



INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO



Manifestação sobre a Audiência Pública: Habitação e Polos Comerciais - 18/06/19

PIU SETOR CENTRAL

O projeto para o PIU Setor Central surgiu da necessidade de revisão da Operação Urbana Centro, porém pretende atuar sobre uma área muito maior do que a atual Operação Urbana, abrindo uma nova frente para produção imobiliária, a partir de propostas complexas e pouco legíveis apresentadas no material em Consulta Pública, o que demanda importantes reflexões e aprofundamentos.

É importante ressaltar que o projeto do PIU Setor Central apresenta duas importantes diretrizes. A primeira é a eliminação da gratuidade da outorga onerosa para usos residenciais independentemente da faixa de renda atendida, que nos últimos anos disponibilizou indiretamente recursos públicos para população de renda média e alta e ajudou a transformar a região da República em uma das áreas com a metragem quadrada mais cara da cidade nos últimos anos.

A segunda trata da iniciativa de promover a produção habitacional para famílias com renda de até 3 salários mínimos nas ZEIS 3, até então não contemplada pela produção privada e com poucas iniciativas pela produção pública.

Essa proposta, entretanto, tal como está sendo apresentada, não aprofunda a análise do quadro diverso de precariedade habitacional ao reiterar a política atualmente em curso, privilegiando a produção de novas unidades para compra e venda, inclusive em imóveis públicos, em uma região fortemente ocupada por cortiços e moradores de baixa renda.

A proposta de oferecer bônus adicional de outorga onerosa para os empreendedores construir em nas ZEIS 3 traz muitas questões a serem equacionadas:

- A modelagem financeira proposta considera recursos federais, como o MCMV, para que seja viabilizada, o que fragiliza a possibilidade de sua implementação no atual cenário de contenção de recursos para habitação pelo governo federal;
- A proposta, além da outorga gratuita pra produzir HIS em ZEIS, já instituída pela legislação em vigor, prevê que o incorporador receba ainda um bônus extra de potencial construtivo para usar ou vender, equivalente ao dobro da área construída utilizada. Não estaremos produzindo HIS 1 a um preço excessivamente caro para o poder público com a perda dessa arrecadação para o Fundurb? Esse bônus está, ainda, sendo incorporado livremente pelo proprietário, contrariando os princípios redistributivos da Outorga Onerosa.



- A proposta não considera que grande parte dos terrenos em ZEIS 3 são ocupados por moradias precárias, que deveriam ser enquadradas em um programa de recuperação de cortiços, a fim de que possa ser mantida a oferta habitacional através do aluguel barato e informal (tão necessária para a permanência da população de menor renda no centro).
- A proposta não considera que a maior parte das famílias residentes em ZEIS 3 possui renda inferior a 3 salários mínimos e não consegue arcar com as exigências dos financiamentos habitacionais e com os custos da habitação formal.
- A proposta não prevê que muitas das famílias residentes em ZEIS 3 não possui renda ou possui renda inferior a 1 salário mínimo, e que demanda uma política específica para que seja atendida no sistema de financiamento proposto. Como essa população será incorporada na transformação das ZEIS?
- A proposta não apresenta mecanismos de enfrentamento para coibir a comercialização das unidades habitacionais subsidiadas para pessoas ou famílias com rendas superiores à demanda destinada, considerando que se trata de uma intervenção em área com alto potencial de valorização imobiliária.
- A proposta não define como ou quando será realizada a formação dos Conselhos Gestores de ZEIS 3, conforme determinação obrigatória do Plano Diretor Municipal.
- Não se pode alterar os benefícios do zoneamento sem simular o que poderá ocorrer com o mercado de terras. É sabido que o valor da terra está diretamente ligado ao seu potencial construtivo determinado pela LUOPS e outros institutos. A medida que esses benefícios são incrementados, o valor da terra acompanha, o que pode inviabilizar o custo das unidades HIS (1 e 2) e HMP. É previsível uma corrida aos terrenos com os benefícios propostos para além dos existentes.
- Na apresentação da 2ª Consulta Pública do PIU Central, foi mostrada uma diferença entre os valores necessários para o total de obras previstas e a estimativa de arrecadação na ordem de R\$ 605.000 milhões contra 1.605.000 milhões necessários. Nessa conta foram colocados benefícios para 920.000 m² sem pagamento de outorga onerosa. Essa incongruência entre valores previstos, necessários e benefícios concedidos enfraquece a proposta do PIU Central.
- Foi apresentada a construção de um parque habitacional muito grande em áreas públicas para locação social e não foram detalhadas as condições de execução e financiamento dessas unidades. Não foram colocadas as condições de acesso aos usuários para alcance do benefício.



INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO



Propomos, portanto, que o projeto para o PIU Setor Central incorpore:

- a revisão do perímetro proposto, eliminando o vetor Sul do Arco Tietê (destinada a implementação de uma AIU) e concentrando-se na área da atual Operação Urbana Centro e seu perímetro envoltório, envolvendo as áreas de precariedades existentes como Bixiga, Brás, Santa Cecília e Campos Elíseos.
- a previsão de estudos específicos para os perímetros de ZEIS 3 baseados na realidade existente de cada localidade, considerando a população residente e os comerciantes locais como beneficiários prioritários do plano de melhorias e intervenções.
- que nas ZEIS 3, por grande parte da população residente possuir renda inferior a 2 salários mínimos, as propostas das AELs devem estar concentradas no Serviço de Moradia Social, e não em ofertas de novas unidades financiadas.
- um plano habitacional desenvolvido em parceria com o Departamento de Controle da Função Social da Propriedade e com a Secretaria Municipal de Habitação para os futuros imóveis oriundos da aplicação do PEUC - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios. Os imóveis notificados podem estar separados por tipologias não apenas edilícia, mas de motivações que os levaram à subutilização, a fim de ser previsto um Plano de Ação com prazos precisos para a viabilização do uso nestes imóveis, considerando a utilização de outros instrumentos, como Consórcio Imobiliário e Dação em Pagamento.
- a incorporação do Censo de Cortiços (em contratação pela Sehab) como ferramenta prioritária na construção de políticas para a área, com prazos estabelecidos entre os planos de urbanização das AELs e o cronograma do Censo.
- a destinação das áreas públicas exclusivamente para produção de habitação de interesse social - HIS 1.
- modelagens econômicas diversificadas, que incluam não somente a produção de novas moradias mas a requalificação do parque construído e o uso dos instrumentos indutores da função social da propriedade, bem como formas alternativas de acesso habitacional além da propriedade privada para atender as diferentes faixas de renda existentes no território.
- Plano de utilização dos recursos da Outorga Onerosa com priorização para a produção de interesse social na área.
- implementação do Serviço de Moradia Social e de Habitação Primeira (Housing First) em parceria com as Secretarias de Assistência Social, Direitos Humanos e Saúde.
- políticas estratégicas para coibir a comercialização das unidades habitacionais subsidiadas para pessoas ou famílias com rendas superiores à demanda destinada, afim



INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO



de garantir a permanência dos atuais residentes e dos novos moradores beneficiários: obrigatoriedade do gravamento de HIS nas matrículas das unidades habitacionais comercializadas e a elaboração de um sistema de controle da comercialização dos imóveis subsidiados;

- política estratégica para a formação dos Conselhos Gestores de ZEIS, que devem atuar na elaboração dos planos de urbanização, e não apenas na aprovação, com prazos para a formação dos conselhos e abrangência territorial de cada conselho, que não seja extremamente concentrado para que a representatividade não se perca, e ao mesmo tempo sejam possíveis de serem geridos pelo poder público.

O número de famílias residentes em cortiços continua a crescer, bem como edifícios sendo ocupados por movimentos de moradia, em função da falta de políticas públicas voltadas para a população de menor renda. São cerca de 80 mil domicílios em cortiços na cidade, a maior parte deles localizados no Centro, e mais de 4 mil pessoas vivendo em edifícios ocupados na área central, com índices de adensamento excessivo e ônus com aluguel. Isso sem falar na população em situação de rua, que também precisa ser atendida pela produção habitacional.

O centro da cidade precisa de um projeto para o centro que arque com estas urgências, e a proposta apresentada não parece atuar com clareza e eficiência nessa direção.

Atenciosamente,

Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

Instituto dos Arquitetos do Brasil - IABsp

São Paulo, 18 de Junho de 2019