

Mais de 6.000 famílias de áreas incluídas no Lote 12 têm suas casas ameaçadas pela PPP municipal. Nas comunidades Futuro Melhor e do Sapo, localizadas no Jardim Peri Alto, vivem cerca de 4.500 famílias há 30 anos, em área demarcada como ZEIS-1, ou seja, destinadas pelo Plano Diretor para garantir segurança e melhorias habitacionais. Na mesma região, outras 1.300 famílias foram removidas pela Prefeitura em 2019 sob a justificativa de risco geotécnico, mas parte da área liberada com a expulsão das famílias também integra o Lote 12, o que coloca a remoção dessas famílias na conta da PPP. Em 2020, o contrato assinado foi atualizado e incluiu três novas áreas neste lote, todas ocupadas por famílias de baixa renda: são as ocupações Parada Pinto, Elza Guimarães e Imirim. Com essa alteração, mais 350 famílias se viram ameaçadas pela PPP.



MAPA PPPs HABITACIONAIS EM SÃO PAULO

- Legenda
- Empreendimentos PPP Estadual Casa Paulista
 - Lotes PPP Municipal Casa da Família com empresas interessadas
 - Lotes da PPP Municipal Casa da Família sem empresas interessadas
 - Áreas verdes
 - Linhas do metrô e CPTM
 - Área com pessoas ameaçadas de remoção pelas PPPs



PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS HABITACIONAIS EM SÃO PAULO

Cartilha produzida em novembro de 2020
 Autoria das imagens utilizadas: Google Street View, LabCidade, Elineudo Choquito, moradores das comunidades afetadas, Fórum Aberto Mundaréu da Luz, Observatório de Remoções.
 Fontes: Observatório de Remoções, Concorrência Internacional nº 001/2014, Contrato SH nº 001/2015, Concorrência Internacional nº COHAB 001/2018 (consolidado), Concorrência Internacional nº COHAB 001/2020.

SÃO PAULO TEM DUAS PPPs HABITACIONAIS EM ANDAMENTO

PPP ESTADUAL CASA PAULISTA

É a PPP do GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, que foi lançada em 2014 e previa construir 14.124 moradias, sendo 9.000 HIS, somando R\$ 7,34 bilhões. Só teve uma empresa interessada, que foi contratada em 2015 e está construindo apenas 3.683 moradias, algumas já entregues.

PPP MUNICIPAL CASA DA FAMÍLIA

É a PPP da PREFEITURA DE SÃO PAULO, que lançou editais em 2018 e 2020 e teve parte dos contratos assinados em 2019. Previa construir 22.240 unidades, sendo 16.284 HIS, com contratos somando R\$ 4,4 bilhões.

- HIS-1 Habitação de Interesse Social 1 = renda familiar mensal entre 1 e 3 salários mínimos
- HIS-2 Habitação de Interesse Social 2 = renda familiar mensal entre 3 e 6 salários mínimos
- HMP Habitação de Mercado Popular = renda familiar mensal entre 6 e 10 salários mínimos
- HMC Habitação de Mercado Cohab = renda familiar mensal entre 10 e 20 salários mínimos

* Faixas de renda com valores aproximados para permitir a comparação entre PPPs.

Lote	HIS-1	HIS-2	HMP	HMC	Total
Lote 01 (Canopus Holding)	1.106	1.154	1.423		Total 3.683
Lote 02 (Não teve empresa interessada)	1.008	1.051	1.334		Total 3.393
Lote 03 (Não teve empresa interessada)	1.390	1.195	1.469		Total 4.054
Lote 04 (Não teve empresa interessada)	1.079	1.017	898		Total 2.994
Lote 01 - Ipiranga (Consórcio Habita Brasil)	2.100	700	350	350	Total 3.500
Lote 02 - Ipiranga (Consórcio Habita Brasil II)	1.020	340	340		Total 1.700
Lote 03 - Ipiranga (Não teve empresa interessada)	1.260	420	420	420	Total 2.520
Lote 04 - Ipiranga (Consórcio Engeform-Telar)	636	232	232		Total 1.100
Lote 05 - Mooca (Consórcio Telar-Engeform)	1.048	580	744	388	Total 2.760
Lote 06 - Vila Maria Vila Guilherme (Consórcio Uno PPP Habitação)	1.062	434	586	128	Total 2.210
Lote 07 - Vila Maria Vila Guilherme (Terra Nova Eng. e Construções)	806	316	316	142	Total 1.580
Lote 08 - Santo Amaro (Consórcio Uno PPP Habitação)	992	324	324		Total 1.640
Lote 09 - Lapa (Simétrica Engenharia)	297	237	422	164	Total 1.120
Lote 10 - Guaiuanases (Consórcio Habita Brasil II)	1.560	520	520		Total 2.600
Lote 11 - Lapa Vila Leopoldina (Consórcio Uno Habitação)	732	244	244		Total 1.220
Lote 12 - Casa Verde Cachoeirinha (Consórcio Habita Brasil II)	1.800	600	600		Total 3.000

Quantidade de unidades habitacionais



Cerca de 800 famílias que vivem no Violão e na Aurora, localizadas no Jardim Julieta, perto do Terminal de Cargas Fernão Dias, estão ameaçadas no Lote 7. O contrato da PPP municipal prevê implantar um parque linear e um equipamento público na mesma área, que é demarcada como ZEIS-1 e onde as comunidades estão há mais de 40 anos. Em maio de 2020, em meio à pandemia provocada pelo novo coronavírus, outros terrenos do Lote 7 foram ocupados por famílias que não conseguiam mais arcar com custos de aluguel, tornando o cenário mais complexo. Já são mais de 400 famílias vivendo no local destinado à construção dos edifícios residenciais e comerciais da PPP e que podem ser removidas sem atendimento habitacional, pois como ocuparam as áreas com a PPP em andamento, não são contabilizadas como atingidas pela parceria.



Nas quadras 37 e 38 dos Campos Elísios, casas e comércios estão ameaçados desde 2017 para dar lugar aos prédios da PPP, inclusive com o poder público realizando ações de lacração dos comércios e demolições dos imóveis que não têm a PPP como justificativa oficial, mas contribuem para a insegurança de quem vive na área. 190 famílias que ali moravam foram cadastradas para receber atendimento habitacional definitivo, mas sua remoção deve ocorrer antes do atendimento e sem garantias de que o receberão. Parte das famílias recebeu o auxílio aluguel como atendimento provisório, que sofre constantes ameaças de não ser renovado. Já as famílias que se mudaram para estas quadras depois de 2017 podem ficar sem qualquer atendimento, nem mesmo o auxílio aluguel.

O QUE É UMA PPP HABITACIONAL?

Uma **Parceria Público-Privada (PPP) habitacional** é uma associação entre o governo e empresas para que elas construam moradias para famílias de baixa, média e alta renda e usos não residenciais, além de fazerem a gestão destes e, em alguns casos, construírem infraestrutura e equipamentos públicos. O governo paga parcelas mensais às empresas pelas moradias construídas e pela gestão dos prédios residenciais. As PPPs habitacionais ocorrem em vários locais da cidade de São Paulo, organizados em "lotes". Cada lote corresponde a um perímetro que pode incluir um ou mais terrenos.

PPPs HABITACIONAIS NÃO ATENDEM AS NECESSIDADES DE QUEM MAIS PRECISA

Embora a prefeitura e o governo estadual promovam as PPPs como a grande solução para fazer moradia popular, a coisa não é bem assim. Na verdade essas PPPs têm ameaçado muita gente, deixando-as em risco de perder sua casa atual sem oferecer garantia de que vão receber outra moradia.

Isso acontece porque as PPPs habitacionais querem fazer novos prédios usando inclusive áreas onde já tem gente morando. Essas pessoas não foram chamadas para participar do projeto, ou seja, suas necessidades não foram a base do projeto, já que a PPP foi feita de modo a "fechar a conta", garantindo rentabilidade para os investidores. Assim, o cálculo de quantas moradias para quais faixas de renda não foi feito a partir das necessidades do local e da cidade, mas sim do modelo econômico da PPP.



As PPPs removem quem tinha direito de ficar e receber melhorias

Muitos locais que estão na mira das PPPs para construção dos novos prédios não apenas já têm gente morando como também são áreas demarcadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

A lei diz que quem vive nas ZEIS tem direito a permanecer e melhorar sua moradia por meio da urbanização e da regularização fundiária, mas a PPP propõe remover esses moradores sem garantir que vão receber uma nova moradia!



As PPPs não foram feitas com a participação dos moradores

Nas ZEIS, a lei diz que é preciso formar o Conselho Gestor, que é um grupo composto por representantes dos moradores e sociedade civil, eleitos por eles, e representantes da Prefeitura. O Conselho eleito é que elabora um plano de urbanização, decidindo o que será feito nessa área.

Ou seja: ao apresentar o projeto da PPP já pronto e sem a participação dos moradores que serão atingidos – e em muitos casos, que serão despejados – a prefeitura e o governo estadual estão desrespeitando a lei!

OS CRITÉRIOS DAS PPPs EXCLUEM MUITA GENTE

As PPPs foram pensadas para famílias que conseguem obter financiamento habitacional, que precisam ter renda maior do que 1 salário mínimo e terem crédito aprovado.

- não atendem quem está desempregado ou quem vive com até 1 salário mínimo.
- constróem poucas unidades para pessoas com faixas de renda mais baixas.
- em alguns casos, constróem menos moradias do que famílias que serão despejadas!

Como no Lote 12 da PPP municipal, que pretende construir 3.000 moradias, mas vai destruir as casas de mais de 6.000 famílias! Mesmo que todo mundo que perder a casa fique com um apartamento na PPP, sobra muita gente sem casa.

- não têm obrigação de destinar moradias para quem for removido!

Os terrenos para implantação das PPPs têm que ser entregues pelos governos para as empresas sem gente morando. O poder público tem mobilizado justificativas diversas para promover as desocupações, nem sempre as associando às PPPs. Em alguns casos, as motivações afastam a obrigação do poder público de dar atendimento definitivo para as pessoas removidas, como nas remoções por risco ou nas reintegrações de posse.



- exigem que a família seja aprovada pelo banco para conseguir um financiamento. Para isso, ela precisa comprovar que consegue pagar as parcelas do apartamento:

Empréstimos bancários não são fáceis: têm exigências como ter o nome limpo, comprovação de renda suficiente, entre outras, por isso nem todo mundo consegue. Quem vai conseguir passar pelo crivo do banco para comprar o apartamento da PPP?

- Não prevêem nenhum outro atendimento para as pessoas que ficarem de fora desses critérios todos!

Na PPP municipal, a prefeitura não apresenta nenhum outro atendimento ou garantia para as famílias que perderem as casas e não puderem acessar os apartamentos que vão ser construídos. Nem o pagamento do auxílio aluguel de R\$ 400, obrigatório conforme norma da própria prefeitura, está previsto. E se nada mudar, pode acontecer o que estamos vendo na PPP estadual: nenhuma garantia de que vão receber atendimento habitacional.

QUEM ESTÁ AMEAÇADO PELAS PPPs?

- quem mora em um local que prevê receber empreendimento de PPP;
- entidades que têm projeto previsto em terreno que a PPP pretende usar;
- quem mora em imóvel que pode ser desapropriado ou vendido pelo governo para gerar recursos para garantir a remuneração dos investidores nas PPPs;
- quem luta pela utilização das ZEIS para moradia para quem mais precisa.



Comunidades antigas e consolidadas, como a **Futuro Melhor (ZN)**, ameaçada de remoção para construir o **Lote 12 da PPP municipal**.

Loteamentos informais, como no Lote 10 em Guaianazes (ZL); e favelas, mesmo quando demarcadas como ZEIS. É o caso de parte de Heliópolis (ZS) no Lote 3, do Violão (ZN) no Lote 7 e da **Barão de Antonina (ZO) no Lote 11**, que, estão ameaçadas de remoção para dar lugar a prédios da PPP municipal.



Vários tipos de imóveis ocupados, como este da **Av. Berrini (ZS)**, um terreno pode ser incluído no fundo estadual para garantia das PPPs e ser desapropriado ou vendido pelo governo para pagar as PPPs.

Quem aluga cama ou quarto para viver em pensões, hotéis, cortiços e pousadas populares como esta na **Quadra 38 em Campos Elíseos (Centro) do Lote 1 da PPP Estadual**, que fechou quando o proprietário do imóvel aceitou acordo pela desapropriação para dar lugar à PPP e os inquilinos tiveram que sair sem receber nada.



Além disso, as PPPs não dizem quase nada sobre quantas pessoas podem ser atingidas para dar lugar às novas obras. Ou seja, nem dá pra saber exatamente quanta gente está ameaçada!

O QUE POSSO FAZER?

Informe-se e mobilize sua vizinhança

Entre em contato com a **associação de moradores** da sua quebrada, comunidade ou bairro.

- **SE VOCÊ ESTIVER EM UMA ÁREA DE ZEIS, VOCÊ TEM DIREITO DE EXIGIR A FORMAÇÃO DE CONSELHO GESTOR!**

No conselho poderá discutir a proposta de intervenção e só aprová-la quando todos estiverem contemplados! Demande da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) o processo de formação do conselho!

- **SE VOCÊ NÃO MORA EM UMA ÁREA DE ZEIS, A MOBILIZAÇÃO COLETIVA TAMBÉM É FUNDAMENTAL!**

Junto com sua vizinhança, busque entender as ameaças da PPP, as reais necessidades habitacionais de quem vive por aí e procure a ajuda de um advogado, de uma organização pelo direito à moradia ou da Defensoria Pública.

Denuncie ameaças de remoção

Procure a **Defensoria Pública**. Em São Paulo capital, os atendimentos da Defensoria Pública são gratuitos para famílias de baixa renda e podem ser agendados pelo site www.defensoria.sp.def.br ou pelo telefone 0800 774 4340.

Procure o Observatório de Remoções no Facebook, Instagram ou Whatsapp (11) 91144 9587.



Elaboração

labcidade

FAUUSP

Apoio

USP PRCEU