

Blog Observa SP, 14 de agosto de 2014

O lugar dos pobres no novo Plano Diretor de São Paulo

Publicado em [agosto 14, 2014](#)



Por Margareth Uemura* e Simone Gatti*

O novo Plano Diretor de São Paulo traz avanços significativos para a viabilização de moradia para as famílias de baixa renda: ampliou de 964 para 2.281 o número de perímetros de Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), destinados quase que exclusivamente para famílias com renda de até 3 salários mínimos (s.m.), e criou mecanismos que permitem a constituição de um banco de terras para a produção de Habitações de Interesse Social (HIS), através da cota de solidariedade, dos recursos advindos das operações urbanas consorciadas e da destinação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb).

Mas, na prática, como garantir a produção de habitação de interesse social nas Zeis?

As áreas demarcadas como Zeis se destinam a garantir a permanência da população de baixa renda em seus locais de origem e a reservar porções de terra por todo o perímetro urbano para a produção de habitação social, sobretudo nas áreas centrais, onde o preço da terra inviabiliza o acesso à moradia para a população mais pobre.

Contudo, durante os 10 anos de implementação das Zeis pelo Plano Diretor de 2002, a produção de habitação social em áreas bem localizadas somente beneficiou as famílias com renda inferior a 3 salários mínimos quando esteve associada a programas

habitacionais públicos, porém produzidos em pequena escala. Já o mercado privado, que foi responsável pela produção de empreendimentos combinados de HIS e de Habitação de Mercado Popular (HMP) em Zeis, limitou o atendimento para as famílias com renda entre 5 e 6 salários ([ver avaliação das Zeis realizada pela Sehab-SMDU](#)), uma vez que a lei definia que o intervalo de renda era de 0 a 6 s.m.

Com o novo Plano Diretor, foram criadas duas faixas de renda de interesse social – HIS 1 (0 a 3 s.m.) e HIS 2 (3 a 6 s.m.) – e deverão ser priorizados para HIS 1 no mínimo 60% da produção habitacional (em Zeis 1, 2, 3 e 4), a fim de garantir o atendimento para os mais pobres, que são majoritariamente os que habitam os perímetros de Zeis e o maior percentual do déficit habitacional ([ver sobre déficit no Plano de Habitação de Interesse Social](#)).

Ainda assim, a camada mais vulnerável da população, com renda inferior a 1 s.m., pode não ser contemplada no atendimento habitacional, já que não há um percentual mínimo destinado a ela nos perímetros de Zeis. Este foi um debate corrente durante a revisão do Plano Diretor que ficou de fora da proposta pela dificuldade em se mensurar esta demanda ([ver manifesto do Movimento pelo Direito à Cidade no Plano Diretor de São Paulo](#)). Trata-se de uma população que vive em cortiços, favelas e ruas e está no limite da informalidade. Esta demanda exige uma política habitacional específica que não a do financiamento habitacional com transferência da propriedade, a fim de que seja revertida sua condição de abandono.

Uma alternativa possível, prevista pelo novo Plano Diretor, é a implantação do Serviço de Moradia Social, que objetiva o atendimento das famílias mais vulneráveis através da locação social ou utilizando instrumentos que garantam a segurança da posse. Esta nova modalidade aperfeiçoaria e daria seguimento ao Programa de Locação Social criado em 2002 ([ver Resolução CFMH nº23, de 12 de junho de 2002](#)), cujas gestão administrativa e ausência de trabalho social não possibilitaram o alcance dos objetivos esperados, mas que continua sendo a alternativa mais viável para atender a população que não consegue arcar com os custos do financiamento habitacional e com as despesas condominiais e, assim, está mais vulnerável à expulsão em decorrência dos processos de valorização imobiliária.

Considerando a inviabilidade do mercado privado em produzir habitação para as faixas de menor renda em áreas bem localizadas, o novo Plano Diretor reforça o papel do poder público como promotor de Habitação de Interesse Social nos perímetros de Zeis, sobretudo Zeis 2 e 3, revertendo a lógica do Plano de 2002. Nos resta entender de que forma e com que programas habitacionais as Zeis cumprirão o seu papel como instrumento de democratização do acesso à terra.

A gestão municipal precisará estar comprometida com a aquisição das áreas demarcadas como Zeis e na aplicação dos recursos para uma produção habitacional de interesse social que não esteja apenas vinculada aos financiamentos habitacionais, mas também à criação de um parque público que promova o acesso à moradia sem transferência de propriedade e que garanta a permanência dos mais pobres em áreas de valorização imobiliária, a exemplo dos programas de locação social.

** Margareth Uemura é coordenadora de Urbanismo do Instituto Pólis e contribuiu com o Movimento pelo Direito à Cidade no Plano Diretor durante seu processo de revisão.*

*** Simone Gatti é urbanista e contribuiu com o Movimento pelo Direito à Cidade no Plano Diretor durante seu processo de revisão.*

Fotografia: [Bianca Tavorari](#)

Fonte: <https://observasp.wordpress.com/2014/08/14/o-lugar-dos-pobres-no-novo-plano-diretor-de-sao-paulo/>