



PROPOSTAS CPU – REVISÃO PLANO DIRETOR – PARTICIPE +

Pauta: **Habitação**

RESUMO: Em relação ao tema habitação, sugere-se o melhor desenvolvimento e implantação dos instrumentos já existentes. São propostas respostas à urgência habitacional, sobretudo em áreas dotadas de infraestrutura e subutilizadas, como é o caso do centro de São Paulo.

1. ZEIS

As **ZEIS** consolidaram-se como um dos principais instrumentos urbanísticos voltados à solução do problema da habitação e à execução da política fundiária de interesse social. Entretanto, para o alcance efetivo dos objetivos propostos para as ZEIS no PDE, é necessário investir em:

- i. Uma demarcação de áreas adequadas, condizentes com a demanda e proposta habitacional, não apenas no levantamento do que é existente;
- ii. Incentivos suficientes para a produção de HIS, sobretudo para faixa 1;
- iii. Associação das ZEIS com financiamento subsidiado e gestão efetiva da produção habitacional;
- iv. Estudos para destravar entraves jurídicos e administrativos, além da regulamentação detalhada das ZEIS, de forma a convergir as ações e os recursos públicos;
- v. Viabilização da reconversão de uso habitacional, especialmente para imóveis ociosos e subutilizados no centro da cidade. Percebe-se uma elevada concentração de ZEIS-3 na região central, a qual contempla áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social.



2. Locação Social

Os esforços públicos têm sido insuficientes para viabilizar empreendimentos de baixa renda no local, principalmente em decorrência do alto preço da terra no entorno – o que eleva o valor de aquisição do imóvel, além do investimento necessário para a recuperação e adequação dos imóveis em precário estado de conservação, o que inviabiliza a produção de unidades dos programas habitacionais de interesse social. Bem como são enfrentadas dificuldades de regularização documental dos imóveis.

Isto posto, o desenvolvimento de uma política de **Locação Social** se demonstra uma ferramenta de bastante potencial para atrair habitação em áreas consolidadas, especialmente no centro de São Paulo, que possui infraestrutura instalada e diversos imóveis ociosos e/ou vazios. Tornar o centro da cidade atrativo e habitável é positivamente relevante para o desenvolvimento das atividades econômicas e diminuição das distâncias enfrentadas pelos trabalhadores, em especial o movimento pendular (viagens diárias entre casa-trabalho).

A locação social consiste em um programa ou ação do poder público, em caráter de serviço, podendo ou não estar em parceria com o setor privado, para viabilizar a moradia por meio de pagamento de taxas ou aluguel. É um conceito ainda bastante precário na cidade, cujos instrumentos do PDE condizentes devem ser efetivados ou devidamente implantados – como o Plano Municipal de Habitação (PMH), que inclui propostas para a realização da locação social e de serviço de moradia para população de vulnerabilidade ou risco social; e o Serviço de Moradia Social que engloba entre seus princípios e diretrizes a constituição de parque imobiliário público vinculado a programas de locação social.

A viabilização do instrumento está intimamente ligada aos problemas de falta de linhas de financiamento específico para os programas. Sugere-se aqui convênios entre as esferas municipais, estaduais e federais com aumento de repasse ou criação de programas como o caso do Minha Casa Minha Vida, assim como as demoras e dificuldades com processos de mudança de uso de edificações, reconversões, desapropriações e de aplicação de instrumentos, como a PEUC pelo poder público



ASSOCIAÇÃO
COMERCIAL
São Paulo

CONSELHO
DE POLÍTICA
URBANA

que, segundo consta, já possui detalhado estudo e diagnóstico desenvolvido pela USP (LABHAB) que dá luz aos entraves e possibilita a aplicação do instrumento.

Outro caminho ainda seria a implementação de Parcerias Público Privadas habitacionais, baseadas em captação privada de valorização imobiliária em terras públicas, com empreendimentos de proprietários corporativos destinados à locação subsidiada. O subsídio ao aluguel pode ser securitizado e os empreendedores seriam beneficiados com incentivos fiscais, tributários e urbanísticos, permanecendo vinculados ao atendimento da política pública, conforme exposto por Isadora de Andrade Guerreiro para o LabCidade, em setembro de 2021. O Programa Aproxima, projeto Piloto do programa federal Casa Verde e Amarela, e o PL municipal 258/2016, o qual regulamenta o serviço de Moradia Social e institui o Programa Locação Social, buscam implementar esse modelo.