



## A UNIÃO DOS MOVIMENTOS DE MORADIA NO DEBATE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR:

### POR UMA CIDADE SEM CATRACAS IMOBILIÁRIAS



O Plano Diretor de 2002 colocou a questão da redução das desigualdades territoriais como objetivo para garantia do direito à cidade. É um avanço institucional que merece ser aperfeiçoado e efetivamente aplicado.

Mas, como vimos no último período, o cenário político da cidade privilegiou os grandes empreendedores imobiliário, especulativo e excludente na contramão do que foi pactuado coletivamente na elaboração do Plano Diretor.

A viabilização dos instrumentos de acesso à terra urbana e à regularização fundiária ficou ora no plano das intervenções pontuais, ora como mera declaração de intenções.

A UMM/SP esteve nas ruas, construindo a maior frente de resistência ao mercado imobiliário que esta cidade já viu, e se prepara para no momento atual, rerepresentar sua plataforma de reivindicações, que parte da premissa de que os princípios e objetivos relacionados do Plano Diretor continuam absolutamente atuais.

Queremos que o atual governo se liberte de sua herança maldita representada por políticas neoliberais executadas pelos prefeitos anteriores e de fato, inaugure um novo tempo. Tempo de pactuar o desenvolvimento da cidade na esfera pública e de construir políticas que definam claramente que os pobres terão lugar na cidade. Entretanto, para que venham a produzir resultados concretos na vida da população, é preciso radicalizar a aplicação dos instrumentos de indução ao cumprimento da função social da cidade. Não basta listar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. É necessário, sobretudo, indicar no território sua aplicação, em que prazo, com recursos de quais fontes, acompanhados de mecanismos de monitoramento dos resultados e de sanção ao eventual descumprimento de seu conteúdo.

Defendemos a cidade sem especulação imobiliária, sem despejos e remoções, com controle público e social do processo de desenvolvimento urbano. Para isso, propomos:

#### VINCULAR A APROVAÇÃO DE NOVOS PROJETOS IMOBILIÁRIOS À PRODUÇÃO DE HIS

- ✓ Para cada novo empreendimento imobiliário ou comercial, o empreendedor deverá – além de cumprir as obrigações próprias do zoneamento a que estão sujeitos - prover a construção do equivalente a 20% da área para projetos de habitação de interesse social no próprio empreendimento, em outra área no mesmo distrito, ou ainda com destinação de recursos ao Fundo a partir de critérios definidos no CMPU, no caso das duas hipóteses anteriores não serem possíveis/viáveis.

#### REVER O CONCEITO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E DE MERCADO POPULAR

O conceito de HIS deve estar vinculado a estratégia de redução do déficit conforme sua composição de renda. Hoje, sabemos que 90% do déficit por novas moradias está concentrado na faixa de renda que vai de zero a três salários mínimos. Portanto, HIS só pode ser entendida como aquela destinada às famílias nesta faixa de renda. Defendemos que daquilo que se constituir em

moradia nas áreas de ZEIS, no mínimo, 75% sejam destinadas a esta faixa, ainda que nessas áreas também devem ser estimulados os usos complementares à habitação social em especial os equipamentos públicos e os empreendimentos que promovam a geração de renda.

- ✓ Além de revisar o conceito, a nova redação também deve buscar tornar os parâmetros urbanísticos incontroversos, com regras claras e auto aplicativas, facilitando e agilizando a aprovação e reduzindo as hipóteses que geram o encaminhamento dos projetos à CAEHIS, situação que atualmente têm gerado maior demora na aprovação de novos projetos;
- ✓ Os parâmetros das ZEIS III, devem ser revistos para dialogar melhor com os projetos de reforma de prédios da região.

Além disso, defendemos que HIS não pode ser identificada por sua área física. Não deve existir limite máximo para nos casos em que a moradia popular estiver sendo executada no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida Faixa 01 ou em programas similares.

Por fim, entendemos que para além de vincular a faixa de renda é necessário também criar um modo de fiscalização da forma de comercialização das futuras unidades, que incorpore a obrigatoriedade de definir a demanda antes da expedição do Alvará de ocupação (“habite-se”) e conte inclusive com parecer do agente financiador, quando for o caso.

HMP deve ser equivalente à faixa 2 do MCMV, ou seja de 3 a 6 salários mínimos, e não podem ultrapassar 25% das áreas das ZEIS. Estas regras devem ser revistas periodicamente, como já previsto no Plano atual, mas não executado.

Também consideramos importante que continue a ser possível, estimulada e ampliada a construção de HIS em áreas não identificadas como ZEIS, com a definição revisada já sugerida de seus conceitos visando aumentar as alternativas de implementação.

#### **ATUALIZAR O CONCEITO DE ZEIS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

É preciso utilizar em larga escala instrumentos de regularização fundiária de interesse social, conforme prevê a Lei 11.977/09, com especial destaque para a legitimação de posse e para a demarcação urbanística, revogando as retrógradas leis municipais de regularização (que estabelecem prazos de corte para o atendimento das famílias em desacordo com o que prevê a legislação federal) e viabilizando assessoria técnica multidisciplinar às organizações populares;

- ✓ É preciso definir o conceito de regularização fundiária no Plano Diretor, conforme o artigo 46 da Lei 11.977/09 e incorporar as inovações de suas alterações posteriores, detalhar as hipóteses de extinção dos títulos concedidos, quando for o caso e excluir a previsão de prazos de consolidação do assentamento, uma vez que a regularização fundiária é um direito subjetivo da família moradora.
- ✓ A regularização em APP deve, conforme já admite a legislação federal, observar a realidade fática do assentamento e o previsto no projeto urbanístico de regularização fundiária, evitando a adoção de parâmetros genéricos.
- ✓ É preciso avançar na regularização fundiária das áreas localizadas nas Áreas de Proteção aos Mananciais e demais sistemas protegidos por legislação estadual, dialogando com o governo estadual sobre a necessidade de atualizar tal legislação, quando for necessário.

## PROPOSTAS DA UMM-SP PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR - 2013

### AMPLIAR A APLICAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DO INSTITUTO DO ABANDONO

Queremos a aplicação do IPTU progressivo em todas as regiões da cidade, nas áreas com uso urbano, (inclusive nas ZEIS 1), que ainda se encontram vazias. Além de gravá-las como ZEIS, sobre estas áreas também deve incidir o direito de preempção e o consórcio imobiliário.

- ✓ É preciso também revisar o cadastro fiscal imobiliário para identificar glebas vazias ainda cadastradas como se fossem rurais ou se encontram como devedores (normalmente áreas que, conforme o zoneamento anterior à 2004 estavam classificadas como Z8/100, entre outras).
- ✓ Defendemos a efetiva regulamentação do instituto do abandono, previsto no art. 1276 do Código Civil que prevê a arrecadação por parte do Município dos terrenos desocupados, sem sinais de exercício da posse e que acumulem dívidas de IPTU por um período igual ou superior a três anos.
- ✓ Plano deve também radicalizar ainda mais o conceito de imóvel subutilizado e torná-lo autoaplicável. Exemplos: estacionamento, prédios ocupados parcialmente apenas com usos comerciais, etc.

### REFORMULAR O CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA

A revisão do conselho de política urbana passa pela radicalização da possibilidade de participação social. Defendemos seu caráter deliberativo na definição das diretrizes gerais da política urbana, sua eleição nas conferências municipais da cidade – que deverão ocorrer a cada dois anos – com a escolha dos membros da sociedade realizada no interior de cada segmento. Defendemos também a abertura do CMPU para segmentos não tradicionalmente ligados aos debates urbanos, por meio do reconhecimento de novos atores sociais, preocupados com aspectos relacionados à sustentabilidade urbana, à mobilidade humana, entre outros.

O CMPU deve também atuar como coordenador das atividades dos demais conselhos temáticos da área da política urbana (habitação, transporte, saneamento, meio ambiente, entre outros) buscando estimular o desenvolvimento de uma atuação marcada pela intersectorialidade que deve caracterizar a execução das políticas públicas.

O CMPU deve ser o responsável de, periodicamente, avaliar a aplicação do PDE, inclusive sua correspondência com a LDO e LOA e demais investimentos e políticas implementadas na cidade.

Aos conselheiros da sociedade organizada devem disponibilizados assessores técnicos cujo trabalho seja remunerado pelo poder público que contribuam com a análise de informações complexas, hoje dominadas apenas por técnicos dos grandes empreendedores privados e pelo Poder Público.

### AMPLIAR A PARTICIPAÇÃO POPULAR DO CONSELHO GESTOR DO FUNDURB

- ✓ Definir que os recursos do FUNDURB deverão ser utilizados prioritariamente para a produção habitacional e regularização fundiária de interesse social, estimulando a consolidação da política fundiária, inclusive pela criação de um banco de terras públicas para mitigação de eventuais remoções e para a manutenção da população de menor renda na mesma região dos grandes empreendimentos. Ampliar a participação das organizações no conselho gestor do FUNDURB, garantindo a presença de, no mínimo, 1/3 para as organizações populares.

## **PROPOSTAS DA UMM-SP PARA A REVISAO DO PLANO DIRETOR - 2013**

### **CONTROLE SOCIAL E TRANSPARENCIA NA APROVACAO E LICENCIAMENTO**

Defendemos que exista transparência e mecanismos de controle social nos órgãos de licenciamento e aprovação de novos empreendimentos na cidade, para que a população possa acompanhar a aplicação dos dispositivos do plano e evitando a corrupção e fisiologismo observados em momentos anteriores.

Queremos unificar o recebimento, a tramitação e a aprovação dos projetos de Habitação de Interesse Social com a criação de um balcão único tanto para a produção de novas moradias relacionadas com os projetos imobiliários como para os casos de unidades isoladas em áreas populares consolidadas.

### **REALIZAR PROCESSO PERMANENTE DE CAPACITAÇÃO DA SOCIEDADE SOBRE O CONTEÚDO DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO PARTICIPATIVO**

A Prefeitura precisa assumir o compromisso de realizar um processo permanente de capacitação sobre o conteúdo da legislação urbanística, por meio da massificação de materiais didáticos, nas diversas modalidades, e com a realização de cursos e atividades que aproximem a população dos temas e estimule seu papel fiscalizador da aplicação das novas regras.

### **ESTIMULAR A REALIZAÇÃO DE PROGRAMAS AUTOGESTIONÁRIOS NA HABITAÇÃO**

Defendemos a inclusão no texto do PDE de um conceito claro de autogestão, que entendemos como a modalidade de processo participativo na produção ou urbanização habitacional de habitação popular que prevê o protagonismo das famílias e suas entidades representativas em todas as etapas do processo e sem objetivo de lucro. Entendemos que, conforme já previsto em lei estadual, também a produção municipal deve reservar ao menos 10% da produção das unidades por intermédio de processos autogestionários.

### **ADOTAR MEDIDAS DE PREVENÇÃO E REDUÇÃO DE DESPEJOS E REMOÇÕES**

O PDE deve definir a prevenção e a redução de despejos e remoções de famílias de baixa renda moradoras em áreas irregulares como um de seus princípios e definir os mecanismos de sua implementação, sempre garantindo o direito à moradia digna de todos os moradores.

Nos casos de remoções promovidas em decorrência de obras e intervenções públicas, em qualquer nível, deverão ser discutidas, com a participação de todos os envolvidos, alternativas para a construção de alternativas que evitem as remoções. Nas situações que não for possível evitar a remoção, deve ser construído coletivamente um Plano de Reassentamento e Medidas Compensatórias, nos moldes da Portaria do Ministério das Cidades nº 317, de 18 de julho de 2013.

### **ESTIMULAR A REALIZAÇÃO DE PROGRAMAS DE LOCAÇÃO SOCIAL E DE ATENDIMENTO SOCIAL DA MORADIA**

Implementar uma política de aluguel social para atender a população de baixa renda (de até três salários mínimos), oriunda de cortiços e favelas e sem condições de acessar o mercado privado de aluguel e tampouco as linhas de financiamento públicas para a compra da unidade habitacional, vinculada à melhoria do trabalho social e da gestão condominial.

**DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS AO DESCUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA**

O plano diretor atual não previu os instrumentos de sanção ao seu descumprimento ou ausência de regulamentação específica. É necessário debater punições para os órgãos e gestores públicos e também para os agentes privados que deliberadamente optarem por não conhecer ou não aplicar os instrumentos previstos no Plano.

**GRAVAR NOVAS ÁREAS COMO ZEIS**

O esforço das organizações e indivíduos para identificar áreas públicas e privadas que não cumprem sua função social precisa ser recepcionado pela Prefeitura. É preciso estimular a cultura da fiscalização por parte da sociedade organizada do uso do solo urbano. A UMM/SP realizou um levantamento de áreas em todas as regiões da cidade com o objetivo de propor que sejam gravadas como ZEIS ainda nesta etapa de revisão do PDE.

O critério usado é o de que devem ser marcadas em todas as regiões da cidade, com exceção daquelas que ainda apresentam usos não urbanos ou que tenham dificuldades ambientais de difícil solução.

Priorizamos a indicação de áreas localizadas ao longo de vias consolidadas, próximas a centros comerciais locais, em locais onde existe previsão e/ou já for necessário investimentos públicos em infraestrutura urbana e em condições ambientais favoráveis. Não descartamos sequer áreas que vão exigir do poder público a produção de cidade para viabilizá-las. Defendemos a manutenção das ZEIS já existentes no PDE de 2002 e sua ampliação.

A ausência de estímulo à ocupação de vazios urbanos localizados nas periferias contribui para a expulsão da população de menor renda para as cidades vizinhas, agravando o drama da habitação na escala metropolitana.

Em levantamento recente, a UMM/SP identificou dezenas de áreas que não cumprem sua função social e que estão localizadas em diversos pontos da cidade. A inclusão destas áreas na revisão do PDE sinalizará o claro compromisso da Prefeitura com o combate à especulação imobiliária.

São Paulo, 29 de julho de 2013.

**UNIÃO DOS MOVIMENTOS DE MORADIA DA GRANDE SÃO PAULO E INTERIOR**