proprietários do local para a implantação de portões ou cancelas, objetivando o controle viário local;
- **1995 – Lei Municipal nº 1.828** - Autoriza a criação de "bolsões residenciais" em áreas urbanas de características homogêneas com vias de trânsito local, mediante o controle de acesso, porém, sem fechamento de vias. Define exigências para a implantação de redutores de velocidade, controle de acessos e garantia de faixas para o trânsito exclusivo de pedestres;
- **1999 – Lei Municipal nº 2.107** – Lei de Uso e Ocupação do Solo, é o principal diploma de uso e ocupação do solo local. Divide o território de Carapicuíba em zonas e corredores de uso, estabelecendo normas técnicas e urbanísticas fundamentais para o parcelamento, dimensionamento, recuos e coeficientes de aproveitamento;
- **2001 - Lei Municipal nº 2.244** - Altera a Lei nº 2.107/1999 para criar a Zona Industrial (ZI). Estipula parâmetros urbanísticos específicos para o setor, tais como taxa de ocupação máxima de 50 a 70%, coeficiente de aproveitamento de 1,0 a 2,0 (se a TO < 50%) e a obrigatoriedade de aprovação prévia de projetos pela CETESB. A lei altera também o perímetro da ZR4
- **2003 – Lei Municipal nº 2386** – Cria a Zona Residencial de Interesse Social, não identificada em mapa;
- **2006 – Lei Municipal nº 2.698** – Altera o perímetro da Zona de Desenvolvimento Integrado (ZDI) e cria a ZCE – Zona de Comércio Especial do calçadão, com





parâmetros bastante flexíveis, como taxa de ocupação de 80 a 100%, coeficiente de aproveitamento de até 5 na ZDI e de até 4 na ZCE e trata de recuos, área de lote e vagas de estacionamento, exceto na ZCE, onde o tráfego de veículos é limitado;

- **2008 – Lei Municipal nº 2.832** – Altera o perímetro da ZR-2, cria os corredores comerciais CR21 a CR 27, complementa as normas e usos da Tabela 1, cria a Zona de Interesse Social no perímetro da Zona de Transição;
- **2011 – Lei Municipal nº 3.407** - Institui e define o Plano Diretor Participativo e cria o Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa do Município de Carapicuíba, sendo o principal instrumento da política de desenvolvimento e expansão urbana do município, embora não regulamentado. Será analisado em mais profundidade mais adiante neste capítulo;
- **2011 – Lei Municipal nº 3.100** – Cria a Operação Urbanística “Novo Centro – Sua Nova Cidade” e estipula vantagens em relação ao perímetro definido pelo Novo Centro, com foco na renovação urbana para valorização ambiental, paisagística, educacional e cultural do Centro. Dentre os objetivos estruturais estão a promoção da diversificação de usos e atração de órgãos da administração pública e entidades privadas, iniciando também o processo de melhoria de habitações subnormais e otimização da infraestrutura de acessibilidade, transportes e drenagem de águas pluviais. Também prevê obras que priorizam a mobilidade e o pedestre;
- **2016 – Lei Municipal nº 3.425** - Atualiza o zoneamento, com alteração das zonas ZR2.1, ZUPI e ZEUR - Zona de Expansão Urbana e criação dos corredores CR21 a CR 27, porém, foi revogada pela Lei nº 3.582/2019;
- **2017 - Lei Municipal nº 3.494** - Institui regras para a regularização de edificações clandestinas ou irregulares concluídas até a data da norma (21 de dezembro de 2017), mesmo aquelas em desacordo com a legislação. Exige documentos técnicos que atestem a estabilidade e habitabilidade do imóvel, concedendo descontos escalonados nas multas com base na área construída;





- **2018 - Lei Municipal nº 3.528** - Atualiza a Lei nº 2.107/1999, inserindo novas tipologias na Tabela de Atividades. Autoriza comércios, indústrias e serviços na maior parte do município, excetuando Zonas Estritamente Residenciais (ZR1-E1) e atividades de alto risco ambiental ou de incomodidade;
- **2019 – Lei Municipal nº 3.751** - Altera a Lei nº 3.494/2017 no que se refere aos prazos para concessão dos descontos, prorrogado até o dia 30 de novembro de 2019;
- **2019 - Lei Municipal nº 3.613** - Altera a Lei nº 3.494/2017 (inserindo o art. 20-A), de modo a contemplar edificações irregulares em andamento, excluídas as construções precárias. Contudo, essas construções perdem o direito a isenções ou descontos nas multas e taxas do processo de regularização;
- **2019 - Lei Municipal nº 3.623** - Institui o Plano Municipal de Mobilidade Urbana. Formula as diretrizes de hierarquização viária, fomento aos transportes coletivo e não-motorizado (sistema cicloviário), e estabelece normativas para acessibilidade, estacionamentos rotativos e qualificação de passeios públicos. Contempla intervenções viárias (Anexo IV) e centralidades comerciais (Anexo V);
- **2021 - Lei Municipal nº 3.698** - Promove alteração pontual na Lei nº 2.107/1999 para flexibilizar a inscrição de atividades econômicas, admitindo o uso de endereço apenas para fins de correspondência fiscal, sendo aplicável a profissionais liberais, desde que não haja atendimento ao público
- **2022 – Lei Municipal nº 3.848** - Disciplina a produção de Habitações de Interesse Social (HIS) e de Mercado Popular (HMP). Fixa parâmetros urbanísticos flexibilizados (como Coeficiente de Aproveitamento máximo até 6,0, Taxa de Ocupação de até 80% e isenção de outorga onerosa), que prevalecem sobre qualquer zona de uso, exceto nos corredores de uso e nas zonas de uso estritamente residenciais (ZR1-E1), objetivando incentivar a oferta habitacional voltada à baixa renda;
- **2023 - Lei Municipal nº 3.979** - Desburocratiza a execução de obras públicas de infraestrutura de transportes ao dispensar a exigência de Alvará de Construção





para intervenções realizadas em faixas de domínio de vias férreas e em estações de trem situadas em logradouros públicos.

5.2.2. Zoneamento da Aldeia de Carapicuíba - Lei nº 917/1986

O arcabouço legal prevê regime de proteção e regularização à Aldeia de Carapicuíba por meio da Lei nº 917/1986, que estabelece um rigoroso ordenamento de uso e ocupação do solo no conjunto histórico da Aldeia e em suas áreas envoltórias. As disposições da referida lei aplicam-se à área de preservação histórica, ao seu entorno e às respectivas Zonas de Uso, delimitadas conforme o memorial descritivo constante do Anexo I da lei e apresentadas na Figura 45. Segundo o Art. 3º da lei, as Zonas de Uso estabelecidas para a Aldeia de Carapicuíba (Figura 44) e seu entorno são:

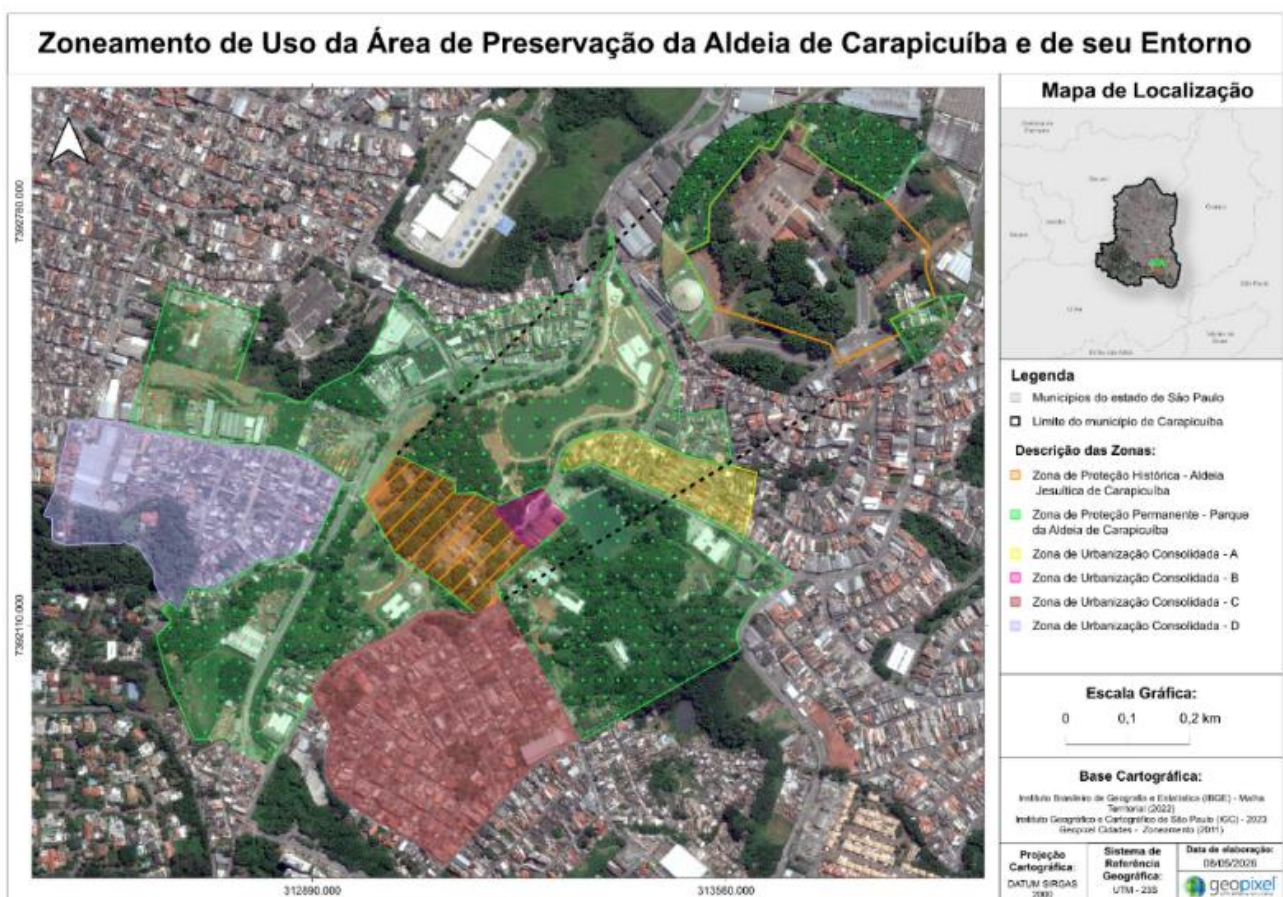


Figura 44. Zoneamento de Uso da Área de Preservação da Aldeia de Carapicuíba e de seu Entorno conforme a Lei Ordinária nº 917/1986. Elaboração: Geopixel (2026).



- **Zona de Preservação Histórica (ZPH)**, que se refere à área da Aldeia de Carapicuíba, majoritariamente áreas tombadas pela Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – SPHAN (atual IPHAN) ou pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT), com restrições específicas, tais como a vedação ao desdobro de lotes, a construção de novas edificações ou acréscimos às existentes, limitadas a um pavimento. É permitido o exercício de comércio de porte local, desde que as características arquitetônicas dos imóveis não sejam alteradas, tanto interna quanto externamente;
- **Zona de Urbanização Consolidada (ZUC)**, subdividida nos setores A, B, C e D, onde se deve evitar a ocupação intensiva dos lotes, incentivando-se os usos comerciais, de serviços e institucionais, como suporte ao uso residencial, conforme as restrições e parâmetros definidos no Anexo III, Quadro 2 da lei;
- **Zona de Preservação Paisagística (ZPP)**, referente às áreas ao redor, de ocupação esparsa e baixa densidade, comportando usos residenciais, institucionais, especiais e de serviços voltados ao lazer e ao turismo. As restrições e parâmetros de uso e ocupação do solo para essa zona estão especificados no Anexo III, Quadro 3 da lei.

A Figura 45, Figura 46 e Figura 47 apresentam os quadros I, II e III da referida lei, em que constam as restrições de uso para a ZPH, ZUC e ZPP, respectivamente. Verifica-se que na ZUC e na ZPP o coeficiente de aproveitamento é de 0,6 e 1,2, respectivamente, com limitação de 2 pavimentos. Já nos imóveis localizados na ZPH que não possuem tombamento são permitidos os usos residencial, comercial, de serviços e institucional, sendo que qualquer obra⁶ na ZPH e em seu entorno está condicionada à autorização prévia do Município, do SPHAN (atual IPHAN) e do CONDEPHAAT.

⁶ Considera-se obra todo trabalho de engenharia que resulte na criação, modificação ou reparação de imóvel edificado, bem como qualquer intervenção que implique transformação do meio ambiente natural ou histórico, incluindo aterros, serviços de terraplanagem e loteamento do solo urbano.





LEI Nº 917, de 11 de setembro de 1.986 - cont. fls. 189

ANEXO III

QUADRO 1 - RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONAS

| ZONA | RESTRIÇÕES DE USO | | RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO |
|------|---|---|---|
| | USOS PERMITIDOS | USOS PROIBIDOS | |
| ZPH | <p><u>RESIDENCIAL</u> - unifamiliar</p> <p><u>COMERCIAL</u> - armazém, empório e similares, livraria, papelaria, jornaleiro, floricultura, com. de artesanato, doces, frutas, confecções, tecidos, calçados e similares, boutique, farmácia, amarelinho, quitanda e similares, perfumaria, bazar de miudezas, tecidos, confecções e brinquedos.</p> <p><u>SERVIÇOS</u> - alfaiate, costureira e similares, barbearia, salão de beleza e similares, confeitaria, doceria, pastelaria, rotisseria e similares, bar, bodega, botequim, lanchonete, sorveteria, amolador, chaveiro, engraxate, sapateiro, gravador, loteria, bilhar, choppria, restaurante, galeria de arte, estúdio de fotografia.</p> <p><u>INSTITUCIONAL</u> - capelas e similares, associações comunitárias e de bairro, creche, posto policial, museu e similares, biblioteca.</p> | <p><u>INDUSTRIAL</u> -</p> <p><u>COMERCIAL</u> - comércio atacadista, armas e munições, caça e pesca, artigos médicos e hospitalares, máquinas e equipamentos em geral, material de construção e demolição, ferramentas industriais e agropecuárias, aparelhos de refrigeração para fins industriais, agência de automóveis, peças e acessórios para veículos em geral, rações, sementes e fertilizantes, açougue, peixaria, avícola, padaria.</p> <p><u>SERVIÇOS</u> - posto de gasolina, dedetização, funilaria e pintura, oficina de consertos de bicicletas e motos, mecânica, elétrica, de eletrodomésticos, de artigos de casa, de móveis e similares, de instrumentos musicais, hotel, pensão, pousada, pensionato, carpintaria, marcenaria.</p> <p><u>INSTITUCIONAL</u> - hospital, maternidade, vertório, instituição correcional, delegacia, clubes, convento, mosteiro, manicômio, escolas de 1ª e 2ª graus, cartórios e similares, posto de saúde, ambulatório, clínicas médicas, veterinária e odontológica.</p> | <p>Os empreendimentos dos imóveis tombados devem se ater aos lotes existentes, sem desdobra, obedecendo as disposições do inciso I do artigo 4º e artigo 6º desta lei. Nos imóveis que não são objeto de tombamento, devem ser observadas as disposições do inciso II do artigo 4º desta lei.</p> |

Figura 45. Quadro de restrições de uso e ocupação do solo na Zona de Preservação Histórica (ZPH), segundo a Lei nº 917/1986.



CONSÓRCIO
CARAPICUÍBA

LEI Nº 917, de 11 de setembro de 1.986 - cont. fls. 189 v9.
ANEXO III
QUADRO 2 - RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA

| ZONA | RESTRIÇÕES DE USO | | Restrições de Ocupação | |
|------|--|--|--------------------------------|-----|
| | USOS PERMITIDOS | USOS PROIBIDOS | | |
| ZUC | RESIDENCIAL- unifamiliar, misto (casa e estabelecimento comercial ou de serviços). COMERCIAL- açougue, armazém, empório e similares, livraria, papelaria, jornaleiro, floricultura, comércio de doces, frutas, padaria, armário, confecções, tecidos, calçados e similares, bazar de miudezas, tecidos, confecções e brinquedos, farmácia, quitanda e similares, perfumaria, avícola, peixaria, boutique. SERVIÇOS- alfaiataria, costureira e similares, barbearia, salão de beleza, confeitaria, doceria, pastelaria, rotisseria e similares, bar, bodega, boteco, quitanda e similares, lanhonete, sorveteria, amolador, chaveiro, encanador, engraxateiro, sapateiro, eletricitista, gravador, vidraceiro, oficina de consertos de bicicletas e motos, mecânica e elétrica, miudezas, eletrodomésticos, artigos de casa, móveis e similares instrumentos musicais, escritório de administração e similares, profissionais liberais em geral, escolas de artes e ofícios, corte e costura, datilografia, doméstica, dança, ginástica e esportes, música, idiomas e similares, carpintaria, | INDUSTRIAL- COMERCIO - comércio atacadista, armas e munições, caça e pesca, artigos médicos e hospitalares, máquinas e equipamentos em geral, material de construção e de demolição, ferramentas industriais e agropecuárias, aparelhos de refrigeração para fins industriais, agência de automóveis, peças e acessórios para veículos em geral, rações, sementes e fertilizantes. SERVIÇOS- posto de gasolina, detetização, funilaria e pintura, hotel, pousada, pensionato, pensão e similares. INSTITUCIONAL- hospital, maternidade, velório, instituição correcional, delegacia, clubes desportivos. ESPECIAL- práticas de tiro, camping, aeroclube, tratamento e extração de minerais, detenção, penitenciária, equipamentos de defesa e segurança, mata-douro, cemitério, crematório, oficinas, garagens e estacionamento de frotas de veículos. | lote mínimo (m) | 250 |
| | | | frente mínima (m) | 10 |
| | | | recuo frontal (m) | 5 |
| | | | recuo (1) lateral (m) | 1,5 |
| | | | taxa de ocupação máxima | 0,5 |
| | | | coef. de aproveitamento máximo | 1,2 |

LEI Nº 917, de 11 de setembro de 1.986 - cont. fls. 190
ANEXO III
QUADRO 2 - RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA
Continuação

| ZONA | RESTRIÇÕES DE USO | | Restrições de Ocupação | |
|------|--|----------------|------------------------|-----|
| | USOS PERMITIDOS | USOS PROIBIDOS | | |
| | mercadoria, lavanderia, tinturaria, borracharia. INSTITUCIONAL - pré-escola, creche, 1º e 2º graus, escolas técnicas, capelas e similares, associações comunitárias e de bairro, cartório e similares, posto policial, posto de saúde, ambulatório, clínica médica, odontológica e veterinária, associações e sindicatos de profissionais. ESPECIAL - parque distrital e de vizinhança, correios e telégrafos. | | Indíces urbanos | 2 |
| | | | taxa de permeabilidade | 0,2 |

(1) - apenas de um dos lados

Figura 46. Quadros de restrições de uso e ocupação do solo na Zona de Urbanização Consolidada (ZUC), segundo a Lei nº 917/1986.



LEI Nº 917, de 11 de setembro de 1.986 - cont. fls. 190 v0.
ANEXO III
QUADRO 3 - RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONAS
(1) - apenas de um dos lados

| ZONA | RESTRIÇÕES DE USO | | Restrições de ocupação | |
|-------------------------|---|--|--------------------------------|------|
| | USOS PERMITIDOS | USOS PROIBIDOS | | |
| ZPP | <p><u>RESIDENCIAL</u> - unifamiliar</p> <p><u>SERVICIOS</u> - hotel, pousada, pensão e similares, restaurante, choperia, churrascaria, pizzaria e similares.</p> <p><u>INSTITUCIONAL</u> - convento, mosteiro, manicômio, pré-escola, 1º e 2º graus, capelas e similares, associações comunitárias e de bairro, clubes sociais e desportivos.</p> <p><u>ESPECIAL</u> - prática livre de esportes, parque de bairro, vizinhança e distrital, atividades rurais sem emissão de poluentes.</p> | <p><u>INDUSTRIAL</u> -</p> <p><u>COMERCIAL</u> -</p> <p><u>SERVICIOS</u> - posto de gasolina, dedetização, funilaria e pintura, oficinas de consertos de bicicletas e motos, mecânica, elétrica, de miudezas, de eletrodomésticos, de artigos de casa, de móveis e similares, de instrumentos musicais.</p> <p><u>INSTITUCIONAL</u> - hospital, maternidade, velório, instituição correcional, delegacia.</p> <p><u>ESPECIAL</u> - práticas de tiro, camping, aeroclube, tratamento e extração de minerais, detenção, penitenciária, equipamentos de defesa e segurança, mata-douro, cemitério, crematório, oficinas, garagens e estacionamento de frotas de veículos.</p> | lote mínimo (m ²) | 2500 |
| | | | fronte mínima (m) | 20 |
| | | | recoo frontal (m) | 5 |
| | | | recoo (1) lateral (m) | 3 |
| | | | taxa de ocupação máxima | 0,3 |
| | | | coef. de aproveitamento máximo | 0,6 |
| | | | número de pavimentos | 2 |
| taxa de permeabilização | 0,4 | | | |

Figura 47. Quadro das restrições de uso e ocupação do solo na Zona de Preservação Paisagística (ZPP), segundo a Lei nº 917/1986.

Nos imóveis tombados, a instalação de qualquer empreendimento depende, além da licença da Administração Municipal, de autorização prévia do SPHAN e do CONDEPHAAT, especialmente no que se refere a reformas, restaurações, comunicação visual, anúncios publicitários e sinalização. Destaca-se também a obrigatoriedade da identificação numérica dos imóveis por meio de plaquetas esmaltadas afixadas na fachada.

Os empreendimentos a serem executados nas zonas definidas, nos casos de solicitação de licença ou de registros municipais, devem ser enquadrados em uma das categorias de uso descritas nos quadros das figuras anteriores. Projetos de edificações e pedidos de registro ou licença destinados a usos não especificados na lei devem ser analisados pela Comissão Especial de Análise por meio de comparação com os demais usos permitidos, sendo que seu parecer favorável é condição para a expedição de licença pela Secretaria de Planejamento Urbano. Tal comissão foi criada pela Lei nº 917/1986 como órgão consultivo e deliberativo para atuar em conjunto com a Secretaria de Planejamento Urbano, com a finalidade de analisar projetos de edificações e pedidos de registro e licença destinados a usos não especificados na lei. A lei define que a Comissão deve ser regulamentada pelo Poder Executivo Municipal e composta pelos seguintes membros:

- a) Um representante da Secretaria de Planejamento Urbano;



- b) Um representante da Secretaria dos Negócios Jurídicos;
- c) Um representante da Secretaria de Educação, Cultura, Esportes, Recreação e Turismo;
- d) Um representante da Câmara Municipal;
- e) Representantes da Aldeia de Carapicuíba.

A fiscalização do cumprimento das disposições da lei e de suas normas complementares é atribuída aos fiscais credenciados da Prefeitura, aos quais é permitido o ingresso e a permanência, em qualquer dia e horário, pelo tempo necessário, em imóveis públicos e privados, podendo ser solicitada força policial em caso de impedimento ao exercício da fiscalização. As vistorias devem resultar em relatório circunstanciado, o qual será encaminhado ao órgão competente e servirá de anotação nos registros municipais. Como sanções ao descumprimento da lei, são previstas advertência; multa diária; interdição temporária ou definitiva das atividades; e embargo ou demolição parcial ou total de construções executadas sem aprovação ou em desacordo com os projetos aprovados.

A Lei nº 917/1986 remete à Lei nº 714/1984 para tratar das características das vias de circulação que eventualmente sejam abertas por ocasião da implantação de loteamentos na ZPP, sendo vedada a abertura de vias do tipo expressa, arterial ou principal.

Por fim, vale destacar outros pontos em que a lei é rigorosa na preservação da paisagem e de características ambientais ou em que define oportunidades de governança, tais como:

- A autorização de implantação de equipamentos ou usos compatíveis com as características físicas das várzeas ou faixas ribeirinhas, que acomodem enchentes periódicas, tais como áreas verdes, obra de infraestrutura sanitária, parques, campos esportivos, área de feiras e circos, exposições, agricultura e sistema viário (Art. 18). À exceção do sistema viário, os demais tópicos permitidos contribuem na construção de infraestrutura verde e na resiliência urbana;
- A obrigatoriedade de preservação da arborização existente, com representação gráfica da localização exata dos elementos arbóreos do lote no projeto, acompanhada da discriminação de cada espécie (Art. 19);
- A possibilidade de indenização ou desapropriação de urbanizações, construções e atividades comprovadamente existentes ou exercidas anteriormente à data de publicação da lei (11/09/1986), em caso de impossibilidade de cumprimento das adaptações exigidas e de oportunidade ou conveniência ao setor público (Art. 20);





- A autorização do Poder Executivo para celebrar convênios com órgãos e entidades federais e estaduais e com a comunidade envolvida, visando a fiscalização, a aprovação de projetos e o cumprimento das obrigações fixadas em lei (Art. 22).

Apesar das disposições legais, vale dizer que, em visita ao Parque da Aldeia de Carapicuíba em março/2026, verificou-se a existência de construções irregulares (moradias) dentro da área do parque, próximo ao conjunto urbanístico da Aldeia, ponto que merece atenção.

5.2.3. Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 2.107/1999

A Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2011 teve três objetivos centrais, segundo o Art. 1º:

- Compatibilizar as disposições dessa lei às diretrizes e normas estaduais e federais;
- Orientar o desenvolvimento urbano; e
- Assegurar localizações adequadas de espaços necessários ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas.

A lei não se aplica aos imóveis executados, em termos de usos e atividades existentes em lotes anteriores a ela. No contexto macrorregional, a divisão territorial em zonas específicas — como as Zonas de Uso Industrial (ZUPIs e ZEIs) instituídas pela Lei Estadual nº 1.817/1978 — comunga de objetivos estruturais complementares. O disciplinamento, o direcionamento e o controle da localização de empreendimentos industriais na Região Metropolitana visam promover a melhor distribuição espacial dos empregos e, fundamentalmente, compatibilizar o desenvolvimento econômico e industrial com a melhoria das condições de vida da população e a estrita preservação do meio ambiente. Esse ordenamento estadual visa também estimular o aprimoramento tecnológico e descentralizar indústrias que não possuam vocação metropolitana.

Em termos de divisão do território, a Lei nº 2.107/1999 classificou o território em:

- Zonas Estritamente ou Predominantemente Residenciais (ZR);
- Zonas de Transição (ZT);
- Zonas de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI), conforme Lei Estadual nº 542/1980;
- ZPH, conforme Lei nº 917/1986;
- Zonas de Uso Diversificado (ZUD);





- Corredores de Uso (CR);
- Demais zonas de uso existentes não são indicadas nesta lei.

Observe-se que a lei de uso e ocupação do solo estabelece coeficiente de aproveitamento que varia de 1,0, nas zonas menos densas (ZR1) até 4,0 (ZR4) e taxa de ocupação variando de 35% a 72%. Observe-se que a lógica da lei é que a taxa de ocupação seja maior para terrenos menores e mais restritiva para terrenos maiores, ao passo que, para terrenos menores, o coeficiente de aproveitamento é menor do que para terrenos maiores. Ou seja, se o terreno é pequeno, os parâmetros são mais restritivos do que para lotes maiores. Dessa forma, para terrenos de até 250m² é possível construir 1, 1,2 ou até 1,5 vezes a área do terreno. A exceção, neste caso, se aplica aos lotes destinados à Habitação de Interesse Social (HIS) em ZR3.3, que podem ser de 75m² a 100m², ter coeficiente de aproveitamento igual a 2 e taxa de ocupação máxima de 72%, desde que comprovada sua anterioridade à lei, conforme disposto no Art. 44 da Lei nº 2.107/1999.

Vale mencionar que a Lei de Uso e Ocupação do Solo também aborda os parâmetros para parcelamento do solo e estabelece parâmetros de tamanho de quadra e proporção de espaços de circulação, livres e institucionais, demonstrando preocupação com a qualidade e a caminhabilidade dos espaços públicos, conforme se vê na Tabela 9 (Tabela 3 da lei). Em geral, a lei define que haja passagens a cada 150 metros, nos casos em que as quadras têm mais do que 200 metros de comprimento.

Tabela 9. Extensão das faces de quadra e aberturas de vias de circulação para pedestres em relação ao comprimento das quadras.

| ÁREAS DE USO PÚBLICO | | | QUADRAS | | | | | ÁREA NON AEDIFICANDI | |
|----------------------|--------|----------------|-----------------|------------|------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------|
| Circulação | Livres | Institucionais | Comprimento (m) | | Quando superior a (m.) | Deverão ter passagem a cada (m.) | Distância máxima do lote a via coletora (m.) | Junto as rodovias, ferrovias e transmissão | Junto aos corpos de água |
| | | | Mínimo (m) | Máximo (m) | | | | | |
| 20% | 10% | 5% | 100 | 450 | 200 | 150 | 450 | 15 m. | 15 m. |
| 18% | 14% | 7% | 450 | 800 | 600 | 300 | 1000 | 20 m. | 30 m. |
| 16% | 18% | 9% | 800 | 1200 | 600 | 300 | 3000 | 25 m. | 40 m. |
| 18% | 12% | 7% | 300 | 600 | 300 | 200 | 600 | 18 m. | 20 m. |
| 16% | 16% | 11% | 600 | 1000 | - | - | 2000 | 30 m. | 35 m. |
| 14% | 20% | 13% | 1000 | 1500 | - | - | 4500 | 40 m. | 50 m. |

Fonte: Lei nº 2107/1999, Tabela 3.

De forma complementar, há também os parâmetros para as vias de circulação - arteriais, coletoras, locais, "cul de sac" e de pedestres (Tabela 10) – sendo que o Art. 19, parágrafo 1º,



flexibiliza o atendimento a essas dimensões, desde que a diferença de área seja acrescida às destinadas às áreas livres ou institucionais.

Tabela 10. Tipos de via de circulação e parâmetros de largura e declividade.

| Padrões exigidos | TIPOS DE VIAS DE CIRCULAÇÃO | | | | |
|---|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| | 1ª Categoria ou Arterial | 2ª Categoria ou Coletora | 3ª Categoria ou Local | "Cul de Sac" | Pedestre |
| Largura mínima | + de 28,00 m. | + de 14,00 m. | + de 10,00 m. | 9,00 m. | 4,00 m. |
| Largura máxima | - | 17,00 m. | 14,00 m. | 13,00 m. | 6,00 m. |
| Caixa Carroçável mínima | 20,00 m. | 10,00 m. | 7,00 m. | 6,00 m. | - |
| Passeio lateral mínimo de cada lado da via) | 8% de largura da via | 1,50 m. | 1,50 m. | 1,50 m. | - |
| Canteiro central mínimo | 12% de largura da via | - | - | - | - |
| Declividade máxima | 8% | 10% | 15% | 15% | 15% ou escadaria |
| Declividade mínima | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% |

Fonte: Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei Municipal nº 2.107/1999, Tabela 2.

O Art. 26 define a extensão máxima de 100 metros para vias em "cul de sac", contando o diâmetro da praça de retorno, o que, aparentemente, parece não ter sido considerado na região sul, onde estão os empreendimentos caracterizados como bolsões residenciais. A lei define que, no caso de condomínios com área superior a 15.000,00 m², quando for fruto de unificação de lotes já existentes e matriculados que disponham e infraestrutura e não alterem o sistema viário, podem ser dispensados de aprovação junto aos órgãos estaduais competentes, desde que tenham área máxima de até 25.000,00m² (Art. 36).





A Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2011 também dispõe sobre a regularização fundiária no Capítulo V (Artigos 58 a 73), flexibilizando parâmetros como largura e declividade de vias, sendo que, em caso de dúvidas, a lei remete a apreciação da questão à Comissão Especial de Regularização de Loteamentos e Desmembramentos, não identificada junto à Prefeitura. Houve uma comissão denominada CEREL, composta por membros da Prefeitura, com a finalidade de regularizar loteamentos, porém, descontinuada, não se sabe o motivo ao certo.

A Figura 48 apresenta o mapa do zoneamento, com as zonas criadas pela Lei nº 2.107/1999 e zonas criadas anteriormente ou posteriormente por outras leis. Vale destacar alguns pontos:

- A ZCE 1 (Zona Comercial Especial 1 – Art. 82 a 84) não tem desenho definido e refere-se a todos os imóveis com frente oficial para o calçadão, ou seja, para a Avenida Rui Barbosa, no trecho entre Avenida Corifeu de Azevedo Marques até a Avenida Celeste (**Lei nº 2.698/2006**), o que é checado com os dados cadastrais. Tal zona destina-se ao uso estritamente comercial, com lote mínimo de 1.000,00m², taxa de ocupação de até 100% do lote (Desde que sem prejuízo aos índices de iluminação e ventilação estabelecidos no Código Sanitário Estadual), área de aproveitamento do solo (coeficiente de aproveitamento) de até 10 vezes a área do lote, desde que a taxa de ocupação não ultrapasse 40% (Art. 83) e os recuos laterais e de fundos exigidos de apenas 3,00m para edifícios com até 15 pavimentos. Acima disso, exige-se recuo de 4,00m. Atente-se que o recuo de 3,0m de fundos pode causar situações de confinamento e má ventilação e iluminação;
- Os parâmetros urbanísticos não estão todos consolidados em uma só lei ou planilha, com destaque para as seguintes zonas e respectivas leis:
 - ZPH, ZUC e ZPP - Lei Municipal nº 917/1986, conforme analisado no subcapítulo 5.2.2;
 - ZUPI – Lei Estadual nº 1.817/1978;
 - ZCE e ZDI – Lei Municipal nº 2.698/2006;



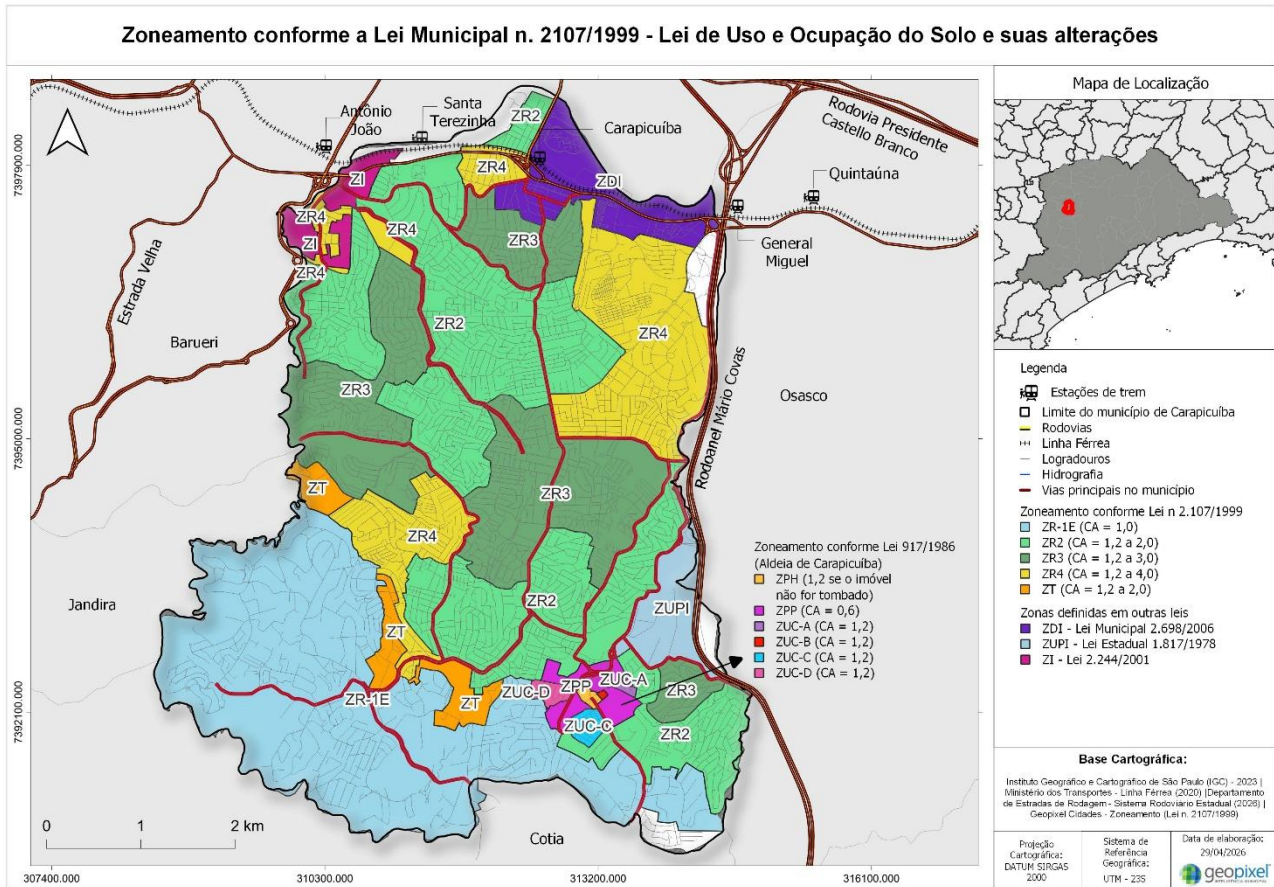


Figura 48. Zoneamento conforme a Lei Municipal nº 2.107/1999 e suas alterações.
Elaboração: Geopixel (2026).

A Tabela 11 pode ser lida em conjunto com o mapa da Figura 48, que apresenta o zoneamento e os parâmetros urbanísticos adotados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente. As colunas de Coeficiente de Aproveitamento (CA) e de Taxa de Ocupação (TO) variam conforme a área do terreno e o uso, como uma gradação dos parâmetros conforme o tipo de edificação que o lote receberá. Observe-se que mesmo os terrenos destinados a Habitação de Interesse Social em ZR3 têm exigência de uma vaga de estacionamento, mesmo sendo para moradia unifamiliar e para uma faixa da população que, por vezes, não tem acesso a esse tipo de bem (automóvel). Neste sentido, é possível entender que tal exigência não se aplica devido à Lei Municipal nº 3.848/2022, que trata de habitação de interesse social e revoga tudo em contrário (Art. 11), embora essa lei não revogue expressamente os parâmetros da ZR3.

Tabela 11. Parâmetros urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei nº 2.107/1999.

| Zonas de Uso | Nome da Zona | Usos permitidos | sub-categorias | CA máximo | TO máxima | Área Mínima de Lote | Frente ou Testada Min. | Recuo Frontal | Recuo de Fundos | Recuo Lateral | Taxa de Permeabilidade (Se houver) | Restrições de Uso | via de circulação - largura mínima | estacionamento | carga e descarga | observação |
|--------------|--|---|-----------------------------------|-----------|-----------|---------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------|---|--|---------------------------------------|--|--|------------------------|---|
| ZT-1.1 | Zona de Transição | não especificado na tabela | - | 1,2 | 50% | 500 m² | 15,00 m | 6,00 m | 4,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Mínimo de 30% da área não ocupada ajardinada | Conforme Tabela 4 | 10,00 m para rua sem saída | no mínimo de 2 (duas) vagas por unidade autônoma residencial | - | - |
| ZT-1.2 | Zona de Transição | não especificado na tabela | - | 2 | 35% | 2000 m² | 40,00 m | 6,00 m | 4,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Mínimo de 30% da área não ocupada ajardinada | Conforme Tabela 4 | 10,00 m para rua sem saída | no mínimo de 2 (duas) vagas por unidade autônoma residencial | - | - |
| ZR1 | Zona Residencial de Baixa densidade | - | - | 1 | 50% | 125 m² | 5,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 1,50 m (em uma lateral). Não perm. acima 2 pav. | Não especificada | Conforme Tabela 4 | 6,00 m para rua sem saída | mínimo de (uma) vaga por unidade autônoma | - | - |
| ZR1-E1 | Zona Residencial de Baixa Densidade Estritamente residencial (baixa dens.) | Residência unifamiliar com 2 pavimentos: 3º quando a topografia do terreno permitir | residencial horizontal | 1 | 50% | 500 m² | 15,00 m | 5,00 m | 5,00 m | 2,50 m (em uma lateral). Não perm. acima 2 pav. | nos loteamentos com restrição registrada em cartório somente serão válidos se forem maiores que as municipais. | Residencial horizontal | 6,00 m para rua sem saída | será permitido abrigo aberto em 3 lados junto ao alinhamento do terreno | - | Lei Complementar nº 11/2024 declarada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme ADI nº 2368405-44.2024.8.26.0000. Parâmetros desta tabela são os vigentes. |
| ZR1-E2 | Condomínio fechado | para áreas até 15.000 m² ou unificação de lotes onde há infraestrutura | condomínio residencial horizontal | 1 | 50% | 450 m² | 10,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 1,50 m (ambos lados). Não perm. acima 2 pav. | Não especificada | Áreas condominiais residenciais | 9,00 m para vias de acesso e 6,00 m para rua sem saída | 2 vagas privativas para cada unidade + 1 vaga para cada 200 m² de construção residencial | - | Lei Complementar nº 11/2024 declarada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme ADI nº 2368405-44.2024.8.26.0000. Parâmetros desta tabela são os vigentes. |
| ZR2.1 | Residencial média densidade | - | - | 2 | 50% | 500 m² | 15,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Mínimo de 30% da área não ocupada ajardinada | Conforme Tabela 4 | 6,00 m para rua sem saída | mínimo de uma vaga por unidade autônoma residencial | - | nesta zona pode ser alterada o coeficiente de aproveitamento para maior. Quantidade de elevadores conforme lei. |
| ZR2.2 | Residencial média densidade | - | - | 1,2 | 60% | 125 m² | 5,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 1,50 m (em uma lateral). Não perm. acima 2 pav. | Não especificada | Conforme Tabela 4 | 6,00 m para rua sem saída | mínima de uma vaga por residência | - | - |
| ZR3.1 | Residencial de média a alta densidade | - | - | 3 | 40% | 750 m² | 15,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Mínimo de 30% da área não ocupada ajardinada | Conforme Tabela 4 | 6,00 m para rua sem saída | mínimo de uma vaga por unidade autônoma residencial | - | - |
| ZR3.2 | Residencial média densidade | - | - | 1,2 | 60% | 125 m² | 5,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 1,50 m (em uma lateral). Não perm. acima 2 pav. | Não especificada | Conforme Tabela 4 | 6,00 m para rua sem saída | mínima de uma vaga por residência | - | - |
| ZR3.3 | Habitação de Interesse Social (parâmetros podem ser reinterpretados à luz da Lei nº 3848/2022) | - | - | 2 | 72% | 75 m² a 100 m² | 5,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 1,50 m (uma lateral). Acima 2 pav: 2,5m | Não especificada (Vide Obs. HIS) | Edificações de interesse social / HIS | 6,00 m para rua sem saída | uma vaga por unidade | - | A tabela traz definições de: - Casas edificações residenciais de interesse social, unifamiliares. Área mínima da unidade 90m². - Casa geminada: corresponde a mais de uma unidade por edificação, justapostas e com acesso direto e independente ao logradouro; - Casa superposta edificações de interesse social unifamiliares, correspondendo a mais de uma unidade por edificação superposta, com acesso direto e independente ao logradouro. Área mínima da unidade: 135m²; - apartamento edificação residencial de interesse social multifamiliar, correspondente a mais de uma unidade por edificação. Área mínima da unidade referida no Art. 36 da Lei nº 12342 de 27/09/1978, área máxima de 72m². |
| ZR4.1 | Residencial alta densidade | - | - | 4 | 35% | 1000 m² | 20,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 3,00 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Mínimo de 30% da área não ocupada ajardinada | Conforme Tabela 4 | 6,00 m para rua sem saída | mínimo de uma vaga por unidade autônoma residencial | - | nesta zona não pode ser alterada o coeficiente de aproveitamento para maior. Quantidade de elevadores conforme lei |
| ZR4.2 | Residencial média densidade | - | - | 1,2 | 60% | 125 m² | 5,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 1,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | Conforme Tabela 4 | 6,00 m para rua sem saída | mínima de uma vaga por residência | - | - |
| CR1-E1 | Comercial de âmbito local | comercial de âmbito local | - | 1,5 | 50% | 500 m² | 15,00 m | 9,00 m (do eixo da via) | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | Comercial | 10,00 m | A vagas para cada 50 m² de construção (interno ao lote) | - | Subsolo utilizado como estacionamento não será computado para cálculo da taxa de ocupação |
| CR1-E2 | Corredor uso misto (Res. e Com.) | residencial de média densidade e comercial | - | 1,5 | 50% | 250 m² | 10,00 m | 9,00 m (do eixo da via) | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | Misto Residencial e Comercial | 10,00 m | 1 vaga para cada unidade autônoma + 2 vagas para cada 100 m² de construção comercial | - | Subsolo utilizado como estacionamento não será computado para cálculo da taxa de ocupação |
| CR1-E3 | Corredor uso misto (Com. e Ind.) | comercial e industrial | - | 2 | 60% | 500 m² | 15,00 m | 7,00 m (do eixo da via) | 3,00 m | 2,50 m (uma lateral) ou faixas A1/A2 | Não especificada | Comercial e Industrial | 10,00 m | 2 vagas para cada 100 m² de construção (interno ao lote) | - | Subsolo utilizado como estacionamento não será computado para cálculo da taxa de ocupação |
| CR2 | Uso misto comercial | uso misto | comercial | 1,2 | 60% | 250 m² | 10,00 m | 9,00 m (do eixo) ou mín 5,00m | 3,00 m | 1,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | Conforme Tabela 4 | 10,00 m | 2 vagas para cada 100 m² de construção | 1 vaga interno ao lote | - |
| CR2 | Uso misto comercial | M1 | uso misto especial | 1,5 | 50% | 500 m² | 15,00 m | 9,00 m (do eixo) ou mín 5,00m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | Conforme Tabela 4 | 10,00 m | 2 vaga para cada unidade autônoma + 1 vaga para cada 100 m² de construção comercial | - | - |
| CR2 | Uso misto comercial | M2 | uso especial | 3 | 40% | 1000 m² | 15,00 m | 9,00 m (do eixo) ou mín 5,00m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | Conforme Tabela 4 | 10,00 m | 2 vaga para cada unidade autônoma + 1 vaga para cada 100 m² de construção comercial | - | - |
| CR3 | Uso misto comercial | uso misto | comercial de âmbito local | 1,2 | 60% | 125 m² | 5,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 1,50 m (em uma lateral). Não perm. acima 2 pav. | Não especificada | Conforme Tabela 4 | 6,00 m para rua sem saída | mínimo de 1 (uma) vaga por unidade autônoma residencial | - | - |
| CR3 | Uso misto comercial | M1 | uso especial misto | 2 | 50% | 750 m² | 15,00 m | 9,00 m (do eixo) ou mín 5,00m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | - | 10,00 m | 1 vaga para cada unidade autônoma + 1 vaga para cada 100 m² de construção comercial | - | - |
| CR4 | Uso misto comercial | uso misto | comercial | 1,5 | 50% | 500 m² | 15,00 m | 15,00 m (do eixo) ou mín 5,00m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Mínimo de 30% da área não ocupada ajardinada | Conforme Tabela 4 | 10,00 m | 1 vaga para cada 100 m² de construção | - | - |
| CR4 | Uso misto comercial | M1 | uso especial misto | 2 | 50% | 750 m² | 15,00 m | 9,00 m (do eixo) ou mín 5,00m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Mínimo de 30% da área não ocupada ajardinada | Conforme Tabela 4 | 10,00 m | 1 vaga para cada unidade autônoma + 1 vaga para cada 100 m² de construção comercial | - | - |
| CR5 | Uso misto comercial | uso misto | comercial | 1,2 | 60% | 250 m² | 10,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 1,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Mínimo de 30% da área não ocupada ajardinada | Conforme Tabela 4 | 10,00 m | 1 vaga para cada 100 m² de construção | - | nesta zona não pode ser alterado o coeficiente de aproveitamento para maior. |
| CR5 | Uso misto comercial | M1 | uso especial misto | 1,5 | 50% | 500 m² | 15,00 m | 9,00 m (do eixo) ou mín 5,00m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | - | 10,00 m | 1 vaga para cada unidade autônoma + 1 vaga para cada 100 m² de construção comercial | - | - |
| CR5 | Uso misto comercial | M2 | uso especial | 3 | 40% | 1000 m² | 15,00 m | 9,00 m (do eixo) ou mín 5,00m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | - | 10,00 m | 1 vaga para cada unidade autônoma + 1 vaga para cada 100 m² de construção comercial | - | - |
| CR6 | Uso misto comercial | uso misto | comercial | 1,2 | 60% | 250 m² | 10,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 1,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | Conforme Tabela 4 | 10,00 m | 1 vaga para cada 100 m² de construção | 1 vaga interno | - |
| CR6 | Uso misto comercial | M1 | uso especial misto | 1,5 | 50% | 500 m² | 15,00 m | 9,00 m (do eixo) ou mín 5,00m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | - | 10,00 m | 1 vaga para cada unidade autônoma + 1 vaga para cada 100 m² de construção comercial | - | - |
| CR6 | Uso misto comercial | NP | uso especial | 3 | 40% | 1000 m² | 15,00 m | 9,00 m (do eixo) ou mín 5,00m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | - | 10,00 m | 1 vaga para cada unidade autônoma + 1 vaga para cada 100 m² de construção comercial | - | - |
| CR7 a CR26 | Uso misto comercial | uso misto | comercial | 1,2 | 60% | 250 m² | 10,00 m | 5,00 m | 3,00 m | 1,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Mínimo de 30% da área não ocupada ajardinada | Conforme Tabela 4 | 10,00 m | 1 vaga para cada 100 m² de construção | - | nesta zona não pode ser alterado o coeficiente de aproveitamento para maior. Quantidade de elevadores conforme lei. |
| CR7 a CR26 | Uso misto comercial | M1 | uso especial misto | 1,5 | 50% | 500 m² | 15,00 m | 9,00 m (do eixo) ou mín 5,00m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | - | 10,00 m | 1 vaga para cada unidade autônoma + 1 vaga para cada 100 m² de construção comercial | - | - |
| CR7 a CR26 | Uso misto comercial | M2 | uso especial | 3 | 40% | 1000 m² | 15,00 m | 9,00 m (do eixo) ou mín 5,00m | 3,00 m | 2,50 m em uma das laterais (até 2 pav.). Acima, conforme faixas A1/A2 | Não especificada | - | 10,00 m | 1 vaga para cada unidade autônoma + 1 vaga para cada 100 m² de construção comercial | - | - |





De todas as alterações legais no zoneamento após 1999, houve uma lei de uso e ocupação do solo promulgada no final de 2016 (Lei nº 3.425/2016) que alterou o zoneamento de terrenos específicos - permitindo a construção de prédios em um local onde só havia casas e interferindo no perímetro de ZUPI, definida por lei estadual - e que foi revogada em 2019, após instauração de Inquérito Civil, que culminou com uma recomendação do Ministério Público para sua revogação. Como a lei abordava corredores de uso (CR21 ao CR27), que tinha sido criado pela Lei nº 2.832/2008, posteriormente à Lei 2.107/1999, foi feita a repristinação da Lei nº 2.107/1999, pois a Lei nº 2.107 não voltou a valer originalmente, mas manteve suas alterações posteriores.

5.2.4. Plano Diretor vigente e não regulamentado – Lei 3.074/2011

O Plano Diretor (Lei nº 3.074/0011) estrutura-se em seis títulos, a saber:

- Título I: Da Conceituação, Princípios, Diretrizes e Objetivos Gerais;
- Título II: Dos Objetivos e Ações da Política de Desenvolvimento Urbano (dividido em políticas setoriais: Uso do Solo, Desenvolvimento Econômico, Mobilidade Urbana, Habitação, Saneamento/Infraestrutura, Equipamentos Sociais, Meio Ambiente e Patrimônio Histórico);
- Título III: Do Ordenamento Territorial (abrangendo as Áreas Homogêneas, o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, as Zonas Especiais e os Instrumentos Urbanísticos);
- Título IV: Da Gestão Democrática e Participativa;
- Título V: Disposições Transitórias;
- Título VI: Das Disposições Finais.

A política de desenvolvimento urbano de Carapicuíba é regida pelos princípios de garantia da função social da cidade e da propriedade, direito universal à terra urbana, moradia digna, saneamento, mobilidade e desenvolvimento sustentável, de modo que as principais diretrizes visam a compatibilização do desenvolvimento econômico com a sustentabilidade socioambiental, a redução das desigualdades territoriais, a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, e o combate à especulação imobiliária, garantindo que imóveis ociosos cumpram sua função social. O Plano também estabelece a priorização do transporte público coletivo e não-motorizado sobre o individual, o fomento à participação popular na gestão da cidade, a regularização fundiária de assentamentos precários e a preservação do meio ambiente e do patrimônio cultural. Portanto, o texto está coerente com os princípios estabelecidos em nível federal, no Estatuto da Cidade.





Além disso, apresenta uma abordagem integrada, articulando ações de produção habitacional, urbanização de assentamentos existentes e ampliação do acesso à infraestrutura urbana. Destaca-se, nesse contexto, a utilização de instrumentos como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), tanto para a regularização de áreas ocupadas (ZEIS 1) quanto para a destinação de novas áreas à produção habitacional (ZEIS 2), conforme se vê no mapa da Figura 49. Vale mencionar que há incompatibilidade entre a descrição das ZEIS e o mapa, pois uma delas (ZEIS do Cemitério) não consta no mapa da lei, gerando dúvidas quanto a qual parâmetro vale (mapa ou memorial descritivo da ZEIS).

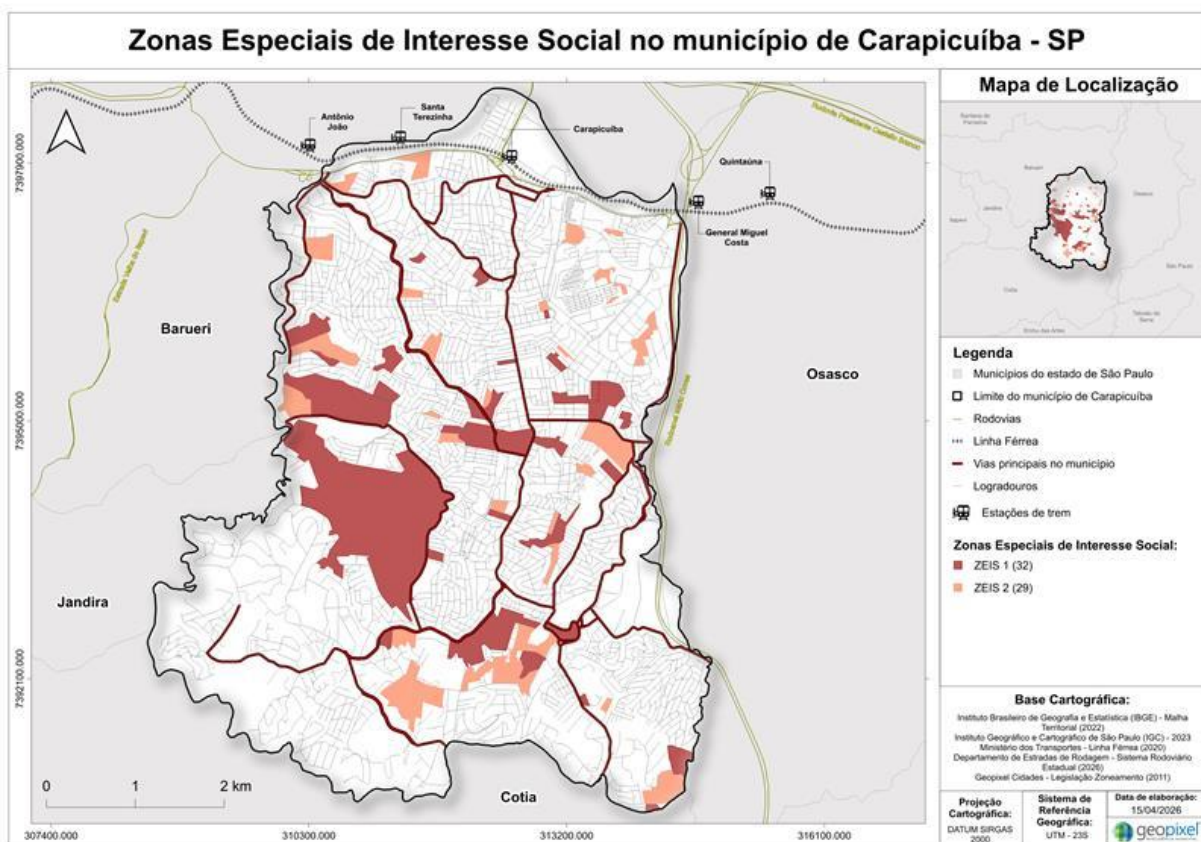


Figura 49. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) demarcadas pelo Plano Diretor 2011. Elaboração: Geopixel (2026).

Já quanto à estrutura viária, o Plano Diretor de 2011 define a hierarquia viária, em especial, as vias arteriais, de forma coerente com o fluxo e importância das vias, enquanto as vias coletoras apresentam trajeto sinuoso e certa dependência da pouca oferta de vias com função arterial, para ligação entre os bairros e regiões (Figura 50), o que se deve, em parte, à ocupação já existente e à acidentada topografia do município.

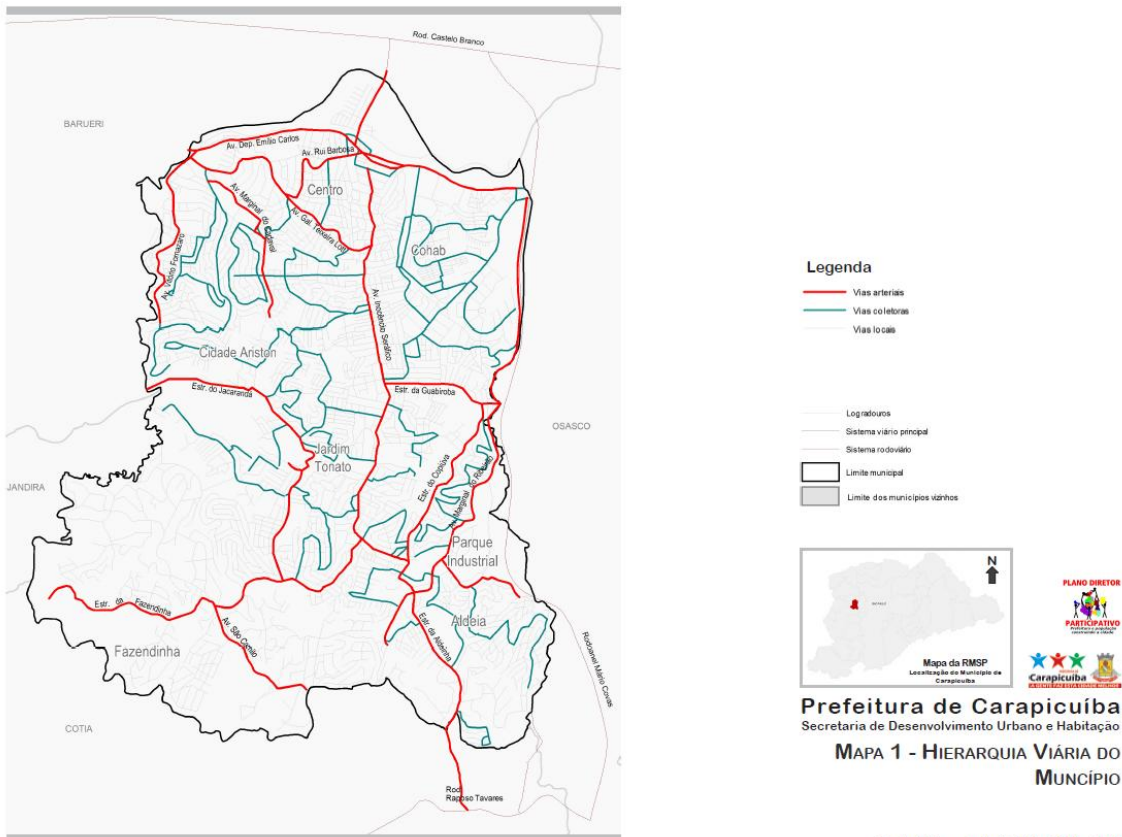


Figura 50. Mapa de hierarquia viária constante do Plano Diretor 2011.
Fonte: Lei Municipal nº 3.074/2011.

As transformações pretendidas pelo Plano Diretor de 2011 são espacializadas através da divisão do território em "Áreas Homogêneas" (Figura 51) e da aplicação de zonas especiais - ZEIS, ZEIA (Figura 52), ZEIC - que podem ser resumidas nos seguintes enfoques de mudança estrutural:

**A) Renovação e Adensamento Estratégico (Áreas de Reurbanização Planejada I e II):
almeja uma profunda transformação, nas seguintes regiões:**

1. Áreas lindeiras à ferrovia e Lagoa (Art. 31), onde havia grandes áreas não ocupadas e os empreendimentos em andamento à época da elaboração da lei indicavam uma tendência de transformação aliada à sua inserção regional, caracterizando-a como eixo de interesse para o mercado imobiliário. As transformações desejadas previam um padrão de ocupação que permitisse alta densidade construtiva e verticalização, respeitadas as diretrizes para a Zona de Uso Controlado da APA Várzea do Tietê, complementação da estrutura viária e



do transporte coletivo, parcerias público-privadas, implementação de empreendimentos e atividades geradores de desenvolvimento econômico, requalificação da área da Estação de Carapicuíba, implantação de equipamentos de educação, lazer e cultura e previsão de áreas para uso habitacional;

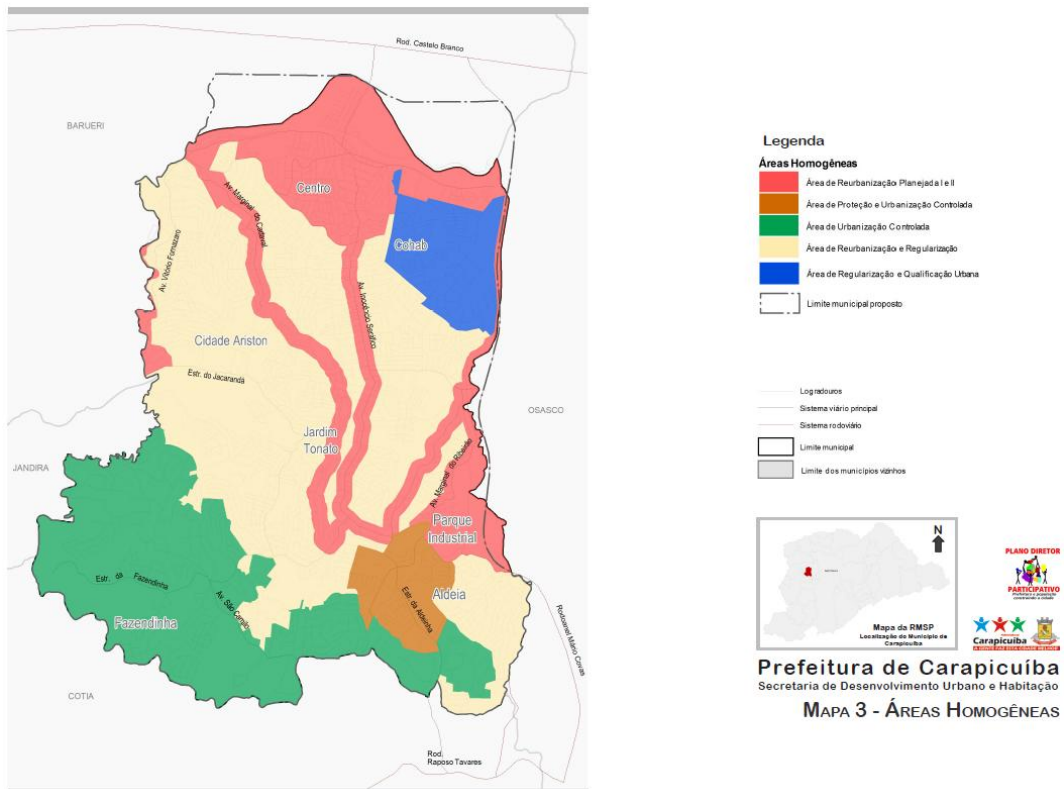
2. Região Central (Art. 32), que contém o principal polo comercial e de serviços da cidade, destacando-se a área ao longo da Avenida Deputado Emílio Carlos, que liga Carapicuíba a Osasco e Barueri. Caracteriza-se pela urbanização consolidada, lotes pequenos e grande adensamento construtivo com pouca verticalização e um sistema viário insuficiente, apontando para uma necessária reestruturação, com incentivo ao remembramento de lotes, alta densidade construtiva e instalação de atividades geradoras de renda e emprego, melhorias e qualificação do sistema viário e parcerias público-privadas para as intervenções necessárias e transformação desejadas;
3. Entorno do Ribeirão Carapicuíba (Rodoanel) e Distrito Industrial (Art. 33), na divisa leste do município, caracterizada pela proximidade ao acesso ao Rodoanel e por lotes grandes parcialmente desocupados, que indicavam potencial de transformação de uso e necessidade de reestruturação com implantação de novos usos, por meio de incentivos para a atração de empreendimentos e atividades geradoras de renda e emprego, em especial indústrias não poluentes e serviços, sem a exclusão de empreendimentos verticais de uso residencial; criação de um padrão de ocupação que incentive a alta densidade construtiva e a verticalização, garantindo adequada transição para proteção da área tombada da Aldeia e a preservação e recuperação de fundos de vale e áreas ambientalmente sensíveis; intervenções na estrutura viária; parcerias público-privadas para as intervenções e transformações desejadas;
4. Ao longo de eixos lineares (viários e hídricos), como a Av. Inocência Seráfico, Córrego Cadaval e Rio Cotia, definidos como Área de Urbanização Planejada II. O setor Inocência Seráfico (Art. 36) é o "principal eixo de circulação norte-sul, de ônibus e de automóveis, com capacidade inferior à demanda, apresentando problemas crônicos de congestionamento; é a principal centralidade linear de comércio e serviços; tem um padrão de ocupação caracterizado por lotes



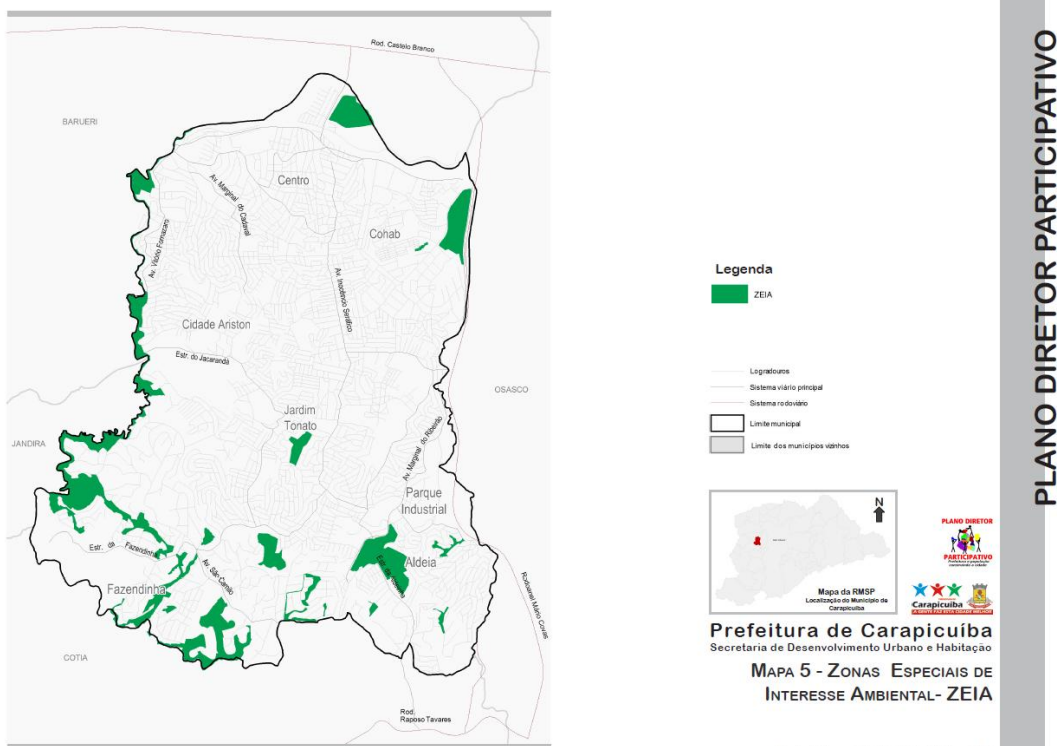


pequenos, adensamento construtivo com pouca verticalização e poucas áreas livres; é uma área com potencial de valorização”, por meio de requalificação da via, leito, passeio e mobiliário urbano, reorganização do tráfego com retirada de parte da circulação de veículos, priorizando o transporte coletivo, incentivos à construção de estacionamento, criação de padrão de ocupação compatível com a função de centralidade linear. O setor do Cadaval (Art. 37) “abrange a área ao longo do córrego e da avenida com mesmo nome, se caracteriza por obras de canalização, abertura e prolongamento da via, pela necessidade de reassentamento de famílias desalojadas pelas obras e pelo potencial interesse do mercado imobiliário na área lindeira a nova avenida, características que apontam para a necessidade de controle e regulação da ocupação”, por meio de maior densidade coerente com a valorização decorrente da abertura da via, complementação da abertura da avenida em direção sul até a Estrada da Fazendinha e, em direção norte, até o cruzamento com a Avenida Emílio Carlos, criando um eixo de ligação com o terminal Santa Therezinha de transporte coletivo previsto na lei, parcerias público-privadas, construção de ciclovia e ciclofaixas, criação de corredores verdes ao longo das margens e da avenida e qualificação dos espaços públicos. Já no setor do Rio Cotia, na divisa oeste do município (Art. 38) é caracterizado pela presença de ocupações irregulares e inundações na área da várzea, por um padrão de urbanização precário nas áreas ocupadas e pela presença da maior área de propriedade privada desocupada do município, características que requerem um controle de ocupação coerente com as diretrizes de preservação ambiental em estudo pelo Governo do Estado para a APRM-C- Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Rio Cotia. Tem como principal diretriz a requalificação com preservação ambiental, por meio da preservação de áreas livres ao longo do Rio Cotia, com corredor verde e parque, urbanização controlada com padrão de baixa densidade construtiva, respeitadas as características da Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) do Rio Cotia, criação de ZEIS para reassentamento de famílias, ações de preservação e recuperação da área da várzea, incentivo à preservação de áreas verdes privadas através de benefícios de natureza urbanística; abertura de via em continuação à Rua Vitório Fornazaro até a Estrada do Jacarandá e execução de ponte interligando a nova via ao município de Barueri.





Fonte: Elaboração Instituto Via Pública, 2010
 Figura 51. Mapa das Áreas Homogêneas definidas no Plano Diretor Participativo – Lei nº 3.074 /2011.
 Fonte: Anexo 3 da Lei nº 3.074/2011.



Fonte: Elaboração Instituto Via Pública, 2010
 Figura 52. Mapa das Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA), conforme definido no Plano Diretor 2011.
 Fonte: Anexo 3 da Lei Municipal nº 3.074/2011.





B) Melhoria Habitacional e Regularização Fundiária (Área de Urbanização e Regularização / Área de Regularização e Qualificação Urbana): Contempla tanto a COHAB e Vila Municipal (Art. 39), quando a maior parte dos bairros da cidade (Art. 40), caracterizados por serem populosos e haver predominância da população de baixa renda. Para a área da COHAB, o Plano Diretor definiu como diretrizes a complementação da ocupação e qualificação da área, por meio da regularização do conjunto, doação ao município das vias, espaços livres para uso público e áreas de equipamentos urbanos e comunitários, requalificação dos espaços públicos, destinação dos terrenos vazios para a produção de HIS, consolidação da centralidade existente com implantação de equipamentos públicos e privados, regularização do Parque dos Paturis com a criação da Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), gestão com a COHAB-SP para reassentamento das famílias da Vila Municipal em área próxima e ações para viabilizar a regularização das áreas ocupadas irregularmente, com atividades de comércio e serviço, respeitado o interesse público. Já nas demais áreas populosas (Área de Urbanização e Regularização) caracterizadas pela urbanização precária, previu-se a implantação de infraestrutura básica (água, esgoto, drenagem e iluminação pública), de equipamentos sociais, de áreas verdes, a criação de centralidades nos bairros, a qualificação das vias e abertura de vias de interligação entre os bairros e regiões, e a regularização fundiária. Há um forte direcionamento para a mitigação do déficit habitacional mediante a criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), destinadas à urbanização de favelas e produção de Habitações de Interesse Social (HIS).

C) Contenção Urbana e Proteção Ambiental (Área de Urbanização Controlada e Setor Rio Cotia): abrange a região sul e as margens do Rio Cotia (Art. 41), onde o município buscou frear a ocupação desordenada, mantendo a baixa densidade construtiva (padrão horizontal) para compatibilizar o uso do solo com as diretrizes de preservação ambiental pelo Governo do Estado para a APRM-C- Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Rio Cotia, mediante a manutenção da baixa densidade construtiva e padrão horizontal de ocupação, padrão de uso e ocupação adequados aos corredores de comércio e serviços ao longo da Avenida São Camilo, compatíveis com a vizinhança residencial, abertura de vias públicas, áreas destinadas a equipamentos urbanos comunitários e espaços livres de uso público fechados irregularmente, estabelecimento de regras para a regularização do fechamento de vias públicas, respeitado o interesse público e a viabilidade urbanística e qualificação das principais vias de acesso.

D) Resgate da Identidade e Preservação Histórica (Área de Proteção e Urbanização Controlada), na área tombada da Aldeia de Carapicuíba, sua área envoltória e entorno, na Chácara





do Quiriri e do Sanatório, área de assentamentos precários, áreas livres e loteamentos e condomínios com padrão de ocupação diversificado. Para essas áreas, o plano previu a recuperação da centralidade turística e cultural da Aldeia de Carapicuíba, a preservação patrimonial e ambiental e a recuperação da centralidade da Aldeia, por meio da restrição à verticalização no entorno imediato da Aldeia (gabarito máximo de 12 metros dentro do raio de 500 metros do centro geométrico da Aldeia – Art. 55), disciplina da ocupação de baixa densidade construtiva, fiscalização rigorosa contra assentamentos precários e fomento a atividades culturais e de turismo não predatório, fortalecendo o pertencimento e a identidade local.

E) Requalificação da Mobilidade e Meio Ambiente: De forma transversal, a cidade deve ser transformada pela criação de uma rede de ciclovias interligando parques, a recuperação das margens de córregos com a implantação de parques lineares e a canalização e despoluição de corpos d'água, ampliando significativamente a cobertura vegetal e a permeabilidade do solo no tecido urbano.

Para viabilizar as transformações desejadas, o Plano Diretor de 2011 (Lei nº 3.074) previu diversos instrumentos urbanísticos, tais como a aplicação do direito de preempção (prioridade é compra de imóveis pela Prefeitura) e Parcelamento e Edificação Compulsórios, de forma alinhada com os projetos especiais, que eram o Centro Novo e o Centro de Convenções. A Tabela 12 apresenta a síntese dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor, sendo que nenhum deles é aplicado pela Prefeitura. Desta forma, não foi implementada de forma ampla a política urbana da forma orientada no Estatuto da Cidade. Apesar dos principais instrumentos urbanísticos não terem sido aplicados – tais como o direito de preempção, o parcelamento e edificação compulsórios e a transferência do direito de construir, algumas obras e melhorias previstas no plano foram executadas, tais como:

- Canalização do córrego Cadaval e extensão de via, com retirada de população de área de risco;
- Melhoria de parques urbanos, como o Parque da Aldeia e o Parque Aquático;
- Projeto estratégico do Novo Centro, com melhoria do calçamento e execução de cobertura no Terminal Rodoviário, depois circunstanciado na Lei Municipal nº 3.100/2011, que trata da Operação Urbanística Novo Centro.



Tabela 12. Relação de instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor de 2011 e sua (não) aplicação.

| LOCAL | LUOS | OODC | OUC | ConcUrb | ParcEdCom | DirPreempção | LA | EIA/RIMA | EIV/RIV | desapropriação | dação em pagamento | TransDirCon | demarcação APA / UC | ZEIA | ZEIS | RegFund | Parcerias ManuAV | LeiBolsõesRes | CDRU Onerosa | FAVerdes | ProtPatr | cessão AP | CUEM | usucapião especial de imóvel urbano | autorização de uso | assistência técnica e jurídica gratuita | IPU progressivo | Constituição Imobiliário | |
|---|------|------|-----|---------|-----------|--------------|----|----------|---------|--------------------------|--------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------|---------|------------------|---------------|-----------------|----------|----------|---------------------|---|-------------------------------------|--------------------|---|-----------------|--------------------------|---|
| Área de Reurbanização Planejada I (Art. 34) | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Entorno da Ferrovia e Lagoa (Art. 31) | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Centro (Art. 32) | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Ribeirão Carapicuíba e Distrito Industrial (Art. 33) | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Área de Reurbanização Planejada II (Art. 35) | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Inocência Seráfico (Art. 36) | x | x | - | - | x | x | - | - | - | x | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Cadaval (Art. 37) | x | x | - | - | x | x | - | - | - | x | - | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Rio Cotia (Art. 38) | x | - | - | - | - | x | x | - | - | x | - | x | x | x | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Área de Regularização e Qualificação Urbana - COHAB (Art. 39) | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | x | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Área de Urbanização e Regularização (> parte da cidade) (Art. 40) | x | - | - | - | x | x | - | - | - | x | - | - | - | x | x | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Área de Urbanização Controlada (região Sul) (Art. 41) | x | - | - | - | - | - | - | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | x | x | x | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Área de Proteção e Urbanização Controlada - Aldeia, Ch. Quiriri, Sanatório e outras áreas (Art 42) | x | - | - | - | - | x | - | - | x | - | - | - | x | UC tipo Parque (Chácara do Quiriri) | x | x | - | - | - | - | x | x | Revisão cessão do comodato do Sanatório Anhembí | - | - | - | - | - | |
| ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social 1 (Art. 62) | - | - | - | - | - | x | - | - | - | - | - | x (Transf. Potencial Constr) | - | - | - | - | - | - | x (não onerosa) | - | - | x (cessão de posse) | x | x | x | x | - | - | |
| ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2 (Art. 65) | - | - | - | - | x | x | - | - | - | x (para fins de moradia) | x | x | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | x | x |
| ZEIA - Zona Especial de Interesse Ambiental (Art. 71) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | x (Transf. Potencial Constr) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| ZEIC - Zona Especial de Interesse Cultural (Art. 73) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | x (Transf. Potencial Constr) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

Legenda: ■ instrumento previsto e não aplicado

LUOS - Lei de Uso e Ocupação do Solo | OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir | OUC - Operação Urbana Consorciada | ConcUrb - Concessão Urbanística | ParcEdCom - Parcelamento e Edificação Compulsória | DirPreempção - Direito de Preempção | LA - Licenciamento Ambiental | EIA/RIMA - Estudo de Impacto Ambiental / Relatório de Impacto Ambiental | EIV/RIV - Estudo de Impacto de Vizinhança / Relatório de Impacto de Vizinhança | TransDirCon - Transferência do Direito de Construir | demarcação APA/UC - demarcação de Área de Proteção Ambiental ou Unidade de Conservação | ZEIA - Zona Especial de Interesse Ambiental | ZEIS - Zona Especial de Interesse Social | RegFund - Regularização Fundiária | ParceriasManuAV - Parcerias para implantação e manutenção de áreas verdes e equipamentos públicos | LeiBolsõesRes - Lei de regularização de fechamento de vias públicas de bolsões residenciais | CDRU Onerosa - Concessão de Direito Real de Uso Onerosa de áreas públicas | FAVerdes - Fundo para implantação de Áreas Verdes | ProtPatr - Área de Proteção do Entorno da Aldeia (ao redor da área tombada) | cessão AP - cessão de Área Pública | CUEM - Concessão de Uso Especial para Fim de Moradia

Elaboração: Geopixel (2026).





Conforme indicado na tabela anterior, apesar do Plano Diretor de 2011 (não regulamentado) prever inúmeros instrumentos para garantir a implementação da função social da cidade, o que se verificou é que tais instrumentos não foram aplicados. O mapa da Figura 53 mostra as áreas sujeitas à aplicação de parcelamento e edificação compulsória e direito de preempção, além de indicar os locais para os projetos urbanos especiais (círculos vermelhos). Vale dizer que, após o capítulo que trata das zonas especiais e das áreas homogêneas, o Plano Diretor traz, em seu capítulo IV (Art. 75 ao Art. 100) os instrumentos urbanísticos, detalhando a aplicação de cada um, sendo que o poder de decisão quanto à aplicação dos instrumentos cabe ao Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação, que nunca foi eleito ou atuante. Na sequência, define os regramentos para proceder à regularização fundiária, remetendo à Lei Federal nº 11.977/2009, visto que a Lei Federal nº 13.465/2017, que trata da REURB, é posterior.

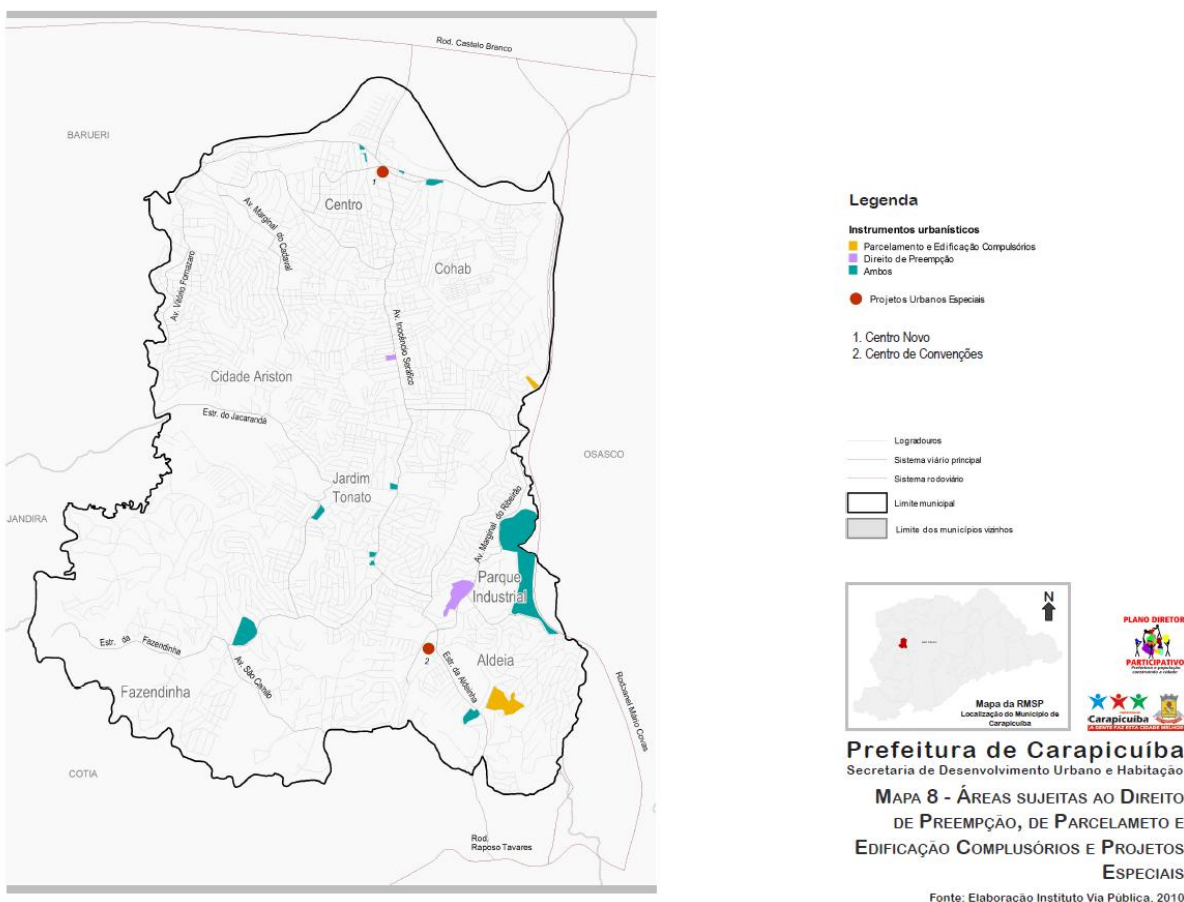


Figura 53. Mapa de áreas sujeitas ao direito de preempção, de parcelamento e edificação compulsórios e projetos especiais do Plano Diretor 2011.
Fonte: Lei Municipal nº 3.074/2011.





Em relação ao controle viário local, há regulamentações específicas de impacto no uso e ocupação, tais como a Lei nº 1.828/1995, que permite a criação de "bolsões residenciais" visando à segurança e controle de acesso em áreas de características homogêneas e de trânsito local. Essa situação ocorre em locais como nos condomínios próximos à Avenida São Camilo.

5.2.5. Leis posteriores ao Plano Diretor: Lei nº 3.100/2011, Lei nº 3.528/2018, Lei nº 3.474 e Lei 3.848/2022

Após a promulgação do Plano Diretor de 2011 (não regulamentado), algumas leis que interferem no uso e ocupação do solo foram criadas, sem necessariamente haver alteração do mapa de zoneamento definido na Lei nº 2.107/1999.

A primeira delas foi a Lei nº 3.100/2011, que criou a Operação Urbanística Novo Centro – Sua Nova Cidade. A lei estimula uma profunda reestruturação do desenho urbano, priorizando a mobilidade e o pedestre. Dentre as diretrizes, destacam-se a abertura de praças, passagens exclusivas de pedestres, construção de viaduto e passarelas (como a ligação à Estação da CPTM e ao Parque da Lagoa), e a implantação de um terminal de ônibus municipal e intermunicipal. Há, ainda, incentivo à instalação de fiação subterrânea, ao remembramento de lotes, à conservação de edifícios arquitetônicos e à criação de ruas comerciais com funcionamento 24 horas. Para viabilizar a transformação pelo mercado privado, a lei flexibiliza consideravelmente os parâmetros de uso e ocupação do solo:

- **Uso Residencial e Misto:** Permite Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo de até 4,0;
- **Hotéis de Turismo:** O CA máximo estipulado é de 4,0 para instalações hoteleiras, admitindo-se um acréscimo de CA de 2,0 para serviços e mais 4,0 destinados exclusivamente a garagens;
- **Incentivo ao Remembramento:** Empreendimentos que unificarem 3 ou mais lotes originais, atingindo um mínimo de 1.000 m², terão direito a um acréscimo de 20% de área construída livre do pagamento de contrapartida (outorga);
- **Áreas de Fruição Pública:** Pavimentos térreos destinados à circulação livre de pedestres não são computados no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

Alguns instrumentos urbanísticos foram previstos para que a intervenção proposta fosse realizada, em especial:

- Concessão de direito real de uso a título gratuito ou oneroso (Art. 1º, parágrafo 3º), em especial da área da passarela de acesso à Estação da CPTM/Parque da Lagoa;





- Concessão Urbanística (Art. 1º, parágrafo 5º), mediante licitação, transferindo à iniciativa privada (ou consórcios) a responsabilidade pela execução das obras, demolições e reurbanização, de modo que a empresa concessionária ou os participantes privados serão integralmente responsáveis pelas indenizações decorrentes das desapropriações necessárias ao projeto;
- Convênio (Art. 1º, parágrafo 4º) específico com a CPTM, a fim de viabilizar a elaboração do projeto executivo e a construção da passarela;
- Desafetação de imóveis públicos no perímetro da Operação Urbanística, com possibilidade de alteração de sua destinação para “bem dominial ou patrimonial disponível”, cabendo ao Poder Executivo Municipal definir, por decreto, sua especificação (Art. 5º), sendo este um ponto sensível da lei;
- A lei especifica alguns imóveis específicos que podem ser desafetados (Art. 6º) e eu podem ser vendidos, permutados, desafetados, por outros imóveis, obras de infraestrutura ou por área construída a ser edificada em terrenos pertencentes à Prefeitura, sem indicar a necessidade de licitação para tal, o que também se avalia como sensível (Art. 5º).

Caso os projetos atinjam habitações subnormais, exige-se do proponente a solução definitiva para o problema habitacional dos moradores atingidos, sem ônus para a Prefeitura. Como incentivos fiscais, a Prefeitura é autorizada a isentar do **ISSQN** as obras realizadas dentro do perímetro da Operação, bem como conceder isenção do **ITBI** sobre a primeira transmissão dos imóveis públicos desafetados e incluídos na operação. Além disso, no que se refere à concessão urbanística, a lei permite à empresa participante da operação pagar indenizações para desapropriar imóveis que ela julgar necessários para o pleno desenvolvimento da operação urbanística (Art. 10), podendo ser empregado o consórcio imobiliário previsto no Art. 46 do Estatuto da Cidade para esses casos (Art. 11).

Outra flexibilização é a possibilidade de proprietários e comodatários de imóveis contidos no perímetro do Novo Centro apresentarem propostas relativas a modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, regularização de construções, reformas ou ampliações em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação da lei, desde que se enquadrem nos objetivos da lei. Também podem apresentar proposta de Cessão Onerosa do Espaço Público (inclusive aéreo ou subsolo) resguardado o interesse público, que poderá incluir contrapartida a prestação de serviços ao Município (Art. 13). As solicitações previstas na lei poderão ser concedidas mediante contrapartida de obras, imóveis e serviços para a execução





de obras de melhoria no perímetro da operação (Art. 14), sendo que, nos primeiros 36 meses, há dispensa de pagamento de contrapartida (Art. 19). Os recursos auferidos pelo Município nesta Operação (seja por contrapartidas financeiras ou contribuições de melhoria) deverão ser geridos em uma conta vinculada exclusiva, cujos fundos serão obrigatoriamente aplicados em obras de melhoria urbana, desapropriações e restauração dentro da própria área de abrangência do "Novo Centro".

O que se observa é que tal lei não apresenta um mapa com o limite exato do Novo Centro, ao mesmo tempo em que define a necessidade de um projeto urbanístico específico da operação urbana, não identificado nos levantamentos. Os procedimentos e formalizações necessários para a execução da lei também não foram regulamentados posteriormente (Art. 21). Assim, embora tenha havido intenção de transformação seguindo por um caminho específico (da concessão urbanística), verificou-se que há obras em andamento que estavam previstas tanto no Plano Diretor de 2011 (Lei nº 3.074), quanto nesta lei, em especial, as melhorias no calçamento (atualmente em obras) e a construção da nova cobertura para ligação do calçamento da Av. Rui Barbosa ao Terminal Rodoviário. Apesar de ambas as leis não terem sido regulamentadas, não se sabe ao certo quantos dos instrumentos nela previstos foram de fato utilizados para que as transformações fossem feitas.

Quando ao fomento econômico, observa-se forte tendência à flexibilização das restrições originais previstas tanto na Lei de uso e ocupação do solo, quanto no Plano Diretor de 2011, a exemplo da Lei nº 3.528/2018, que alterou profundamente o paradigma de uso do solo ao permitir a instalação de comércios, indústrias e prestação de serviços em praticamente todo o território municipal, exceção apenas às Zona Estritamente Residencial (ZR1-E1) (Art. 3º) e às atividades classificadas como de alto risco, tais como aquelas que envolvem materiais inflamáveis, explosivos ou que gerem poluição sonora extrema. A Lei nº 3.528/2018 alterou a Tabela 4 da Lei nº 2.107/1999, acrescentando novas atividades/ usos, tais como confecção e comercialização atacadista de alimentos congelados, de alimentos embalados ou enlatados, de alimentos, de animais abatidos, de animais domésticos, bem como fabricação de gelo, de máquinas e equipamentos, de ferramentas, peças e acessórios. Esta lei também flexibilizou a utilização de endereços para fins de correspondência, desde que não haja o exercício da atividade econômica no local, com exceção à Zona Estritamente Residencial – ZR1-E1. Apesar da lei liberar a instalação de comércios, indústrias e prestação de serviços em todo o território municipal, coloca duas exceções:

- As atividades que tenham alto grau de risco, ou seja, nos casos em que haja prejuízo ao sossego público, risco ao meio ambiente e às pessoas, ou em que haja material





inflável, material explosivo, aglomeração de pessoas, produção de nível sonoro superior ao estabelecido em lei e “outras atividades assim definidas em lei”;

- Na Zona Residencial de Baixa Densidade Estritamente Residencial (ZR1-E1), nela só podendo haver – além do uso residencial - empresas ou profissionais autônomos, desde que sem atendimento ao público, sem interferência no tráfego local e sem impacto ou incômodo à vizinhança.

Outra que buscou a desburocratização de licenças foi a Lei nº 3.698/2021, que passou a admitir a utilização de endereços apenas a título de correspondência fiscal (sem atendimento ao público ou exercício físico da atividade) para profissionais liberais que desempenhem atividades exclusivamente intelectuais.

A legislação municipal conferiu tratamento urbanístico excepcional à política de habitação por meio da Lei nº 3.848/2022, que disciplina as Habitações de Interesse Social (HIS) e de Mercado Popular (HMP) e estipulou índices construtivos altamente permissivos para incentivar a produção de moradias. Nesses empreendimentos, admite-se uma taxa de ocupação de 80% e um coeficiente de aproveitamento máximo que pode chegar a 6,0 (em zonas que não sejam de baixa densidade, ou seja, nas Zonas Residenciais e em corredores, que devem seguir os parâmetros da Lei nº 2.107/1999), além de autorizar o uso misto no mesmo lote. Para conferir segurança jurídica aos empreendedores, a lei determina categoricamente que suas disposições prevalecem sobre as restrições normais de parcelamento, uso e ocupação de qualquer zona de uso, e ainda isenta estes projetos da cobrança de outorga onerosa.

Para análise e melhor entendimento sobre onde ocorreram os empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) no município, foram mapeados os processos desse tipo de empreendimento que tiveram alvará de construção e/ou Habite-se no período de 2011 (ano de promulgação do Plano Diretor não regulamentado) até 2026, data atual, conforme se vê na Figura 54. Identifica-se que houve concentração de empreendimentos em pontos específicos do território.



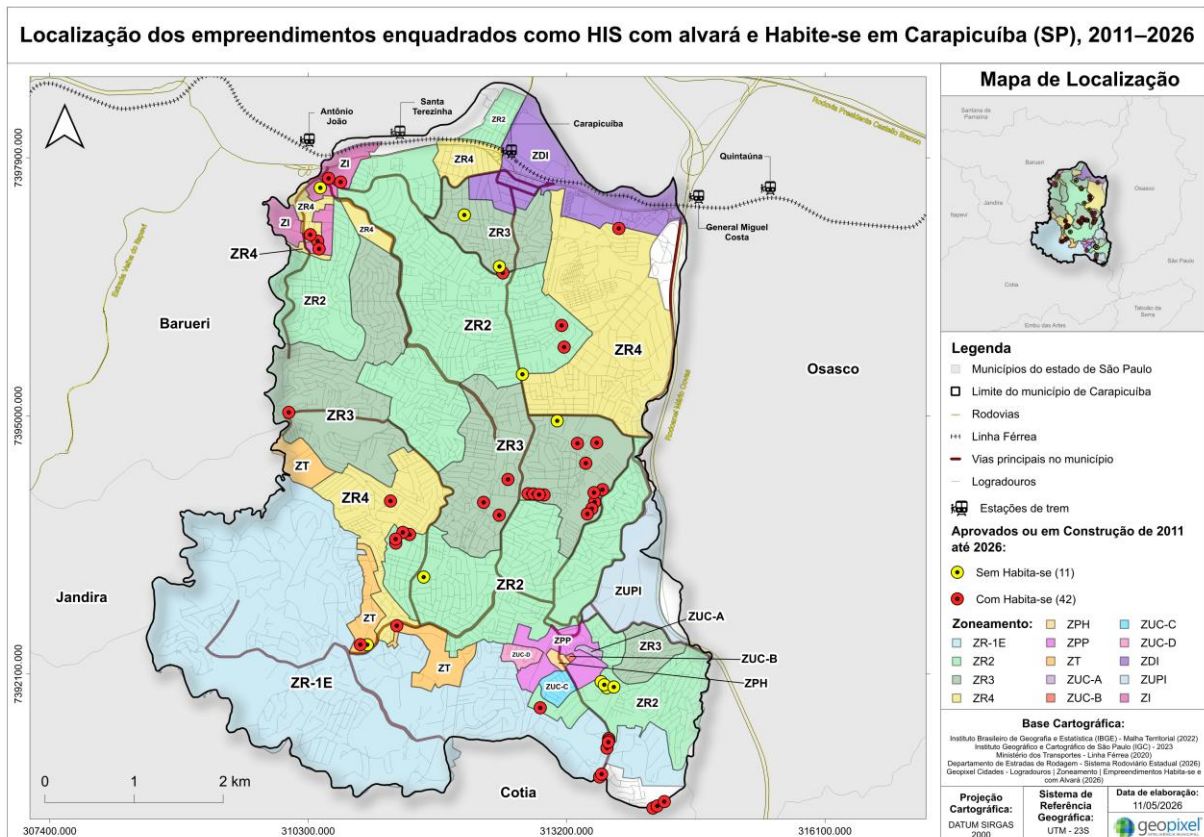


Figura 54. Mapa de localização dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social aprovados ou com Habite-se entre 2011 e 2026. Elaboração: Geopixel (2026).

Houve concentração de empreendimentos de HIS nas regiões indicadas no mapa como 2 (lilás) e 6 (verde), assim como no limite das regiões 3 (vermelha) e 4 (amarela), de modo que as vias que mais tiveram empreendimentos de HIS aprovados ou já concluídos foram:

- Avenida Ministro Nelson Hungria – Chácara Quiriri;
- Estrada do Copiúva – Vila Silviânia;
- Estrada da Aldeinha – Chácara do Regúfio/Vila São Domingos;
- Estrada Egílio Vitorello – Vila Silviânia;
- Estrada dos Jequitibás – Vila Silviânia;
- Estrada Douglas Washington Gomes de Araújo – Vila Veloso;
- Avenida Heitor de Oliveira – Vila Sul Americana;
- Rua Ferruccio Brinatti – Vila Sul Americana;
- Estrada do Jacarandá – Vila Silviânia;
- Estrada da Fazendinha – Fazendinha;



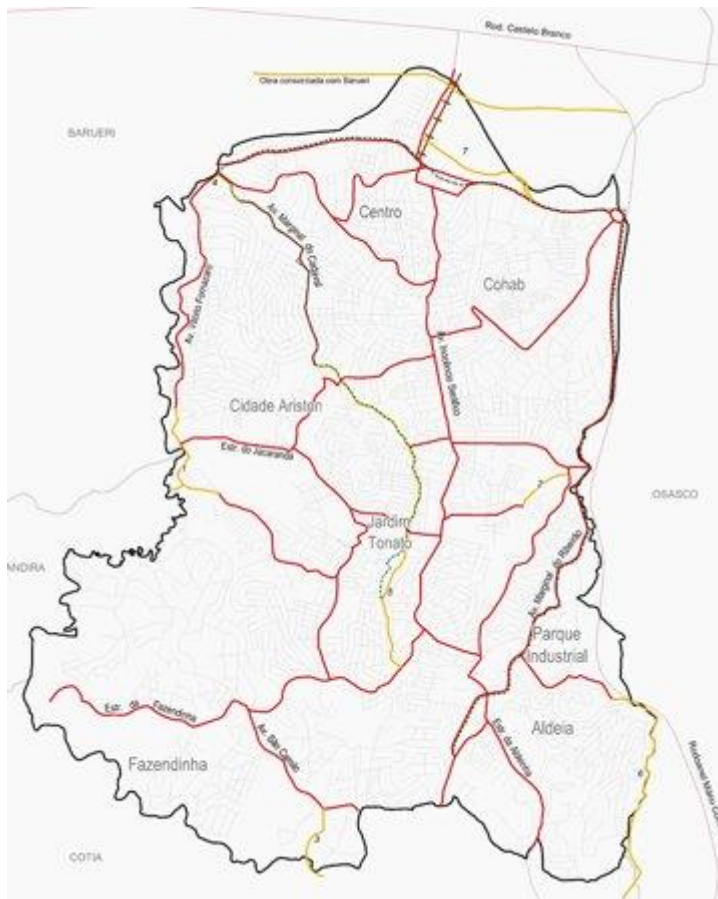
- Rua Paraguai – Vila Helena.

Do que se tem registro, foram construídas ao menos 2.731 unidades habitacionais, sendo que em termos de alvará de construção, o somatório no período é de ao menos 14035 unidades, aprovadas tanto por iniciativa pública (CDHU), quanto privada, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida. O ano que teve maior número de empreendimentos aprovados foi 2012, com 15 empreendimentos, sendo que os anos de 2020 a 2024 tiveram em média 4 a 5 empreendimentos aprovados por ano, sendo todos condomínios verticais. Portanto, em termos práticos, embora a Lei nº 3.848/2022 tenha incentivado a implantação de HIS mediante a flexibilização dos parâmetros urbanísticos, os dados quantitativos de aprovação parecem não ter correspondido ao incentivo previsto. Também não houve predominância de implantação desses empreendimentos nas ZEIS definidas pelo Plano Diretor de 2011 (Lei nº 3.074), embora um dos pontos que concentrou esses empreendimentos, na Estrada Egílio Vitorello, esteja dentro de ZEIS 1 e dentro de ZR2.

5.2.6. Balanço de obras previstas no Plano Diretor de 2011 e Realizadas

O Plano Diretor de 2011 (não regulamentado) previu diversas obras e projetos, desde viários, até de equipamentos sociais. A Figura 55 apresenta o mapa de intervenções viárias propostas no Plano Diretor de 2011, listadas no quadro à direita. Não apenas o Plano Diretor, mas leis posteriores, previram transformações por meio de obras, como no caso da Lei nº 3.100/2011 – Novo Centro, o Plano de Mobilidade Urbana e o Plano Municipal de Saneamento Básico. Em vista disso, foi elaborada a Tabela 13, onde foram relacionadas as principais delas. Observe-se que não se tem informações detalhadas para todas essas obras, em especial, as relacionadas a qualificação de vias, que envolvem melhoria de travessia, de sinalização, pavimentação e outros.





Identificação das vias a abrir

- 1 Avenida Vitorio Fornazaro - Estrada do Jacarandá - Rua das Araucárias
- 2 Estrada da Guabioba - Avenida Jatobá
- 3 São Camilo - Raposo Tavares (Loteamento Alphaville)
- 4 Avenida Marginal do Cadava - Rua Serra dos Cristais
- 5 Serra dos Cristais (Parque do Planalto) - Estrada da Fazendinha
- 6 Eduardo Augusto Mesquita - Raposo Tavares (Via Novo Horizonte)
- 7 Av. Dr. Eduardo Campos - Estrada Porto de Areia

Legenda

Obras viárias

- Abertura de via
- Via a qualificar
- VLT
- Ciclovía

- Logradouros
- Sistema viário principal
- Sistema rodoviário
- Limite municipal
- Limite dos municípios vizinhos

Figura 55. Mapa de Intervenções Viárias Propostas constantes no Plano Diretor vigente - Lei nº 3.074/2011.



Tabela 13. Relação de obras previstas em leis e status. Elaboração: Prefeitura de Carapicuíba(2026).

| Tipo de obra | Prevista | Status |
|---------------------|--|--|
| Viária | Avenida Vitória Fornazaro | Executado |
| Viária | Estrada do Jacarandá | Executado |
| Viária | Rua das Araucárias | Não executada |
| Viária | Estrada da Guabiroba - Avenida Jatobá | Executado |
| Viária | São Camilo - Raposo Tavares (Loteamento Alphaville) | Parcialmente executada |
| Viária | Avenida Marginal do Cadaval - Rua Serra dos Cristais | Parcialmente executada |
| Viária | Serra dos Cristais (Parque do Planalto) - Estrada da Fazendinha | Executado |
| Viária | Eduardo Augusto Mesquita - Raposo Tavares (Via Novo Horizonte) | Executado |
| Viária | Avenida Dr. Eduardo Campos - Estrada Porto de Areia | Executado |
| Edificação | Novo Centro Administrativo | Executado |
| Passarela | Ligação entre Parque da Lagoa e Estação da CPTM | Em execução |
| Parque | Implantação de unidade de conservação na área da Chácara Quiriri | Não executada |
| Infraestrutura | Terminal de ônibus municipal e intermunicipal | Executado |
| Infraestrutura | Ciclovias integradoras | Não executada |
| Infraestrutura | Novos terminais de ônibus (Vila Menk, Parque Jandaia, Jardim Novo Horizonte, COHAB 5, Cidade Ariston, Santa Terezinha) | Parcialmente executada |
| Qualificação viária | Qualificações viárias em diversas avenidas da cidade, como Av. Victorio Fornazaro, Estrada do Jacarandá, Avenida Inocêncio Seráfico, Rua Europa, Estrada da Guabiroba, Avenida Jatobá, Estrada Ernestina Vieira, Avenida Rachide Francisco Antônio, Rua Antônio Lopes da Silva, Avenida Rui Barbosa, Rua Serra do Mailaski | Parcialmente executada Em andamento |

5.2.7. Incompatibilidade entre a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 2.107/1999) e o Plano Diretor vigente não regulamentado (Lei nº 3.074/2011)

Há aspectos gerais da legislação que merecem atenção, como o fato da Lei de Uso e Ocupação do Solo ser anterior ao Plano Diretor de 2011, havendo uma fragmentação normativa, que pode causar insegurança jurídica, por exemplo, decorrente da subjetividade na definição de alto risco na Lei nº 3.528/2018, que liberou atividades econômicas em quase toda a cidade, sem parâmetros técnicos precisos, além da sobreposição irrestrita das políticas habitacionais,



introduzida pela Lei nº 3.848/2022. Essa última, em especial, implica em uma desconsideração do zoneamento vigente, sendo necessários controles rigorosos para garantir que os empreendimentos executados tenham a destinação final igual à planejada, ou seja, à população de baixa renda.

A flexibilidade introduzida pela Lei nº 3.848/2022 parece ser problemática para o planejamento de longo prazo, uma vez que permite que o coeficiente de aproveitamento seja de 4,0 a 6,0 e, ainda, considera alta taxa de ocupação, de 80%, podendo chegar a 100% nos casos de lotes mistos. Embora haja a intenção de incentivar a produção de moradia para a população de baixa renda pelo mercado privado, mediante a flexibilização das normas, por outro lado não estabelece um limite de adensamento ou de impermeabilização para a cidade, que já é bastante densa e carece de áreas verdes e permeáveis. Desta sorte, entende-se que há necessidade de regulamentação que considere os impactos gerados a longo prazo com a implantação de conjuntos habitacionais que sigam essas restrições, recomendando-se a unificação da legislação urbanística, para facilidade de interpretação e aplicação e permitindo que haja o planejamento seja coeso. Vale dizer que a referida lei não menciona as ZEIS, que não aparecem no mapa de zoneamento.

No âmbito da gestão de passivos urbanos e usos desconformes à legislação vigente, o município adotou a Lei nº 3.494/2017 (ampliada pela Lei nº 3.613/2019), que instituiu a regularização de construções irregulares ou clandestinas, inclusive obras inacabadas. Esse mecanismo permitiu que edificações construídas fora dos padrões vigentes de recuos e taxas de ocupação fossem legalizadas mediante a apresentação de laudo técnico de estabilidade e habitabilidade, ao pagamento de multas escalonadas e à apresentação de outros documentos, configurando-se, portanto, como uma anistia.

À parte essas regulamentações pontuais, a Tabela 14 compara pontos chave para o planejamento urbano entre a Lei 2.107/1999 e a Lei nº 3.074/2011. Verifica-se que a Lei de Uso e Ocupação é branda quanto ao regramento para parcelamento do solo, enquanto o Plano Diretor de 2011 apresenta uma visão sistêmica e concisa para os projetos, inserindo a obrigatoriedade de áreas verdes e de sistema de lazer. As diferenças entre o coeficiente de aproveitamento são as que mais chamam a atenção, visto que, a partir do Estatuto da Cidade, passa-se a trabalhar com CA mínimo, básico e máximo, sendo esse um dos principais parâmetros para definição da função social da propriedade urbana, que orienta a captura da mais valia urbana, permitindo a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização. Para uma cidade como Carapicuíba, que é extremamente adensada e carente de serviços, necessidades habitacionais, áreas verdes, serviços urbanos e acessibilidade, é importante que se busque caminhos para viabilizar transformações que culminem na melhoria da qualidade de vida a população e na melhoria ambiental.





Tabela 14. Tabela comparativa entre o Plano Diretor (Lei nº 3.074/2011) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 2.107/1999).

| Assunto | Plano Diretor | Lei de Uso e Ocupação do Solo |
|---|---|---|
| Coefficiente de Aproveitamento | <p>CA mínimo = 0,5 para todo o território municipal, exceto para as zonas de interesse ambiental, para a área tombada da Aldeia e sua área envoltória de proteção (Art. 54, I);</p> <p>CA básico = 1,0 para toda a área do município, exceto:</p> <p>a) para as zonas de interesse ambiental, onde o CAbas = 0,1;</p> <p>b) para a área tombada da Aldeia, onde não são permitidas novas construções.</p> <p>CA máximo = definido pela legislação em vigor, até sua revisão, exceto:</p> <p>a) ZEIS - CAmax = 4,0;</p> <p>b) zonas de interesse ambiental - CAmax = 0,1.</p> | <p>Apresenta apenas o coeficiente de aproveitamento máximo na tabela que trata das restrições e exigências para cada zona, sendo que este varia de 1,2 a 4,0.</p> <p>Não há aplicação de instrumentos que condicionam ou disciplinam o uso do CA max.</p> |
| CA Máximo | <p>CAmax só poderá ser alcançada através da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir, exceto para HIS (Art. 54, parágrafo 3º).</p> <p>O Art. 44 estabelece que:</p> <p>- a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo fixará CA max para cada zona de uso, considerando a proporcionalidade entre infraestrutura existente e o aumento de densidade projetado para cada uma delas;</p> <p>- a referida lei não poderá alterar o CAmin e o CA básico fixados pelo Plano Diretor Participativo.</p> | <p>Pode ser alterado o coeficiente de aproveitamento em ZR2.1 - Zona Residencial de Média Densidade, sem especificação dos critérios e do máximo permitido.</p> <p>Por ser anterior ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10257/2001), não há qualquer menção aos instrumentos urbanísticos nele previstos.</p> |
| Normas de parcelamento, uso e ocupação do solo que devem estar na Lei de Uso e Ocupação do Solo | <p>Art. 43 - Normas relativas ao controle de:</p> <ul style="list-style-type: none">- parcelamento do solo e sua relação com a estrutura viária e a destinação das áreas públicas;- densidades construtivas e densidades populacionais;- gabarito e volumetria das edificações;- relação entre espaços públicos e privados;- pólos geradores de tráfego e estacionamentos;- insolação, aeração, permeabilidade do solo e cobertura vegetal;- usos, atividades e o impacto de seu funcionamento na vizinhança. <p>Deve levar em consideração os objetivos e ações estabelecidos na política de uso do solo, as diretrizes para o tratamento das áreas homogêneas e as condições físicas e ambientais.</p> <p>Para LOTEAMENTOS (Art. 48), mínimo de:</p> <ul style="list-style-type: none">- 20% para sistema de circulação;- 15% para espaços livres de uso público;- 5% para implantação de equipamentos públicos e comunitários. <p>Para DESMEMBRAMENTOS (Art. 49):</p> <ul style="list-style-type: none">- 15% para espaços livres de uso público;- 5% para implantação de equipamentos públicos e comunitários, não contabilizando neste percentual as APPs. <p>Em Área Homogênea de Urbanização Controlada, possibilita que as áreas públicas sejam em Área homogênea de Urbanização e Regularização, a critério do órgão responsável pela aprovação.</p> <p>Estabelece a infraestrutura mínima para os loteamentos (Art. 51): redes de drenagem, água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, vias de circulação pavimentadas, arborização das calçadas, paisagismo dos espaços livres de uso público.</p> | <p>Regulamenta o processo de aprovação de parcelamento do solo.</p> <p>Parâmetros se restringem ao sistema viário e à declividade de terreno para áreas institucionais, sem citar percentuais de áreas públicas, sistema de espaços livres e áreas verdes;</p> <p>Aborda limites de tamanho de quadra e necessidade de circulação, conforme cada situação.</p> |
| Tamanho mínimo de lote | Não especificado no Plano Diretor | <p>Os tamanhos mínimos de lote variam conforme a zona, com faixas de:</p> <ul style="list-style-type: none">- 75 a 100 m²- 125 m²- 250 m²- 450 m²- 500 m²- 750 m²- 1000 m²- 2000 m². <p>Admite-se a construção em lotes menores do que o exigido na lei caso este seja originário de loteamento regularmente aprovado antes da publicação dessa lei, tenha tido lançamento de IPTU, esteja devidamente escriturado e tenha suas dimensões comprovadamente existentes antes da publicação da lei mediante apresentação de instrumento de aquisição juridicamente hábil (Art. 44).</p> |

Elaboração: Geopixel (2026).

Outro aspecto que merece comparação, para embasar as propostas que forem elaboradas para o Plano Diretor, é a compatibilidade dos instrumentos urbanísticos com as zonas de uso que



virão a ser definidas na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, visto que, até a presente data, os instrumentos previstos no Plano Diretor de 2011 não foram efetivos – tanto por não terem sido regulamentados, quando por não se adequarem às zonas em que foram previstos. Exemplo disso é a definição das ZEIS do Plano Diretor, que, quando sobrepostas ao mapa do zoneamento, abrangem diversas zonas distintas – de baixa, média e alta densidade, inclusive nas zonas mais restritivas definidas na Lei nº 917/1986, conforme se vê na Figura 56.

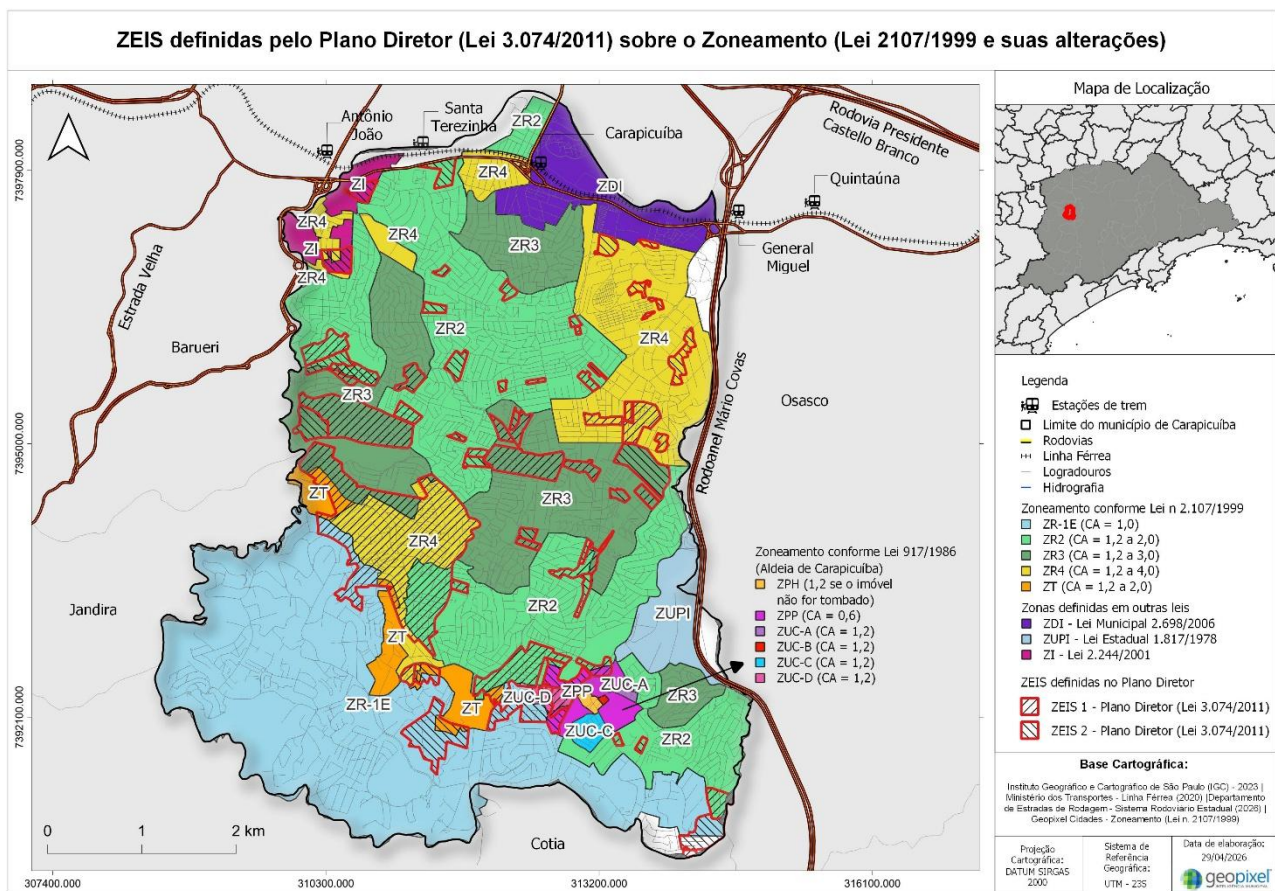


Figura 56. ZEIS definidas pelo Plano Diretor (Lei nº 3.074/2011) sobre o Zoneamento (Lei nº 2.107/1999 e suas alterações).
Elaboração: Geopixel (2026).

5.3. Coleta de dados das bases atuais da Prefeitura para gestão do desenvolvimento local

Um dos aspectos levantados para este estudo foram os dados que a Prefeitura já possui em suas bases de dados e sistemas atualmente. No que tange a política urbana, a Prefeitura conta, atualmente, com os seguintes sistemas e bases de dados:



- **Geopixel Cidades:** possui as bases de dados cartográficas e georreferenciadas do município, como o zoneamento, ZEIS, logradouros, estações de trem, infraestrutura, entre outras;
- **Monitor:** apresenta alertas de alterações no território identificadas a partir de análise de imagem de satélite, onde se identificam novas edificações, aumento de construção, retirada de cobertura vegetal, queimadas, abertura de vias ou movimentação de terra;
- **Monitoramento:** apresenta dados relacionados a clima e meteorologia, com foco no monitoramento de alertas de desastres. Para isso, utiliza dados hidrológico, meteorológicos, de vento, acumulado de chuvas, assim como nele são feitos os registros de ocorrências e desastres identificados pela municipalidade;
- **SIRF:** sistema de receita tributária utilizada em especial pela Secretaria de Receita e Rendas, onde são lançadas as informações tributárias dos lotes, especialmente após alvarás, habite-se, abertura de empresas, alterações de proprietário e afins;
- **SIAFIC:** utilizado pela Secretaria da Fazenda, o sistema atende o Executivo e a Câmara Municipal, têm acesso restrito à edição de dados de execução orçamentária e não há integração plena entre esse sistema e o da Secretaria de Receita e Rendas (SIRF).

Em relação ao cadastro imobiliário e tributário, vale destacar que, a partir de janeiro de 2027, todos os imóveis urbanos localizados, exceto os das capitais, serão obrigados a ter o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) junto à Receita Federal, conforme a Lei Complementar nº 214 de 2025 (reforma tributária)⁷. O CIB é um identificador único que valerá para todos os imóveis, à semelhança do que é o CPF para as pessoas. Caberá à Prefeitura enviar os dados cadastrais dos imóveis ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER), onde o código é gerado. Assim, as seguintes operações realizadas em imóveis deverão ter o CIB para que ocorram:

- Registro do imóvel no cartório;
- Pagamento dos impostos relativos ao imóvel;
- Solicitação do alvará de construção;
- Cadastro e regularização de uma obra de construção civil perante a Receita Federal;
- Operações de locação e venda de imóveis etc.

⁷ Fonte: Receita Federal – Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB). Disponível em: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/acesso-a-informacao/perguntas-frequentes/cadastros/cib>. Acesso em: 07 mai 2026.



Desta forma, os proprietários de imóveis dependerão do envio dos dados cadastrais pela Prefeitura ao SINTER, de forma que os dados do CIB sejam agregados às informações jurídicas dos cartórios, sendo que estes deverão utilizar o CIB como identificador único do imóvel, dando mais segurança em relação às operações que envolvam localização física dos imóveis.

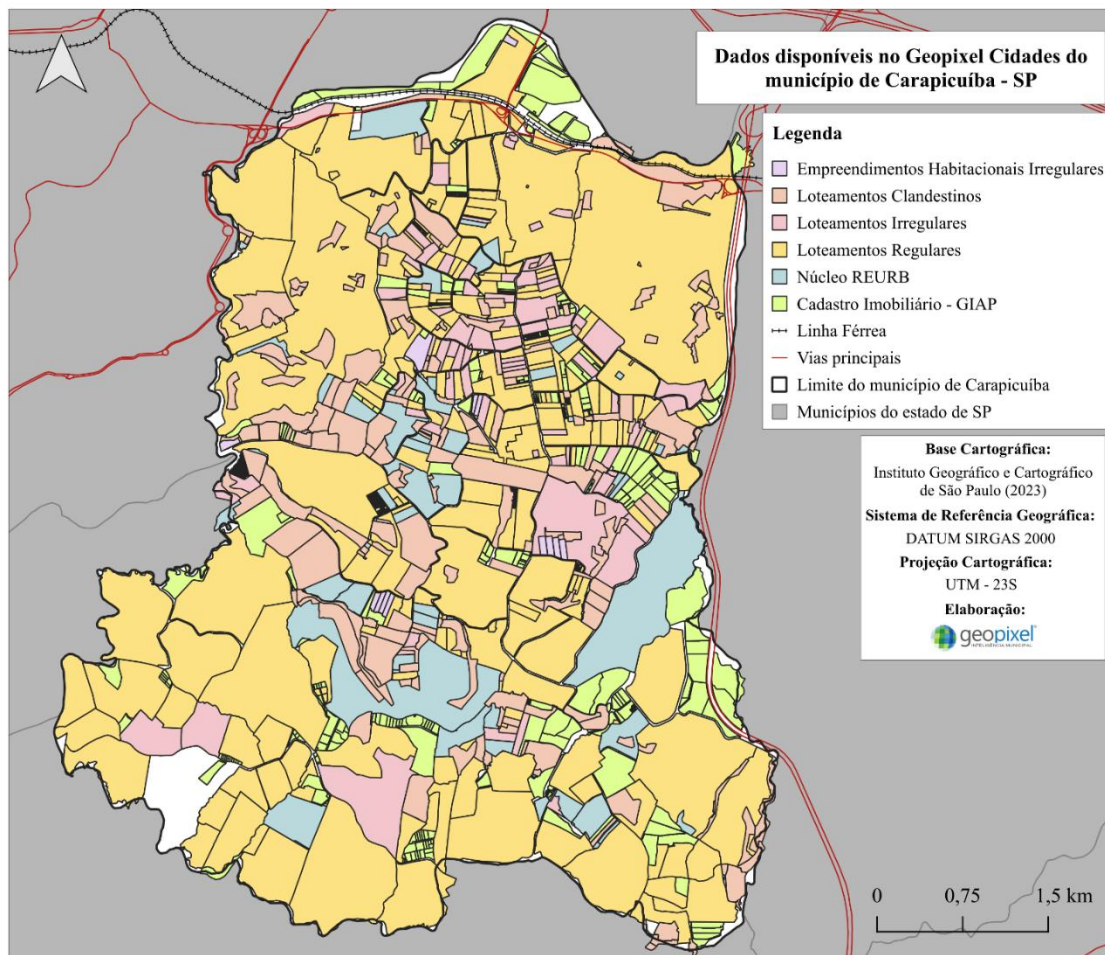


Figura 57. Mapa de loteamentos regulares, irregulares, clandestinos, núcleos informais e empreendimentos habitacionais irregulares que constam no Geopixel Cidades.
Elaboração: Geopixel (2026).

Verificou-se, no Geopixel Cidades, que o município não conta com divisão formal de seu território em bairros ou regiões para planejamento, que sejam utilizadas de forma uniforme por todos os setores administrativos. A Figura 57 apresenta a junção dos dados de loteamentos regulares, loteamentos irregulares, loteamentos clandestinos, núcleos informais (REURB), empreendimentos habitacionais irregulares e o cadastro GIAP, referente a áreas que não se enquadram em nenhuma das demais categorias. Observa-se que, no nível macro – de bairro, loteamento e região - há uma

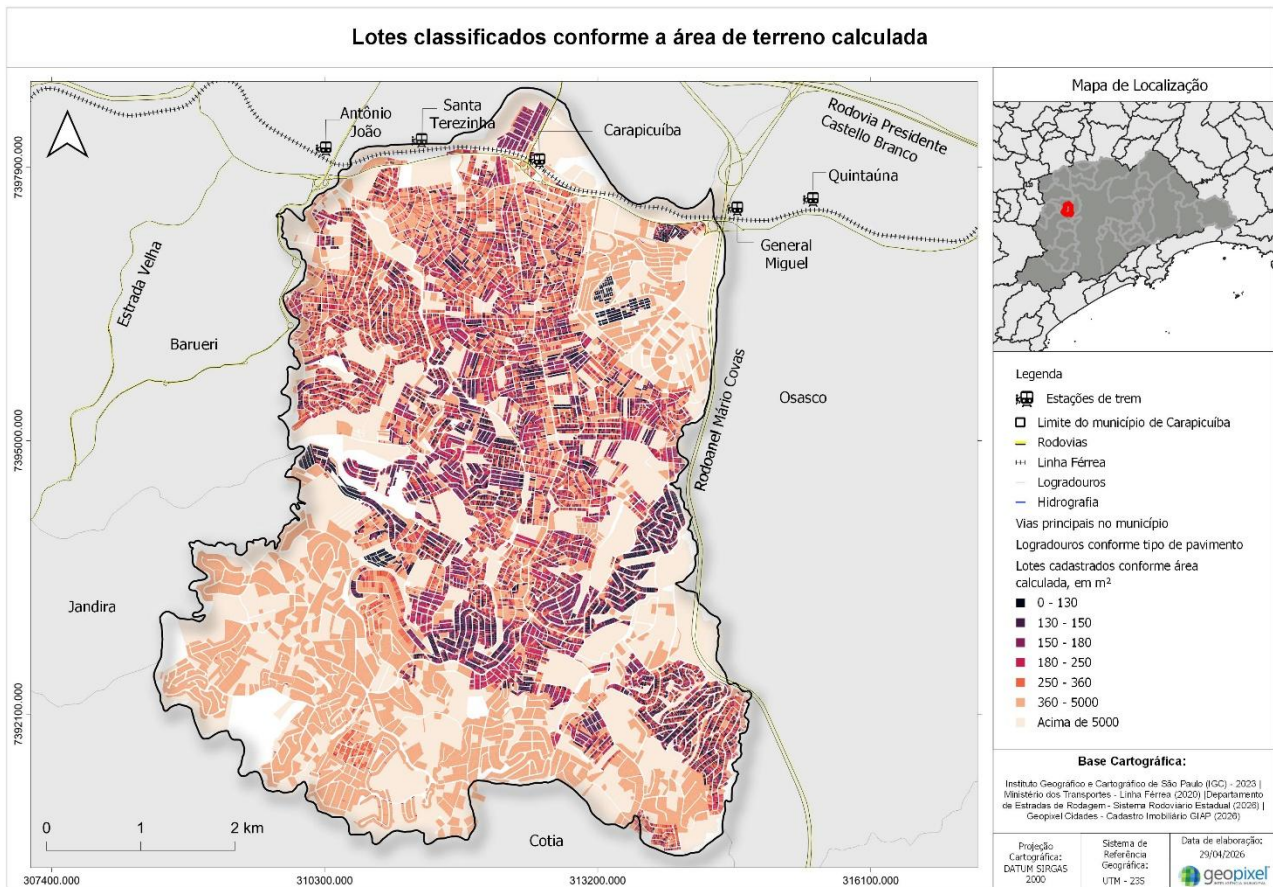


colcha de retalhos com áreas de diferentes proporções – de grande extensão e outras de escala de uma quadra, o que dificulta a identificação do território com nomes padronizados em todos os níveis.

Essa questão também é observada no que se refere ao cadastro imobiliário, que conta tanto com dados dos imóveis, quanto com dados das empresas (mobiliário), sendo assim um cadastro “mobi-imobi”. Para identificação de padrões de lotes, foi elaborado um mapa, em que os lotes são classificados conforme a área do terreno. Observou-se que lotes que deveriam estar a legenda de maiores lotes (acima de 2.000,00m²) eram, na verdade, pequenas partes. Houve caso de uma gleba parcelada, porém, registrada no cadastro com a área de terreno igual à área mãe, estando incompatível com o que se observa pela imagem de satélite e no local, onde há lotes unifamiliares. Assim, foi calculada a área dos polígonos dos lotes para melhor leitura do dado, resultando na Figura 58.

O mapa possibilita identificar que as regiões com maiores lotes são também as menos densas e que concentram a população de maior renda, ao passo que há um bolsão mais denso na região central do município, iniciando no começo do Córrego Cadaval e ao longo dele, bem como duas vertentes – uma em direção ao Córrego do Ribeirão, a leste, e outra, em direção ao Rio Cotia, a oeste. As faixas de tamanhos de lotes que aparecem no mapa consideraram quantidades iguais de lotes para cada faixa, permitindo melhor visualização das diferenças. Isso porque, ao utilizar os tamanhos mínimos exigidos na Lei nº 2.107/199 (125m², 250m², 450m², 500m², 750m², 1000m² e 2000m²), o mapa não apresentou boa leitura. É possível constatar que predominam lotes com até 180 m² (cerca de 40%), seguidos por lotes de 180 a 360m² e, o restante, de demais tamanhos (maiores), portanto, são escassas as glebas disponíveis para loteamento.





*Figura 58. Lotes classificados conforme a área do terreno calculada.
Elaboração: Geopixel (2026).*

Também com os dados do cadastro imobiliário identificou-se que havia muitos cadastros para um mesmo endereço (logradouro e número, exceto o complemento), especialmente nos casos de condomínios, em que cada apartamento tem um número de inscrição imobiliária, sem que haja uma feição diferente de lote. Pela camada de lotes denominada GIAP, Carapicuíba tem 320.397 inscrições imobiliárias, ou seja, imóveis, sendo que, após remoção de geometrias duplicadas e limpeza das geometrias inconsistentes, restaram apenas 69.396 feições, o que, portanto, reflete o número de lotes de fato existentes no município.

O entendimento da situação atual dos lotes é de suma importância para planejar as políticas públicas para os próximos 10 anos e entender onde de fato a cidade possui áreas passíveis de serem transformadas e de atenderem as necessidades da população, seja de moradia, de serviços, de equipamentos comunitários, de lazer, de deslocamento ou qualquer outra.



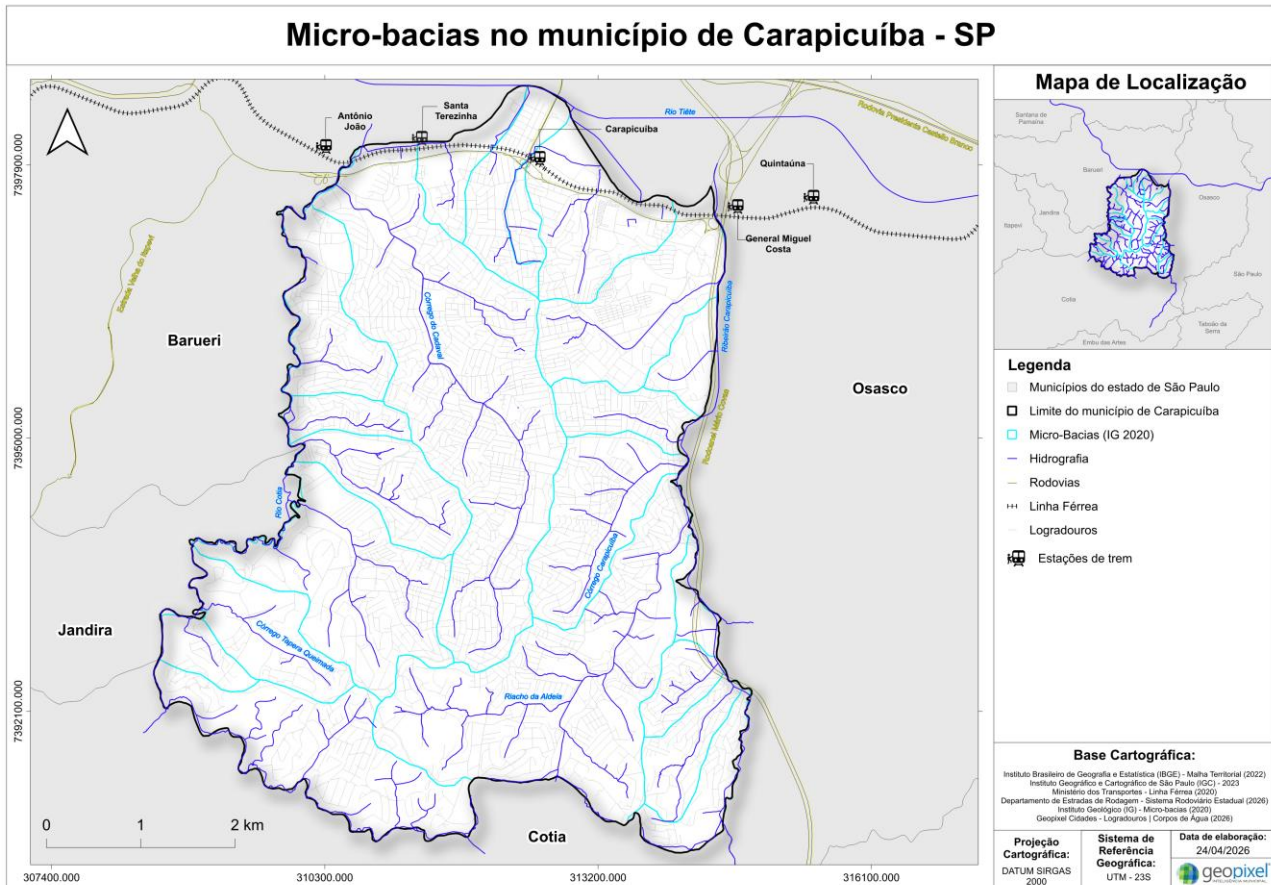
6. ASPECTOS AMBIENTAIS

6.1. Bacias hidrográficas e a água no município de Carapicuíba

O município de Carapicuíba encontra-se dentro da Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Alto Tietê (UGRHI 6) e seus corpos d'água desaguam todos no Rio Tietê, de modo que o município faz parte da sub-bacia Pinheiros-Pirapora, sendo drenagem principalmente pelo Rio Tietê e por recursos hídricos como o Ribeirão Carapicuíba e pela Bacia do Rio Cotia. Dessa forma, a administração, planejamento e preservação dos recursos hídricos são coordenados pelo Comitê de Bacia Hidrográfica do Alto Tietê (CBH-AT).

Tal é a importância das águas no município que os limites de microbacias hidrográficas foram adotados como referência para divisão macrorregional, visto que problemas hidrológicos, como os decorrentes de chuvas intensas e do padrão de ocupação urbana e impermeabilização, têm seus efeitos identificados especialmente nesses compartimentos da paisagem, havendo relatos de problemas de drenagem junto ao Rio Cotia, no limite Oeste do município. Na porção central do município há a microbacia do córrego Cadaval, ou Córrego da Fábrica, que passa por áreas bastante densas e deságua diretamente no Rio Tietê. Para Leste desse corpo d'água, há microbacias que se iniciam na porção Sul do município - como o córrego da Aldeia (mais a montante), o córrego Vila Veloso, o córrego Santa Tereza, o córrego Velho de Cima, o córrego da Prefeitura e o córrego Pedreira - que desaguam no Ribeirão Carapicuíba, que marca o limite do município com Osasco. No limite Sul do município com Cotia há a microbacia de córregos que deságua no córrego Moinho Velho, que é o próprio limite do município. Já as microbacias que estão a Oeste da microbacia do Córrego Cadaval, onde estão o córrego Tapera Queimada, do Matão, Cambará, Vargem Grande, Fronteiriço, Rifaína e outro, são afluentes do Rio Cotia, que marca o limite Oeste com Cotia, Jandira e Barueri. A Figura 59 apresenta as microbacias descritas.





Carapicuíba não dispõe de pontos de medição do Índice de Qualidade de Água (IQA), entretanto, em pesquisa ao DataGeo, verificou-se que os dois pontos de medição próximos a Carapicuíba - no Ribeirão das Pedras, em Cotia, e no Córrego São João do Barueri, em Barueri – o IQA de 2023 foi ruim (32) e péssimo (18), respectivamente.

Já sobre as águas subterrâneas, dados da Cetesb mostram que o Indicador de Potabilidade de Águas Subterrâneas (IPAS) em 2017 foi de 61.4, estando como desconforme as concentrações de Chumbo, Ferro, Manganês, Fluoreto, Coliformes totais, Bactérias Heterotróficas, E.coli. Há necessidade de melhoria no tratamento de dejetos, especialmente, do esgoto doméstico, para melhoria da qualidade da água.

Um aspecto que interfere diretamente na qualidade da água é o fato de Carapicuíba ser um município 100% urbano, ou seja, não há áreas definidas como rurais, salvo exceções de um ou outro estabelecimento com atividade de haras. Em vista disso, o alto grau de urbanização e de impermeabilização, somado à ocorrência de ocupações informais junto a corpos d'água, sem tratamento de efluentes domésticos, são fatores que pressionam a qualidade ambiental e da água,





com o carregamento de material particulado. Também é importante lembrar que havia e perduram até hoje usos industriais próximo aos principais corpos d'água, quais sejam: a Tecelagem Sul Americana, próxima ao Rio Cotia, todo o parque industrial próximo ao Ribeirão Carapicuíba e ao Rodoanel.

Outra fonte de poluição era a mineração e despejo de lodo que havia na área conhecida como Lagoa de Carapicuíba, área particular que inicialmente funcionava como uma cava, que fornecia areia para a construção civil na Região Metropolitana de São Paulo e localizava-se na área onde havia um meandro do Rio Tietê. Na década de 1970, durante as obras de retificação do Rio Tietê, houve a ruptura de um dique, que inundou a área da cava, formando o que ficou conhecido como Lagoa de Carapicuíba (ou Porto de Areia). Na década seguinte, o local se transformou em um lixão sem qualquer tipo de tratamento, contaminando o local, e somente em 1987 as várzeas do Rio Tietê foram transformadas em Área de Proteção Ambiental. A atividade de lixão foi interdita em 1997, sendo que na época, recebia cerca de 200 toneladas de lixos domiciliares por dia e resíduos industriais de forma clandestina, sendo considerado o maior lixão a céu aberto na Grande São Paulo (SILVA; RODOLFO, 2022).

O Parque Ecológico (Estadual) Gabriel Chucre foi a medida compensatória para as obras de desassoreamento do Rio Tietê, que buscavam mitigar as enchentes na capital e que necessitavam de um bota-fora para as obras. Assim, a partir do Decreto Estadual nº 45.911/2001, as terras na região da cava foram desapropriadas pelo Estado para o Departamento de Áreas e Energia Elétrica (DAEE) e foram iniciadas as obras de aterramento e implantação do parque público. Em 2011, houve alteração do plano de recuperação ambiental elaborado pelo DAEE e aprovado pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente (Consema) em 2011, com proposição da implantação de um centro de logística com heliponto⁸, equipamentos educacionais (Fatec e Etec), remoção de habitações subnormais e implementação de um espelho d'água, juntamente com um programa para ampliação do tratamento dos esgotos lançados nos afluentes (SILVA; RODOLFO, 2022). Desta sorte, o Parque Gabriel Chucre foi inaugurado em 2012 e, em área próxima aterrada, foram implantados diversos equipamentos educacionais: Fatec, Etec, Faculdade Estácio, SESI. Vale dizer que cerca de 1/3 da área aterrada está em Carapicuíba e o restante está em Barueri.

Há informações da Cetesb de que a área alagada da cava estava contaminada com zinco, chumbo e mercúrio em concentrações superiores aos padrões de qualidade Classe 2 (Cetesb, 2011). Todavia, de acordo com o monitoramento da água, não houve tendência de piora ao longo do período de disposição do material dragado, de modo que a proposta de recuperação e inserção

⁸ Não se tem informações atualizadas quanto à execução de centro logístico no local.





urbana da Cava de Carapicuíba atendeu aos requisitos ambientais, sendo necessário o monitoramento da área e programas ambientais, com restrição de uso das águas subterrâneas para abastecimento público (Cetesb, 2011).

Atualmente existe um aterro de material inerte em funcionamento no local, havendo estudos para transformação do local em complexo logístico ou possível instalação do Ceagesp, sem informações atualizadas a respeito do projeto.

6.2. Condicionantes à ocupação

Há diversas condicionantes à ocupação do território de Carapicuíba, a seguir listados:

- Existência de corpos d'água em todo o perímetro do município: Oeste (Rio Cotia), Norte (Rio Tietê), Leste (Ribeirão Carapicuíba) e Sul (Córrego Moinho Velho), com presença de nascentes especialmente na porção Sul do município;
- O território caracteriza-se por ter encostas íngremes e ocupação urbana densa, com vias paralelas ou aos divisores de águas das microbacias, ou aos corpos d'água;
- Há pouca cobertura vegetal remanescente no município.

No município, há diversas áreas caracterizadas por formas de encosta côncava e muito côncava, alternadas com formas convexas e muito convexas, conforme se vê na Figura 60. Tal configuração coloca desafios à urbanização e qualificação dos espaços urbanos. Essas formas de encosta refletem-se também em declividades maiores, que limitam a ocupação e urbanização, sendo mais propícias à arborização e conservação de encostas, evitando a ocorrência de desastres. Outro aspecto ambiental relevante é a Área de Proteção Ambiental (APA) Várzea do Rio Tietê (Figura 61), no limite Norte do município, que é uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável. Logo, há cuidados a serem tomados para que o uso da área possibilite a melhoria ambiental, que dependem, em parte da existência de plano de manejo e da definição de diretrizes específicas para cada área. Segundo informações da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade, o plano está em elaboração e os últimos estudos indicaram a possibilidade da área de Carapicuíba ser caracterizada como zona cinturão meândrico, na margem de 50 metros da borda do Rio Tietê ou onde está preservado, com intenção de que se preze pela recuperação da área.



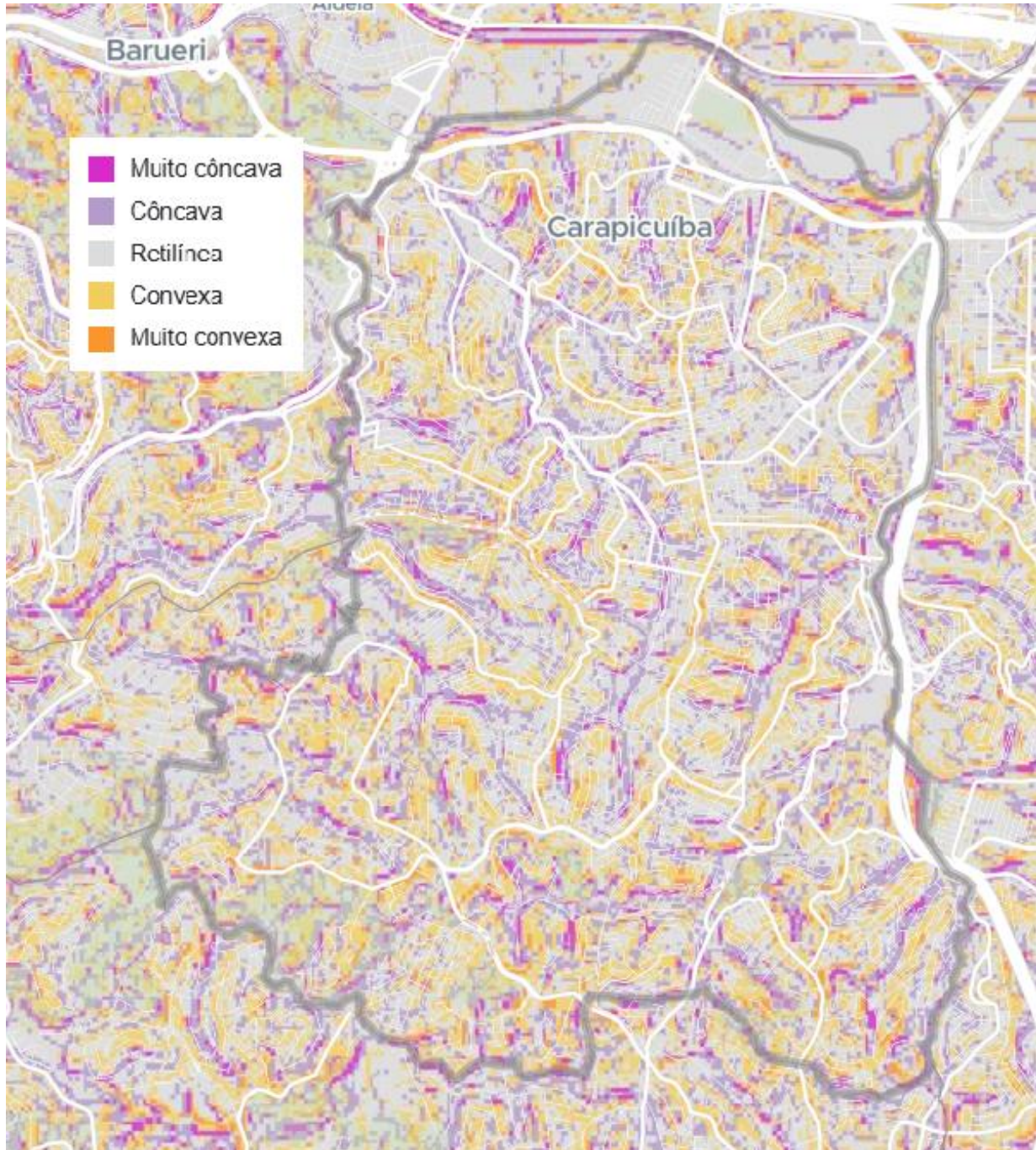


Figura 60. Formas de encosta em perfil, conforme modelo digital de terreno desenvolvido em parceria com a Agência Nacional de Águas (ANA) para estudos hidrológicos.
Fonte: GeoReDUS, 2026.02



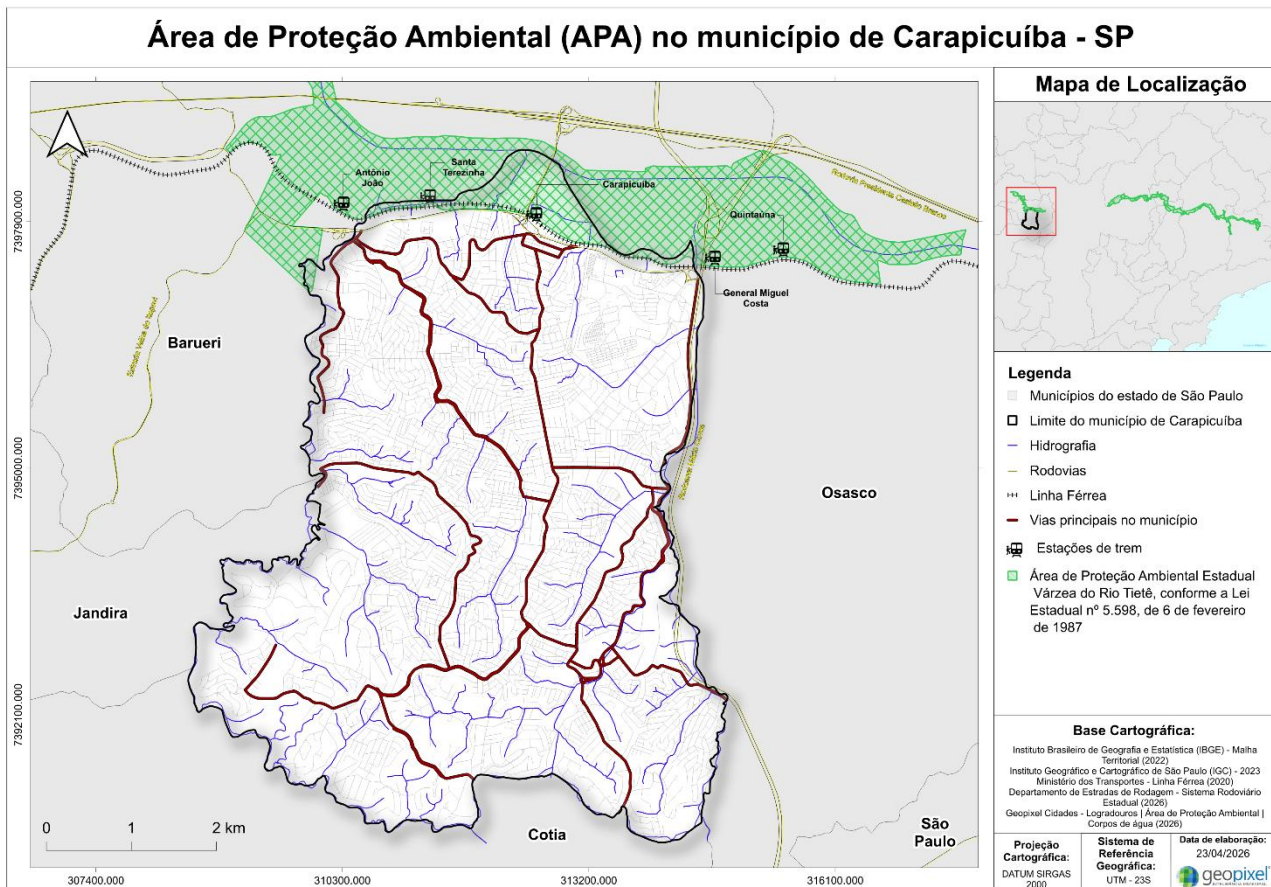
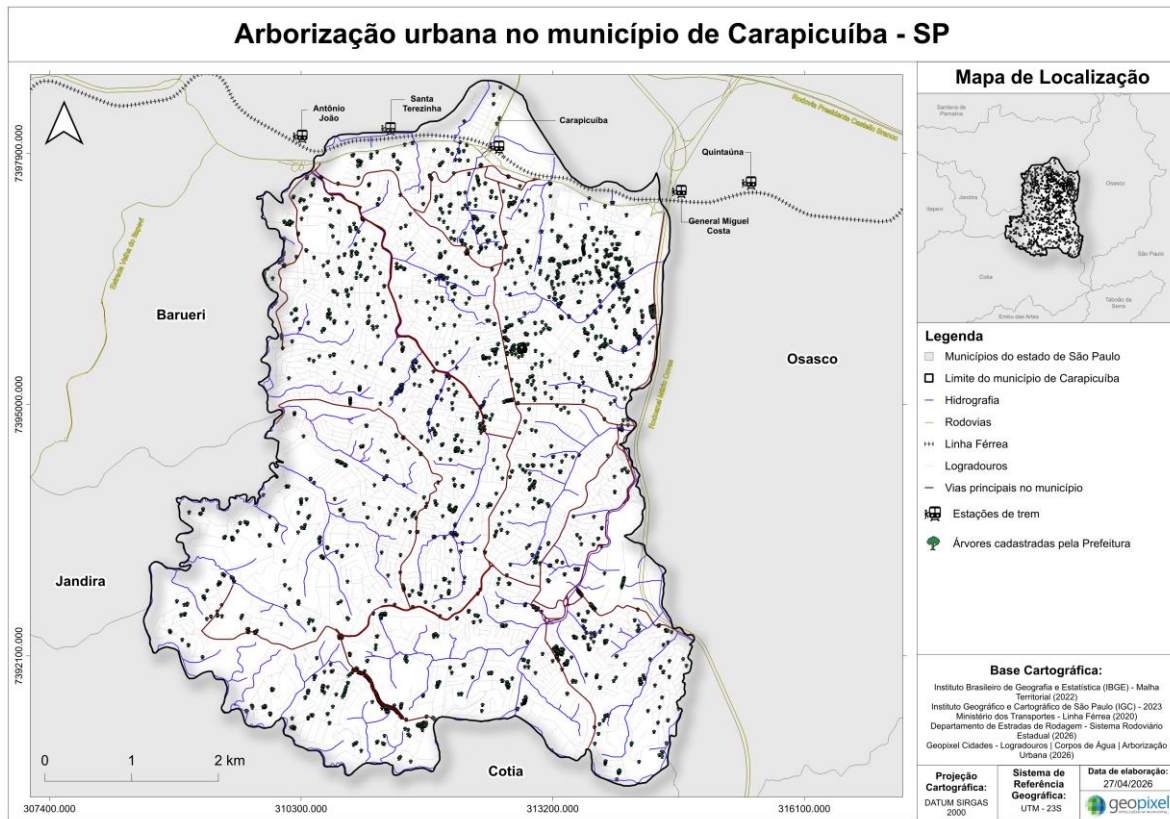


Figura 61. Área de Proteção Ambiental (APA) Estadual Várzea do Rio Tietê.
Elaboração: Geopixel (2026).

6.3. Vegetação e áreas de interesse à preservação

Carapicuíba dispõe de um sistema georreferenciado para gestão arbórea, mantido pela Geopixel (plataforma Geopixel Cidades), em que há o registro das árvores para as quais há pedido de supressão ou poda, conforme se observa no mapa da Figura 62. Para cada indivíduo arbóreo há a situação, nomes científico e popular, ponto de referência, porte, intervenção realizada, número de identificação, estado fitossanitário, data da informação, origem (se é exótica ou nativa), diâmetro na altura do peito (DAP), raio de copa, agentes patógenos, altura, histórico, processo e uma série de informações quanto à árvore, tais como condição de implantação, piso, raiz, interferências, patologias possíveis, a intervenção necessária, entre outros detalhamentos técnicos.



*Figura 62. Arborização urbana em Carapicuíba, segundo cadastro realizado pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade.
Elaboração: Geopixel (2026).*

O município não dispõe de um Plano de Arborização Urbana, por isso, está em fase de formação de preço para licitação e tem previsão de R\$ 500 mil para tal finalidade. Em relação ao mapa de arborização urbana, foi informado pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade que as árvores que tiveram poda ou corte não são retiradas do sistema, pois essa base é utilizada para fazer o relatório para manejo, mantendo-se o registro.

A Prefeitura de Carapicuíba atualmente realiza as licenças ambientais para autorização de poda, supressão, transplante de árvores isoladas e alvarás de demolição e terraplenagem, sendo que ainda não há convênio junto à CETESB para o licenciamento municipalizado. Isso se deve não à ausência de técnicos qualificados, mas sim, à pouca quantidade de técnicos qualificados frente às demandas atendidas pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade. No caso de árvores em área particular, a Prefeitura analisa e o munícipe fica autorizado a executar o serviço, porém, neste caso, a árvore não é registrada no sistema, pois esta se restringe às existentes em áreas públicas.





Em termos de gestão arbórea, segundo levantado na SEMAS, os técnicos utilizam a formação e facilidades da plataforma Geopixel Cidades para elaborar seus relatórios e para a gestão arbórea, enquanto as solicitações e protocolos são abertos pelo sistema GIAP.

Existem propostas para replantio arbóreo em áreas públicas, porém, há limitação de plantio em calçadas com largura menor do que 1,60m, devido à piora na acessibilidade, o que inviabiliza tal ação. Por consequência, um dos desafios do meio ambiente é prover espaços permeáveis e que possibilitem o plantio de árvores, não apenas pela diminuição da temperatura, como também pelo papel que a vegetação exerce na absorção de água de chuva, minimizando o risco de inundações e alagamentos. Como exemplo da urgência deste assunto, observa-se na Figura 63 o valor médio das temperaturas máximas anuais de superfície do período de 2021 a 2025, em graus Celsius, em que se vê áreas em tons alaranjados espalhadas pelo município, em oposição à situação da região sul, mais arborizada e menos densa, onde as temperaturas são visivelmente mais amenas. Os locais com maiores temperaturas correspondem a: telhados de grandes construções, como galpões, atacadistas, centros de comércio; grandes áreas descampadas e pouco arborizadas; áreas densamente edificadas, onde também pode haver interferência da circulação do ar para ventilação e redução das temperaturas; áreas desprovidas de espécies arbóreas para prover sombra.

Neste sentido, é importante mencionar a existência do Plano Nacional de Arborização Urbana (PlaNAU), que prevê, dentro as metas nacionais de arborização, a regra 3-30-300 (Figura 64), que consistem no estabelecimento de parâmetros simples para orientar governos no desenvolvimento de políticas públicas. A regra estabelece que cada pessoa deve ser capaz de enxergar ao menos 3 árvores de sua residência, cada bairro deve alcançar no mínimo 30% de cobertura arbórea e toda pessoa deve morar a uma distância máxima de 300 metros de uma área verde. Uma das metas do PlaNAU é aumentar para 65% os moradores com 3 árvores ou mais o entorno do seu domicílio até 2045, sendo que a linha base do IBGE para 2025 é de 45,5% (para o Brasil), assim como atingir 100% dos domicílios com instrumentos de planejamento para a arborização urbana até 2045, reconhecendo-se, para tal, os Planos Municipais de Arborização Urbana, planos intermunicipais ou metropolitanos, planos de gestão de áreas verdes, estratégias e planos de ação local para a Biodiversidade (EPALBs), Planos Municipais de Adaptação à Mudança do Clima, Planos Municipais de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica (PMMAs), desde que contemplem conteúdo mínimo sobre arborização. Pretende-se também fortalecer o Cadastro Ambiental Urbano (CAU) como ferramenta de apoio aos entes federativos.





CONSÓRCIO
CARAPICUÍBA

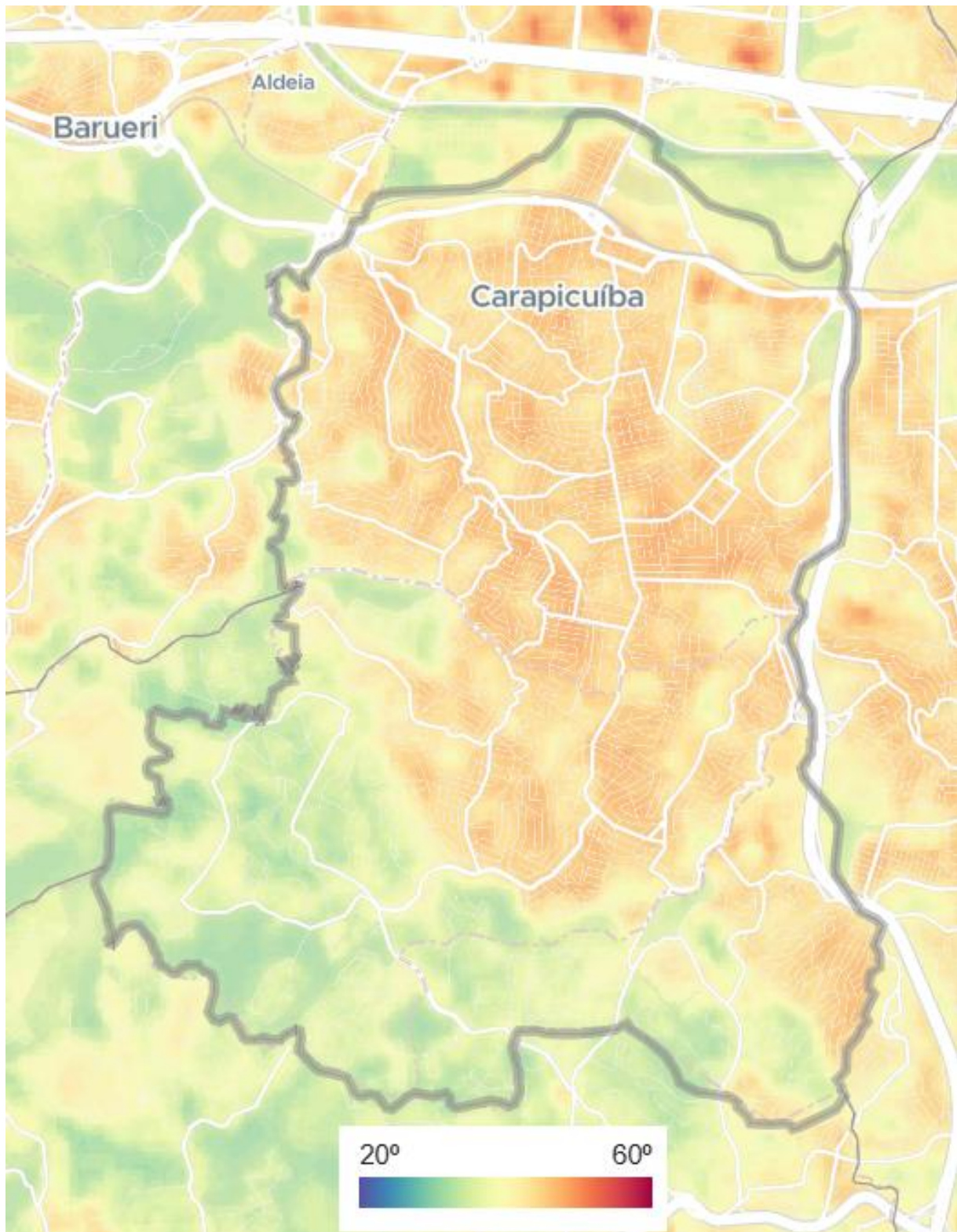


Figura 63. Valore médios da temperatura máxima de superfície do período de 2021 a 2025, a partir de imagens de satélite Landsat-8 e Landsat-9.
Fonte: GeoReDUS, 2026.





Figura 64. Regra 3-30-300 do Plano Nacional de Arborização Urbana.
Fonte: PlaNAU, 2025.

O PlaNAU define as seguintes diretrizes nacionais:

- Integração com o planejamento urbano e territorial, promovendo a sinergia com políticas públicas, programas, planos e projetos ambientais, climáticos, de saúde, educação e infraestruturas;
- Conservação da vegetação nativa remanescente;
- Planejamento baseado em potencial de plantio;
- Promoção da conectividade;
- Proteção e recuperação dos corpos hídricos;
- A ampliação da resiliência climática, como a utilização de Soluções Baseadas na Natureza (SBN), com foco na redução de ilhas de calor;
- Valorização de espécies nativas;
- Controle de espécies exóticas invasoras
- Adequação do espaço-árvore;
- Promoção da biodiversidade;
- Valorização cultural e fortalecimento da identidade local;
- Identificação e uso de árvores porta-sementes (para uso como matrizes ou porta-sementes);
- A geração de serviços ecossistêmicos, incluindo a provisão de alimentos, o armazenamento de carbono, a redução do risco de desastres, o controle da poluição atmosférica;





- A redução das desigualdades socioambientais, com priorização do plantio em áreas urbanas com alta vulnerabilidade climática e socioambiental;
- Governança, participação social e educação ambiental;
- Qualificação profissional e responsabilidade técnica, com foco em profissionais com formação nas áreas de engenharia florestal, agronomia, biologia, arquitetura e urbanismo, paisagismo e correlatas;
- Reconhecimento da arborização como infraestrutura essencial;
- Conexão com a mobilidade ativa e transporte público;
- Aproveitamento de recursos locais.

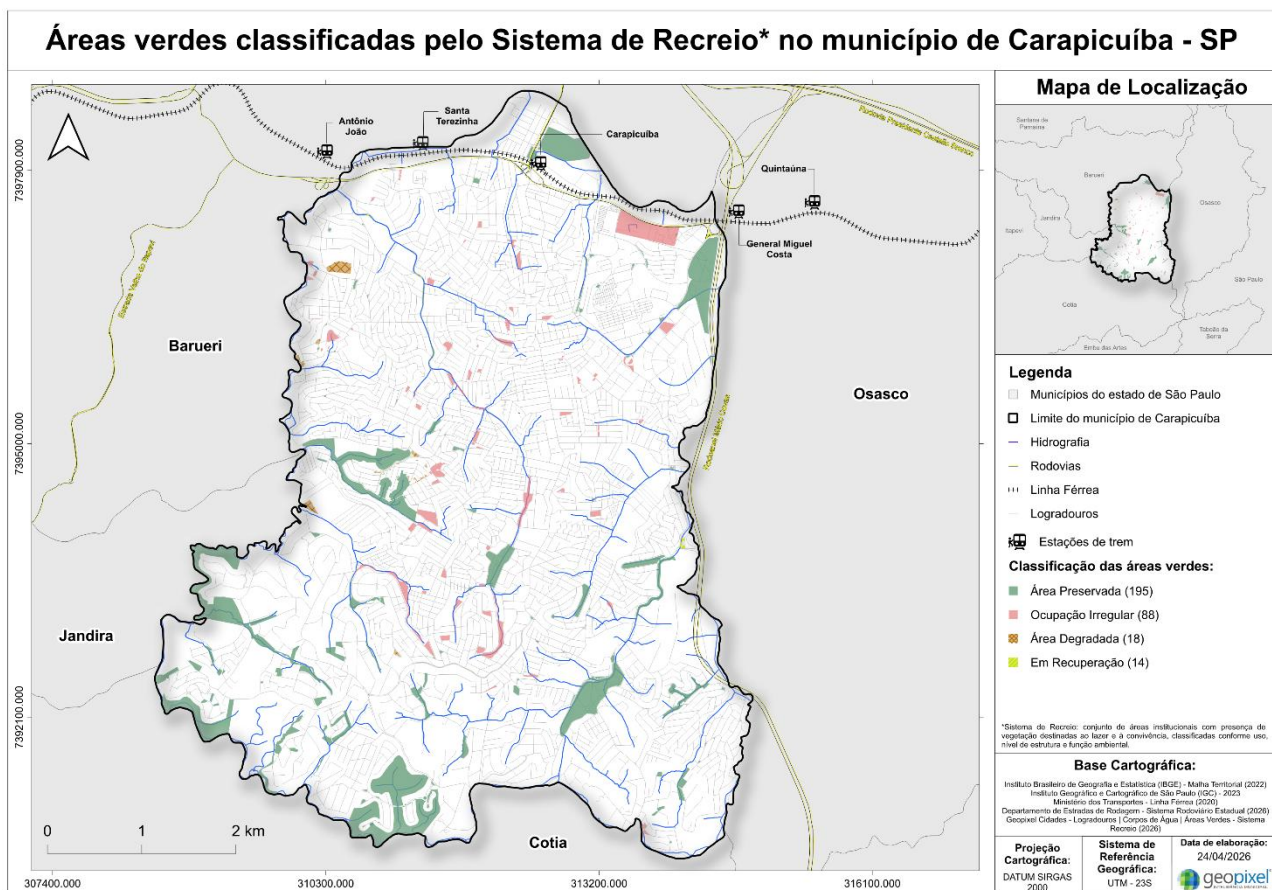


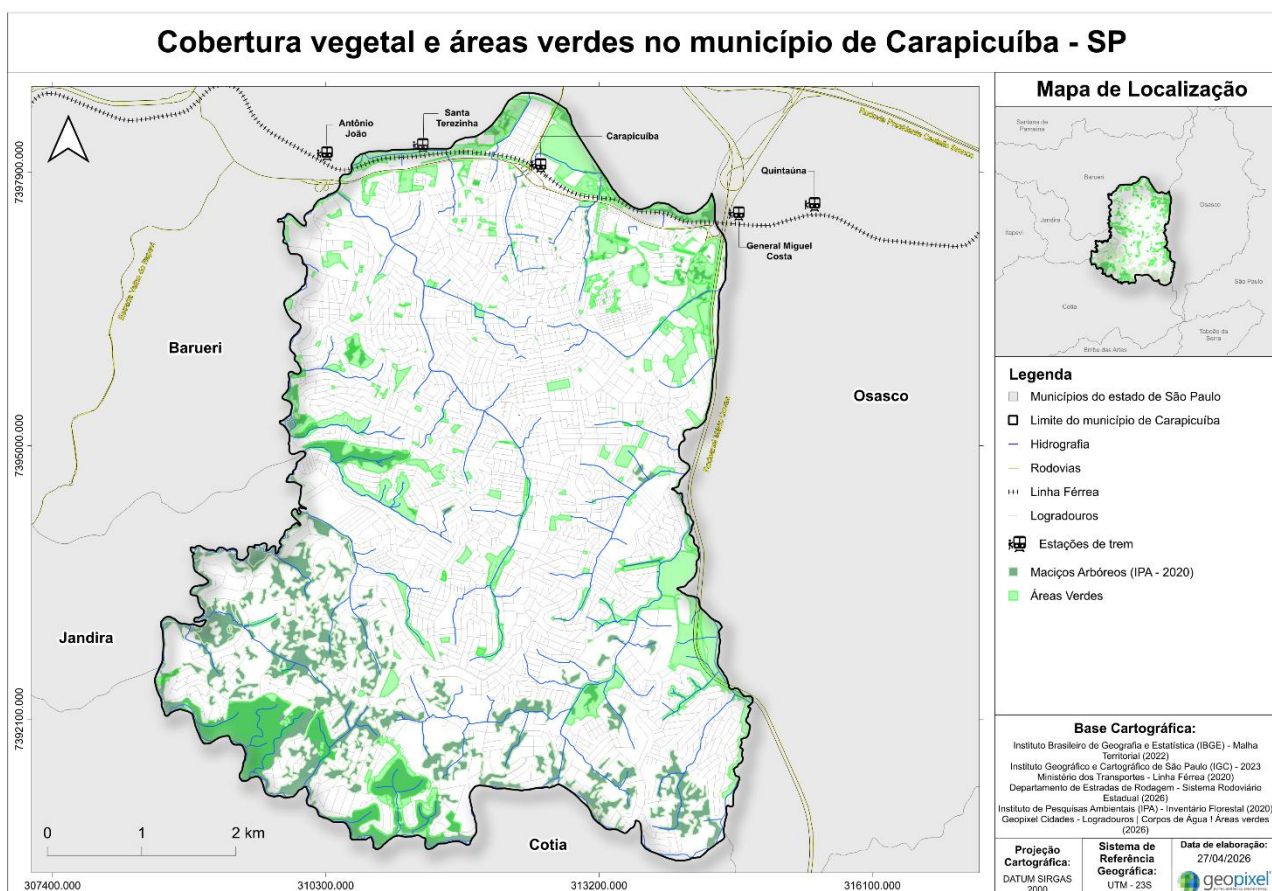
Figura 65. Áreas verdes classificadas como sistema de recreio em Carapicuíba. Elaboração: Geopixel (2026).

Em termos de distribuição da vegetação, além da localização das árvores em área pública, deve-se analisar os maciços florestais e remanescentes arbóreos, de forma a identificar áreas em que há interesse para manutenção da vegetação. A Figura 65 apresenta as áreas verdes conforme consta no Geopixel Cidade, ou seja, classificadas em Sistema de Recreio e de acordo com o status



da área: área preservada, ocupação irregular, área degradada e área em recuperação. O mapa permite analisar mais amplamente que a porção do centro para o Norte do município é carente de áreas verdes, havendo fragmentos em todo o território. Vale mencionar que a Prefeitura de Carapicuíba realizou um inventário silvestre para identificação dos impactos da infraestrutura na sobrevivência de animais, ocasião em que identificou todas as espécies ameaçadas de extinção, contabilizando 249 espécies de aves.

A Figura 66 sobrepõe à informação dos maciços arbóreos mapeados pelo Instituto Florestal às áreas verdes, em que se percebe uma expressividade maior de cobertura arbórea na região sul do município e, de certa forma, nos limites Leste, na divisa com Osasco, e norte, com Barueri, destacando a importância da arborização junto aos corpos d'água. Há também um remanescente junto ao Sítio Veloso, em que há também fragmentos de Cerrado, sendo esta uma área de interesse para preservação. A Figura 67 mostra uma visão de conjunto mais completa dos principais ativos ambientais do município, complementando as análises anteriores.



**Figura 66. Cobertura vegetal e áreas verdes em Carapicuíba, segundo dados o Instituto de Pesquisas Ambientais (IPA) e o Inventário Florestal do Instituto Florestal.
Elaboração: Geopixel (2026).**

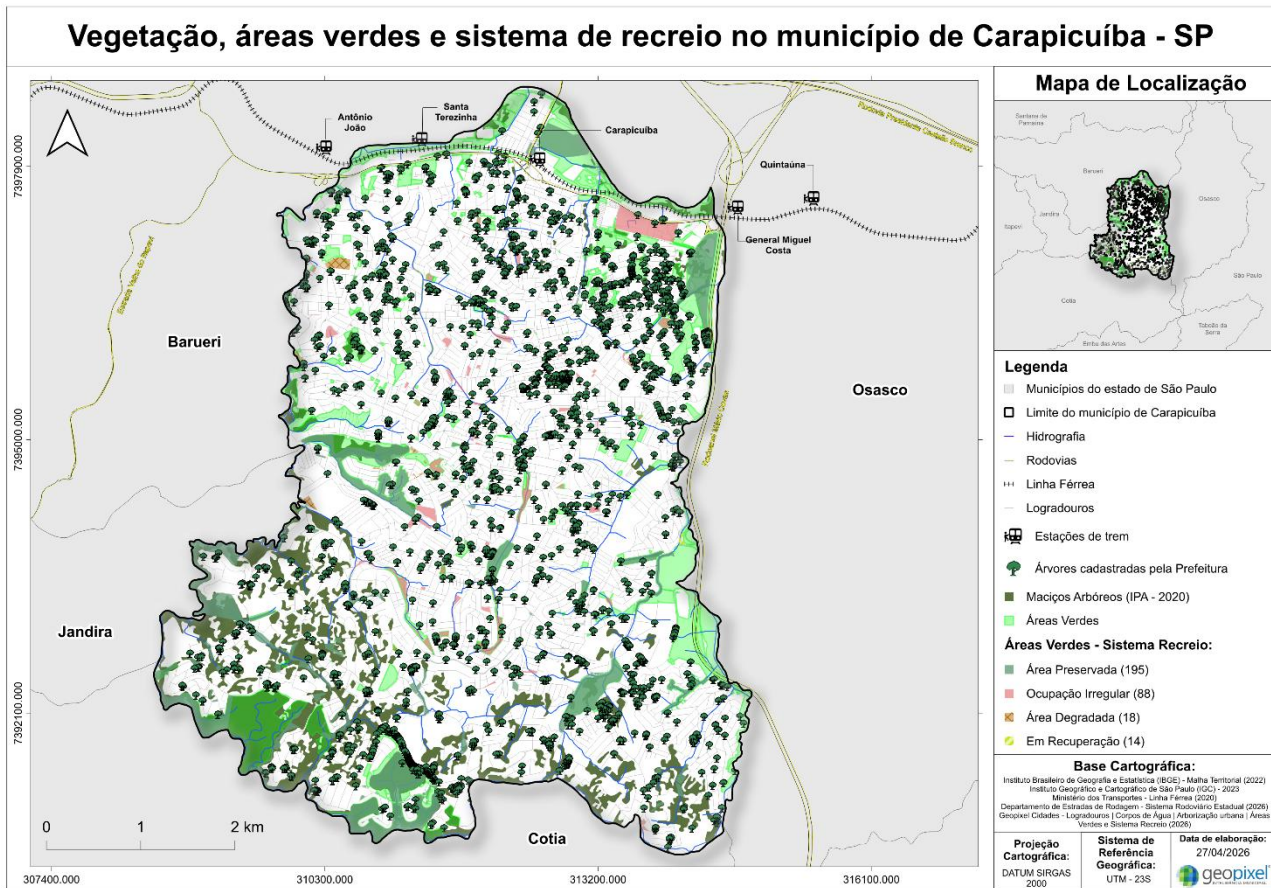


Figura 67. Vegetação, áreas verdes e sistema de recreio em Carapicuíba.
Elaboração: Geopixel (2026).

Em termos de educação ambiental, o município desenvolve trabalho diversificado no Centro de Educação para a Sustentabilidade (CES), localizado em uma das áreas onde há um maciço florestal. O equipamento foi feito em contrapartida à implantação do loteamento Alphaville, por meio da Fundação Alphaville. Por meio do CES, o município participa do Programa Município Verde e Azul, bem como realiza cursos, ações em escolas, formação para adolescentes, crianças, sendo referência no que tange às atividades realizadas.

Para incentivo e educação da população quanto à vegetação, o município dispõe de dois viveiros: o central, dentro do complexo do CEEAC Tancredão, e o viveiro junto ao CES. O viveiro central tem objetivo logístico, para facilitar o transporte de mudas, quando há reposição em áreas urbanas, enquanto o viveiro do CES tem finalidade educativa e de plantio propriamente dito, em que população pode pegar mudas gratuitamente. Apesar disso, a Prefeitura não realiza qualquer monitoramento do local onde foi feito o plantio. Há preocupação de modificação nas condições da área do viveiro do CES em função da possível sombra que uma edificação ou muro venha a fazer



sobre a vegetação. Por fim, ainda sobre a arborização, a Prefeitura produziu um Manual de Arborização Urbana⁹, onde orienta cidadãos a como proceder na hora de plantar uma árvore.

6.4. Áreas de risco

Em relação às áreas de risco, há algumas classificações que podem ser utilizadas para planejamento. Uma delas refere-se à Base Territorial Estatística de Áreas de Risco (BATER), elaborada pelo IBGE em 2018, com base nos dados do Censo 2010 associados às áreas com risco de inundações e deslizamentos. De acordo com essa base, Carapicuíba possui 6 áreas de risco de desastres, marcadas em roxo na Figura 68. Uma dessas áreas – a maior, na porção central do município, refere-se à área do córrego do Cadaval, que passou por alterações, com desapropriação de imóveis e abertura da Avenida Marginal do Cadaval, grande eixo viários que liga o município de norte a sul.

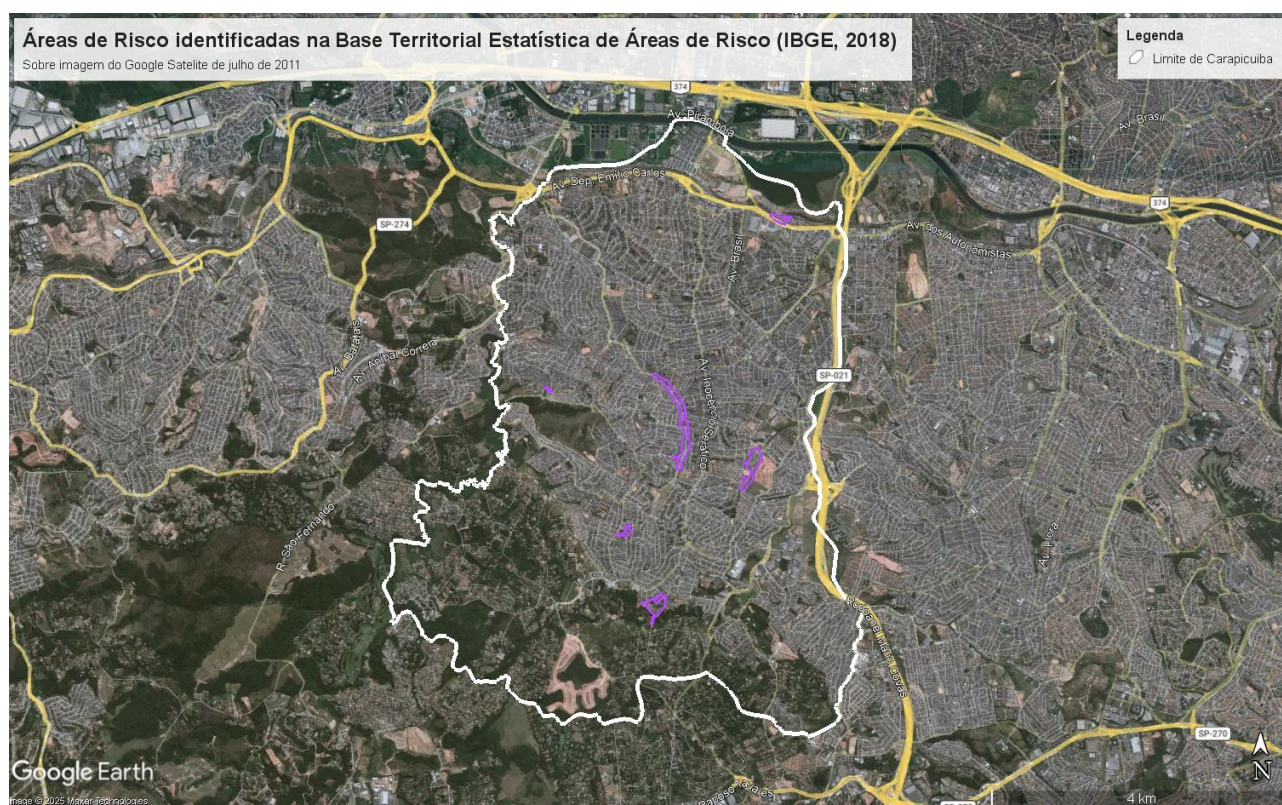


Figura 68. Áreas de risco segundo a Base Territorial Estatística de Áreas de Risco do IBGE (2018).
Elaboração: Geopixel, 2018.

⁹ Manual de Arborização Urbana, 2018. Disponível em: <https://www.carapicuíba.sp.gov.br/uploads/servico/7643/ZbAlYnM0Tfv6ea-pnHaGG37bpMyILkal.pdf>. Acesso em: 23 abr 2026.

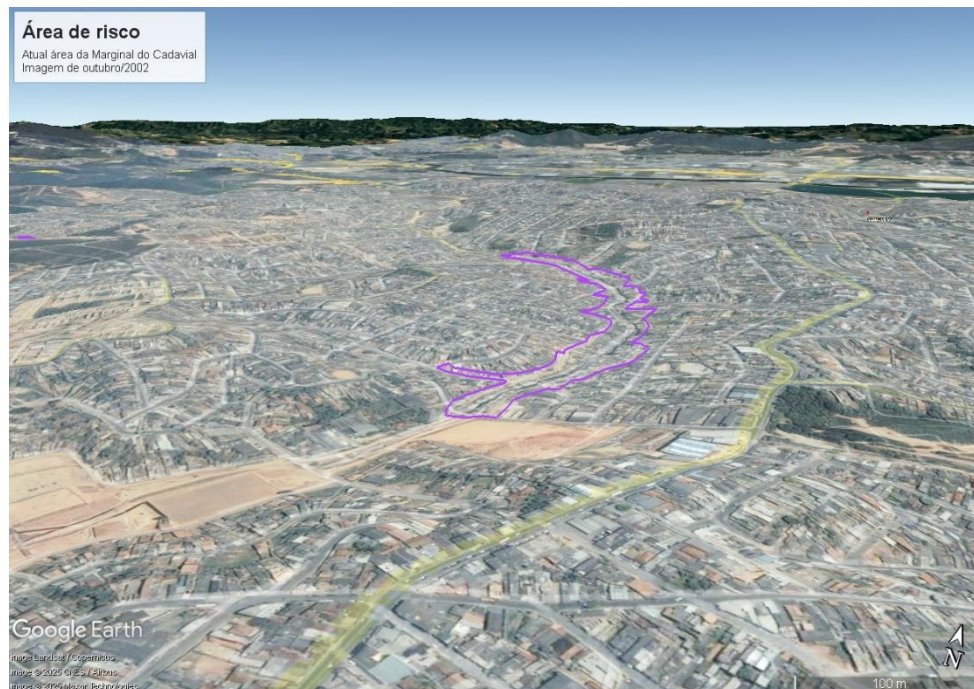


Figura 69. Perímetro de área de risco junto ao Córrego do Cadavial mapeado pelo IBGE (2018) sobre imagem de 2002. Elaboração: Geopixel (2026).

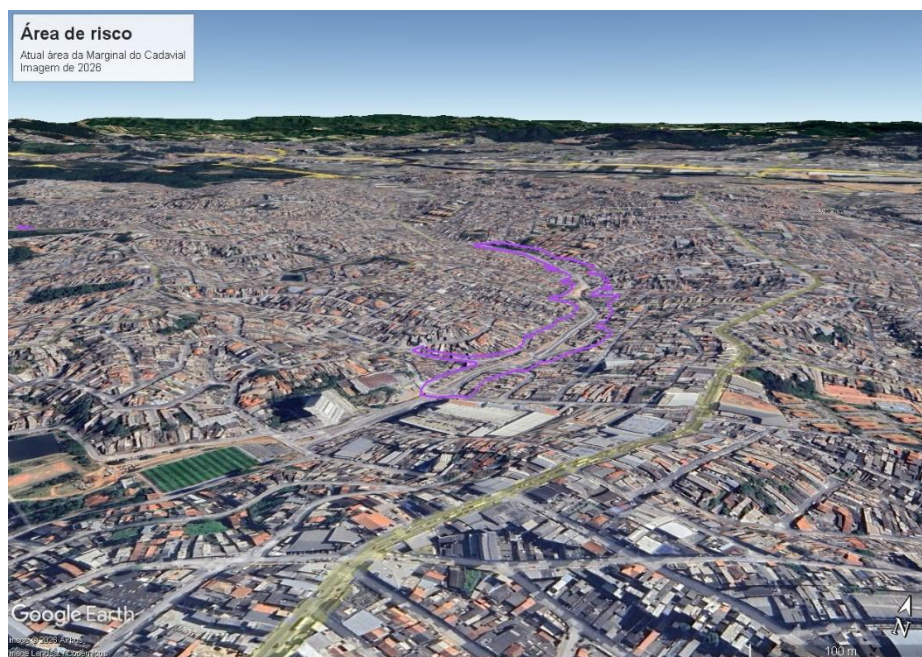


Figura 70. Perímetro de área de risco junto ao Córrego do Cadavial mapeado pelo IBGE (2018) sobre imagem de 2026. Elaboração: Geopixel (2026).

A comparação do polígono dessa área sobre as imagens de satélite de outubro de 2002 (Figura 69), antes da abertura da via, e 2026 (Figura 70), já com a via aberta, evidenciam a transformação urbana ocorrida no local. A foto da Figura 71 mostra a situação atual da avenida, em





que se observa que partes de construções foram mantidas, não havendo a reformulação das testadas dos imóveis e edificações para que haja acesso aos imóveis pela avenida. Vale dizer que último Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR) identificou a necessidade de remoção de 1.624 famílias de áreas de risco, portanto, este é um ponto de atenção que tem rebatimento na política municipal de habitação.



*Figura 71. Vista da Avenida Marginal do Cadaval.
Fonte: Geopixel (2026).*

A Tabela 15 apresenta dados do Atlas Digital de Desastres no Brasil, com o somatório de óbitos, desalojados, desabrigados, feridos, enfermos, afetados e com o dano material e prejuízo total contabilizado entre 1991 e 2026. Apesar do valor indicado de mais de R\$ 9 mi em prejuízo acumulado nos últimos 15 anos, os dados dos últimos 5 anos não indicam nenhum prejuízo contabilizado, nem declaração de estado de emergência, lembrando que no referido Atlas são contabilizados os desastres que chegaram a ser registrados junto às Secretaria Nacional de Defesa Civil, por meio do sistema S2iD.

O município possui dois Planos Municipais de Redução de Risco (PMRR), feitos em 2013 e 2020, sendo que este último foi feito pelo Instituto Geológico (IG). Segundo informações da Secretaria de Projetos Especiais, Convênios e Habitação, o PMRR está em fase de atualização pela Secretaria das Periferias do Ministério das Cidades¹⁰, em que serão previstas 4 áreas

¹⁰ Termo de Acordo de Adesão nº 20/2025, referente ao Processo nº 80000.013185/2025-18. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/convencios-e-transferencias/repases-e-transferencias-de-recursos-financeiros/acordos/acordos-de-adesao-municipios-pmrr/carapicuiiba->



prioritárias para intervenção onde há favela, priorizando áreas mais críticas, como a Rua Palotina (Comunidade da Fábrica), a Rua Brasília (COHAB), a Rua Senges (córrego que faz divisa com Osasco) e Rifaina. Há casos complexos, como na Chácara Quiriri, em que há uma somatória de restrições: área de risco, APP, presença de área particular, desapropriada pelo município, invadida, que tinha previsão de compor o Parque da Aldeia e é tombada pelo IPHAN. Neste sentido, o PMRR em atualização prevê uma atuação focada em projetos para possibilitar ao município a captação de recursos.

Tabela 15. Registros referentes a desastres em Carapicuíba e municípios vizinhos acumulados no período entre 1991 e 2026, conforme o Atlas Digital de Desastres no Brasil.

| Municípios | Óbitos | Desalojados e Desabrigados | Feridos | Afetados | Dano Material | Prejuízo Total |
|-------------------|---------------|-----------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|
| Carapicuíba | 12 | 6273 | 6 | 0 | R\$138.503.137,71 | R\$9.281.538,37 |
| Osasco | 6 | 2575 | 16 | 1 | R\$715.071.661,67 | R\$11.328.024,88 |
| Jandira | 0 | 55 | 4 | 1 | R\$4.039.019,16 | R\$487.062,50 |
| Cotia | 0 | 348 | 1 | 0 | R\$32.519.604,37 | R\$11.471.623,43 |
| Barueri | 4 | 39 | 6 | 1 | R\$0,00 | R\$0,00 |

Fonte: Atlas Digital de Desastres no Brasil (2026).

A Figura 72 apresenta o mapa das áreas de risco de Carapicuíba e considera áreas de risco geológicos e geotécnicos, como escorregamentos de taludes, encostas, rastejos e solapamentos; e riscos hidrometeorológicos, como enchentes, inundações e alagamentos, todas constantes no PMRR de 2020, elaborado pelo Instituto Geológico (IG) e classificadas conforme o grau de risco. As áreas da bacia do Córrego Cadaval são as que apresentam maior extensão territorial e que têm todos os tipos de risco: de escorregamento, de inundação e de solapamento. Segundo o PMRR 2020, há 5.290 moradias em área de risco, sendo que destas, 2.305 estão em áreas de risco alto (R3) e muito alto (R4), ou seja, áreas em que há recomendação de remoção da população, estimando-se cerca de R\$ 223,58 milhões para provisão de moradias e R\$ 241,58 milhões para intervenções estruturais, sem contabilizar investimentos em saneamento básico¹¹

[sp/AcordodeAdesaon20.2025MunicipiodeCarapicubaeSecretariaNacionaldePeriferias.pdf](https://www.camaracarapicuiaba.sp.gov.br/atividade-legislativa/proposicoes/materia/8358). Acesso em: 18 mai 2026.

¹¹ Dados conforme slides referentes ao Plano Municipal de Redução de Risco de 2020, indicados no Requerimento nº 0004/2023 da Câmara Municipal de Carapicuíba. Disponível em: <https://www.camaracarapicuiaba.sp.gov.br/atividade-legislativa/proposicoes/materia/8358>. Acesso em: 18 março de 2026.

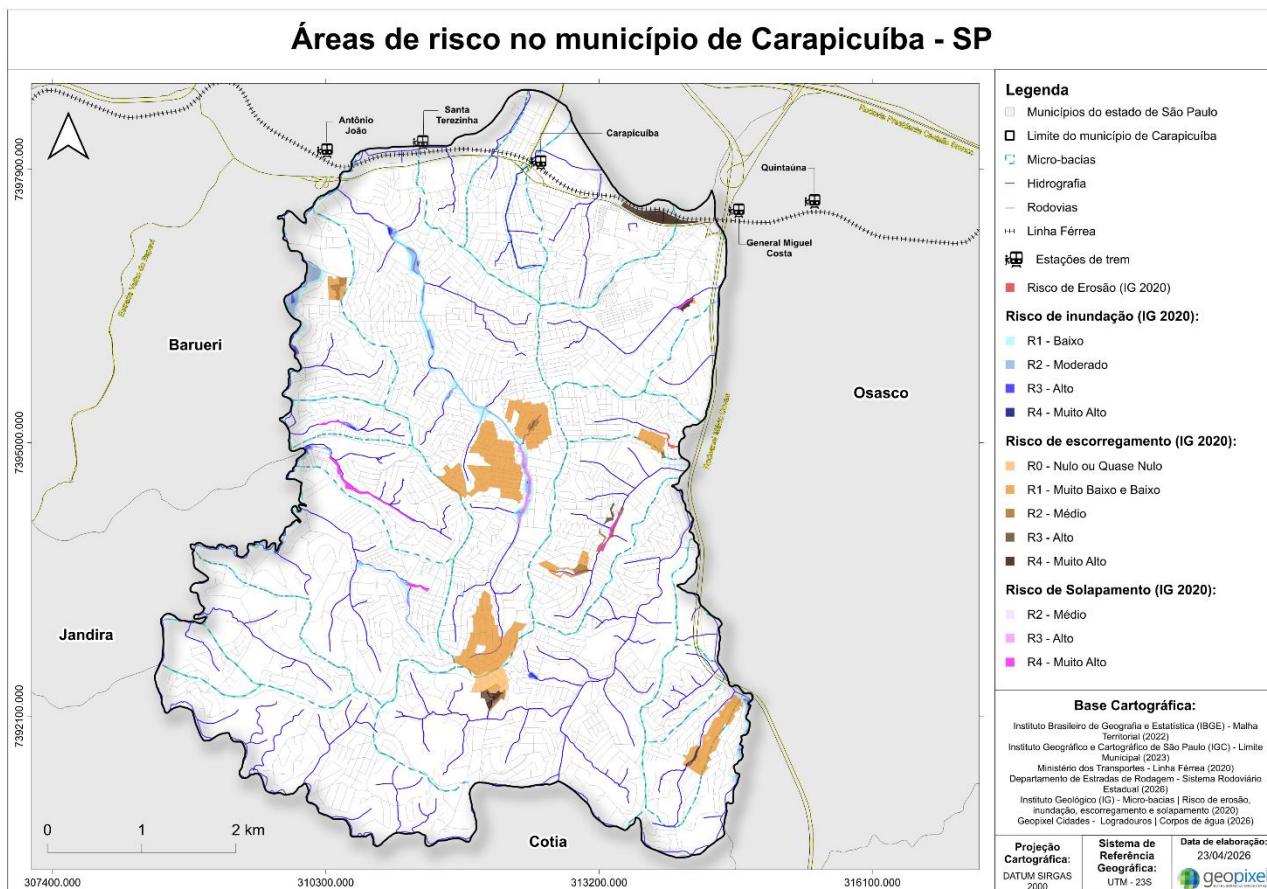


Figura 72. Áreas de risco em Carapicuíba, segundo o Instituto Geográfico, 2020. Elaboração: Geopixel (2026).

Desde agosto de 2025 a Prefeitura realiza o registro georreferenciado dos chamados abertos junto à Defesa Civil, que é quem atua nos casos de desastres. Algumas áreas problemáticas em termos de inundações e deslizamentos indicadas durante reunião com os setores responsáveis foram: a Chácara Vale do Rio Cotia, onde houve um aterro clandestino do Rio Cotia, alterando seu contorno; o córrego do Cadaval, que passou por canalização, mas ainda registra casos de inundação recorrente; Ariston; Parque Jandaia, onde foi feito um piscinão; antiga hípica (aterrada). E ainda: Novo Horizonte, Vila Silviânia, Vila Municipal, Capriotti, Santa Terezinha, Vila Dirce e Veloso. Foi relatado que no condomínio de alta renda Vale do Rio Cotia ocorre inundação mesmo sem chover no local, mas sim, quando chove à montante. Há informação de que as barragens do Rio Cotia, da Guarapiranga e do Rio Grande, quando enchem, necessitam extravasar, lançando um volume de água maior do que o normal, o que leva 9 horas até passar por toda Carapicuíba.

A Defesa Civil, vinculada à Secretaria de Segurança Pública de Carapicuíba, atua na prevenção, mitigação e orientação à população. No caso de famílias desabrigadas, ou seja, que têm que deixar suas casas e não têm abrigo em casa da familiares e amigos, a Prefeitura paga um



salário aluguel durante 3 meses, sendo que, em caso de necessidade de reforma na moradia, não há subsídios para tal. Na média, a Defesa Civil atende de 3 a 5 ocorrências por dia, porém, aos finais de semana há mais demanda para vistorias referentes a rachaduras, fissuras, árvores junto a muros, vazamento de água de imóvel lindeiro e outros. Em dias com ocorrências de vulto, a demanda aumenta para 5 ocorrências por hora, para uma equipe de 6 agentes, 1 engenheiro, 1 coordenador e 1 administrador. Há chamados referentes a trincas e rachaduras em construções na COHAB, em casas particulares e em comunidades construídas irregularmente sobre córregos, sendo que, nos casos de interdição parcial ou total, é feito trabalho em conjunto com outras secretarias (Assistência Social e Habitação). Existe um Plano de Contingência (PlanCON) atualizado para 2025-2026, em que se estabeleceu o complexo Seninha e CEEAC Tancredão como pontos de apoio e abrigos temporários, como foi necessário utilizado em fevereiro de 2025, em que cerca de 6 casas da Favela da Fábrica ficaram desalojadas.

Quanto ao uso de Soluções Baseadas na Natureza (SBN) com a finalidade de redução dos impactos de desastres, há o projeto Ressavanar, na COHAB, em que há uma nascente e foi feito um projeto de melhoria por uma ONG. Trata-se de área pública com projeto de restauração ecológica, onde hpa afloramento de água, em que a solução encontrada foi uma “aquatória” (Figura 73 e Figura 74), ou seja, uma rotatória com um jardim de chuva onde está a nascente. Ali há transição de área de Cerrado para Mata Atlântica numa área de encosta, onde a ocupação informal próxima tem planos para ser retirada.



*Figura 73. Aquatória do Projeto Ressavanar
Fonte: Geopixel (2026).*



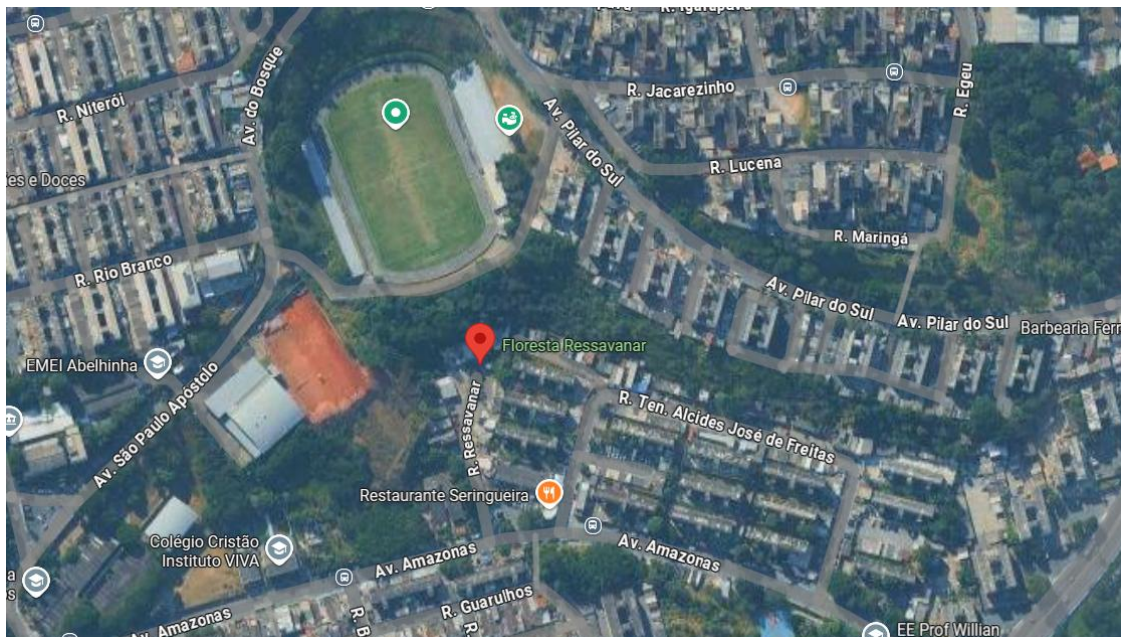


Figura 74. Mapa de localização da Aquatária do Projeto Ressavanar.
Fonte da imagem: Google Satellite, 2026.

No que tange as iniciativas para ranking de municípios e/ou estímulo à ação, o município participa do programa Construindo Cidades Resilientes, em que se comprometem a responder anualmente os relatórios, sendo que o trabalho está sendo feito em conjunto com a ONG RUA.

6.5. Áreas sensíveis à ocupação e com interesse em preservação

Este tópico visa identificar as áreas sensíveis à ocupação e com interesse em preservação. Tal aspecto é primordial, tendo em vista que a cidade é 100% urbana, ou seja, não há áreas rurais, e são poucos os atributos naturais ainda preservados no município, o que pode ocasionar conflitos decorrentes da pressão para ocupação e construção, especialmente de forma clandestina e informal.

Primeiramente, em relação às Áreas de Preservação Permanente (APP), a lei atual considera 30 metros dos corpos d'água, porém, se o loteamento for anterior a 1986, o município tem considerado o código florestal antigo (Lei nº 4.771), que considera 5 metros, necessitando ser regulamentado e aprovado. Há resolução da Secretaria do Meio Ambiente e Licenciamentos (SEMIL) nº 80/2020 que estabelece que loteamentos aprovados seguem a legislação vigente à época da aprovação. Em caso de haver uso consolidado e não ter sido aprovado, será solicitada a obediência ao novo código florestal. O mapa da Figura 75 mostra os corpos d'água com a APP de 30 metros e a APP de nascentes, com 50 metros de raio. Mencione-se que a Prefeitura tem feito a





delimitação dos cursos d'água com base em limites produzidos pela Emplasa sobre imagem de satélite, porém, não constam todos os corpos d'água, nem todas as classificações.

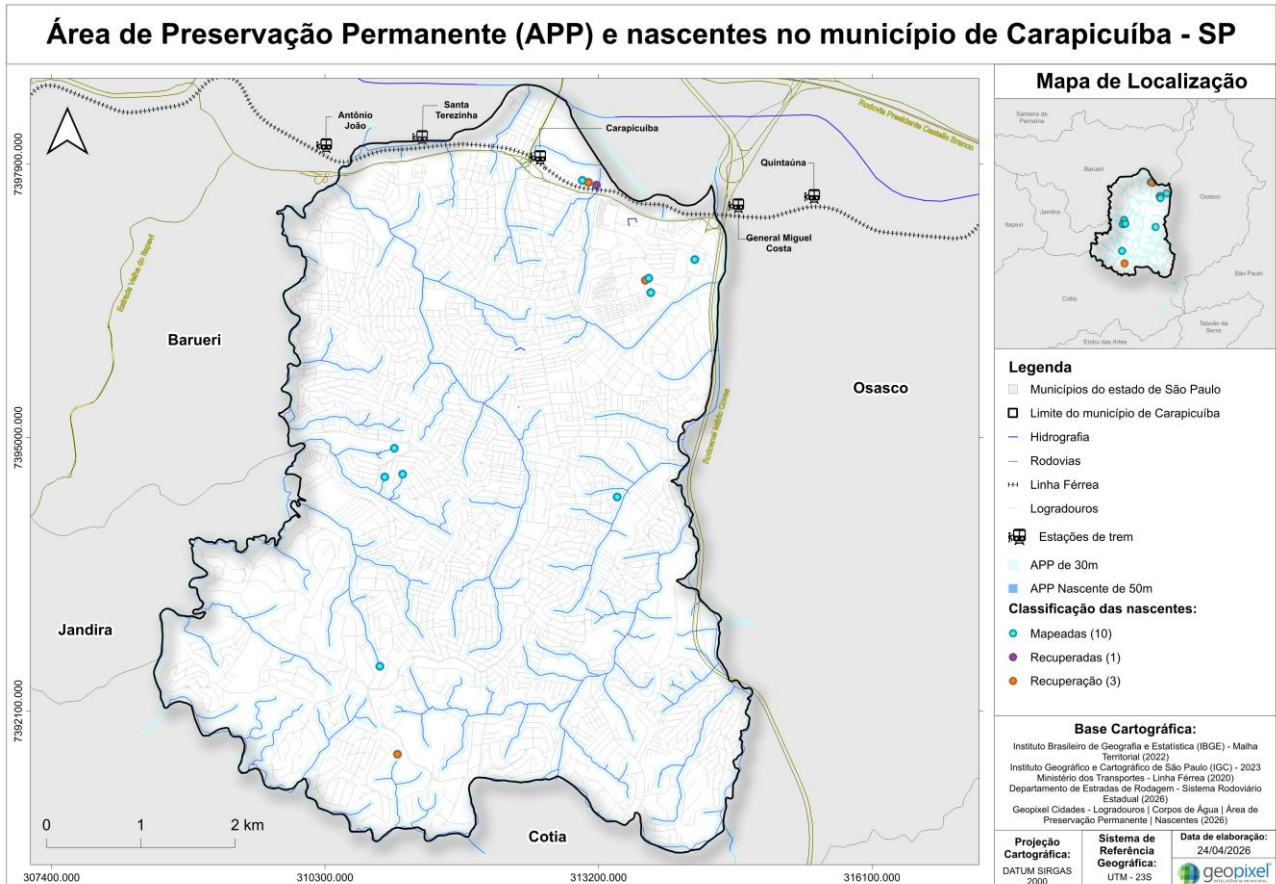


Figura 75. Área de Preservação Permanente (APP) e nascentes em Carapicuíba.
Elaboração: Geopixel (2026).

Analisando em conjunto, é possível identificar áreas com restrições à ocupação, que são aquelas em que há dispositivo legal que impeça ou limite a urbanização ou edificações, expressos no mapa da Figura 76.

Além dos dados apresentados anteriormente, foram mapeadas áreas que a Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade (SEMAS) apontou como de interesse à preservação, que estão degradadas, como a nascente da Figura 77 e Figura 78, que necessitam de restauro ou têm potencial para a criação de corredores verdes, ligando maciços florestais e áreas verdes e possibilitando o fluxo de fauna e preservação da flora nativa. Em suma, as áreas propícias à construção de infraestrutura verde estão ao redor do município, criando um anel de proteção ambiental, com potencial para conectar os parques urbanos e maciços florestais existentes ao longo de várzeas.

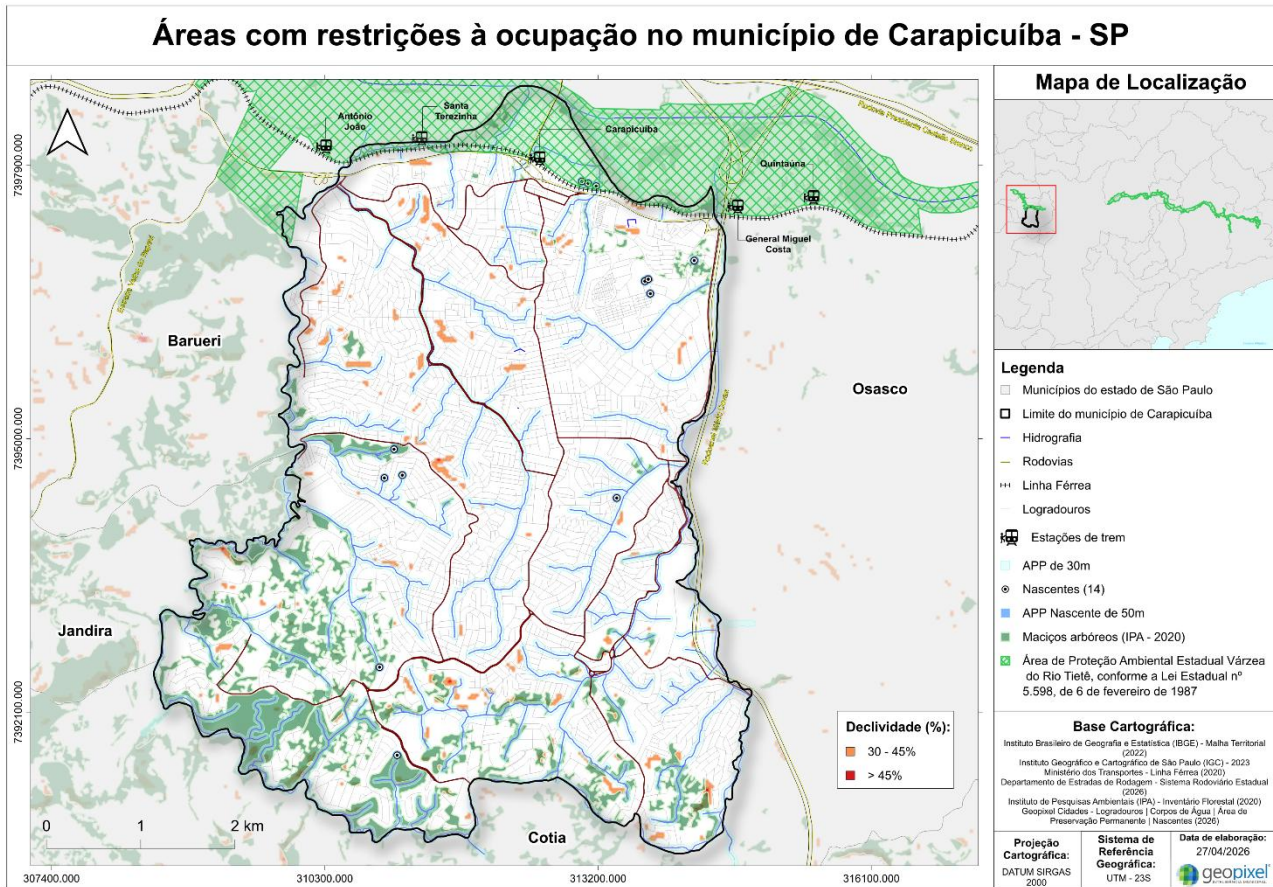


Figura 76. Áreas com restrições à ocupação no município de Carapicuíba. Elaboração: Geopixel (2026).



Figura 77. Nascente degradada no encontro da Avenida Jatobá com a Rua Ervália, entre a Vila Velloso e a Vila Quintino. Na lateral, há uma rua de acesso a uma ocupação informal. Foto: Geopixel (2026).



Figura 78. Localização da nascente degradada que necessita de recuperação.
Elaboração: Geopixel (2026).

Por fim, para uma análise macro e sintética deste capítulo, foi produzido um mapa das áreas sensíveis à ocupação, que considerou os parâmetros analisados anteriormente, como as APPs, APAs, declividade, áreas de risco, áreas verdes, declividade e arborização, conforme se vê na Figura 79. A declividade, em especial, é um dado que merece atenção, haja vista que a cidade é caracterizada pelas inúmeras ladeiras que existem nos bairros e que a ocupação de áreas com declividade acima de 30% pode se transformar em áreas de risco de deslizamento e solapamento, o que causaria prejuízos à população e risco à vida. Portanto, essas áreas são as menos propensas à ocupação urbana.



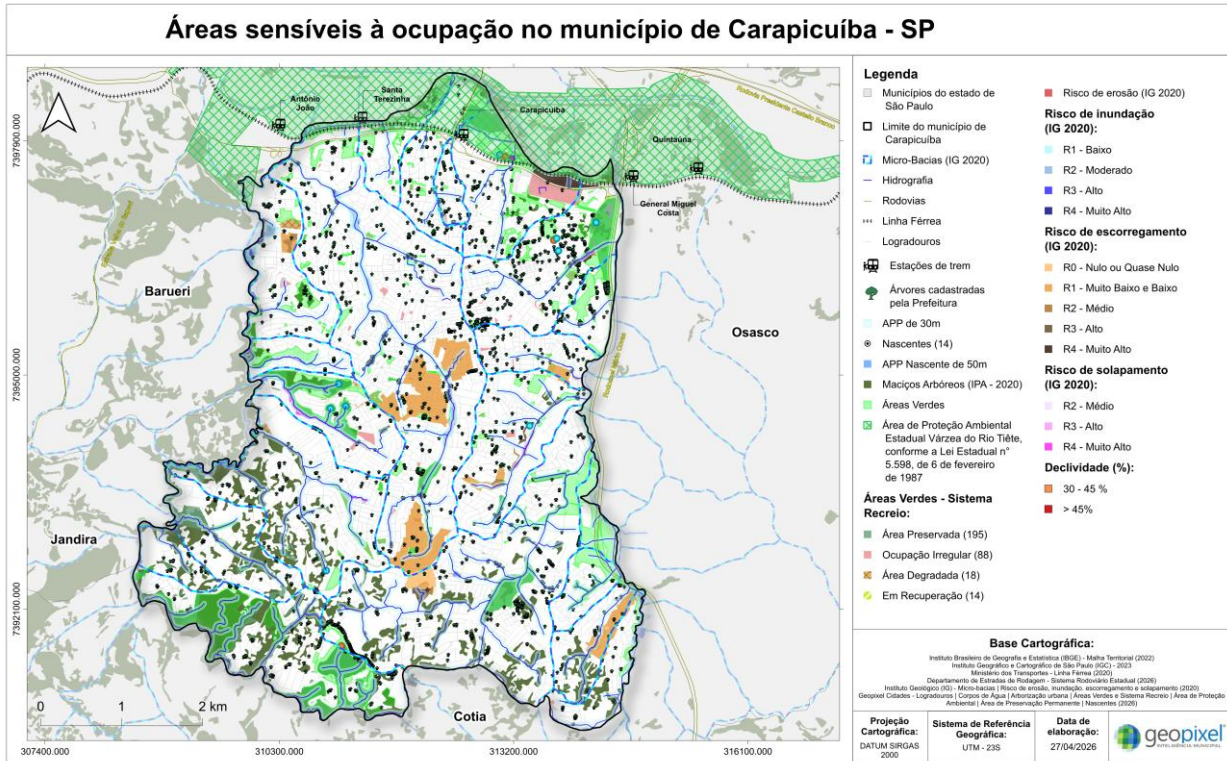


Figura 79. Áreas sensíveis à ocupação no município de Carapicuíba.
Elaboração: Geopixel (2026).





7. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

7.1. Dinâmica demográfica e social do município

Carapicuíba é o 5º município mais denso do Brasil e é o 4º mais denso do estado de São Paulo, ou seja, é um dos lugares onde mais há moradores por área. Com população estimada de 398.236 em 2025 (IBGE), teve maior taxa de crescimento populacional entre as décadas de 1970 e 1990, sendo que entre 2010 e 2022 teve taxa de crescimento de 0,38%, menor do que a do Brasil (0,52%) e a do estado de São Paulo (0,61%) para o mesmo período. Uma das razões que pode explicar a redução proporcional na taxa de crescimento é o fato de o município ser totalmente urbano e haver poucas áreas para expansão e crescimento, o que limita as possibilidades de locais de moradia. Segundo dados do Censo 2022, Carapicuíba é o 64º município com maior população (Figura 80).

População residente

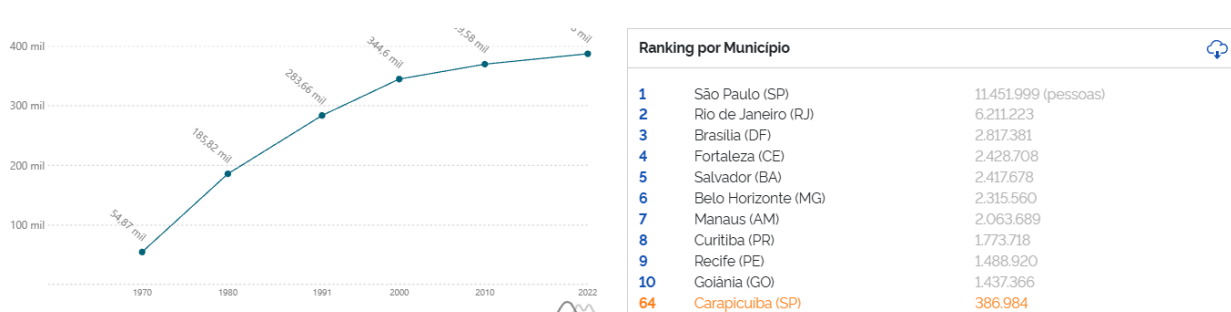


Figura 80. Evolução da população residente de Carapicuíba.
Fonte: IBGE, 2026.

Quanto à imigração, observa-se que em Carapicuíba há pessoas que não residiam no Brasil nos 5 anos anteriores à data de referência do Censo 2022, portanto, antes de julho de 2017, com quantidade expressiva de bolivianos (380) em relação aos demais estrangeiros. Outros países de origem dessas pessoas são Cuba, Haiti, Argentina, Itália, Venezuela, Guiné-Bissau, Colômbia, Paraguai e Irlanda, conforme se vê na Figura 81. No estado de São Paulo também há predominância de estrangeiros bolivianos nos últimos 5 anos, porém, a ordem dos países de origem dos imigrantes é diferente da de Carapicuíba, tendo a Venezuela também de forma expressiva, seguido de Estados Unidos, Japão, Haiti, Colômbia, Paraguai e aparecendo também Portugal e Peru dentre os 10 principais países de origem dos estrangeiros.



Principais países de residência anterior das pessoas que não residiam no Brasil 5 anos antes da data de referência do Censo

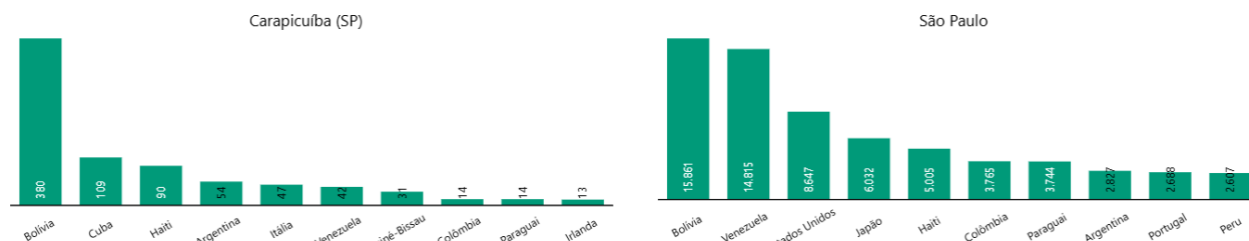


Figura 81. Principais países de residência anterior das pessoas que não residiam no Brasil 5 anos antes da data de referência do Censo 2022, em Carapicuíba e no estado de São Paulo.
Fonte: IBGE, 2026.

Há também dados dos principais lugares de residência anterior das pessoas que não residiam no estado de São Paulo nos 5 anos antes da data de referência do Censo 2022. Em Carapicuíba há pessoas que vieram da Bahia, do exterior, de Pernambuco, Piauí, Ceará, Minas Gerais e outros, sendo que, para o estado de São Paulo, Minas Gerais é o principal local de origem das pessoas (Figura 82).

Principais lugares de residência anterior das pessoas que não residiam na UF 5 anos antes da data de referência do Censo

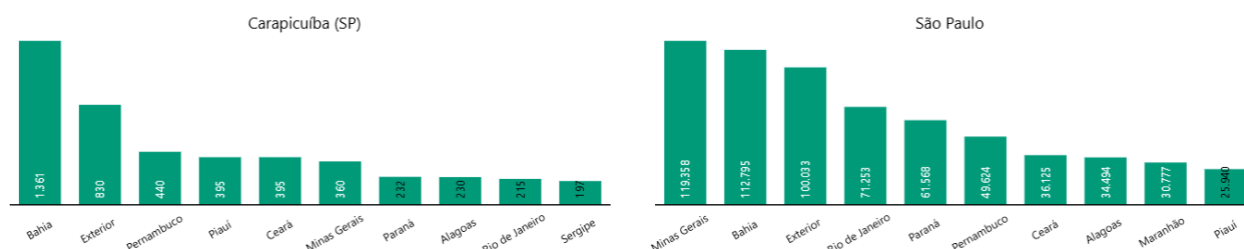


Figura 82. Principais lugares de residência anterior das pessoas que não residiam no estado de São Paulo 5 anos antes da data de referência do Censo 2022, em Carapicuíba e no estado de São Paulo.
Fonte: IBGE, 2026.

Observa-se uma predominância de população em idade economicamente ativa, especialmente na faixa de 35 a 44 anos e de jovens de 20 a 24 anos, conforme se vê na pirâmide etária (Figura 83). Outro parâmetro que possibilita analisar a predominância de faixa etária é o índice de envelhecimento, que representa o número de pessoas com 60 anos ou mais de idade em relação a um grupo de 100 crianças de zero a 14 anos. Quanto maior o valor do índice, maior a predominância de pessoas idosas. Em Carapicuíba, o índice de envelhecimento calculado com dados do Censo 2022 é de 68,64 pessoas com 60 anos ou mais para cada 100 com até 14 anos, valor bem abaixo se comparado à média para o Brasil (80,03) e para o estado de São Paulo (95,93) (IBGE, 2026), o que corrobora para demonstrar que o perfil populacional do município é de pessoas em idade economicamente ativa, jovens e crianças.



Pirâmide etária

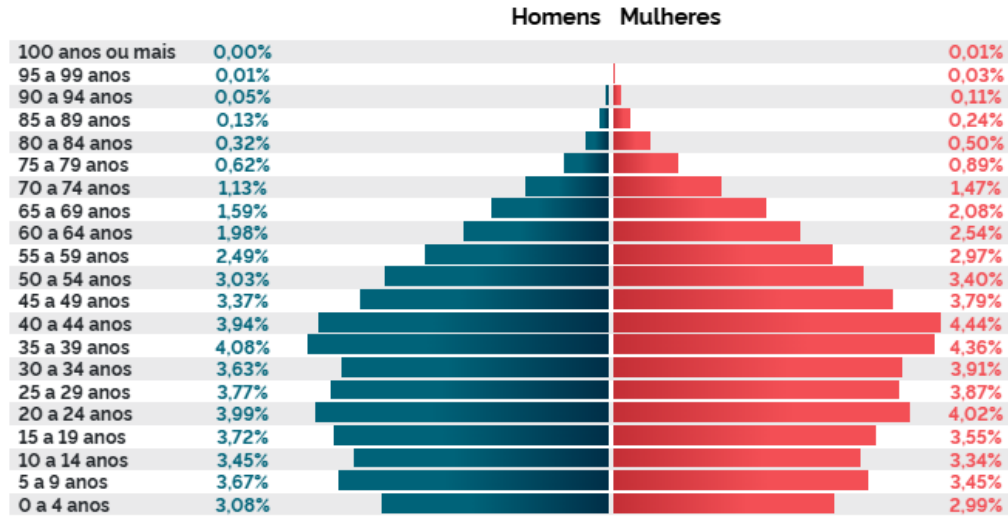


Figura 83. Pirâmide etária de Carapicuíba para o ano de 2022.
Fonte: IBGE, 2026.

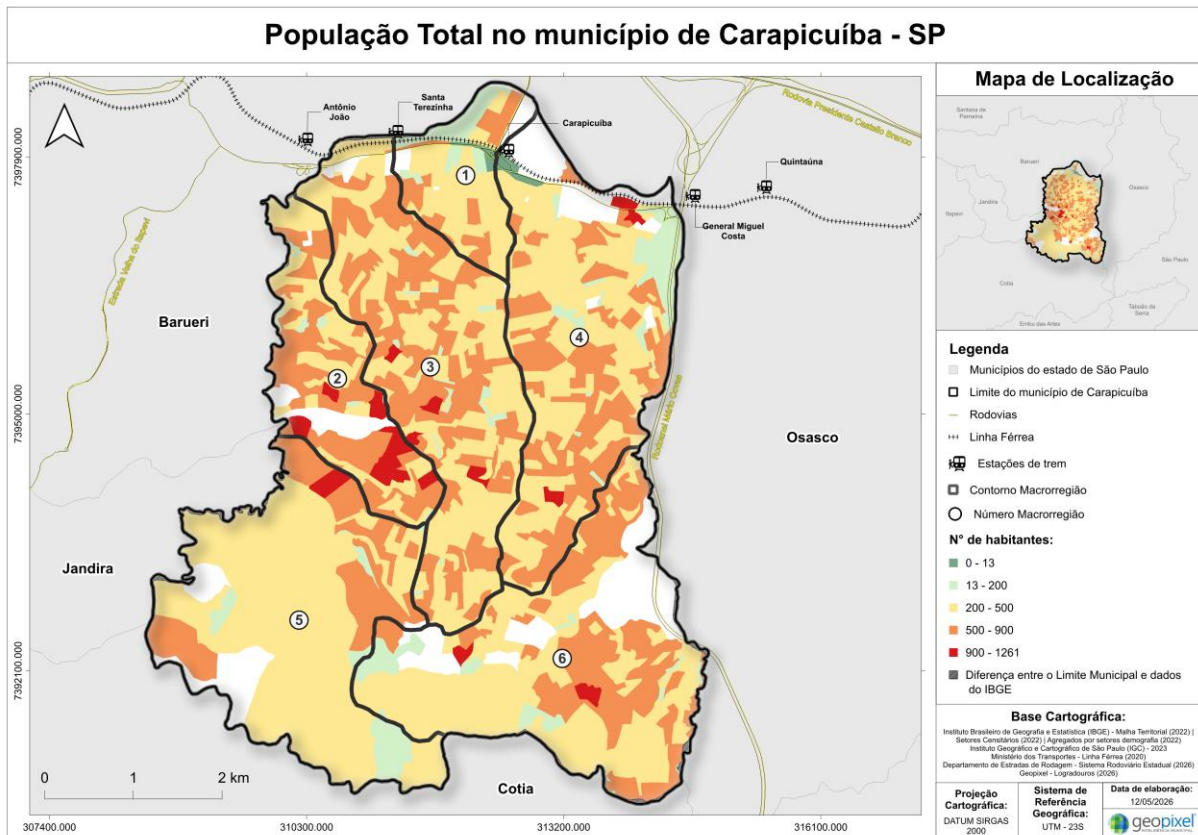


Figura 84. Distribuição da população no município de Carapicuíba conforme os dados do Censo Demográfico 2022 (IBGE).
Elaboração: Geopixel (2026).



A Figura 84 mostra a distribuição populacional no município, observa-se, em cor mais quente (vermelho), os locais onde há maior número de habitantes. As áreas brancas não possuem dados por setor censitário, são áreas com outros usos, como industrial, institucional, parques e áreas com cobertura vegetal.

Para aprofundar a análise foi utilizado a divisão das Macrorregiões para o planejamento urbano de Carapicuíba. Desse modo, foi calculado a população total presente em cada uma dessas áreas. A macrorregião 3 tem o maior número de população absoluta, correspondendo a 116.243 habitantes. Enquanto, a macrorregião 1 tem o menor número, contabilizando 16.953 habitantes. Contudo, é importante salientar que a macrorregião 3 tem 6,81km², aproximadamente, e a macrorregião 1 tem 1,95km².

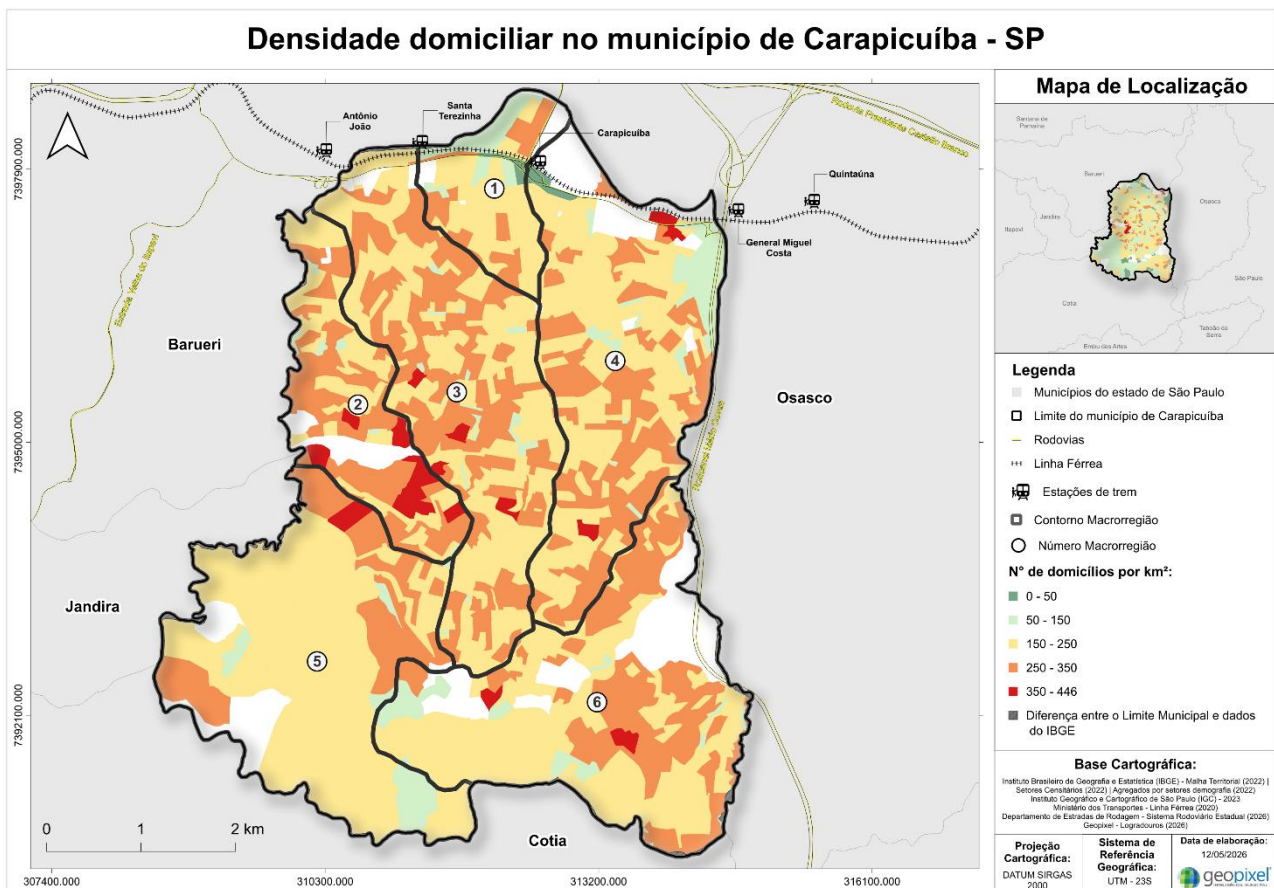


Figura 85. Densidade domiciliar, segundo o Censo 2022. Elaboração: Geopixel (2026).





Complementando a imagem anterior, o mapa da

Figura 85 mostra a densidade domiciliar no município, evidenciando a área em vermelho nas macrorregiões 2 (ao Norte) e 4 (a Leste). Porém, das macrorregiões a serem analisadas, a mais densa é a macrorregião 3, sendo 41.338 domicílios por km², seguida pela macrorregião 2, com 39.954 domicílios por km². A macrorregião 1 é a menos densa, mas também a de menor área em km², enquanto a macrorregião 5 é a segunda maior em área e a segunda menos densa.

Apesar das manchas vermelhas de maior população absoluta e densidade domiciliar se concentrarem na macrorregião 4, esta não é a macrorregião mais populosa e nem a mais densa. Isso devido, principalmente, a área de maciço arbóreo, com remanescentes do cerrado no Alto de Santa Lucia, que devem permanecer preservados.

Pela análise dos mapas de distribuição de população por faixas etárias (Figura 86) é evidente que a maior parte da população tem entre 30 e 59 anos em todas as macrorregiões.



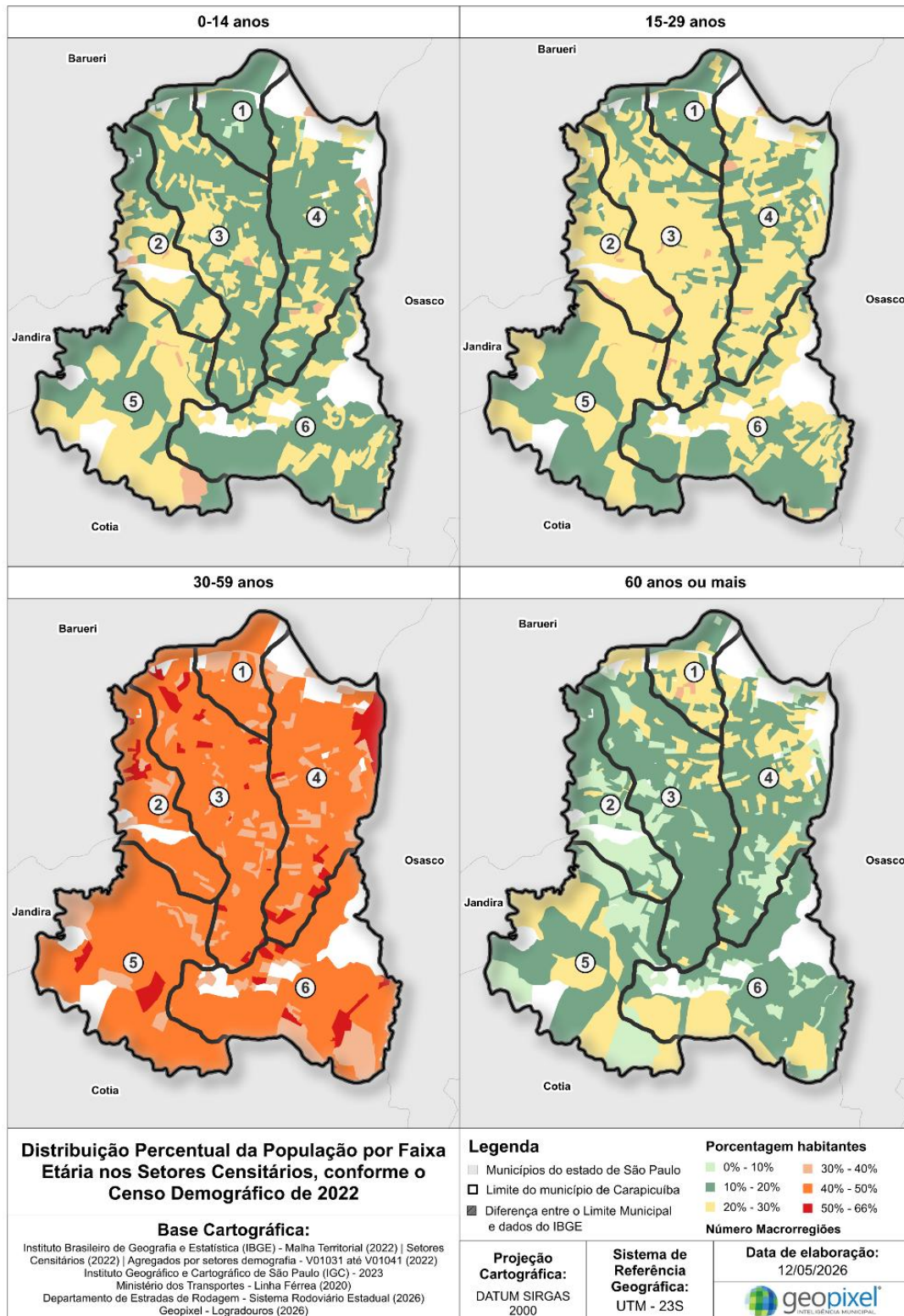


Figura 86. Distribuição percentual da população por faixas etárias por setor censitário, conforme o Censo 2022. Elaboração: Geopixel (2026).



7.1.1. Renda, Alfabetização e Desenvolvimento Humano

A renda média da população de Carapicuíba em 2022 era de R\$2.994,60, correspondendo a 2,3 salários-mínimos do ano (IBGE, 2022). A Figura 87 ilustra os dados de renda média do município no ano de 2022 onde a categorização das cores corresponde ao salário-mínimo da época, igual a R\$1.212,00.

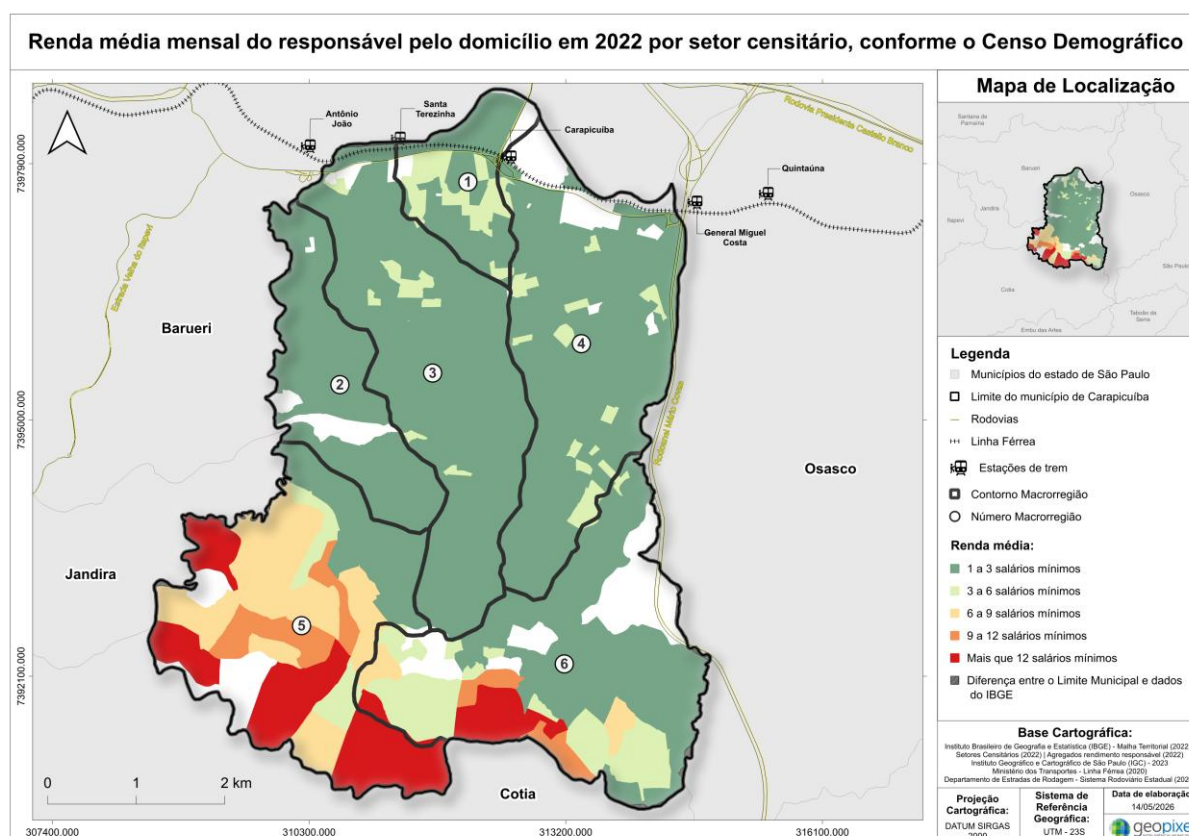


Figura 87. Renda média no Município de Carapicuíba, conforme o Censo 2022. Elaboração: Geopixel (2026).

As áreas com maior renda, representadas com as cores mais quentes (laranja e vermelho) estão concentradas na porção sudoeste do município, na região dos condomínios fechados e bolsões residenciais, mais próximos ao limite com Cotia, em locais como Fazendinha, Euroville, Terras do Madeira. Contudo, através dessa divisão por salários-mínimos é notável uma concentração de baixa renda na extensão quase totalitária do município. A maior parte do mapa ilustra a concentração entre 1 a 3 salários-mínimos, correspondendo a um salário entre R\$1.212,00 a R\$3.636,00. Ao analisar as médias de renda por macrorregião, a 4 é que de menor renda em média, seguida pela 3, tendo como média de renda R\$2.331,55 e R\$2.415,49, respectivamente. As



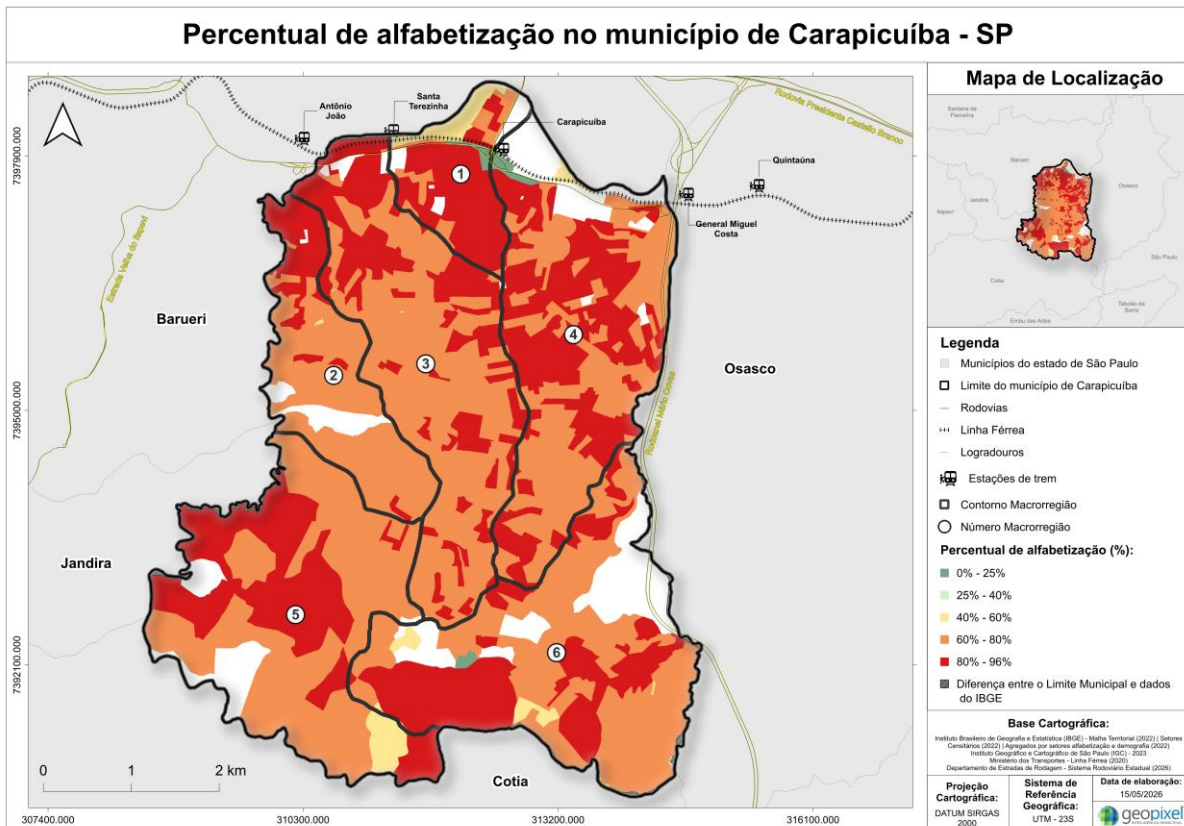
de maior renda em média são a macrorregião 5, seguida pela macrorregião 6, tendo como média de renda R\$4.304,43 e R\$3.236,16.

No mapa apresentado acima, destaca-se a área localizada na porção noroeste do território municipal, inserida na macrorregião 4, que indica renda média superior a 12 salários mínimos. Essa área corresponde ao bairro Cidade Ariston Estela Azevedo, situando-se nas proximidades da denominada comunidade do Cemitério e apresentando uma configuração espacial semelhante ao tecido urbano adjacente. Adicionalmente, observa-se que a região central do município apresenta uma distribuição relativamente homogênea, com predominância de setores censitários na faixa de 1 a 3 salários mínimos. Nesse contexto, chama atenção a presença de um setor censitário isolado com renda média significativamente superior ao seu entorno imediato, configurando um padrão discrepante. Tal descontinuidade não é acompanhada por evidências claras de diferenciação no padrão construtivo ou urbanístico, o que levanta a hipótese de inconsistências ou limitações na acurácia dos dados. Dessa forma, recomenda-se a validação dessas informações por meio de verificação complementar das bases utilizadas.

De forma complementar, ao sobrepor as informações de Faixa Etária e Renda Média (Figura 86 e Figura 87) observa-se que no bolsão de riqueza na porção sul do município, mais próxima ao limite do município de Cotia, há uma densidade domiciliar menor, enquanto a macrorregião 3 que é a mais densa, a média de renda é a segunda menor se comparado com as outras macrorregiões.

O percentual da alfabetização no município (Figura 88) apresenta variação entre aproximadamente 60% e 96%, com predominância da faixa entre 60% e 80%, configurando um padrão de distribuição relativamente homogêneo em grande parte do território municipal.





*Figura 88. Percentual de alfabetização no município de Carapicuíba – SP.
Fonte: Geopixel (2026)*

Entretanto, destacam-se algumas áreas com indicadores significativamente inferiores. Na macrorregião 1 e na porção norte da macrorregião 2, identificam-se setores censitários com percentuais reduzidos, variando entre até 25% e de 40% a 60%. Adicionalmente, na porção sul do município, especialmente nas macrorregiões 5 e 6, observa-se a ocorrência de áreas que também apresentam variações nessas mesmas faixas de menor alfabetização, reproduzindo um padrão semelhante ao identificado na porção superior do mapa.

Esses contrastes espaciais indicam a presença de desigualdades intraurbanas no acesso à alfabetização, sugerindo a necessidade de análises complementares para compreender os fatores associados a essa distribuição e subsidiar a formulação de políticas públicas direcionadas.

Verifica-se que houve melhora do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM), que considera as dimensões saúde, educação e renda, não apenas do município de Carapicuíba, mas de todo seu entorno, conforme se vê na

Figura 89, que compara o IDHM de 2000 e 2010.



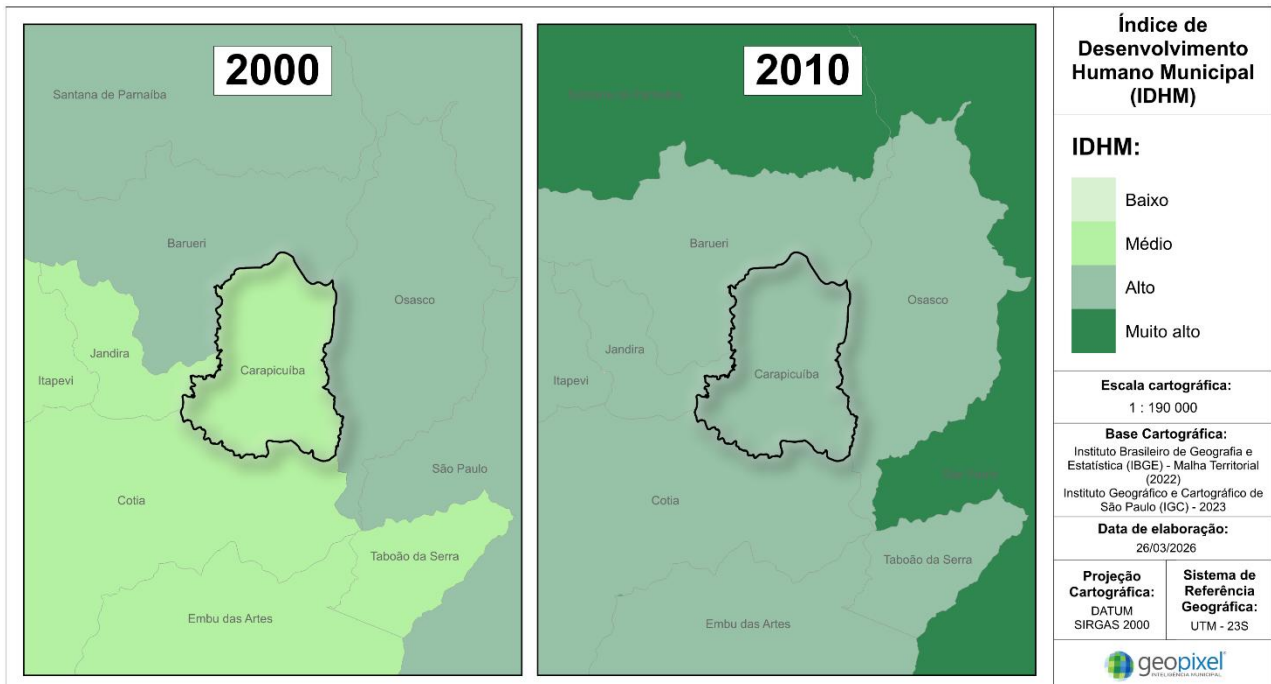


Figura 89. Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) 2000 e 2010.
Elaboração: Geopixel (2026).

Um parâmetro que indica a vulnerabilidade e a renda da população é a quantidade de pessoas e famílias atendidas por programas sociais. Dados de 2026 fornecidos pela Secretaria da Mulher, Assistência Social e Cidadania mostram que em Carapicuíba há 138.976 pessoas cadastradas no Cad Único, o equivalente a 35% da população, enquanto em número de famílias, 62.036 estão cadastradas. São beneficiadas pelo Bolsa Família 57.752 pessoas (14,5% da população e 41,55% das pessoas cadastradas no Cad Único), sendo que em quantidade de famílias beneficiadas há 21.867. Há 5 unidades de CRAS no município para atender à população.

7.1.2. Raça e distribuição espacial

O município de Carapicuíba, conforme ilustrado na Figura 90, observa-se a predominância da população branca na porção sudoeste do território municipal, enquanto a população preta e parda apresenta maior concentração nas áreas centrais.

]



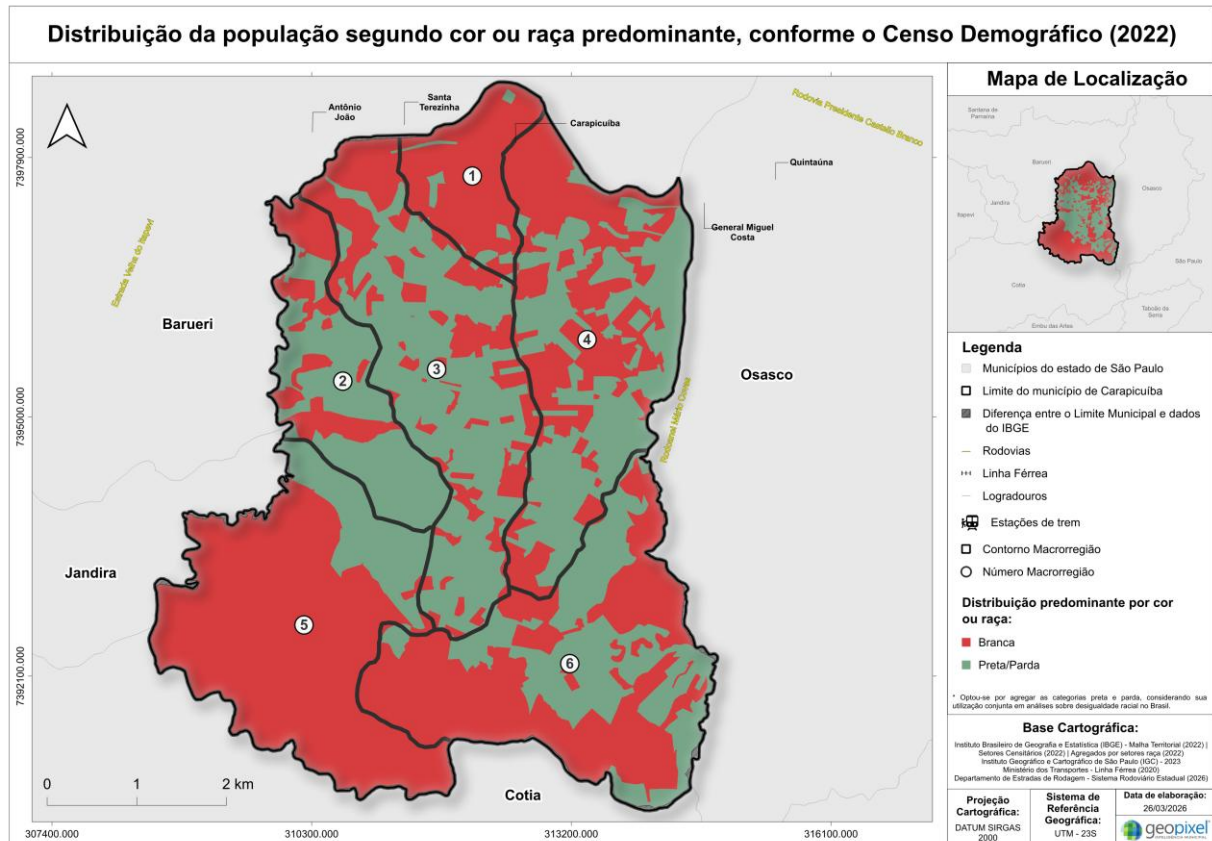


Figura 90. Cor ou raça predominante, segundo dados do Censo 2022.
Elaboração: Geopixel (2026).

No mapa comparativo apresentado na Figura 91, observa-se com maior clareza a área localizada no setor inferior esquerdo, correspondente a uma região de condomínios de alto padrão. A análise conjunta dos mapas evidencia a existência de uma delimitação espacial bastante nítida, configurando uma espécie de fronteira socioespacial que diferencia essa área das demais, especialmente no que se refere à distribuição racial da população.

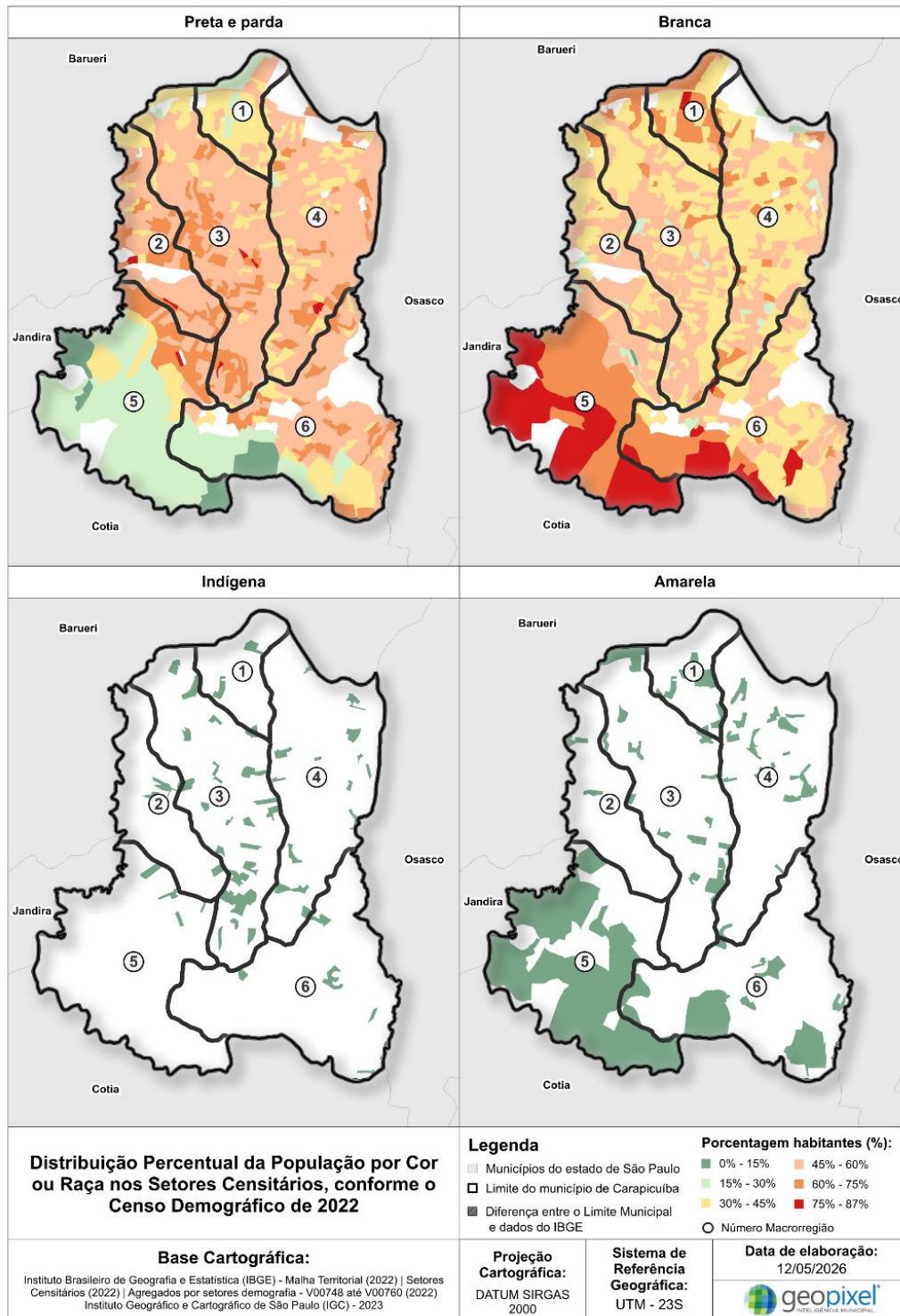


Figura 91. Distribuição Percentual da População por Cor ou Raça nos Setores Censitários, conforme o Censo Demográfico de 2022.
Fonte: Geopixel (2026)



Adicionalmente, o mapa permite identificar que, embora de forma esparsa e com baixa densidade, há registros da presença das populações indígena e amarela no território municipal. No caso da população indígena, observa-se a ocorrência de pontos distribuídos por praticamente toda a área do município, com exceção da porção sul, onde a incidência é reduzida, é como representação significativa no entorno da Aldeia de Carapicuíba.

Quanto à população amarela, também se verifica um padrão de distribuição disperso e de baixa concentração. Contudo, destaca-se que, mesmo com baixa representatividade quantitativa, há ocorrência dessa população em áreas caracterizadas por maiores níveis de renda, indicando sua presença também nos setores mais valorizados do município.

Ressalta-se que o município dispõe de uma Secretaria responsável pela condução de políticas relacionadas à igualdade racial, articulada conjuntamente às áreas de cultura e patrimônio cultural. Conforme apontado pelos próprios gestores, a integração dessas temáticas decorre de sua complexidade e interdependência; no entanto, implica na partilha de um mesmo orçamento para a implementação de ações, o que se mostra insuficiente frente às demandas existentes. Destaca-se ainda que o volume de recursos atualmente destinado não se apresenta compatível com a necessidade de formulação, execução e monitoramento de políticas públicas voltadas à promoção da igualdade racial.

Apesar dessas limitações, a Secretaria encontra-se em processo de sistematização e consolidação de dados referentes às ações desenvolvidas e aos debates promovidos no âmbito da temática racial, o que representa um avanço importante na estruturação de diagnósticos mais consistentes e no aprimoramento do planejamento institucional.

7.2. Economia e trabalho

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Social e Trabalho encaminhou dados consolidados do Sistema Nacional de Emprego (SINE) do município de Carapicuíba. De acordo com esses dados (Tabela 16), há uma elevada procura pelos serviços de intermediação de mão de obra. No período de janeiro a março de 2026 ocorreram 8.932 atendimentos. Destes, apenas 1,92% resultaram em contratação.





Tabela 16. Tabela de dados sobre atendimentos no SINE Carapicuíba.

| Mês | Atendimentos | Vagas ofertadas | Encaminhamentos | Colocados (contratação) |
|------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| Janeiro | 3.657 | 627 | 812 | 63 |
| Fevereiro | 2.287 | 811 | 658 | 43 |
| Março | 2.988 | 1.047 | 880 | 66 |
| Total Trimestre | 8.932 | 2.485 | 2.350 | 172 |

Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Social e Trabalho

As áreas de oferta para atuação se concentram nos setores de logística (auxiliares e operadores), serviços gerais e varejo para atendimento. As vagas têm origem a partir de parcerias estratégicas que são firmadas entre empresas da região e são integradas com o sistema estadual de emprego. Além disso, os dados estimados pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Social e Trabalho apontam que entre 40% a 60% das vagas ofertadas são de empresas localizadas em municípios vizinhos. Esses empregos são viabilizados por meio de transporte fretado.

7.3. Finanças públicas e capacidade de investimento

As finanças públicas são executadas conforme o orçamento municipal, expresso no Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA), seguindo a normativa federal para o assunto. Desde 2019, o Tribunal de Contas da União (TCU) exige que no orçamento sejam indicados os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) ao qual o programa ou projeto está vinculado, sendo que cada secretaria é quem indica os ODS e como vai utilizar os recursos. Conforme se vê nos anexos do Plano Plurianual exercício 2026-2029, onde constam os programas e os ODS e metas (indicadores) que aquele programa atende, há 28 programas no orçamento:

- 0001 Processo Legislativo (ODS 3, 4, 5, 8 e 9)
- 0002 Manutenção dos Serviços Administrativos – inclui compra de material de escritório, pessoal, limpeza, etc (ODS 3 e 8);
- 0003 Benefícios Diversos aos Servidores (ODS 8 e 10)
- 0004 Concessionárias e Serviços Básicos (ODS 6, 7 e 10);
- 0005 Conselhos Municipais (ODS 1 e 10);
- 0006 Infraestrutura da Cidade (ODS 3, 9 e 10);
- 0007 Investimento em Bens Móveis e Imóveis (ODS 9);
- 0008 Transferência para Entidades Sem Fins Lucrativos (ODS 17);
- 0009 Amortização da Dívida Pública (ODS 17);



- 0010 Contribuições Diversas (ODS 8);
- 0011 Operações de Crédito (ODS 9);
- 0012 Ações Sociais e Ambientais (ODS 8 e 9);
- 0013 Atividades Desportivas (ODS 3 e 4);
- 0014 Transferências Intergovernamentais (ODS 12);
- 0015 Ações Artísticas e Culturais (ODS 3, 4 e 5);
- 0016 Assistência à Criança e ao Adolescente (ODS 3, 8, 10 e 16);
- 0017 Aperfeiçoamento e Qualificação da Gestão (ODS 3);
- 0018 Otimização e Fortalecimento da Atenção Básica (ODS 3 e 11);
- 0019 Aperfeiçoamento e Qualificação da Atenção Especializada (ODS 3 e 10);
- 0020 Fortalecimento da Vigilância em Saúde (ODS 3 e 10);
- 0021 Reorganização da Assistência Farmacêutica (ODS 3 e 10);
- 0022 Proteção Social Básica (ODS 3, 4 e 10);
- 0023 Proteção Social de Média Complexidade (ODS 3 e 10);
- 0024 Proteção Social Especial de Alta Complexidade (ODS 3 e 10);
- 0025 AEPETI – Programa de Erradicação do Trabalho Infantil (ODS 3, 8 e 10);
- 0026 Gestão do SUAS e Bolsa Família (ODS 3 e 9);
- 0027 Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica – FUNDEB (ODS 3, 8, 9 e 11);
- 9999 Reserva de Contingência (ODS 11).

Embora haja a relação dos ODS aos quais os programas estão vinculados, observou-se que não há monitoramento efetivo dos indicadores, nem vinculação direta de recursos por programa.

A última prestação de contas, referente ao 3º quadrimestre de 2025, mostra que houve:

- Crescimento da receita ao longo dos anos;
- Aumento do orçamento per capita;
- Resultado financeiro negativo;
- Cumprimento dos mínimos constitucionais em Educação (25,40%) e Saúde (26,99%);
- Despesa com pessoal abaixo dos limites legais;
- Evolução da Receita Corrente Líquida;
- Dívida pública consolidada em 39,66% da RCL.





O município possui elevado volume de precatórios (cerca de R\$ 217 milhões), majoritariamente oriundos de gestões anteriores. Há também dívidas relacionadas ao INSS, SABESP e ao financiamento da FINISA.

A Contribuição para Custeio da Iluminação Pública (COSIP) é utilizada para manutenção do sistema, com dados disponíveis em balancetes desde 2015.

Um dos aspectos apontados pela Secretaria da Fazenda para melhor planejamento orçamentário é a necessidade de capacitação técnica das secretarias quanto à elaboração e execução orçamentária, evitando falhas de planejamento e alocação inadequada de recursos.

O município foi beneficiado pelo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) entre 2014 e 2018, recebendo investimentos da ordem de R\$ 580 milhões. Dentre as principais obras realizadas, destacam-se:

- A canalização do Córrego Cadaval, com abertura da via prevista no Plano Diretor de 2011;
- Reforma e construção de Unidade Básica de Saúde (UBS);
- Reformas em escolas;
- Construção de Centro Esportivo;
- Saneamento e urbanização em diversas áreas da cidade.

Em relação aos investimentos e obras realizados desde 2011, destacam-se:

- 4 Centros Educacionais, Artísticos e Culturais (CEACs), com infraestrutura educacional, esportiva e cultural.
- Novo Centro Administrativo, com alta capacidade de atendimento, com obras em andamento em 2026.





Também houve investimentos no município pelo PAC Seleções 2023, para projeto, obras e equipamentos indicados na Tabela 17.

Tabela 17. Relação de projetos, obras e equipamentos do PAC Seleções 2023 para Carapicuíba.

| EIXO | SUBEIXO | EMPREENHIMENTO | MODALIDADE | CLASSIFICAÇÃO |
|------------------------------------|---|---------------------------------|--|---------------|
| Cidades Sustentáveis e Resilientes | Periferia Viva - Urbanização de Favelas | Regularização Fundiária | Seleção 2023 - Regularização Fundiária | Projeto |
| Cidades Sustentáveis e Resilientes | Prevenção a Desastres: Contenção de | Prevenção a desastres: Drenagem | Seleção 2023 - Prevenção a desastres: Drenagem | Obra |
| Educação, Ciência e Tecnologia | Educação Básica | Escola em Tempo Integral | Seleção 2023 - Escolas em Tempo Integral | Obra |
| Saúde | Atenção Especializada | Ambulância - SAMU 192 | Seleção 2023 - Novas Ambulâncias - SAMU 192 | Equipamento |
| Saúde | Atenção Especializada | Ambulância - SAMU 192 | Seleção 2023 - Novas Ambulâncias - SAMU 192 | Equipamento |

Fonte: Gov.br, Casa Civil. Disponível em: <https://www.gov.br/casacivil/pt-br/novopac/selecoes/confira-no-seu-estado-e-municipio#:~:text=Clique%20no%20mapa%20e%20veja%20as%20obras,e%20estados%20nos%20investimentos%20no%20Novo%20PAC..> Acesso em: 07 mai 2026.



8. ASPECTOS DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS

Neste capítulo serão abordadas as questões atuais relacionadas ao Saneamento Básico, que incluem abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais e coleta de resíduos sólidos; Pavimentação, Energia Elétrica e Iluminação Pública, Telecomunicações e Equipamentos Sociais.

8.1. Saneamento Básico

Carapicuíba possui um Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB), elaborado em setembro de 2018 e que dispõe dos temas que serão a seguir tratados. O plano foi elaborado considerando a projeção da população elaborada pela Fundação SEADE, segundo a qual em 2037 Carapicuíba chegará em 420.818 habitantes. Uma observação que vale ser feita é que a projeção para o ano de 2025 era de 404.740 habitantes, ou seja, acima da população estimada para o mesmo ano pelo IBGE, que foi de 398.236.

Os dados do Censo 2022 (Figura 92) mostram que 99,2% dos domicílios particulares permanentes ocupados eram atendidos por rede geral de abastecimento de água, sendo que 99,93% dos domicílios possuem banheiro de uso exclusivo. Já quanto ao esgoto, uma parcela menor dos domicílios (88,35%) tem conexão à rede de esgoto, não havendo distinção entre os domicílios em que o esgoto é tratado daqueles em que o esgoto tem tratamento alternativo ou é lançado in natura. Por sua vez, a coleta de resíduos sólidos contempla 99,91% dos domicílios.

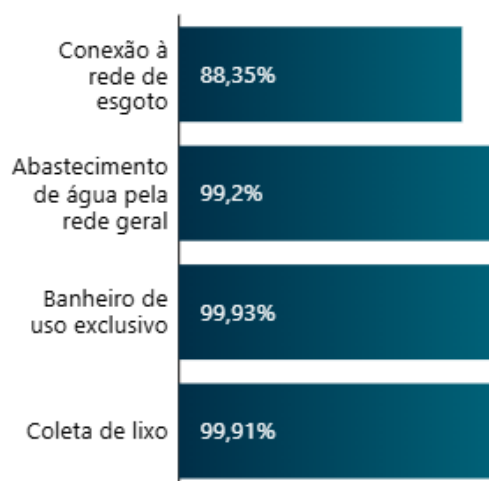


Figura 92. Características dos domicílios, no que tange ao saneamento. Fonte: Censo Demográfico 2022: Características dos domicílios - Resultados do universo. IBGE, 2022.



8.1.1. Abastecimento de Água

O município possui aproximadamente 99,2% de cobertura de abastecimento de água, segundo dados do IBGE, sendo que as áreas não abastecidas se concentram em áreas irregulares e ocupações em córregos.

A Revisão do Plano Diretor de Abastecimento de Água da Região Metropolitana de São Paulo, elaborado em 2004, considerou, em sua metodologia, que o município era dividido em três setores de abastecimento: Setor Carapicuíba-Centro, Setor COHAB-Carapicuíba e Setor Jardim Planalto (Vila Dirce). Ao analisar os três setores, do ano de 1996 até 2020, com ausência de dados em 2005 e 2015, a empresa contratada indicou que a população abastecida era a de 100% em todos, evidenciando também que a maior demanda média seria nos setores de Carapicuíba- Centro e no Setor Jardim Planto (Vila Dirce).

Tabela 18 – Percentual do abastecimento de água em relação aos domicílios – Censo Demográfico 2010

| Abastecimento de água em relação aos domicílios - Censo Demográfico 2010 | | |
|---|-----------------------|-------------------|
| Categorias | Valor Absoluto | Percentual |
| Domicílios com abastecimento de água da rede geral | 106.527 | 98,10% |
| Domicílios sem abastecimento de água da rede geral | 2.063 | 1,90% |
| Total de Domicílios | 108.590 | 100% |

Fonte: IBGE – Domicílio 01 (2010).

No que se refere ao abastecimento de água domiciliar, os dados do Censo Demográfico de 2010 indicam que 98,10% dos domicílios do município eram atendidos pela rede geral de abastecimento, enquanto 1,90% não possuíam acesso a esse serviço, evidenciando elevado nível de cobertura já naquele período.

Para o ano de 2022, embora o Censo Demográfico contemple variáveis relacionadas ao abastecimento de água, não foram identificados dados disponíveis em nível de setores censitários para o município de Carapicuíba, o que limita a realização de análises espaciais detalhadas e a comparação direta da evolução desse indicador no território municipal. Por outro lado, o Anexo Técnico do Contrato de concessão dos serviços de água e esgoto com a SABESP indicam que, em junho de 2023, o índice de cobertura dos domicílios com abastecimento de água (ICA) em Carapicuíba era de 95,3%, sendo considerados os domicílios com disponibilidade de acesso ao sistema público de abastecimento de água estimado pela SABESP e previsto em contrato¹². Vale mencionar que há discrepância dos valores constantes no contrato e levantados pelo IBGE, embora

¹² Fonte: https://www.sabesp.com.br/site/uploads/file/contratos_municipios/anexo-II/anexo-II-carapicuiiba-completo2.pdf. Acesso em: 18 mai 2026.



ambos estejam indiquem que mais de 95% dos domicílios possuem acesso à rede de abastecimento de água. Dessa forma, a avaliação da dinâmica recente do abastecimento de água encontra-se condicionada à disponibilização futura de informações mais desagregadas, que permitam a leitura da infraestrutura.



Figura 93. Rede de distribuição de água em Carapicuíba pela SABESP. Fonte: Anexo Técnico do contrato, p 8. Disponível em: https://www.sabesp.com.br/site/uploads/file/contratos_municipios/anexo-II/anexo-II-carapicuiiba-completo2.pdf.

Em termos objetivos da infraestrutura existente, Carapicuíba integra o Sistema Adutor Metropolitano (SAM), de modo que Carapicuíba não possui Estação de Tratamento de Água (ETA) própria, mas sim, é atendida pela água que vem do Sistema Produtor São Lourenço, que capta e trata a água na região do Rio Ribeira de Iguape e aduz para a Grande São Paulo. Dados do Plano Diretor de Aproveitamento Hídrico da Macrometrópole Paulista, projetado até o horizonte de 2035 e integrante do caderno do Plano Municipal de Saneamento Básico, indicam a necessidade de desenvolvimento de novas fontes de suprimento hídrico e o aumento da capacidade de armazenamento de água bruta, assim como o controle de perdas nos sistemas de abastecimento





de água, a promoção do uso racional da água e o desenvolvimento das tecnologias de reuso da água. A Figura 93 mostra a rede de distribuição de água em Carapicuíba, segundo a SABESP, onde se vê que a maior parte do município dispõe de infraestrutura para atendimento à população, contando, em junho/2023, com 152.665 economias totais ativas, sendo 145.015 economias residenciais ativas, com uma rede de 734 km de extensão e duas estações elevatórias de água tratada exclusivas do município. Observe-se que o limite do município não condiz com o limite oficial do município.

Por fim, cabe dizer que o município conta com capacidade de reservação instalada da ordem de 31,600 mil m³, responsáveis pela manutenção da regularidade no abastecimento, mesmo em situações atípicas.

8.1.2. Esgotamento Sanitário

Os dados de esgotamento sanitário são os que necessitam de mais atenção na leitura, pois é necessário distinguir a coleta e o afastamento de esgoto – que pode ser uma fossa séptica, o lançamento em um corpo d'água próximo ou mesmo o lançamento em rede de drenagem - do tratamento, que se refere à quantidade de efluentes gerados que são de fato tratados. Para essa seção, foram analisados dados do PMSB (2018), do IBGE (2010 e 2022) e do Anexo Técnico do Contrato com a SABESP.

Segundo o relatório final consolidado do PMSB, em 2018 a cobertura das redes de esgotamento sanitário era de 65%, valor inferior ao que consta dos dados mais recentes do IBGE, sendo que apenas 17% do esgoto coletado é tratado¹³. Havendo previsão de busca de recursos pela Sabesp e Governo do Estado para a universalização dos serviços de coleta, afastamento e tratamento dos esgotos, com apoio da Prefeitura na obtenção de recursos, sendo que a Figura 94 apresenta a rede coletora de esgotos existentes, segundo Anexo Técnico do contrato com a SABESP. Vale dizer que os mapas do contrato apresentam limite do município divergente do oficial.

¹³ Valor constante na Tabela 48 do Relatório Consolidado do Plano Municipal de Saneamento Básico, de setembro/2018.





Figura 94. Rede coletora de esgotos existentes, segundo o Anexo Técnico do contrato com a SABESP. Fonte: https://www.sabesp.com.br/site/uploads/file/contratos_municipios/anexo-ii/anexo-ii-carapicuiba-completo2.pdf.

A comparação dos dados quanto ao acesso à rede coletora de esgoto dos censos demográficos 2010 e 2022 (Figura 95) mostra que a maior parte dos domicílios é atendida pela infraestrutura existente, embora o atendimento seja baixo nas áreas não regularizadas. Vale mencionar que o indicador do IBGE considera o afastamento de esgoto, mas não efetivamente seu tratamento. A diminuição do índice observada na porção sudoeste do município, que concentra loteamentos e condomínios para a população mais rica do município, se deve ao fato de que o indicador se refere a domicílios particulares permanentes ocupados atendidos pela rede de esgoto, porém, nessa região, as construções são providas de fossa séptica, ou seja, não há ligação do esgoto à rede geral. Há planos da Sabesp para ampliação da rede e interligação com coletor tronco para essa região.



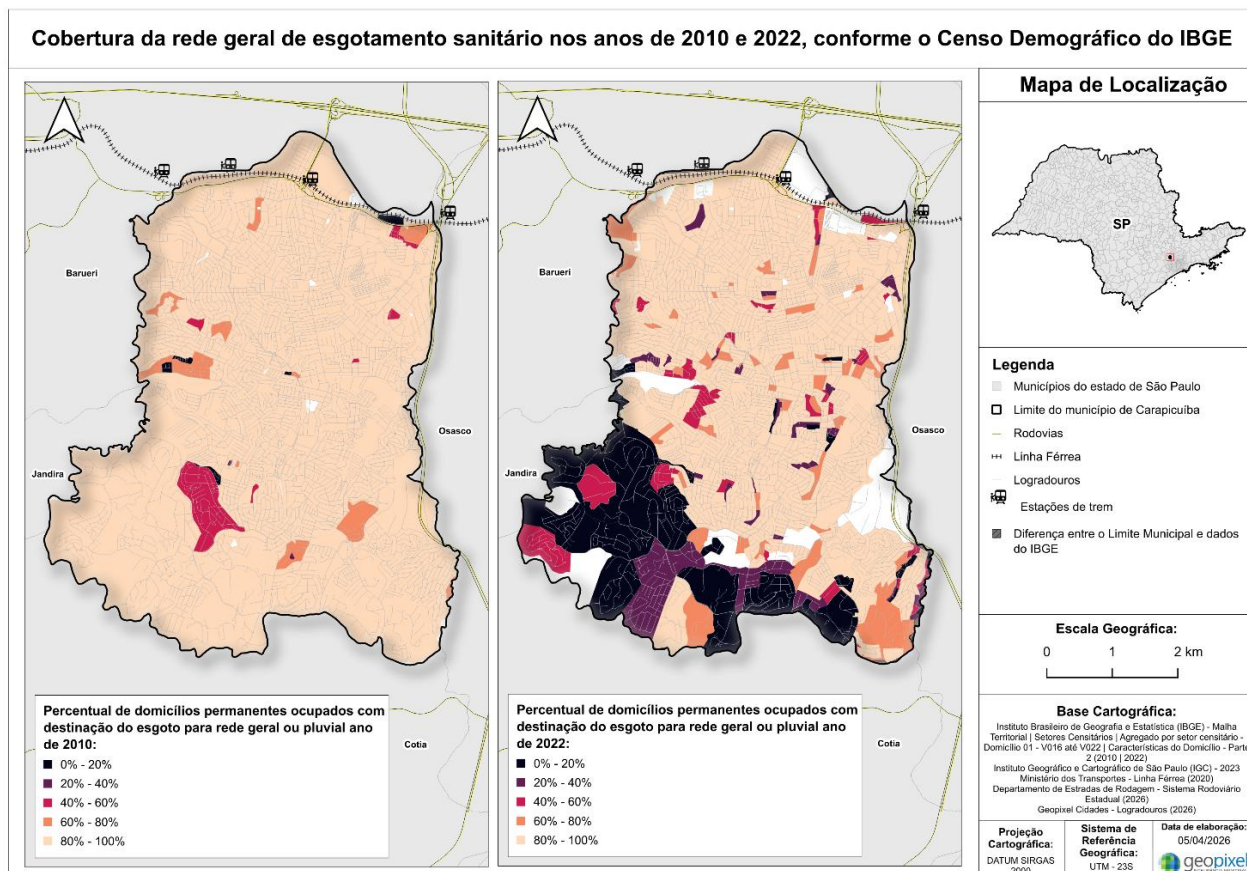


Figura 95. Cobertura da rede geral de esgotamento sanitário nos anos de 2020 e 2022, conforme o Censo Demográfico do IBGE.
Elaboração: Geopixel (2026).

Assim como no sistema de abastecimento de água, Carapicuíba não possui Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) própria, de modo que todo o esgoto gerado na cidade é tratado na ETE Barueri, próxima à divisa com Carapicuíba, sendo operada pela SABESP. Esta ETE é considerada a maior da América Latina: atende 7,7 milhões de habitantes, sendo a maior parte da cidade de São Paulo e a totalidade de oito municípios: Barueri, Carapicuíba, Cotia, Itapevi, Jandira, Osasco, Santana do Parnaíba e Taboão da Serra¹⁴. Segundo dados do anexo técnico do contrato, a índice de cobertura com coleta de esgotos em junho de 2023 foi de 84,5%, valor este maior do que o que consta no PMSB. Ainda, o índice de tratamento de esgoto dessa mesma data era de 64,7%. Além do tratamento pelo Sistema Principal de Esgotos da RMSP, uma parcela do esgoto é tratada por um sistema isolado, que lança os esgotos em um afluente do Ribeirão Carapicuíba.

¹⁴ Fonte: Consbem. SABESP – Cia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo. Disponível em: <https://consbem.com.br/obras-em-andamento/sabesp-cia-de-saneamento-basico-do-estado-de-sao-paulo-3/>. Acesso em: 18 mai 2026.



Por trabalhar por gravidade, a rede de esgoto está dividida em duas grandes bacias: a que abrange a porção Leste do município e a que abrange a porção Oeste do município. Os principais desafios relacionados ao saneamento indicadas em contrato estão relacionados à existência ocupações irregulares ou assentamentos em áreas de preservação, ou em áreas de risco, fundos de vale e em situações que demandam soluções não convencionais, a presença de áreas de inundação e suscetíveis a escorregamentos de solos no caminhamento das estruturas de abastecimento e/ou coleta, a presença de vias de tráfego intenso de veículos, que demanda complexa logística para a execução dos serviços de implantação da infraestrutura de atendimento, assim como questões relacionadas à gestão e governança para projetos, obras e autorizações.

8.1.3. Drenagem de águas pluviais

O município possui mais de 1.500 bocas de lobo cadastradas. A limpeza atualmente é realizada por empresa terceirizada, cujo contrato é gerenciado pela Secretaria de Obras e Serviços Municipais, devido à redução da mão de obra própria decorrente de aposentadorias. Há cerca de 8 anos há problemas de drenagem junto ao Córrego do Cadaval, que alaga. Está em andamento um projeto para nova tubulação de drenagem junto às Secretarias de Desenvolvimento Urbano e de Projetos Especiais, Convênios e Habitação.

De acordo com o Plano Municipal de Saneamento Básico de Carapicuíba (PMSB), instituído pela Lei nº 3.550/2018, não há um departamento ou setor específico para gestão da drenagem e manejo das águas pluviais, mas existe a intenção de a função de gestão do planejamento dos sistemas de drenagem urbana e manejo das águas pluviais seja assumido inicialmente pela Prefeitura Municipal de Carapicuíba, por meio do novo Departamento de Monitoramento do Saneamento Básico e, depois, delegada ao CIOESTE.

Atualmente, a Prefeitura busca recursos junto ao FEHIDRO – Fundo Estadual de Recursos Hídricos – para canalizar e desassorear seus córregos. Para os córregos de fronteira, a intervenção precisa ser feita pelo DAEE, diferente dos córregos restritos ao município, em que a Prefeitura consegue desassorear, com apoio da Secretaria de Obras. Quando há risco envolvido, a intervenção é originada por demanda da Defesa Civil. Como exemplo, cita-se a existência de um ponto de retenção na divisa de Carapicuíba com Osasco, junto ao Rodoanel, em que o desassoreamento foi executado pela concessionária CCR junto com o DAEE. As intervenções são planejadas pela Secretaria de Projetos Especiais, Convênios e Habitação, cabendo à Secretarias de Obras as intervenções emergenciais.





Vale mencionar que está em contratação a elaboração de um Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas pluviais Urbanas (PDDMAPU) para o município, financiado a partir de recursos do Fundo Estadual de Recursos Hídrico (FEHIDRO) e elaborado por uma empresa especializada. De acordo com o Estudo Preliminar publicado em 20025 pelo município, o objetivo do Plano é o de lidar com as questões acerca das inundações, alagamento e a ausência de um planejamento sistêmico da drenagem, apontados como demandas que foram se agravando devido ao adensamento urbano. Ele servirá como instrumento essencial para o planejamento da infraestrutura hídrica urbana, para que seja possível a atuação do município na mitigação dos impactos desses eventos, além de ser uma exigência legal conforme o Estatuto da Cidade, para que possibilite o acesso aos recursos dos governos estadual e federal.

8.1.4. Coleta de Resíduos Sólidos

Carapicuíba conta com duas empresas que realizam serviços relacionados à gestão dos resíduos sólidos, sendo uma responsável pela coleta (4R Ambiental) e outra responsável pela destinação dos resíduos. Atualmente, todos os resíduos gerados são encaminhados ao aterro sanitário TECIPAR, em Santana do Parnaíba/SP, município que se encontra a 20 km de Carapicuíba. Não se tem registro exato da quantidade de resíduos sólidos gerados atualmente, porém, para o lixo doméstico, a geração média de resíduos varia de 350 a 400 toneladas por dia, com aumento nos períodos de férias escolares e fim de ano, em que a população de Carapicuíba está mais em casa.

Os serviços de coleta de resíduos são geridos pela Secretaria de Obras e Serviços Municipais, sendo que para a organização de equipes de campo, o município é dividido em 10 regiões, a saber:

- Região 1 – COHAB
- Região 2 – Centro
- Região 3 – Santo Estevão/São Daniel
- Região 4 – Jandaia
- Região 5 – Novo Horizonte / Parque Santa Tereza
- Região 6 – Planalto
- Região 7 – Vila Menck
- Região 8 – Ariston
- Região 9 – Ana Estela
- Região 10 – Fazendinha (Vale do Rio Cotia)



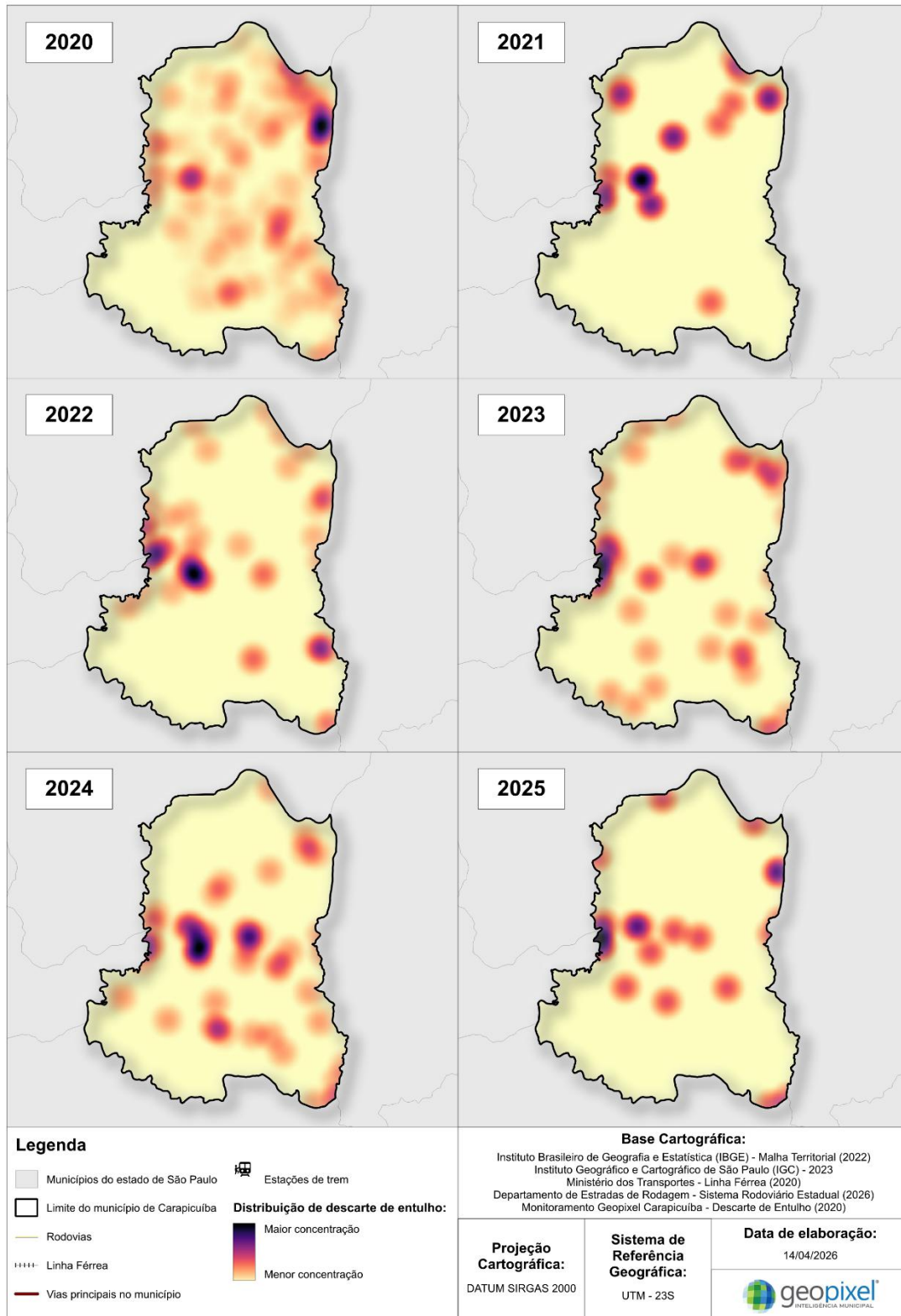


Figura 96. Pontos de descarte irregular de entulho identificados por imagem de satélite nos anos de 2020 a 2025. Elaboração: Geopixel (2026).



Um problema que envolve a coleta de resíduos sólidos é a educação da população. Observa-se a ocorrência de diversos pontos de descarte irregular em via pública, mapeados pela Prefeitura de Carapicuíba (Figura 96). Observa-se que há migração desses pontos ao longo do tempo, concentrando-se em setores de menor renda, porém, de forma também pulverizada, o que aponta para uma necessidade urgente de políticas de educação ambiental e conscientização da população, juntamente com questões regulatórias e de maior divulgação das políticas já existentes atualmente, como a operação Cata-Treco.

Para lidar com essa situação, a Secretaria de Obras e Serviços Municipais realiza os seguintes programas:

- Operação Cata-Treco, em que o cidadão solicita a retirada de itens volumosos, como móveis e eletrodomésticos;
- Limpeza dos Pontos Viciosos, que ocorre todos os dias com caminhões especiais para cargas pesadas. Nestes casos, utiliza-se caminhão para coleta de resíduos misturados;
- Varrição de ruas.

Os equipamentos de que a Secretaria de Obras e Serviços Municipais dispõe para realizar essas ações são:

- 4 caminhões carroceria para a Operação Cata-Treco (2 próprios e 2 de empresa terceirizada);
- 8 caminhões basculantes para coleta de entulho;
- 2 caminhões;
- 1 retroescavadeira;
- 4 máquinas para serem usadas com caminhões truncados para levantamento de cargas mais pesadas.

No que se refere à coleta de lixo, a Figura 97 compara o percentual de domicílios particulares permanentes ocupados atendidos pelo serviço, observando-se piora no limite sul do município, sendo necessário investigar o motivo pela piora, dado que se trata de região urbanizada mais recentemente. Não há informações quanto aos volumes coletados, nem gravimetria para identificação dos tipos de resíduos. Entretanto, sabe-se que há um intenso trabalho de coleta de





resíduos que, mesmo ocorrendo diariamente, não suporta o volume descartado incorretamente pela população.

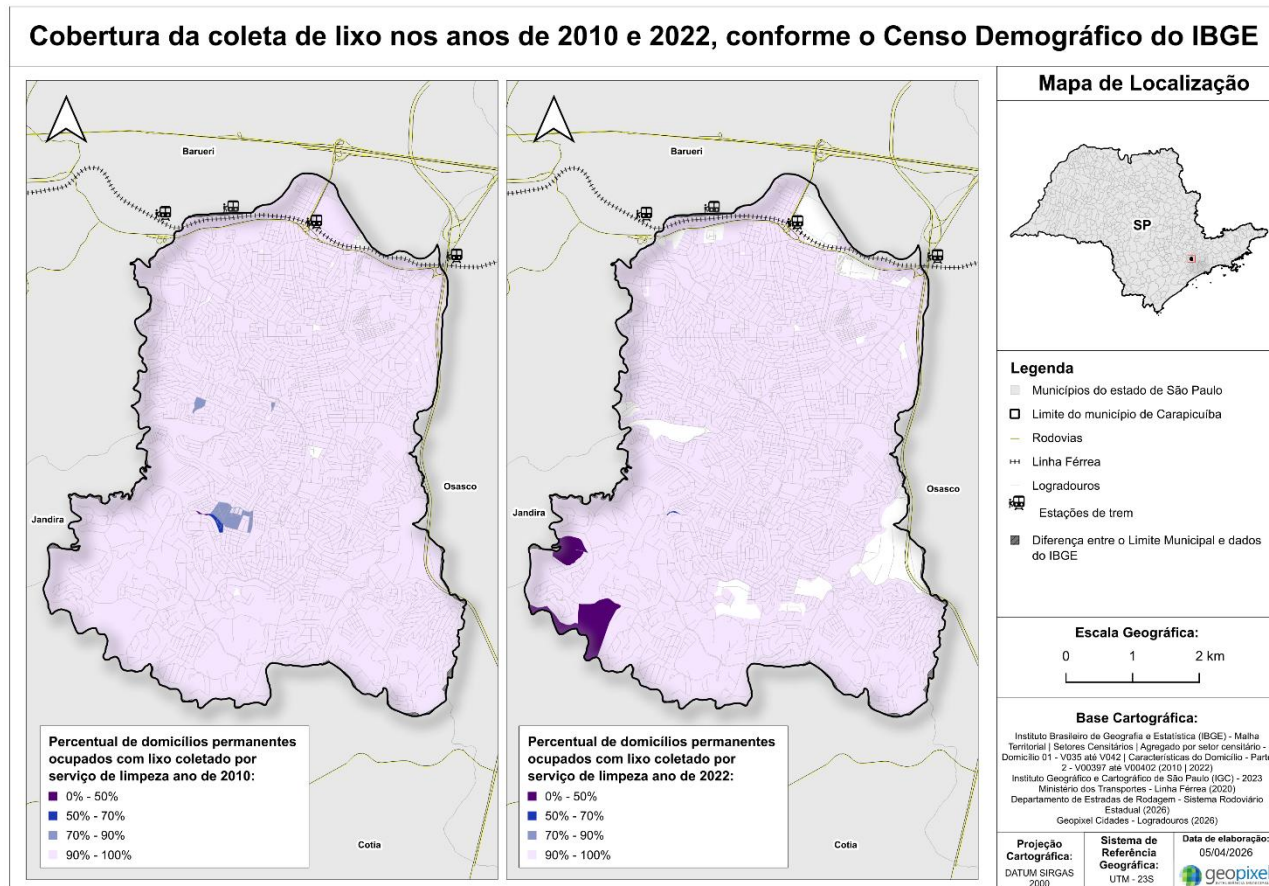


Figura 97. Cobertura de coleta de lixo nos domicílios particulares permanentes ocupados, em 2010 e 2022, conforme os Censos Demográficos do IBGE.

Elaboração: Geopixel (2026).

Já quanto à coleta seletiva e reciclagem, o percentual de atendimento é baixo e é comum as pessoas fazerem o descarte na rua. Há a hipótese de que, pelo fato das moradias serem reduzidas, as pessoas não esperam os resíduos acumularem em casa para jogar nos dias corretos de coleta. Também foi verificado que seria importante haver áreas adequadas para recebimento desses resíduos.

Quanto ao descarte de pequenos volumes de reformas, de até 1 m³ por dia, o município dispõe atualmente de 6 ecopontos que recebem materiais de forma gratuita, de segunda a sexta-feira, das 8h30 às 16h30, e aos sábados, até as 11h30, nos seguintes endereços:

Ecoponto Jandaia – Estr. do Gopiúva, 1557;

Ecoponto Santa Brígida – R. Peruíbe, 4;





Ecoponto Veloso – Av. Jatobá, 576;

Ecoponto e Regional Cohab – Av. Brasil, 292;

Ecoponto Ariston – Av. Comendador Dante Carraro, 333.

8.2. Pavimentação

Conforme se verá mais adiante, no capítulo referente aos aspectos de mobilidade urbana, Carapicuíba possui vias com diferentes tipos de pavimentos, sendo a maioria asfaltada. Todavia, há regiões em que as vias não possuem pavimento, bem como há os casos de vias não registradas na base de dados de logradouros públicos, por vezes por se tratar de áreas de ocupação informal.

Em relação à pavimentação das vias no município, os dados do Censo Demográfico evidenciam um avanço significativo no período analisado. Em 2010 (Tabela 19), 87,97% dos domicílios possuíam acesso a vias pavimentadas, enquanto 2,57% encontravam-se em vias não pavimentadas e 9,46% não apresentavam declaração. Já em 2022 (Tabela 20), observa-se a ampliação da cobertura para 98,26% dos domicílios, acompanhada pela redução da proporção de domicílios em vias não pavimentadas para 1,72% e da quase inexistência de casos sem declaração (0,02%). Esse incremento na cobertura indica uma melhoria expressiva nas condições de infraestrutura viária do município, corroborando as observações de campo, nas quais se verificou que vias mais recentes, especialmente aquelas com canteiro central, apresentam padrões construtivos superiores em comparação a vias mais antigas ou de menor hierarquia.

Tabela 19 - Percentual das vias pavimentadas em face dos domicílios – Censo Demográfico 2010

| Via pavimentada em relação aos domicílios - Censo Demográfico 2010 | | |
|---|-----------------------|-------------------|
| Categorias | Valor Absoluto | Percentual |
| Domicílios com via pavimentada | 95.522 | 87,97% |
| Domicílios sem via pavimentada | 2.793 | 2,57% |
| Domicílios sem declaração | 10.270 | 9,46% |
| Total de Domicílios | 108.590 | 100% |

Fonte: IBGE – Entorno 01 (2010)

Tabela 20 - Percentual das vias pavimentadas em face dos domicílios – Censo Demográfico 2022

| Via pavimentada em relação aos domicílios - Censo Demográfico 2022 | | |
|---|-----------------------|-------------------|
| Categorias | Valor Absoluto | Percentual |
| Domicílios com via pavimentada | 132.179 | 98,26% |
| Domicílios sem via pavimentada | 2.310 | 1,72% |
| Domicílios sem declaração | 27 | 0,02% |
| Total de Domicílios | 134.516 | 100% |

Fonte: IBGE – Entorno dos domicílios (2022)



8.3. Energia Elétrica e Iluminação Pública

A energia elétrica e a iluminação pública são operadas pela ENEL, sendo que a iluminação pública é gerenciada pela Secretaria de Infraestrutura, por meio de uma empresa contratada (Tecnoluz), tanto para a manutenção, quanto para obras que são realizadas no município e necessitam de iluminação pública. Carapicuíba conta com 99% das vias servidas por iluminação pública, sendo a maioria com lâmpadas de led, e com a existência de um projeto em andamento para identificação das áreas sem cobertura e dos postes com lâmpadas com mais de cinco anos de uso para que ocorra a substituição.

No mapa comparativo abaixo (Figura 98), na primeira observação, no ano de 2010, o município apresentava maior extensão de áreas cuja cobertura de iluminação pública não se enquadrava no intervalo mais elevado (96% a 100%). Essas áreas concentram-se, sobretudo, no entorno do bairro Jardim Angélica, localizado na porção centro-oeste do território municipal, bem como nas adjacências da Aldeia de Carapicuíba, situada na porção sudeste. Verifica-se que, após o intervalo de maior cobertura (96% a 100%), predominam classes intermediárias de atendimento, indicando níveis relativamente homogêneos de cobertura no território. Ressalta-se, ainda, a baixa incidência de áreas classificadas como críticas, evidenciando que os déficits mais significativos de iluminação pública ocorrem de forma pontual.





Cobertura da iluminação pública nos anos de 2010 e 2022, conforme o Censo Demográfico do IBGE

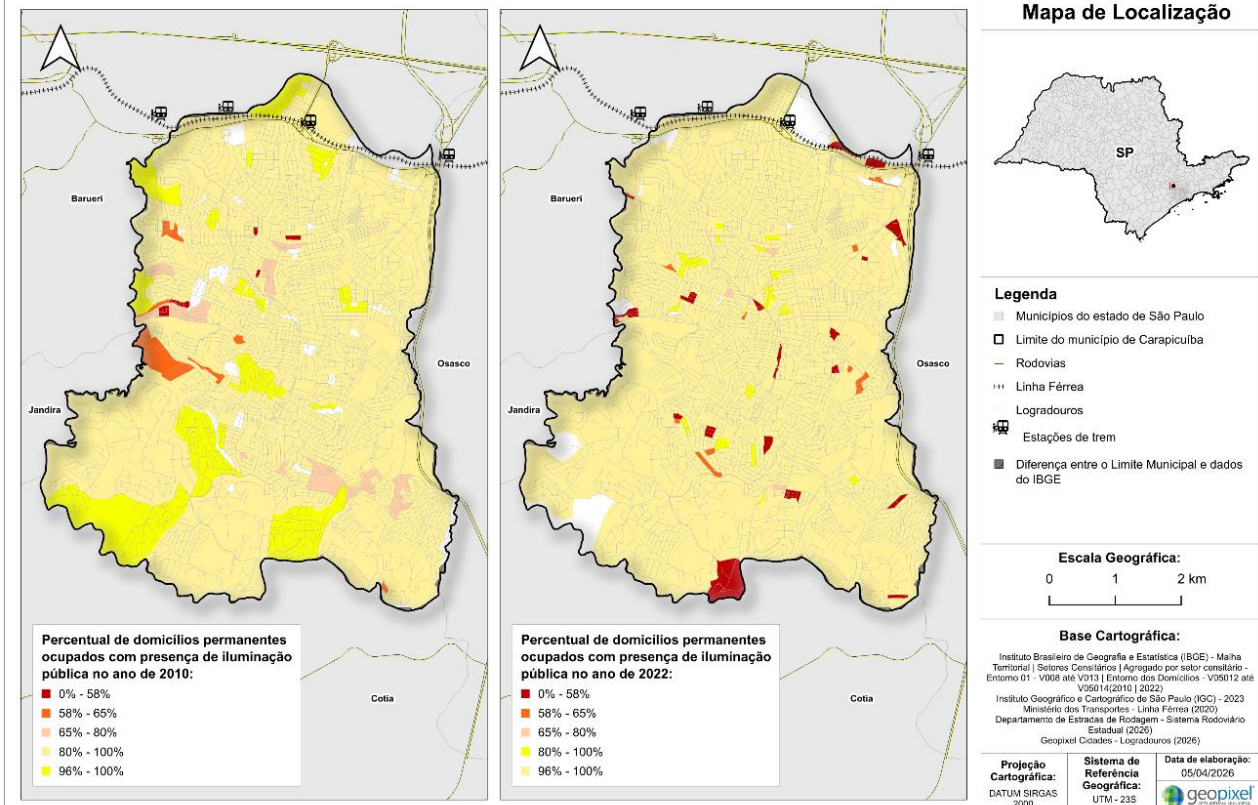


Figura 98. Cobertura da iluminação pública nos anos de 2010 e 2022, conforme o Censo Demográfico do IBGE
Fonte: Geopixel (2026).

Na análise da situação do município em 2022, observa-se uma redução das áreas classificadas como mais precárias em termos de acesso. Contudo, tal resultado deve ser interpretado em conjunto com a alteração da base territorial de análise, uma vez que o número de setores censitários se ampliou significativamente, passando de 455 em 2010 para 876 em 2022. Essa maior desagregação espacial permite uma representação mais detalhada e precisa da realidade territorial, contribuindo para a identificação mais refinada das áreas que demandam atenção.

Para além do ganho de precisão, verifica-se a ocorrência de mudanças expressivas na classificação de determinadas áreas ao longo do período analisado. Na região central do município, nas adjacências do Córrego do Cadaval, observa-se um setor que passa a se enquadrar no intervalo de menor cobertura (0% a 58%), possivelmente associado às intervenções de canalização iniciadas a partir de 2017, que podem ter impactado a infraestrutura local no período.





Outro exemplo relevante situa-se nas proximidades do bairro Palos Verdes, caracterizado pela presença de condomínios fechados e por uma população de maior renda média, evidenciando alterações significativas na distribuição da cobertura. De modo semelhante, a região adjacente à Lagoa de Carapicuíba, anteriormente sem dados disponíveis em 2010, passa a apresentar, na base de 2022, classificação em intervalo crítico, associada à presença de assentamentos com condições mais precárias.

De forma geral, os casos de precarização da cobertura estão frequentemente associados à presença de vias não formalizadas, como vielas abertas pelos próprios moradores. Essas configurações espaciais, marcadas por elevada irregularidade, impõem desafios à implantação e manutenção da infraestrutura de iluminação pública, dificultando tanto o planejamento quanto a execução de intervenções pelo poder público.

No município é cobrada a Contribuição de Iluminação Pública (CIP) na conta de luz dos cidadãos, regulamentada pela Lei Municipal nº 2.357/2002, em consonância com o Art. 149-A da Constituição Federal de 1988, sendo que este valor é utilizado exclusivamente para o custeio da iluminação pública, incluindo o pagamento da conta de iluminação pública à ENEL, a manutenção e a expansão da rede e obras previstas, cobrindo, portanto, 100% do custeio da iluminação pública. A Tabela 21 apresenta os custos de iluminação praticados em 2025, separados em custeio da conta de energia referente à iluminação pública, manutenção e obras. Vale mencionar que, para a manutenção da iluminação pública, a Prefeitura paga um valor mensal fixo de R\$ 312.354,08 à empresa que realiza o serviço, sem limitação da quantidade de substituições de lâmpadas ou intercorrências, mesmo em caso de chuva forte e danos.

Tabela 21. Custo com iluminação pública em 2025, segundo dados da Secretaria de Infraestrutura.

| Tipo de despesa | Valor pago em 2025 |
|---|---------------------------|
| Conta de energia referente à iluminação pública | R\$ 4.230.549,27 |
| Manutenção da iluminação pública | R\$ 3.439.194,79 |
| Obras de iluminação pública | R\$11.697.770,45 |
| Total | R\$ 19.367.514,60 |

Elaboração: Geopixel, com base em dados fornecidos e organizados pela Secretaria de Infraestrutura (2025)

O Decreto nº 5.390/2024 atualizou os valores praticados para o exercício de 2025, que variam conforme as categorias de uso (residencial, comercial e industrial) e as faixas de consumo. Para o uso residencial, varia de R\$ 5,92 ao mês para unidades que consomem até 79 kW, a R\$ 66,86, quando o consumo for maior do que 3000 kW. Para os usos comerciais e industriais, o valor mínimo é de R\$ 10,77, sendo que para as demais faixas o uso industrial é um pouco maior, chegando ao máximo de R\$ 108,04.



No que se refere à energia elétrica domiciliar, foram identificados dados apenas para o ano de 2010 (Tabela 22), no qual o município apresentava cobertura de 99,93% dos domicílios atendidos.

Tabela 22 – Percentual de energia elétrica domiciliar – Censo Demográfico 2010

| Energia elétrica domiciliar - Censo Demográfico 2010 | | |
|---|-----------------------|-------------------|
| Categorias | Valor Absoluto | Percentual |
| Domicílios com energia elétrica | 108.516 | 99,93% |
| Domicílios sem energia elétrica | 74 | 0,07% |
| Total de Domicílios | 108.590 | 100% |

Fonte: IBGE – Domicílio 01 (2010)

Para o ano de 2022, embora existam variáveis relacionadas à cobertura de energia elétrica no conjunto de dados do Censo Demográfico, não foram identificadas informações disponíveis em nível municipal para Carapicuíba, o que impossibilita a realização de análise comparativa direta entre os períodos.

8.4. Equipamentos sociais

Os equipamentos sociais ocupam terrenos públicos e atendem às demandas sociais da população, tais como educação, saúde, assistência social, prática esportiva, cultura, entre outros, estando vinculados às secretarias finalísticas de cada atividade. Vale dizer que a normativa municipal permite que a população requeira o uso de equipamentos sociais para uso esporádico, mais comum no caso de espaços esportivos, praças/vias e escolas, em que há demanda de associações e grupos organizados para uso de quadras, por exemplo. Neste sentido, o Decreto Municipal nº 4.706/2017 autoriza os secretários municipais a expedirem portarias de autorização de uso de bens públicos que estejam sob competência de sua secretaria, desde que atenda ao interesse social ou traga alguma contrapartida ao município. No caso de eventos de maior complexidade utilizando espaços públicos, o requerente pode ser solicitado a apresentar laudos, certificados, vistorias ou outros documentos que se façam necessários para salvaguardar a segurança dos participantes do evento.

A seguir, são apresentadas as análises quanto cada um dos tipos de equipamentos sociais.

8.4.1. Equipamentos de Saúde

De acordo com dados fornecidos pela Secretaria de Saúde, o número ideal de Unidades Básicas de Saúde (UBS) para atendimento do município seria de 25 unidades, com quatro equipes





de saúde em cada uma. No entanto, o município conta com 14 unidades, passando a 15 com a conclusão da UBS do Jardim Tonato.

A Figura 99 evidencia que, apesar de as unidades estarem inseridas em áreas de elevada concentração populacional, sua distribuição espacial apresenta caráter difuso, com a presença de vazios territoriais que indicam descontinuidades na oferta do serviço.

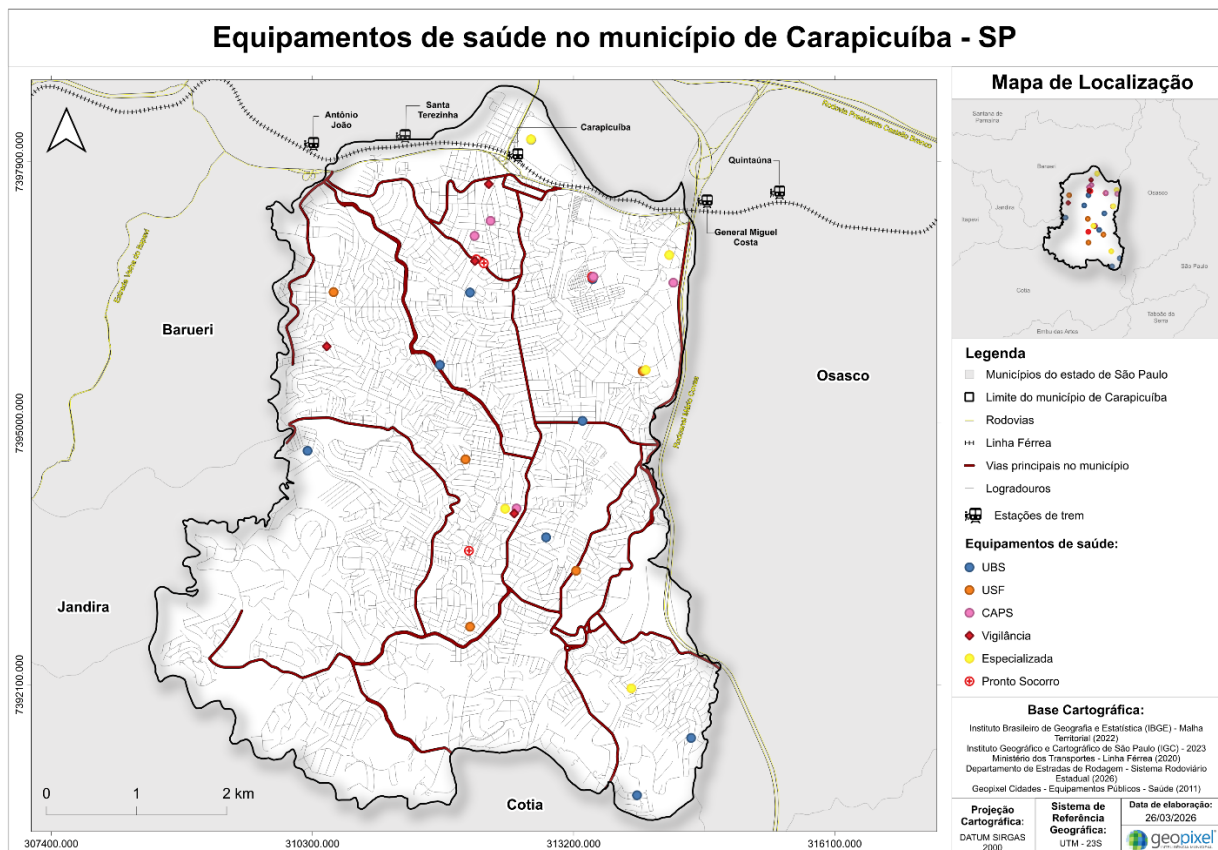


Figura 99. Equipamentos de saúde no município de Carapicuíba. Elaboração: Geopixel (2026).

Destaca-se, nesse contexto, a porção sudoeste do mapa, correspondente à área predominantemente ocupada por condomínios de alto padrão. Conforme indicado, a limitação na implantação de novos equipamentos de saúde nessa região, assim como em outras áreas do município, está associada, em grande parte, à indisponibilidade de áreas adequadas para a construção dessas unidades, o que impõe restrições à expansão da rede de atendimento.

Dentre as problemáticas identificadas estão a existência de vazios de infraestrutura, especialmente na atenção primária, sendo que os mais críticos são os bairros Jardim Tonato, Vila Lourdes e COHAB II. No caso da COHAB II, há a proposta, junto à Secretaria de Saúde, de implantação de um pronto-socorro infantil, com inclusão de atendimento pediátrico, o que



demandaria adequações estruturais e ampliação do espaço. Outro déficit identificado refere-se ao CAPS III, destinado ao atendimento de transtornos mentais graves, que apresenta estrutura insuficiente, havendo plano de transferência para o prédio do antigo pronto-socorro de Carapicuíba, localizado no bairro Vila Dirce, ainda sem previsão definida de execução.

Ressalta-se a importância da unidade em construção no bairro Jardim Tonato, que também deverá atender à população da Vila Lourdes. Ademais, encontram-se em andamento as obras da Unidade Básica de Saúde (UBS) da Aldeia de Carapicuíba, a qual substituirá a unidade atualmente localizada na Vila Helena, instalada em espaço adaptado de um salão paroquial desde 2013.

8.4.2. Equipamentos de Educação

A rede pública escolar de Carapicuíba conta com **134 unidades escolares**, incluindo as redes municipal e estadual, sendo:

- Escolas de Ensino Infantil (creche): 27;
- Escolas de Ensino Infantil (pré-escola): 21;
- Escolas de Ensino Fundamental:
 - Rede Municipal – Ensino Fundamental I: 6;
 - Rede Estadual – Ensino Fundamental I: 33 escolas, sendo que algumas atendem também os segmentos Fundamental II e/ou Ensino Médio;
 - Rede Estadual – Ensino Fundamental II: 60, sendo que algumas atendem também os segmentos Fundamental I e/ou Ensino Médio;
- Escolas de Ensino Médio – Rede Estadual: 54 escolas, sendo que algumas atendem também os segmentos Fundamental I e/ou II);
- Escolas de Ensino Técnico: 2;
- Faculdades: 2.

A Figura 100 apresenta a localização dos equipamentos de educação. Do total, 51 funcionam em período integral. A rede pública municipal possui, em 2026, 19.780 crianças matriculadas, sendo que a maior demanda por escola está no Jardim Angélica e Jardim Popular, de modo que, segundo avaliação realizada pela Secretaria de Educação, há necessidade de novas unidades no Jardim Angélica para todas as faixas etárias (Fundamental anos iniciais, anos finais, ensino médio, pré-escola e creche).



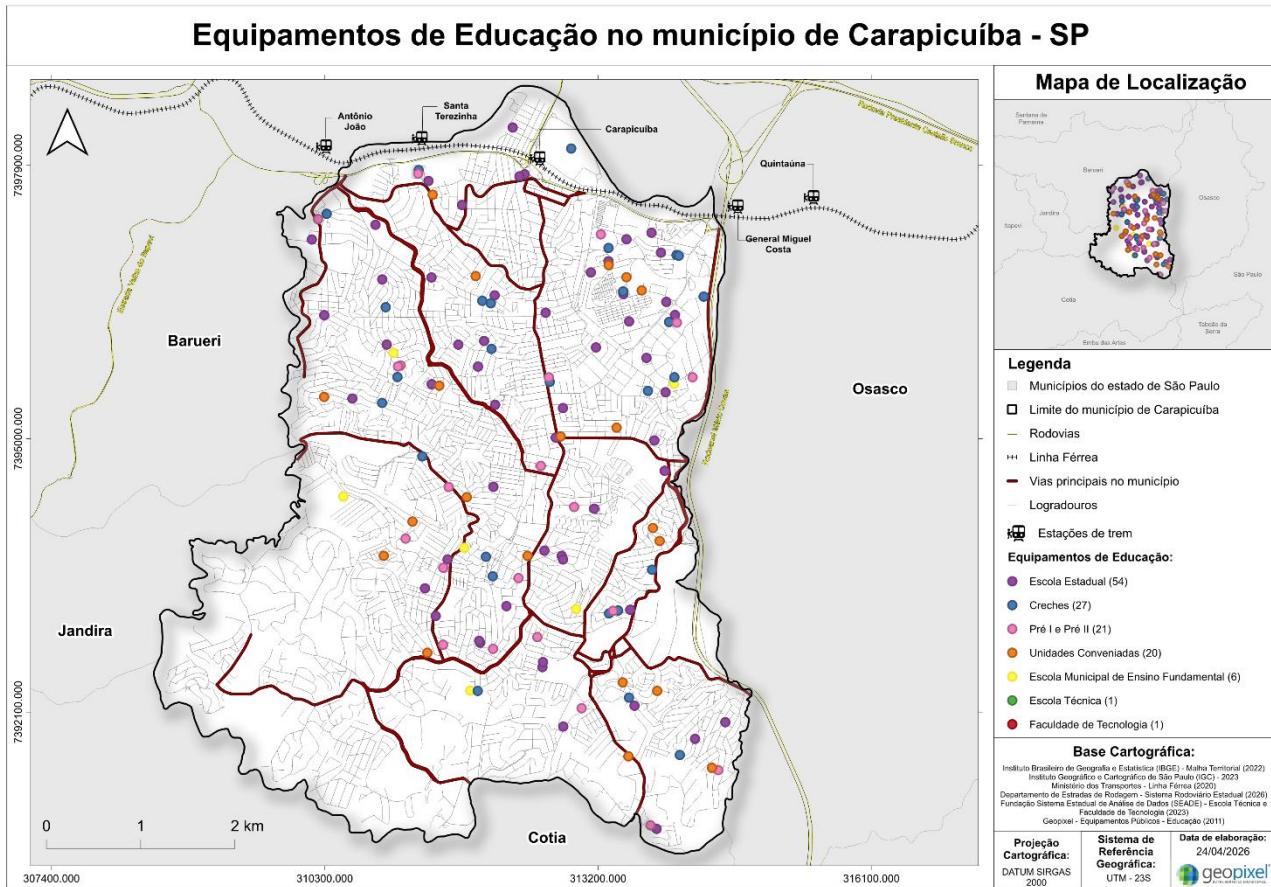


Figura 100. Equipamentos de educação no município de Carapicuíba. Elaboração: Geopixel (2026).

A Prefeitura fornece transporte escolar, uniforme e material escolar aos alunos. Em termos de formação, há ensino de Educação Ambiental nas escolas e educação digital, com aulas de informática e de softwares, como Fluência Leitora, Elefante Letrado e Matific.

Para os equipamentos de educação, o destaque é para o fato que as escolas são utilizadas em programas de final de semana, possibilitando a integração do ambiente escolar com a população dos bairros. O maior desafio da rede municipal de ensino apontado pela Secretaria de Educação é garantir o maior número de vagas para EMEI Fase I (creche), bem como possibilitar a aprendizagem com equidade em todas as etapas de ensino, especialmente na alfabetização, de modo a enfrentar a defasagem acumulada em contexto de vulnerabilidade social, com consolidação da alfabetização na idade certa, monitoramento contínuo, intervenção pedagógica estruturada e fortalecimento da gestão escolar. Também é necessária a formação continuada de professores, ações para o monitoramento pedagógico e à recuperação da aprendizagem, assegurando maior efetividade, integração e impacto das iniciativas nos resultados educacionais da rede escolar.





8.4.3. Equipamentos para Assistência Social

Os equipamentos de Assistência Social (Figura 101) compreendem aqueles em que são realizadas ações e políticas para apoio à população em situação de vulnerabilidade socioeconômica, no âmbito do Sistema Nacional de Assistência Social (SUAS). Seguindo as normativas federais, o município dispõe da seguinte estrutura de equipamentos:

- 5 unidades de Centros de Referência de Assistência Social (CRAS);
- Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS);
- Ganha Tempo, para atendimentos referentes ao Cadastro Único;
- A própria Secretaria da Mulher, Assistência Social e Cidadania (SEMASC), onde há um posto para atendimento para Cadastro Único;
- Centro de Convivência do Idoso (CCI);
- Centro de Referência do Enfrentamento da Violência contra a Mulher (CREVIM);
- Casa dos Conselhos: é um espaço de participação democrática onde funcionam diversos Conselhos Municipais e que reúne a sociedade civil e o poder público para debater e construir políticas públicas mais justas e eficazes. No espaço são promovidos o diálogo, a transparência e a fiscalização das ações governamentais, assim como o apoio às Organizações da Sociedade Civil (OSCs) do terceiro setor, fortalecendo iniciativas sociais e garantindo que os direitos da população sejam respeitados;
- Fundo Social de Solidariedade: é um equipamento que promove diversas campanhas e atividades voltadas às pessoas em situação de vulnerabilidade social, realizando campanhas para arrecadação de mantimentos, roupas, calçados, agasalhos, cobertores etc. O equipamento também oferece cursos e oficinas de diversas atividades como pintura, costura, entre outros;
- Conselho Tutelar - Centro POP: é uma unidade de referência voltada ao atendimento de pessoas em situação de rua, que oferece serviços voltados à higiene pessoal, assistência documental, distribuição de vestuário e calçados, além de promover ações de reinserção social e realizar encaminhamentos para atendimento em saúde, conforme as necessidades identificadas.



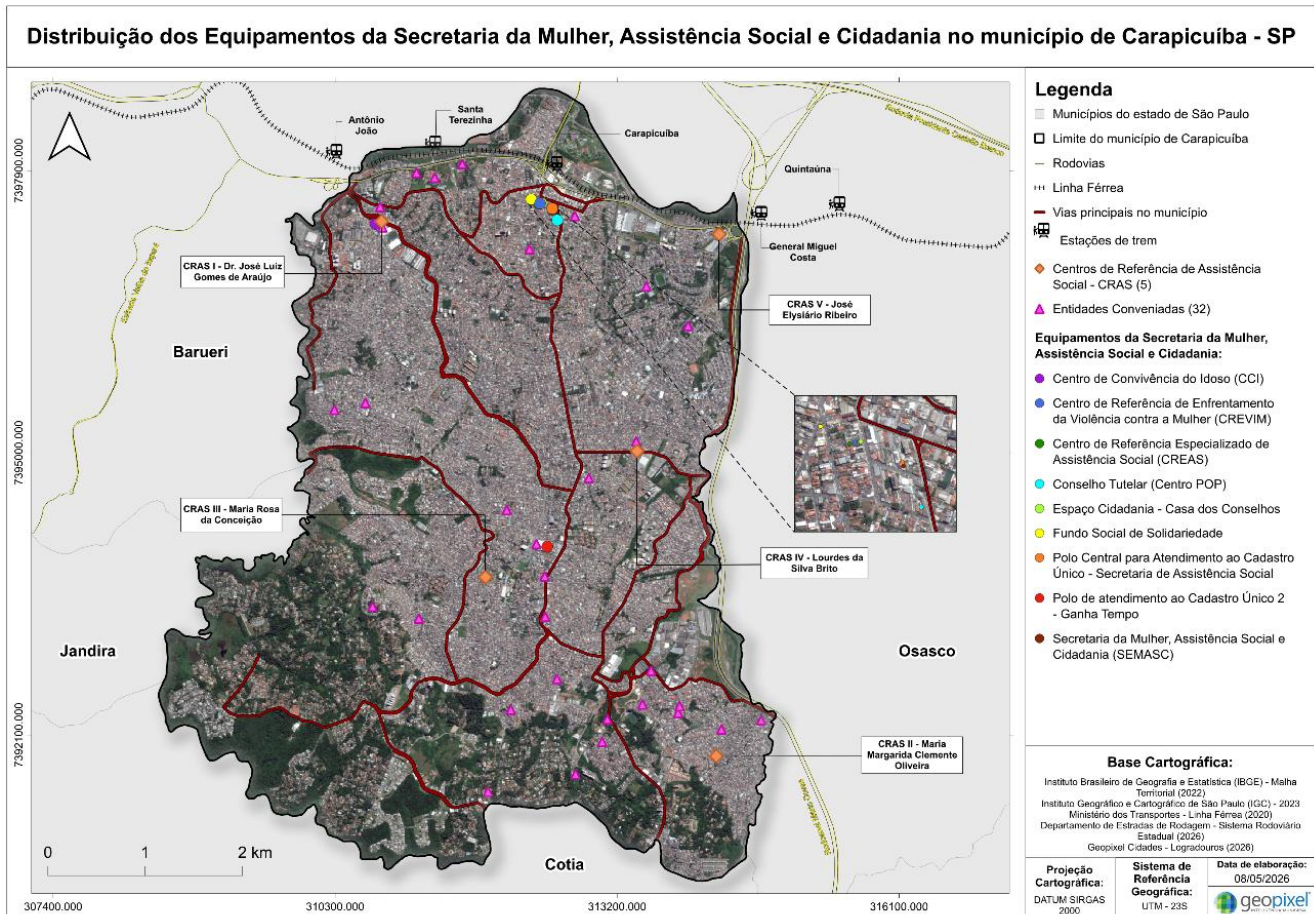


Figura 101. Distribuição dos equipamentos da Secretaria da Mulher, Assistência Social e Cidadania no município de Carapicuíba – SP.
Fonte: Geopixel (2026)

Além dos equipamentos próprios, o município mantém convênio com 9 entidades da sociedade civil, que complementam o trabalho realizado pela SEMASC junto à população em situação de vulnerabilidade social, atuando nas áreas de:

- Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, que atende idosos, crianças, adolescentes, jovens, adultos e suas famílias;
- Serviço de Acolhimento Provisório para Pessoas em Situação de Rua;
- Serviço de Acolhimento para Crianças e Adolescentes;
- Centro Dia para Pessoa com Deficiência;
- Residência Inclusiva;
- Centro de Atenção à Pessoa Egressa e Família (CAEF).



8.4.4. Equipamentos de Cultura

Os equipamentos culturais disponibilizados encontram-se defasados, em razão da necessidade de atualização dos instrumentos e estruturas atualmente utilizados pela Secretaria de Cultura. Nesse sentido, foi solicitada a disponibilização de dados atualizados, com o objetivo de subsidiar o processo de requalificação e adequação desses equipamentos.

8.4.5. Equipamentos de esporte, recreação e lazer

Carapicuíba possui diversos tipos de equipamentos de esporte, recreação e lazer, como parques, campos de futebol, estádios e os Centros de Educação, Esporte, Arte e Cultura (CEEACs), conforme se vê na Figura 102. Esses últimos são equipamentos multifuncionais que possuem escolas, quadras esportivas, piscinas e outras atividades culturais e esportivas, como é o caso do CEEAC COHAB BMX, onde há pista de BMX, modalidade esportiva que envolve manobras com bicicleta em rampas de terra. Tal modalidade ganhou destaque no Esporte Espetacular, na Rede Globo¹⁵, que indicou que a pista é a melhor do país e foi reconhecida internacionalmente.

Foram implantados quatro, com infraestrutura educacional, esportiva e cultural, a saber:

- CEEAC Planalto
- CEEAC COHAB BMX
- CEEAC COHAB 5 – Argeu

O CEEAC próximo ao Centro Administrativo atende milhares de crianças. Destaca-se unidade próxima ao Centro Administrativo com alta capacidade de atendimento. Os equipamentos estão em terrenos públicos e incluem iniciativas como BMX, que teve reportagem no Esporte Espetacular, e Parque Aquático, no Parque do Planalto.

¹⁵ Maciel, Caio; Merguizo, Marcel. Quase 30 anos após criação da pista, BMX ainda leva esporte e desenvolvimento para Carapicuíba. São Paulo: Globo.com, 08/01/2022. Disponível em: <https://ge.globo.com/programas/verao-espetacular/noticia/quase-30-anos-apos-criacao-da-pista-bmx-ainda-leva-esporte-e-desenvolvimento-para-carapicuiiba.ghtml>. Acesso em: 04 mai 2026.



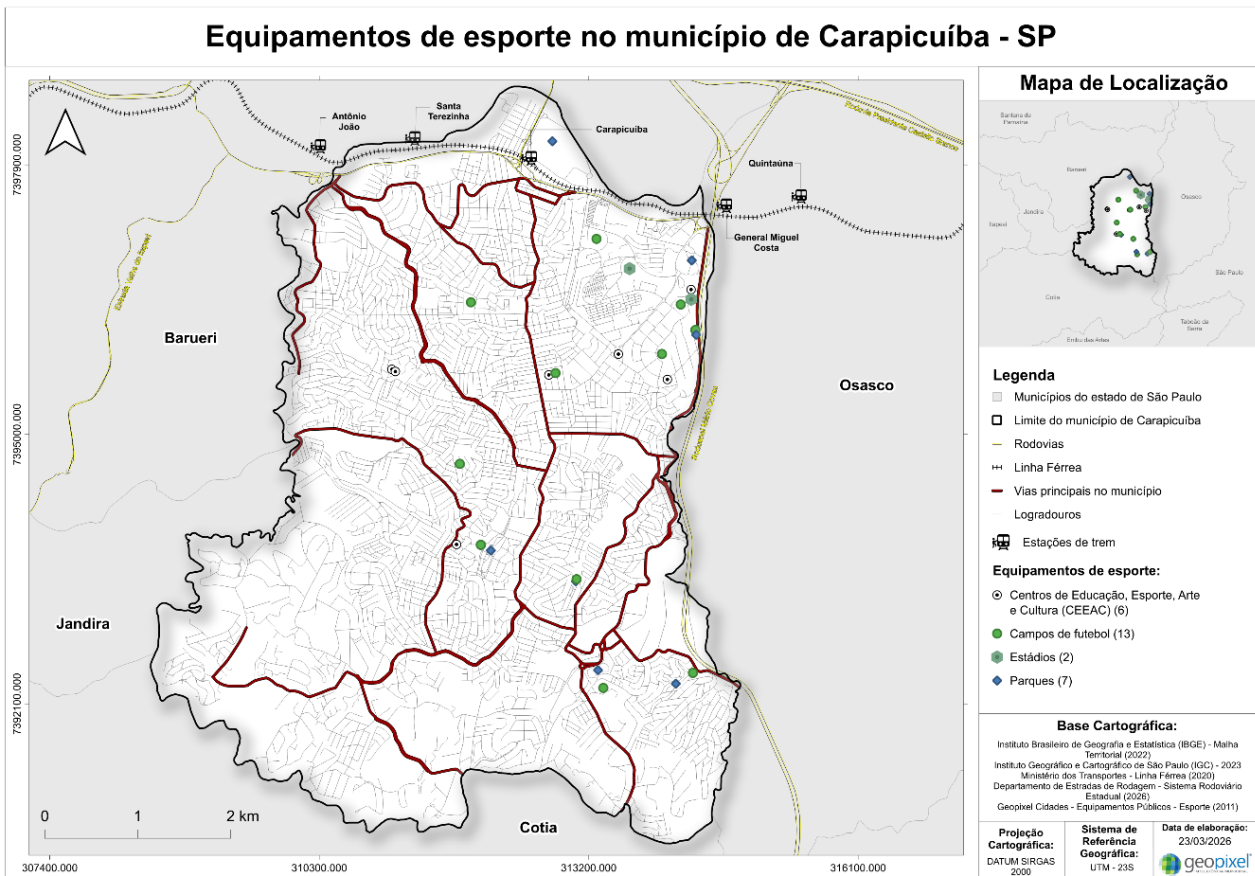


Figura 102. Equipamentos de esporte no município de Carapicuíba. Elaboração: Geopixel, 2026.

8.4.6. Segurança Pública

Uma das precauções que o município toma é que, no caso de eventos ao ar livre, o município inclui nos alvarás de liberação de eventos temporários condicionantes referentes à observação de alertas meteorológicos vigentes emitidos pela Defesa Civil Estadual, bem como à adoção de medidas imediatas de prevenção, tendo obrigatoriedade de manutenção de um responsável técnico durante toda a realização do evento para tomar decisões operacionais diante de mudanças nas condições meteorológicas¹⁶.

¹⁶ Recomendações indicadas no Ofício nº 296/621/2025-CM-DMA (Governo do Estado de São Paulo, Casa Militar e Defesa Civil, Divisão de Monitoramento e Alertas).



8.4.7. Outros equipamentos

Um dos pontos de fragilidade identificados refere-se ao setor de abastecimento e segurança alimentar: não há uma estrutura própria de comercialização direta, tal como um mercado municipal ou central de abastecimento, o que limita a organização da produção local e a ampliação de canais formais de distribuição.





9. ASPECTOS DE MOBILIDADE URBANA

A mobilidade urbana é um dos principais componentes que influenciam na capacidade de adensamento das diferentes áreas de uma cidade e guarda relação direta com o uso do solo e com a maneira como as pessoas usufruem dos bens e serviços do município e da região. Neste capítulo serão abordados aspectos mais gerais sobre a mobilidade urbana, buscando relacioná-la às características socioeconômicas e à infraestrutura existentes para identificar os pontos que têm relação mais direta com o Plano Diretor. Isto porque Carapicuíba dispõe de um Plano de Mobilidade Urbana, elaborado em 2019, atendendo à Política Nacional de Mobilidade Urbana - Lei Federal nº 12.587/2012, onde há um diagnóstico mais específico da mobilidade urbana do município, juntamente com propostas e metas para os diversos modais.

9.1. Deslocamentos a trabalho e estudo

Carapicuíba caracteriza-se como município dormitório, com predominância de residências e menor proporção de empregos. Um dos impactos dessa característica é justamente na mobilidade urbana, devido às necessidades de deslocamentos pendulares a outros municípios. Conforme se vê na Figura 103, mais de 45% da população (tanto homens, quanto mulheres) se desloca a outro município para trabalho, enquanto apenas 38,25% dos homens e 34,91% das mulheres trabalham no próprio município. Há uma proporção maior de mulheres que trabalham em casa (17,33%) em relação aos homens (13,27%) (IBGE, 2022).

Local do trabalho principal, por sexo

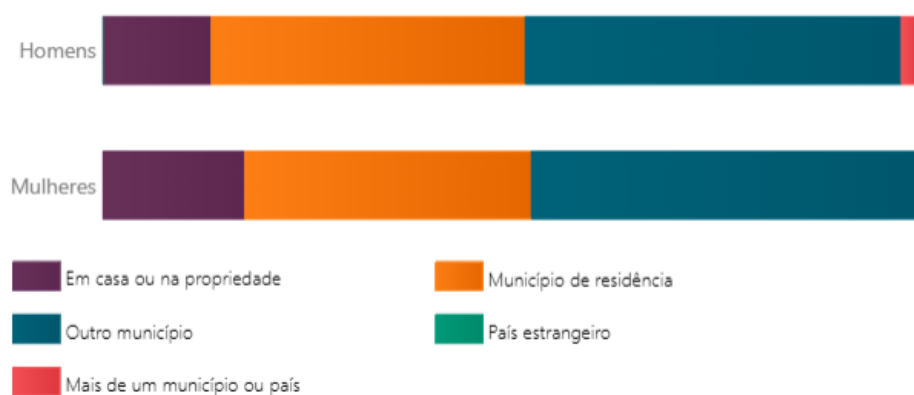


Figura 103. Local do trabalho principal, por sexo.
Fonte: Panorama do Censo 2022, IBGE (2022).



O tempo de deslocamento para o trabalho é outro fator que impacta diretamente na qualidade de vida da população. Observa-se que cerca de 35% da população (entre homens e mulheres) levam até 30 minutos para se deslocar até o trabalho, enquanto 65% da população leva mais de 30 minutos para se deslocar até o trabalho, destacando-se que mais de um quarto da população leva de uma a duas horas (IBGE, 2022). Esse tempo também varia conforme o meio de transporte utilizado (Figura 104). A pesquisa não diferencia o uso de ferrovia, mas tomando para meio principal o ônibus, verifica-se que, para deslocamentos que levam mais de 30 minutos, há predomínio do uso de ônibus. Ao contrário, deslocamentos de até 30 minutos ao trabalho ocorrem majoritariamente a pé. A Figura 105 apresenta essa distinção, sendo que cada linha representa um modo de transporte e considera a totalidade de deslocamentos realizadas por aquele modal, ou seja, cada linha soma 100%. Portanto, 80% dos deslocamentos de ônibus ao trabalho levam de 31 minutos a 4 horas.

Tempo de deslocamento para o trabalho, por sexo

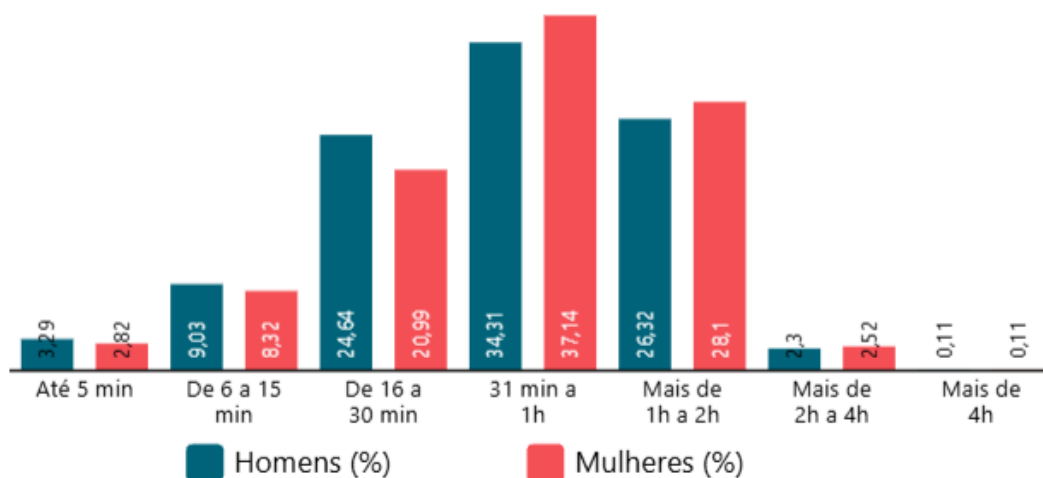


Figura 104. Tempo de deslocamento para o trabalho, por sexo.
Fonte: Panorama do Censo 2022, IBGE (2022).

Apesar da Figura 105 não mostrar o tempo de deslocamento utilizando a ferrovia, o gráfico da Figura 106 apresenta os meios de transporte mais usados para chegar ao trabalho, onde se verifica que ônibus (43,59%) e trem ou metrô (9,26%) são os meios utilizados por 52,85% da população economicamente ativa. Já o automóvel é utilizado por 26,57% das pessoas que se





deslocam a trabalho, demonstrando o papel importante que os modais coletivos exercem nessas viagens.

Tempo para chegar ao trabalho, por meio de transporte

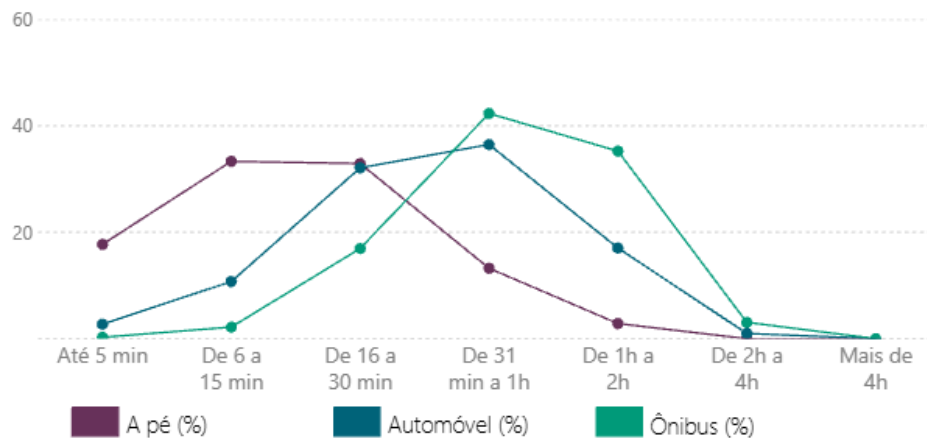


Figura 105. Tempo para chegar ao trabalho, por meio de transporte.
Fonte: Panorama do Censo 2022, IBGE (2022).

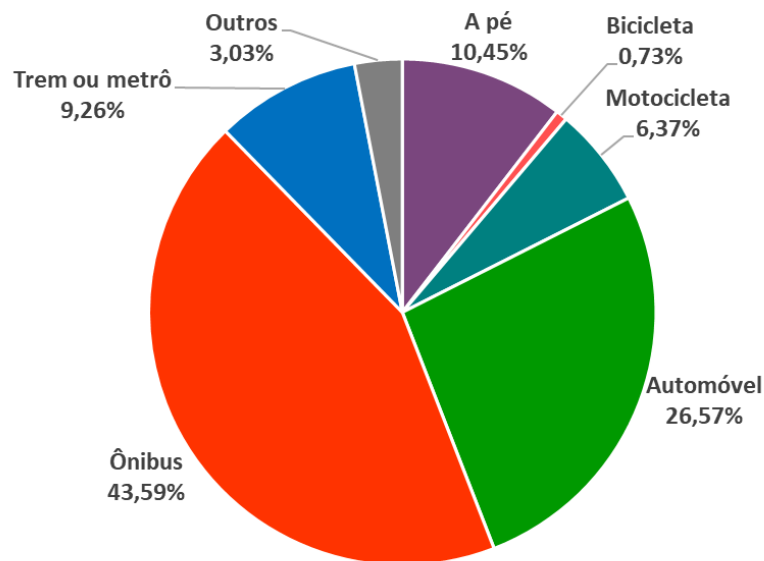


Figura 106. Meios de transporte mais usados para chegar ao trabalho.
Elaboração: Geopixel (2026), conforme . Panorama do Censo 2022, IBGE (2022).

9.2. Polos Geradores de Tráfego

Os polos geradores de tráfego (PGT) caracterizam-se por serem imóveis, conjunto de imóveis, e localidades que geram ou atraem expressivo número de viagens, quaisquer que sejam



os meios principais utilizados pela população. Dentre os PGTs que geram viagens estão os condomínios residenciais, que concentram muitas pessoas entrando e saindo nos horários de pico, especialmente para os motivos trabalho e estudo. Já os que atraem viagens são mais variados e podem ser locais de trabalho, de estudo, de compras, culturais, de shows, religiosos, de eventos e afins, além do conjunto de usos diversificados que caracterizam uma via ou local como uma centralidade. Neste sentido, o Plano Diretor de 2011 (não regulamentado) já trouxe a identificação das centralidades existentes no município, que atraem viagens (Figura 107).

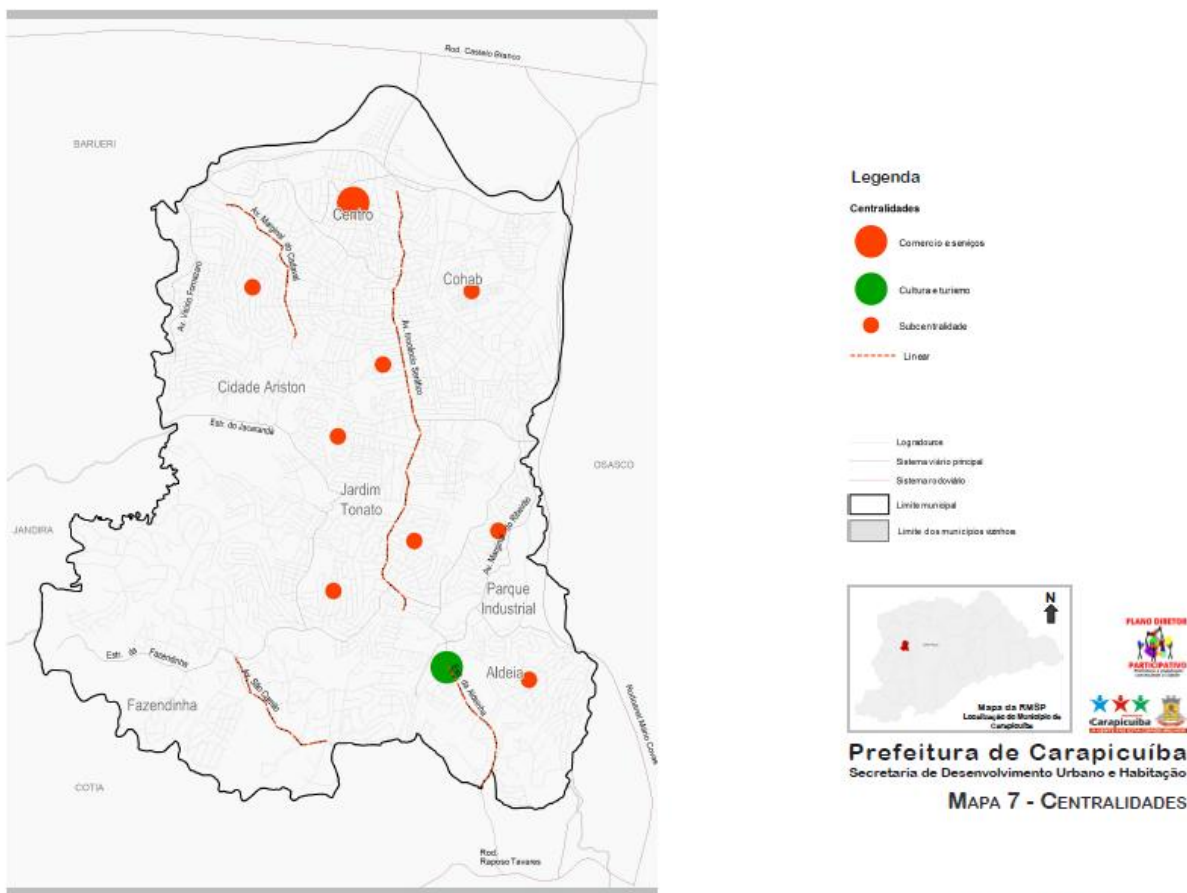


Figura 107. Mapa de Centralidades constante no Plano Diretor de 2011.
Fonte: Lei Municipal nº 3.074/2011.

Esse mapa pode ser visto em conjunto com o mapa dos pontos de atividades comerciais apresentados no Capítulo 2 (Figura 22). Considerando apenas os pontos de atividades comerciais, sem considerar o porte da atividade e outros usos não comerciais, como escolas e igrejas, observa-se que dois pontos indicados como subcentralidades (Alto de Santa Lúcia e Parque Roseira) não são tão destacados como em 2011 no Plano Diretor.



9.3. Sistema viário

O município de Carapicuíba conta com um conjunto de vias definidas como arteriais e coletoras, assim como outras definidas como Corredor Metropolitano, segundo o Plano de Mobilidade Urbana, de 2019, conforme se observa na Figura 108. Por ser posterior ao Plano Diretor (Lei nº 3.074/2011) e ter sido feito após a vigência da Lei Federal nº 12.587/2012, a classificação do PlanMob 2019 é que será levada em consideração nesta análise, admitindo que eventuais conflitos e adequações no que tange ao viário foram estruturadas mais recentemente. A comparação da hierarquia viária proposta no Plano Diretor de 2011 com a que consta no PlanMob 2019 mostra que há diferenças sutis em relação aos traçados de vias coletoras, em especial no Cidade Ariston e Estela Azevedo, na Vila Santa Catarina, Vila Veloso e Vila Cretti. Dentre as vias principais, vale destacar que houve a canalização do córrego Cadaval, junto à Avenida Marginal do Cadaval. Outra importante via, como a Avenida Inocêncio Seráfico, localize-se em um divisor de águas, enquanto a Avenida Deputado Emílio Carlos, no limite norte do município, margeia a linha do trem e a várzea do Rio Tietê.

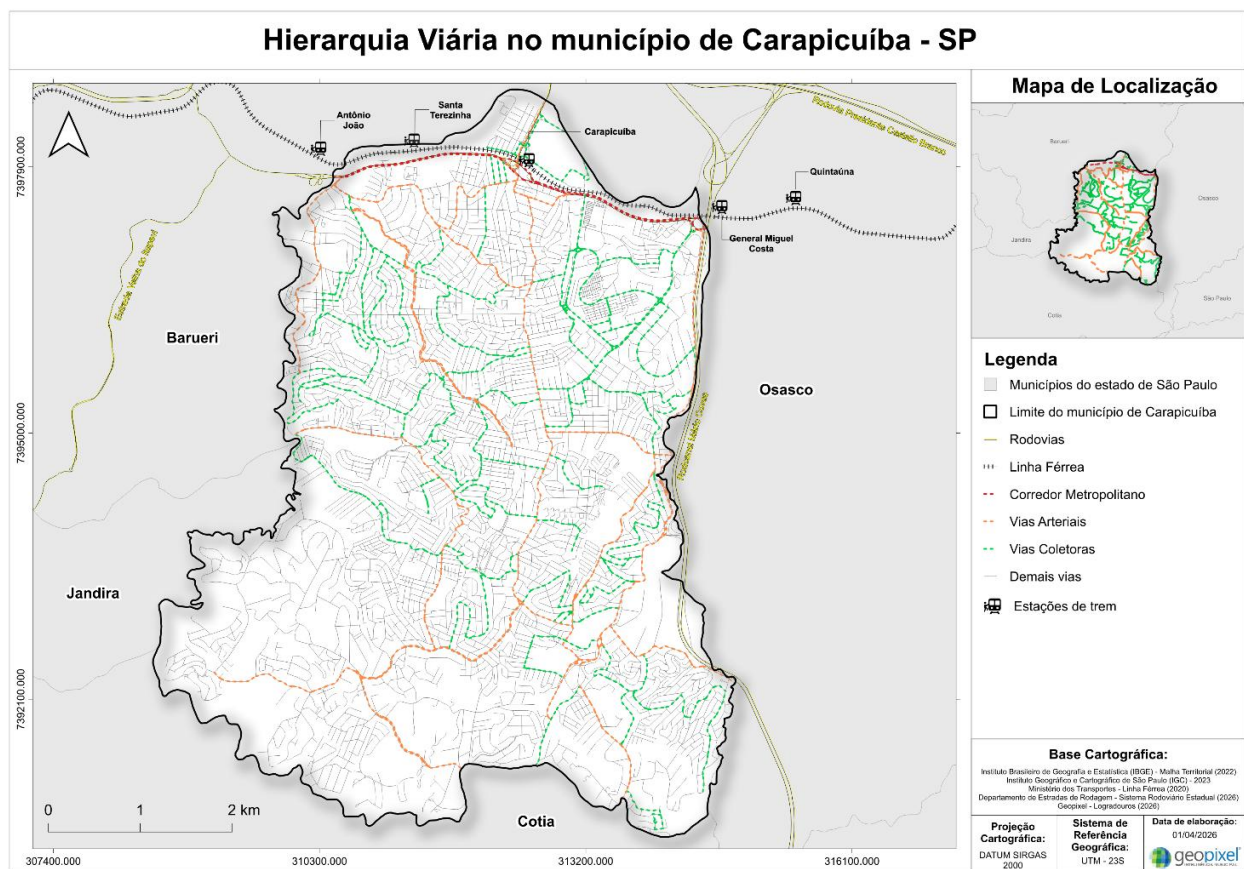


Figura 108. Hierarquia viária de Carapicuíba conforme o Plano de Mobilidade Urbana de 2019. Elaboração: Geopixel (2026).



Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei 2107/1999, os tipos de vias de circulação estão classificados de acordo com suas dimensões, conforme se vê na Tabela 23.

Tabela 23. Tabela 2 da Lei nº 2107/1999, que define os tipos de vias de circulação conforme as suas categorias, quanto a largura e declividade.

| Padrões exigidos | TIPOS DE VIAS DE CIRCULAÇÃO | | | | |
|---|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| | 1ª Categoria ou Arterial | 2ª Categoria ou Coletora | 3ª Categoria ou Local | "Cul de Sac" | Pedestre |
| Largura mínima | + de 28,00 m. | + de 14,00 m. | + de 10,00 m. | 9,00 m. | 4,00 m. |
| Largura máxima | - | 17,00 m. | 14,00 m. | 13,00 m. | 6,00 m. |
| Caixa Carroçável mínima | 20,00 m. | 10,00 m. | 7,00 m. | 6,00 m. | - |
| Passeio lateral mínimo de cada lado da via) | 8% de largura da via | 1,50 m. | 1,50 m. | 1,50 m. | - |
| Canteiro central mínimo | 12% de largura da via | - | - | - | - |
| Declividade máxima | 8% | 10% | 15% | 15% | 15% ou escadaria |
| Declividade mínima | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,50% |

Fonte: Lei nº 2107/1999.

Um ponto que merece destaque é o fato das avenidas da cidade serem majoritariamente estreitas (até 12 metros) com pista simples e mão dupla, à exceção de poucas avenidas, como a Avenida Marginal do Cadaval, a Avenida Deputado Emílio Carlos, Estrada da Fazendinha, Avenida Xapuri, Avenida Marginal do Ribeirão, essas duas últimas junto à Aldeia Jesuítica de Carapicuíba e do Parque da Aldeia. Vale mencionar que tais avenidas estão cadastradas como de mão simples, pois cada pista consta como um logradouro diferente, ou seja, no mapa há uma linha para cada sentido da via (Figura 109), logo, a leitura que se faz é que as vias vermelhas com linhas mais grossas são, na realidade, as avenidas com pista dupla (uma para cada sentido), com ou sem canteiro central. Observa-se que as vias que mais concentram comércio não necessariamente são as mais largas, como é o caso da Avenida Marginal do Cadaval, que foi aberta há menos de 10 anos e, devido à forma como foi aberta, com necessidade de desapropriação e desocupação de áreas informais, ainda não possui um tratamento urbanístico que enseje novos usos, embora haja, ao longo dela, alguns equipamentos públicos municipais.





CONSÓRCIO
CARAPICUÍBA

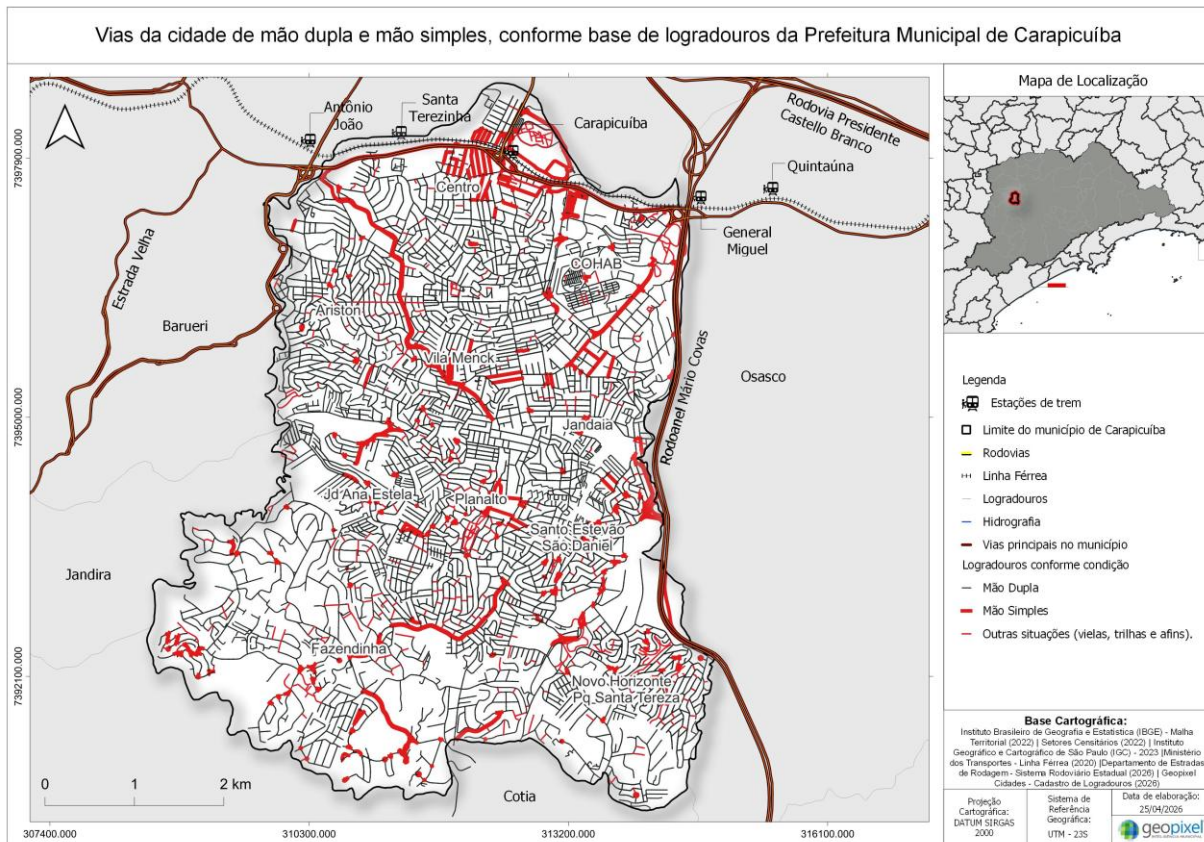


Figura 109. Vias da cidade de mão dupla e mão simples, conforme a base de logradouros da Prefeitura Municipal de Carapicuíba.

Elaboração: Geopixel (2026).

Vale dizer que a Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, de 1999, ao tratar dos requisitos para regularização de imóveis em loteamentos ou desmembramentos irregulares anteriores a 19/12/1979, define os parâmetros mínimos para as vias públicas, quando estas não atenderem os exigidos pela legislação. Segundo o Art. 65, admite-se variações de até 20% nas dimensões e declividade, que devem seguir os seguintes parâmetros:

- Vias principais: largura mínima de 14,00m e a declividade máxima é de 10%;
- Vias locais: largura mínima de 10,00m e máximo de 15% de declividade;
- Passagens: 4,00m, com máximo de 15% de declividade ou escadaria.

O resultado é que, devido à quantidade de pessoas que precisam se deslocar pelo município utilizando uma estrutura viária limitada, há diversos pontos de congestionamento, conforme se vê na Figura 110. Vale mencionar que o eixo de maior trânsito é o da Avenida Inocêncio Seráfico, que além de ligar o município desde o limite próximo ao Rio Tietê até o final da Vila Dirce, onde se inicia



a Estrada da Fazendinha, é um importante eixo de comércio e serviços. Outros pontos de congestionamento ocorrem junto à saída do município para Barueri e para Osasco.

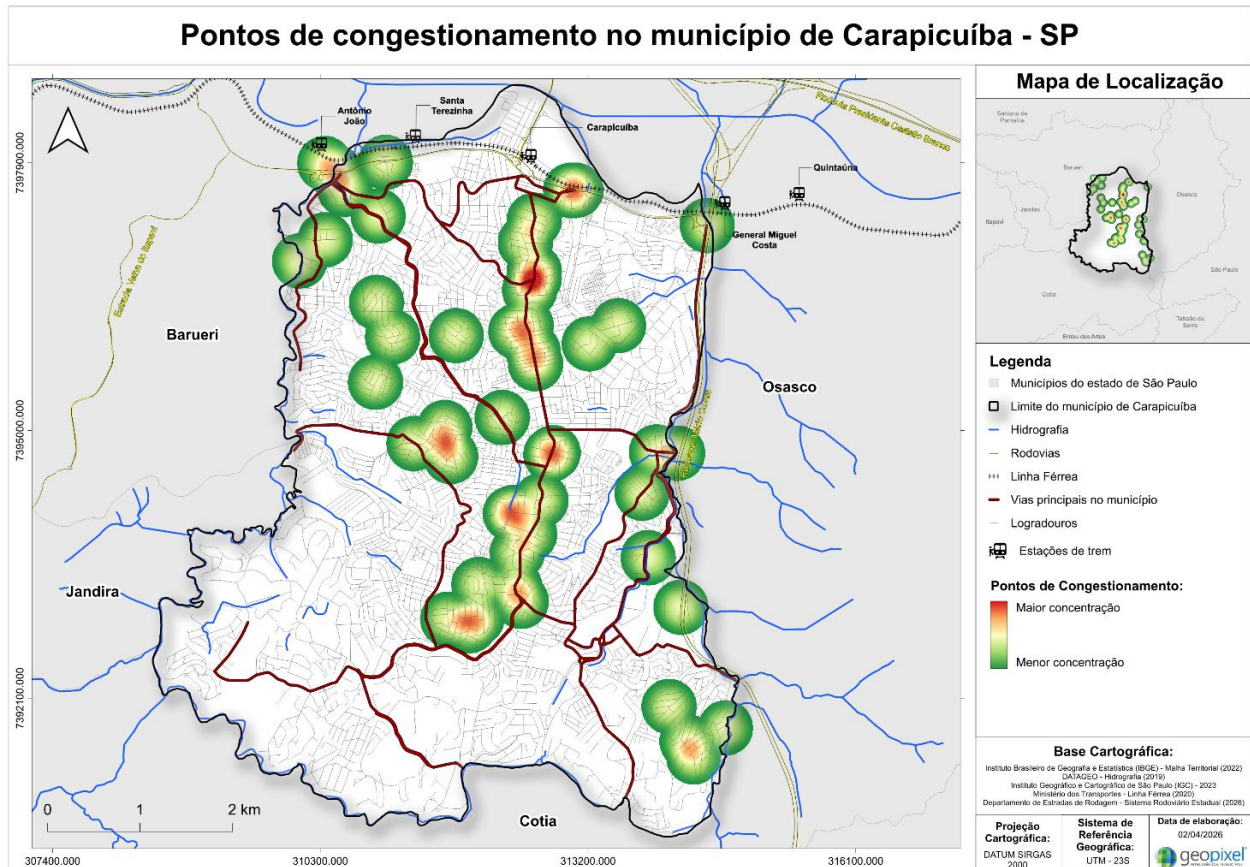


Figura 110. Pontos de Congestionamento em Carapicuíba.
Elaboração: Geopixel (2026).

Outra característica do sistema viário é a presença de diferentes tipos de pavimento, sendo a maioria das vias pavimentadas com asfalto, porém com presença de vias sem pavimentação ou de pavimento desconhecido, vias com cascalho e outras situações identificadas na Figura 111. Há concentração de vias sem revestimento na região sudoeste do município (Fazendinha), onde se concentram condomínios de casas de alto padrão.



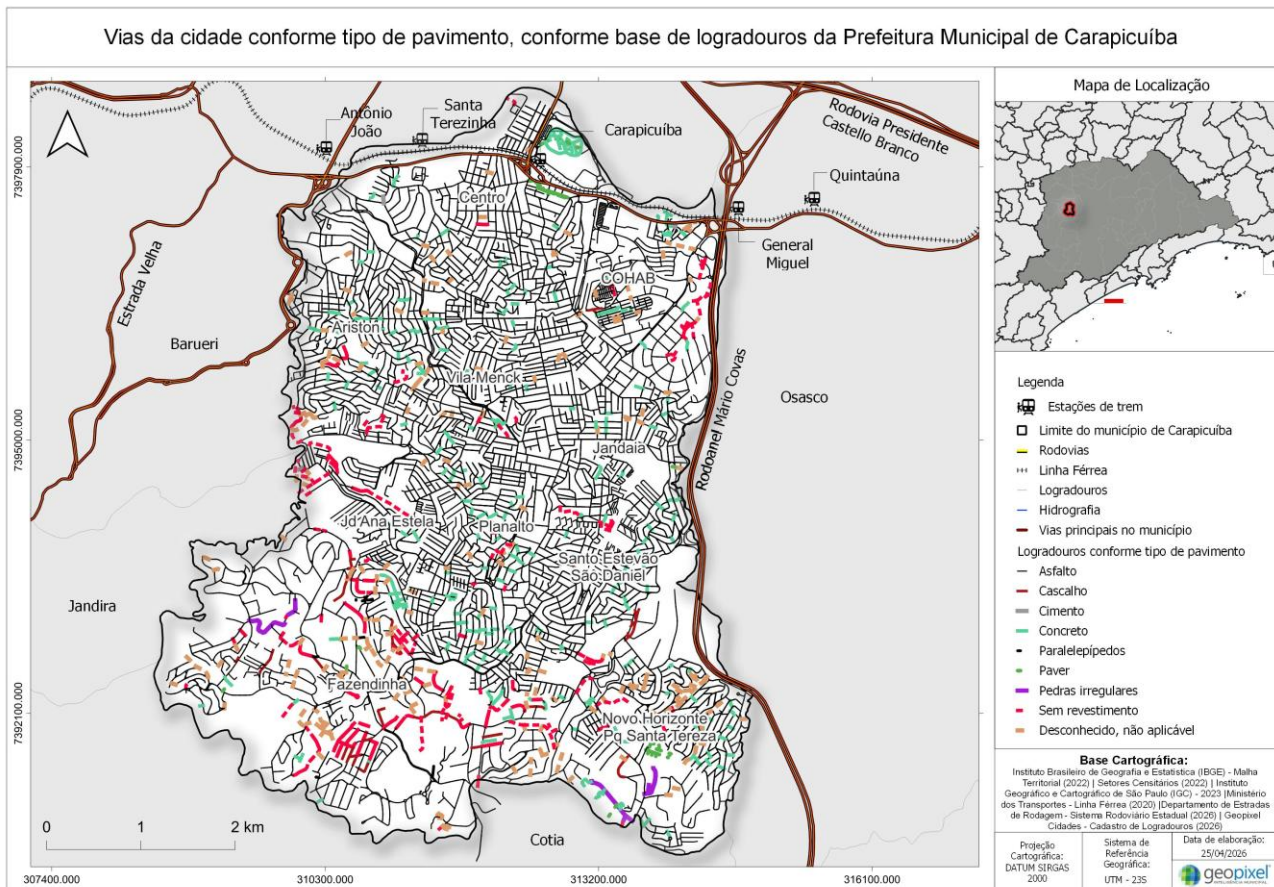


Figura 111. Vias da cidade conforme tipo de pavimento, de acordo com a base de logradouros da Prefeitura de Carapicuíba.
Elaboração: Geopixel (2026).

No que se refere aos impactos sentidos na mobilidade em função de sua localização na sub-região Oeste da Região Metropolitana de São Paulo, estão previstas obras com potencial de diminuição do fluxo de veículos que cruzam o município para ir a outras cidades, tais como a Nova Raposo e o novo acesso à Rodovia Castelo Branco.

Quanto às melhorias, além de adequação de pontos de parada de ônibus em vias específicas, como na Avenida Comendador Dante Carraro, a Secretaria de Trânsito e Transporte tem a intenção de implantar uma nova ponte entre o final da Avenida Rui Barbosa e a Avenida Victório Fornazaro, com saída direta para a Rua Anhanguera, em Barueri.

9.4. Transporte coletivo

O sistema de transporte coletivo de Carapicuíba é caracterizado pela existência de linhas de ônibus municipais operadas pela Viação ETT Carapicuíba (16) e pela Viação DelRey (19), 31 linhas



intermunicipais operadas pelo Consórcio Anhanguera, ligando Carapicuíba a Osasco, São Paulo e municípios vizinhos, e pela presença da ferrovia, no limite norte do município.

O município é atendido pela Linha 8 – Diamante da CPTM, que parte da Estação Júlio Prestes, integrando com a Linha 4 – Amarela do Metrô, em São Paulo, e passa pelos municípios de Osasco, Carapicuíba, Barueri, Jandira e Itapevi, integrando-se ao Terminal Metropolitano de Carapicuíba. Vale recordar que a cidade se expandiu da linha férrea em direção ao sul, tendo papel primordial para a consolidação da cidade e atualmente reforçada pela infraestrutura existente. Dessa forma, o transporte se organiza entorno do Terminal Metropolitano de Carapicuíba e do Terminal Rodoviário de Carapicuíba - ambos junto à linha férrea, um ao lado do outro, sendo que por ali é possível fazer a integração do modal ferroviário para o modal ônibus.

Um dos sinais que reforça o trecho próximo à ferrovia como eixo de transporte é a existência de corredores metropolitanos atendidos pela Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos (EMTU) que passam por Carapicuíba, como é o caso do Corredor Metropolitano Itapevi-Carapicuíba, que tem o trecho inicial (Itapevi a Jandira) concluído, está em obras entre Jandira e Osasco (Terminal Luiz Bortolosso), passando por Carapicuíba, e ainda prevê chegar ao Terminal Vila Yara, na divisa entre Osasco e São Paulo (Figura 112). No trecho de Carapicuíba tem grande parte do sistema viário finalizado, estando prevista ainda a cobertura do Terminal Carapicuíba.



Figura 112. Projeto do Corredor Metropolitano Itapevi - São Paulo, com indicação dos trechos entregues, em obras e em licenciamento.

Fonte: EMTU, 2026. Disponível em: <https://www.emtu.sp.gov.br/emtu/empreendimentos/empreendimentos/corredor-metropolitano-itapevi-sao-paulo.fss>. Acesso em: 25 abr 2026.

Bom base nos dados fornecidos pela Secretaria de Transporte e Trânsito, foi feito o agrupamento das linhas conforme as origens e destinos:





Linhas Intermunicipais agrupadas por destino

Osasco

- 020 Parque Jandaia – Osasco (Vila Yara)
- 022 Parque Jandaia – Osasco (Vila Yara)
- 023 Cohab V – Osasco (Vila Yara)
- 223 Cohab V – Osasco (Vila Yara)
- 283 Cidade Ariston – Osasco (Vila Yara)
- 283VP1 Cidade Ariston – Osasco (Centro)
- 479 Parque Santa Tereza – Osasco (Centro)
- 263 Jardim N. Horizonte – Osasco (Vila Yara)

São Paulo

- 329 Vila Menk – São Paulo (Butantã)
- 492 Parque Jandaia – São Paulo (Vila Sônia)
- 061 Jardim Guapitiva – São Paulo (Butantã)
- 086PR1 Parque Jandaia – São Paulo (Lapa)
- 181 Parque Santa Tereza – São Paulo (Lapa)

Barueri / Alphaville / Tamboré

- 392 Ana Estela – Alphaville/Barueri
- 831 Jardim Planalto – Alphaville/Barueri
- 528EX1 Cidade Ariston – Barueri (Alphaville)
- 260EX1 Alphaville / Cotia Km 30
- 260TRO Alphaville / Cotia Km 30
- 321TRO Cohab 5 / Residencial 10
- 449TRO Aldeia Carapicuíba / Residencial 10
- 450TRO Novo Horizonte / Alphaville
- 455TRO Aldeia / Trevo Alphaville
- 497VP1 Vila Dirce / Polo Empresarial Tamboré
- 528TRO Ariston / Alphaville
- 542TRO Parque Jandaia / Residencial 10
- 559TRO Cohab 5 / Burle Marx

Cotia / Granja Viana





- 307 Terminal Carapicuíba – Granja Viana/Cotia
- 581 Terminal Luiz Bortolosso – Granja Viana/Cotia
- 260EX1 Alphaville / Cotia Km 30
- 260TRO Alphaville / Cotia Km 30

Enquanto as linhas metropolitanas atendem os deslocamentos pendurares, há linhas municipais estruturais, do Terminal para os bairros, que circulam pelo município e pelos corredores, a saber:

Linhas Municipais agrupadas por Terminais

Terminal Carapicuíba

- 11 Vila Cretti – Terminal Carapicuíba
- 12 Jardim Tonato – Terminal Carapicuíba
- 14 Ana Estela Savoy – Terminal Carapicuíba
- 15 Vila Dirce – Terminal Carapicuíba
- 16 Santa Brígida – Terminal Carapicuíba
- 17 Jardim Veloso – Terminal Carapicuíba
- 18 Jardim Gopiúva – Terminal Carapicuíba
- 18B Terminal Carapicuíba – Estação Antônio João
- 19 Vila Menck – Terminal Carapicuíba
- 20 Roseira Parque – Terminal Carapicuíba
- 21 Capriotti – Terminal Carapicuíba
- 24 Cohab 05 – Terminal Carapicuíba
- 25 Jardim Popular – Terminal Carapicuíba
- 25B Jardim Angélica – Terminal Carapicuíba

Terminal Luiz Bortolosso

- 13 Jardim Tonato – Terminal Luiz Bortolosso
- 14B Jardim Ana Estela – Terminal Luiz Bortolosso
- 17B Jardim Veloso – Terminal Luiz Bortolosso
- 22 Parque Jandaia – Terminal Luiz Bortolosso
- 23 Jardim Angélica – Terminal Luiz Bortolosso





Estação Centro

- 101 Estação Centro / Vila Helena
- 102 Estação Centro / Aldeia
- 103V1 Estação Centro / Vila Lourdes
- 103CH Estação Centro / Cohab 1/2
- 104ARI Estação Centro / Ariston
- 104SD Estação Centro / São Daniel
- 105 Estação Centro / Olaria
- 107 Estação Km 21 / Estação Centro
- 110 Estação Centro / Novo Horizonte
- 112 Estação Centro / Novo Horizonte
- 113 Estação Centro / Ariston (Circular)

Estação Km 21

- 106 Estação Km 21 / Vila Dirce
- 107 Estação Km 21 / Estação Centro
- 108 Estação Km 21 / Vila Helena
- 109 Estação Km 21 / Policlínica
- 111 Estação Km 21 / Novo Horizonte

Estação Antônio João

- 18B Terminal Carapicuíba – Estação Antônio João
- 113B Estação Antônio João / Vila Dirce

Observa-se que o sistema é predominantemente radial, ou seja, parte da Estação/Terminal Carapicuíba para outras regiões da cidade, havendo poucas linhas perimetrais ou circulares, o que tende a aumentar a necessidade de baldeações. O mapa esquemático da Figura 113 mostra, em linhas gerais, como é a rede de transporte coletivo em Carapicuíba, sem escala geográfica.

A Figura 113 apresenta o mapa da rede de ônibus, garagens e terminais que compõem o Plano de Mobilidade Urbana de Carapicuíba, vendo-se: em vermelho, as vias atendidas por linhas municipais operadas pela Viação Del Rey; em amarelo, as vias atendidas por linhas municipais operadas pela Viação ETT; e, em azul, as vias atendidas por linhas intermunicipais operadas pelo Consórcio Anhanguera. O polígono vermelho mais a noroeste representa a garagem de ônibus da Del Rey (Rua Pedro Kulas com Rua Bárbara Hipólito Capriotti), enquanto o polígono amarelo, mais central, é a garagem da ETT (Estrada do Cabreúva). Destaque-se que os terminais se concentram





no limite norte do município, acompanhando as Avenidas Deputado Emílio Carlos, Governador Mário Covas, Rui Barbosa e Desembargador Dr. Eduardo Cunha de Abreu, sendo que a Estação Carapicuíba da CPTM e os terminais metropolitano e rodoviário de Carapicuíba estão próximos ao Viaduto Vereador Jorge Julian, um dos principais acessos da cidade a partir do Rodoanel Mário Covas.



Figura 113. Mapa esquemático da rede de transporte coletivo de Carapicuíba feito com ajuda do ChatGPT. Elaboração: Geopixel a partir da sistematização das linhas de transporte coletivo (EMTU e rede municipal), com apoio de inteligência artificial (ChatGPT/OpenAI), 2026. Nota: O mapa não representa escala geográfica, sendo uma representação diagramática da rede de transporte construída a partir de dados obtidos junto à Secretaria de Transportes e Trânsito e sistematização própria.

As vias onde há maior fluxo de ônibus são as que contornam o município (eixo do corredor metropolitano paralelo à linha férrea, pela Avenida Deputado Emílio Carlos, e Marginal do Rodoanel, no limite Leste), Av. Inocêncio Seráfico, Av. Consolação e Avenida Rui Barbosa, que conectam os bairros ao terminal e absorvem linhas da EMTU. Outros eixos importantes são: Estrada do Jacarandá, Avenida Marginal do Ribeirão, Estrada da Aldeinha e Avenida Amazonas (COHAB). Além disso, há vias internas de bairros como Vila Dirce, Ariston e COHAB que são utilizadas por ônibus.

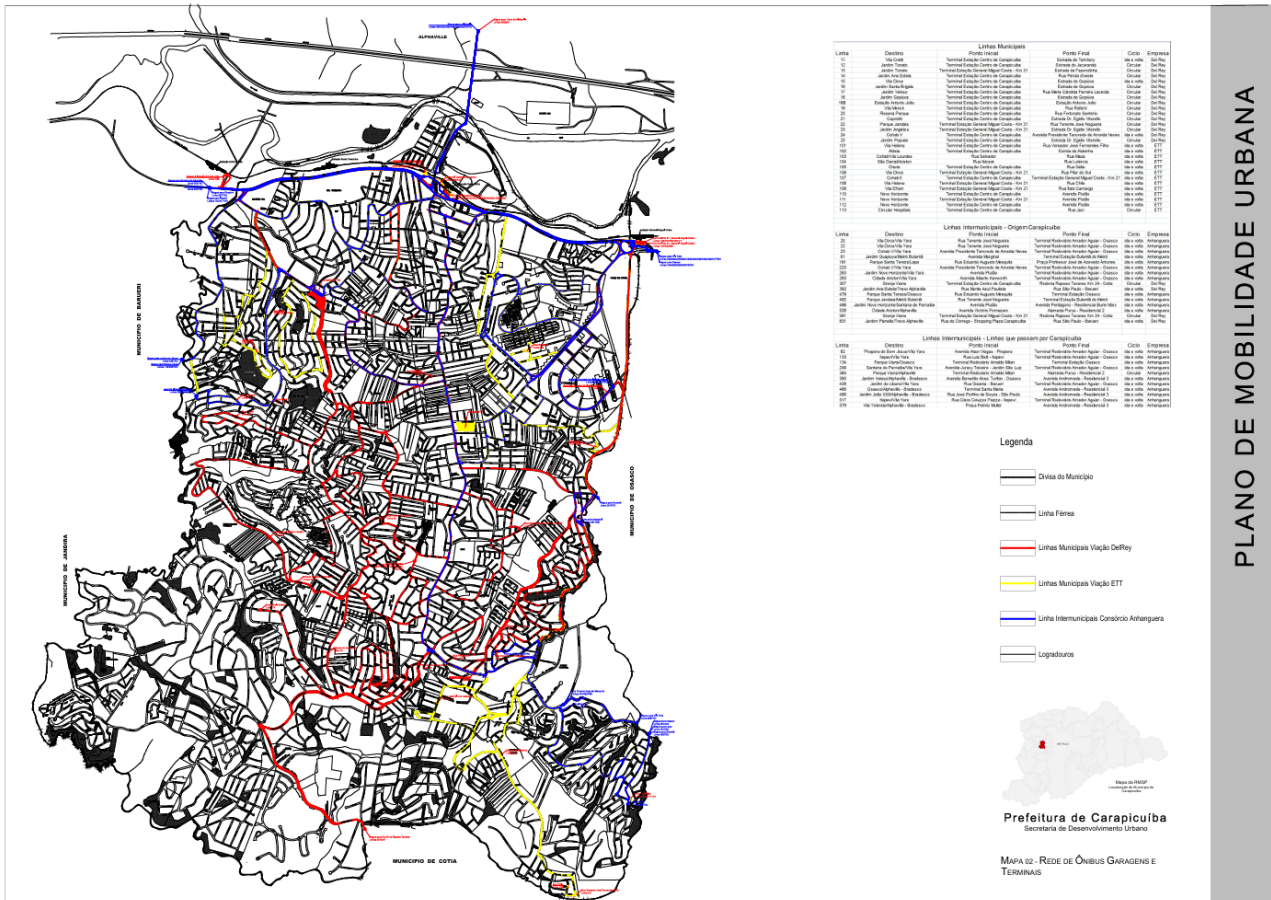


Figura 114. Mapa da rede de ônibus, garagens e terminais de Carapicuíba.
Fonte: Plano de Mobilidade Urbana de Carapicuíba, Prefeitura Municipal de Carapicuíba.

Por fim, no que tange o transporte coletivo, vale mencionar o projeto do Trem Intercidades (TIC) do Governo do Estado de São Paulo, que ligará a capital à cidade de Campinas até 2031 e que prevê parada em Carapicuíba, podendo trazer benefícios em termos de redução de emissões de gases de efeito estufa e melhor qualidade de vida aos usuários e nas cidades onde o trem passará.

9.5. Mobilidade ativa e acessibilidade

O município possui topografia acidentada, de modo que há dificuldade de locomoção na maior parte da cidade. Em visita técnica por diversos bairros, observou-se que a parte mais consolidada possui calçadas estreitas, muitas delas com degraus, que impedem que haja acessibilidade. Embora não haja um levantamento estruturado deste dado por parte da Prefeitura, a pesquisa de entorno dos domicílios realizadas pelo IBGE em 2022, por ocasião do Censo Demográfico, mostra que na maior parte do município há calçadas (Figura 115), havendo trechos





em que não há calçadas, como no Ariston, Savoy, Chácara Quiriri, Jardim Ana Estela, Vila Veloso, Vila Teresa, trechos da COHAB e em outros bairros, indicados na cor roxa.

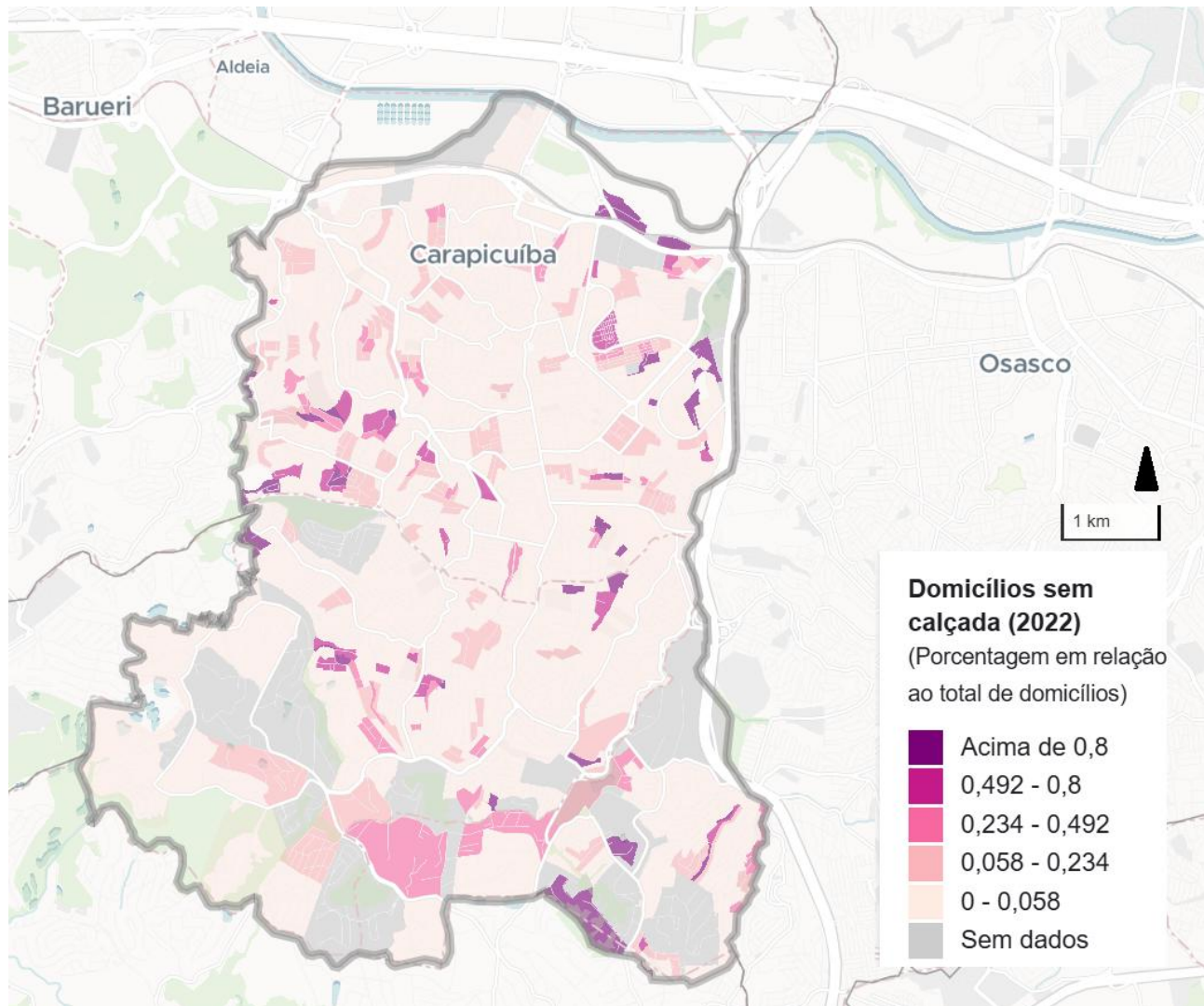


Figura 115. Porcentagem de domicílios sem calçada por setor censitário do IBGE (2022).
Fonte: GeoReDUS, 2026.

Apesar da existência de calçada, é necessário verificar parâmetros qualitativos, em especial largura, declividade e existência de obstáculos (Figura 116 e Figura 116). Em relação aos obstáculos, a pesquisa de entorno dos domicílios elaborada por ocasião do Censo Demográfico 2022 mostra que 82% dos domicílios particulares permanentes ocupados (110.794) estão em faces de quadra com obstáculos na calçada, enquanto 9% indicaram não ter obstáculos e 9% não declararam a informação (Figura 118). Tal número é bastante expressivo e deve ser analisado não



apenas verificando a regularidade do loteamento, mas observando em conjunto as condições topográficas, a largura da calçada e a forma como os lotes são acessados.



Figura 116 e Figura 117. Fotos de calçadas com obstáculos identificadas em Carapicuíba.
Fonte: Geopixel, 2026.



Figura 118. Domicílios particulares permanentes conforme a existência de obstáculo na calçada, segundo a pesquisa do entorno dos domicílios do Censo Demográfico 2022.
Fonte: IBGE, 2022, Variáveis V05024, V05025, V05026.

O Plano Diretor de 2011 previu obras viárias e melhorias no sistema viário, bem como a implantação de estrutura cicloviária, na forma de ciclovia ou ciclofaixa, interligando os quatro parques urbanos e acompanhando o trajeto de vias arteriais (Art. 18 e Mapa 2 da lei). No entanto, não há ciclovias ou ciclofaixas implantadas no município. O trajeto planejado saía do Parque da Aldeia, seguindo pela Avenida Marginal do Ribeirão, ladeando todo o limite Leste do município, na





divisa com Osasco, depois acompanhando a Avenida Deputado Emílio Carlos e depois descendo a Avenida Marginal do Cadaval até o Parque do Planalto.

9.6. Outros modais

O transporte por aplicativos, definido na Política Nacional de Mobilidade Urbana, é definido como transporte privado individual de passageiros, sendo de competência municipal regulamentar tal atividade e fiscalizar, sem proibi-la. A atividade não está regulamentada no município, nem havendo dados específicos para sua análise.

Também não há dados suficientes para planejamento específico para os serviços de frete por bicicletas e motos, seja por aplicativos ou não.

O município não dispõe de sistema de compartilhamento de bicicletas ou patinetes elétricos. No entanto, caso seja do interesse do município a instalação desses modais, será importante prever espaços adequados para a utilização desses meios.

Por fim, Carapicuíba possui algo único, que é o HeliPark, equipamento para pousos e decolagens de helicópteros próximo à Aldeia de Carapicuíba. De lá, decolam diariamente helicópteros de emissoras de televisão, assim como outros de uso particular. O local também é utilizado para eventos da área, sendo um pólo gerador de tráfego e devendo ser considerado no que tange a segurança e incômodo da população que vive ao seu redor.

9.7. Conflitos, gargalos e segurança viária

Como se vê, a condição atual de mobilidade urbana em Carapicuíba decorre de décadas de priorização ao transporte individual motorizado, agravada pelo crescimento urbano desordenado, caracterizado pela presença de ocupações informais e irregulares, em um território marcado por topografia acidentada, gerando impactos negativos em relação aos tempos de viagem, custos e segurança. Comparando a ocorrência de sinistros de 2020 (Figura 119) e de 2025 (Figura 120) verifica-se que houve aumento de ocorrências nos principais eixos viários, novamente se destacando a Avenida Inocêncio Seráfico e pontos de saída do município.



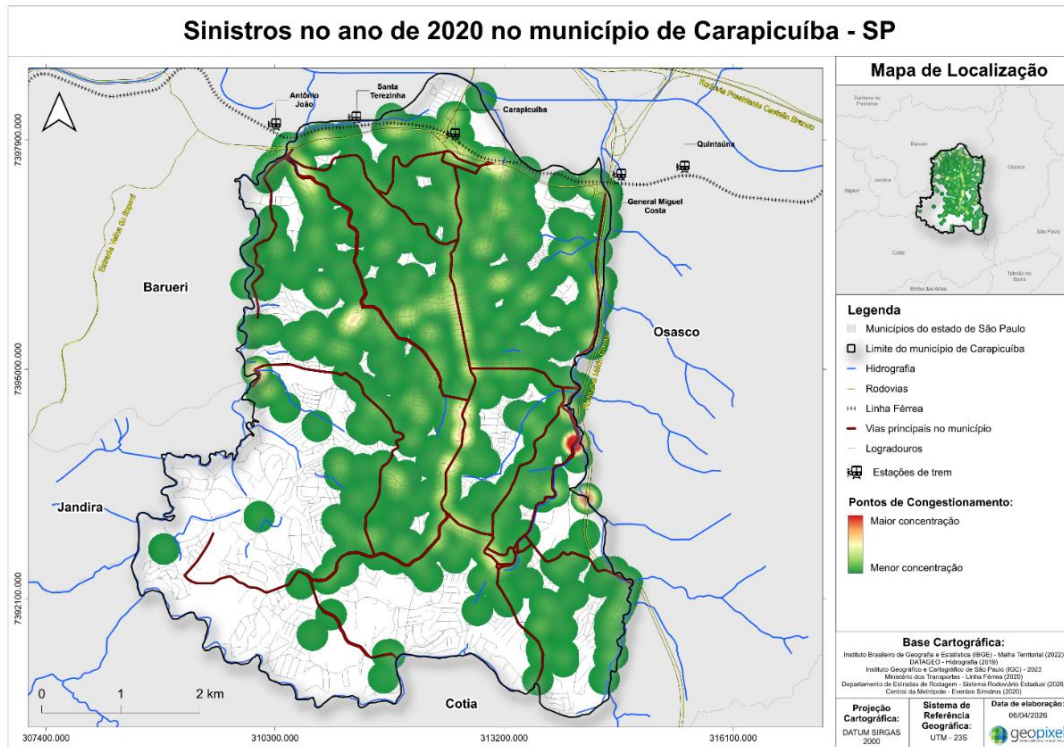


Figura 119. Sinistros no ano de 2020 no município de Carapicuíba. Elaboração: Geopixel (2026).

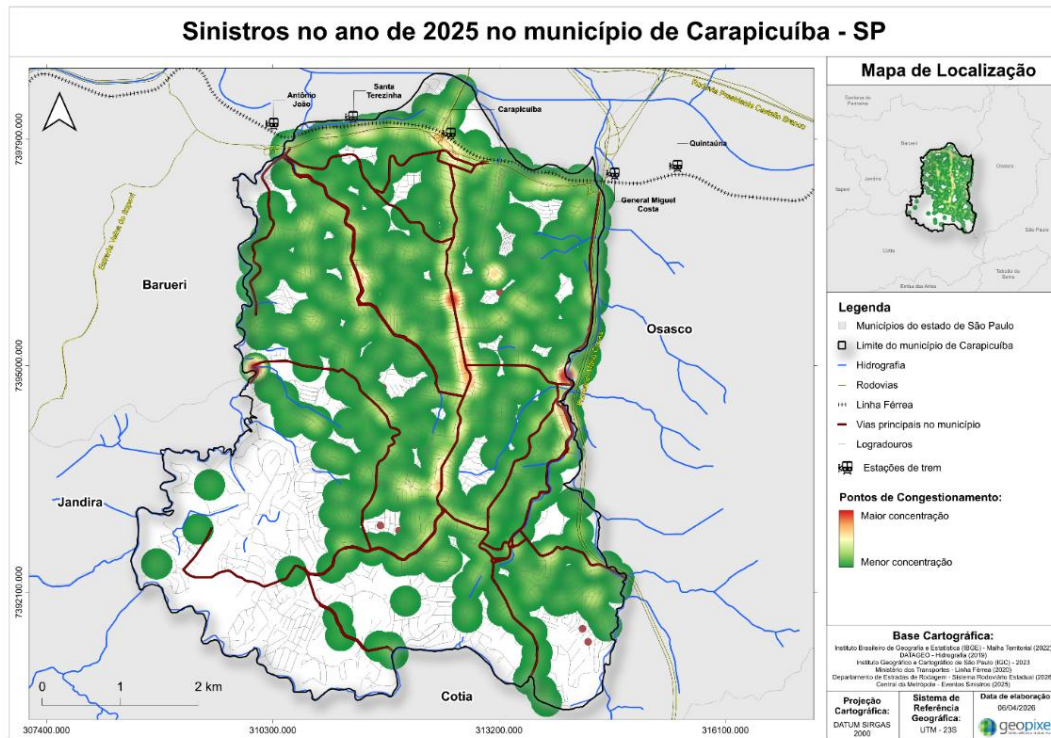


Figura 120. Sinistros no ano de 2025 no município de Carapicuíba. Elaboração: Geopixel (2026).





Já os pontos de atropelamento (Figura 121), de acordo com dados do InfoSiga (Detran), concentram-se nos locais onde há maior circulação de pedestres e maior fluxo de veículos com congestionamento, onde ocorrem o conflito de travessias com o fluxo de veículos. Os principais locais são nas proximidades do Terminal de Carapicuíba, nas redondezas da Estrada Tambory e Rua Nicolina Nogueira Silva, nas redondezas da Estrada do Jathay e Estrada do Aderno e no final da Avenida Marginal do Cadaval com a Estrada do Pequiá, onde a via é íngreme, curva, com calçadas estreitas e comércios.

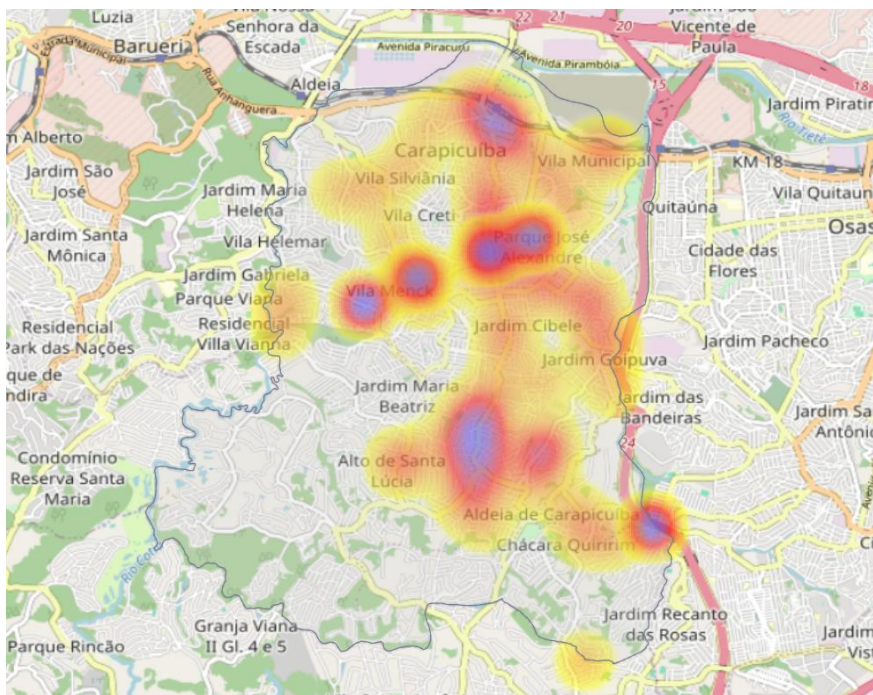


Figura 121. Mapa de calor dos pontos de atropelamento.
Fonte: InfoSiga – Detran, 2026.

Por fim, vale mencionar que as metas definidas no Plano de Mobilidade Urbana deverão ser sedimentadas no Plano Diretor, para que haja coesão entre as duas políticas, destacando que as principais metas referem-se à acessibilidade das calçadas, sendo indicadas as áreas prioritárias para intervenção.



10. PRINCIPAIS QUESTÕES E DEBATES PARA O PLANO DIRETOR

Apresenta-se uma síntese das principais questões e debates a serem abordadas para a revisão do Plano Diretor, a partir da análise de todos os pontos apresentados neste relatório, considerando também o posicionamento da Prefeitura quanto às dificuldades que encontra no dia a dia.

10.1. Condicionantes, deficiências e destaques

10.1.1. Ambientais

Condicionantes:

- O município tem a maior parte do seu território ocupado, com sua maior concentração de cobertura vegetal concentrada na região Sul do município;
- O município possui topografia acidentada, com morros especialmente na porção central do município;
- Os limites Oeste, Norte e Leste do município são rios.

Deficiências:

- Arborização e áreas verdes em todas as regiões da cidade;
- Formação de ilhas de calor em diversas áreas do município.

Destaques:

- Há condições para interligação de parques, áreas verdes e maciços florestais por meio de corredores verdes, especialmente em todo o perímetro do município, considerando os corpos d'água existentes e a localização dos parques, atendendo a uma das diretrizes do Plano Nacional de Arborização Urbana (PlaNAU);
- Há possibilidade de utilização de instrumentos de financiamento da arborização urbana, propiciados a partir do PlaNAU e da Lei nº 13.731/2018, que dispõe sobre mecanismos de financiamento para arborização urbana e recuperação de áreas degradadas, incluindo a arborização urbana como contrapartida urbanística, PPP, incentivos fiscais como o ICMS ou IPPBS ecológico e o IPTU verde, ou o acesso a





fundos, como o Fundo de Defesa de Direitos Difusos (FDD), Fundo Nacional de Meio Ambiente (FNMA) e Fundo Clima.

10.1.2. Infraestrutura

Condicionantes:

- Existência de ocupações irregulares ou assentamentos em áreas de preservação, ou em áreas de risco, fundos de vale e em situações que demandam soluções não convencionais de saneamento;
- presença de áreas de inundação e suscetíveis a escorregamentos de solos no caminhamento das estruturas de abastecimento e/ou coleta;
- presença de vias de tráfego intenso de veículos, que demanda complexa logística para a execução dos serviços de implantação da infraestrutura de atendimento, assim como questões relacionadas à gestão e governança para projetos, obras e autorizações.

Deficiências:

- Mobilidade ativa (a pé e bicicleta) acessíveis
- Transporte coletivo;
- Infraestrutura verde, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social;
- Cemitério: há apenas um cemitério público em Carapicuíba, atualmente saturado, e há dificuldade para implantação de novo equipamento devido à escassez de áreas disponíveis;
- Coleta e tratamento de esgoto sanitário;
- Fontes de água para abastecimento urbano que estejam com qualidade adequada.

Destaques:

- A modalidade esportiva BMX se destaca no município, havendo possibilidades de expansão, valorização e exploração turística do ponto de vista esportivo;
- Carapicuíba está na região oeste da Região Metropolitana de São Paulo, no eixo entre a capital e Campinas e Sorocaba, tendo grande potencial logístico devido à





localização favorável e o acesso facilitado a rodovias como Raposo Tavares, Castelo Branco, Régis Bittencourt e o próprio Rodoanel Mário Covas;

- Existência de tecnologias para reúso de água, como alternativa para a redução da pressão por uso de água da rede geral de distribuição de água.

10.1.2. Socioeconômicos e Socioespaciais

Condicionantes:

- Reforma tributária terá impactos no planejamento municipal;
- Predominância de moradias sobre empregos, de modo que a cidade é fornecedora de mão de obra a outros municípios;
- Existência de bairros populosos com baixa oferta de postos de trabalho.

Deficiências:

- Ocorrência de descarte irregular de resíduos em diversos pontos da cidade, o que merece atenção quanto às formas de educação ambiental, para evitar a ocorrência dos pontos viciosos.

Destaques:

- Existência de possibilidades de contratação de inovação, a exemplo do sandbox regulatório e do contrato público de solução inovadora, que podem ser regulamentados para se buscar soluções inovadoras;
- Há centralidades no município que podem ser estimuladas de forma integrada entre planejamento e desenvolvimento econômicos, de modo a potencializar o comércio existente e possibilitar a geração de emprego e renda, que fixe a população no próprio município, em termos de trabalho;
- Carapicuíba tem dois grandes atratores do turismo, que são: a Aldeia Jesuítica de Carapicuíba, devido ao seu valor histórico e cultural, e a pista de BMX, junto ao CEEAC COHAB BMX, que já foi utilizada para campeonatos da modalidade e já foi considerada a melhor do país, reconhecida internacionalmente.





10.1.3. Mobilidade Urbana

Deficiências:

- Não há ciclovias no município e as calçadas existentes, em sua maioria, não são acessíveis, devido à pouca largura e à existência de obstáculos, tais como postes, lixeiras, degraus e até muros.

Potencialidades:

- O município tem acesso fácil a vias expressas que acessam municípios vizinhos e a capital, tais como o Rodoanel, em seu limite Leste, a Rodovia Castelo Branco e Rodovia Raposo Tavares.

10.1.4. Patrimônio Histórico e cultural

Destaques:

- Carapicuíba possui um conjunto arquitetônico formado pela Aldeia de Carapicuíba que é um exemplar único no Brasil, tendo alto potencial turístico e cultural.

10.1.5. Distribuição espacial da população

Deficiências:

- Há poucas oportunidades de emprego e renda no próprio município.

Condicionantes:

- Carapicuíba caracteriza-se como uma cidade dormitório, tendo uma demanda de mercado para serviços básicos à população;
- Há grandes diferenças na qualidade ambiental entre as áreas mais ricas e as mais pobres.

Destaques:

- A alta densidade demográfica do município - o 4º mais denso do Brasil – torna difícil o atendimento de todas as demandas populacionais na limitada extensão territorial





do município e prejudica a qualidade ambiental dos espaços urbanos, com rebatimentos na infraestrutura de mobilidade urbana e na oferta de equipamentos comunitários;

- O fato da cidade ter muitas moradias abre oportunidades para maior diversidade de usos e a promoção de emprego e renda à população, evitando que deslocamentos a municípios vizinhos por motivo de trabalho.

10.1.6. Institucionais e Legais

Deficiências:

- Capacitação de todas as secretarias para melhoria do orçamento e execução orçamentária;
- Interação e integração dos diversos sistemas utilizados pela Prefeitura;
- Uniformização de bases cadastrais, tais como as de loteamentos clandestinos e irregulares;
- Fiscalização efetiva e contenção de ocupação de áreas ocupadas irregularmente;
- É comum a ocorrência de imóveis que utilizam numeração não oficial, havendo prejuízo à formalidade dos imóveis, localização por serviços de entrega e para serviços domiciliares. Trata-se de aspecto observado em visita em campo, onde se teve dificuldade de localização de um endereço próximo à Av. Inocêncio Seráfico, devido à descontinuidade da numeração. Em conversa com a Secretaria de Receita e Rendas foi levantado que há uma questão cultural ligada à numeração predial, em que as pessoas autodeclaram um número e, mesmo a Prefeitura emitindo uma certidão de numeração com outro número, as pessoas mantêm a numeração informal anteriormente utilizada, o que causa diversos problemas, em especial a dificuldade de localização do imóvel e duplicidade de endereços (números repetidos na mesma via), que se desdobram em dificuldade a serviços de entrega e atendimentos realizados por serviços públicos. Além disso, verificou-se que a própria Câmara dos Vereadores apresentou indicações à Prefeitura solicitando estudos para regularização da numeração predial, devido aos transtornos que causa;
- Dificuldades de interpretação da lei para a resolução de conflitos de aprovação de projetos nos casos de imóveis atingidos por corredor e zona, ou em esquina, e nos casos em que há condicionantes do loteamento registradas em matrícula;





- Capacidade de realizar a regularização fundiária da demanda existente ao longo do tempo;
- Dificuldade de acompanhamento e garantia de que as unidades de HIS produzidas ficarão em posse da população que realmente necessita. Há a prática de pessoas que são beneficiadas por uma unidade a revenderem após um período e voltarem a morar em áreas informais, de modo que, uma vez atendidas pela política habitacional, não podem ser beneficiadas novamente, ou seja, o problema não é plenamente resolvido.

Destaques:

- Há demanda por produção habitacional de interesse social, podendo-se considerar outras possibilidades de atendimento, tal como a locação social, e não apenas a venda.

10.2. Validação das propostas para políticas públicas municipais apresentadas na I Conferência Municipal da Cidade de Carapicuíba

Como pontos a serem validados como prioritários para constarem no Plano Diretor, listam-se também as seis propostas para políticas municipais aprovadas na I Conferência Municipal das Cidades realizada em 24 e 25 de abril de 2025, no âmbito da 6ª Conferência Nacional das Cidades.

1) “Habitação com Dignidade: Programa Integrado de Qualificação Habitacional e Governança Territorial”

A proposta visa implementar um cadastro único nacional integrado (CADUNICO) que una ações de redução do déficit qualitativo habitacional, com ênfase em melhorias habitacionais assistidas por equipe técnica especializada, conforme preconiza a Lei nº 13465 e 11977 e 11.888/2008, à estruturação de um Cadastro Nacional de Atendimento Habitacional unificado, com parâmetros padronizados e interoperabilidade entre bases de dados locais, estaduais e federais.





2) “Cidade em Rede: Planejamento Colaborativo e Inteligência Territorial para o Desenvolvimento Sustentável”

O programa Cidade em Rede propõe a criação de uma plataforma estratégica para planejamento urbano participativo e desenvolvimento sustentável, articulando tecnologias de geo inteligência, participação comunitária e políticas habitacionais orientadas para o uso inteligente e ocupação do solo urbano.

3) “IntegraMobilidade: Programa de Conectividade Viária, Acessibilidade, Fluidez e Segurança Urbana intermunicipal”

O programa IntegraMobilidade visa promover uma reestruturação estratégica da mobilidade urbana regional, com foco na acessibilidade, integração entre os municípios, promovendo fluidez viária, segurança no trânsito e desenvolvimento regional sustentável e qualidade de vida aos cidadãos.

Conectividade Metropolitana, Ampliação e Qualificação Viária, Requalificação de Avenidas: Instalação de Semáforos Inteligentes.

4) “Cidade Viva: Programa Integrado de Sustentabilidade, Inclusão Socioambiental e Resiliência Climática”

O programa Cidade Viva propõe uma abordagem sistêmica e integrada para a gestão ambiental urbana, articulando ações de conservação da natureza, inclusão de povos tradicionais, inovação tecnológica e educação ambiental, com vistas à construção de cidades resilientes, sustentáveis e socialmente justas, em atendimento aos ODS 6, 11, 12, 14 e 15.

Plano de Mitigação de Riscos com Inclusão Sociocultural. Projeto Rios Vivos: Restaurar a Vida dos Rios e Ecossistemas. Projeto Coleta-Cidadão – Cidades Sustentáveis. Lixeiras Inteligentes e Monitoramento Ambiental.

5) “Cidade Conectada: Inovação Digital para uma Cidade, Inclusiva e Sustentável”

Proposta Integrada:

A proposta Cidade Conectada estabelece uma estratégia de transformação digital ampla e inclusiva, com foco na modernização dos serviços públicos, segurança urbana, participação cidadã com consulta pública e inclusão digital, alinhada aos princípios de cidades inteligentes e sustentáveis.





Cidade Sem Papel – Adesão ao sistema SEI. Monitoramento Inteligente e Reconhecimento Facial. Biblioteca Digital com Inclusão Digital Assistida. Totens de Atendimento – Facilita Digital. Plataforma de Participação Cidadã.

6) “Cidadania Ativa: Programa Integrado de Educação Fiscal, Empreendedorismo e Qualificação Social”

A proposta Cidadania Ativa visa criar um programa municipal de formação integral e desenvolvimento humano, promovendo a transformação social por meio da educação, qualificação e valorização do capital humano, integrando ações para todas as idades e territórios, o desenvolvimento econômico com inclusão, ética e protagonismo social.

Escola de Contas e Gestão Pública. Centro de Referência para o Microempreendedor. Núcleo de Empregabilidade, Qualificação e Requalificação Profissional. Agente Cidadão Social, Cultural e Ambiental Mirim. Capacitação Itinerante na Comunidade.

10.3. Problemáticas identificadas

A partir das análises realizadas ao longo de todo este documento e considerando as condicionantes, deficiências e potencialidades ora elencadas, foram listadas as problemáticas a serem trabalhadas no Plano Diretor, tomando por referência o Guia para Elaboração de Planos Diretores, elaborado pelo Ministério do Desenvolvimento Regional, em parceria com a Cooperação Alemã GIZ. As problemáticas referem-se a visões que abordam a interface dos temas, orientando-se estratégias possíveis. As problemáticas identificadas agrupadas conforme as áreas homogêneas definidas no Plano Diretor:

1. Área de Urbanização e Regularização: Nesta área, a lei municipal aponta uma alta densidade com predominância de população de baixa renda, urbanização precária, forte presença de favelas e loteamentos irregulares, além da insuficiência de infraestrutura e ausência de áreas verdes e equipamentos sociais. Isso nos conecta diretamente às seguintes problemáticas do Guia Federal:

- **P01 – O município possui assentamentos precários irregulares sem infraestrutura básica (favelas, loteamentos, conjuntos habitacionais).**
- **P35 – O município carece de novos parques, praças e/ou da estruturação de áreas verdes públicas,** respondendo à ausência descrita na lei municipal.





- **P47 – O município possui demanda para construção de novos equipamentos públicos nas áreas de saúde, educação, assistência social, esporte e lazer, segurança pública, entre outros.**

2. Área de Reurbanização Planejada I (Setor Centro e Entorno da Ferrovia e Lagoa): O Plano Diretor atual descreve o Centro como uma área de grande adensamento construtivo e sistema viário insuficiente. Já o setor do entorno da ferrovia possui grandes áreas não ocupadas, caracterizando-se como um forte eixo de interesse para o mercado imobiliário com tendência de transformação. Estes fatores territoriais acionam as seguintes problemáticas:

- **P33 – O município possui ou prevê grandes projetos de reestruturação ou requalificação urbana e/ou ambiental, alinhando-se à necessária reestruturação central e requalificação da Estação de Carapicuíba.**
- **P42 – O município apresenta situações de dificuldade de deslocamento, como ausência ou deficiência de transporte público, trânsito intenso, congestionamento, barreiras urbanas, dialogando com a insuficiência do sistema viário citada na lei local.**

3. Área de Proteção e Urbanização Controlada: Esta área engloba o território tombado da Aldeia de Carapicuíba, bem como sua área envoltória. O desafio de integrar o desenvolvimento com a salvaguarda deste patrimônio corresponde à:

- **P18 – O município deve reconhecer ou possibilitar a preservação de bens imóveis ou áreas de relevância histórica, cultural, natural e paisagística.**

4. Área de Urbanização Controlada e Loteamentos Fechados: A lei aponta a necessidade de regramentos específicos para os "bolsões residenciais" (fechamento de vias públicas) e de dar tratamento legal aos loteamentos fechados irregularmente. Esse modelo de ocupação impacta fortemente o território, refletindo que:

- **P60 – O município possui intensa atividade imobiliária, nos quais os empreendimentos isolados ou em seu conjunto causam impacto na infraestrutura existente (condomínios horizontais ou verticais, loteamentos, dentre outros).**





5. Tratamento de Áreas de Risco (Diretrizes Gerais): O Plano Diretor estabelece como diretriz inegociável conter a ocupação, reurbanizar margens de córregos e retirar moradores de áreas inadequadas que ofereçam risco à vida. Isso aciona diretamente a:

- **P53 – O município possui ocupações humanas em áreas de risco à vida, tais como risco de enchentes, deslizamentos e outros.** Devido ao perfil socioeconômico de Carapicuíba, isso também se sobrepõe à **P04 – O município apresenta população de baixa renda vivendo em áreas de risco.**

Sendo assim, as problemáticas acima são as que se entende que devem ser levadas a discussão com a população nas oficinas de leitura comunitária. Espera-se, com isso, responder às demandas sociais, econômicas, urbanísticas e ambientais para um planejamento de longo prazo que seja coerente com a realidade de Carapicuíba.





11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE E MUDANÇA DO CLIMA. **Plano Nacional de Arborização Urbana 2025 (PlaNAU)**. Disponível em: <https://www.gov.br/mma/pt-br/assuntos/meio-ambiente-urbano-recursos-hidricos-qualidade-ambiental/cidades-verdes-resilientes/areas-verdes-e-arborizacao-urbana/planau/planau-plano-nacional-de-arborizacao-urbana-2025.pdf>. Acesso em: 18 mai 2026.

CARAVELA.INFO. **Carapicuíba – SP: Perfil Econômico e Dados Municipais**. Disponível em: <https://www.caravela.info/regional/carapicu%C3%ADba---sp>. Acesso em: 04 jan. 2026.

CETESB. **Parecer Técnico. Processo SMA nº 13.530/95. Avaliação Ambiental da Proposta de Recuperação e Inserção Urbana da Cava de Carapicuíba**. Disponível em: https://smastr16.blob.core.windows.net/consema/2011/03/PT-004-11-T-Calha-do-Tiet%C3%AA-DAEE_CONSEMA-15.03.2011.pdf. Acesso em: 18 mai 2026.

DataGEO – Sistema Ambiental Paulista. **Infraestrutura de Dados Espaciais Ambientais do Estado de São Paulo – IDEA-SP**. Disponível em: <https://datageo.ambiente.sp.gov.br/>. Acesso em: 07 mai 2026.

EMTU – Empresa metropolitana de Transportes Urbano. **Busca por linhas que passam por Carapicuíba**. 2026. Disponível em: <https://www.emtu.sp.gov.br/Sistemas/linha/resultado.htm?denominacao=carapicuiba&pag=buscadenominacao.htm&utm>. Acesso em: 25 abr 2026.

FEITOSA, Maria José G. Aldeia de Carapicuíba: estudo histórico, arquitetônico e urbanístico do único aldeamento jesuítico paulista remanescente. **EccoS–Revista Científica**, v. 2, n. 1, p. 135-141, 2000.

FUNDAÇÃO SEADE. **SEADE População. 2026**. Disponível em: <https://populacao.seade.gov.br/domicilios-esp/>. Acesso em: 29 abr 2026.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Carapicuíba – Panorama**. Brasília: IBGE, 2026. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/carapicuiba/panorama>. Acesso em: 04





jan. 2026.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Panorama do Censo 2022**. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/indicadores.html?localidade=3510609&tema=12>. Acesso em: 24 abr 2026.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **CNEFE – Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/38734-cadastro-nacional-de-enderecos-para-fins-estatisticos.html?=&t=downloads>. Acesso em: 30 abr 2026.

Centro de Estudos da Metrópole. **GeoReDUS**. Disponível em: <https://www.redus.org.br/>. Acesso em: 08 mai 2026.

MAPBIOMAS. **Projeto MapBiomias - Mapeamento Anual de Cobertura e Uso da Terra no Brasil - Coleção 2024**, acessado em 08/04/2026 a partir do link: http://azure.solved.eco.br:8080/geoserver/solved/wms?&transparent=true&tiled=true&version=1.1.1&crs=EPSG%3A4326&LAYERS=mappiomias_brazil_2024&exceptions=application/vnd.ogc.se_image&env=brazil_1%3A1f8d49%3Bbrazil_1_o%3A1%3Bbrazil_3%3A1f8d49%3Bbrazil_3_o%3A1%3Bbrazil_4%3A7dc975%3Bbrazil_4_o%3A1%3Bbrazil_5%3A04381d%3Bbrazil_5_o%3A1%3Bbrazil_6%3A007785%3Bbrazil_6_o%3A1%3Bbrazil_49%3A02d659%3Bbrazil_49_o%3A1%3Bbrazil_10%3Ad6bc74%3Bbrazil_10_o%3A1%3Bbrazil_11%3A519799%3Bbrazil_11_o%3A1%3Bbrazil_12%3Ad6bc74%3Bbrazil_12_o%3A1%3Bbrazil_32%3Afc8114%3Bbrazil_32_o%3A1%3Bbrazil_29%3Affaa5f%3Bbrazil_29_o%3A1%3Bbrazil_50%3Aad5100%3Bbrazil_50_o%3A1%3Bbrazil_14%3Affefc3%3Bbrazil_14_o%3A1%3Bbrazil_15%3Aedde8e%3Bbrazil_15_o%3A1%3Bbrazil_18%3AE974ED%3Bbrazil_18_o%3A1%3Bbrazil_19%3AC27BA0%3Bbrazil_19_o%3A1%3Bbrazil_39%3Af5b3c8%3Bbrazil_39_o%3A1%3Bbrazil_20%3Adb7093%3Bbrazil_20_o%3A1%3Bbrazil_40%3Ac71585%3Bbrazil_40_o%3A1%3Bbrazil_62%3Aff69b4%3Bbrazil_62_o%3A1%3Bbrazil_41%3Af54ca9%3Bbrazil_41_o%3A1%3Bbrazil_36%3Ad082de%3Bbrazil_36_o%3A1%3Bbrazil_46%3Ad68fe2%3Bbrazil_46_o%3A1%3Bbrazil_47%3A9932cc%3Bbrazil_47_o%3A1%3Bbrazil_35%3A9065d0%3Bbrazil_35_o%3A1%3Bbrazil_48%3Ae6ccff%3Bbrazil_48_o%3A1%3Bbrazil_9%3A7a5900%3Bbrazil_9_o%3A1%3Bbrazil_21%3Affefc3%3Bbrazil_21_o%3A1%3Bbrazil_22%3Ad4271e%3Bbrazil_22_o%3A1%3Bbrazil_23%3Ad4271e%3Bbrazil_23_o%3A1%3Bbrazil_24%3Ad4271e%3Bb





[razil 24 o%3A1%3Bbrazil 30%3Ad4271e%3Bbrazil 30 o%3A1%3Bbrazil 75%3Ad4271e%3Bbr
razil 75 o%3A1%3Bbrazil 25%3Ad4271e%3Bbrazil 25 o%3A1%3Bbrazil 26%3A2532e4%3Bbra
zil 26 o%3A1%3Bbrazil 33%3A2532e4%3Bbrazil 33 o%3A1%3Bbrazil 31%3A091077%3Bbraz
il 31 o%3A1%3Bbrazil 27%3Afffff%3Bbrazil 27 o%3A1%3B](#)

MINISTÉRIO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL; GIZ; COOPERAÇÃO ALEMÃ; ANDUS. **Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores**. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/desenvolvimento-urbano-e-metropolitano/projeto-andus/GuiaparaElaboraoeRevisodePlanosDiretores_compressed.pdf. Acesso em: 17 mai 2026.

FACCIO, Neide BARROCÁ. A Aldeia Carapicuíba e sua resolução de tombamento. **Revista Tópos**, v. 4, n. 2, p. 60-108, 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAPICUÍBA. **Plano de Mobilidade Urbana – Mapa 02 – Rede de ônibus, Garagens e Terminais**. Disponível em: https://carapicuiiba.sp.gov.br/uploads/legislacao/10228/_mmrQmgX5jfb04AD3wr4I1bxT8-nDsvM.pdf. Acesso em: 23 abr 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAPICUÍBA. **Plano de Mobilidade Urbana do Município de Carapicuíba, 2019**. Disponível em: <https://carapicuiiba.sp.gov.br/uploads/legislacao/7414/aSqU6gfAK-ZVEJiazOCvFFkZuhqYWJAR.pdf>. Acesso em: 08 mai 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAPICUÍBA. **Histórico de Carapicuíba**. Carapicuíba: Prefeitura Municipal de Carapicuíba, 2026. Disponível em: <https://www.carapicuiiba.sp.gov.br/pagina/view/2>. Acesso em: 04 jan. 2026.

REDUS – Rede de Desenvolvimento Urbano Sustentável. **Conferência Municipal das Cidades. Carapicuíba**. Disponível em: <https://www.redus.org.br/concid24/carapicuiiba/3510609>. Acesso em 15 abr 2026.

SABESP. **Anexo Técnico**. Disponível em: https://www.sabesp.com.br/site/uploads/file/contratos_municipios/anexo-II/anexo-II-carapicuiiba-





[completo2.pdf](#). Acesso em: 18 mai 2026.

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas. **Perfil Geográfico de Carapicuíba - Observatório Sebrae.** Disponível em: <https://observatorio.sebrae.com.br/profile/geo/carapicuiiba>. Acesso em: 04 jan. 2026.

SEDEC/MIDR – Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil; Ceped/UFSC – Centro de Estudos e Pesquisas em Engenharia e Defesa Civil; Banco Mundial. **Atlas Digital de Desastres no Brasil.** Disponível em: <https://atlasdigital.mdr.gov.br/paginas/graficos.xhtml#>. Acesso em: 06 mai 2026.

SANTOS, Maria Aparecida Aguiar. **Memória, cultura e educação: estudo socioespacial no território da aldeia jesuítica de Carapicuíba.** São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2010. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais).

SILVA, Magdiel; RODOLFO, Jaqueline de Araújo. **A produção de espaço público na Grande São Paulo: o caso da Cava de Carapicuíba.** *Arquitextos*, ano 22, março/2022. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/22.262/8432>. Acesso em: 18 mai 2026.

WIKIPÉDIA. **Carapicuíba - Economia.** Disponível em: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Carapicu%C3%ADba#Economia>. Acesso em: 04 jan. 2026.

ZANETTINI, Paulo Eduardo. **Maloqueiros e seus palácios de barro: o cotidiano doméstico na casa bandeirista.** São Paulo: Universidade de São Paulo, 2005.

LEGISLAÇÃO E INSTRUMENTOS NORMATIVOS

BRASIL. **Lei 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. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 04 abr 2026.

BRASIL. **Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015.** Institui o Estatuto da Metrôpole, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13089.htm. Acesso em: 13 mai 2026.





BRASIL. **Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025**. Institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS); cria o Comitê Gestor do IBS e altera a legislação tributária. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp214.htm. Acesso em: 07 mai 2026.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima. **Portaria GM/MMA nº 1.639, de 12 de março de 2026** – Institui o **Plano Nacional de Arborização Urbana (PlaNAU)**. Disponível em: <https://www.in.gov.br/web/dou/-/portaria-gm/mma-n-1.639-de-12-de-marco-de-2026-692415392>. Acesso em: 18 mai 2026.

CARAPICUÍBA. Lei Ordinária nº 917/1986. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a2/sp/c/carapicuiaba/lei-ordinaria/1986/91/917/lei-ordinaria-n-917-1986->. Acesso em: 05 mai 2026.

CARAPICUÍBA. **Lei nº 2.107, de 05 de julho de 1999**. Dispõe sobre a divisão do território do município de Carapicuíba em zonas de uso e regulamenta o parcelamento, o uso e a ocupação do solo e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-carapicuiaba-sp>. Acesso em: 03 mar 2026.

CARAPICUÍBA. **Lei nº 2.357, de 26 de dezembro de 2002**. Dispõe sobre a cobrança da Contribuição de Iluminação Pública – CIP, que trata o artigo 149-A da Constituição Federal. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/c/carapicuiaba/lei-ordinaria/2002/236/2357/lei-ordinaria-n-2357-2002-dispoe-sobre-a-cobranca-da-contribuicao-de-iluminacao-publica-cip-que-trata-o-artigo-149-a-da-constituicao-federal>. Acesso em: 07 mai 2026.

CARAPICUÍBA. **Lei nº 3.074, de 28 de abril de 2011**. Institui o Plano Diretor Participativo e Sistema de Planejamento Integrado e Gestão Participativa do Município de Carapicuíba, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, do capítulo III da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica de Carapicuíba. Disponível em: <https://carapicuiaba.sp.gov.br/legislacao/view/2538/lei-n-30742011-de-28-de-abril-de-2011>. Acesso em: 03 mar 2026.

CARAPICUÍBA. **Lei nº 3.100, de 2011. Autoriza o Poder Executivo Municipal a implantar, em perímetro delimitado da Região Central de Carapicuíba, a operação urbanística “Novo Centro – Sua Nova Cidade”, e dá outras providências**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/c/carapicuiaba/lei-ordinaria/2011/310/3100/lei-ordinaria-n-3100->





[2011-autoriza-o-poder-executivo-municipal-a-implantar-em-perimetro-delimitado-da-regiao-central-de-carapicuiiba-a-operacao-urbanistica-novo-centro-sua-nova-cidade-e-da-outras-providencias.](#)

Acesso em: 07 mai de 2026.

CARAPICUÍBA. **Plano de Mobilidade Urbana do Município de Carapicuíba 2019**. Disponível em: <https://carapicuiiba.sp.gov.br/uploads/legislacao/7414/aSqU6gfAK-ZVEJiazOCvFFkZuhqYWJAR.pdf>. Acesso em: 05 mai 2026.

CARAPICUÍBA. **Decreto nº 5.390, de 24 de outubro de 2024**. Altera os valores para a cobrança da Contribuição de Iluminação Pública – CIP, para o exercício de 2025. Disponível em: <https://carapicuiiba.sp.gov.br/uploads/legislacao/27060/8WgZzQ5wr5nXzwd9X2SPI99fFX4-BWpa.pdf>. Acesso em: 07 mai 2026.

