

Caracterização de área para implementação de Zeis no litoral norte de Maceió-AL

Characterization of the area for implementing Zeis on the north coast of Maceió-AL

Peterson Melo*, Augusto Aragão de Albuquerque**, Luciana Lima Araújo***, Sofia Pessoa Lira Souza****

*Universidade Federal de Alagoas, Brasil, peterson_melo@hotmail.com

**Universidade Federal de Alagoas, Brasil, augusto.albuquerque@fau.ufal.br

***Universidade Federal de Alagoas, Brasil, lucianalimaaraujo@hotmail.com

****Universidade Federal de Alagoas, Brasil, sofialira@hotmail.com

usjt
arq.urb

número 33 | jan-abr de 2022

Recebido: 04/11/2020

Aceito: 11/01/2022

DOI: [10.37916/arq.urb.vi33.489](https://doi.org/10.37916/arq.urb.vi33.489)



Palavras-chave:

Habitação.
ZEIS.
Maceió.

Keywords:

Habitation.
ZEIS.
Maceio.

Resumo

A construção das cidades brasileiras foi marcada por um aumento da segregação espacial socioeconômica – com fluxo das populações mais pobres desde zonas centrais para a periferia – que foram ocasionadas principalmente por pressões do mercado, pelos altos custos de habitações das zonas centrais e pelas ações de políticas públicas habitacionais. Na perspectiva urbanística do Estatuto da Cidade, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) consolidaram-se como um tipo especial de zoneamento que busca a inclusão de populações de baixa renda a áreas servidas de equipamentos e infraestrutura. Dessa forma, esta pesquisa pretende caracterizar uma área para implementação de ZEIS no litoral norte de Maceió-AL em consonância com a legislação vigente e com os anseios da população local e, ainda, discutir os processos de implementação dessas zonas no Brasil, suas potencialidades e barreiras. Torna-se necessário entender o contexto das atribuições do poder local, seus objetivos e finalidades frente ao atendimento das demandas por igualdade social, de forma a garantir um caráter emancipatório dessas políticas. Assim, o artigo procura reforçar as iniciativas de planejamento das ações em nível local de forma participativa, considerando noções de pertencimento e reconhecimento que legitimariam estas intervenções perante a comunidade.

Abstract

The construction of Brazilian cities was marked by an increase in socio-economic spatial segregation - with the flow of the poorest populations from central areas and more comfortable to the periphery - which were caused mainly by market pressure, high housing costs in central areas and public housing policy actions. In the urban perspective of the City Statute, the Special Zones of Social Interest (ZEIS) have consolidated themselves as a special type of zoning that seeks to include low-income populations in the city and areas served by equipment and infrastructure. Thus, this research intends to characterize an area for the implementation of ZEIS on the north coast of Maceió-AL in line with the legislation in force and with the wishes of the local population and, further, to discuss the implementation processes of these zones in Brazil, their potential and barriers. It is necessary to understand the context of the attributions of the local power, its objectives and purposes in meeting the demands for social equality, in order to guarantee an emancipatory character of these policies. Thus, the article seeks to reinforce initiatives for planning actions at the local level in a participatory manner, considering notions of belonging and recognition that would legitimize these interventions before the community.

Introdução

A construção das cidades brasileiras foi marcada por um aumento da segregação espacial socioeconômica – com fluxo das populações mais pobres desde zonas centrais e mais cômodas para a periferia – que foram ocasionadas principalmente por pressões do mercado, pelos altos custos de habitações das zonas centrais e pelas ações de políticas públicas habitacionais (GALINDO et al., 2013). Para Torres (2003), esses fenômenos são induzidos por diversos mecanismos, desde aqueles ligados ao mercado de trabalho, que induzem famílias localizadas na base da estrutura social a viverem em condições precárias, e a outros ligados à dinâmica do setor imobiliário, que induzem à valorização ou à desvalorização de determinadas áreas.

Conforme Ribeiro (2015), vive-se no Brasil em um modelo de cidade no qual a dinâmica de crescimento ocasiona a permanente escassez de solo urbano, fundamento da apropriação de várias formas de renda urbana e de reprodução permanente da irregularidade, ilegalidade e precariedade do habitat popular. Torres (2003), entende que esses aspectos promovem a segregação dos mais pobres, por meio da competição pelo uso da terra ou ainda por mecanismos institucionais que podem manter privilégios e excluir uma parte significativa da cidade dos benefícios da urbanização, como a legislação sobre a construção civil, uso ou taxação do solo, investimentos públicos, remoção de favelas e práticas efetivas de discriminação resultante de investimentos públicos em certas áreas.

Para Ribeiro (2015), a política de favorecimento dos setores imobiliários, de obras públicas e de concessão de serviços a segmentos privilegiados da população, incide numa política social perversa, pela qual o Estado tolera todas as formas de apropriação da terra, com a finalidade de integrar de maneira subalterna e regulada as camadas populares na sociedade urbana e no sistema político. A fusão entre desigualdade e segregação, conforme Torres (1997), gera consequências sociais importantes, como o efeito cumulativo dos riscos sociais e ambientais em alguns

pontos críticos denominados de periferias, quem possuem os piores indicadores socioeconômicos, além de um ambiente intensamente poluído com serviços sociais ineficientes.

Entretanto, a partir da Constituição de 1988¹, a moradia se tornou direito social dos cidadãos brasileiros e, com a aprovação do Estatuto da Cidade², emergiu uma série de políticas públicas comprometidas com os ideais de justiça social, democracia e sustentabilidade (BRASIL, 2009). A implementação dessa nova legislação constitui uma mudança de paradigma, no que diz respeito ao tratamento dado aos assentamentos precários, inaugurando um novo marco legal urbano que possibilitou a efetivação do princípio da função social da propriedade.

Nessa nova ordem urbanística do Estatuto da Cidade, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) consolidaram-se como um tipo especial de zoneamento, que busca a inclusão de populações de baixa renda à cidade e a áreas servidas de equipamentos e infraestrutura. Essa inclusão/inserção pode ocorrer de duas formas: uma por meio da delimitação de áreas previamente ocupadas por assentamentos precários - propondo melhorias em sua infraestrutura -; outra pela demarcação de vazios urbanos e de imóveis subutilizados, destinando-os à produção de novas moradias populares. No guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos, são definidas áreas urbanas instituídas pelo Plano Diretor³ ou por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo (BRASIL, 2009).

Em Maceió a Lei Nº 5.477, de 06 de dezembro de 2005, é a responsável por delimitar os parâmetros para implementação de ZEIS na capital Alagoana. Ela estabelece duas opções para a solicitação de criação dessas zonas: uma pela via pública, a partir dos órgãos competentes; e outra, de iniciativa popular, através de entidades associativas de representação de interesses coletivos, constituídas na forma legal. Porém, é de competência exclusiva do prefeito, com base no parecer opinativo da

¹Constituição da República Federativa do Brasil foi promulgada em 5 de outubro de 1988, ela é a Lei fundamental e suprema do país.

²Estatuto da Cidade é o nome dado a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta o capítulo "Política Urbana" da Constituição Federal, detalhando e desenvolvendo os artigos 182 e 183, com o objetivo de garantir o direito à cidade.

³O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes e constitui-se como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Comissão Multisetorial de Estudos das ZEIS –CME/ZEIS, decidir pela implementação ou não da mesma (MACEIÓ, 2005).

Nesse contexto, as ZEIS inserem-se entre os instrumentos para a urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda apontados pelo Estatuto da Cidade, o qual determina como atribuição dos municípios o protagonismo no emprego destes instrumentos. Entretanto, tal situação acaba vulnerabilizando sua aplicabilidade, uma vez que depende de iniciativas municipais que não são neutras, pois representam um projeto político ligado à teoria social dominante, desconsiderando, em linhas gerais, conflitos que envolvem a gestão local (HÖFLING, 2001).

No caso do litoral norte em Maceió, tem-se observado uma crescente expansão urbana caracterizada por um processo de constante valorização do solo urbano. Esses fatores, associados à falta de uma visão integralizada para o planejamento urbano, que inclua uma gestão mais democrática para a cidade segundo a qual a sociedade, a natureza e o mercado possam interagir de forma mais sustentável, têm gerado imensa preocupação às populações resistentes na área. É crescente a preocupação dos movimentos sociais, que atuam na área, quanto a essas dinâmicas. Esses reivindicam um desenvolvimento mais sustentável para a região, compatível com um modelo de cidade não excludente, que contemple a criação e implementação de ZEIS em áreas historicamente ocupadas por comunidade de baixa renda.

Diante desse contexto, este artigo tem por objetivo principal caracterizar uma área para implementação de ZEIS no litoral norte de Maceió-AL em consonância com a legislação vigente e com os anseios da população local.

Como estratégias metodológicas, realizamos revisão teórica acerca das ZEIS, seu contexto histórico de formação, base legal em nível federal, estadual e municipal, além de experiências implementadas em alguns municípios brasileiros. Também, aprofundamos o tema, proporcionando maior familiaridade com o problema e identificando fatores que contribuem para a ocorrência desses fenômenos caracterizando, assim, um caráter exploratório e explicativo, seguindo o método de abordagem qualitativa, valendo-se ainda do procedimento metodológico do estudo de caso. A partir das informações obtidas no plano diretor e pelos movimentos que

vivenciam a situação, além das visitas técnicas realizadas nessas localidades, optamos pelo assentamento “Coreia” para realização do estudo de caso.

Para o desenvolvimento do estudo de caso em si, realizamos um levantamento das construções da área, por meio de visitas técnicas e de imagens obtidas pela plataforma Google Earth. Fizemos o levantamento também, com o emprego de questionários, de informações acerca do uso do solo urbano e sua forma de utilização (uso habitacional, comercial; recuos; tamanho de lotes etc.). A partir dessas informações foram desenvolvidos mapas temáticos, gráficos e tabelas sobre a área.

Por fim, definimos diretrizes e parâmetros urbanísticos para parcelamento, uso e ocupação do solo e formulamos uma planta de parcelamento do solo que foi realizada na plataforma *Autocad*, além de sugestões de urbanização para a área.

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

O desenvolvimento acelerado no Brasil causou um processo de urbanização deficiente, segundo o qual vários assentamentos precários (favelas, cortiços, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares) foram surgindo como solução de habitações, mediante a iniciativa da população de baixa renda e a interferência do mercado designado como informal e tornaram-se a forma predominante de moradia popular, refletindo a desigualdade da distribuição de renda e moradia (MOURA, 2014).

Em 1979, com a necessidade de atender às demandas da população por habitações, foi criado pelo poder público um modelo de política habitacional voltado para o financiamento de novas unidades, pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), no entanto, as famílias de baixa renda não foram contempladas pelo programa. Para solucionar o déficit habitacional crescente, com a falta de emprego e a recessão econômica da década de 80, no contexto de lutas pela redemocratização e reorganização dos movimentos de moradia, os governos municipais e estaduais, numa tentativa de atender às demandas de habitação popular, criaram programas destinados a financiar projetos que mantinham a população nas áreas ocupadas por assentamentos precários, com a construção de habitações, incentivando o desenvolvimento comunitário e a implantação de infraestrutura urbana (BRASIL, 2009).

Os resultados obtidos com a política habitacional não foram expressivos, mas os programas como o Programa de Erradicação dos Aglomerados de Sub-habitações (PROMORAR)⁴ serviram para revisar a ideia de que os assentamentos podiam e deviam ser removidos. A partir disso, cidades como Recife e Belo Horizonte aprovaram a criação de zonas especiais para a consolidação e regularização de assentamentos precários, fundamentadas na Lei nº 6.766/79 que embasa o uso e parcelamento do solo e serve de instrumento de apoio aos processos de regularização fundiária. Desse modo, foi favorecida a fixação da população carente em determinadas áreas da cidade, e flexibilizados ao município os parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo, por intermédio do reconhecimento das características urbanas locais (GATTI, 2015).

Em 1983, surgiu em Recife, com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, a expressão "Zona Especial de Interesse Social" – ZEIS, delimitando áreas urbanas destinadas à habitação de população de baixa renda, independentemente de estarem ocupadas por assentamentos precários surgidos espontaneamente, e que se consolidaram, ou de áreas vazias e subutilizadas e em que foram estabelecidas normas urbanísticas especiais de interesse social para a sua estruturação urbana e regularização fundiária⁵. As ZEIS só tiveram uma maior relevância em 1987, após a aprovação da Lei dos Planos de Regularização de ZEIS- PREZEIS, por iniciativa da Comissão de Justiça e Paz da Arquidiocese de Olinda e Recife, e contou com a atuação das organizações de bairro, tornando-se referência para o Brasil (ROLNIK, 1998).

No ano de 1985, foi criado em Belo Horizonte o Zoneamento Especial de Interesse Social, aprovado pela Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que visava à regularização fundiária dos assentamentos e uma melhora do programa de urbanização PROFAVELA, na contramão das políticas de desfavelamento e remoção de famílias (ROLNIK; SANTORO, 2013).

A legislação urbanística no âmbito federal surgiu em 1999, por meio da Lei nº 9.785/99 que alterou a Lei nº 6.766/79 e estabeleceu requisitos básicos de infraestrutura dos parcelamentos do solo localizados em zonas habitacionais de

interesse social (ZHIS), criadas por lei (BRASIL, 2009). Em 2001, com a aprovação da Lei nº 10.257, foi criado o Estatuto da Cidade, que trata da política urbana, regulamentando o uso do solo e trazendo para o âmbito nacional a ZEIS, que surgiu das experiências iniciais em Recife e Belo Horizonte (CAVALCANTE, 2016).

De acordo com Nogueira (2013), os objetivos do estabelecimento de ZEIS no Estatuto da Cidade consiste na redução das diferenças sociais e urbanas com a geração de emprego e renda, além de acesso à terra legalizada e previsão de serviços públicos, infraestrutura, equipamentos comunitários, e serviços para melhorar as condições de vida nesses locais. Outra abordagem é o estabelecimento de padrões de uso e ocupação do solo com parâmetros de ocupação dos lotes, recuos e coeficientes de aproveitamento, de acordo com as características das ocupações, desestimulando a chamada especulação imobiliária; participação da população nas decisões urbanas; preservação do meio ambiente com ações de educação ambiental e requalificação das áreas degradadas; regularização fundiária aos ocupantes de baixa renda dos lotes e aumento da oferta da terra a população de baixa renda. Conforme Rolnik e Santoro (2013), em parcelamentos de interesse social, a infraestrutura básica que passou a se estabelecer era, no mínimo, vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e energia elétrica, não sendo mais exigidos iluminação pública e rede de esgotamento sanitário.

O principal instrumento do Estatuto da Cidade (EC) é o Plano Diretor Participativo (PDP) que, com a participação da população, em tese, elabora a política de desenvolvimento e expansão urbana, observando os fatores políticos, econômicos, culturais, ambientais e sociais de cada município, de acordo com os interesses da população que participa de sua elaboração, devendo também traçar as diretrizes e objetivos da política urbana e de regularização fundiária, além de estabelecer os instrumentos urbanísticos e jurídicos previstos no EC para efetivação dessas políticas (BRASIL, 2005).

Uma ferramenta importante nos PDPs são as áreas para a implantação das ZEIS, que representam uma destinação de parcela do território urbano para provisão de

⁴Promorar - destinava-se a financiar projetos que mantinham a população nas áreas ocupadas por favelas, mediante a construção de habitações, estímulo ao desenvolvimento comunitário e melhoria da infraestrutura urbana (BRASIL, 2009).

⁵Recife, Prefeitura. Lei Municipal nº 14.511 de 1983. Artigo 14, II.

IX – outras formas de assentamentos precários cuja urbanização seja considerada de interesse social, para melhoria das condições de moradia, segurança e infraestrutura de seus ocupantes.

habitação popular (quando vazia) ou para regularização fundiária e urbanística (quando ocupada por assentamentos precários). No entanto, é necessária uma análise qualitativa detalhada para mostrar o quanto as ZEIS incluídas nos PDPs respondem às demandas por melhorias nas condições habitacionais e por regularização fundiária nos assentamentos precários ocupados pela população de baixa renda, ou são demarcadas em áreas ociosas, atendendo às necessidades de terras urbanas para provisão habitacional de interesse social no município (BRASIL, 2005).

A Lei Nº 5.477 de 06 de dezembro de 2005 estabelece as normas para instituição, no âmbito do Município de Maceió, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, com base nos procedimentos e estruturas de gestão necessárias à urbanização e regularização fundiária, em terrenos onde haja implantados assentamentos habitacionais espontaneamente consolidados de baixa renda e em áreas destinadas a programas habitacionais de interesse social.

Conforme Melo (2010), as ZEIS são consideradas de dois tipos: ZEIS 1- locais ocupados por uma parcela da população em situação de miséria absoluta caracterizados como assentamentos precários; ZEIS 2 - áreas vazias ou subutilizadas destinadas prioritariamente à promoção da habitação de interesse social, especialmente para reassentamento da população residente em situação de risco.

Para a instituição de ZEIS o artigo 2º da Lei Nº 5.477/2005 considera os seguintes locais:

- I – ocupações residenciais nas áreas de encostas e grotas;
- II – ocupações residenciais nas margens da Lagoa Mundaú;
- III – ocupações residenciais nas margens de cursos d'água e canais;
- IV – assentamentos precários em acampamentos;
- V – loteamentos irregulares e/ou clandestinos;
- VI – conjuntos habitacionais de interesse social;
- VII – programas populares de habitação de interesse social;
- VIII – áreas destinadas prioritariamente à promoção da habitação de interesse social, especialmente para reassentamento da população residente em locais de situação de risco;

Algumas diretrizes devem ser observadas para a instituição das ZEIS, entre as quais: a garantia do estabelecimento de assentamentos urbanos sustentáveis, com saneamento ambiental, infraestrutura urbana, transportes e serviços públicos, trabalho e lazer para as comunidades envolvidas, oferta de equipamentos urbanos e comunitários adequados aos interesses e necessidades da população; participação da população envolvida e de associações representativas da comunidade, para a identificação das áreas sujeitas a ZEIS para a execução e acompanhamento dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano local; cooperação entre os governos, iniciativa privada e demais segmentos da sociedade no processo de urbanização e regularização; moldar os processos de urbanização com os instrumentos de política tributária municipal, para facilitar a permanência da população nos assentamentos urbanizados (MACEIÓ, 2005).

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Maceió é o responsável por disciplinar os estudos e levantamentos técnicos nas áreas onde serão instituídas as ZEIS, no entanto a competência da execução é do Poder Executivo Municipal.

Para a instituição de novas áreas de ZEIS, são necessários requisitos como: ser passível de urbanização de acordo com estudo de viabilidade técnica, observar os padrões mínimos de salubridade, segurança e saneamento ambiental; nas áreas ocupadas deve-se ter o uso predominantemente residencial, apresentar tipologia habitacional de baixa renda, não ter serviços de infraestrutura básica e ter renda familiar média igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos; nas áreas não ocupadas utilizar glebas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas e apropriadas ao parcelamento do solo para fins urbanos além de terrenos ou glebas objeto do direito de preempção⁶ (MACEIÓ, 2005).

Os procedimentos para a implantação de ZEIS se iniciam com a solicitação da sua criação, a elaboração dos estudos e levantamentos técnicos para construção do

⁶Direito de Preempção - O direito de preempção é um instituto jurídico, regulamentado nos artigos 25 a 27 do EC com a finalidade de garantir ao poder público municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, em razão das diretrizes

estabelecidas na política urbana e habitacional constituída pelo município, que sejam consideradas fundamentais para o cumprimento de funções sociais da cidade, como a implantação de equipamentos públicos – praças, escolas, hospitais e parques, entre outros – e melhorias urbanas. (CALDAS, 2009).

Plano de Urbanização Local (PUL) e a sua aprovação final, a sua instituição por decreto do poder executivo municipal e por fim a execução dos Planos de Regularização Urbanística e Fundiária.

No entanto apenas a Administração Pública Municipal, por iniciativa dos órgãos responsáveis pelo planejamento urbano e habitação popular e as entidades associativas devidamente constituídas na forma da legislação civil é que podem requerer a criação de ZEIS. A solicitação será encaminhada ao Órgão Municipal de Habitação Popular, o qual sugerirá ao Prefeito a designação da Comissão Multisetorial de Estudos da ZEIS – CME/ZEIS e, com base no parecer da comissão, compete ao prefeito do município decidir pela criação ou não da ZEIS.

O Plano de Urbanização Local (PUL) é formulado a partir dos estudos e levantamentos técnicos das áreas de instituição de ZEIS, sendo este composto inicialmente pela delimitação da área de intervenção, levantamento topográfico planialtimétrico, cadastro socioeconômico da população residente, projetos e intervenções urbanísticas para a recuperação físico-ambiental, diretrizes e parâmetros urbanísticos para parcelamento, uso e ocupação do solo, instrumentos jurídicos de regularização fundiária, planta de parcelamento, conjunto habitacional ou condomínio, plano de ação social, estudos do impacto ambiental e medidas de saneamento ambiental, participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas, de fontes de recursos para implementação das intervenções, adequação dos planos municipal e regional de desenvolvimento urbano e outros estudos e levantamentos complementares considerados necessários (Maceió, 2005).

É fundamental compreender o contexto no qual surge a ZEIS, para entender os seus objetivos, potencialidades e barreiras. As ZEIS são resultado do movimento que culmina na inclusão de um capítulo de política urbana na Constituição Federal e da edição do Estatuto da Cidade, no sentido de proporcionar mudanças na forma de olhar as cidades e, em consequência, na forma de planejá-las e geri-las. Assim, o reconhecimento como ZEIS pelo Plano Diretor ou outra lei municipal, no qual o poder público deve estabelecer processos de urbanização e regularização fundiária, deve estar necessariamente, refletido no processo de planejamento orçamentário municipal, com a consequente previsão de recursos para investimento na urbanização e regularização fundiária no orçamento anual do município, referente a tais áreas (ROMEIRO, 2010).

A ZEIS é instrumento que trata de questões complexas que envolvem conflitos de interesses e embates sociais de difícil encaminhamento, como a ação integrada em áreas informais, por exemplo. Alcançar o universo da formalidade significa para os habitantes de espaços precários e informais terem acesso às benfeitorias urbanas e ambientais, aos registros públicos e à inclusão do imóvel nos cadastros municipais. A meta é introduzir melhoria nas condições de vida e ampliar o exercício da cidadania nas áreas beneficiadas (CALDAS, 2009).

A implantação de ZEIS tem recebido avaliações positivas por seu papel enquanto instrumento urbano que visa contribuir em prol da melhoria da qualidade urbanística e fundiária das regiões em que ela se encontra em vigência. Dentre os benefícios observados desde a instituição das ZEIS se incluem o aumento da melhoria de vida devido à estabilidade fundiária e a provisão de serviços de infraestrutura; a oportunidade de regularização fundiária através de meios legais inovadores sem sujeição à especulação e a integração à malha de um ponto de vista igualmente físico e social (SOARES, 2013).

Não obstante, há abordagens críticas acerca das experiências aplicadas das ZEIS no Brasil. Para Maricato (2011), as ZEIS surgiram como uma formulação original que buscava adaptar a legislação de zoneamento, inspirada nas cidades do capitalismo central, às especificidades da cidade periférica. Essas legislações dialogavam apenas com o mercado imobiliário. Nessa perspectiva, as ZEIS buscaram combater a segregação com a inclusão obrigatória de habitações de interesse social em regiões urbanizadas, visando garantir o direito à cidade àqueles que eram excluídos. Como uma proposta tipicamente social-democrata, as ZEIS pretendiam jogar para a responsabilidade do mercado a resposta para uma parte do gigantesco déficit habitacional. Em que pesem as experiências pontuais, infelizmente elas não estão se revelando uma ferramenta bem-sucedida, seja porque o mercado não responde nem mesmo às necessidades de moradia da classe média, seja porque o déficit é gigantesco e predominante nas faixas de renda extremamente baixas, ou ainda por puro e simples preconceito socioeconômico, já que a proximidade da moradia pobre desvaloriza qualquer empreendimento imobiliário.

Como exemplo de experiência de ZEIS, podemos citar a ocorrida na Favela do Timbó, em João Pessoa, na Paraíba. De acordo com Araújo (2014), essa comunidade data de meados da década de 1970, fruto da ocupação de trabalhadores da

construção civil, na área de escavação realizada às margens do rio Timbó para a edificação do bairro dos Bancários. A presença constante dos trabalhadores, assim como sua condição migrante de cidades do interior do estado da Paraíba, resultou na ocupação inicial do terreno, onde posteriormente viriam os familiares, amigos e entes próximos, buscando melhores condições de vida na cidade.

Ainda conforme Araújo (2014), a favela de Timbó passa a ser considerada ZEIS com o Plano Diretor de 2009, devido às suas características, dentre elas o risco oferecido pelo recorte topográfico com variação acentuada, presença de encosta com risco de desmoronamento e proximidade de córrego com margens assoreadas, provocando riscos de alagamento e de propagação de enfermidades. O processo de regularização da área se deu paralelamente ao da construção das unidades habitacionais, de modo que os imóveis foram entregues aos beneficiários já com os títulos de posse registrados. No tocante ao local de construção, a política adotada foi de reassentar as famílias em terrenos no próprio bairro, de modo a preservar as raízes históricas e culturais de cada comunidade.

No entanto, revelou Araújo (2014), o que ocorreu ao longo da intervenção de dois anos, foi interrupção da obra por mais de uma vez, gerando descontentamento com a demora na entrega das habitações, além das péssimas condições que a população foi submetida durante a execução da obra. A ocupação do conjunto habitacional revelou falhas estruturais nas edificações, como rachaduras e infiltrações, mesmo nos prédios que já estavam concluídos. A defesa civil condenou dois dos prédios construídos, pois estavam com sérios problemas de infiltração, comprometendo sua estrutura. Na prática, o projeto de Timbó não configura uma política pública de redução da desigualdade social, pois não apresenta em suas diretrizes nenhuma característica que promova o rompimento das relações de troca e, portanto, da dinâmica da reprodução capitalista do espaço urbano.

Outra experiência de ZEIS, conforme Santo Amore (2013), ocorreu no município de Taboão da Serra, em São Paulo. O município é um dos mais jovens da região metropolitana de São Paulo, tendo se emancipado de Itapeverica da Serra no final da década de 1950. A área reduzida e o intenso crescimento populacional no município, sobretudo nas décadas de 1970 e 1980, fazem do município do segundo mais denso do estado.

Segundo Santo Amore (2013), o Plano Diretor de Taboão da Serra foi aprovado em 2006 pela lei complementar 132 de 26/12/2006. No plano, foram definidos dois tipos de ZEIS: as ZEIS 1 se referem as favelas, loteamentos precários, habitações precárias e conjuntos habitacionais de promoção pública e as ZEIS 2 são as áreas vazias, não edificadas ou subutilizadas com potencial para a ocupação por habitações de interesse social.

De acordo com Santo Amore (2013), apesar de toda a especulação imobiliária no município, até 2009, das cerca de 9.300 unidades habitacionais novas aprovadas, em aprovação ou em elaboração, 5.400 era habitações de interesse social. A disputa com o mercado não se mostra exatamente como se houvesse uma oposição de interesses entre este o Estado, mesmo porque o “consumidor” da habitação de Taboão é basicamente o consumidor de interesse social. As realizações concretas dependem fundamentalmente da ação direta da prefeitura na mediação de uma espécie de mercado paralelo, que tem as entidades sociais como promotoras dos empreendimentos habitacionais.

A experiência de ZEIS em Cascavel, no estado do Paraná ocorreu, segundo Nogueira (2013) a partir do ano de 2005. Para o autor, à medida que a cidade cresceu os menos favorecidos foram deixados de lado e acabaram sendo discriminados e marginalizados, tanto no aspecto econômico quanto social, o que impactou o crescimento urbano local. À medida que cresceu economicamente, o município passou a ser atrativo para novos moradores. Todavia, o crescimento urbano não foi acompanhado de infraestrutura e equipamentos necessários para toda a população.

Conforme Nogueira (2013), quando surgiram as primeiras ZEIS no município, essas ocorreram em algumas áreas que caracterizavam vazios urbanos e que passaram a representar um instrumento de auxílio para a produção de moradia para a população menos favorecida. Apesar de existirem áreas de ocupações irregulares, áreas degradadas ou até mesmo ocupação em áreas de preservação permanente, elas não foram consideradas receptoras de programas de ZEIS, ainda que seus habitantes fossem de classe econômica mais baixa e, portanto, necessitassem de programas sociais. No entanto, as áreas que foram consideradas como ZEIS estavam mais voltadas para a zona central do município, denotando que o predomínio de interesses de grupos sociais dominantes prevaleceu sobre as questões sociais.

Em 2010, de acordo com Nogueira (2013) ocorreram mudanças no processo de delimitação das ZEIS, especialmente em áreas carentes que passaram a ser reconhecidas como de interesse social, após a realização de um diagnóstico da situação urbana cascavelense, e que a partir da qual, foram estabelecidas ações de curto, médio e longo prazo para que se favorecessem tais regiões do município. No entanto, na prática, não se observam grandes avanços, visto que o interesse da especulação imobiliária tem se sobreposto ao interesse social, a periferia não recebe a atenção necessária, é carente em infraestrutura e equipamentos e, apesar de ser composta pela população de baixa renda, não é vista até então com caráter prioritário para ações urbanas e sociais.

É possível apontar, a partir dessas três experiências, que a implementação de ZEIS tem sido um processo bastante desafiador. A distância entre a legislação vigente e a implementação em si, tem se revelado um processo demorado e com diversas dificuldades, sobretudo quando se refere aos direitos e as necessidades das pessoas que vivem nessas comunidades.

Maceió – AL: delimitação da área de estudo

Segundo o IBGE, a capital do estado Alagoano, Maceió, dispõe de uma população de cerca de 1 milhão de habitantes (dados de 2016). O censo de 2010 revelou que a população de Maceió é predominantemente urbana e vive numa razão de 3,40 habitantes por domicílio. Entretanto, segundo Araújo (2016), cerca de 11% dos domicílios da capital são considerados subnormais pela classificação do IBGE, somente 30% são contemplados pela rede de esgoto e que 25% não possuem abastecimento de água.

Considerada uma das mais belas cidades litorâneas do nordeste do Brasil, Maceió encontra-se num período de grande urbanização e tem enfrentado fenômenos complexos de aspectos variados, ocasionando uma crescente valorização da terra em áreas periféricas próximas à praia (NASCIMENTO, 2007).

O litoral norte da cidade é composto por 7 bairros: Cruz das Almas, Jacarecica, Guaxuma, Garça Torta, Riacho Doce, Pescaria e Ipioca que margeiam a AL-101 Norte. Esta parcela do litoral vive um processo de grande expansão urbana ocasionado por diversos programas políticos que influenciam a ocupação da região (CAVAL-

CANTI et al, 2015). Entretanto, conforme Araújo (2016), essas ocupações só foram viabilizadas por alterações na legislação de uso e ocupação do solo que permitiram a implementação de novos empreendimentos no local, como é o caso do complexo multiuso Parque Shopping Maceió, em Cruz das Almas.

Atualmente, o Plano Diretor de Maceió (PDM) estipula, em relação ao litoral norte do município, questões como: o incentivo ao desenvolvimento turístico do litoral norte; a implementação do sistema viário do litoral norte previsto em estudos técnicos, garantindo o acesso à praia e a qualidade urbano-paisagística da região; estudo de abertura de uma via de interligação do litoral norte ao Conjunto José Tenório e ao bairro Benedito Bentes; incentivo à implantação de estação de tratamento de esgotos para os bairros do litoral norte nas proximidades do rio Prataji (MACEIÓ, 2005).

Essas intervenções públicas e privadas na cidade geram impactos na conformação urbana, em sua expansão ou consolidação e são parte de um conjunto de ações públicas e privadas sobre o espaço da cidade, influenciadas por um forte protagonismo do setor imobiliário (CAVALCANTI et al, 2015). Entretanto, pontua Araújo (2016), boa parte da orla do litoral norte foi historicamente ocupada por população de baixa renda, justamente entre as áreas de Cruz das Almas, Jacarecica, Guaxuma, Garça Torta, Riacho Doce e Ipioca, muito antes da especulação imobiliária como mostra o Censo de 2010 do IBGE.

De acordo com o Movimento Abrace a Garça (2015), é crescente a preocupação dos movimentos sociais quanto a dinâmicas que se apresentam nesta área, fruto do interesse de empresas imobiliárias e do turismo em vender as belezas locais. Esses movimentos reivindicam um desenvolvimento mais sustentável para a região, compatível com um modelo de cidade não excludente e que ofereça condições de urbanização pautado na integração, respeito à cultura, à história e ao meio ambiente. Conforme o movimento, entre as diretrizes propostas por esses grupos para a revisão do Plano Diretor da cidade estão a inclusão de Zonas Especiais de Interesse Social em áreas historicamente ocupadas por comunidade de baixa renda.

A delimitação da área partiu inicialmente de uma proposta para revisão do Plano Diretor de Maceió realizada pelo movimento *Abrace a Garça*, em parceria com outros movimentos sociais que atuam na região. Nesse documento, são listados 4 aglomerados subnormais, os quais são considerados pela população como

passíveis de transformação em ZEIS, são eles: “Poeirão da Guaxuma; Coreia; Grota do Andraujo; Alto do Cruzeiro”.

Entretanto, para o Abrace a Garça (2015), em consulta ao Plano Diretor de 2005 da cidade de Maceió, ficou constatado que já são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social do tipo 1 as áreas da Grota do Andraujo, em Guaxuma, e o alto do Cruzeiro, em Riacho Doce. Essa divergência de informações muitas vezes deve-se ao fato de que o que é aprovado pelo poder público nem sempre é implementado, dessa forma o movimento vem mais uma vez ratificar sua posição para consolidação dessas áreas como ZEIS.

Assentamento Coreia: caracterização da área de estudo

A partir das informações obtidas no plano diretor e pelos movimentos que vivenciam a situação, além das visitas técnicas realizadas nessas localidades, optamos pelo assentamento “Coreia” para realização do Estudo de Caso dessa pesquisa. O assentamento “Coreia” localiza-se ao lado do condomínio Atlantis, em Garça Torta, possui uma única entrada asfaltada em uma rua íngreme, de onde se tem acesso a partir da AL-101 Norte (figura 1).



Figura 1: Localização Assentamento “Coreia”. Fonte: Adaptação do Google Earth, 2017.

Foram identificados no “Coreia” 65 lotes informais os quais foram divididos, neste trabalho, em 5 quadras conforme o mapa abaixo (figura 2):

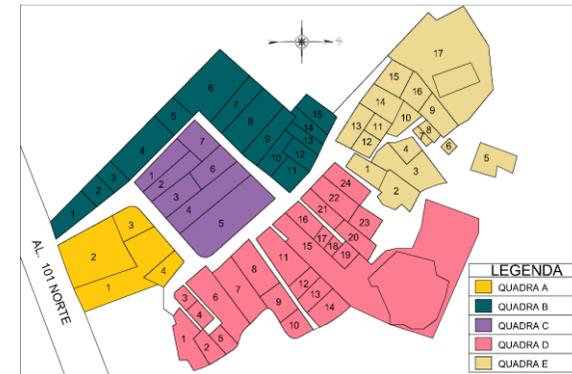


Figura 2: Divisão de Quadras do “Coreia”. Fonte: Acervo dos autores, 2017.

O uso predominante nesse assentamento é habitacional, entretanto foram observadas 4 situações de uso misto, sendo nos 2 lotes mais próximos a AL. 101 Norte que estão ligados a vendas de produtos e os outros 2 ligados a serviços: lote 15E barbearia, lote 20D ateliê de costura. Percebemos ainda, a existência de 4 lotes desocupados: 3A está para alugar, 13B em construção, 14B lote vazio e o 17E que está desocupado, por falecimento do antigo morador (figura 3).

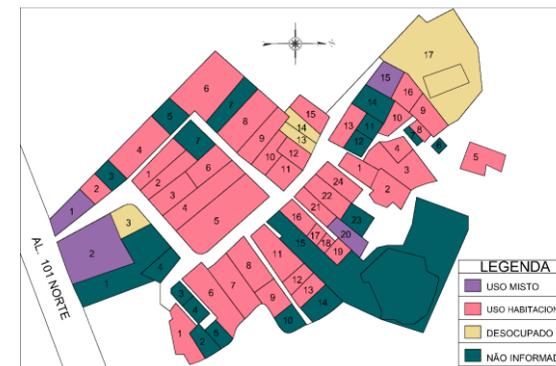


Figura 3: Tipo de uso dos lotes no “Coreia”. Fonte: Acervo dos autores, 2017.

Grande parte das habitações desse assentamento são próprias, apesar de não terem a escritura de seus imóveis, a grande maioria de seus moradores herdaram estes lotes de seus parentes (figura 4).



Figura 4: Propriedade dos lotes do "Coreia". Fonte: Acervo dos autores, 2017.

Existe no "Coreia" várias habitações multifamiliares, onde se divide a construção em vários cômodos ou pavimentos e mais de uma família coabita no mesmo lote. Percebemos essa dinâmica, principalmente, dentre os lotes que foram herdados (figura 5).



Figura 5: Quantidade de famílias por lote no "Coreia". Fonte: Acervo dos autores, 2017.

Quanto ao abastecimento de água, observamos que não há distribuição pela Companhia de Saneamento de Alagoas (CASAL) e as casas são abastecidas por poços artesianos. Entretanto, a maioria das habitações não possuem poços próprios e nesses casos a água é fornecida pelo lote 4B, através do pagamento de uma taxa mensal. (figura 6).



Figura 6: Provimento de água "Coreia". Fonte: acervo dos autores, 2017.

Essa situação é bastante prejudicial, pois o acesso a água é um direito fundamental de todo cidadão e ao relegar esta função a uma pessoa física, o Estado acaba por gerar uma relação forte de clientelismo entre vizinhos. Nesse sentido, observamos que a ineficiência da CASAL gera também muitos outros problemas sanitários e ambientais, pois em todo o assentamento não há saneamento básico. A maioria das casas possuem fossas sépticas para recolher detritos dos banheiros e caixas de gordura para a cozinha, porém todo o restante é despejado na galeria de água pluviais recém-aberta pela companhia ou a céu aberto (figura 7).



Figura 7: Falta de saneamento básico "Coreia". Fonte: Acervo dos autores, 2017.

Além das informações acima mencionadas, obtivemos informações também sobre energia elétrica, acesso à internet, quantidade de banheiros, quantidade de pavimentos das construções e renda familiar, possibilitando traçar um perfil socioeconômico acerca da comunidade da Coreia.

No tocante ao fornecimento de energia elétrica na comunidade, grande parte das casas possui fornecimento regular de energia elétrica. No entanto, verificamos que 9% possuem fornecimento irregular, além de 2% sem fornecimento de energia por opção do morador. Os dados comprovam que, mesmo em comunidades com relativa precariedade, o fornecimento de energia formal é quase sempre algo que ocorre desde o início da ocupação. Isso se dá pela necessidade iminente da energia para praticamente tudo, além da facilidade de implementação, visto que os cabos são instalados suspensos, facilitando a logística de instalação, diferentemente da rede de água e esgoto, por exemplo.

Em tempos de acelerado processo de globalização, o acesso à internet é uma realidade em praticamente todos os lugares. No caso da comunidade da Coreia, não é diferente. Verificamos que a maior parte das casas possuem acesso à rede mundial de computadores, totalizando 72%.

Sobre a quantidade de banheiros nas residências, verificamos que em sua maioria as casas possuem apenas um banheiro, cerca de 85%, típico de casas de baixa renda com poucos cômodos. A distorção da média se dá em duas residências em que há cinco banheiros e uma outra em que há três banheiros. Há ainda, outra residência, que aparenta ser a casa mais precária da comunidade, que não possui banheiro.

Em relação à quantidade de pavimentos das construções na comunidade, há uma maioria de construções com um pavimento, totalizando 58% das mesmas. Outros 40% das construções possuem dois pavimentos e ainda 2% das construções possuem três pavimentos. Isso se dá em virtude de os lotes serem estreitos e geralmente a solução para expansão da moradia acaba sendo a verticalização.

Acerca da renda familiar dos moradores da Coreia, percebemos que grande parte dos rendimentos na comunidade ficam entre 1 e 3 salários mínimos, totalizando 56% (somando 28% de 1 a 2 salários e mais 28% de 2 a 3 salários). Observamos ainda, que em 2% das residências, a renda média supera os 5 salários mínimos.

Vale ressaltar que, para chegarmos aos valores, utilizamos a soma dos rendimentos de cada pessoa com remuneração por residência e utilizamos como valor de referência o salário mínimo em vigor no Brasil em 2017, R\$ 938,00.

A seguir, (figura 8) é possível observar esboço com sugestão de urbanização para área desocupada que está sem utilização na Coreia. A ideia é trazer possibilidade de lazer e entretenimento na comunidade.

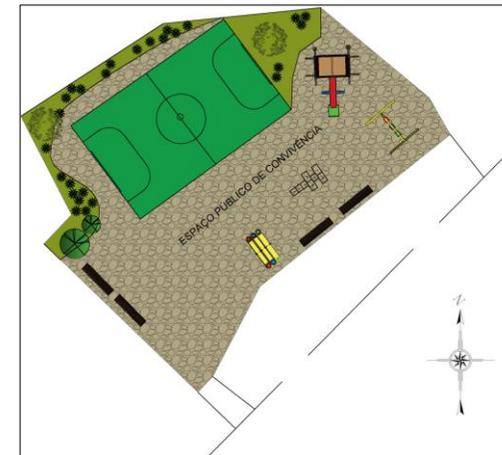


Figura 8: Sugestões de urbanização para a área. Fonte: Acervo dos autores, 2017.

Considerações Finais

As ZEIS foram criadas com o objetivo primordial de melhorar a qualidade de vida das pessoas que vivem em locais precários e muitas vezes em estado de vulnerabilidade. Revelamos que a comunidade Coreia possui as credenciais para a implantação de ZEIS e o estudo realizado evidenciou as necessidades da comunidade e os potenciais a serem observados para a em uma possível implantação. Algumas das medidas, como a implementação de saneamento básico, são extremamente necessárias, além do acesso à água de qualidade por toda a comunidade.

É necessário entendermos o contexto das atribuições do poder local, seus objetivos e finalidades frente ao atendimento das demandas por igualdade social, de forma a garantir um caráter emancipatório dessas políticas. Assim, reforçando as iniciativas

de planejamento das ações em nível local de forma participativa, considerando noções de pertencimento e reconhecimento que legitimariam estas intervenções perante a comunidade.

Referências

ABRACE A GARÇA. **Projeto “A Garça Torta que queremos” Revisão do Plano Diretor**. Maceió, 2015. Disponível em: <https://issuu.com/abraceagarca/docs/documento_a-garca-que-queremos-modif>. Acesso em: 26 de maio de 2017.

ABRACE A GARÇA. **Propostas para a revisão do Plano Diretor**. Maceió, 2015. Disponível em: <https://issuu.com/abraceagarca/docs/propostas_revisaodoplanodiretor_mcz>. Acesso em: 26 de maio de 2017.

ARAÚJO, Cristina Pereira de. More em um cartão postal: a expansão imobiliária turística no litoral norte de Maceió (AL). In: **V Colóquio Internacional sobre o comércio e a cidade: uma relação de origem**, 2016, São Paulo. V Colóquio Internacional sobre o comércio e a cidade: uma relação de origem, 2016. p. 1-13. Disponível em: <<http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2016/04/045-cristina.pdf>>. Acesso em: 26 de maio de 2017.

ARAÚJO, Mateus Augusto de. **O urbano na produção da favela de Timbó – João Pessoa**: regularizar os espaços para valorizar a cidade. Dissertação (Mestrado), Programa de Pós-graduação em Geografia Humana, Departamento de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, USP. São Paulo, 2014, 118p.

BRASIL, Ministério das Cidades – MCIDADES, **Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos**. Brasília: Ministério das Cidades, Primeira impressão: dezembro de 2009, 55 p.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Plano Diretor Participativo**. Coordenação Geral de Raquel Rolnik, Benny Schasberg e Otilie Macedo Pinheiro – Brasília: Ministério das Cidades, dezembro de 2005 – 92 p. disponível em: <<http://planodiretor.mprs.mp.br/arquivos/planoparticipativo.pdf>>. Acesso em: 27 de maio de 2017.

CALDAS, Nisimar Martinez Pérez. **Os novos instrumentos da política urbana: alcance e Limitações das ZEIS**. Tese de doutorado FAU-USP. 2009.

CAVALCANTE, F.B.S.V. Avaliação da ZEIS como instrumento de regulação do uso do solo através da parametrização urbana. Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016.

CAVALCANTI, V. Robalinho; FARIA, Geraldo M G; COSTA, V. R. ; SILVA, L. G. O. ; MOURA, L. R. D. Empreendimentos e ações públicas e privadas em Maceió (AL) no início do milênio. **Paisagem e Ambiente**, p. 11-33, 2015. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.11606/issn.2359-5361.v0i36p11-33>>. Acesso em: 26 de maio de 2017.

GALINDO, A. M.; VIGNOLI, J. R.; ACUNA, M.; BARSQUERO, J.; MACADAR, D.; CUNHA, J. M. PINTO da.; SOBRINHO, J. Nouvellestendances de la migration métropolitaine en Amérique Latine: est-ce que les aires métropolitaines gagnent ou perdent population à cause de la migration interne Overview. In: XXVII CONFERENCIA DE LA UNIÓN INTERNACIONAL PARA EL ESTUDIO CIENTÍFICO DE LA POBLACIÓN (UIECP), Pusan, República de Corea, 2013.

GATTI, Simone Ferreira. **Entre a permanência e o deslocamento**. ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. O caso ZEIS3C016 (Sé) inserida no perímetro do Projeto Nova Luz. Tese de Doutorado FAU-USP. São Paulo, 2015.

HÖFLING, Eloisa de Mattos. Estado e Políticas (Públicas) Sociais. **Cadernos Ceddes**, ano XXI, nº 55, novembro/2001.

MACEIÓ. **Lei Municipal nº 5.486 de 30 de dezembro de 2005**. Institui o Plano Diretor do Município de Maceió/AL. Disponível em: <<http://www.maceio.al.gov.br/sempla/plano-diretor/>>. Maceió, 2005. 88 p.

MACEIÓ. **Lei Nº 5.477 de 06 de dezembro de 2005**. Estabelece as normas para instituição das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS no município de Maceió e dá outras Providências. Disponível em: <http://sempla.maceio.al.gov.br/sempla/dpu/lei_zeis_maceio.pdf>. Maceió, 2005. 6p.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2ª edição, 2011.

MELO, Tainá Silva. **A localização dos pobres nas cidades brasileiras:** um estudo sobre a situação dos assentamentos humanos às margens da lagoa Mundaú em Maceió, Alagoas. Dissertação de mestrado da Faculdade de arquitetura e urbanismo- UFAL. Maceió, 2010.

MOURA, José Rildo de Oliveira. Fotografia da periferia com o olhar geográfico: áreas de risco de risco na cidade de Maceió/Alagoas/Brasil. In: **Revista Reflexões e Práticas Geográficas** (online). Maceió/AL. v.1, n.1, p, 93-103. jul/dez/2014.

NASCIMENTO, Frederika Araújo do. **Estudo da capacidade de adensamento urbano do litoral Norte de Maceió, nos bairros de Jacarecica e Guaxuma.** Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Alagoas. Programa Regional de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente Maceió, 2007. 134p. Disponível em: <<http://www.repositorio.ufal.br/handle/riufal/1109>>. Acesso em: 26 de maio de 2017

NOGUEIRA, Caroline Scheffer. **O papel das zonas especiais de interesse social no processo de estruturação do planejamento urbano de cascavel.** Dissertação (Mestrado), Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Regional e Agronegócio, do Centro de Ciências Sociais e Aplicadas, da Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE) – Campus de Toledo. Paraná, 2013.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Direito à Cidade e a Segregação Residencial: desafios do Estatuto da Cidade. **Observatório das Metrôpoles.** Disponível em: <<http://www.observatorioseguranca.org/pdf/01%20%2826%29.pdf>. > Acesso em: 02 de julho de 2015.

ROLNIK, Raquel. **Zonas de Especial Interesse Social.** In Dicas Pólis Ildesfes, Ideias para a Ação Municipal, nº117, 1998.

ROLNIK, Raquel; SANTORO, Paula. **Zonas Especiais de Interesse Social em Cidades Brasileiras:** Trajetória recente de implementação de um instrumento de política fundiária. Lincoln Institute of Land Policy, 2013.

ROMEIRO, Paulo Somlanyi. **Zonas Especiais de Interesse Social:** materialização de um novo paradigma no tratamento de assentamentos informais ocupados por população de baixa renda. Dissertação (Mestrado), Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2010.

SANTO AMORE, Caio. **Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade:** um estudo sobre as ZEIS e os impasses da reforma urbana na atualidade. Tese (Doutorado), Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, USP. São Paulo, 2013, 283p.

SOARES, Leonardo Barros. **MORAR, PARTICIPAR E DECIDIR:** análise da dinâmica deliberativa do Conselho Gestor da Zona Especial de Interesse Social da Nova Luz em São Paulo. Dissertação (Mestrado), Departamento de Ciência Política, Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2013.

TORRES, Haroldo da Gama. **Desigualdade ambiental em São Paulo.** 1997.256 f. Tese de doutorado (*Instituto* de Filosofia e Ciências Humanas) – Universidade de Campinas, Campinas, 1997.

TORRES, Haroldo da Gama. et al. Pobreza e espaço: padrões de segregação em São Paulo. **Estudos Avançados**, v.17, n.47, p. 97-128, 2003.