

RENOVAÇÃO URBANA

FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA USP

AUP567 - 2º SEMESTRE 2018

ANÁLISE PRELIMINAR DA QUESTÃO HABITACIONAL NO PIU VILA LEOPOLDINA

GRUPO:

BEATRIZ COELHO 8556102

BRUNO LAGINHAS 8555118

MELINA MOSCARDINI 8556130

Abordagem teórica: o que é PIU: como e quando surgiram, e em qual o contexto em que surgiram. Qual a diferença deles para as operações urbanas consorciadas?

As políticas habitacionais: contextualização das políticas habitacionais nacionais, estaduais e municipais.

A Lapa

Visita de Campo: impressões. Quem são as pessoas e quais são os movimentos atuantes na região.

PIU Vila Leopoldina - processo, projeto, quantas pessoas cadastradas, qual o compromisso firmado pela prefeitura.

Proponentes: Quem são os proponentes do PIU Vila Leopoldina e quais são seus interesses.

Comparação: leitura das necessidades com a proposta.

Qual a demanda habitacional? - os projetos de PIU serão capazes de responder às demandas por habitação? De que forma ou a qual demanda os PIUs deveriam responder?

Público-alvo: qual mercado habitacional é favorecido pelo PIU Vila Leopoldina

PIU e Operação Urbana

A **Operação Urbana Consorciada** é um instrumento urbanístico previsto pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor Estratégico que promove transformação urbana em um perímetro delimitado por uma lei. Essas transformações urbanas tem como finalidade promover melhorias sociais e ambientais através da mudança de usos e formas urbanas e implementação de infraestrutura.

Dentro do perímetro delimitado são especificados parâmetros urbanísticos que diferem da legislação de uso e ocupação do solo. Portanto trata-se de um planejamento urbano em escala menor. Os recursos para realização desse projeto vem da venda de potencial construtivo adicional para os agentes do mercado imobiliário e 25% dessa arrecadação deve ser destinada a construção de habitação de interesse social no perímetro ou região expandida da OUC.

A gestão de cada OUC deve ser feita por um Conselho Gestor paritário formado por membros da prefeitura e da sociedade civil. O Plano Diretor define que as Operações Urbanas devem ocorrer necessariamente na Macroárea de Estruturação Metropolitana.

O **Projeto de Intervenção Urbana** também é um instrumento de transformação urbanística, criado no Plano Diretor Estratégico de 2014, que propõe um projeto urbano, social, ambiental e econômico para uma região definida como subutilizada e com potencial de renovação, de forma a melhor aproveitar a terra e a infraestrutura existente.

Pode atuar de diversas formas de acordo com a escala de implementação, por exemplo, alterar parâmetros urbanísticos para a implementação de determinado empreendimento privado ou orientar grandes projetos urbanos. Nesse segundo caso principalmente é que se aplica a definição do site Gestão Urbana da Prefeitura de São Paulo, que define os PIUs como os projetos que apresentam de fato as propostas de transformação nas áreas definidas por outros instrumentos urbanísticos, como a Operação Urbana Consorciada, Área de Intervenção Urbana e a Concessão Urbanística.

Os PIUs podem ser implementadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, no território definido pela rede estrutural de transporte coletivo, pela rede hídrica e ambiental e pela rede de estruturação local.

Dessa forma, podemos distinguir os dois instrumentos pela escala de atuação, sendo que os PIUs possuem uma flexibilidade maior em relação a ela, podendo se associar as OUCs quando se trata de projeto com maiores proporções. Além disso, os Projetos de Intervenção Urbana podem surgir através da proposição de agentes privados, que promovem essa transformação urbana recebendo como contrapartida da Prefeitura isenções fiscais, descontos na outorga onerosa, entre outros. Por outro lado, as Operações Urbanas são financiadas com recursos públicos arrecadados da venda de potencial construtivo.

Financeirização do Espaço

Ao contrário de antigamente, quando um modelo econômico - como o industrial por exemplo - ditava onde e como a urbanização do território ocorreria, nos dias de hoje o que se observa é que os espaços urbanos são produzidos dentro de uma lógica capitalista de acumulação e reprodução do capital. Ou seja, a cidade e os espaços se tornam mercadoria e o elo entre o capital e a produção espacial são os empreendedores imobiliários.

O fato do espaço urbano estar se desenvolvendo dessa maneira se deve ao fato dele ser sempre concebido de acordo com o modelo econômico vigente, que no caso é o capitalismo financeiro, esse marcado pela acumulação de ativos financeiros que proporcione ao seu proprietário uma renda. O resultado da produção espacial através dessa lógica que busca o lucro são espaços cada vez mais segregadores e fragmentados, uma vez que privilegia nesse processo somente a parcela da população que detém a renda. Dessa forma, por agir de acordo com os interesses imobiliários, o valor de uso dos espaços é substituído pelo seu valor de troca, contrariando a função social da cidade.

Através da urbanização é possível que um indivíduo se beneficie financeiramente de melhorias feitas pelo Estado para o bem coletivo através da valorização da terra. Assim sendo, o processo de urbanização e as transformações no espaço urbano vão sendo ditadas pelo capital, ou seja, as melhorias urbanas promovidas pelo Estado tem sua escolha de localização diretamente ligada aos interesses de uma minoria.

Para que o espaço e os imóveis possam ser produtos através do qual o capital financeiro circule é que são criados os ativos imobiliários. Para além disso, o setor imobiliário é dependente do sistema de crédito tanto para a produção dos imóveis como a comercialização. Portanto, o processo de financeirização nada mais é que a sobreposição do capital financeiro e a lógica financeira sobre a lógica construtiva.

Ao Estado cabe legislar sobre a produção urbana através dos PDEs e garantir a infraestrutura. Por meio de suas ações o Estado pode favorecer um setor em detrimento do outro, e os empreendedores imobiliários necessitam desse favorecimento. O que tem ocorrido é justamente o Estado agindo de maneira a possibilitar o acúmulo de capital através de atos que a primeira vista parecem ser para o benefício de todos, mas com um olhar mais pode-se descobrir outras intenções. O Estado não orienta as ações do capital, e sim ao contrário.

O que se apresenta no caso do PIU Vila Leopoldina é um exemplo do Estado agindo de forma a beneficiar o setor imobiliário sob um verniz de reurbanização das ocupações existentes no perímetro.

A Lapa

A densidade demográfica da subprefeitura da Lapa, de uma maneira geral, segue os índices do município, mas é bem dispare por seu território. A densidade média da Vila Leopoldina, que é de 2,9 hab/ha, é 33 vezes menor que a média da subprefeitura da Lapa (95,7 hab/ha) e 35 vezes menor que a da cidade de São Paulo (102 hab/ha), segundo dados do GeoSampa. Na região da Vila Leopoldina a densidade é menor pela presença de grandes glebas com uso não residencial, como é o caso do CEAGESP, porém, dentro da própria Vila Leopoldina existem pólos de adensamento nos condomínios residenciais verticais mais recentes e nas ocupações precárias, como é o caso do conjunto Cingapura.

De acordo com os dados do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB, entre 1980 e 2000 houve uma queda na população da subprefeitura e depois, até 2010, esse número voltou a crescer. Isso se deve ao processo de transformação de áreas antes industriais em grandes condomínios residenciais verticais. Na Vila Leopoldina o pico de lançamentos imobiliários aconteceu entre 2006 e 2008 com uma leve diminuição no triênio seguinte e chegando a zero entre 2012 e 2013, contrariando o que ocorreu com a região Oeste como um todo, que acompanhou os picos de lançamento residenciais da cidade, de 2009 a 2011. Como consequência disso, o índice de espaço residencial (área construída residencial por habitante) aumentou no distrito de 42,1 m²/hab em 2000 para 52,8 m²/hab em 2010.

2 | População total e densidade demográfica, 1980 a 2010

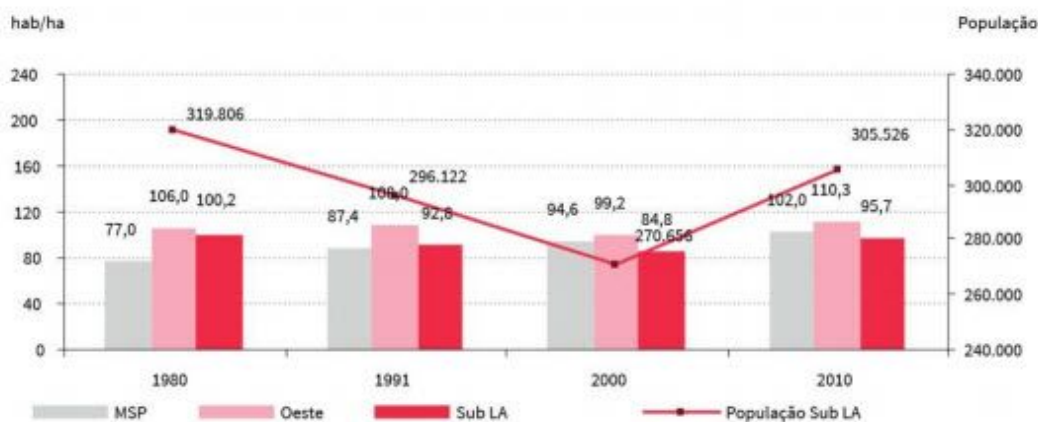


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

5 | Índice de espaço residencial

Área construída residencial por habitante (m²/ hab)

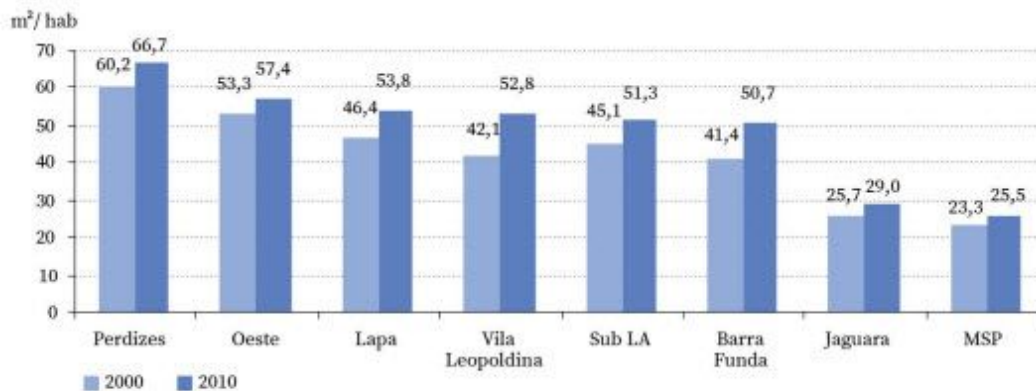


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

Da mesma forma que a densidade habitacional é distinta pela subprefeitura da Lapa e pelo próprio distrito da Vila Leopoldina, também é variado o IDH e IPVS (Índice Paulista de Vulnerabilidade Social). A subprefeitura como um todo tem uma boa média em relação ao município, mas a região onde o PIU é proposto é o grande desequilíbrio desses índices pela presença das favelas do Nove e da Linha e do conjunto Cingapura Madeirit, que se organizam ali pela proximidade com o CEAGESP, importante polo de emprego de baixa capacitação.

Entre 2000 e 2010, o distrito da Vila Leopoldina teve um crescimento da vulnerabilidade social, com um aumento significativo da população de rua – maior que o aumento no município e nos demais distritos da subprefeitura, e também um aumento significativo do número de residências em favelas – que também aumentou na maioria dos outros distritos da subprefeitura, mas não como na Vila Leopoldina.

2 | População em situação de rua

Para as áreas não centrais, os dados referentes a 2011 não estão desagregados por Distritos e Subprefeituras.

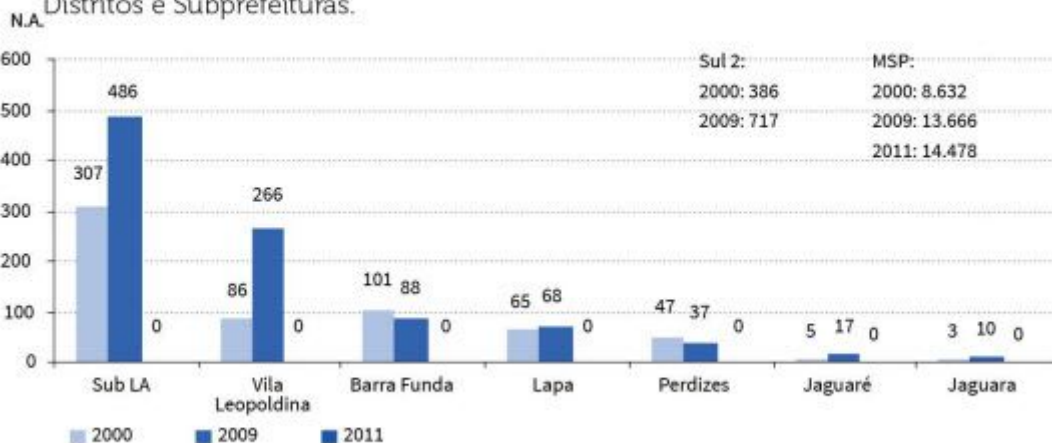


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

3 | Participação de domicílios em favelas

Participação dos domicílios sobre o total de domicílios do território

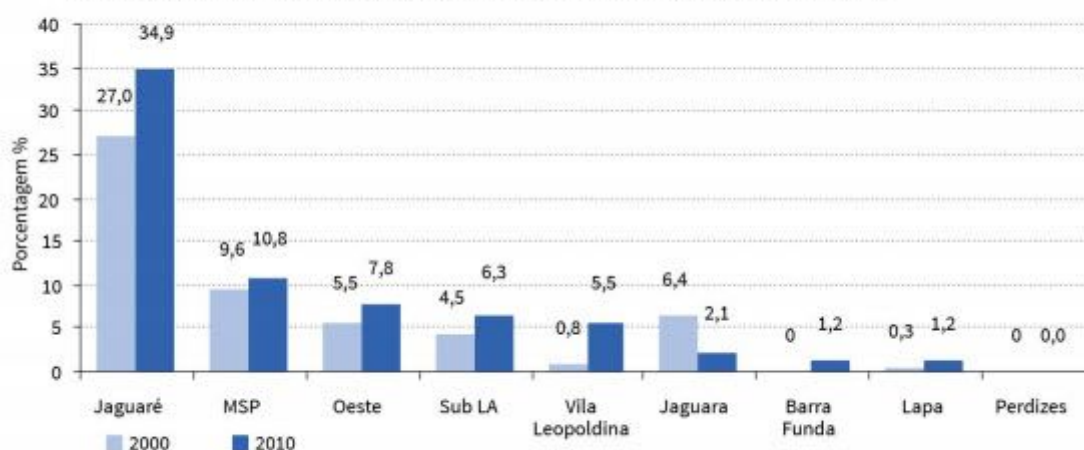
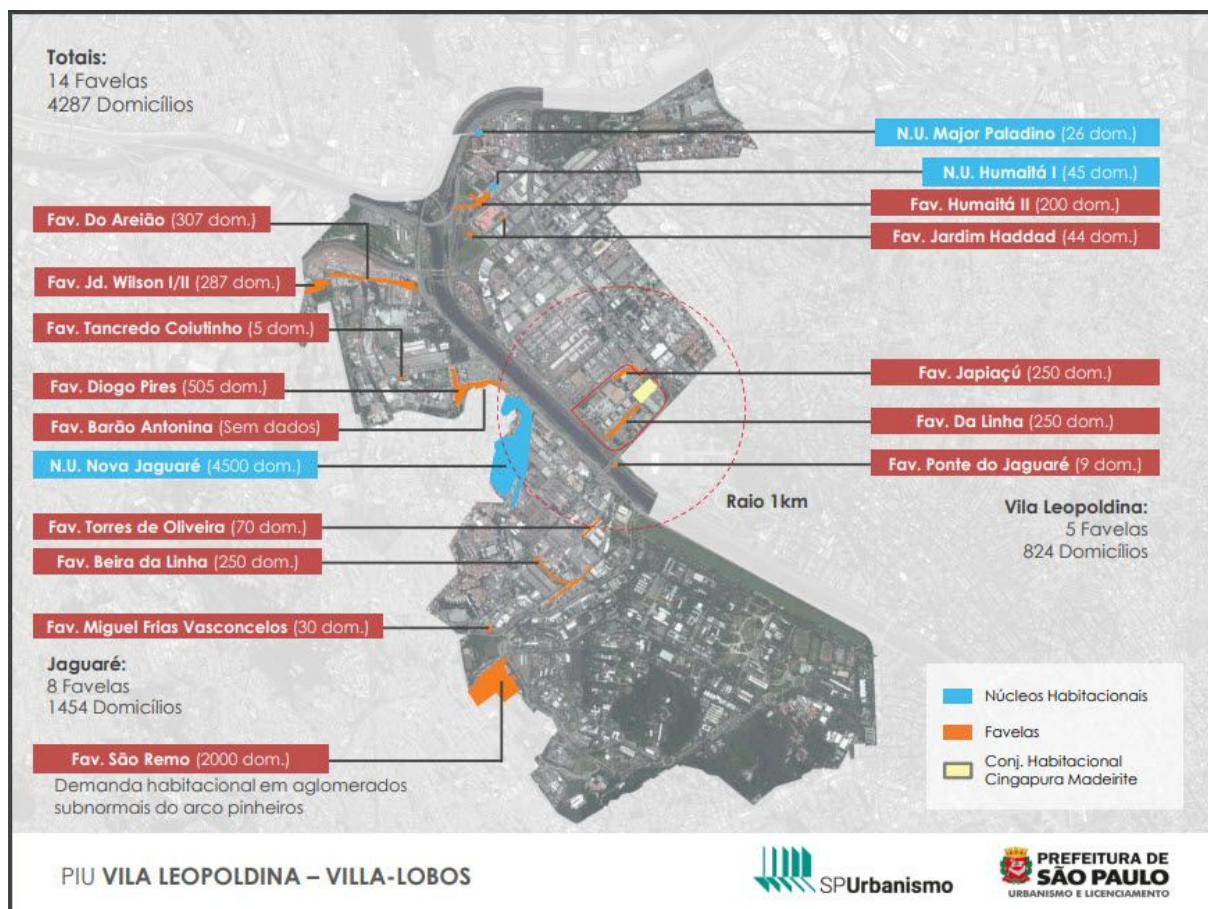


Gráfico extraído do Caderno da Subprefeitura da Lapa do DATASUB

O distrito da Vila Leopoldina tem tido uma crescente elevação do seu valor imobiliário, sendo atualmente maior que o da média do município. Isso se dá pela sua localização entre dois eixos estratégicos: o eixo do Rio Pinheiros e o eixo Barra Funda-Lapa. Sendo assim, a região é de grande interesse de desenvolvimento imobiliário - pelo valor de mercado e pelo potencial de adensamento - correndo o risco de que ocorra um processo de gentrificação. Daí a importância da atuação do poder público para evitar que a população dos assentamentos precários seja expulsa da região pelo mercado imobiliário, garantindo a eles não só a permanência, mas também o direito à moradia digna.

Conforme o site do PIU Vila Leopoldina, uma contagem feita pelo instituto Acaia em 2016 indica 412 famílias da Favela da Linha, 349 da Favela do Nove e 15 famílias ocupando espaço irregular no Conjunto Habitacional Cingapura Madeirit, totalizando, para fins de estudo, 776 famílias dentro do perímetro do PIU que devem ser realocadas.

Porém, segundo o ensaio de densidade feito pela prefeitura para o PIU, os números são diferentes: 250 famílias na Favela da Linha e 250 famílias na Favela do Nove (Japiacú), totalizando 824 domicílios (excluindo os 15 do Cingapura) no distrito todo da Vila Leopoldina.



Visita de Campo

Realizada no dia 25 de setembro, partimos do Instituto Acaia, identificado como importante agente da organização popular na região. Se trata de uma organização social privada e sem fins lucrativos que funciona como ateliê de artes, escola de Ensino Infantil e Fundamental e Centro de Estudar para adolescentes que pretendem ingressar em uma universidade.

Seguimos guiados por um ex-morador da favela do Nove, Xandão. Sua avó foi uma das fundadoras da ocupação e hoje ele ocupa uma posição de liderança do movimento popular da região, sendo ativo nas negociações a respeito do PIU.

Visitamos primeiro a Favela do Nove. Localizada em uma antiga rua, com construções dos dois lados as janelas e portas se abrem para a passagem estreita no meio. Em alguns pontos a construção do segundo pavimento avança sobre a passagem, impedindo a iluminação e ventilação natural desse corredor que tem esgoto correndo no chão. Muitas das construções do térreo funcionam como comércio local, como barbearias e bares.



Saindo da favela, há uma grande quantidade de moradores de rua e usuários de drogas concentrados. Segundo Xandão, houve um aumento dessa população depois das ações da prefeitura na região da Cracolândia.

Caminhando em direção à favela da Linha, passamos ao lado do Conjunto Habitacional Cingapura Madeirit, onde observamos a construção de barracos de madeira no perímetro do conjunto.



Entrando na Favela da Linha, observa-se um cenário parecido com a Favela do Nove, com alguns pontos, principalmente na entrada, onde a passagem é mais larga, o que favorece a ventilação e iluminação. O uso também é prioritariamente residencial com alguns comércios locais no térreo.

As construções em ambas favelas são mistas de madeira e alvenaria e há uma grande circulação de pessoas a pé e de bicicleta.

O PIU

O PIU (Projeto de intervenção Urbana) é um instrumento público criado em 2014 com o Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo. Tal instrumento fora concebido para suprir uma carência de projeto urbano nas Operações Urbanas vista pelos técnicos da Prefeitura. Por meio do PIU há um chamamento público, ou intenções privadas (MIP, manifestação de interesse privado), de um projeto urbano (além de desenho urbano, uma gestão financeira e jurídica) em uma área delimitada da cidade, onde encontram-se tensões de interesse de toda a metrópole, como questões de habitação, transporte, espaços livres públicos, equipamentos públicos e lucros.

Há três tipos básicos de PIU:

- PIUs de reestruturação urbana, ocupando grandes áreas da cidade, com intervenções urbanas de diferentes escalas e diferentes setores.

- PIUs de grandes glebas, terrenos de, geralmente, um único dono, demarcadas como ZOE.

- PIUs de terminais urbanos, concedendo à agentes privados a utilização de uma área no entorno de determinados terminais, em troca de melhorias urbanas e sociais na mesma área.

O PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos

O PIU é de proposição privada e busca flexibilizar parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo da área de aproximadamente 492 mil m² e de grande potencial de transformação localizada na várzea da margem direita do Rio Pinheiros (na Macroárea de Estruturação Metropolitana, Arco Pinheiros), junto à CEAGESP e próximo dos Parques Cândido Portinari e Villa Lobos. O Projeto busca, dentre outros ganhos, viabilizar solução para provisão de habitação social com reassentamento para os moradores das favelas da Linha e do Nove e das ocupações de áreas condominiais do conjunto habitacional Cingapura Madeirite - melhorar as redes de equipamentos públicos, de drenagem e de arborização viária e aumentar as áreas verdes permeáveis.

Fonte: Gestão Urbana

O PIU em questão, surgiu como uma proposição privada, ou um MIP, onde os proponentes são:

- Votorantim: dona da grande parte da área onde encontra-se o PIU.

- SDI: empresa de desenvolvimento imobiliário, incorporadora do conjunto de edifícios comerciais localizados na área, o Atlas Office Park

-BV Empreendimentos: braço de incorporação da Votorantim

-URBEM: escritório de projetos urbanísticos, responsável pelo ordenamento urbanístico da área.

Tais proponentes têm como intenção o desenvolvimento urbano da região, focados na incorporação e construção de um conjunto empresarial composto de diversas torres corporativas na antiga localização da Metalúrgica Atlas, visando um possível polo tecnológico/empresarial, tendo como argumentos a proximidade de pontos estratégicos da metrópole, tais como a Cidade Universitária, o CEAGESP, o Parque Villa-Lobos e a própria Marginal Pinheiros.

Há, no entanto, lindeiro ao empreendimento, duas favelas: a da Linha e a do Nove.

A primeira ocupa uma área de 6.400 m², onde no passado era um ramal ferroviário, morando 412 famílias, segundo censo de 2016 feito pelo Instituto Acaia. Possui edificações majoritariamente feitas de alvenaria, abastecimento de água pela Sabesp e cerca de 30 pontos comerciais. Já a segunda favela, ocupa uma área de 6.000m² com 349 famílias (Acaia, 2016), sobre a Rua Japiiaçu. Nesta, as condições são mais precárias, sendo suas edificações feitas de madeira. Ambas começaram sua formação na década de 70.

As duas ocupações localizam-se em áreas de ZEIS1, ou seja, possuem respaldo legal para recuperações urbanísticas.

Porém para o projeto urbano do PIU, a melhor proposição é a remoção das duas favelas por completo, e a realocação das famílias em algumas áreas próximas: uma Zeis 3 (terreno pertencente à SPTrans), unidades habitacionais em um lote destinado à equipamento institucional, e no conjunto Cingapura, vizinho da área, que também possui ocupação irregular no seu terreno e sua reforma está inclusa no projeto no PIU.

Crítica

É inegável que para a população moradora da favela da Linha, do Nove e do Conjunto Habitacional Madeirit o PIU representa uma oportunidade de moradia digna, até então vista como uma realidade distante.

CRÍTICAS AOS CENÁRIOS PROPOSTOS NO PLANO DE ORDENAMENTO URBANÍSTICO

Em todas as propostas apresentadas no plano de Ordenamento, apenas 250, das 766 famílias, permaneceriam dentro do perímetro do PIU. Dessa forma, o restante da demanda habitacional seria realocado para áreas de ZEIS localizadas fora de seus limites.

Hoje, as áreas ocupadas pelas favelas da Linha e do Nove, são demarcadas como ZEIS. Elas totalizam uma área de 14 mil metros, onde, ao contrário do que se poderia esperar pela sua demarcação, serão transformadas em ruas. O que ocorre, portanto, é a supressão das áreas de ZEIS dentro do perímetro do PIU, articulada com a intenção de uso de outras áreas de ZEIS fora dele, sendo algumas delas tão distantes que já se encontram sob áreas de influência de outras favelas, com suas próprias demandas habitacionais.

CENÁRIO A

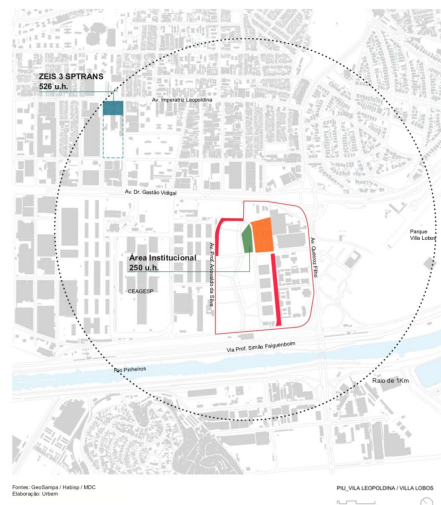
526 UH

Área residencial: 30.808m² Lote: 9.995,52m²

Área não res.: 2.375m² Área UH: 58,5m²

CA: 3,44

Esse cenário é o considerado como ideal e provavelmente o que será implantado. O terreno da SPTrans onde as 526 unidades habitacionais a serem construídas se trata de um Zeis 3 e o Estado precisaria desembolsar para a aquisição da área, o que resultaria em um gasto a mais para a prefeitura que apenas aproveitaria um terço do terreno. Além disso, ele se encontra distante da região de origem dessas pessoas.





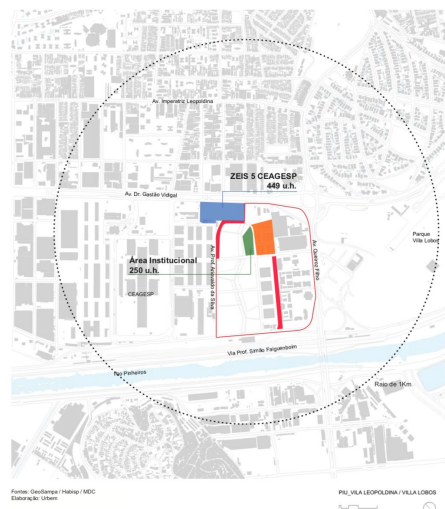
CENÁRIO B

449 UH

Área residencial: 25.960m² Lote: 9.115m²

Área não res.: 7.560m² Área UH: 57,8m²

CA: 3,68



Neste cenário apresentado pelo plano de ordenamento, a demanda total de habitação não é atendida. Fazendo os cálculos do CA a partir da modelagem habitacional apresentada, o grupo chegou a valores de CA que ficam entorno de 3,5. Adotando um CA 4 para a mesma situação, e transferindo uma pequena parte da área de uso não residencial para a construção de novas habitações, a demanda total poderia ser atendida.

O grupo questiona o tipo ZEIS demarcada para o terreno em questão, que se trata do tipo 5, porém, dos terrenos abordados nas cinco propostas é o que consideramos melhor por ter potencial de atender a todas as famílias sem a necessidade que elas se desloquem muito, uma vez que o terreno, apesar de fora da área do PIU, se encontrar justamente ao lado.

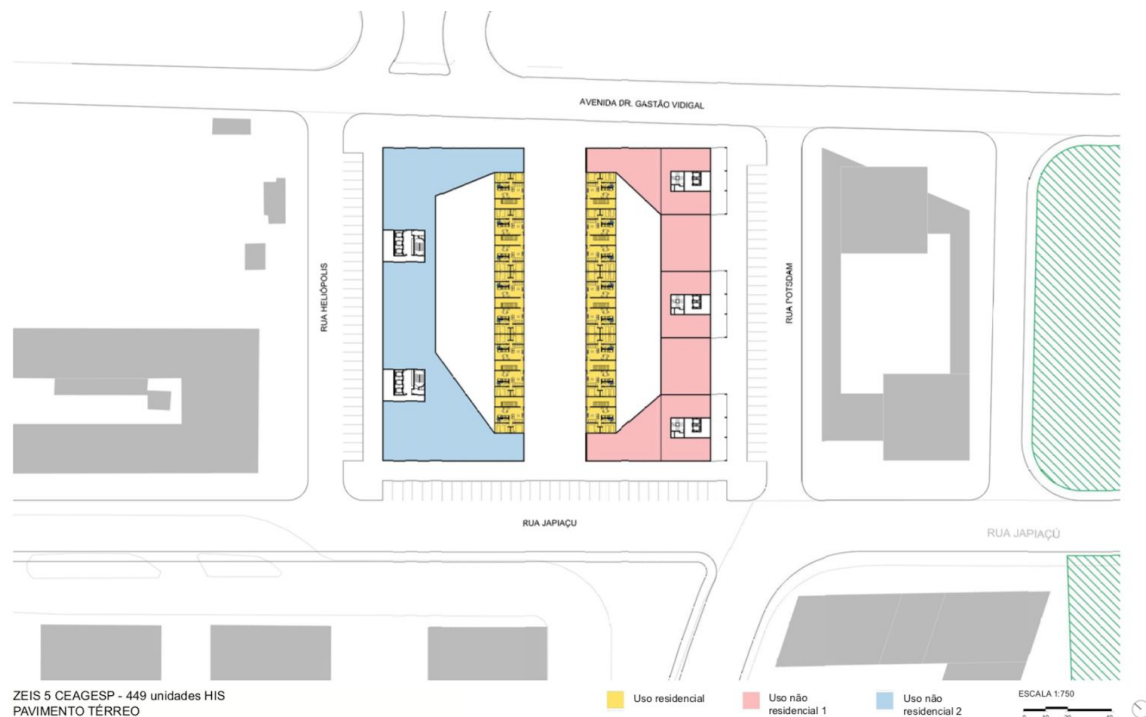
PROPOSTA:

Diferença para cenário A de 77 UH, adotando 58m²/UH, faltariam 4.466m² de área residencial

$4.466 + 25.960 + 7.560 = 37.986\text{m}^2$ de área total necessária

Adotando CA = 4: $4 \times 9.115 = 36.460\text{m}^2$

$37.986 - 36.460 = 1526\text{m}^2$, que poderiam ser transferidos da área não residencial



núcleos habitacionais precários e loteamentos irregulares da porção Oeste da Vila Leopoldina e do Jaguaré, que também constituem demanda significativa por ZEIS próximas para provimento de Habitação de Interesse Social.

PROPOSTA:

Diferença para cenário A de 88 UH, adotando 58m²/UH, faltariam 5.104m² de área residencial

$$5.104 + 25.280 + 5.140 = 35.524\text{m}^2 \text{ de área total necessária}$$

$$\text{Adotando CA} = 4: 4 \times 8.535,54 = 34.142,16\text{m}^2$$

$$35.524 - 34.142,16 = 1.381,84\text{m}^2, \text{ que poderiam ser transferidos da área não residencial}$$





CENÁRIO D

450 UH

Área residencial: 25.830m² Lote: 8.653 m²

Área não res.: 7.360m² Área UH: 57,4m²

CA: 3,84

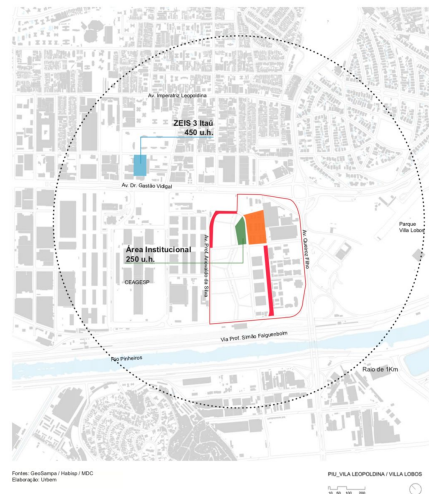
Nesta opção, propõe-se a construção do empreendimento HIS complementar na ZEIS 3 adjacente à Rua Baumann, com frente de lote única para essa rua, entre a Rua Fröben e a Rua Aroaba, pertencente ao Banco Itaú (?).

Complexidade na negociação com um proprietário privado, como já foi destacado no cenário anterior.

O terreno possui uma permeabilidade urbana muito reduzida devido à existência de apenas uma frente de lote orientada ao viário público, sendo três dos limites do lote adjacentes aos fundos de lotes privados vizinhos, reduzindo o controle social sobre o empreendimento. Essa conformação também cria a necessidade de uma maior verticalização da construção, que seria um agravante ainda maior por se localizar numa uma rua de porte secundário.

PROPOSTA:

Diferença para cenário A de 66 UH, adotando 58m²/UH, faltariam 3.828m² de área residencial



$3.828 + 25.830 + 7.360 = 37.018\text{m}^2$ de área total necessária

Adotando CA = 4: $4 \times 8.653 = 34.653\text{m}^2$

$37.018 - 34.653 = 2.365\text{m}^2$, que poderiam ser transferidos da área não residencial



CENÁRIO E

367 UH

Área residencial: 21.200m² Lote: 8.345,65
m²

Área não res.: 3.110m² Área UH: 57,7m²

CA: 2,91

Neste cenário propõe-se a construção do empreendimento HIS complementar na ZEIS 2 adjacente à Avenida Dracena e Rua Barão de Antonina, à altura da Rua Guapó, pertencente a proprietários privados, portanto com maior fator de risco na negociação de compra.

A topografia irregular e acentuada do terreno, que obrigará custos adicionais para a realização de HIS. O lote se apresenta com uma pequena área frente à demanda identificada e a consequente dificuldade de atendimento de toda a população a ser realocada.

Grande distanciamento intensificado por barreiras físicas constituídas pelo Rio do Pinheiros e pelas respectivas avenidas marginais, muito superior ao 1km “caminhável” do perímetro do Projeto de Intervenção Urbana. Dessa forma, tal medida iria na contramão daquilo estipulado pelo PDE 2014: que a realocação de população de baixa renda inseridas em perímetros de intervenção urbana deverá prever soluções habitacionais definitivas nas imediações dos territórios onde residem.

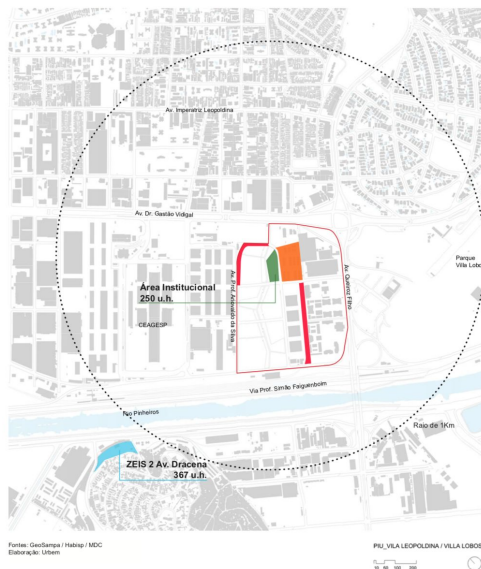
Sua localização em território compartimentado em relação ao perímetro do PIU, que já está na área de influência das favelas e núcleos habitacionais precários do Jaguaré, com dinâmica próprias e distintas e onde existem enormes demandas por ZEIS próximas para provimento de Habitação de Interesse Social;

PROPOSTA:

Diferença para cenário A de 159 UH, adotando 58m²/UH, faltariam 9.222m² de área residencial

$9.222 + 21.200 + 3.110 = 33.532\text{m}^2$ de área total necessária

Adotando CA = 4: $4 \times 8.345,65 = 33.382,6\text{m}^2$



33.532 - 33.382,6 = 149,4m², que poderiam ser transferidos da área não residencial



<http://www.labcidade.fau.usp.br/piu-vila-leopoldina-participacao-popular-e-interesse-publico-estao-em-risco/>

O Usucapião

Usucapião é um instrumento jurídico o qual constitui o direito de posse ou domínio de forma pacífica de um determinado bem. Tal domínio deve ser comprovadamente caracterizado de uso prolongado e ininterrupto, e onde nunca houvera oposição, além de possuir o "animus domini", ou seja, o desejo do atual possuidor de se tornar o proprietário do bem.

No perímetro de intervenção urbana do PIU VLVL, o Instituto Acaia, em 2006, junto com os moradores da favela da Linha entraram com um processo de usucapião de todo o terreno ocupado pela comunidade. Tal processo encontra-se em tramitação, ganhando a primeira instância.

Assim, deve-se perceber que o PIU, do modo em que se encontra hoje, passa por cima de dois fatores: a supressão das duas ZEIS localizadas dentro da AIU (de ambas as favelas), que são instrumentos importantes para democratização do acesso às terras urbanas, e também ao processo citado acima, o qual, só por ser feito pela população da favela, não deve ser visto como "menos legal" do que outros processos do mesmo gênero em tramitação.

O grupo, a partir desses estudos, levantam-se questões sobre o projeto e seus acontecimentos:

- qual o problema de se haver uma concentração de HIS em um determinado local? É claro que a mistura de faixas de renda é muito benéfico para os centros urbanos, mas é necessário, antes, atender as demandas urgentes, que no caso, é a questão habitacional de centenas de famílias que serão removidas de suas áreas de convívio, com o pretexto de se criar melhoramentos urbanísticos, e somente depois, promover uma mistura de renda, se houver folga no projeto, para tal. O que não pode ser muito atrativo aos investidores e incorporadores, já que não haverá HMP para a comercialização, e começa-se a perceber que o PIU não é um instrumento tão inclusivo, assim.
- Como há ZEIS 1 nos locais onde estão localizadas as favelas, não há motivo cabível aqui para a supressão de tal instrumento e realocação das famílias. O instrumento serve, justamente, para o atendimento e acesso à moradia de pessoas sem acesso à um financiamento,, e suprimi-lo é o atestado da submissão do Estado à iniciativa privada.

- O lote da favela da linha, como um antigo antigo ramal ferroviário não se constitui, historicamente, como uma rua de passagem de carros, fato que poderia ser levado em conta, como na favela do nove.
- O processo de usucapião das famílias da Favela da Linha não pode ser deslegitimado enquanto tramita na Justiça.

Opções alternativas:

A partir das questões levantadas, questiona-se a possibilidade de outras alternativas para o plano habitacional no AIU do PIU, consegue-se, a partir do dois cenários vistos como mais promissores pela prefeitura, fazer os seguintes cálculos:

CENÁRIO A: 526 UH

Área residencial: 30.808m² Lote: 9.995,52m²

Área não res.: 2.375m² Área UH: 58,5m²

CA: 3,44

CENÁRIO B: 449 UH

Área residencial: 25.960m² Lote: 9.115m²

Área não res.: 7.560m² Área UH: 57,8m²

CA: 3,68

PROPOSTA

Diferença de 77 UH, adotando 58m²/UH, faltariam 4.466m² de área residencial

4.466 + 28.960 + 7.560 = 37.986m² de área total necessária

Adotando CA = 4: 4 x 9.115 = 36.460m²

37.986 - 36.460 = 1526m², que poderiam ser transferidos da área não residencial

Bibliografia:

Secretaria de Urbanismo da Prefeitura de São Paulo:

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/urbanismo/index.php?p=252032>

Gestão Urbana SP: <https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-vila-leopoldina/#/>

Plano Municipal de Habitação:

https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/20161221_PMH_PL_bxa.pdf

Habisp: <http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/>

Observa SP:

<https://observasp.wordpress.com/2018/08/21/piu-vila-leopoldina-participacao-popular-e-interesse-publico-estao-em-risco/>

PIU Vila Leopoldina: <http://piuleopoldina.com.br/o-projeto>

Votorantim:

<http://www.votorantim.com.br/noticia/projeto-de-revitalizacao-da-vila-leopoldina-entra-em-2a-consulta-publica>

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/urbanismo/index.php?p=252032>

<http://www.saopaulo.sp.gov.br/acoes-governo/habitacao/>

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/sehab2/index.php?p=237077>

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/sehab2/index.php?p=237078>

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/programas/index.php?p=263328>

<http://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv>

https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4421219/mod_resource/content/0/Projetos%20de%20intervenção%20Urbana%20%28PIUs%29%20em%20São%20Paulo_%20transferência%20de%20terras%20para%20exploração%20comercial%20por%20terceiros%20-%20LabCidade.pdf

https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/04/PIUUVLVL_Tematica_HIS_Densidades.pdf

https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-vila-leopoldina/static/pdf/02_diagnostico-socio-territorial.pdf

https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-leopoldina/wp-content/uploads/2016/08/02_MIP_PIU_Vila_Leopoldina-Villa-Lobos_diagnostico_e_programa.pdf

https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/01_-MIP_PIU_Vila-Leopoldina-Villa-Lobos_motivacao.pdf

<http://piuleopoldina.com.br/mitos-e-verdades>

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/obras/sp_obras/operacoes_urbanas/index.php?p=37057

<https://observsp.wordpress.com/projetos-de-reestruturacao-urbana/>

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/um-plano-para-reorganizar-as-dinamicas-metropolitanas-2/>

<https://www.infoescola.com/direito/usucapiao/>