



Cartilha João de Barros

Material de apoio às COMULs

CONVÊNIO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA PARA O
FORTALECIMENTO DO PREZEIS

2018



EQUIPE UFPE

Professores:

Luís de la Mora
Danielle Rocha
Fabiano Diniz
Ronald Vasconcelos

Arquitetas e Urbanistas:

Ana Rúbia Ferraz
Dafne Rocha
Giuliana Lobo
Juliana Drahomiro
Natally Martins

EQUIPE PREZEIS/URB

Técnicos sociais e representantes do segmento popular - membros das COMULs

CONTEÚDO

1. Informações gerais sobre as ZEIS do Recife

O que é uma ZEIS?

Por que existem as ZEIS?

As CIS são a mesma coisa que as ZEIS?

Como a cidade vê as ZEIS e as CIS?

Como as ZEIS e CIS podem ser vistas de outra forma?

Existe alguma norma ou instituição que orientem e garantam a regularização?

Como o PREZEIS funciona?

O que é necessário para regularizar as ZEIS e CIS através do PREZEIS?

2. Informações específicas sobre a ZEIS João de Barros

Mapa de Localização ZEIS na cidade

Características gerais da ZEIS

Quando nasceu a ZEIS?

Quem participa da COMUL atualmente?

Como a COMUL funciona?

Quais são as prioridades da ZEIS?

Quais resultados já foram alcançados pela ZEIS?

ANEXO: Mapa de situação ZEIS e vizinhança

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE AS ZEIS DO RECIFE

O que é uma ZEIS?

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), como o seu nome diz, são áreas especiais da cidade do Recife, criadas para proteger os seus moradores da expulsão. Elas são assentamentos pobres que, ao longo do tempo, foram se consolidando pela ocupação informal de diversas áreas do território recifense que, até então, não eram de interesse do mercado imobiliário como os morros, os alagados e algumas áreas planas. As primeiras ZEIS foram criadas em 1983 e em 2018 existiam 75 ZEIS no Recife.

Existem **dois tipos de ZEIS**, as ocupadas e as vazias. As ZEIS vazias são destinadas à construção de novas moradias, principalmente conjuntos habitacionais; por isso, terrenos baldios ou não ocupados por seus proprietários são o alvo dessa modalidade. As ZEIS ocupadas são aquelas onde já existe uma comunidade ali consolidada, mas que precisam passar pelo processo de urbanização (com a implantação de infraestruturas e serviços urbanos que garantam o acesso à água esgoto, iluminação, pavimentação, e equipamentos comunitários como creches, escolas, postos de saúde) e de legalização da posse da terra (com a garantia legal do direito de posse ou de propriedade dos terrenos e das moradias aos moradores das comunidades, através de processos jurídicos).

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE AS ZEIS DO RECIFE

Por que existem as ZEIS?

As ZEIS surgiram como consequência da **realidade desigual e excludente das cidades do Brasil**, são áreas com claras carências de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos. Hoje, muitas dessas áreas estão localizadas em espaços valorizados da cidade e, desse modo, são cobiçadas pelo mercado imobiliário, pela indústria da construção civil e pelo capital financeiro, que fazem pressão para a tomada das áreas e a expulsão da população do local. O fato de uma área ser ZEIS dá segurança de permanência à população que mora no local, que construiu e conquistou essas áreas da cidade, **evitando a sua expulsão** à medida que coloca limites para exploração das terras por parte do mercado imobiliário (nas ZEIS não são permitidas grandes terrenos e construções).

As CIS são a mesma coisa que as ZEIS?

As Comunidades de Interesse Social (CIS) **não são a mesma coisa que as ZEIS**. As CIS representam todas as áreas pobres ou são áreas que ainda não estão protegidas contra a expulsão provocada pela reintegração de terras e venda às incorporadoras. As CIS são áreas pobres e carentes do Recife, elas foram estudadas e mapeadas pela Prefeitura da Cidade do Recife (PCR) para identificar e conhecer áreas com carência de atendimento nos serviços de saneamento básico. No Mapeamento das Áreas Críticas (MAC), as ZEIS são consideradas CIS, mas nem todas as CIS são reconhecidas como ZEIS, ainda.

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE AS ZEIS DO RECIFE

Como a cidade vê as ZEIS e as CIS?

ZEIS e CIS são avaliadas como áreas pobres e estão espalhadas por toda a cidade, mas são vistas como “corpos estranhos” diante da cidade formal. Apesar de muitas vezes serem consideradas indesejáveis, as ZEIS e CIS constituem 33% do território do Recife, sendo que 53% da população recifense mora nessas comunidades.

Como as ZEIS e CIS podem ser vistas de outra forma?

O maior desafio da nossa cidade é reconhecer a natureza informal e precária da construção de parte do seu território. A Constituição Cidadã (Constituição de 1988) e o Estatuto da Cidade estabelecem a Função Social da Propriedade Urbana e da Cidade, no qual o interesse coletivo tenha prioridade sobre os interesses privados. Para conquistar esses objetivos é necessário **respeitar a produção social do espaço e consolidar com qualidade a ocupação das áreas pobres**, por meio de processos de regularização fundiária, para obtenção da posse da terra; e urbanística, para acesso à infraestrutura e serviços urbanos.

As ZEIS, nascidas no Recife, são um instrumento para obter a regularização e a urbanização das áreas pobres e por isso, foram incorporadas ao quadro legal que orienta a Política Urbana do Brasil.

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE AS ZEIS DO RECIFE

Existe alguma norma ou instituição que orientem e garantam a regularização?

Sim, existe o **Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (PREZEIS)**. O PREZEIS foi criado no Recife em 1987, por meio da Lei 14.947/87 e em 1995 passou por uma revisão e se tornou a Lei 16.113/95.

A lei do PREZEIS oferece caminhos e princípios que guiam as regularizações urbanísticas e fundiárias das ZEIS. Faz isso através de regras, procedimentos e equipes de trabalho, como comissões, câmaras e coordenação.

Como o PREZEIS funciona?

O PREZEIS prevê que tanto o segmento popular quanto o setor público participem do processo de decisão. Para isso, foram criadas algumas equipes de trabalho:

- **COMUL:** Comissão de Urbanização e Legalização (COMUL) tem como papel fundamental acompanhar todo o processo de regularização urbanística e fundiária da ZEIS, discutindo e esclarecendo aos moradores sobre as suas diversas etapas. É composto por: dois representantes titulares e dois suplentes da comunidade e também por dois técnicos sociais da URB, um titular e um suplente.

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE AS ZEIS DO RECIFE

- **Coordenação:** A coordenação é uma equipe de representação do Fórum do PREZEIS. Ela tem como funções: coordenar as plenárias do Fórum, encaminhar votações e deliberações; divulgar o PREZEIS; acompanhar o funcionamento das Câmaras e acompanhar o processo de escolha dos representantes das comunidades para as COMULs. É composta por: 1) três representantes de entidades do movimento popular e/ou comunidade; 2) um representante da URB/Recife; 3) um representante das ONG`s.
- **Fórum permanente do PREZEIS:** O Fórum é um lugar onde as principais decisões devem ser tomadas de forma coletiva. Algumas das responsabilidades do Fórum do PREZEIS são: gerir o Fundo do PREZEIS, acompanhar e fiscalizar o funcionamento das instâncias do PREZEIS e representar os interesses das ZEIS junto ao Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU).
Possuem cadeira no Fórum: 1) dois representantes de cada ZEIS com COMUL instalada; 2) um representante de cada ZEIS sem COMUL instalada; 3) quatro representantes das entidades gerais do movimento popular; 4) dois representantes de entidades de pesquisa; 5) dois representantes de entidades profissionais; 6) três representantes da Câmara de Vereadores do Recife; 7) seis representantes da Empresa de Urbanização do Recife - URB/Recife, sendo um representante de sua Presidência; 8) um representante da Secretaria de Políticas Sociais; 9) um representante da Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental;

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE AS ZEIS DO RECIFE

10) um representante da Secretaria de Finanças; 11) um representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos e Administrativos; 12) um representante da COHAB-PE; 13) um representante de cada Organização Não Governamental integrantes do PREZEIS; 14) dois representantes da Secretaria de Habitação.

- **Câmaras Técnicas:** São espaços onde profissionais especialistas trabalham junto a alguns representantes do segmento popular para auxiliar o Fórum do PREZEIS. São previstas três Câmaras Técnicas com diferentes finalidades: Urbanização, Legalização e Orçamento e Finanças. A composição de cada Câmara deve seguir: 1) dois representantes das entidades gerais do movimento popular e/ou comunidades; 2) dois representantes da URB/Recife; 3) dois representantes das ONG's.

O que é necessário para regularizar as ZEIS e CIS através do PREZEIS?

A regularização fundiária e urbanística é um trabalho complexo e demorado, que exige a participação da população moradora das ZEIS e dos profissionais de várias áreas de atuação como os arquitetos-urbanistas, os engenheiros, os assistentes sociais, etc. Como é complexa e demorada, a regularização pode ser feita por etapas, definindo-se as prioridades a atender.

O primeiro passo para que se possa regularizar uma área pobre é garantindo sua permanência no espaço da cidade, ou seja, é **fazendo com que as CIS se transformem em ZEIS**. Assim, elas estarão protegidas e prontas para passar pelos processos de urbanização e regularização.

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE AS ZEIS DO RECIFE

A **urbanização** das comunidades tem como objetivo principal dotar essas áreas de serviços básicos, contribuindo para que sejam superadas as más condições de vida e insegurança dos moradores daquela área.

A urbanização é realizada em **duas etapas**: na primeira é preciso fazer um levantamento da área em que está localizada a ZEIS no intuito de realizar uma espécie de “diagnóstico da localidade”. O passo seguinte é a elaboração de um “novo desenho urbanístico” para a ZEIS e posteriormente um “plano urbanístico” da ZEIS. A segunda etapa tem início com a contratação dos serviços visando à execução das obras de engenharia. A terceira etapa compreende a fase do “controle urbanístico”, em que é necessário exercer uma fiscalização sobre o espaço físico da ZEIS.

A **regularização fundiária** significa a proteger a posse da moradia para a comunidade, através de instrumentos jurídicos.

Quando o terreno pertence a um particular, usamos o “usucapião” como forma de legalizá-lo em nome do ocupante. Já quando o terreno é público, o instrumento utilizado é o CDRU (Concessão do direito real de uso).

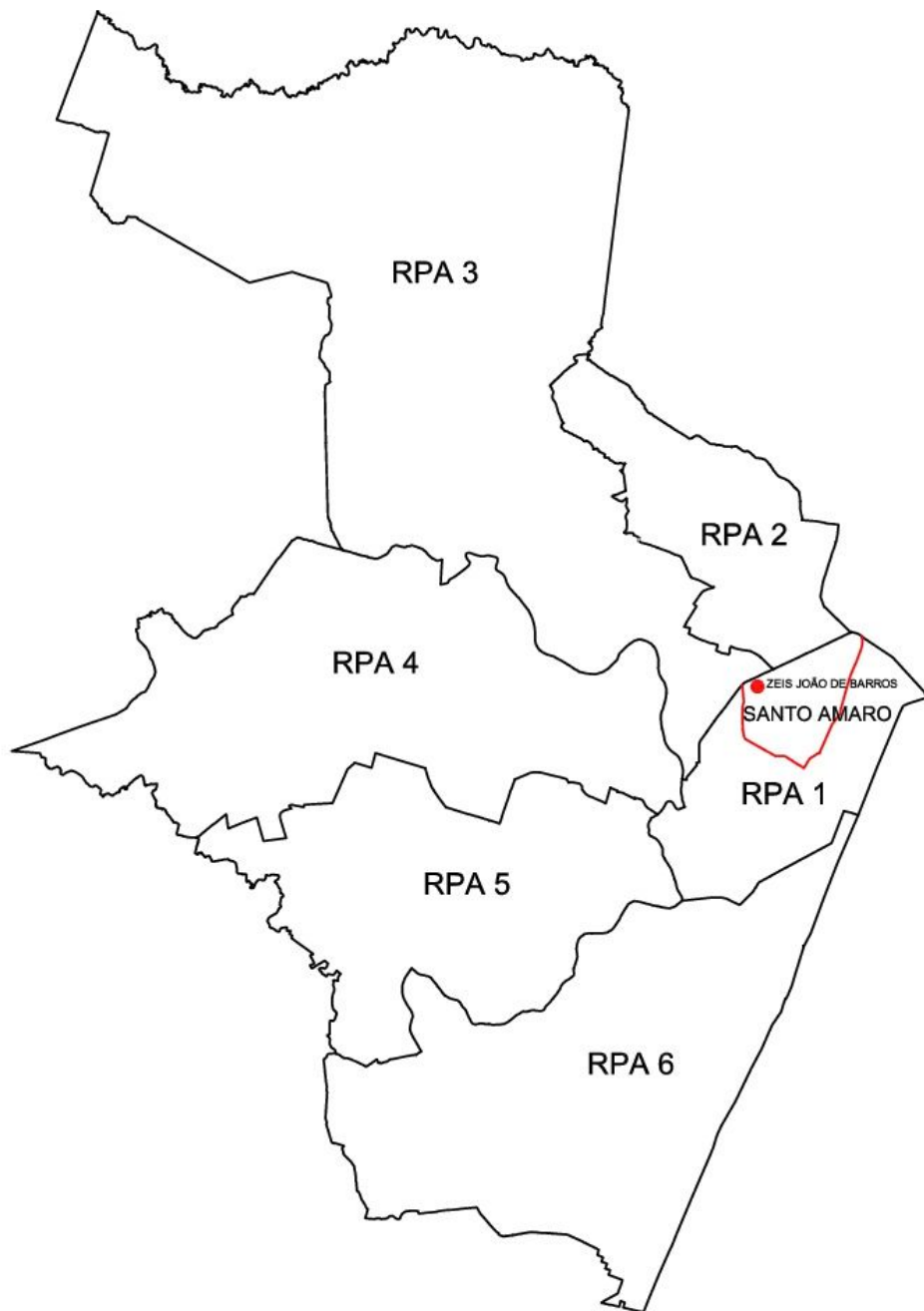
A COMUL tem como papel fundamental acompanhar todo o processo de regularização fundiária da ZEIS, discutindo e esclarecendo os moradores sobre as suas diversas etapas.

Já a câmara de legalização tem o papel de acompanhar o conjunto de ZEIS que estejam vivenciando o processo de regularização fundiária, sendo suas reuniões abertas à participação das lideranças comunitárias dessas áreas.

Para que esses dois longos processos de regularização, fundiária e urbanística, sejam realizados, é preciso disponibilizar recursos humanos e materiais através dos orçamentos municipais, estaduais e federais.

INFORMAÇÕES ESPECÍFICAS SOBRE A ZEIS JOÃO DE BARROS

Mapa de Localização ZEIS na cidade



INFORMAÇÕES ESPECÍFICAS SOBRE A ZEIS JOÃO DE BARROS

Características gerais da ZEIS

- A ocupação possui mais de 100 anos, tendo seu início em 1913.
- Em 2018, os moradores estimavam sua população em aproximadamente 1,5 mil habitantes. Pelas informações do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) a estimativa é de, aproximadamente, 650 habitantes.
- **CIS que fazem parte da ZEIS João de Barros**



 ZEIS

 CIS

INFORMAÇÕES ESPECÍFICAS SOBRE A ZEIS JOÃO DE BARROS

Quando nasceu a ZEIS?

- A ZEIS João de Barros é uma das ocupações mais antigas da cidade. Apresenta a característica de possuir uma pequena área de várias ocupações.
- O terreno, segundo seus representantes, pertencia ao Governo do Estado, especificamente à Universidade de Pernambuco (UPE). Seus ocupantes foram atraídos para a localidade devido à excelente localização.



1994

Autor: Aurelina Moura

INFORMAÇÕES ESPECÍFICAS SOBRE A ZEIS JOÃO DE BARROS

Quem participa da COMUL atualmente?

- Os representantes (titulares e suplentes, respectivamente) da COMUL Apipucos são os moradores Marcos Antônio Barbosa e Luis José da Silva
- Os técnicos da Autarquia de Urbanização do Recife (URB-Recife) que acompanham os trabalhos da COMUL são Maria das Vitórias Menezes e Maria Betânia Queiroz de Oliveira

Como a COMUL funciona?

- As reuniões da COMUL João de Barros são realizadas uma vez por mês, podendo ocorrer mais de uma em casos excepcionais.
- Além dessas reuniões locais, os seus representantes participam das reuniões ordinárias do Fórum do PREZEIS, toda última sexta-feira do mês, assim como as sessões extraordinárias, quando necessário.



1994

Autor: Aurelina Moura

INFORMAÇÕES ESPECÍFICAS SOBRE A ZEIS JOÃO DE BARROS



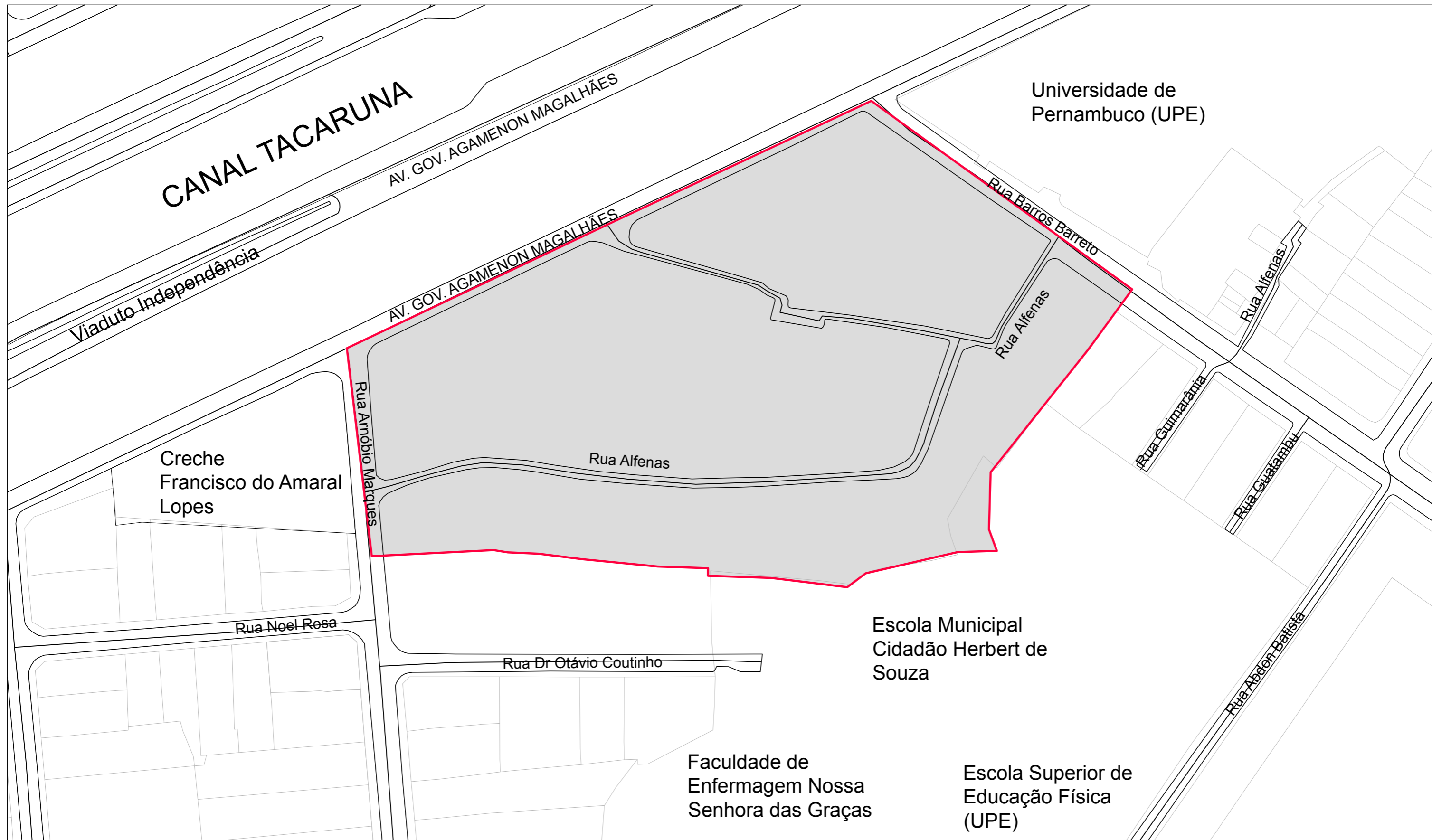
1994

Autor: Aurelina Moura

Quais resultados já foram alcançados pela ZEIS?

- Em 1995 foi realizada a urbanização com implantação de toda a infraestrutura básica (drenagem, pavimentação), dando destaque ao esgotamento sanitário condominial. Este representou uma prática inovadora de tecnologia social envolvendo a participação ativa dos moradores. Algumas casas foram realocadas dentro da própria ZEIS para viabilizar a implantação da urbanização.
- Entretanto, a regulação fundiária, ainda persiste como uma forte reivindicação da comunidade.

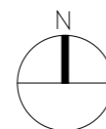
ANEXO: Mapa de situação ZEIS e vizinhança



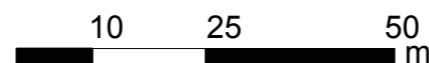
Situação da ZEIS João de Barros

Local: Recife/PE

Data: Nov/2018



Escala: 1/1000



LEGENDA:

ZEIS João de Barros | RPA 01

Superfície: 1,90 ha

Pop. estimada: 650 hab.

Criação da ZEIS: LM 15.098/88

Instalação COMUL:DM 14.475/88