



PROCESSO	00179.003927/2023-64
INTERESSADO	CPUAT-CAU/SP
ASSUNTO	Documento: Em Defesa da Lei de ZEIS do município de Santos

## DELIBERAÇÃO Nº 079/2023 – CPUAT-CAU/SP

A COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, AMBIENTAL E TERRITORIAL - CPUAT - CAU/SP, reunida ordinariamente de forma híbrida, na Sede do CAU/SP e Plataforma Microsoft Teams, no uso das competências que lhe conferem os artigos 96 e 105 do Regimento Interno do CAU/SP, após análise do assunto em epígrafe e;

Considerando a Lei nº 12.378/2010 que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo e cria o Conselho e Arquitetura e Urbanismo do Brasil e os Conselho e Arquitetura e Urbanismo dos Estados e Distrito Federal - CAU/UF;

Considerando a finalidade da CPUAT-CAU/SP de zelar pelo planejamento territorial, exigir a participação dos arquitetos e urbanistas na formulação e gestão de políticas urbanas, ambientais e territoriais estimulando a produção da Arquitetura e Urbanismo como política de Estado, destacando-se, dentre suas competências, a de propor, apreciar e deliberar sobre matérias de caráter legislativo, normativo ou contencioso em tramitação nos órgãos dos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, relacionadas à política urbana, ambiental e territorial, conforme art. caput e inciso I do art. 105 do Regimento Interno do CAU/SP;

Considerando a Constituição Federal de 1988, em especial os artigos 182 e 183, que tratam da Política Urbana e tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

Considerando o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal sobre a Política Urbana, e estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

Considerando que o Estatuto da Cidade estabelece importantes diretrizes para garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

Considerando ainda que o Estatuto da Cidade estabelece diretrizes para garantia da gestão democrática e participativa da população na formulação, execução e acompanhamento das políticas públicas, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, bem como, na fiscalização da aplicação dos recursos públicos e na defesa dos princípios da participação e controle social, notadamente nas políticas públicas que têm rebatimento no território e que tratam de questões relacionadas ao exercício profissional de Arquitetura e Urbanismo;

Considerando a importância de Lei Federal nº 11.888/2008 que assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia previsto no artigo 6º da Constituição Federal e consoante ao Estatuto da Cidade;

Considerando a importância da Lei Federal nº 14.620/2023, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, que tem como finalidade promover o direito à cidade e a moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, a sustentabilidade, a redução de vulnerabilidades e a prevenção de riscos de desastres, a geração de trabalho e renda e a elaboração dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme prevê a Constituição Federal;

Considerando que dentre os objetivos do Programa MCMV, o inciso II do art.2, define como objetivo ampliar a oferta de moradias para atender as necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento, em especial em áreas de ZEIS;

Considerando o art. 4º, inciso III, letra f da Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade que institui dentre os instrumentos de planejamento municipal, as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, áreas predominantemente destinadas à moradia digna para população de baixa renda por meio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária, bem como a provisão de novas unidades habitacionais de HIS;

Considerando a aprovação da Agenda Urbana e Ambiental para o Território Paulista – AUA do CAU/SP pela Deliberação Plenária nº 0539-07/2022, em especial o Eixo 1 que trata do Direito à Moradia digna, Urbanização e Planejamento Urbano integrado, inclusivo e sustentável e o Eixo 7 que trata da Segurança Urbana e Políticas Públicas de redução das desigualdades, fazendo interface com os ODS da Agenda 2030 da ONU, principalmente ODS 11 - Cidades e Comunidades Sustentáveis;

Considerando o Documento "Em defesa da Lei de ZEIS de Santos", que solicita que o Executivo Municipal e a Câmara de Vereadores do município de Santos respeitem a resolução nº 4 da Conferência Municipal de Habitação, a fim de garantir o interesse público e maior vantagem na política habitacional, com a revogação imediata do artigo 76 do Plano Diretor de Santos e do artigo 152 da Lei de Uso e Ocupação do Solo da área insular de Santos;

Considerando que as deliberações de comissão devem ser encaminhadas à Presidência do CAU/SP para verificação e encaminhamentos, conforme Regimento Interno do CAU/SP.

#### **DELIBERA:**

- 1- Apoiar e subscrever a manifestação encaminhada no Documento "Em defesa da Lei de ZEIS de Santos", em anexo;
- 2- Sugerir o encaminhamento deste Documento aos órgãos gestores competentes da Prefeitura do Município de Santos, da Câmara Municipal de Santos, ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Santos - CMDU, ao Conselho Municipal de Habitação de Santos - CMH e ao Ministério Público de São Paulo - MPSP para conhecimento e apreciação das considerações apresentadas no referido documento;
- 3 - Encaminhar esta deliberação e anexo à CATHIS-CAU/SP, à CF-CAU/SP e aos Conselheiros de Santos e para Escritório regional de Santos do CAU/SP para ciência e apreciação;
- 4 - Encaminhar esta Deliberação ao Núcleo BrCidades RMS e demais apoiadores que assinam o Documento "Em defesa da Lei de ZEIS de Santos";
- 5- Encaminhar esta deliberação à Presidência do CAU/SP para apreciação e providências.

Aprovado por unanimidade dos membros presentes.

Esta deliberação entra em vigor na data de sua publicação.

São Paulo-SP, 21 de setembro de 2023.

31ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CPUAT-CAU/SP

Híbrida

#### **Folha de Votação**

Função	Conselheiro	Votação			
		Sim	Não	Abst.	Ausên.

Coordenadora	Mônica Antonia Viana	X			
Coordenadora-Adjunta	Danila Martins de Alencar Battaus	X			
Membro	Ailton Pessoa de Siqueira	X			
Membro	Denise Antonucci	X			
Membro	Jose Roberto Merlin				X
Membro	Maria Eneida Barreira	X			
Membro	Maria Isabel Rodrigues Paulino	X			
Membro	Paulo Marcio Filomeno Mantovani			X	
Suplente	Teresinha Maria Fortes Bustamante Debrassi				X
Membro	Vera Lúcia Blat Migliorini	X			

**Histórico da votação:**

**30ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CPUAT-CAU/SP**

**Data:** 21/09/2023

**Matéria em votação:** Documento Em Defesa da Lei de ZEIS do município de Santos

**Resultado da votação:** Sim (07) Não (00) Abstenções (01) Ausências (02), Total (10)

**Impedimento/suspeição:** (00)

**Ocorrências:** -

**Condução dos trabalhos:** Mônica Antonia Viana

**Assessoria:** André Ferreira de Magalhães



Documento assinado eletronicamente por **MONICA ANTONIA VIANA, Coordenador(a) da CPUAT-CAU/SP**, em 25/09/2023, às 17:41, conforme Decreto Nº 10.543, de 13/11/2020, que regulamenta o art. 5º da Lei Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no portal do SEI CAU, endereço [caubr.gov.br/seicau](http://caubr.gov.br/seicau), utilizando o código CRC **DA9B5DB5** e informando o identificador **0083079**.

## Em defesa da Lei de ZEIS de Santos

A Constituição Federal de 1988 traz um capítulo de Política Urbana, com instrumentos para enfrentar a histórica injustiça social do processo de urbanização do Brasil. Neste processo, sem possuírem renda para adquirir ou alugar moradias nas melhores localizações de nossas cidades, os mais pobres e vulneráveis têm que se virar por conta própria e construir suas próprias residências, com difícil e caro acesso ao que melhor a cidade tem a oferecer, como oportunidades de trabalho, educação, saúde, cultura e lazer.

Este capítulo, em seu artigo 182, estabelece que o Plano Diretor é o instrumento básico de política urbana. Portanto, esse plano deve conter a regulamentação de todos os instrumentos necessários para enfrentar esse desequilíbrio no processo de urbanização.

Em 2001, foi aprovada a Lei Federal nº 10.527/2001, o Estatuto da Cidade, que detalha a aplicação de vários outros instrumentos que o Plano Diretor pode conter. Em seu artigo 2º, o Estatuto estabelece as diretrizes da política urbana das cidades brasileiras, dentre elas a “garantia do **direito a cidades sustentáveis**, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”. Portanto, é indispensável que os municípios garantam a todos os seus moradores o acesso integral aos benefícios da urbanização.

E dentre os instrumentos necessários para garantir o alcance desse direito, o Estatuto da Cidade elenca as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, que alguns municípios brasileiros já estavam adotando logo após à promulgação da Constituição Federal, bem antes do Estatuto da Cidade ser aprovado. Dentre esses municípios está Santos que, em maio de 1992, aprovou a Lei Complementar nº 53, conhecida como Lei de ZEIS, prevendo a regularização de assentamentos precários, a criação de um estoque de terras adequadas para produção de moradia popular e o enfrentamento da grave questão dos cortiços na área central.

Portanto, a Santos de então era uma cidade avançada, que não perdia tempo e já criava condições para enfrentar o grave problema da moradia. E foi graças à Lei de ZEIS que, nos anos seguintes, muitos projetos de moradia popular foram implantados na cidade, pois áreas vazias ou pouco utilizadas foram delimitadas para que somente esse tipo de moradia pudesse ser construído. Essas áreas são conhecidas como ZEIS do tipo 2, ou simplesmente ZEIS 2. Como o zoneamento limitava essas áreas a esse tipo de uso, foi possível que o município adquirisse algumas delas por valor abaixo do que valeriam se fosse permitido construir qualquer tipo de moradia.

Mas nem todas as áreas vazias ou pouco utilizadas foram delimitadas como ZEIS 2 na versão original da lei. Em 1993, um coletivo de movimentos de moradia apresentou à Prefeitura, pedido para que esta intermediasse junto ao governo federal a cessão das áreas ociosas da antiga ferrovia da Companhia Docas, que cortavam a Zona Leste da cidade, desde o sopé do morro do Jabaquara ao cais. Essas áreas, são patrimônio da União e na época não eram delimitadas como ZEIS. Todas têm localizações excelentes e foram

apelidadas como “áreas da Tripa”, por seu formato comprido no mapa da cidade. A Prefeitura encaminhou o pedido dos movimentos ao governo federal no mesmo ano, mas como a resposta demorava, no ano seguinte, estes enviaram diretamente ao presidente da República um documento com mais de 5.000 assinaturas reforçando o pleito.

Após muita luta, em maio de 2001, a oposição na Câmara Municipal conseguiu aprovar uma emenda à Lei de ZEIS, delimitando 8 áreas da Tripa como ZEIS 2. No mesmo mês, o governo federal publicou uma portaria autorizando a cessão gratuita de 5 dessas áreas ao município, para construção de moradias populares. Nos anos seguintes, algumas dessas áreas foram ocupadas irregularmente e o governo federal teve que entrar com ações de reintegração de posse, atrasando a destinação para a política habitacional do município.

Finalmente, em 2011, o governo federal conseguiu ceder 3 dessas áreas livres e desimpedidas ao município, que nos anos seguintes fez a regularização da documentação no cartório e por meio da COHAB Santista chegou a elaborar projetos habitacionais para as áreas. Mas, lamentavelmente, até hoje o município não construiu nesses terrenos e seguidamente perdeu os prazos contratuais para neles edificar os conjuntos habitacionais, recorrendo ao governo federal com pedidos de prorrogação de prazo. No último pedido, sem dar explicações aos movimentos de moradia, o governo municipal não incluiu uma das duas áreas de ZEIS 2 da Tripa, em frente à nova estação do VLT da Rua Constituição, que seria um local estratégico para a população de baixa renda.

Em 2022, o governo Bolsonaro colocou em leilão várias áreas ociosas da União, dentre elas duas outras áreas da Tripa, também gravadas como ZEIS 2, localizadas em plena Av. Ana Costa. Um dos maiores do mercado imobiliário local arrematou essas áreas por um preço abaixo do que valeriam se não fossem ZEIS. No mesmo ano, foram aprovados o novo **Plano Diretor** (Lei Complementar nº 1.181/2022) e a nova **Lei de Uso e Ocupação do Solo na Área Insular de Santos** (Lei Complementar nº 1.187/2022). O Plano Diretor, em seu artigo 76, permite que o município autorize a **alteração de uso do solo em zonas especiais**, como as ZEIS, mediante **contrapartida**, a ser regulamentada na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Esta última, em seu artigo 152, estabelece que a alteração de uso em ZEIS poderá ocorrer, “mediante **autorização legislativa**, desde que comprovado o **interesse público e maior vantagem no cumprimento da política habitacional** em parecer técnico conclusivo da Comissão Municipal das Zonas Especiais de Interesse Social – COMZEIS, precedido de audiências públicas e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e pelo Conselho Municipal de Habitação – CMH”. Mas a COMZEIS é uma comissão interna da Prefeitura, sem participação da sociedade civil e movimentos de moradia. O mesmo artigo estabelece que a alteração de uso fica condicionada a cobrança de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU, de acordo com uma fórmula de cálculo, **sem previsão de troca por unidades habitacionais ou outras áreas**. A OOAU é um dos instrumentos criados pelo Estatuto da Cidade, com o objetivo de direcionar o uso do solo em determinada área da cidade, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor.

É importante ressaltar que o teor do **artigo 152 da Lei de Uso e Ocupação do Solo na Área Insular de Santos** não foi discutido nas audiências públicas promovidas pela Câmara Municipal, tendo sido apresentado como emenda parlamentar, sem justificativa, sem embasamento técnico e sem a indispensável discussão prévia com a população.

Porém, o artigo 77 do Plano Diretor prevê que os recursos de contrapartida financeira obtida com a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU serão destinados **integralmente ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Santos – FUNDURB** e não ao Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP. Portanto, há uma **contradição entre o Plano Diretor e a forma como foi regulamentada este tipo de outorga no artigo 152.**

Em março de 2023, o grupo econômico abriu o processo nº 011617/2023-39, na Prefeitura, solicitando a “**desgravação de ZEIS**”. O representante do grupo alega que a Av. Ana Costa tem mostrado ocupação mais ligada a comércio e serviços e que o movimento do trânsito é intenso. O grupo **ignora que essa avenida possui um enorme quantidade de residências, inclusive um conjunto habitacional na Encruzilhada, não por coincidência denominado Ana Costa.** Da mesma forma, ao apontar a questão do trânsito, **não faz referência a enorme vantagem econômica que haveria para uma família de baixa renda se morasse em um eixo bem servido de transporte coletivo e com uma ciclovia.**

No processo, a empresa também informa que adquiriu as duas áreas de ZEIS, respectivamente, por 3.285.000,00 e 3.180.000,00 reais e que, considerando a fórmula de contrapartida do mencionado artigo 152, propõe um total de 3.257.153,00 reais. Alegando que esse valor seria suficiente para adquirir imóveis com maior área, **na Zona Noroeste**, que segundo o documento é “área mais dedicada ao uso residencial” e localização bem menos valorizada que a dos imóveis arrematados em leilão, o representante do grupo empresarial cita o déficit habitacional do município, baseando-se em dados do diagnóstico que a Prefeitura elaborou para a revisão do Plano Diretor, apoiado no Censo Demográfico de 2010 e na estimativa do IBGE, de 2019. No entanto, o argumento é equivocado, pois **existem muito mais moradias na Zona Leste do que na Noroeste.** O que difere é a média da renda dos moradores, que é muito superior na primeira.

O documento também cita o **valor venal** dos imóveis arrematados no leilão, sem utilizar o valor do metro quadrado de terreno voltado para a avenida para efeito de cálculo. Evidentemente que, assim, ficou parecendo que o grupo adquiriu os imóveis por valor superior ao venal com frente para a avenida, que é de 2.108,00 reais por metro quadrado, para os dois terrenos. Se considerado esse valor, **a diferença total a favor da empresa seria de 2.744.254,68 reais.** Mas como o valor venal fixado pela Prefeitura está quase sempre abaixo do valor de mercado, na realidade essa diferença deve ser ainda maior, beneficiando ainda mais o grupo empresarial.

O documento ainda menciona **a possibilidade de quitar a contrapartida mediante permuta incluindo outro terreno ou construção de unidades habitacionais, alternativa não prevista no artigo 152 da Lei de Uso e Ocupação do Solo.** Por fim, a empresa defende que a operação será “um ganho para a Municipalidade, para o Cidadão e toda Comunidade Santista”.

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB da Prefeitura elaborou relatório avaliando a proposta de contrapartida apresentada pelo grupo econômico, apresentada no referido processo. O documento cita os endereços dos imóveis como sendo Av. Ana Costa nº 80 e nº 89. Para a análise é utilizada a área dos terrenos informada pelo grupo

econômico, no processo administrativo. Há pequena divergência de áreas com relação ao informado no site da Secretaria do Patrimônio da União - SPU, órgão federal responsável pela comercialização dos terrenos. Se para este órgão o imóvel da Av. Ana Costa nº 80 possui 2.247,29 m<sup>2</sup>, no levantamento topográfico apresentado pelo proponente, ele tem 2.245,18 m<sup>2</sup>. Quanto ao terreno da Av. Ana Costa nº 89, segundo a SPU possui 2.121,42 m<sup>2</sup>, mas segundo o proponente 2.111,12 m<sup>2</sup>.

Para a referida análise, a SEDURB limita-se a discutir apenas os valores propostos pelo grupo econômico, considerando que na fórmula de cálculo da outorga criada pelo artigo 152 adota-se o “valor unitário atual do terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores [PGV] do Município de Santos em vigor” de acordo com o artigo 180 da mesma lei complementar. Importante destacar que a PGV é a base para o lançamento de IPTU para todos os imóveis da cidade e em muitos casos reflete valores abaixo do mercado imobiliário, como já mencionado. Em suas contas, para o terreno do lado par, a SEDURB considera corretamente o valor unitário do metro quadrado da frente para a Ana Costa, 2.108,00 reais, como apontado anteriormente. Porém, para o outro, adota o valor unitário da Rua Júlio Conceição, 1.940,00 reais, embora este terreno também faça frente para a citada avenida, como consta dos endereços informados no início do relatório. É muito improvável que a empresa deseje construir um empreendimento no local desperdiçando a frente para a avenida. Portanto, ainda que a divergência de áreas seja pequena, com relação ao informado pela SPU, ao desprezar o valor unitário da frente para a avenida Ana Costa em um dos terrenos, a análise da SEDURB não atende ao interesse público pois adota um método questionável de contrapartida para a “alteração de uso” dos terrenos que totalizaria 5.297.047,34 reais, contra os 3.257.153,00 reais ofertados pelo grupo econômico, parecendo ser um excelente negócio para o município. **Conclui-se que, por si só, a utilização de valor venal para esse tipo de operação não é vantajosa para o município, em virtude da diferença para o valor de mercado.**

Segundo o relatório, “para efetivar a alteração de uso” em ZEIS “será necessária a realização de audiências públicas, aprovação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e Conselho Municipal de Habitação – CMH, além de comprovação de interesse público e maior vantagem no cumprimento da política habitacional em parecer técnico conclusivo da Comissão Municipal das Zonas Especiais de Interesse Social – COMZEIS”. No entanto, o documento da SEDURB ignora que no artigo 152 da Lei de Uso e Ocupação do Solo isso só poderá ocorrer **mediante autorização legislativa**. Portanto, a inversão do rito que atropela todo um processo legislativo que daria oportunidade para aprofundar a discussão e resgatar todo o histórico de lutas dos movimentos sociais pelas áreas da Tripa, além de possibilitar comparar as vantagens que uma família de baixa renda teria se morasse na Zona Leste da cidade.

O mesmo relatório menciona, ainda, a análise da proposta pela Comissão Especial de Habitação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, em duas reuniões realizadas em agosto último, em que conselheiras questionaram a possibilidade de “desgravação de ZEIS”, como é denominado o assunto na capa do processo administrativo que trata da proposta. Tal **hipótese não está prevista no artigo 152 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nem em qualquer outro artigo**, mas a SEDURB insiste em admitir a possibilidade de alteração de uso não previsto em ZEIS, o que também é evidente

contradição, pois na prática significa que os terrenos deixariam de ser ZEIS, o que só poderia ocorrer com a alteração do zoneamento. Esta questão foi discutida em reunião do plenário do CMDU, em 30 de agosto, sem que houvesse votação acerca da proposta. Em 12 de setembro, o assunto também foi apresentado em reunião do Conselho Municipal de Habitação – CMH, sem que houvesse deliberação. Mas o presidente deste conselho que também é o presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano e secretário de Desenvolvimento Urbano, visa deliberar a proposta do grupo econômico para a próxima **reunião do CMH, em 10 de outubro próximo.**

Em 19 de agosto último, foi realizada a **Conferência Municipal de Habitação**, promovida pelo próprio Conselho Municipal de Habitação, na qual, com 49 votos, dentre os 61 delegados aptos a votar, **foi aprovada a seguinte proposta:** “4 - Ampliação das áreas de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) e **revogação imediata do artigo 152 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como do artigo 76 do Plano Diretor, que passaram a permitir alteração de uso de ZEIS mediante pagamento.** Construir nas áreas de ZEIS públicas vazias ou ocupadas por outros usos, em vez de permitir alteração de uso dessas áreas, usando como argumento o fato de que estão vazias por muito tempo. Garantir que ZEIS tenham destinação exclusiva para HIS (habitação de interesse social)”. Portanto, **espera-se que o plenário do CMH seja coerente e respeite a decisão tomada na Conferência por ele mesmo promovida, não aprovando uma negociação baseada nos dispositivos legais que a proposta 4 aprovada no evento deliberou extinguir.**

Também para discussão de “proposta de **alteração de uso em áreas gravadas como ZEIS 2**”, nos termos apresentados pelo grupo econômico, o governo municipal marcou para o dia seguinte, **11 de outubro às 18 horas, uma audiência pública “na Zona Central”, a ser realizada na Associação Comercial de Santos, R. Quinze de Novembro, 137, Centro.** Porém, no link informado [<https://www.santos.sp.gov.br/?q=portal/renovasantos>] não está disponível o teor da proposta do grupo empresarial e muito menos o histórico de lutas dos movimentos de moradia pelas áreas da União em localização central. O material disponível limita-se ao frágil relatório da SEDURB, o que não permite ao munícipe ter um entendimento completo da questão. Isso revela **flagrante desrespeito ao princípio da participação democrática e da transparência na revisão da legislação urbanística do município.**

Portanto, fica evidente que **estão sendo ignoradas etapas fundamentais para decidir o destino de duas áreas essenciais para a provisão habitacional para a população de baixa renda do município.** O município, até o momento, adota uma postura favorável ao grupo empresarial e ignora décadas de lutas dos movimentos sociais, desperdiçando mais uma oportunidade de negociar com o proprietário das áreas a construção de empreendimento habitacional de interesse social no mesmo local.

As próximas semanas vão exigir dos movimentos muita mobilização para a garantia de direitos conquistados há muitos anos, sobretudo **o direito a morar em áreas com boa oferta de transportes, de serviços públicos e privados e de oportunidades de trabalho, elementos que são determinantes para a fixação da população de baixa renda nos empreendimentos habitacionais.** Limitar a produção de moradias populares a localizações mais distantes das centralidades, ainda que com pretensos ganhos em quantidade de unidades habitacionais, é uma forma de segregação socioespacial, pois



retira das famílias vulneráveis oportunidades de trabalho e de acesso ao que a cidade tem de melhor a oferecer. **Ou seja, a luta pelo Direito à Cidade requer mobilização e diálogo constante e no caso dessas áreas de ZEIS da Tripa poderá ser decisiva, pois se o interesse desse grupo econômico prevalecer neste caso, esse processo poderá se repetir em outras ZEIS do município, condenando cada vez mais os mais vulneráveis às localizações periféricas.**

**É fundamental que o Executivo Municipal e a Câmara de Vereadores respeitem a resolução nº 4 da Conferência Municipal de Habitação, a fim de garantir o interesse público e maior vantagem na política habitacional, com a revogação imediata do artigo 76 do Plano Diretor e do artigo 152 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que passaram a permitir alteração de uso de ZEIS mediante pagamento, dando respaldo à priorização de construção de projetos HIS em áreas de ZEIS e a aplicação dos mecanismos do Estatuto da Cidade, para garantia a construção de HIS em terrenos públicos e privados.**

Assinam o documento:

Jean Pierre Crété - Sindicato dos Arquitetos no Estado de São Paulo - SASP

Laís Granado Coelho - Coletivo ATHIS na Baixada - AnB

Thais Polydoro Ribeiro - Instituto Elos

Marise Cabral - Concidadania

Mônica Antonia Viana - Comissão de Política Urbana, Ambiental e Territorial (CPUAT-CAU/SP)

Central dos Movimentos Populares - CMP

Luiz Pereira dos Santos - Frente por Moradia da Baixada Santista, F.M.B.S

Márcia Falcão - União dos Movimentos de Moradia, UMM

Josias Souza Neto - Associação Movimento Pró-Moradia Sítio do Campo

Gradsnay Faustino - Associação dos Cortiços do Centro

Nunes Lopes - Peabiru CTA

Tânia Maria Diniz - Núcleo da Baixada Santista do Observatório das Metrôpoles

Vitoria Santos Oliveira - Campanha Despejo Zero da Baixada Santista

Anibal Ortega Pereira da Silva - Associação Cultural José Martí da Baixada Santista

Carlos Riesco - Central Única dos Trabalhadores

Genivaldo José da Rocha - Associação de Moradores da Rua João Carlos Da Silva e Adjacências do Bairro São Manoel

José Marques Carriço - Núcleo da Baixada Santista do BrCidades

Samara N. B. de Freitas - Conselheira CMDU pelo SASP

Leonardo Antônio Moraes Vasconcelos Ferraz - Associação dos Moradores do Bairro São Manoel

Maurício Valente Souto de Castro - Centro de Direitos Humanos da Baixada Santista Irmã Maria Dolores

Rodrigo Savazoni - Instituto Procomum