

ENTIDADE	REPRESENTANTE
Prefeitura Municipal de Santos	Glaucus Farinello
Câmara de Santos	Felipe Martinni , Suelen Roedel Patriani
Prefeitura regional	Maristela Bechara
SASP - CMDU	Samara Freitas
CAU SP	Daniel Passos Proença
Defensoria Pública	Felipe Pires Pereira
Observatorio das metrópoles	José Marques Carriço
Instituto Elos	Natasha M. Gabriel
ASSECOB	Mateus Muniz Muniz Elias, Ricardo Beschizza
Concidadania	Douglas Mateus Muniz
Vila dos criadores	Carmelita Danúbia
Associação José Martí	Gabriela Peixoto Ortega, Fabiana Prado P. de Oliveira
Campanha despejo zero	Almir Manoel
Pró moradia Orquidário	Josefa Alves, Cicera Melo, Emilson Peres
Movimento São Jerônimo	Aldenir dos Santos Ortencio, Mônica Evangelista Correia, Fernando G. Rodrigues
União Sistema seg	Wagner Sergius Malo
Movimento de moradia	Marinezio Pereira da Silva, Luiz Pereira dos Santos
Associação Santa Maria Goretti	Maria de Souza Gomes
Ecofaxina	Fábio Nunes
Movimento conquista	Rosemeire Neves Flores
Mandato Débora Camilo	
Vereador Chico Nogueira	Willians Bezerra
	Mariana Masealdo
Dot. Moradias área continental	Neuza
Arquiteto e Urbanista	André Sost Mafra

AUDIÊNCIA PÚBLICA – ZONA CENTRAL

Proposta de alteração de uso em áreas gravadas como ZEIS 2 – Zona Especial de Interesse Social | Vila Mathias | 11/10/2023

Às dezoito horas e trinta e cinco minutos do dia onze de Outubro de 2023, na Associação Comercial de Santos, situada à Rua XV de Novembro, 139, Centro, Santos-SP, foi iniciada a audiência pública, estando presentes os convidados conforme lista de presença anexa.

A Arq. Veridiana Nobre iniciou apresentando a temática a ser tratada e as conformidades da Lei, abrindo para a discussão do assunto em seguida.

José Marques Carriço – “Estou aqui representando o Observatório das metrópoles. Eu tenho uma experiência com essas áreas da União, chamadas de tripa, há décadas. Me lembro que em 93 (noventa e três) eu fui a Prestes Maia onde fica a superintendência da SPU de São Paulo, levando um pedido, reiterando um pedido do prefeito: sessão das áreas disponíveis da União especialmente a antiga ferrovia da companhia Docas. E esse pedido de sessão foi uma reivindicação histórica dos movimentos de moradias com um abaixo assinado de 5.000 (cinco mil) pessoas, que levou anos para o ministério do planejamento autorizar a sessão, mais outro tanto para ceder de 14 (quatorze) áreas acabou cedendo apenas 3 (três); estranhamente a prefeitura não constrói nessas áreas. Das 3 (três) áreas agora sobraram 2 (duas). Porque na última no último pedido de prorrogação de prazo a prefeitura, não sei porque motivo só pediu para prorrogar o prazo para construir em duas e eu acho que tem questões legais e questões morais. Eu não vou discutir a legalidade. Apesar que a emenda da câmara que gerou esse Artigo 152, foi apresentada depois que terminou audiência pública, a última audiência pública de discussão do uso do solo, ou seja, ela não teve nem justificativa nem embasamento técnico, não foi discutida por ninguém, ela foi discutida internamente entre os vereadores, foi sancionada, e eu a acho moralmente um absurdo. Um desrespeito com pessoas que assinaram aquele documento, um desrespeito aos movimentos históricos moradia. Homenageia aqui a Fátima que foi aqui no encabeçou essas assinaturas e abre uma porteira para extinção de outras leis, num município que tem uma baita demanda por moradia, e que por alguma razão tá fechando a porta da Zona Leste da cidade. A leitura que eu faço nesse Artigo 152 e da sua implementação é que baixa a renda não pode morar na Zona Leste. E que não há nenhum embasamento técnico em compensa que é que é justificável esse tipo de operação, esse tipo de pergunta. Até porque as pessoas que irão morar em bairros mais

distantes não terão as mesmas oportunidades de cidade que quem fosse morar nessas áreas, teria. Então eu queria deixar bem claro a posição do Observatório das metrópoles, que é absolutamente contrário ao uso desse Artigo 152, que eu acho imoral.”

Samara Freitas: “A única observação que eu tenho feito na mesa, das condições de aplicação é que a gente não tá falando de alteração desse tipo de uso em áreas, é uma desgravação de ZEIS, não é alteração de uso. Porque, nós estamos falando de terreno e o terreno a gente não altera uso, a gente não solicita uma alteração de uso do terreno, precisa ter um uso para você ser alterado e o que acontece, o terreno tá vazio. Então na dinâmica da abertura de um processo, e eu como arquiteta autônoma já fiz a abertura de processo, então a gente solicita aprovação de projeto e o projeto apresentado ele deve estar de acordo com as diretrizes que se encontram na LUOS e no plano diretor da cidade. O Zoneamento, ele vai reger o que você pode construir, aonde e em qual área cidade, quais são os afastamentos, qual a regra. A ZEIS, o Zoneamento ZEIS, ele ainda não tem uma coisa que as outras zonas têm que é a classificação viária, então quando a gente abre um processo a gente vai ter que obedecer também a classificação Viária, então a gente não pode fazer a mesma coisa em uma rua pequena em uma grande avenida, então tem diferença. Isso não se aplica a esse processo aqui em questão porque são dois terrenos vagos. Então o que alteração de uso que a gente tá falando se não tem uso? Não existe. O que precisa é debater sobre tirar a ZEIS, desgravar essas ZEIS que são duas áreas lá na Ana Costa de uma tripa que está há mais de 15 (quinze) anos, se não me engano, demarcado por ZEIS que não foi ocupada para área de interesse social e que agora foi arrematada. Tudo bem, eu acredito que o particular ele tem o direito dentro do processo legal que ele fez, enfim, ele trata a propriedade legalmente falando, só que ele comprou já sabendo que era uma ZEIS, ele arrematou, ele entrou já sabendo que era uma ZEIS. E aí agora a questão é como que vai alterar esse Zoneamento se não existe dentro do plano diretor e não existe a palavra desgravação. Para você tirar uma ZEIS, tem um outro rito para ser feito e não é no meu entendimento o artigo 76, o artigo 152, ele não se aplica então assim não tem muito sentido para debatendo em cima desses artigos porque eles estão falando a marcação de uso, nós não temos um uso para ser alterado, o que está sendo solicitar é alteração do Zoneamento e de dois terrenos específicos e isso pode abrir um precedente para um desordenamento em todo o território da cidade. Porque você pode ter um terreno, por exemplo, de frente para Avenida da Praia que ali é outra zona, uma Zona de Orla e ali a pessoa pode, de repente, ele comprou ali aquele terreno de frente para a praia e ele vai pedir para colocar uma atividade Portuária. E qual vai ser o critério

para dizer não para ele? Porque vai dizer não? Se permitiu que se alterasse só dois pedacinhos ali na Ana Costa? Então assim, é uma coisa que não dá para ser tratada como está até aqui denominada essa audiência, com todo respeito aos técnicos da Prefeitura e a todas as secretarias na prefeitura que a gente sabe que trabalham muito, mas não é a mesma coisa, então a gente precisa de clareza nessa situação.”

Natasha M. Gabriel – “Sou conselheira do CMDU e participei também da comissão de habitação pelo CMDU para discutir processo administrativo representando o Instituto ELOS que trabalham com várias comunidades, assentamentos aqui da baixada santista. E bom, os pontos técnicos foram trazidos exaustivamente nas duas discussões, tanto na discussão da comissão de habitação como também no Conselho de desenvolvimento urbano, então não existe amparo legal na legislação, no Plano Diretor e na LUOS e nem federal do Estatuto da cidade, da desgravação da ZEIS, nem para alteração de uso em outro Zoneamento via processo administrativo. O dispositivo incluído nessa lei complementar, que não se refere a desgravação de ZEIS e sim alteração de uso na mesma Zona. Porém a lei complementar, ela não define os parâmetros de retorno financeiro para utilidade pública e maior vantagem em política habitacional, apenas a outorga de alteração de uso para cálculo de contrapartida não se aplica e nem será maior vantagem muito menos de interesse público. Esse ponto é muito importante porque quando a gente está falando de uma cidade onde a gente tem imensas desigualdades sociais, situações de precariedade habitacional e urbana é muito importante que a gente considere que uma ilha com escassos espaços, com pouco terreno, a gente tem que considerar que a gente precisa pensar alternativas de assentamento urbano habitacional em lugares que sejam apropriados. Então a gente tem discutido em vários territórios, Alemoa, Vila Pantanal, Vila dos Criadores, a gente tem o caso próprio do Dique e que sempre falta espaço, então a gente abrir mão de uma área de ZEIS e fazer esse tipo de alteração pode abrir sim um precedente para outras áreas de ZEIS que podem vir a ser solicitadas alteração de uso. Então para o “contribuista” legal isso não compete, isso não cabe, não tem amparo legal no ponto de vista da política habitacional de maior vantagem e utilidade pública também não é, a gente não considera isso porque uma área que está extremamente com serviços públicos, com infraestrutura urbana, que pode atender uma população, que pode dar melhores condições, a gente abriria mão desse uso para outros usos que já existem muitos na nossa cidade. Então assim, é obvio que a gente tira a oportunidade de pessoas morarem em um lugar com infraestrutura urbana, com VLT perto e com outras questões também. E por fim, acho que é importante entender que sim, esses terrenos foram adquiridos em condições de ZEIS portanto a diferença do valor, quando você

compra em um leilão, tem uma diferença bastante significativa. A gente está falando de um corredor urbano importante da a cidade, sim, é verdade, que tem um potencial construtivo significativo e também potencial para atender essa população. Então não existe uma surpresa, quem adquiriu, adquiriu sabendo disso, essa lei complementar foi elaborada na câmara de vereadores de última hora, então foi feito todo o processo de discussão do plano diretor com audiências públicas, com o conselho municipal de desenvolvimento urbano participando, foram feitas discussões da LUOS nesse mesmo rito com audiências públicas e na última hora se incluiu esse artigo complementar que coloca em risco sim as outras áreas de ZEIS da nossa cidade, inclusive áreas onde a gente porventura possa no futuro estar criando situações de muita insegurança habitacional e ampliando ainda mais as desigualdades na nossa cidade.”

Felipe Pereira – “Para que a Defensoria Pública possa enfim tomar conhecimento do que é discutido e em que termos deste procedimento administrativo. Lembrando que a princípio o não fornecimento o tão só fato de não ter sido fornecidas as cópias sobre o caso assinado já pode caracterizar eventual unidade do procedimento em relação a transparência e a cumplicidade que são tão caras a administração.”

Daniel Proença – “Apenas uma observação, no caso a discussão também é importante, a gente levar em consideração que a Prefeitura Municipal de Santos, pelo que a gente está, ela também acaba recebendo recursos expressivos para que esses recursos possam ser destinados a outros locais, dentro da necessidade de fazer habitações de cunho social. É isso mesmo? Gostaria só desse esclarecimento.”

Veridiana Nobre – “Justamente no artigo que regulamenta, tem um parágrafo que fala que todo o valor da outorga de alteração de uso será depositado na íntegra no FUNDURB, diferentemente do que acontece na outorga onerosa do direito de construir que metade vai para a FINCOHAP e metade para o FUNDURB. Os incisos também abordam onde que é e tem essa discussão do parecer técnico. Vale discutir a definição da destinação como: se seria troca de área, se seria depósito, se seria construção de unidades. Eu acho que é um intuito de toda a discussão não simplesmente fazer um depósito, mas sempre visando e atendendo a política habitacional.”

Daniel Proença – “Existe a possibilidade de você utilizar o recurso, proveniente dessas áreas que tem essa condição de valor e que possa ser efetivamente construído em áreas que existam da prefeitura Municipal de Santos para poder exatamente tá utilizando para habitação popular, não é isso?”

Veridiana Nobre – “E lembrando também que habitação de interesse social são dois enquadramentos, His 1 e His 2, sendo que o His 2 é até 7,5 (sete e meio) do salário

mínimo. Então a gente sabe que não atende a nossa demanda. E em ZEIS 80% (oitenta por cento) para HIS e 20% (vinte por cento) para HMP, definitivamente dez mil reais não é a realidade da nossa demanda que mais necessita desse acompanhamento de unidade habitacional.”

Gabriela Ortega – “Boa noite sou Gabriela Ortega, sou advogada Popular eu atuo em algumas comunidades aqui na nossa região, eu queria só colaborar com a Natasha do Instituto Elo sobre o artigo 152 que foi feita ao arripio da lei, achei um pouco estranho e também deixar claro essa política da desgravação de ZEIS, que é disso que se trata. A gente tem que dar os nomes, não é uma alteração de uso uma desgravação de vocês que caracteriza uma política higienista da cidade de Santos como o Carriço e a Natasha falaram, que vão expulsando as pessoas mais pobres para áreas que nem são Santos mais, porque as áreas portuárias, as pessoas também estão sendo expulsa das áreas portuárias para fazer pátio de container. Então aonde que vão essas pessoas se elas nem pra Zona Noroeste nem para aquela área ali em torno do porto elas vão poder morar, já que vai virar tudo pátio de container e isso anunciado pelo poder público municipal no Jornal A Tribuna. E, queria também fazer coro ou algo Doutor Felipe da Defensoria porque uma coisa me chama um pouco atenção, eu e a Fabiana somos uma das advogadas do Anchieta e o Anchieta estava sendo anunciado por 23.000.000 (vinte e três) milhões, é uma área muito próxima essa área de que tá sendo desgravada. Então tem um descompasso entre a área da Anchieta e essa área que foi comprada, que foram 2 (duas) áreas, certo? Então eu gostaria de também quanto membro do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico ter acesso a esse processo pra gente ver como é que se deu esse valor, porque áreas tão próximas tem uma discrepância de valor tão grande. Esse valor do Anchieta estava sendo anunciado em uma imobiliária. Isso é público? Está no processo? Então, a gente queria também saber um pouco mais como que se deu esse cálculo, fiquei com uma discrepância tão grande sendo que na Anchieta e essas duas áreas são quase equivalentes na mesma região poucos metros a separam e uma foi 5 (cinco) e uma 23 (vinte e três). Porque essa é até mais valorizada que a avenida Ana Costa. Então era isso no sentido de processo administrativo junto com a defensoria. Muito obrigada.”

Mateus Muniz – “Tem uma visão eu acho que não podia pensar numa outra maneira, que o Carriço comentou, essas áreas foram solicitadas em noventa e três que a prefeitura solicitou essas áreas. Então já tem em torno de 30 (trinta) anos que essas áreas estão paradas. Hoje em dia elas estão sendo usadas de depósito de materiais nas empresas que fazem obras na cidade, tem áreas que estão vazias, que estão só deteriorando as vizinhanças, tem uma área que acho que foi bem usada que foi uma

área doada para **(inaudível)**, tem outra área que foi passado para o pessoal do CAMPS, então são áreas que a gente que a 30 (trinta) anos discutimos o que vai ou não ser feito. E agora tinha três áreas que tinham sido cedidas à prefeitura e a prefeitura só mostrou interesse em continuar com o Rosário. A partir do momento que se consiga levantar um valor que na verdade essas áreas vão ficar mais 30 (trinta) anos parados e não vai resolver o problema de ninguém nem resolver o problema da habitação, nem o problema de quem comprou e vai ficar lá. A área vai encher de entulho e não vai resolver nem o problema de habitação, nem o de ninguém. Levantando um valor desse, se a prefeitura tem duas áreas similares na mesma região, talvez ao lado levantando o valor de 5 (cinco), 6 (seis) milhões, é um valor que conseguiria fazer 60 (sessenta) habitações com custo zero. Que conseguiriam atender a faixa que realmente tem demanda, porque na verdade o que pode ser feito nessas áreas não atingem a faixa que realmente existe demanda, seria um valor que conseguiria resolver até talvez pegar essas duas áreas que existem hoje comparados a 30 (trinta) anos, quer dizer abrir mão de duas para construir duas e gerar habitação para duas. Porque isso não vai ficar uns 30 (trinta) anos preparado o negócio para parar e acaba a prefeitura perdendo todas essas áreas. Isso vai voltar tudo para a união e o município não teve nenhuma contrapartida com isso. Você teve as áreas, perderam as áreas não conseguiu gerar habitação, não conseguiu tirar ninguém. Quer dizer a partir do momento que se realmente pegar esse valor e gravar esse, valor então completamente travado pra Construção das unidades, não tem nada para dividir com ninguém a prefeitura tem de fazer cem por cento para a construção das unidades, eu acho que faz sentido porque se você não tem nada e não vai ter resolvido isso e sai a opção de começar ajeitar a moradia para o pessoal realmente sair de uma situação ruim e ia começar a ocupar essas áreas que são livres. Eu acho que vale a pena a prefeitura, a área de trás já é uma área da prefeitura, a prefeitura poderia fazer a 10m (dez metros) de distância construir habitação, ou se não existir uma saída, talvez forçar a pessoa a por exemplo, entregar 6 (seis) milhões de moradias e entregar direto para a prefeitura. Ou a prefeitura também conseguiria, talvez com esse valor de uma outra área, fornecer uma área que seja mais adequada para moradia do pessoal que vai morar e fazer o investimento nessa área. Porque tem gente que tá acostumado a morar na Zona Noroeste, tem toda a família na Zona Noroeste ela não tem visão que tem que ter disciplina para morar próximo a Ana Costa. E as vezes ele prefere, se achar uma área na Zona Noroeste que seja legal, uma área que não tenha problema de enchente, que tenha uma vizinhança boa, eu acho que a chance de conseguir dar um passo e transformar uma coisa que não é nada em 50 (cinquenta), 60 (sessenta) habitações ou então constrói as habitações, doa as habitações. A prefeitura agora montou um fundo específico para isso daí, seria justamente para esse fundo

específico, totalmente carimbado para isso, porque não vai ter divisão com mais ninguém. Eu acho que é uma oportunidade, de uma realidade de projeto que é zero, quer dizer conseguir dar um passo à frente, de um outro ponto que ela comentou aqui na frente que na verdade as áreas portuárias estão avançando em cima da cidade, porque pelo menos o que eu acompanho, na verdade não é isso. Ela comentou que as áreas do Porto estão avançando na **(inaudível)** portuária, na verdade o que tá acontecendo é que estão transformando áreas portuárias em áreas residenciais, não estão aumentando a número de áreas portuárias aqui dentro na Ilha, essas áreas estão passando de uso portuário para uso residencial. Eu acho que é uma alternativa oportunidade não se consegue fazer nada há 30 anos brigando a prefeitura perdeu mais uma área, de juntar as duas coisas fazer uma pergunta se tornar alguma coisa realizar 50 (cinquenta), 60 (sessenta), sei lá quantas unidades e dá o primeiro passo. Tudo que vocês falaram pode ter sentido, não vou querer discutir com ninguém, eu só estou dizendo de dar um passo para realmente resolver e não precisar debater o mesmo assunto daqui 20 (vinte) anos. Enquanto isso podia ter 50 (cinquenta), 60 (sessenta) família já muito mais bem acomodadas, quer dizer o filho está em situação de risco. Não estou discutindo sobre a visão de ninguém, só tenho essa visão diferente.”

Luiz Pereira – “Bom, boa noite pessoal. Boa noite a todos eu concordo em gênero e número com o que falaram aqui, menos do companheiro da ASSECOB, os demais eu concordo porque inclusive levando a linha do Carriço esses terrenos realmente foram liberados através de um abaixo assinado. No início foram pedidas 14 (quatorze) atas, foi feito um abaixo assinado levado para Brasília e voltou no intuito de ser liberado 7 (sete) áreas, dessas 7 (sete) foram liberados 5 (cinco) e agora tá sendo liberada só 3 (três). Então essas demais, tem duas inclusive está sobre **(inaudível)**, e os demais são as outras três áreas que é a famosa área tripa. Muito bem, eu vou ver se consigo mais ou menos explicar porque essas lutas de movimentos sociais, eu aqui represento a CMP, Central de Movimentos Populares. O que acontece, se a prefeitura tivesse um plano de trabalho de habitação na cidade, nada disso estaria acontecendo. Esses terrenos estão parados aí por que? Porque não existe um plano de habitação na cidade, nem sequer uma Secretaria de Habitação nós temos na cidade. Agora recentemente a nossa conferência Municipal de habitação nós conseguimos aprovar uma Secretaria de Habitação na cidade, porém ainda vai para a câmara aprovar. O que que acontece a Prefeitura não cobra nem sequer imposto progressivo nos terrenos que tem na cidade, parados, que estão esperando especulações, ela inclusive está com esses terrenos na mão aí há mais de 15 (quinze) anos. Se tivesse interesse já teria feito, inclusive dois, três terrenos desses, que um é lado da faculdade, outro que era da antiga

Costa Sul e o outro aqui na Senador Feijó, próximo ao Roldão. Esses três terrenos, eles estão liberados desde 2013 Prefeitura de Santos, foi no ultimo governo Papa, foi liberado e Paulo Alexandre assumiu que tinha 3 (três) anos para fazer projeto e inicia as obras, ele não fez já proposital e depois pediu mais três anos não fez também já prevendo exatamente o que tá acontecendo hoje, então essas duas áreas de ZEIS II estão sendo negociadas. Se passar essas duas aí, as demais também passaram então nós temos esse receio e o que aconteceu na câmara de Santos, nesse artigo 152, realmente foi ator de caixa, eles fazem uma sessão aonde não vai ninguém duas horas da tarde, o poder público não está presente, tudo isso acontece dessa maneira dentro da cidade de Santos. Se houvesse interesse e fazer habitação nada disso estaria acontecendo. Esses terrenos, se a Prefeitura não tem condições de fazer, entrega para as entidades: Minha Casa Minha Vida, que nós construímos pode ter certeza que eu tenho como encabeçar as entidades para fazer construção nesses terrenos. Pode ter certeza disso. Minha casa minha Vida entidade. Inclusive nós estamos pleiteando o terreno aqui em Santos, todo mundo sabe disso e se a Prefeitura não tiver interesse de fazer, devolva que as entidades farão. Então o nosso interesse é esse: que a Prefeitura realmente tenha interesse de fazer o que não vem fazendo há 15 anos. Se tiver interesse e outra coisa esse negócio aqui, pergunta, troca, para fazer isso HIS 1, 2, HMP tudo isso aí é balela, não vamos engolir isso aí, não vai funcionar tem que ser para habilitação de interesse social aí funciona, então estamos aí querendo que realmente a prefeitura encabece. Porque se ela tivesse interesse ela não estaria negociando esses terrenos, ela estaria interessada em fazer habilitação de interesse social pra mais de dez inscritos no Conselho Municipal de Habitação da cidade. Essa é a verdade e eu estou há mais de 20 (vinte) anos lutando para conseguir habitação de interesse social aqui na cidade e a gente não consegue porque os governantes dessa cidade não têm interesse de fazer. Obrigado.”

Glaucus Farinello – “Vou fazer algumas reflexões e ponderações, eu sei que é um tema polêmico, é um tema que mexe com uma questão muito sensível que não é uma coisa de Santos, acho que o Brasil sofre com a carência de uma política de habitação de forma continuada. A gente vê o governo Federal, a gente é muito refém das políticas dos governos estaduais Federal e essa disponibilidade muitas vezes é prejudica, município sabe que a gente não tem a capacidade de investimento para uma política séria sozinho. É preciso juntar, pedir apoio, juntar esforços e assim tem sido feito. Não dá para negar que o município de Santos, com as fragilidades e escassez de recursos de área, não tem feito um trabalho intensivo. A gente tem agora o Tancredo mais de 1.000 (mil) unidades, temos o programa vida digna que vai atender palafitas,

são mais de 1.000 (mil) unidades ali no Jabaquara, não é só Zona Noroeste, temos empreendimentos em vários locais da cidade. Estamos fazendo habitação para quem é de Cortiço no Paquetá, fazendo um *retrofit* ali no centro da Gonçalves Dias, então município tá empenhado. Agora tem as limitações de recursos, volto a falar, agora mudou o governo federal, que bacana que vai começar agora novas políticas e incentivos e recurso também para habitação e o município estará atento a isso, já tá dialogando como Estado e com a União. Com o estado estamos pleiteando mais 1.500 (mil e quinhentas) unidades habitacionais para atender a cidade de Santos e estamos dialogando muito com a SPU para que a gente consiga não só formalizar os terrenos que são da União para a prefeitura, mas também para a liberação para as entidades. O Município também apoia com recurso projetos de entidades, que é um caso da Vila Sapo. Município injetou aí junto do Governo do Estado 5 (cinco), 10 (dez) milhões de reais, estamos tentando também fazer isso com o empreendimento da situação dos cortiços, tem entrave junto a caixa, mas também é um Desafio que a gente tá tentando viabilizar ou seja, o município tem feito o esforço dentro das limitações orçamentárias que nosso pacto imperativo do Brasil nos impõe. O município sozinho não consegue fazer a demanda e não é Santos, acho que é o Brasil inteiro. Então a gente tem que estar unido, hoje é um ano que a SEDURB junto com a Prefeitura em vários setores e vocês mesmo aqui do CMDU na construção de uma política habitacional a agenda toda focada pra discussão da Lei de ZEIS, do PMH, que a gente quer que isso seja uma lei fizemos a conferência ou seja, não dá para negar que o município está empenhado em discutir Política Habitacional. A Lei de uso do solo trouxe inovações para habitação. Hoje foi criado, agora recentemente, as cotas habitacionais de interesse social. Ah é pouco, dá para ser mais? Foi o primeiro passo. Hoje os grandes empreendimentos da cidade são obrigados a destinar cota de 5% (cinco por cento) para habitação de interesse social, isso não existia é lei a partir de agora, desde o ano passado. Só para pegar um exemplo aí o *Aquaplay*, 1.500 (mil e quinhentos) apartamentos, se lá atrás tivesse esse dispositivo o *Aquaplay* teria que ter destinado 5% (cinco por cento) das unidades ou no prédio ou no centro ou seja, a gente tem tentado ser criativo e buscar alternativas de financiamento de habitação que é caro, né inegável que é muito custoso construído. A questão da Lei, se é moral como o Carriço falou, até acho que em um primeiro momento gera essa dúvida. A discussão aqui é o ouvir de vocês qual que é a alternativa para esse recurso que vem, a outorga tá lá, tem uma fórmula temos um valor aí de 5 (cinco), 6 (seis) milhões de reais. A lei hoje estabelece que o empreendimento em ZEIS e no caso é privado o terreno, ele pode fazer habitação de interesse social, 80% (oitenta por cento) como a Veridiana colocou e 20% (vinte por cento) para HMP, na prática um terreno de ZEIS na mão da prefeitura, a gente vai fazer habitação para quem mais precisa HIS 1,

baixíssima renda, custo zero que é a grande carência da cidade. O terreno de ZEIS na mão do privado, na prática sendo bem objetivo, sem defender ideologias, é o empreendedor vai produzir habitação social para quem ganha 10 (dez) salários, até 7,5 (sete e meio) salários, ou seja, R\$10.000 (dez mil reais). E 20% (vinte por cento) ainda podendo comercializar para HMP, até 10 (dez) salários. Na prática, resumindo na mão do privado, é mesmo sendo ZEIS não vai atender para quem mais precisa. Essa é uma discussão que ela é acalorada. É importante o contraditório, é importante a gente ouvir para a gente amadurecer e como conduzir, o que garante de fato essa vantagem que a lei fala. No CMH, proposta inclusive dos conselheiros, representantes do movimento de moradia foi colocar uma proposta vinda por eles, bom se vai vir um recurso de 5 (cinco) milhões e diante do cenário que na mão do privado eu não vou ser atendido, na cabeça de movimento, porque não comprar terrenos do mesmo tamanho podendo ser no Centro, nos Morros, na Zona Noroeste e destinar nessa legislação que é para atender movimento de moradia. Isso é uma proposta que veio pelos próprios movimentos de moradia. Essa é a solução que vai ser encaminhada, pode ser? Mateus Muniz colocou aqui podemos reverter uns 5 (cinco), 6 (seis) milhões em produção de habitação, é uma alternativa. Então a gente tem “N” possibilidades que a gente está discutindo, por isso que a audiência é um passo importante para que a gente consiga ouvir, quem houve mais erra menos, então a gente quer o ouvir de vocês quais são as alternativas que garantam aí um direcionamento para que esse processo possa caminhar e lembrando, a caixa fala que não tem um mapa legislativo. O primeiro ponto da lei é: precisa de uma autorização Legislativa. Isso não é uma deliberação do executivo. Existe um rito a ser seguido, aprovações nos conselhos parecer na comissão de ZEIS e por fim isso vai pra Câmara, indo pra Câmara tem um processo legislativo, então o amparo legal, eu acho que tá garantido pelo rito. Naturalmente que as posições podem ser contrárias, a gente respeita e é importante que a gente consiga ouvir o diferente para poder aprimorar e caminhar uma melhor proposta a todos. Só respondendo o Dr. Felipe, eu estava fora a semana passada. De fato, acho que houve um atraso, uma falha de comunicação, eu já despachei o processo na segunda-feira para o setor que faz encaminhamento dos processos. Não sei se o prazo é possível. Senão o processo está à disposição na secretaria para consulta também, Doutor. Acho que era isso, só algumas reflexões, hoje é uma etapa para a gente poder ouvir, amadurecer e dar o melhor encaminhamento ao processo.”

Samara Freitas – “Conforme o colega da ASSECOB comentou, na questão da contrapartida o valor da outorga, a formula apresentada no artigo 152 e isso a gente aceitando que estamos falando de uma alteração de uso, que na verdade não estamos,

mas isso é repetir. O que acontece o potencial construtivo ali da Ana Costa que é um CDU, Corredor de Desenvolvimento Urbano, ele vai você tirando o regramento das ZEIS e adotando o zoneamento da ZCII que é na zona onde esses dois terrenos, a zona lindeira ali e o endereço, a via que é a Ana Costa, que é um CDU, os parâmetros de potencial construtivo ali, ele vai mudar. Então por que eu estou abordando esse ponto? Porque, se vamos falar disso, de cálculo de outorga, de contrapartida de milhões para a produção habitacional, então essa conta precisa ser revista, precisa ser feito um estudo mais aprofundado porque como já comentaram foi um artigo que foi apresentado na revisão do plano diretor e da LUOS, mas que não passou por todo o rito, então assim não houve esse debate, porque quem disse que o cálculo é 0.6 em cima de um valor ali que já estava jogando para baixo, porque já foi feito no leilão e que aí vai pegar a área lá ... Com que critério isso foi definido? Não tem esse estudo, onde está essa demanda habitacional? Eu gostaria também de aproveitar para deixar registrado que a SEDS, a Secretaria de Desenvolvimento Social é essencial nesse debate. Ela tá mais próxima da população, ela precisa saber onde está a demanda, onde essas pessoas trabalham, onde elas estudam. Então por que tem que ser na Zona Noroeste? Como isso? Como é que a gente vai saber isso, sem ter um estudo mais aprofundado nessa questão. E aí o cálculo da dessa possível outorga, para esse possível processo de desgravação dos ZEIS teria que ser mais amadurecido. Outra coisa, não dá para a gente só limitar o atendimento a demanda habitacional, a produção habitacional porque a gente pode trabalhar com *retrofit* a gente pode trabalhar por requalificação edilícia. Então qual vai ser essa outorga? O que que tem que ser produção habitacional? Eu concordo quando o colega comentou que tem duas áreas de ZEIS que vão ser desgravadas, então constrói em duas áreas, ok, mas vamos fazer o cálculo pelo máximo potencial construtivo do terreno que está sendo desgravado, porque o máximo potencial ali dele vai mudar e aí então se você tá tirando, não é mais uma ZEIS, então vamos trabalhar em cima do que é agora e aí essa outorga começa a ser, talvez um caminho para a maior vantagem real do município e que seja condizente com interesse público, mas precisa ter dados dessa população, porque se você tem uma família inteira está numa área de risco, que trabalha no centro, gente então por que que não faz habitação para essas famílias que já trabalham no centro? E aí o pessoal vai ter uma mobilidade, uma cidade compacta, cidade dos quinze minutos onde você consegue fazer tudo a pé, aí começa a talvez ter um trabalho em conjunto mesmo social para poder atender essa demanda, mas simplesmente uma fórmula que tem ali um coeficiente, 0.6 (zero ponto seis) que aí você joga e aí você vai fazer o cálculo do terreno que é lá do outro, mas com base em quê? Se você não sabe nem onde estava a demanda. Onde tá a população e o que que precisa. Então nesse ponto eu acredito que a revisão desses

artigos seja essencial, mas voltando à estaca zero não muda que esse processo esse caso específico tá solicitando, ele precisa de uma desgravação de ZEIS e isso não tem embasamento hoje na legislação.”

Natasha M. Gabriel – “Gostaria de concordar com todo o apontamento que a Samara disse, eu não iria entrar nisso, até porque como o Glaucus já falou, para mim esse processo administrativo, não tem embasamento legal, mas se a gente tá falando de justiça social, de fazer as contas, então vamos fazer as contas. Então para a gente assegurar que na Lei diz e que esse garante o interesse público e a maior vantagem a política habitacional, então pra gente assegurar a maior vantagem na política habitacional, o interesse deve ser no mínimo perante a mesma capacidade de oferta das unidades habitacionais. Para cada terreno ali a gente conseguiria mais ou menos umas duzentas unidades habitacionais. Também ele tem que garantir a mesma oferta de infraestrutura pública, porque aí passa VLT, ali tem várias linhas de ônibus, a gente tem saneamento, já tem toda uma infraestrutura urbana instalada naquele terreno. Os equipamentos públicos e as oportunidades de emprego porque ali naquela região também tem uma série de equipamentos públicos com escolas, CRAS, centro de convivência e outros equipamentos que atendem para além dos equipamentos culturais e esportivos. Também para ser de interesse público e maior vantagem, a gente tem que considerar que aquele terreno a partir do momento em que a gente faz uma alteração de uso, como vocês estão chamando, ele vai deixar de ser uma ZEIS, ele vai entrar num Zoneamento da área de correspondendo a ZERU II, da macrozona de Centro, então a gente vai aumentar bastante a capacidade, potencial positivo e o valor por metro quadrado. Então imaginando aí quatrocentas unidades. Quanto que a gente vai vender quatrocentas unidades naquela área? Então essa legislação além dela não garantir parâmetro Legal, ou seja, não ter um amparo legal, ela também foi construída de uma forma extremamente injusta e a gente tá fazendo uma negociação aqui que vai ser apoiada, por quem tá aqui e tá defendendo isso, com uma total desvantagem, ou seja, não vai ser vantajoso e não vai atender o interesse público e a política Habitacional. Então acho que a gente tem que pensar bastante sobre isso. Então eu também gosto de fazer conta, 5 (cinco) milhões, não dá para fazer 60 (sessenta) unidades habitacionais, nem 50 (cinquenta), porque cada unidade habitacional a gente começa a falar a partir de 150.000 (cento e cinquenta mil), mais ou menos ou hoje para fazer uma coisa com dignidade são 200.000 (duzentos mil). Então 200.000 (duzentos mil) a gente vai conseguir quantas? Vamos fazer a conta. 5.000.000 (cinco milhões). Eu acho que a gente tá aqui e isso não é caridade. Isso não é tirar as pessoas...desse jeito esse tipo de negociação, não é nem tirar pessoas com as pessoas da miséria dentro da favela

tal, é a gente reproduzi um sistema de desigualdades sociais que tá posto no nosso território que provoca a desigualdade sociais e espaciais no nosso território onde a gente escolhe terrenos na zona noroeste que são passíveis de alagamento e não tem a mesma infraestrutura, a gente escolhe terrenos ou a gente negocia terrenos também nos morros onde tem risco de deslizamento, a gente sabe todas as questões de mudança climática, então certamente fazer conta vamos fazer a conta de um jeito que seja justo e que seja sério.”

Marinézio Pereira da Silva – “Eu sou dos movimentos de moradia. Bom companheiros e companheiras, então nosso objetivo principal aqui é acho que é moradia, a finalidade principal é moradia. Mas quero fazer um pequeno comentário nessas duas áreas aí e elas foram gravadas como área de ZEIS e a Câmara forneceu para a prefeitura um instrumento que permitiu ela desgravar. E passar para a área privada. Um terreno que vem da união com a prefeitura com uma finalidade e agora se passou com a empresa privada que não contempla a habitação social e de baixa renda, as famílias de baixa renda. Ele vai construir lá uma família de um padrão mais elevado na Zona Leste. Como disse o nosso primeiro orador, nós estamos podendo, tirando o direito de famílias pobres morarem na Zona Leste e empurrando pra zona noroeste, onde tem carência de infraestrutura. Para vocês terem uma ideia a carência tão diferente tão gigantes, que uma família pobre ela tá penalizada a ter mais despesa até para estudar, lá não tem um Campus Universitário. Então, na Zona Leste tem bastante Campus Universitário. Lá não tem um cartório, na Zona Leste tem um cartório, tem 10 (dez) cartórios, lá não tem nenhum. Então por aí assim, essas são as diferenças gigantes, não quero citar toda essa aí, mas a diferença que a gente deve se abrir agora é desfazer esse instrumento que permitiu a prefeitura desgravar essa área e passar para a empresa privada, ou seja, ir para a câmara e tentar revogar essa lei complementar aí que permitiu isso, porque enquanto ela existir o poder público vai fazer de novo, vai passando outras áreas de interesse social para a mão da empresa privada. E se houver realmente o interesse social por aquela área que passou para a mão da empresa privada, eu queria dizer, queria lembrar que toda propriedade privada seja de pessoa pública, de pessoa física ou pessoas jurídicas, se ela for de interesse social, ela pode ser desapropriada. Para poder me desapropriar sim desenvolver interesse público pode ser desapropriado estipula-se o valor, desapropria e volta para a finalidade que a anterior. Acontece que habitacional nosso, aqui no município de Santos, se sabe que sempre houve desculpa, o déficit é grande porque é inviável a se construir a habitação social por metro quadrado do terreno na ilha, aqui na metade da Ilha em 39,5. Km², que é município Santos, que é muito caro, só que há muitos anos, há anos tem vários

terrenos aí que vieram de graça para o Município, para a construção de habitação social e nada foi feito, aí alguns já foram devolvidos, estão tentando, vão para lá e para cá, ou até foram vendidos aí para a empresa privada, tá se discutindo isso aí agora. Então para ter construção de habitação social precisa de duas coisinhas, tem que ter projeto que tem que ter o orçamento. Sem essas duas coisinhas, é tudo história, tudo discurso vazio que não leva a nada. Basta ter essas duas coisinhas de projeto e orçamento a gente dá o primeiro passo para ir diminuindo esse déficit que habitacional gigante da nossa cidade. A gente tem até propostas aprovadas aí na conferência que um município rico como é Santos uma renda gigante no orçamento bilionário, de quatro bilhões, se destinasse 1% (um por cento) desses 4.000.000.000 (quatro bilhões), geraria quarenta milhões e é o preço é que acompanha valores de 150.000 (cento e cinquenta mil) cada unidade, então fica aqui uma continha: 150 (cento e cinquenta) que foi quando a tenda vendeu a um ano passado as comunidades dela, vale 840 (oitocentos e quarenta) 160 a (cento e sessenta), em média de 150 (cento e cinquenta) daria todo ano 266,6 (duzentas e sessenta e seis virgula seis) unidades habitacionais, que não resolve mas ia amenizando o drama dessa rota de moradia, numa cidade rica de um IDH muito bom pra Zona Leste pra Zona Noroeste ou IDH, teve uma vereadora que falou esses dias, que tem um IDH da Síria, do país que vive em guerra. Nós santistas aqui, não merecemos ter a maior favela de palafita nesse continente. Obrigado.”

Mateus Muniz – “Eu não sei se eu não expliquei direito às vezes até ofendi alguém, mas a visão que eu tive que acontece, o potencial construtivo que existe nesse terreno não vai mudar nada, hoje em dia pode ser construir cinco vezes a área do terreno. Então se pode construir dez metros quadrados se tirando as redes colocando às vezes a fazer qualquer coisa lá pode se construir dez metros quadrados, isso não altera, o “desgravamento” da ZEIS não vai mudar nada para o empresário vai poder construir. Vai poder alterar o uso, se ele vai querer até, não necessariamente, ele não vai, ele pode ter outras coisas, ele pode não querer construir um edifício residencial, pode fazer alguma coisa comercial até porque Ana Costa existem muitas coisas comerciais, fazer um imóvel para locação. Por que potencial constituído não altera não altera de jeito nenhum. Isso não existe, não fala “Ah, vamos aumentar o potencial”. O que ela comentou no valor, que o valor da venda se vendeu R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), isso não é custo de produção, custo de produção, nenhuma área da prefeitura tem você constrói uma moradia com dignidade a cento e quarenta mil reais, ela tirando o lucro dela, tirando tudo de área o custo de produção dos apartamentos veio tudo no máximo em 85 (oitenta e cinco), R\$90.000,00 (noventa mil reais) pode ter certeza. Porque ela teve lucro, tem até trabalho de graça, e ela teve lucro e ela teve que

adquirir a área. Então se ela ganhou a 140 (cento e quarenta), não existe almoço de graça, ela teve lucro. Em então do valor, eu não quero discutir se o valor é 5 (cinco) ou é 6 (seis), eu acho que hoje é uma coisa que não tem nenhuma solução para parar, se não chegar num consenso, ou talvez a solução seja o que o Luís comentou, então voltando uma comissão de habitação tem essa posição de habitação que era a conclusão que pegar esses terrenos que a prefeitura está perdendo e chegar à conclusão. Quanto que é o custo de produção? O custo de produção sem lucro, sem nada, o custo de produção de R\$100.000,00 (cem mil reais) de x unidades que não vai ter custo para ninguém aí cai nesse assunto para ver para quem isso pode ser delineado com custo zero. Não sei se vai construir, não sei como funciona, se é por sorteio, como é que faz, se tem uma lista. Mas quer dizer, um município tem essa autoridade, que é o custo de produção, o valor dele, quer dizer, não é esse valor de 150 (cento e cinquenta), R\$200.000,00 (duzentos mil reais), com certeza é muito mais barato do que isso, dá um estímulo que se não vão ficar mais 30 (trinta) anos, é isso e constrói e ver o projeto. A população continua sendo atendida, é uma região, nos terrenos à prefeitura o que ele comentou é uma quadra para trás, quer dizer então o pessoal continua morando perto do VLT, continua morando na Ana Costa, continua tendo acesso a fundo. E tem essa questão, levanta, vê o valor, vê qual o tipo de moradia ideal, se é três pavimentos, dois pavimentos, sete pavimentos... é questão de estudar e já conseguia. E com certeza iniciativa privada, aí se isso ficando a cara da iniciativa privada produziu os imóveis para depois ter esses gravamentos, a iniciativa vai produzir, vai ficar tendo conversa com a prefeitura, que nem vocês falaram, tá há 15 (quinze) anos falando a iniciativa privada vai ter interesse de pegar, construir em seis, sete, oito meses e entregar mais rápido possível 50 (cinquenta), 60 (sessenta) unidades no terreno de trás que já era da prefeitura, porque os outros são da união. Não tem como a prefeitura para fazer nada, prefeitura não pode colocar um parafuso em terreno da união. Mas é escolher a qual necessidade e produzir, a iniciativa privada produzir dentro do que fosse, esse conselho de habitação achasse que era necessário. Então tem uma solução, a prefeitura levar dez, 20 (vinte) anos para construir quer dizer uma coisa que de imediato, inclusive seis, sete, oito meses a obra concluída já disponível. Ficar mais 30 (trinta) anos desde 1990 discutindo o que fazer com essa área, que é uma área da União que a prefeitura não tem 3 (três) áreas. Essas outras áreas a prefeitura não têm, não pode fazer nada. Ela não pode fazer o mínimo, ela não pode falar nada, ela não pode estacionar o carro lá dentro. Se ela quiser desapropriar, é questão de ver, tem a conta aí que fizeram no valor, que usaram valor de metros quadrados, aí eu prefiro, se é justo por um lado esse valor, a prefeitura também pode apropriar por esse valor. O valor está baixo, então a prefeitura desapropria por esse valor que propuseram. É R\$2.800,00 (dois mil e oitocentos reais)

o metro quadrado? A prefeitura vai e paga R\$2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) no metro quadrado e desapropria. A regra tem que valer dos dois lados, não é só para um lado. Então se para comprar é esse preço, eu vou vender a esse preço para a Prefeitura pagar. O que não pode a prefeitura deixar todo mundo travado, nem produzir a unidade, nem deixar o terreno, o proprietário do terreno travado ou ela compra ou ela produz unidade. E o que ela comentou do termo da Anchieta que está com custo de renda, né? Esse terreno tá anunciado nesse valor absurdo há cinco, seis anos e ninguém vai comprar nunca, e eu sei que tem um na rua São Paulo um pouquinho mais à frente ali a venda por três mil e quinhentos o metro quadrado. Eu acho que não tem que estar desatar um nó, abrir essa possibilidade de a prefeitura comprar pelo mesmo valor, a prefeitura compra, desapropria. É só tentar começar a resolver, é uma ferramenta junto com o conselho que ele tá falando para começar a desenvolver alguma coisa e sair do lugar, não é?”

Cariço – “Sobre o argumento, e se a área ZEIS dois, que está com a iniciativa privada, que vai produzir para famílias de até 7.5 salários mínimos, R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), perdão, eu queria lembrar que a Lei de ZEIS, no artigo 28, ela estabelece que em ZEIS II, pelo menos 50% (cinquenta por cento) das unidades, tem que ser até 3 (três) salários mínimos. Portanto população de baixa renda, que corresponde a faixa um do Minha Casa Minha Vida mais ou menos. A outra questão, eu acho que é a central dessa discussão, central em duplo sentido mesmo, a questão da moralização na minha opinião é crucial no programa habitacional em qualquer cidade que tenha na justiça social, uma área inegociável. O IPEA, um Instituto de Pesquisa Econômico Aplicada acabou de soltar o resultado de uma pesquisa que ele fez em várias regiões metropolitanas brasileiras segundo a qual o único resultado mais importante é que a população que mora em periferia tem até 23,5% (vinte e três e meio por cento) a menos de chance de acessar emprego, trabalho do que a população que mora em áreas naturais por conta do trânsito principalmente. O custo de transporte, a dificuldade de acessar as melhores coisas que a cidade oferece. Eu concordo com o companheiro aqui na frente que representa o movimento de moradia, que propõem esse assunto com muita felicidade. É muito, mas muito diferente, você é morar numa área atendida por VLT por exemplo, atendida por ônibus, com hospitais, com clínicas, com colégios, com concentração de equipamentos privados e públicos como é a Ana Costa, no bairro do Campo Grande, o bairro da Vila Belmiro, o bairro da Vila Matias, enfim todos aqueles bairros daquela região em torno dessas áreas, do que você morar no Radio Clube, você morar no **(inaudível)**. São bairros que eu acho que daqui alguns anos, 20 (vinte), 30 (trinta) anos, talvez tenha uma comissão razoável realmente boa. Quando acabarem os

alagamentos, as cheias muito mais. Porque tem gente que não consegue nem levar o filho no hospital quando a maré tá alta porque a praça Barbosa lá fica cheia de água e o Hospital da Zona Leste não é acessível, não sei se as pessoas aqui sabem. Quem mora na zona noroeste sabe o do que estou falando. Então não dá para comparar, não dá para comparar, eu acho que é uma estratégia de justiça social, que é um enfrentamento da segregação social com essa cidade tem, garantir que essas áreas permanentes ZEIS.”

Douglas Mateus – “Um município como os Santos com déficit de moradia bem alto, tema bastante angustiante. Eu acho que tem três pontos aqui que são bons de a gente destacar, tentando ser meio pragmático, com uma visão até meio utilitarista. Primeiro é que me parece que a proposta do rapaz ali da ASSECOB, talvez fosse mais prática ou talvez mais útil, se efetivamente fosse entregues unidades, ao invés de entregar recurso. Outra questão do recurso, os recursos que são angariados nessa ferramenta, se são para construção de moradia de baixo custo, de interesse social e parece que seria a lógica se os recursos fossem para um fundo de habitação popular e não para o fundo de desenvolvimento urbano, isso é uma coisa que não entendo. Você tem um fundo para construção de moradia, porque recursos não vão para esse fundo? Agora uma questão que eu acho que é bastante sensível é esse cálculo, essa forma de cálculo prevista na lei, que parece um tanto quanto equivocada na cidade esse diferencial de valores assim tão significativos. Também não adianta nada entregar unidade se o cálculo continua sendo esse cálculo de 5 (cinco) milhões, 2 (dois) terrenos de volume, de espaço, área significativa na Avenida Ana Costa, que é uma Avenida bastante desenvolvida na cidade de Santos, historicamente. Então, não parece muito lógico. Não sei não sou um cara do mercado, mas eu não sei se 5.000.000.000 (cinco bilhões), eu consigo ali adquirir os terrenos. Então eu acho que esse cálculo, essa fórmula precisaria ser revista, de uma maneira. Me parece que são esses três pontos de a gente adequando a formula de cálculo e aí para onde vamos recursos? Vão para o fundo de habitação? Garante que vai ter usado para habitação? Ou, se serão entregues unidades, que em tese seriam a mesma questão, talvez a mais prática porque aquelas pessoas que aguardam, estão lá naquele cadastro do Conselho de educação essas pessoas, diante de uma análise elas querem o local. Então a entrega de unidade talvez fosse mais prática e só para lembrar na recente Conferência de habitação uma das propostas aprovadas foi a ampliação das áreas de ZEIS da cidade. E a revogação desses artigos que propiciam essa questão que ele está discutindo. Então acho que esses pontos a gente tem que é bom destituir, né? Fazer constar na ata e a gente talvez

refletir um pouco porque eu acho que aí a gente talvez consiga avançar em algum sentido.”

Carmelita Danúbia – “Eu acho que dentro de todos estão aqui, eu sou mais nova. Então sou muito leiga e muitas coisas e algumas coisas que eu escuto me incomoda, não é? Porque assim eu vejo muitas injustiças acontecendo uma fala de meio que deixou que eu falei assim o pessoal que mora na zona noroeste não vai querer entrar ou vem morar para o lado do Gonzaga, porque dessas áreas oferecer para eles porque olha pelos criadores e oferecendo para nós Tininha que é tão ruim, quanto fala, o que é o Deus criadores que para mim não é ruim sobre mim sair dali para dar mesmo me deixa onde eu estou. E aí outra coisa, deixa eu dizer assim sobre vocês, né? A gente vai lá pega esse terreno. Passa desmarca ele a pessoa usa aí, ela constrói um terreno de trás moradias interna para as pessoas costumam até fiquei pensando. Acho que dentre todos que estão aqui eu sou a mais nova, sou muito leiga em muitas coisas, mas algumas coisas que eu escuto me incomodam, porque eu vejo algumas injustiças acontecendo, uma fala que me chocou foi assim: pessoal que mora na Zona Noroeste não vai querer adentrar ou vir morar pro lado do Gonzaga. Por que? Porque essas áreas não são oferecidas a eles. Porque olha, eles moram na Vila dos Criadores, e o que ofereceram para nós? O Piratininga. Que é tão ruim quanto falam que é a Vila dos Criadores, que para mim, não é ruim. Só que para eu sair dali para ficar ali mesmo, me deixa onde eu estou. E uma coisa que escutei sobre a área de ZEIS: a gente vai lá, pega esse terreno, desmarca ele a pessoa usa, daí ela constrói no terreno de trás, moradias e entrega a pessoa a custo zero. Então eu fiquei pensando: Da onde vai ter dinheiro para construir novas moradias? Vão pegar outras áreas de ZEIS, vamos dar para outras pessoas que tem poder aquisitivo maior, pegar para eles que são as áreas melhores. Eles vão vender pelos valores muito altos para poder dar algumas moradias para as pessoas que mora na Zona Noroeste, nos Morros, na comunidade. A custo zero. Então vão sempre perder as melhores áreas, porque a educação oferecida para nós parece que nós não temos dignidade de morar numa área boa, nós não vamos ter condições de pagar, às vezes não tem mesmo as condições de pagar porque é mais alto imposto, porque a gente não tem acompanhamento necessário, porque simplesmente chama isso nos apartamentos e não tem acompanhamento de um psicólogo para ajudar a pessoa entender como vai funcionar dali para a frente. Então, quando não é oferecido, aonde está, está bom. E aí sempre vai sendo o poder, vai dando para aqueles que tem mais poder e aquele que tem menos poder vão continuar no mesmo lugar, então tem falas que às vezes me incomodam. Eu posso não entender direito posso não ter falado bonita, mas cutuca quem mora lá, dói em quem mora lá

porque é muita injustiça acontecendo. Eu falo por mim, ali onde eu estou é uma questão que eu nem sei se poderia falar aqui, mas vou colocar um ponto de ônibus numa curva que eu tenho certeza que se fosse no Gonzaga não iriam colocar. Então não pensam na gente. Quando construir quando fizeram, eu posso dizer o planejamento para construir aquela linda avenida para os caminhões andarem, não pensaram que moravam pessoas lá? Nós moramos lá a mais de 20 (vinte) anos, 30 (trinta) anos para mais, como é que constrói algo que não tem um ponto de ônibus numa planta? Eles não olham isso? Então nós não somos seres humanos? Nós não pagamos impostos? Nós não temos direitos? Nós não somos dignos de morar? Porque que essas áreas melhores não são oferecidas para gente? Porque tiram do Morro e põe no Morro para continuar correndo risco. Porque tira da favela e põe dentro da favela para continuar correndo risco. Então são coisas que incomodam quem está lá. É legal, vamos arrumar uma solução? vamos dar uma solução, mas não tirando as áreas de ZEIS, de pontos bons e dando para quem tem dinheiro e enfim as pessoas em lugares ruins que nem fizeram quando jogaram em São Vicente um monte de pessoas de Santos. Tiraram de uma cidade que a gente tem infraestrutura, tem saúde, tem educação, para ajudar no apartamento que “Ah, foi de graça”, mas lá não tem estrutura, não tem educação as pessoas moram em trabalho em Santos, vão ter um custo maior de vida! Aonde pensou na população? Então, às vezes eu falo, quando estou em reunião: poxa, vocês só pensam no bolso de vocês e muitas vezes, é isso, mas também temos direito à dignidade, também temos direito de morar num lugar bom e com segurança e muita das vezes o poder público não faz isso por nós. Falam que fazem, mas não fazem, mapeia, pinta, finge, quando a época de eleição aparece todo mundo. Eu nasci e fui criada em Morro, sempre passei por dificuldades. Quando é época que vai acontecer alguma coisa, eles vão lá pintam, fazem aquela maquiagem e depois esquece o morro, mas quando chega na praia quando tem ressaca, quebram aquelas muletas maravilhosas, rapidinho repõe as muretas. Um morro desce e quando é para subir lá no morro não aparece ninguém, demora, que nem aconteceu no Pacheco, tem pessoas até hoje esperando para serem atendidas. Então vamos olhar com dignidade para as pessoas, porque as pessoas que moram na favela, na comunidade tem a mesma dignidade da pessoa que mora no Gonzaga. Se ela tiver uma boa estrutura, um bom amparo do poder público, elas vão querer estar sim em uma área melhor, de ter dignidade, de poder estar ali num lugar onde ela vai poder ter uma visão de vida diferente. E poder crescer como pessoa, ver seus filhos entrando numa faculdade, ver seus filhos não indo para o mundo do tráfico que é muito triste, uma hora eu vejo as crianças pequenininhas e depois eu vejo grávida, porque eles não tiveram a oportunidade que os outros estão tendo, por

moradias de uma comunidade, pelo poder público não olhar para a gente com justiça. Obrigada, desculpa qualquer coisa boa noite a todos.”

Samara Freitas – “Então respondendo ao colega sim, eu acho que eu me expressei mal, o coeficiente de aproveitamento vai se manter, mas assim, a questão do potencial construtivo é quantas unidades você conseguiria colocar ali naquelas áreas, porque trabalhar em cima de uma fórmula que vai só considerar a metragem do terreno pelo terreno, mesmo que se adote a planta genérica e formos trabalhar no valor da Ana Costa, mas é só o método mesmo que você vai conseguir subir, isso não tá sendo levado em consideração nesse cálculo. Aqui tem hoje aí é esse é o ajuste sim. É exatamente como o senhor comentou: pode subir tantas vezes. Então esse máximo e aí o que acontece na questão do uso também. A ZEIS é muito permissiva, ela permite qualquer uso quase, praticamente, não é só habitação. Você pode ter comércio. Você pode ter serviço, vinculado, exato. Então assim o ponto x da questão, não é o uso o ponto x da questão é estar vinculado com HIS. Porque para você poder... o terreno vago, para você aprovar o projeto, você vai entrar ali obedecendo as diretrizes que regem o Zoneamento. A ZEIS permite que se faça quase tudo, vinculada a HIS, então o vínculo que é o x da questão. Quer se cortar esse vínculo. Eu entendo sendo bem sincera, eu sou arquiteta autônoma, eu sei quantas famílias de centenas de famílias que vivem de um empreendimento. Um prédio construído alimenta muita gente durante meses. Então eu acho que Santos pode estar um pouco parado no tempo. Aí um apelo que eu faço ao pessoal da Prefeitura: de estudar casos de outras cidades do Brasil que estão trabalhando a questão de ZEIS, que estão trabalhando com HIS de outra forma. Principalmente por questões como: nós não temos uma secretaria da habitação, a maioria dos municípios que tem problema com demanda de habitacional é por conta da ausência de uma Secretaria de Educação. Então tem que entender dentro da dinâmica da estrutura que existe na Prefeitura de Santos, como que dá para desatar esse nó. E existem exemplos de sucesso, inclusive, Maringá é uma cidade que tem uma população mais de 400.000 (quatrocentos mil) pessoas mais ou menos no mesmo tamanho populacional de Santos e lá a aprovação irregular é zero e o que que eles estavam com problema que os maringenses não estavam conseguindo comprar imóveis em Maringá, eles estavam indo para cidades vizinhas e o poder público de Maringá considerou isso inadmissível. Como um maringense não está conseguindo morar dentro de Maringá, como uma colega acabou de falar. Como que o Santista não pode morar dentro Santos? Em uma área bem estruturada, em uma área bem atendida, como você disse que é o melhor IDH do País, está sempre brigando para ficar no melhor IDH do país com uma condição, como uma pessoa falou, da Zona Noroeste? Então assim,

é um problema social, que é da sociedade toda. Eu acredito na PPP, eu acredito que existe esse potencial se você quer realmente trabalhar por uma cidade melhor, mas não existe, que nem, é só por conta do valor “Minha casa, minha vida” salvo engano trabalha na faixa de 150.000 (cento e cinquenta mil) por unidades e a Cohab é 200.000 (duzentos mil) a unidade. Então os 5 (cinco) milhões vai dar de 25 (vinte e cinco) a 30 (trinta) unidades. Não tá justo, não tá equilibrado essa balança, por isso que a gente fala do máximo potencial que você vai conseguir ali. Quanto que você pode, se você subir todas as Lajes que você pode, quantas unidades você consegue colocar aqui dentro? Eu faria, eu sendo sincera, se for para fazer uma sugestão: vamos calcular por essa modinha de sala *living*, é estúdio, 25m² (vinte e cinco metros quadrados). Quantas unidades não vão dar?”

Mateus Muniz – “Agora uma curiosidade que aí você comentou a questão de fazer um comercial. Imagine uma situação, do empresário que vai lá e faz um mega Supermercado que tá ligado a ZEIS, que está liberado para fazer pelas ZEIS, ele faz o mega supermercado em cima ele coloca 10 (dez) unidades habitacionais de qualquer valor, uma faixa mais baixa. Que problema social que resolveu? Então eu estou tentando mostrar para vocês que às vezes, hoje em dia existem soluções para essa área onde não tem que construir.”

Lais Oliveira – “A lei permite em ZEIS outros usos que não habitacionais desde esses usos, e são poucos, estejam vinculados a subsistência daquelas famílias então o mega Supermercado jamais seria aprovado. Então assim não é qualquer comércio nenhum qualquer serviço. Tem outros usos permitidos, mas é assim, vinculada subsistência das famílias daquela ZEIS. Jamais seria aprovado só um empreendimento comercial, ele tem que ficar vinculado e justificado a subsistência daquelas famílias da área de ZEIS.”

Mateus Muniz – “Uma pessoa poderia montar 20 (vinte) lotes para alugar então, colocar o valor para montar o supermercado, uma loja para montar um salão de beleza para atender as pessoas só que isso não garante o volume de unidades que tem que fazer.”

Mateus Muniz – “A pessoa pode colocar, aquele para fazer uma baita área comercial para atender esse pessoal, com todos os locais que são necessários, tudo que esteja dentro da Lei e tenha demanda...”

Lais Oliveira – “Acho que não me fiz entender, você não pode ter comercio se no mesmo empreendimento você não tiver a demanda para esse comércio. Esse é o ponto, entendeu? Então não tem como você fazer um empreendimento comercial ou

serviços, se não for vinculada demanda da própria ZEIS, não tem como, não existe precedente. Por exemplo, um empreendimento que está sendo feito agora que vai ter área comercial, o Prainha do Ilhéu. Então a área comercial liberada, ela é praticamente proporcional a quantidade de unidades habitacionais que foi produzida no mesmo empreendimento. Esse é o ponto não existe fixos em valor, mas ela deve ser de subsistência. Então tem que comprovada que é para aquela população que está ali na ZEIS. Só para deixar claro isso tá? Não estou falando que você está certo, que você está certa, ou que você está errada, você está errado é só o que diz a Lei. Diz que você não pode fazer só com comércio ou só serviços. Você precisa fazer serviço para atender a população daquela ZEIS.”

Mateus Muniz – “Sim, mas como você falou que está sendo 50% uma coisa e 50% outra coisa, o número está dividindo em razão, né? Tem que ter a área de comercial, tem que ser pelo menos 50% da área de acesso.”

Lais Oliveira – “Não tem uma proporção. Foi liberado uma parte, eu não falei a quantia. Porque eu nem sei o valor. O total de institucional e comercial, eu acho que não deu três por cento. Somando tudo. Então quando vai fazer isso tem que tem que aprovar tem que passar por um processo e são bem poucas áreas até onde que conseguiu aprovar comércio. Isso é bem complicado provar esses outros usos. Mas enfim essa para dizer que ZEIS é Habitacional e não é serviços ou Comércios. Só é comércio e serviço se estiver vinculada a habitação.”

Samara Freitas – “Às vezes o ponto para se rever então, em questão da ZEIS abordar essa questão porque aí por exemplo a iniciativa privada estava ficando sem a possibilidade de trabalhar com uma fachada ativa...”

Lais Oliveira – “Se estiver vinculado a unidade, tudo bem. Mas tem que provar que é para subsistência dessas famílias. Entendeu? Mas fica a sugestão para a revisão da Lei de ZEIS, colocar uma proporção, deixar isso mais claro então para acabar com esse tipo de dúvida.”

Samara Freitas – “Então colega, eu acredito que a questão do cálculo é que acaba ficando muito disparate. E de 150 a 200 mil, custo por Cohab por Minha Casa Minha Vida, 5 milhões, a gente tá falando de 25 a 30 unidades também não resolve nada, também não vai resolver e a proposta de fazer o banco de terras é como várias coisas já comentaram existem várias terras, já que não são produzidas então talvez realmente o ponto seja mesmo só para uma produção. Mas aí o cálculo dessas unidades serem produzidas que aí não precisa ser uma produção da fundação, pode ser *retrofit*, pode ser requalificação edilícia, tem outras n possibilidades de qualquer forma eu

entendo que precisa realmente aprofundar esse estudo de uma possível outorga para realmente entregar produção habitacional.”

Veridiana Nobre – “Já que não temos mais contribuições, podemos considerar mais uma etapa cumprida aqui dentro do rito, essa foi audiência pública, todas as informações pedimos para que fosse falada no microfone para serem constadas em ata. A gente tem outras etapas, a discussão vai ser levada para o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano que será de extrema importância. Depois também tem o CMH, COMZEIS e Câmara Municipal. Então agradeço a presença de todos, para mais um assunto novo, delicado, mas que daremos continuidade dentro dos conselhos. Lembrando que temos vários membros do Conselho aqui presentes e que o CMDU, assim como o CMH está aberto sempre a todos porém a questão do voto é apenas para os conselheiros. Estamos finalizando este mês também o biênio do CMDU, e teremos novos conselheiros. Então essa discussão terá continuidade, muito obrigada e uma boa noite.”

Nada mais havendo a tratar, a Sra. Veridiana agradeceu a presença de todos e, às oito horas e trinta minutos, deu os trabalhos por encerrados.