

São Paulo, 17 de março de 2020.

Caros Secretários

Fernando Chucre (SMDU) e José Armênio de Brito Cruz (SP Urbanismo),

Através da presente apresentamos as considerações debatidas em reunião no dia 13/03/20 entre as entidades subscritas com as equipes da SMDU e SP Urbanismo relacionadas aos encaminhamentos do PL do PIU Setor Central.

Apesar de acreditarmos que o cumprimento das diretrizes do Plano Diretor municipal, no que se refere aos Planos de Urbanização de ZEIS e às prioridades para os habitantes e famílias de menor renda do centro, bem com a aplicação dos instrumentos de controle da função social da propriedade e acesso à terra, não depende da aprovação de PIUs ou outro tipo de modelagem urbanística, consideramos que alguns pontos possam ser repensados na atual proposta da prefeitura para a área central:

1. Eliminar os descontos regressivos na Outorga Onerosa no perímetro da antiga Operação Urbana Centro:

A manutenção dos descontos previstos – ainda que regressivos pelo período de três anos – pode levar a uma aceleração da aprovação de projetos apresentados pelo mercado para a produção do atual modelo imobiliário comercializado atualmente no centro, que são imóveis que apresentam a metragem quadrada mais cara da cidade, destinadas às rendas médias a altas. Tais projetos, com os descontos previstos, deixam de contribuir para o FUNDURB, e conseqüentemente para os investimentos interesse coletivo da cidade.

Não somos contra a produção imobiliária para rendas mais altas, mas acreditamos que elas já receberam incentivos suficientes para impulsionar a reocupação da área central e que essa tendência permanecerá independente dos incentivos oferecidos. Já a produção de interesse social, que representa cerca de 80% do déficit habitacional do município, ainda permanece sem qualquer tipo de investimentos na área central, enquanto o estoque de terras está sendo consumido por outras faixas de renda. Há ainda o fato de que o PIU Central oferecerá incentivos para os retrofits de edifícios que serão utilizados e também disputados em larga escala pelo mercado imobiliário para a produção de habitação para rendas médias e altas.

2) Reservar 50% do percentual de recursos arrecadados com a Outorga Onerosa para a produção habitacional de interesse social, e destinar estes recursos exclusivamente para famílias com renda de até 2 salários mínimos, que são as faixas de rendas não atendidas pelos financiamentos habitacionais, a serem assistidas por programas de iniciativa da gestão pública, já previstos no Plano Diretor Estratégico, tais como:

- locação social;
- concessão de uso de edifícios ocupados (individual por família ou coletiva);
- propriedade coletiva;

- serviço de moradia social;
- melhorias em cortiços.

3) Que o **bônus para HIS 1**, bem como os **chamamentos para terrenos públicos**, sejam oferecidos para produção de habitação de interesse social acessível para famílias com renda máxima de **2 salários mínimos**, que hoje não conseguem acessar os financiamentos para HIS 1 (já que a renda atendida é a do limite da faixa, de 2,5 a 3 salários), dando prioridade para **entidades sem fins lucrativos**.

4) Que seja inserido no PL o **mapa e quantitativo dos deslocamentos populacionais involuntários causados pelas intervenções propostas, com previsão dos atendimentos habitacionais para as famílias afetadas (que recomendamos que seja no esquema chave a chave)**, sem deslocamentos forçados ou involuntários e atendimentos provisórios que venham reforçar a transitoriedade permanente de famílias em situações precárias de moradia ou onerar ainda mais os gastos públicos com o Bolsa Aluguel.

5) Que as unidades comercializadas com subsídios oferecidos no âmbito do PIU Central tenham **mecanismos de controle de venda e revenda para as faixas a que foram destinadas**, como o gravamento ou averbamento de renda máxima para aquisição do imóvel na respectiva matrícula estabelecendo a necessidade de comprovação de renda, no ato da compra e para as sucessivas revendas.

6) Que o PL defina um **prazo para conclusão do Censo de Cortiços em até seis meses** após a aprovação da Lei do PIU, a fim de subsidiar o planejamento das intervenções habitacionais no território.

Atenciosamente,

Central dos Movimentos Populares - CMP

Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

Frente de Luta por Moradia - FLM

Instituto dos Arquitetos do Brasil - São Paulo - IABsp

Movimento Sem Teto do Centro - MSTC

União dos Movimentos de Moradia - UMM