

Nova Cota de Solidariedade

Proposta para a Revisão do Plano Diretor Estratégico



gabinete
D
A **CIDADE**

Diagnóstico

O próprio diagnóstico da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) identificou que o Plano Diretor Estratégico (PDE) esteja de fato redistribuindo os empregos de maneira equilibrada por São Paulo. O Plano Diretor **não tem** sido eficiente na redução das desigualdades.

Uma das inovações do Plano Diretor, a **Cota de Solidariedade**, prevê a construção de Habitações de Interesse Social (HIS) de acordo com grandes investimentos imobiliários na cidade.

1 Apenas 33 empreendimentos se enquadraram nos requisitos para sua aplicação. A maioria optou pela doação de 10% do valor do terreno ao Fundurb

2 É notável a produção de HIS em áreas periféricas e/ou de pouca qualidade urbanística entre 2014 e 2021.

3 A provisão de habitação via locação social ainda é incipiente na cidade de São Paulo e pode ser um caminho interessante para a produção de HIS.

4 O mercado imobiliário precisa de incentivos que o estimulem a utilizar a cota de solidariedade sem que, ao mesmo tempo, inviabilize a produção de moradias de HIS.

Proposta

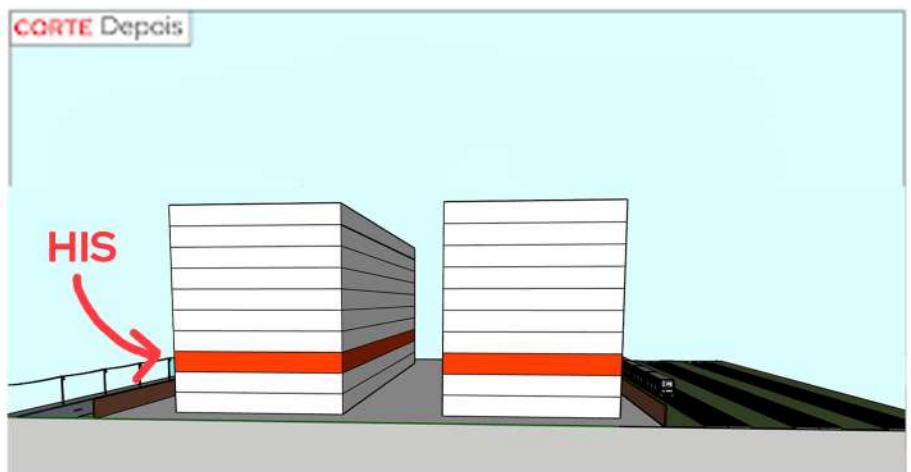
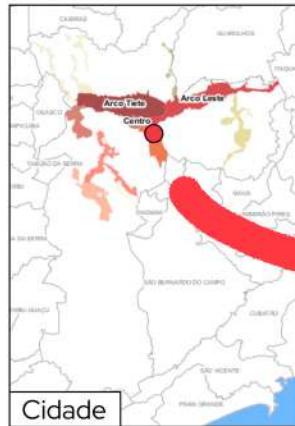
Nosso objetivo: Estimular a construção de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM).

Nossa proposta: Determinar que a exigência da cota de solidariedade para empreendimentos com mais de 15 mil metros quadrados de área computável só possa ser alcançada:

1 a partir da doação do equivalente a 10% da área para a construção de unidades habitacionais (UHs) de HIS (sendo ao menos 50% destas destinadas a HIS 1 - de 0 a 3 salários mínimos) no próprio empreendimento;

2 por meio da doação do equivalente a 10% da área útil para a produção de HIS em terrenos dentro da MEM (sendo ao menos 50% destas destinadas a HIS 1);

3 por meio da transferência de recursos da cota para a provisão habitacional via locação social dentro da MEM. Nesse sentido, propomos a doação desse montante para a aquisição de moradias pela Prefeitura para locação social com o dinheiro que originalmente seria destinado ao FUN-DURB.



Impacto

O que muda: A principal alteração é a eliminação da possibilidade de quitação da cota de solidariedade via doação ao FUNDURB. Continuará valendo a doação de áreas para a construção de HIS dentro e fora do lote dos empreendimentos que superem uma metragem expressiva – que propomos alterar para, no mínimo, 15 mil metros quadrados de área útil – desde que estejam na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM). Também sugerimos que, da porcentagem de HIS a ser produzida nessas condições, ao menos 50% seja para HIS 1 (famílias que ganhem de 0 a 3 salários mínimos). Outra inovação é a possibilidade de transferência de valores originalmente destinados ao FUNDURB para a provisão de moradia via locação social na MEM. Os valores originalmente direcionados ao FUNDURB devem ser utilizados para a aquisição de um parque público de moradias para locação social.

Impacto esperado: Esperamos que a nova medida ajude a atingir a Meta 15 – produzir 300 mil unidades de HIS até 2024 – do Programa de Metas da PMSP. No que se refere à perda de arrecadação do FUNDURB, a Prefeitura arrecada cerca de R\$ 9 milhões por ano com a cota de solidariedade. Considerando o cálculo de que cada UH seria financiada com R\$ 115 mil, a Prefeitura poderia produzir 120 unidades habitacionais de HIS por ano a partir de recursos da cota de solidariedade. Em um cenário hipotético em que o mercado imobiliário converta os 9 milhões anuais em unidades de locação social, seriam entregues 40 unidades por ano.

Não pretendemos inviabilizar a atividade do mercado imobiliário, que gera empregos e que, se ocorrer nos conformes da legislação, pode moldar a cidade da maneira que queremos do ponto de vista urbanístico, o que inclui a provisão de moradias públicas e subsidiadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana.