

08-0025/2013



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO



CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Secretaria de Apoio Legislativo - SGP2
SPLegis

REQUERIMENTO D COM PROCESSO 25/2013 DE 30/04/2013

Promovente:

Ver. JOSÉ POLICE NETO (PSD)

Ementa:

REQUER, COM FUNDAMENTO NO ARTIGO 33 DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E ART. 93 DO REGIMENTO INTERNO, A CONSTITUIÇÃO DE COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO, PARA AVERIGUAR AS CONSTRUÇÕES IRREGULARES REALIZADAS EM ÁREAS DE ZEIS SEM ATENDER AO INTERESSE SOCIAL PREVISTO NA LEI Nº 13.430/2002 - PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO.

Observações:

Arquivado em 04/01/2017

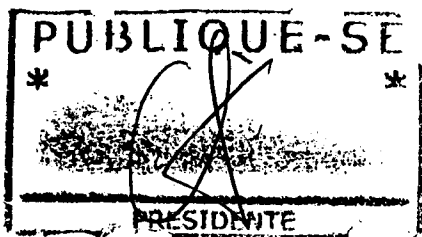
Chefe de Seção

UBIRAJARA DE F. PRESTES FILHO

Consultor Técnico Legislativo - História

Supervisor do Arquivo Geral - SGP.33

RF: 11215



Folha nº 01 do proc
Nº 08-25 de 13
Adelina Cicosa - Ass. Parlamentar
RF 100.406
13

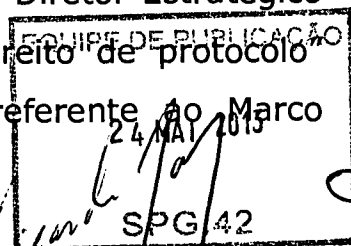
REQUERIMENTO

08 - RDP
08- 00025/2013

Requer, com fundamento no artigo 33 da Lei Orgânica do Município de São Paulo e art. 93 do Regimento Interno, a constituição de Comissão Parlamentar de Inquérito, para averiguar as construções irregulares realizadas em áreas de Zeis sem atender ao interesse Social previsto na Lei n.º 13.430/2002 – Plano Diretor Estratégico.

Considerando matéria jornalística (em anexo) publicada neste domingo (29/4) no jornal A Folha de São Paulo com o título "Prédios de alto-padrão ocupam terrenos destinados à habitação social" na qual se aponta a existência de vários empreendimentos imobiliários construídos em áreas de Zeis;

Considerando que a principal explicação oficial para estes desvios, mencionadas na reportagem acima e em apresentação do sr. Kazuo Nakano na audiência pública sobre a revisão do Plano Diretor Estratégico realizada neste sábado (27/4) é a utilização do "direito de protocolo" durante ou logo após a aprovação da legislação referente ao Marco Regulatório de Política Urbana;



Segue(m) Juntado(s), nesta
data, documento(s) e folha de
informação rubricados sob

1º 2 a 7

Em 21/2/6

Ass: AM

Adelina Cicone
Assistente Parlamentar
Registro 100.406

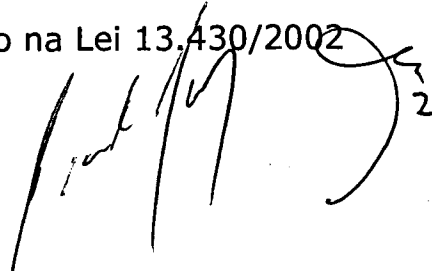
Considerando que novamente esta questão do "direito de protocolo" se tornará relevante com a revisão do PDE e, na sequência da Lei de Uso e Ocupação do Solo e Planos Regionais, portanto o estudo do impacto do abuso deste direito e seus efeitos é discussão fundamental para minimizar estes efeitos negativos construídos nas franjas da lei;

Considerando que um dos motivos para a existência de poucos empreendimentos nas áreas de Zeis é a manutenção de uma expectativa de mudança de zoneamento destas áreas, portanto a defesa das Zeis atualmente demarcadas é um importante elemento para ampliar a chance de sucesso das Zeis;

Considerando que o cumprimento dos procedimentos previstos Lei 15.234/10 preveem a averbação na matrícula dos imóveis a situação de irregularidade relativa ao cumprimento da Função Social da Propriedade, impedindo assim sua reversão a outra forma de zoneamento que não a de Zeis, sendo portanto sua aplicação importante garantia da preservação das Zeis já demarcadas e contra a exploração do "direito de protocolo";

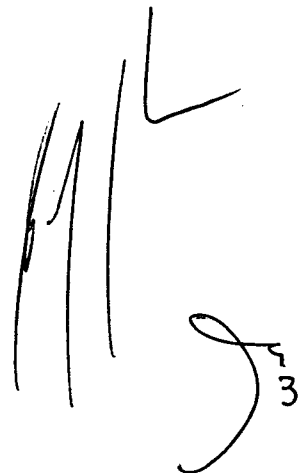
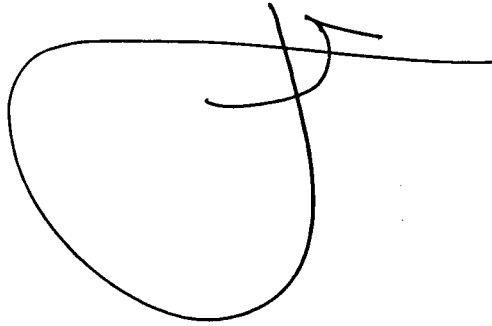
Considerando que o enorme déficit habitacional do município, estimado em 1,1 milhão de moradias, faz com que a habitação seja a mais importante prioridade da política urbana e o elemento central sem a solução do qual não será possível resolver os demais.

REQUEIRO à Douta Mesa, com fundamento no art. 33 da Lei Orgânica do Município de São Paulo e no art. 93 do Regimento Interno, a constituição de Comissão Parlamentar de Inquérito – CPI, composta por 7 (sete) membros, com duração de 120 (cento e vinte) dias, eventualmente prorrogáveis, para averiguar as construções irregulares realizadas em áreas de Zeis sem atender ao interesse social previsto na Lei 13.430/2002 – Plano Diretor Estratégico.



Nestes termos, peço Deferimento.

São Paulo, 30 de abril de 2013



FOLHA DE S.PAULO

Folha nº <u>04</u> do proc Nº <u>08-25</u> de <u>13</u>
Adelino Ciccone - <u>Rep. Parlamentar</u>
RF 100.405

28/04/2013 - 02h30

Prédios de alto-padrão ocupam terrenos destinados à habitação social

VANESSA CORREA
SÃO PAULO

A habitação social perdeu terreno para os prédios de alto padrão, literalmente. Lotes da área mais central da cidade demarcadas por lei para a moradia da população de baixa renda foram tomados por conjuntos de torres com estrutura de clube privativo.

- 'Demarcação das Zeis não é suficiente', diz diretor de sindicato imobiliário de SP
- 'A melhor saída é a demarcação de terras', diz professora da USP sobre SP
- 'São Paulo tem de garantir casa popular', afirma urbanista

Como o condomínio Horizontes, no Butantã (zona oeste). Em 40% de sua área, as moradias deveriam atender famílias com renda de até seis salários mínimos e, em outros 40%, as de renda na faixa de 6 a 16 mínimos. Mas o terreno de 32.805 m² foi todo ocupado com apartamentos que custam a partir de R\$ 1 milhão.

No Plano Diretor de 2002, a cidade de São Paulo reservou terrenos para a habitação social e popular, as chamadas Zeis (Zonas Especiais de Interesse Social), divididas em quatro tipos (leia quadro na página a seguir). Na época, foi considerada uma grande vitória dos movimentos de luta por moradia.

Agora, 11 anos depois, a prefeitura avaliou os resultados dessa medida. Os dados, inéditos, foram obtidos com exclusividade pela **sãopaulo**.

Zeis

Nas áreas denominadas Zeis 3, que correspondem aos terrenos mais centrais e, portanto, mais disputados, também foi onde mais ocorreram distorções. São 74 lotes que, juntos, totalizam 1,1 milhão de metros quadrados. Dessa área, 51% recebeu construções. E, do total de solo construído, 22% foi ocupado por condomínios de alto padrão.

É o caso do Family Santana, na zona norte, que tem unidades que custam de R\$ 500 mil a R\$ 1 milhão, aproximadamente. O conjunto de prédios tem piscinas, campo de futebol e ciclovia, entre outros 56 itens de lazer.

Além de receber empreendimentos de alto padrão, as Zeis 3 foram ocupadas, em 32% de sua área total, por equipamentos públicos, como escolas e postos de saúde. No entanto, esse uso não é permitido do modo como ocorreu, ou seja, ocupando o terreno inteiro.

Nas Zeis 2, que são os terrenos reservados na periferia da cidade, também houve distorções, mas em menor escala. O alto padrão tomou 6,8% de toda a área construída.

Um exemplo é o condomínio Espaço Raposo, na Vila Sônia (zona oeste), com apartamentos de até 134 m² e quatro dormitórios, anunciados por cerca de R\$ 700 mil em sites de imóveis.

A regulamentação das Zeis, e portanto, sua entrada em vigor, ocorreu em 2005. Na época, a prefeitura concedeu seis meses para que proprietários de terrenos protocolassem projetos que não atendessem às especificações da lei.

Folha nº 05 do proc
Nº 82 - 25 da 13
Adeina Cicosa - Ass. Parlamentar

Consultada desde 3 de abril, a Sehab (Secretaria Municipal de Habitação) afirmou que não teve tempo para avaliar a regularidade do alvará dos empreendimentos citados porque eles estão arquivados.

A Teixeira Duarte, construtora do Family Santana, não respondeu à reportagem. O alvará de aprovação do empreendimento foi emitido em 2008, como consta do site da prefeitura.

A Construtora PDG, do Espaço Raposo, afirma que "respeitou a legislação vigente à época do protocolo do projeto". O alvará de execução da obra é de 2007.

O processo de aprovação do empreendimento Horizontes está em análise na Secretaria Especial de Licenciamentos, diz a Sehab. A construtora Cyrela afirma que o empreendimento foi aprovado "pelos órgãos competentes conforme a legislação vigente à época".



PLANEJAMENTO

O urbanista João Whitaker, professor da USP e do Mackenzie, vê falta de rigor nas aprovações dos empreendimentos. "É um escândalo. É jogar na lata do lixo o planejamento e o Plano Diretor. A gestão fechou os olhos, e o mercado passou por cima."

Para Eunice Abascal, urbanista e professora do Mackenzie, as políticas urbanas precisam ser articuladas. "O mercado ocupa as brechas do poder público. É preciso determinar de onde os recursos para essas moradias vão sair, articular com os governos estadual e federal. E tem de inserir as Zeis em projetos mais amplos. O mercado não tem interesse em habitação social."

Segundo Cláudio Bernardes, presidente do Secovi (sindicato que representa o setor imobiliário), a conta não fecha. A exigência de que grande parte das unidades seja para a população de baixa renda inviabiliza a construção, diz. "Tem de ser viável financeiramente para acontecer. A iniciativa privada não é filantropia."

Para Bernardes, incentivos governamentais para a construção teriam mais chances de dar certo do que a demarcação de terrenos específicos para a habitação social.

Há três semanas, a prefeitura e o governo do Estado abriram um edital para contratar empresas que participarão da construção de 20 mil moradias (das quais 12 mil para famílias com renda de até cinco salários mínimos) na região central de São Paulo.

Dos R\$ 4,6 bilhões em investimentos previstos no programa Casa Paulista, R\$ 1,2 bilhão virá do governo do Estado e R\$ 420 milhões da prefeitura, além de verbas do programa federal Minha Casa Minha Vida.

A parceria público-privada terá um plano urbanístico mais amplo. Haverá, por exemplo, regras para promover a mistura de moradias de diversas faixas de renda, em condomínios sem muros, dentro de distritos como Sé, Bela Vista e Mooca, onde houve problemas na implementação das Zeis.

Não é uma coincidência. O diretor do departamento de urbanismo da SMDU (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano), Kazuo Nakano, diz que o programa foi desenvolvido considerando os terrenos das Zeis 3.

Para Osmar Silva Borges, coordenador da FLM (Frente de Luta por Moradia), os terrenos destinados à população de baixa renda precisam ser mantidos no Plano Diretor, que será revisado neste ano. Se isso não ocorrer, diz, as famílias sem-teto dificilmente conseguirão moradia nas áreas mais centrais e próximas dos empregos e da infraestrutura urbana.

O QUE DEU CERTO

Apesar das distorções apontadas pelo relatório da prefeitura, Nakano avalia que, sem essa reserva de terrenos, poucas áreas restariam para resolver o déficit habitacional da cidade, estimado em 1,2 milhão de unidades.

Com o que sobrou --cerca de metade do total--, ele calcula que seja possível suprir metade dessa carência.

Há duas semanas, 2.000 sem-teto reivindicaram, em frente à prefeitura, que o prefeito Fernando Haddad (PT) cumpra a meta anunciada no início de sua gestão de criar 55 mil moradias.

O urbanista aponta outro problema a ser corrigido. "Com a valorização do salário mínimo, as Zeis hoje atendem famílias com poder aquisitivo mais alto do que o que era previsto." A habitação de mercado popular tem como foco as famílias com renda de até 16 mínimos, ou seja, R\$ 10.848.

Folha nº 07 do proc
nº 12-25 preços ou informais 13

Nessas áreas, cujos principais objetivos são a urbanização (asfalto, esgoto e luz) e a regularização da posse, 28,6% de 386.498 famílias foram beneficiadas com alguma melhoria. Por outro lado, só 1,9% conseguiu assegurar a propriedade de seus imóveis de forma definitiva.

Em Zeis 4, terrenos demarcados em áreas de proteção ambiental às margens de represas, há três projetos em andamento. O objetivo principal é realocar famílias removidas principalmente de áreas de risco.

<http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2013/04/1269766-predios-de-alto-padrao-ocupam-terrenos-destinados-a-habitacao-social.shtml>

'Demarcação das Zeis não é suficiente', diz diretor de sindicato imobiliário de SP

<http://www1.folha.com.br/saopaulo/2013/04/1269773-demarkacao-das-zeis-nao-e-suficiente-diz-diretor-de-sindicato-imobiliario-de-sp.shtml>

'A melhor saída é a demarcação de terras', diz professora da USP sobre SP

<http://www1.folha.com.br/saopaulo/2013/04/1269775-a-melhor-saida-e-a-demarcacao-de-terras-diz-professora-da-usp-sobre-sp.shtml>

'São Paulo tem de garantir casa popular', afirma urbanista

<http://www1.folha.com.br/saopaulo/2013/04/1269771-sao-paulo-tem-de-garantir-casa-popular-afirma-urbanista.shtml>

Zeis

<http://fotografia.folha.uol.com.br/galerias/15634-zeis>

<http://www1.folha.uol.com.br/infograficos/2013/04/18322-moradia.shtml>

Copyright Folha de S. Paulo. Todos os direitos reservados. É proibida a reprodução do conteúdo desta página em qualquer meio de comunicação, eletrônico ou impresso, sem autorização escrita da Folha de S. Paulo.

<http://tools.folha.com.br/print?url=http%3A%2F%2Fwww1.folha.uol.com.br%2Fsao...> 30/04/2013

A SGP -33
21, 12, 16

[Signature]
Antônio Isoldi Caleari
Supervisor - SGP. 22
RF 11.300

**SECRETARIA DE DOCUMENTAÇÃO
SUPERVISÃO DE ARQUIVO GERAL**

Proc. encerrado com 07 fls.

Arquivado em 04/01/2017

O Func.º *[Signature]*

UBIRAJARA DE F. PRESTES FILHO
Consultor Técnico Legislativo - História
Supervisor do Arquivo Geral - SGP.33
RF: 11215