

Política Habitacional e Orçamento

Zonas Especiais de Interesse Social
Edilson Mineiro



Habitação e Cidade



Qual o lugar
dos pobres na
cidade?



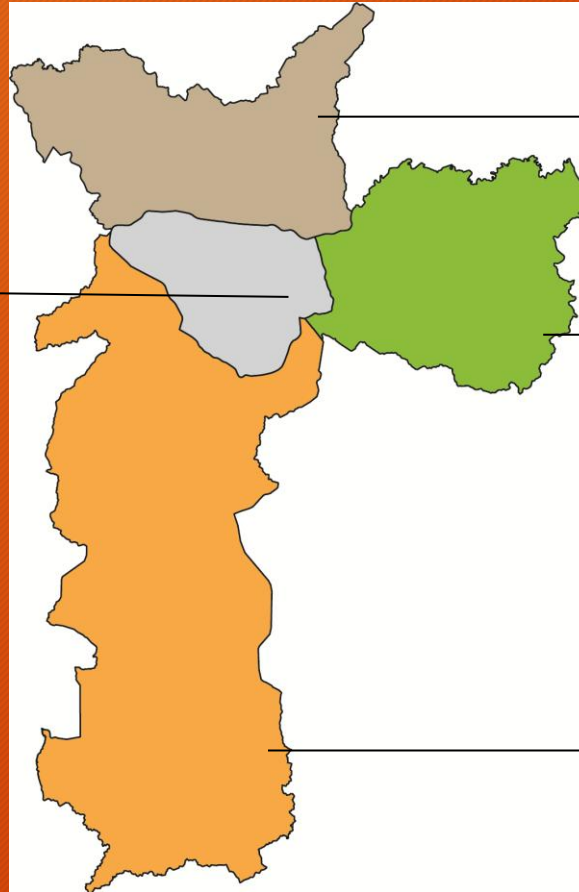
“A cidade só cresce, os de cima sobem e os de baixo descem”...



- Obras superfaturadas;
- Os bairros melhor localizados perdiam população, enquanto os mais precarizados continuavam se expandindo em direção à Região Metropolitana;
- Produção habitacional pública localizada nos extremos da periferia, remoções de favelas no centro, enquanto a produção privada se concentrava no quadrante sudoeste da cidade;
- Concentração de empregos nas regiões centrais. Enquanto no centro expandido haviam mais de 300 empregos para cada 100 habitantes, em Cidade Tiradentes, a proporção era de 8 para cada 100;
- Degradação ambiental da cidade, em razão da impermeabilização do solo, da concentração de favelas e áreas ambientalmente frágeis, das emissões geradas por deslocamentos desnecessários, etc.



CENTRO EXPANDIDO:
Moradores 20,7%
empregos: 68,6%



NORTE:
Moradores 19,8%
empregos: 10,8%

LESTE:
Moradores 32,6%
empregos: 9,8%

SUL:
Moradores 26,7%
empregos: 10,7%

O papel do zoneamento para a política de habitação popular



- O plano e zoneamento criam marcações que vão dizer quais partes de São Paulo são legais e quais estão fora da lei, quem segue as normas e quem é irregular. As consequências dessas escolhas, políticas e econômicas, são imensas. As zonas consideradas regulares têm uma outra relação com o poder público bem diferente das demais.

Avanços na luta por Reforma Urbana



- A possibilidade de incluir e implementar os novos instrumentos criados pelo Estatuto da Cidade para fazer valer a função social da propriedade;
- A integração entre instrumentos urbanísticos e demais possibilidades de integração de políticas públicas;
- A participação da sociedade e de suas entidades representativas no processo de planejamento urbano.

O Plano Diretor e a Cidade

- distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;
- adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;
- planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana e segurança pública municipal; (Redação dada pela [Lei nº 17.975/2023](#))
- incentivo à produção de Habitação de Interesse Social, de equipamentos sociais e culturais e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes;
- cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.

O que são Zonas Especiais de Interesse Social?



- São porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

Tipos de Zeis

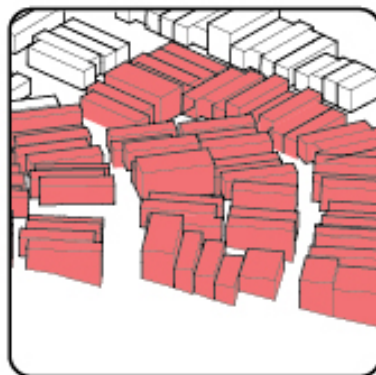
- O PDE definiu cinco tipos de ZEIS e demarcou seus perímetros no território, deixando muito pouco a ser tratado no zoneamento em relação às ZEIS. A nova lei de zoneamento trouxe inovações ao propor a criação de duas novas zonas: a ZMIS e a ZC-ZEIS, cujo objetivo é proporcionar a promoção de atividades econômicas em territórios com pouca oferta de empregos em proporção à moradia (ZEIS1 marcada no PDE), ao mesmo tempo em que estas zonas asseguram a permanência da população de baixa renda. Importante ressaltar que as ZMIS foram demarcadas somente em perímetros de ZEIS 1 envolvendo conjuntos habitacionais que foram regularizados e urbanizados e a ZC-ZEIS foram demarcadas somente em lotes lindeiros às vias internas às ZEIS1 que têm função de articular bairros e regiões da cidade.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS): TIPOS DE ZONAS

As áreas demarcadas como ZEIS são porções do território destinadas, predominantemente, à **promoção de moradia digna** para população de baixa renda. Foram definidos 5 tipos de ZEIS:

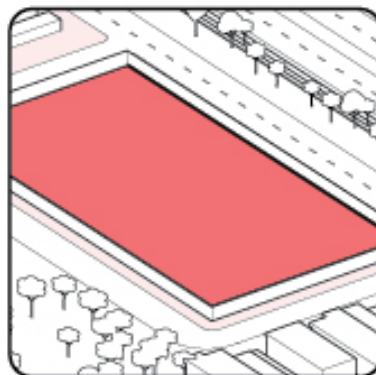
ZEIS 1

Áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares e habitadas predominantemente por população de baixa renda



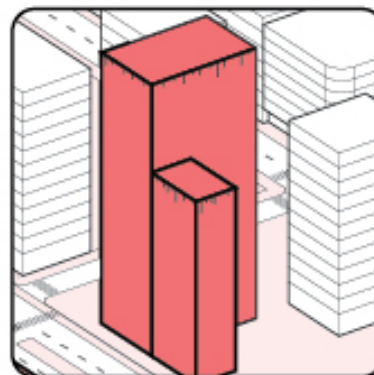
ZEIS 2

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização



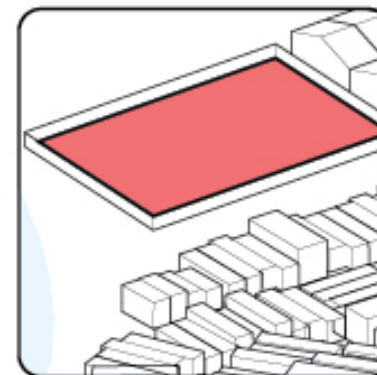
ZEIS 3

Áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura



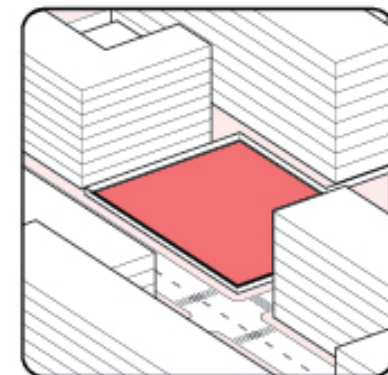
ZEIS 4

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados, adequados à urbanização e à edificação e situados nas Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais



ZEIS 5

Lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas



O que é moradia digna?



- É um conceito amplo que vai além de ter um teto e paredes, englobando **infraestrutura básica** como saneamento, água e eletricidade, **segurança** jurídica e de posse, financiamento acessível, além de acesso a **serviços públicos** (transporte, saúde, educação) e um **ambiente salubre, confortável e estável**.

Evolução do Conceito



- **Plano Diretor 2002 (Lei Municipal nº 13.430/2002)**
- Art. 171. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território, destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de habitações de interesse social - HIS ou HMP, definidos nos incisos XIII e XIV do art. 146 desta lei, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e lazer de caráter local.

Plano Diretor 2014

- **Art. 44.** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), **demarcadas nos Mapas 4 e 4A**, são porções do território destinadas, predominantemente, à **moradia digna para a população da baixa renda** por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social - HIS e Habitações de Mercado Popular - HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

Zeis em movimento



Tabela 1- Área de ZEIS demarcadas no Plano Diretor Estratégico e na Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo (em km²)

Objetivo	Tipo	PD 1991	PDE 2002/ LUOS 2004 (em km ²)	PDE 2014/ LUOS 2016 (em km ²)
ZEIS para urbanização e regularização	ZEIS 1	64,6	144,5	131,9
	ZEIS 2	12,6	8,3	14,9
ZEIS para produção de HIS	ZEIS 3	0,2	6,7	8,7
	ZEIS 4	-	3,7	4,7
	ZEIS 5	-	-	6,3
	Total	12,8	18,7	34,6

Fonte: Tanaka, 2018 (PD 1991) e Montandon, 2016. Os dados das ZEIS previstas no PD 1991 estão atribuídos de acordo com sua definição e nomenclatura no PDE de 2002.

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 4. Percentuais de área construída total por usos residenciais e não residenciais em ZEIS

Anexo à Lei nº

Tipo de ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	Usos R e nR
ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3, ZEIS 4	No mínimo 60%	permitido	No máximo 20%	
ZEIS 5	Mínimo 40%		Permitido	No máximo 40%

Conselho Gestor: Avanços e retrocessos

- Art. 48. Nas ZEIS 1 e 3, quando habitadas por população de baixa renda, deverão ser constituídos Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada, para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas em suas áreas.
- § 1º Moradores de áreas já ocupadas, poderão solicitar ao Executivo a criação de Conselhos Gestores, desde que tenha a anuência expressa de ao menos 20% (vinte por cento) dos moradores da área da respectiva ZEIS.
- § 4º A instalação do Conselho Gestor deverá preceder a elaboração do Plano de Ação Integrada, que por ele deverá ser aprovado. (Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)
- § 5º O Executivo deverá regulamentar, por decreto, o funcionamento dos conselhos gestores de ZEIS contendo, no mínimo, as situações em que haverá a obrigatoriedade de instituição do conselho e as regras e os procedimentos para sua composição e funcionamento. (Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

Preâmbulo (em português)

É uma grande satisfação que o Instituto de Planejamento de Favelas (Ipem) foi por meio do **Decreto de Integração e Articulação de Políticas** (Lei 12.409/2012) nomeado este conselho. Há cerca de dez anos há contribuições na promoção efetiva da saúde e da melhoria do funcionamento e da qualidade das atividades governamentais das favelas paulistas.

O Conselho Gestor deverá promover a implementação do **Plano Integrado de Regulatização Fundiária** (Pirfa) acompanhado de demais projetos de política de habitação pública (Prefeitura e Estado) direcionados para a melhoria da qualidade de vida da população residente nas favelas, a fim de garantir a melhoria da qualidade de vida e a integração.

O Conselho é a etapa para a integração das políticas e para a implementação das atividades e, para isso, há a necessidade que cada conselho tenha um representante da comunidade e um representante da Prefeitura e um representante da favela, representando a comunidade e a Prefeitura e um representante da comunidade e a Prefeitura.

Desde já convidamos para a participação de todos os membros que se interessam em participar desta iniciativa. Temos uma situação única e cheia de possibilidades.

Assinamos,
Direção de Articulação
Integrada de Políticas
Cidade - Ipem

MANUAL DO CONSELHEIRO Gestor das ZEIS

Paulo Roberto
Cezarino
Direção Técnica
Assessoria
Assessoria
Assessoria
Assessoria
Assessoria
Assessoria
Assessoria
Assessoria
Assessoria



Para reflexão:

- *“A ZEIS é um instrumento de política, planejamento, gestão e regulação urbana que entrelaça mais estreitamente a política urbana e habitacional ao estabelecer a base fundiária para a provisão de moradias destinadas à população de baixa renda, seja em novos empreendimentos imobiliários, seja em assentamentos existentes. Em que pese sua importância nas lutas urbanas pelo acesso à terra e à moradia digna no contexto da urbanização capitalista, a ZEIS enfrenta grandes dificuldades para se constituir como instrumento para a prática de contrapoderes, insurgências, emancipações e preponderância do valor de uso do espaço urbano em detrimento do seu valor de troca”.*

Nakano e outros, 2023 (Revista IBDU)

Retrocessos:

- Interrupção do Programa Minha Casa Minha Vida (2016-2022);
- Redução dos programas de regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários;
- Alterações no PDE inseridas esparsamente na legislação;
- Alterações no PDE no processo de revisão de 2023;
- Alterações no PDE inseridas na revisão da Lei de Zoneamento.

Fraudes na Habitação Social



Nunes sinaliza reajuste do ônibus, se dá nota 9 e reforça apoio a Bolsonaro

Adriana Ferraz e Saulo Pereira Guimarães • Do UOL, em São Paulo

23/12/2024 05h30 • Atualizada em 23/12/2024 10h17



Mas a prefeitura só concede incentivos que aumentam o lucro do mercado sem controlar o atendimento ao público-alvo. O senhor está satisfeito com isso?

Tudo bem, deixa as empresas lucrarem. A política é importante para incentivar a habitação popular e reduzir o déficit habitacional. Agora, se tem empresas burlando a lei, é o Ministério Público que tem de investigar. A culpa não é da prefeitura.

Novo Regime Jurídico

- Benefícios fiscais (isenção de outorga onerosa e tributos municipais);
- Obrigação de atendimento da população de menor renda;
- Publicidade na matrícula imobiliária;
- Obtenção de certidão de HIS junto à Prefeitura;

Uma agenda para o futuro



- Recuperar o conceito original das Zeis;
- Ampliar a fiscalização da utilização dos recursos do FUNDURB;
- Regular a locação por temporada (plataformas);
- Quantificar o tamanho do rombo provocado pelas fraudes e restituir os valores aos cofres públicos vinculados ao atendimento habitacional;
- Recuperar a capacidade da SEHAB/COHAB;
- Demarcar novas ZEIS;
- Aprovar o Plano Municipal de Habitação (revisado).

Para saber mais:

- A luta pela Reforma Urbana no Brasil: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgglefindmkaj/https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/wp-content/uploads/2021/01/A-luta-pela-reforma-urbana-no-Brasil-Miolo-Completo-Final.pdf.
- Revista Brasileira de Direito Urbanístico: Especial Dossiê: ZEIS
<https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/issue/view/rbdu16/rbdu16integral>