PROPOSTA

O incentivo à produção de unidades HIS e HMP foi previsto no PDE como uma forma de melhorar as condições habitacionais da população de baixa renda no município. As definições de HIS e HMP, segundo as faixas de renda familiar a que se destinam, estão no Artigo 46 e no Quadro 1 do PDE, e os valores atualizados encontram-se no Decreto 61.218/2022.

O fato é que não existe controle ou fiscalização sobre a destinação das unidades HIS e HMP produzidas em empreendimentos promovidos pela iniciativa privada. E o PDE não faz distinção entre as formas de acesso à moradia, ou seja, trata da mesma forma a comercialização das unidades via aquisição e locação.

Conforme mostra o estudo de caso do empreendimento Laguna 380 (Anexo 1), existem casos de aquisição de unidades HIS-2 por proprietários corporativos que disponibilizam as unidades em plataformas de locação residencial. No caso específico o valor do aluguel mensal é de R\$2.520,00 para um apartamento de 1 dormitório. Considerando as faixas de renda familiar mensal vigentes para essa categoria de uso o valor do aluguel praticado compromete de 35% até 69% da renda do inquilino. Trata-se de iniciativa relevante, considerando a dificuldade de aquisição da casa própria e a necessidade de um parque de locação destinado a famílias de baixa renda, porém não existe nenhuma regulamentação sobre os valores praticados pelo mercado.

Considerando os pontos apresentados, e a importância dos agentes privados na promoção de unidades HIS e HMP, seja via aquisição ou locação, <u>a proposta sugere o aprimoramento do Art.</u> 46 do PDE, especialmente no caso de aquisição dessas unidades por proprietários corporativos para a locação para famílias de baixa renda, de forma a vincular o valor do aluguel à renda.

ANEXO 1 - ESTUDO DE CASO: LAGUNA 380

Nome do empreendimento: Laguna 380

Endereço: Rua Laguna, 214

SQL: 087.011.0036-1

Alvará de aprovação:

https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deoIhonaobra/Forms/Documento.aspx?P_COD_DOCUM=2 019-07338-00

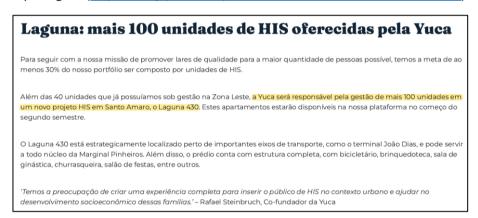
Categoria de uso: EHIS (Total de 491 unidades, sendo 396 destinadas a categoria de uso HIS-2

e 95 a categoria de uso HMP)

Plataforma de locação: Yuca

Unidades HIS destinadas para locação na plataforma: 100 unidades de acordo com

reportagem (https://blog.yuca.live/yuca-invest/habitacoes-interesse-social/)



Valor da locação: R\$2.520/mês (https://www.yuca.live/apartamentos/sao-paulo-jardim-caravelas-rua-luiz-seraphico-junior-laguna/laguna-1202-torre-a?origin=units)

Comprometimento da renda para HIS-2: de 35% a 69%

