

## **CENTRO UNIVERSITÁRIO BELAS ARTES DE SÃO PAULO**

### **A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA ZEIS DA NOVA LUZ**

Autora: Marina Kerhart

Orientadora Prof. Ma. Denise Falcão Pessoa

#### **RESUMO:**

Esta pesquisa visa investigar se algo vem sendo feito na direção de se construir habitações de interesse social na região da Nova Luz, segundo determinação do Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2002.

#### **INTRODUÇÃO:**

ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) são áreas da cidade, onde segundo a lei de zoneamento só é permitido construir Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP).

A designação de uma região como ZEIS é de suma importância para uma cidade e para toda a nação, pois regulariza a situação fundiária de famílias que vivem em locais de ocupação irregular nas periferias das grandes cidades. Trazendo essas famílias para um local com toda a infra-estrutura necessária como escolas, hospitais, transporte e áreas de lazer e saneamento básico é possível dar melhor qualidade de vida a uma faixa da população.

Hoje a população de baixa renda foi expulsa dos grandes centros para áreas periféricas onde não tem condições nem perspectivas de ter uma vida digna. Em ocupações ilegais ela não tem acesso à infra-estrutura, e acaba agredindo o meio ambiente pois muitas dessas famílias buscam construir suas casas nas regiões de encostas de morros que são áreas de proteção ambiental.

Morando longe dos grandes centros perde-se muitas horas para se locomover até o trabalho, escola e centros de saúde. O transporte público de grande capacidade ainda não atende todas as regiões da cidade o que dificulta a locomoção das pessoas que fazem uso de ônibus e vans que demoram e estão constantemente lotados.

Desde o ano de 2002 foi estabelecido no Plano Diretor Estratégico de São Paulo, com base no Estatuto da Cidade, as áreas que deveriam ser destinadas à produção de habitação para a camada da população que recebe até 6 salários mínimos.

As chamadas ZEIS são classificadas em quatro tipos:

ZEIS 1 - áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social ou do mercado popular;

ZEIS 2 - áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizadas;

ZEIS 3 - áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizadas situadas em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza;

ZEIS 4 - glebas ou terrenos não edificadas e adequados à urbanização, localizados em áreas de proteção aos mananciais, ou de proteção ambiental, localizados na Macro área de Conservação e Recuperação;

A região estudada está classificada como ZEIS-3 por se tratar da região central de São Paulo que possui toda a infra-estrutura necessária. Essa região é conhecida hoje como Nova Luz.

#### OBJETIVOS:

O foco deste trabalho é analisar a produção de Habitações de Interesse Social na região central da cidade de São Paulo, classificada como ZEIS-3 prevista no Plano Diretor Estratégico de 2002. Procura-se compreender como se dá o interesse de iniciativas privadas na promoção deste tipo de empreendimento.

#### METODOLOGIA:

Para realizar esse trabalho foi necessária pesquisa em diversos veículos de comunicação, tais como jornais e sites da internet, pois trata-se de um assunto relativamente novo que não foi estudado por completo, sendo portanto escassa a literatura que aborda o tema.

Realizamos uma visita ao local para conhecer a área em sua totalidade, e posteriormente, tentamos contato com pessoas que estão engajadas na produção das habitações. O site da prefeitura foi um instrumento usado para verificar se algum projeto novo está para ser realizado. Nos jornais de grande circulação pudemos buscar informações sobre os movimentos dos moradores da região que vêm sendo feitos afim de que seus anseios sejam ouvidos pelo poder público.

Outra fonte de pesquisa foram teses de mestrado e doutorado onde as informações são trazidas de maneira organizada e com o respaldo científico.

#### DESENVOLVIMENTO:

A região da Nova Luz abriga hoje um dos mais importantes centros comerciais da cidade conhecida pelo comércio popular de eletrônicos na Rua Santa Ifigênia e que atrai gente vinda de todas as partes do estado e do país. Seu entorno possui diversos equipamentos culturais importantes para a cidade como a Sala São Paulo, o Museu da Língua Portuguesa, a Pinacoteca do Estado, e onde em breve será construído um novo complexo Cultural Teatro de Dança, projetado pelos suíços Jacques Herzog e Pierre de Meuron. Com essas novas obras a prefeitura de São Paulo pretende fazer da cultura um dos focos de estímulo para a revitalização da área, algo muito esperado por todos.

Hoje a região ainda é conhecida como cracolândia pela venda e consumo de crack e pela prostituição, mas no passado foi uma área nobre da cidade com palacetes que ainda são possíveis de se identificar. É por esse e outros motivos que se deve investir na área com a produção de mais habitações para a camada da população que recebe menos de 6 salários mínimos.

Na região central de São Paulo como um todo até hoje, ainda perduram os cortiços e as habitações totalmente inadequadas em prédios invadidos e favelas. Nessas condições fica muito difícil atingir alguma posição na vida, pois a população de baixa renda tem uma condição instável, passíveis de mudança como quando, por exemplo, ocorre uma reintegração de posse e ela se vê obrigada a buscar um outro lugar para residir. Com isso, muitas vezes não é possível manter o emprego e nem as crianças com algum tipo de frequência escolar.

Os cortiços são locais insalubres onde diversas famílias dividem o mesmo espaço e a partir daí surgem casos de muita violência, agressão sexual e é onde se proliferam doenças passíveis de ser transmitidas a todos. Com o plano de destinação de parte da área da região da nova Luz para a produção de HIS, será possível que essas

peças que hoje habitam a região, mas estão em condições irregulares, tenham acesso a uma moradia digna em uma região servida por escolas, lazer, transporte e toda a rede de infra-estrutura necessária para uma moradia digna. A população de baixa renda poderá adquirir um imóvel com facilidades e custo reduzido. Também é muito importante para que a população que está cada vez mais isolada do centro em regiões periféricas, terem a oportunidade de ser acolhidas em um bairro tão valorizado como a Nova Luz.

Durante visita à área pude conhecer mais de perto as condições do local, que ainda passa por um processo de transformação. Os edifícios, na sua grande maioria possuem gabarito entre 2 e 3 pavimentos, essas edificações não possuem recuos e estão em mau estado de conservação isso faz com que a região seja desvalorizada para a promoção de novos empreendimentos. A região ainda é conhecida como cracolândia, mas já estão sendo feitos projetos para realizar uma revitalização ao bairro que trará investimentos públicos e privados buscando trazer mais segurança a população que ali reside e trabalha.

A grande maioria dos edifícios têm como uso o comércio que se dá no térreo e nos outros pavimentos normalmente são habitações ou mesmo galpões para armazenamento de mercadorias. O comércio da região também é muito procurado por oferecer um preço baixo e geralmente atrai pessoas vindas de diversas regiões. Por se tratar de um bairro muito antigo da cidade podemos encontrar edificações históricas que estão em um estado de conservação deplorável. Alguns dos prédios já são tombados pelo patrimônio mas ainda não foram restaurados.

Nos quarteirões onde deveriam ter o uso destinado a habitações de interesse social segundo previsto em lei, ainda não se pode notar uma evolução neste aspecto. A população local vem reivindicando sua participação nas decisões políticas do lugar, a associação de moradores e amigos do bairro enviou um documento onde solicita esclarecimentos sobre os impactos da operação urbana na vida da população de baixa renda que reside e trabalha na região.

A associação pede que seja feito um cadastro imediato dos moradores e comerciantes da Nova Luz, a fim de que todos sejam incluídos no projeto urbanístico proposto. Reivindicam uma garantia de que as habitações de interesse social sejam destinadas prioritariamente as pessoas que já vivem no local, considerando que a faixa de menor renda necessita de políticas habitacionais diferenciadas, com subsídio público e acompanhamento social da população para promover sua emancipação social e seu desenvolvimento econômico. (Blog Raquel Rolink 17/01/2011)

Outro ponto abordado pelos moradores e proprietários de imóveis da área, foi propor que o financiamento do restauro e manutenção dos imóveis tombados não seja de responsabilidade única dos seus proprietários, e oferecer aos mesmos as possibilidades de parcerias e financiamentos para tal fim, de forma a agilizar o

processo de restauração do patrimônio arquitetônico da Nova Luz. (Folha On-line 14/01/2011)

Pedem também que o uso dos edifícios habitacionais não sejam alterados para fins institucionais e culturais, devendo preservar o máximo de habitação possível para a área. Os moradores pretendem desenvolver e implementar um programa sócio ambiental de coleta seletiva que inclua os catadores de lixo e a população de baixa renda.

A iniciativa privada deve juntar forças ao poder público para acelerar a produção dessas habitações no local conforme está estabelecido no Plano Diretor Estratégico, onde a quadra delimitada pelas ruas Andradas, Vitória, do Triunfo e General Osório deve receber futuras construções, exclusivamente habitações de interesse social. Para que isso seja realizado o governo dá incentivos para construção em ZEIS como o coeficiente de aproveitamento máximo gratuito, e também pode-se fazer uso do IPTU progressivo no tempo, que está previsto no Estatuto da Cidade e que permite ao governo municipal aumentar o valor da alíquota do imposto do imóvel ao longo do tempo. A medida é uma espécie de desincentivo aos proprietários que mantêm imóveis abandonados, terrenos vazios sem edificação, ou glebas sem utilização e parcelamento, de forma a racionalizar e otimizar a ocupação das cidades.

Uma dificuldade para que haja mais interesse na construção das casas populares é que a destinação das casas deve ser feita para as famílias cadastradas em HABI (Superintendência de Habitação Popular) e por possuírem renda inferior a 6 salários mínimos.

Ainda não se tem uma perspectiva real de que a área em questão vá realmente conseguir ser revitalizada, pois o projeto proposto pelo poder público possui muitos pontos que os moradores da região não estão de acordo, o que gera constantes manifestações e audiências públicas para se falar do assunto. Por esses motivos o projeto Nova Luz proposto pela prefeitura de São Paulo ainda não saiu do papel e isso causa insegurança para os possíveis investidores.

**RESULTADOS:**

Até o momento em que este artigo foi escrito localizamos apenas uma obra em execução no local para uma população de baixa renda e nenhuma perspectiva de outros investimentos em habitação para os necessitados na região. Por meio do site “de olho na obra” não existe por enquanto cadastro de um novo projeto que vá beneficiar a produção de moradias que são tão necessárias em uma região como a cidade de São Paulo. Tentamos, também sem sucesso, contato com escritórios que são focados em projetos como este durante o período.

Há um projeto na Rua Vitória que está sendo realizado por meio de multidão com iniciativa do escritório Brasil Habitat, em um terreno doado pela União para a construção das habitações pelo Programa Crédito Solidário que beneficiará 27 famílias.

#### CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Pesquisando sobre os recentes acontecimentos na área verificou-se que até o presente momento nenhuma atitude foi tomada. Não existem novos projetos focados na construção de Habitações de Interesse Social e o que vemos é que aparentemente tudo caminha para que se mantenha como está. A obra na Rua Vitória número 104 está aparentemente caminhando a passos lentos e como não tivemos retorno por parte dos encarregados do projeto não conseguimos ser informados se a obra irá continuar.

Sabemos que se trata de um investimento alto e que não traz muito retorno financeiro aos promotores do projeto mais por se tratar da vida de pessoas que realmente não tem condições dignas de moradias esta questão deveria ter mais atenção de todos.

#### FONTES CONSULTADAS:

CALDAS, Nisimar Martinez Pérez. Os Novos Instrumentos da Política Urbana: Alcance e Limitações das ZEIS.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo- Lei nº13.430/2002.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, Estatuto da Cidade - Lei nº10.257/2001.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, Programa de Requalificação Urbana Nova Luz Plano Urbanístico.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO-SEMPA, EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO-EMURB, Estudos Urbanísticos Preliminares.

<http://www.novaluzsp.com.br> 14/10/2010

<http://raquelrolnik.wordpress.com> 14/02/2011

<http://www.caixa.gov.br/> 02/11/2010

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/> 02/11/2010

<http://www.habisp.inf.br/> 02/01/2011