

Introdução

O processo de urbanização acelerado brasileiro ao longo da segunda metade do século XX ensejou o levantamento de inúmeros problemas urbanos relativos ao uso e ocupação do solo urbano, principalmente ao que concerne a ocupação em áreas consideradas de risco socioambiental, como nas margens dos cursos d'água e nas encostas íngremes das cidades. A pressão advinda do mercado imobiliário resultou na expulsão da população de baixa renda para as periferias das cidades brasileiras.

Como forma de impedir a expulsão da população de baixa renda das áreas centrais para as regiões periféricas e ao mesmo tempo de regular os processos de regularização fundiária e urbanística foram criadas na cidade do Recife, instituídas através da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS nº14.511/83 às primeiras 27 Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em áreas já ocupadas. Já no ano de 1996, a LUOS do Recife é revisada e novas áreas da cidade são instituídas como Zonas Especiais de Interesse Social.

Ao longo do seu processo histórico, o referido instrumento urbanístico foi se aperfeiçoando, ganhando algumas inovações, tanto do ponto de vista da ampliação da própria abrangência da instituição de novas áreas como sendo consideradas ZEIS, assim como o que diz respeito ao seu modelo de gestão, modelo de demarcação de áreas, ou mesmo ao que concerne a própria definição conceitual.

Ao longo das últimas 3 décadas às ZEIS começaram a ser instituídas em outros municípios brasileiros, principalmente após a aprovação da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade que elencava o referido instrumento urbanístico e obrigava parte dos municípios brasileiros a elaborarem seus planos diretores. Nesse período de existência das ZEIS, novos arranjos institucionais são definidos e com eles, novos processos de definição de áreas especiais de interesse social são demarcadas. Ainda na década de 1980, as cidades de Belo Horizonte e Diadema demarcam áreas de suas cidades como de especial interesse social. No caso de Diadema, é instituído uma inovação dentro do instrumento, ao demarcar áreas livres

¹ Arquiteto e Urbanista, Licenciado em Geografia, Mestre em Desenvolvimento Urbano pela UFPE. Doutorando em Arquitetura e Urbanismo pelo IAU-USP.

como ZEIS na possibilidade de construção de habitação de interesse social, destinada a população de baixa renda do município.

Em 2014 é aprovada a revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo – Lei Municipal nº16.050/2014 e com isso instituída novas formas de Zonas Especiais de Interesse Social, especificando novas características de demarcação de áreas para o assentamento da população de baixa renda.

Objetivo

O presente trabalho tem por objetivo descrever comparativamente o processo evolutivo de instituição das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, desde a primeira demarcação em Recife no ano de 1983, perpassando pela definição apresentada pelo Estatuto da Cidade, até a revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo em 2014, apresentando comparativamente às inovações urbanísticas que possibilita a demarcação e regularização fundiária e urbanística de novas áreas ao longo do seu desenvolvimento histórico.

Metodologia

O presente artigo se pauta pelo levantamento histórico e análise comparativa em torno das Zonas Especiais de Interesse Social. O trabalho se desenvolverá através do levantamento em material primário partindo das legislações urbanísticas dos principais municípios estudados (Recife, São Paulo, Diadema), assim como da legislação federal pertinente (Estatuto da Cidade); e de levantamentos de material bibliográfico descritivo a respeito das Zeis (artigos acadêmicos, dissertações e teses, assim como demais publicações vinculadas às instituições de pesquisa).

Discussões

A introdução do instrumento das Zonas Especiais de Interesse Social dentro do ordenamento jurídico brasileiro tem como finalidade proporcionar a demarcação de áreas ocupadas ou vazias para a promoção de habitação de interesse social, de regularização fundiária e regularização urbanística, inserindo a população de baixa renda dentro da dinâmica urbana. Até a década de 1980, as cidades brasileiras passaram por um rápido processo de crescimento urbano em decorrência de processos migratórios (êxodo rural, e migração nordeste-sudeste) e devido ao aumento das taxas de crescimento vegetativo da população (aumento das taxas de natalidade e diminuição das taxas de mortalidade). Mesmo diante disso, as áreas urbanas

não conseguiram acompanhar o seu crescimento e fez com que a população de baixa renda, sem ter condições adequadas para adquirir uma habitação em área regularizada, acabou indo residir em áreas com inúmeros problemas ambientais (seja em encostas de morros, ou em áreas passíveis de alagamentos) e em grande parte, localizadas nas regiões mais periféricas, onde não havia infraestrutura urbana instalada.

O instrumento da ZEIS possibilita a demarcação e a inserção dessas áreas à chamada cidade legal, principalmente depois da Constituição Federal de 1988 e da aprovação do Estatuto da Cidade que obrigava grande parte dos municípios brasileiros a elaborarem seus planos diretores de forma participativa, e que esses planos devessem abranger a totalidade da área municipal e não mais apenas pequena parcela do seu território. Ao longo dos anos, o referido instrumento foi se aperfeiçoando e ganhando novos arranjos como com a incorporação de terrenos vazios para a construção de habitação de interesse social.

O presente artigo irá focar na análise do referido instrumento e das inovações presentes nos arcabouços legais ao longo das últimas quatro décadas, inserindo a população de baixa renda a chamada cidade legal.

Referências

BRASIL. Lei Federal nº10.257 de 10 de julho de 2001 – Regulamenta os Artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Governo Federal, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 05 nov 2020.

MORAES, Demóstenes. Revisitando as ZEIS e o PREZEIS no Recife: entre o “reformismo” e o Direito à Cidade. XVII Enanpur, São Paulo, 2017. http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sessoes_Tematicas/ST%205/ST%205.10/ST%205.10-03.pdf. Acesso em 04 nov 2020.

RECIFE. Lei Municipal nº14.511 de 17 de janeiro de 1983 – Define diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, e dá outras providências. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 1983. Disponível em: <http://www.legiscidade.recife.pe.gov.br/lei/14511/>. Acesso em 05 nov 2020.

RECIFE. Lei Municipal nº16.176 de 09 de abril de 1996 – Estabelece a Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 1996. Disponível em: <https://www.recife.pe.gov.br/pr/leis/luos/>. Acesso em 05 nov 2020.

RECIFE. Lei Municipal nº17.511 de 29 de dezembro de 2008 – Promove a Revisão do Plano Diretor da Cidade do Recife. Recife: Prefeitura da Cidade do Recife, 2008. Disponível em: http://www2.recife.pe.gov.br/sites/default/files/lei_17511_plano_diretor.pdf. Acesso em: 05 nov 2020.

ROLNIK, Raquel; SANTORO, Paula Freire. **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em cidades brasileiras: trajetória recente de implementação de um instrumento de política urbana**. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy, 2013. Disponível em: https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/rolnik-wp14rr1po-full_0.pdf. Acesso em 04 nov 2020.

SÃO PAULO. Lei Municipal nº16.050 de 31 de julho de 2014 – Institui a Revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo. São Paulo: Diário Oficial da Cidade de São Paulo, 2014. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE-Suplemento-DOC/PDE_SUPLEMENTO-DOC.pdf. Acesso em 05 nov 2020.