PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO NO PROJETO DE LEI 712/2020 QUE INSTITUI O PROJETO E A ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA DO SETOR CENTRAL

Prezadas e prezados representantes do povo paulistano na Câmara Municipal de São Paulo,

As entidades signatárias, movimentos e coletivos da sociedade civil, conscientes da necessidade de defender o patrimônio público municipal e garantir que seja utilizado de forma a viabilizar o atendimento habitacional às famílias de baixa renda que habitam ou trabalham no centro de cidade, vêm a público apresentar suas preocupações em relação ao **Projeto de Lei nº 712/2020** que institui o **Projeto de Intervenção Urbana Setor Central, o PIU – SCE, e a Área de Intervenção Urbana do Setor Central, a AIU – SCE**, e demonstrar porque este Projeto não deve ser aprovado na forma como foi proposto e deveria retornar ao executivo para que seja realizada uma revisão substancial no seu conteúdo.

Instrumentos previstos no Plano Diretor Estratégico de São Paulo, o PIU e a AIU devem ter por objetivo promover, em um determinado território da cidade, a melhoria na qualidade de vida, o atendimento às necessidades sociais, a efetivação de direitos sociais e a promoção do desenvolvimento econômico. Por envolver alterações nas regras e parâmetros urbanísticos gerais, o plano diretor exige que a aplicação desses instrumentos seja autorizada pelo Poder Legislativo por meio de uma lei específica, possibilitando à Câmara verificar sua pertinência e promover as correções necessárias para que atinja o objetivo proposto.

Ao analisar o Projeto de Lei nº 712/2020, constata-se que, de fato, há necessidade de profundas correções pois, apesar de apresentar objetivos relevantes para a cidade e seus moradores, o PL não estabelece como estes serão alcançados e, em alguns aspectos, traz dispositivos **frontalmente** opostos aos objetivos declarados.

O Art. 3º do PL identifica como objetivos: (i) o atendimento à demanda habitacional local; (ii), o incremento da densidade populacional na região; e (iii) a transformação territorial compatível com a permanência da população residente. Contudo, as disposições propostas não apontam para o incentivo à habitação no centro da cidade, para aqueles que vivem em condições inadequadas

O Centro de São Paulo é uma das centralidades mais importantes em relação à oferta de emprego e serviços da cidade. Nas últimas décadas recebeu novos moradores e retomou a atratividade perdida com o esvaziamento populacional do final do século passado. Regiões como República e Sé receberam novos lançamentos imobiliários e apresentaram nos últimos anos um dos maiores valores do m² da cidade.

Contudo, muitos moradores ainda se sentem inseguros em morar no centro pela precariedade existente, identificada pelo grande número de população em situação de rua e pela presença de cortiços e habitações insalubres, precariedade que cresceu muito no último ano e tende a aumentar ainda mais com os impactos econômicos da pandemia do Covid19. São pessoas e famílias que vivem no centro da cidade, pois é onde se encontra a maior oferta de trabalho e de circulação de pessoas, serviços e assistência social, cruciais para sua sobrevivência. No entanto, as propostas apresentadas pelo PL 712 acarretarão

Matéria DOCREC 539/2021. Não assinado digitalmente.

um agravamento das desigualdades sociais e, consequentemente, a piora das condições de degradação da área central.

A estratégia proposta no Art. 4ª para provisão de moradias – as Parcerias Público Privadas com o uso de imóveis públicos – não tem demonstrado capacidade para prover habitação para as faixas de menor renda. Ao contrário, tem sido responsável por grandes pressões para remoção de moradias existentes, como é o caso, por exemplo, da PPP Casa da Família, na região do Córrego do Bispo, no Jardim Peri Alto.

Além disso, o parágrafo único deste artigo, ao propor uma autorização inespecífica para alienação dos imóveis públicos, independente do que se pretende fazer com eles (permitindo inclusive que sejam alienados para fins de exploração econômica em modalidades de caráter essencialmente especulativo como são os fundos de investimento imobiliário) impede que o Legislativo analise caso a caso se existe interesse público na alienação de um determinado imóvel municipal, como é o procedimento regular previsto na Lei Orgânica Municipal e na Lei Federal de Licitações.

Observa-se que estão na área de intervenção não só os grandes terrenos públicos que constituem os perímetros estabelecidos para os projetos estratégicos, mas também diversos edifícios e terrenos desapropriados nos últimos anos exclusivamente para atendimento à demanda habitacional organizada por movimentos sociais, como os edifícios Nove de Julho e Mauá, entre outros.

O programa de intervenções apresenta um conjunto de melhoramentos viários e não detalha a proposta de atendimento habitacional, que constitui o objetivo declarado do Projeto de Lei. Como o objetivo do PIU é a habitação popular, é razoável que estudos como o Plano de Habitação para a Área de Intervenção e o Censo de Cortiços sejam a base para uma proposta concreta. Sem tais estudos, ou ao menos, sem que o programa de intervenções estabeleça quais favelas serão urbanizadas e regularizadas, bem como o número mínimo de moradias que deverá ser destinado para a população de baixa renda, qualquer autorização legislativa configura-se um cheque em branco para o Executivo.

Além das Parcerias Público Privadas com imóveis municipais e dos investimentos públicos no sistema viário, o principal instrumento para favorecer os investimentos imobiliários privados é a cessão de potencial construtivo de **forma gratuita ou com grande desconto** em relação ao previsto no Plano Diretor, o que reduz os aportes de recurso para o FUNDURB e minimiza ou até anula a necessária recuperação para a coletividade de parte da valorização imobiliária promovida pelos investimentos públicos, ou seja, não sobrarão recursos para serem investidos em políticas habitacionais e sociais que poderiam frear o processo de degradação do centro da cidade.

Além de reduções que chegam a 92% no valor cobrado pela venda de potencial construtivo (ou seja, pela outorga onerosa do direito de construir) em relação ao previsto no Plano Diretor para a região central da cidade, o projeto de lei propõe incentivos para **duas formas gratuitas de cessão de potencial construtivo,** a Transferência de Potencial Construtivo e o Bônus Equivalente.

O Bônus Equivalente é um instrumento novo, pelo qual se concede gratuitamente potencial construtivo adicional para três tipos de intervenção: preservação de imóveis tombados; produção de Habitação de Interesse Social para famílias com renda mensal de até 3 salários-mínimos (HIS-1); e, requalificação de edificações existentes.

Matéria DOCREC 539/2021. Não assinado digitalmente.

O bônus equivalente de HIS-1 beneficia quem construir empreendimento habitacional para famílias com renda mensal de até 3 salários-mínimos, recebendo, em contrapartida, uma quantidade de potencial construtivo adicional que será definida em chamamento público. Tal proposta beneficia significativamente o setor empresarial, mas não atinge as menores faixas de renda, pois a produção de HIS-1 pela iniciativa privada depende das fontes de financiamento para aquisição do imóvel, restritas a situações de renda familiar muito próxima do topo de faixa. As famílias pobres, com rendas inferiores a 2,5 s.m. não possuem capacidade de endividamento para se candidatar aos financiamentos tradicionais. Para essa faixa de renda é preciso ofertar outras modalidades de acesso à habitação, como a locação social ou serviço de moradia social. Já o bônus equivalente de requalificação beneficia quem investir na reforma de edificações existentes, situação em que o empreendedor receberá uma quantidade de potencial construtivo igual à área total do edifício reformado, independentemente do uso que esse imóvel venha a ter, **não incentivando o uso de interesse social**.

Da forma como estão propostos, estes dois incentivos não contribuem para a consecução dos objetivos declarados no PIU-SCE, pois não atendem às famílias com renda menor do que 2 salários-mínimos mensais, privilegiando apenas os empreendedores imobiliários proprietários de imóveis na região, ou famílias de maior renda e que atualmente atendem às regras do mercado.

O PL nº 712/2020 dispõe que os recursos arrecadados com a venda de potencial construtivo serão depositados em conta segregada do FUNDURB com 40% desses valores aplicados em habitação para famílias com renda mensal de até 2 salários-mínimos. Trata-se de uma boa medida, desde que haja recursos nessa conta. O desconto no valor de venda do potencial construtivo e as hipóteses de cessão gratuita, somados às declarações de potencial construtivo passíveis de transferência já emitidas na Operação Urbana Centro que estão nas mãos do setor privado, apontam que o valor nessa conta segregada do FUNDURB será irrisório, impedindo na prática o atendimento habitacional para as famílias mais necessitadas.

Por fim, ao tratar dos mecanismos de participação e controle social para implementação das intervenções públicas - uma das exigências do Plano Diretor - o projeto cria um conselho gestor do PIU-SCE. Porém, a sua função será apenas de “acompanhar a elaboração e publicar” as Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI que definirão anualmente, quais os investimentos a serem realizados na área central, envolvendo tanto a conta segregada do FUNDURB como todas as demais fontes de recursos. Este Conselho não tem função deliberativa, ou seja, não tem nenhum poder decisório ou de veto sobre as intervenções prioritárias, cumprindo apenas um rito formal sem qualquer participação ou controle social efetivos.

A partir das contradições e questões apresentadas, pode-se concluir que o projeto de lei como está proposto não entrega à área central de São Paulo e a seus habitantes o seu principal objetivo declarado: o atendimento à demanda habitacional da região central e a eliminação da precariedade existente. Ao optar por uma estratégia equivocada - as Parcerias Público Privadas, coloca as áreas públicas do município à disposição do mercado imobiliário e não prevê controle social efetivo. Para superar essas profundas deficiências, é necessário que a Câmara Municipal promova alterações profundas no texto da lei ou que o executivo retome o PL para que essas mudanças sejam feitas, no intuito de garantir o incentivo a várias formas de atendimento habitacional para a população de baixa renda, a preservação do interesse público e o controle social sobre o programa de intervenção.

Matéria DOCREC 539/2021. Não assinado digitalmente.

Alterações Propostas:

1 – Revogar o parágrafo único do Artigo 4 para proteger o patrimônio imobiliário público e manter a exigência legal de que qualquer alienação seja objeto de lei autorizativa específica que avalie se o uso proposto atende ao interesse público ou ao interesse social.

2 – Alterar o Artigo 34 para garantir a inclusão de medidas para atendimento habitacional no programa de intervenções, mediante:

a) Inciso I - Quadro 1B e Mapa 7: inclusão de urbanização e regularização fundiária das favelas da área de intervenção.
b) Inciso I - Quadro 1B: inclusão da produção de 9.000 unidades habitacionais de interesse social.
c) Inciso VII: inclusão da implantação de programa municipal de Assistência Técnica à Habitação de Interesse Social – ATHIS.

3 - Inserir Artigo, onde couber, estabelecendo que 70% do Bônus Equivalente para HIS 1, em cada chamamento público, seja reservado para fins de atendimento habitacional na modalidade Locação Social, a famílias com renda de até 2 salários-mínimos, de acordo com regras do programa de moradia social a ser estabelecidas por regulamento, ouvido o Conselho Municipal de Habitação.

4 – Modificar o Artigo 65, reservando o bônus de requalificação apenas para edifícios que sejam usados para fins de atendimento habitacional à população com renda familiar mensal de até 2 salários-mínimos, de acordo com regras do programa de moradia social a ser estabelecidas por regulamento, ouvido o Conselho Municipal de Habitação.

5 – Revogar o parágrafo 1º do Artigo 77, que altera o Fator de Planejamento para o cálculo da OODC, permitindo a redução da arrecadação. É importante manter o Fator de Planejamento do plano diretor para garantir o aporte de recursos para o FUNDURB, fundo estratégico para os investimentos públicos em habitação de interesse social.

6 – Modificar o Inciso III do Artigo 84, estabelecendo que cabe ao Conselho Gestor aprovar as Propostas de Diretrizes de Investimento, que deverão obedecer às mesmas porcentagens mínimas obrigatórias estabelecidas no Art. 79 para a conta segregada do FUNDURB, possibilitando o controle e a participação social efetivos.

7 - Modificar o Artigo 85, estabelecendo que cabe aos Conselhos Gestores das ZEIS inseridas no perímetro do PIU participar da elaboração e deliberar sobre a aprovação dos Planos de Urbanização ou Projetos de Intervenção nos respectivos perímetros das ZEIS e acompanhar a implementação das Propostas de Diretrizes de Investimento nas quais estejam contidos.

São Paulo, maio de 2021.

Entidades Signatárias:

Projeto BrCidades - núcleo São Paulo.
Instituto Pólis
Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos
Central de Movimentos Populares - CMP
União dos Movimentos de Moradia São Paulo - UMM SP
Movimento Sem Teto do Centro - MSTC

Matéria DOCREC 539/2021. Não assinado digitalmente.

FLM - Frente de Luta por Moradia
Ágora Teatro
Associação de moradores da favela entre rios
Associação de moradores Jardim Cibele
Associação de Mulheres Unidas Venceremos
Associação dos Trabalhadores Sem Teto da Zona Noroeste
Associação Nara Chaves
Associação Novolhar
Associação teatro oficina Uzyna Ozona
Brigada pela Vida de São Paulo
Cooperativa Paulista de Teatro
Escola da Cidade
FNA Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas
Fórum de Trabalho Social em Habitação - São Paulo
Grupo Folias d'Arte / Galpão do Folias
Grupo Redimunho de Investigação Teatral
IBDU Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico
Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento São Paulo
Instituto Nacional de Desenvolvimento Comunitário Integrado
KUMBO
LabJuta UFABC
Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da FAUUSP
MOTIN - Movimento dos Teatros Independentes de São Paulo
Movimento de Moradia dos Encortiçados, Sem Teto, Catadores de Papelão da Região Central de São Paulo - M. M. C.
Movimento de Teatro Independente (MOTIN)
Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1
Movimento Nacional de Luta em Defesa da População em Situação de Rua
Movimento Nacional População de Rua
MSTC - Movimento Sem Teto do Centro
MTST - Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto
Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo da Defensoria Pública do Estado de São Paulo
Organização de Auxílio Fraterno
Projetech Projetos Técnicos e Sociais
Projeto BrCidades - núcleo São Paulo.
Rede de Pesquisadores sobre Pop.Rua
Repep - Rede Paulista de Educação Patrimonial
Representante Sociedade Civil no Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca
Teatro Studio Heleny Guariba
União e transformação
Unificação das Lutas de Cortiços e Moradia

Matéria DOCREC 539/2021. Não assinado digitalmente.

autuado por Otávio de Carvalho Moreira em 13/07/2021 14:21:03.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO

Papel para informação, rubricado como folha nº

do processo nº de / / (a) .....

Ref.: Frente São Paulo Pela Vida
PL 712/2020 – Poder Executivo

À
Equipe de Controle do Processo Legislativo - SGP-22

Senhor Supervisor,

A Frente São Paulo Pela Vida manifesta-se acerca do Projeto de Lei 712/2020, de autoria do poder Executivo, que "Aprova o projeto de Intervenção urbana Setor Central – PIU – SCE, institui e regulamenta a Área de Intervenção urbana do setor Central – AIU-SCE, estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para o território, define o programa de intervenções do PIU-SCE e revoga a Lei n. 12.349/1997", aprovado em primeira discussão e votação em 12/07/2021.

Encaminho para que o expediente seja cadastrado e encaminhado douta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

São Paulo, 13 de julho de 2021.

Cintia Talarico da Cruz Carrer
Secretária Parlamentar Adjunta em exercício

Matéria DOCREC 539/2021. Não assinado digitalmente.