



Ementa:

Remoção forçada pela Prefeitura de São Paulo de famílias moradoras de área de risco. Consulente postula atendimento habitacional em empreendimento público construído em área de proteção aos mananciais. Impossibilidade. Inteligência dos arts. 19 c/c 45 do Plano Diretor de São Paulo. ZEIS 4, população atendida deve ser proveniente de área de proteção aos mananciais.

Área de Remoção integrante do PAC Córrego Zavuvus. Inteligência da Portaria nº. 317, de 18 de julho de 2013 do Ministério das Cidades que obriga atendimento habitacional da população removida da área de intervenção de obras.

Possibilidade alternativa de postular judicialmente requerendo provisão de moradia fora do perímetro de mananciais, caso não integre a demanda do PAC Córrego Zavuvus.

Trata-se de consulta formulada pelo Senhor Sérgio Augusto à OAB/SP, em 05 de julho de 2019. Pela competência, o procedimento foi distribuído à Comissão de Direito Urbanístico, que por sua vez, pela competência, foi distribuído ao Núcleo de Habitação e Regularização Fundiária.

Aduz o consulente que entre os anos de 2010 e 2011, mais de 300 famílias tiveram suas casas demolidas pela Prefeitura em assentamento localizado nas proximidades do Córrego Zavuvus – Vila Joaniza, Prefeitura Regional de Cidade Ademar, sob o compromisso de a mesma providenciar, no prazo máximo de três anos unidade habitacional, e que tal compromisso fora traduzido em um termo



de compromisso individual com cada família; que hoje a Prefeitura de São Paulo alega não ter validade, e que foram construídos nas proximidades 3.800 apartamentos, e que as famílias removidas nas proximidades do Córrego Zavuvus não foram atendidas nesse novo empreendimento, que adiante é identificado como Residencial Espanha; e que suas unidade hoje estão sendo vendidas pela Prefeitura para cabo eleitorais de vereadores, deputados estaduais e deputados federais da zona sul. Afirma ainda que há processo judicial incidente , juntando cópia de uma petição inicial de Ação Civil Pública proposta pelo Centro de Direitos Gaspar Garcia em face da Municipalidade de São Paulo.

Pede o consulente, providencias da OAB/SP.

É o relatório do exposto pelo consulente.

Não obstante as poucas informações trazidas pelo consulente, foi possível, por meio de pesquisas complementares, efetuar análise mais acurada do caso posto. Nesse sentido, ressaltamos o caráter preliminar do presente parecer, assim como eventuais complementações devidas em face de documentos e fatos processuais pertinentes ao caso e não acessíveis a esta Comissão.

I - Da Remoção Forçada em 2010/2011

Consta da Ação Civil Pública nº. 1023864-95.2017.8.26.0053 que tramita perante 10ª Vara de Fazenda Pública, cópia do Inquérito Civil nº 156/03. Assunto: *Danos Ambientais ao longo do Córrego do Aterrado ou Zavuvus, bairro Cidade Ademar, nesta Capital,*

Após anos de tramitação, o Ministério Público expediu recomendações ao Prefeito à época consistentes em: *realização de medidas urgentes e emergenciais no sentido de remover todos aqueles que se encontrarem residindo em áreas de risco no entorno do Córrego Zavuvus, coma respectiva recuperação florestal do local; relocação das pessoas removidas para*



habitações dignas; vigilância do local para que as novas pessoas não o ocupem e a implementação de sistema permanente de monitoramento das áreas desocupadas e recuperadas. (fls. 36)

Atendendo a essas recomendações, a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, respondeu que desde outubro de 2010, juntamente com a Subprefeitura Cidade Ademar estaria promovendo de forma contínua, a remoção das famílias em situação de risco ao longo do Córrego Zavuvus. Informa ainda que foi anexado listagem de interdições realizadas e modelo de “Termo de Compromisso de Atendimento Habitacional. Anote-se que tal Termo de Compromisso não consta nos autos da Ação Civil Pública, tampouco nos documentos anexados pelo consulente.

Esse Inquérito Civil foi arquivado diante das providências tomadas pela Municipalidade, sendo reaberto em 2014 em virtude da reocupação da área, o que originou a Ação Civil Pública em comento, que atualmente se encontra em fase de conhecimento.

II – Do Residencial Espanha

Conforme informa o site da PMSP¹, o Residencial Espanha é fruto de uma parceria entre a Prefeitura de São Paulo com os governos Federal e Estadual. Foram construídas 3.860 unidades habitacionais e está localizado nas proximidades da Estrada do Alvarenga e da Represa Billings, região conhecida como Balneário São Francisco e Jardim Apurá, no bairro da Pedreira.

O Residencial Espanha está localizado em área de proteção aos mananciais, conforme Lei Estaduais nºs. 898, de 18 de dezembro de 1975; 1.172, de 17 de novembro de 1976, e Lei Estadual 9.866, de 28 de novembro de 1997, e, portanto, possui níveis de restrição à ocupação humana

A legislação urbanística aplicável a esse território, além das supras referida Leis, outras normas também têm incidência, como a Lei Estadual

¹ <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=265769>



Núcleo de Habitação e Regularização fundiária da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP

PARECER NUHREF_CDU_OABSP – 01/2019

PGI n.º 7130.2.190712.5374

nº.13.579, de 13 de julho de 2009, regulamentada pelo Decreto Estadual 55.342, de 13 de janeiro de 2010; a Resolução SMA nº 21, de 08 de março de 2017; e o Plano Diretor de São Paulo, Lei Municipal nº. 16.050, de 31 de julho de 2014.

Esse complexo de normas inferem de forma cabal que qualquer empreendimento promovido pelo poder público deve ter por demanda a população do interior da área de proteção aos mananciais.

Informa a lei específica da Billings, Lei nº. 13.579, de 13 de julho de 2009:

Artigo 71 - É admitida a implantação de assentamentos de HIS nas SOE, SUC e SUCt situadas nos Municípios cuja área territorial esteja total ou parcialmente inserida na APRM-B, desde que obedecidos os parâmetros urbanísticos diferenciados nas condições previstas nesta lei e desde que garantida a adoção das seguintes medidas:

I - previsão, no Plano Diretor Municipal ou em legislação específica do Município, de instrumentos jurídico-legais e urbanísticos diferenciados para implantação dos assentamentos habitacionais de interesse social, sem prejuízo das funções ambientais da área de intervenção, nos termos da Lei federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001;

II - apresentação, pelo agente responsável pela promoção do assentamento habitacional de interesse social, de condições mínimas a serem definidas pelo órgão licenciador;

III - destinação exclusiva das unidades habitacionais para atendimento de populações que estejam em situação de risco e/ou em locais de comprometimento da qualidade e quantidade da água na APRM-B. (g.n)

O Residencial Espanha está localizado na Macroárea de controle e qualificação urbana e Ambiental e em ZEIS 4, assim informada pelo Plano Diretor de São Paulo:

Art. 19. A Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental é caracterizada pela existência de vazios intraurbanos com ou sem cobertura vegetal e áreas urbanizadas com distintos padrões de



Núcleo de Habitação e Regularização fundiária da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP

PARECER NUHREF_CDU_OABSP – 01/2019

PGI n.º 7130.2.190712.5374

ocupação, predominantemente horizontais, ocorrendo, ainda, reflorestamento, áreas de exploração mineral, e algumas áreas com concentração de atividades industriais, sendo este um território propício para a qualificação urbanística e ambiental e para provisão de habitação, equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais.

Parágrafo único. Os objetivos específicos da Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental são: [...]

*V - construção de habitações de interesse social nos vazios intraurbanos, definidos como ZEIS 4, com provisão de equipamentos e serviços, **respeitadas as condicionantes ambientais, para reassentamento de populações moradoras na própria Macrozona de Proteção Ambiental, em especial aquelas provenientes de áreas de risco e de preservação permanente;***

*Art. 45. [...] IV - ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, **destinadas à promoção de Habitação de Interesse Social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual;***

Assim, a legislação, a fim de dirimir o *déficit habitacional* nas área de proteção aos mananciais, cujo bioma tem a função precípua de ser protegido a fim de garantir o abastecimento de água para a Capital e Cidades do entorno, determina que novos empreendimentos públicos deverão acolher a demanda populacional de baixa renda proveniente da própria área de mananciais. Certamente essa exegese visa a diminuir as ocupações nessas áreas por



interferir fortemente na qualidade da água produzida e em todo o bioma correlato, em função do esgoto e resíduos sólidos produzidos e não tratados.

III – Do Reassentamento - PAC Córrego Zavuvus

Desde 2013 vem sendo implantadas obras do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento – Modalidade Drenagem, no entorno do Córrego Zavuvus.

Nos termos da Portaria nº. 317, de 18 de julho de 2013 do Ministério das Cidades, devem ser adotadas medidas e procedimentos nos casos de deslocamentos involuntários de famílias de seu local de moradia ou de exercício de suas atividades econômicas, provocados pela execução de programa e ações, sob gestão do Ministério das Cidades, inseridos no Programa de Aceleração do Crescimento - PAC.

Tais medidas importam na elaboração de Plano de Reassentamento e Medidas Compensatórias a fim de garantir a reposição da moradia para as famílias afetadas.

Embora as intervenções do PAC sejam posterior à remoção da população objeto da presente consulta, em tese, caberia ao consultante verificar junto ao agente operador dos recursos do Governo Federal, a Caixa Econômica Federal, se efetivamente aquela população removida em 2010/2011 é integrante da demanda do PAC do Córrego Zavuvus.

IV – Conclusão

Pelo exposto, é de rigor concluir que a população atendida pelo Residencial Espanha deve ser originada da área de proteção aos mananciais, o que não é o caso da Vila Joaniza – Córrego Zavuvus, que se encontra fora do perímetro de mananciais.



Portanto, a população removida em 2010/2011 moradora da Vila Joaniza, em tese, não poderia ser removida para o Residencial Espanha, por determinação legal.

Contudo, mesmo sendo vedado legalmente que sejam beneficiados pelo empreendimento em questão, deve ser verificado pelo consulente junto à Caixa Econômica Federal se esses moradores removidos em 2010/2011 integram a demanda do PAC Córrego Zavuvus.

Em caso negativo, devemos lembrar que o direito à moradia digna é consagrado constitucionalmente em seu art. 6º.

Nesse sentido, a população removida tem direito ao devido atendimento habitacional: transitoriamente por meio de auxílio aluguel, e definitivamente por meio de unidade habitacional. Contudo, mesmo sendo vedado legalmente que sejam beneficiados pelo empreendimento em questão, o direito à moradia digna é consagrado constitucionalmente em seu art. 6º.

Posto isso, tem direito a população removida direito ao devido atendimento habitacional: transitoriamente por meio de auxílio aluguel, e definitivamente por meio de unidade habitacional adquirida com subsídio de acordo com a faixa de renda familiar; o que pode ser postulado judicialmente por meio da Defensoria Pública Estadual em face da Municipalidade e Estado; e Defensoria Pública Federal em face da União, considerando a competência constitucional comum aos três entes federativos em matéria habitacional.

No que tange à afirmação do consulente de que *as unidades do Residencial Espanha estão sendo vendidas pela Prefeitura para cabo eleitorais de vereadores, deputados estaduais e deputados federais da zona sul*, havendo provas cabais desse fato, recomendamos que o consulente efetue denúncia junto ao Ministério Público Estadual para que tais fatos sejam apurados e responsabilizado quem de direito.

Sem mais para o momento, é este o nosso entendimento, *sub censura*.



Núcleo de Habitação e Regularização fundiária da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP

PARECER NUHREF_CDU_OABSP – 01/2019

PGI n.º 7130.2.190712.5374

À análise da Presidência da Comissão de Direito Urbanístico, nos termos do art. 13 do Regimento Interno da OAB, de 19 de abril de 2007, que, em sendo acatado, deverá ser remetido ao Presidente da Seccional São Paulo.

São Paulo, 06 de agosto de 2019.

ROSANE DE ALMEIDA TIERNO

Coordenadora do Núcleo de Habitação e Regularização Fundiária da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP

GUADALUPE MARIA JUNGERS ADIB DE ALMEIDA

Vice coordenadora do Núcleo de Habitação e Regularização Fundiária da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP

i

ⁱ Processos Consultados:

1020839-40.2018.8.26.0053 - 14ª Vara de Fazenda Pública - Foro Central - Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos x Prefeitura do Município de São Paulo

1023864-95.2017.8.26.0053 -10ª Vara de Fazenda Pública – Foro Central - Ministério Público do Estado de São Paulo x Prefeitura do Município de São Paulo

1052865-33.2014.8.26.0053 - 11ª Vara de Fazenda Pública - Foro Central - Ministério Público do Estado de São Paulo x Prefeitura do Município de São Paulo,