

PROJETO DE LEI CM...../22 Zona Especial de Interesse Social, categoria C - ZEIS-C - no Município de Santo André. AUTORES: Vereador Ricardo Alvarez e Vereador Wagner Lima

A Câmara Municipal de Santo André aprova:

Art. 1º Fica instituída Zona Especial de Interesse Social, categoria C, ZEIS-C, para os efeitos da Lei Municipal nº 8.869, de 18 de julho de 2006, alterada pela Lei nº 9.066, de 4 de julho de 2008, e pela Lei nº 10.191, de 30 de julho de 2019, nos seguintes imóveis contíguos identificados:

I - Imóvel matriculado no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André sob o número 98.115 com área de 4.152,50 m² (quatro mil, cento e cinquenta e dois metros quadrados), de classificação fiscal 01.174.011, localizado na Alameda Roger Adam 169, Bairro Campestre.

II - Imóvel matriculado no Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André sob o número 56.972 com área de 15.040 m² (quinze mil e quarenta metros quadrados), de classificação fiscal 01.006.013, localizado na Rua Sumaré e Alameda Roger Adam, Bairro Campestre.

Art. 2º Esta lei entra em vigor da data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei é de inquestionável relevância diante do tamanho e gravidade do problema habitacional em nossa cidade e no país. Temos um grande déficit habitacional, para o qual o binômio falta de acesso à terra / falta de recursos e financiamento acessíveis à população de mais baixa renda é o principal motivo que impede sua resolução.

As ZEIS são um importante instrumento de política urbana e habitacional, visando garantir terras para a produção de Habitação de Interesse Social – HIS.

Sem as ZEIS de áreas vazias (ZEIS B ou C), a cidade dificilmente disporia de novos terrenos vazios para produção habitacional. A criação das ZEIS de vazios no Plano Diretor, posteriormente regulamentadas em leis específicas, como a Lei 8.869/2006, foram fundamentais para garantir um estoque de terras para HIS, terras que, sem as



ZEIS, continuariam servindo à mera especulação imobiliária, ou seriam destinadas a outros usos mais rentáveis. Nesse sentido, podemos afirmar que, sem as ZEIS de áreas vazias, não teríamos mais estoque de terras para Habitação de Interesse Social.

As ZEIS são também, portanto, um instrumento para fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade.

Em particular sobre os terrenos em questão, acrescentamos ainda um outro grande fator que torna oportuna para a cidade sua transformação em ZEIS: os terrenos situam-se na Zona de Reestruturação Urbana (Região do Eixo Tamanduatehy), e, dentro dessa Zona, situam-se em um sub-setor de uso misto.

Os sub-setores foram instituídos pela atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, que dividiram o território do Eixo Tamanduatehy em sub-setores industriais (visando destinar áreas e imóveis para a recuperação da produção industrial da cidade, detendo o processo de rápida apropriação desses terrenos e imóveis pelo mercado imobiliário de alto padrão, que pouco trazem à cidade em termos de valor agregado e nem resolvem o déficit habitacional), e sub-setores de uso misto, estes situados nas proximidades das estações ferroviárias (como é o caso do sub-setor em que se localiza os terrenos em questão, próximos à Estação Utinga da CPTM) e terminais de ônibus urbanos, onde são permitidos outros usos, inclusive o Habitacional de Interesse Social.

A demarcação desses sub-setores de uso misto no entorno das Estações e Terminais é consonante com uma diretriz de nossa política urbana no Plano Diretor, que é de induzir a ocupação habitacional, principalmente a de Interesse Social, próxima aos eixos do transporte coletivo metropolitano, visando aproximar o cidadão e cidadã do transporte que o leva ao trabalho, à escola, ao lazer, trazendo-o para as áreas centrais da cidade, freando a tendência à segregação sócio-espacial e à periferização contínua da população mais pobre, que é o que acontece quando a regulação urbana é frágil em combater os efeitos territoriais da lógica unívoca do mercado. Fenômeno este que é pernicioso para toda a cidade, pois leva ao aumento populacional em áreas protegidas (como as Zonas de Proteção aos Mananciais), encarece o custo da infraestrutura, aumenta o tempo gasto no transporte e demanda mais ocupação das vias etc.

Essa diretriz do nosso Plano Diretor, nem sempre aplicada e seguida, acompanha uma tendência internacional, da grande maioria dos urbanistas, planejadores urbanos e cidadãos e cidadãs empenhados em construir cidades mais democráticas e inclusivas: é preciso que as cidades ofereçam aos seus moradores e moradoras, principalmente os mais pobres, melhores localizações no território urbano, mais próximos aos seus centros e à oferta de transporte coletivo de massa. Trata-se de combater a lógica perversa de que "lugar de pobre é bem lá longe, na extrema periferia".





É sabido também que, sobre os terrenos objeto deste PL, incidem dívidas volumosas de IPTU, fator que pode facilitar sua aquisição pela municipalidade e sua destinação para empreendimento de HIS (visto que a experiência mostra que a iniciativa privada nada produziu até o momento de HIS na cidade, visto que o lucro auferido é muito pequeno ou mesmo inexistente se se pretende que os imóveis resultantes sejam acessíveis à população de baixa renda, para o qual ainda são necessários subsídios do poder público para sua viabilização). A experiência de alguns conjuntos de HIS na cidade, implantados em ZEIS B ou C (de áreas vazias) em terrenos particulares, sobre os quais incidiram dívidas volumosas com a municipalidade, mostram a oportunidade que é a demarcação dessas áreas como ZEIS. Como exemplo, citamos os conjuntos Guaratinguetá, Juquiá-Londrina e Novo Pinheirinho/Santo Dias....

Plenário “João Raposo Rezende Filho – Zinho”, 30 de junho de 2022.

RICARDO ALVAREZ
Vereador

WAGNER LIMA
Vereador

