



INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO

iab debate

mesas de trabalho: piu setor central

11/07 - mesa 2
habitação de interesse
social e usos da cidade



COMPILAÇÃO DAS APRESENTAÇÕES

EXPOSITORES

FERNANDO CHUCRE

[secretário municipal de desenvolvimento urbano - PMSP]

- Apresentação sobre a ampliação do perímetro do PIU com o objetivo de captar mais-valia fundiária
- Os objetivos principais do projeto são: adensar o centro e diminuir as distâncias entre moradia e emprego, reduzir o número de domicílios vagos e a morosidade para aprovar projetos em imóveis tombados, preservando a memória dos edifícios históricos, dando-lhes uso.
- Há 3 eixos principais de atuação:
 - Eixo ambiental
 - Eixo habitacional
 - Eixo de mobilidade
- O Déficit habitacional é muito grande e há necessidade de encontrar outras formas de redução desse déficit, já que o orçamento da Sehab não consegue suprir essa necessidade. A Estratégia do PIU para isso é a criação do bônus para incentivar a produção de HIS 1 e chamamentos públicos específicos.

- Financiamento público: Programa Minha Casa Minha Vida, Fundos Municipais e Recursos da Operação Urbana.
- Financiamento público-privado: PPP (locação e venda)
- Os projetos para população em situação de rua com recursos do FNHIS estão em desenvolvimento
- A Prefeitura está empenhada na contratação do Censo de Cortiços pois acreditamos que o seu resultado é importante para se criar uma política habitacional para enfrentar a precariedade do centro.
- Em 2020 os imóveis que foram notificados como Parcelamento e Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC, terão completado 5 anos de cobrança de IPTU progressivo e precisarão de uma política que incentive seus usos.
- Não há condições para financiar empreendimentos em terras públicas.
- O projeto do PIU arrecadará 600 milhões e custará 1 bilhão e meio. Ou seja, o projeto apresentado possui um déficit de viabilidade de 1 bilhão.

SIMONE GATTI

[arquiteta e urbanista, pesquisadora FAU USP e representante do IABsp na Comissão Executiva da Operação Urbana Centro]

- Questionamento do perímetro da intervenção: a ampliação para a área do vetor sul do Arco Tietê tira o foco das áreas de maior precariedade da área central. Por que não incluir o Bixiga ao invés do vetor sul do Arco Tietê, que possui índices de densidade, verticalização e uso do solo tão diversos da área central?
- Foi realizado estudo de viabilidade para a área de intervenção? Há mercado para essa nova frente imobiliária?
- Os instrumentos utilizados para viabilizar o PIU criam uma série de flexibilizações na regulamentação urbanística existente em um perímetro muito extenso. O que sobra do plano diretor e do processo democrático no qual ele foi construído?
- Dificuldade de legibilidade do plano, clareza das propostas e excesso de setorizações.
- O PIU traz uma diretriz importante: fim da gratuidade de outorga onerosa para usos residenciais independente da faixa de renda.
- Os incentivos para produção de HIS 1 em ZEIS 3 para compra e venda pelo mercado imobiliário, inclusive em terrenos públicos, não resolverá o problema da precariedade habitacional dessas áreas, que são ocupadas por cortiços e famílias em situação de grande vulnerabilidade que não se enquadram nos sistemas de financiamento e não possuem recursos necessários para dar entrada em uma moradia financiada.
- A modelagem financeira considera recursos federais de programas como MCMV que estão praticamente inacessíveis.
- O bônus proposta para HIS 1 será incorporado livremente pelo mercado imobiliário

contrariando os princípios redistributivos da outorga onerosa do direito de construir.

- A proposta não apresenta mecanismos para coibir a comercialização das unidades por famílias de maior renda do que as que foram destinadas.

PROPOSTAS:

- Revisão do perímetro: concentrar na área da atual O. U. Centro com um perímetro de expansão que englobe as precariedades existentes nas bordas, como os bairros do Bixiga, Campos Elíseos e Santa Cecília.
- Plano de Urbanização de ZEIS baseado na identificação das necessidades habitacionais através da leitura do território em parceria com a comunidade local
- Implementar: Serviço de Moradia Social, Housing First, e Desenvolver um Programa de Cortiços em paralelo a realização do Censo.
- Incentivos para a formatação de cooperativas habitacionais para co-gerir os parques públicos de locação social
- Programa habitacional para os imóveis notificados como PEUC: criação de grupo de trabalho específico para mediar a formação de consórcios imobiliários e dação em pagamento entre prefeitura e proprietários (plano de ação com prazos precisos).
- Uso exclusivo de áreas públicas para HIS 1
- Criação de políticas estratégicas para coibir o repasse de moradias subsidiadas para famílias de maior renda: gravar HIS 1 na matrícula do imóvel e criar sistema de controle da comercialização desses imóveis (referência: Lei da Vivienda Protegida Oficial - VPO -Espanha)
- Política estratégica para a formação de conselhos gestores de zeis.
- Intervenções eficiente e de baixo custo unitário que incorpore práticas populares: Aplicação da Lei de Autogestão da Moradia nos prédios ocupados que foram desapropriados pela prefeitura: poder público reforma áreas comuns e famílias são responsáveis pelas melhorias de cada unidade, com Assistência Técnica adequada e sem remoção das famílias.

DEBATEDORES

RAQUEL ROLNIK

[arquiteta e urbanista, professora FAU USP]

- PIU setor central: é uma enorme parafernália de cálculos para intervenções muito desproporcionais ao esforço regulatório e de gestão
- Sobre a leitura do espaço: quais são as perguntas que o projeto quer responder? Falta uma leitura da grave situação habitacional e o estabelecimento de estratégias para seu

enfrentamento.

- Quem disse que adensamento construtivo é a única solução? Que “áreas de transformação” são a única solução? Trata-se de um projeto guiado por uma única lógica: criação de áreas e morfologias que visam a arrecadação.
- O projeto é deficitário mas tem recursos para outras rubricas que não a produção de habitação de interesse social (S).
- As Parcerias Público-privadas (PPPs) se tornaram a única opção política, e elas não são a única opção. Em tempos de crises mais graves a política urbana já apresentou muitas outras soluções, melhores que essa.

PROPOSTAS:

- Novas metodologias de projeto: experiência do Campos Elíseos Vivo elaborado pelo Fórum Aberto Mundaréu da Luz.
- Sobre o viabilização de retrofits: Não precisa fazer um Projeto de Intervenção Urbana (PIU) para destravar a produção de retrofits, uma portaria seria suficiente
- Melhorar as condições de quem já mora aí. Quem são eles? Onde estão? O Censo de Cortiços irá mostrar parte dessa precariedade.

IVANETE ARAUJO

[líder do MMLJ - Movimento de Moradia na Luta por Justiça]

- Os movimentos de moradia já trabalham no sentido de atender a demanda habitacional daqueles em situação de maior vulnerabilidade, realizando o atendimento habitacional numa luta árdua.
- Muitos programas de moradia já se passaram: quais foram os resultados efetivos sobre o atendimento habitacional?
- Não é de interesse do PIU atender às demandas daqueles em situação de maior vulnerabilidade.

PROPOSTAS:

- Como planejar as intervenções do tipo que o PIU se propõe a fazer? É necessário viabilizar a participação popular efetiva, com discussões de base, além de conversas e discussões intersecretariais.
- Fundamental a realização e incorporação do censo de cortiços ao diagnóstico da região central e para elencar a real demanda habitacional.

RENATO CYMBALISTA

[arquiteto e urbanista, professor da FAUUSP, coordenador do FICA - Fundo Imobiliário Comunitário de Aluguel]

- A área central é uma região especial da cidade em todos os sentidos. Especificamente no que diz respeito à moradia de interesse social, é na região central que aparecem as soluções de moradia em cortiços, a necessidade de projetos em modelo de locação social, os riscos de gentrificação, as ocupações.
- A construção de um PIU é um processo que resulta em leis aprovadas na Câmara Municipal, ou seja, tem potencialidades de ser um instrumento regulatório forte. Pode ser uma oportunidade para regulamentar dispositivos que desejamos há muito tempo, como novas normas para a locação social, o reconhecimento e a inclusão das ocupações como agentes potencialmente efetivadores do direito à moradia e à cidade, o credenciamento de proprietários de imóveis que podem ser ocupados com recursos do auxílio aluguel a instituição de projetos de locação social manejados pela sociedade civil.
- É também uma oportunidade para reconhecermos que existe uma circulação imensa de recursos na região central que não é mobilizada pela construção civil, e sim por agente privados em relações de aluguel formal e informal, compra e venda de imóveis, reforma - em suma, as movimentações na cidade existente. É importante acessar esses recursos e essas relações, pois deixadas às forças do mercado todas essas relações tendem a ser desiguais, fragilizam grupos já vulneráveis e violam direitos dos mais pobres.
- Já existem um grande número de Leis: importante verificar qual é o escopo de cada uma, possibilidade de sobreposições. Importante complementar Leis e não enfraquecê-las.

PROPOSTAS:

- Necessidade de uma nova regulamentação para retrofits
- Necessidade de contratação do censo de cortiços mas não é necessário esperar sua conclusão para iniciar um planejamento: necessidade de trabalhar com este tipo de habitação, solucionar irregularidades.
- Inclusão do proprietários social nas políticas públicas, como o FICA
- Tipificar ocupações: para repensá-las e efetivar direitos