

PROPOSTA OFICIAL — ORÇAMENTO CIDADÃO SP

EIXO TEMÁTICO: Habitação / Desenvolvimento Urbano

SUBPREFEITURA: Aricanduva / Formosa / Carrão

DISTRITO: Vila Formosa

DADOS DO PROPONENTE

- **Entidade: Esporte Clube Estrela do Jardim Vila Formosa**
 - **CNPJ: 10.787.725/0001-25**
 - **Endereço Sede: Avenida Escragnole Doria, nº 875 – Jardim Vila Formosa, São Paulo - SP**
 - **Responsável Legal: José Tadeu Pedrosa**
 - **Telefone de Contato: (11) 96209-4674**
 - **E-mail : esporteclubeestrelajvformosa@gmail.com**
 - **Histórico de Atuação: Entidade civil com anos de sólida atuação comunitária, mobilização social e luta histórica pela garantia do direito constitucional à moradia dignidade na Zona Leste, devidamente credenciada junto ao município no Programa Pode Entrar.**
-

TÍTULO DA PROPOSTA

Implementação de Empreendimento de Habitação de Interesse Social (HIS) no Eixo de Centralidade da Vila Formosa – Lote da Rua Eleonora Cintra

1. JUSTIFICATIVA E DIAGNÓSTICO SOCIAL

O Esporte Clube Estrela do Jardim Vila Formosa, fundado sob os pilares da cidadania e do bem-estar social, traz a esta plenária do Orçamento Cidadão uma demanda latente e prioritária: o combate ao déficit habitacional na região da Subprefeitura Aricanduva-Formosa-Carrão.

A região de Vila Formosa passou por intensa valorização imobiliária nos últimos anos, resultando no encarecimento do custo de vida e na expulsão indireta de famílias trabalhadoras para as periferias extremas da capital, distanciando-as de seus vínculos de emprego e serviços públicos.

A identificação de vazios urbanos ociosos dentro do tecido consolidado da cidade é um passo fundamental para reverter a segregação socioespacial. O terreno

localizado na Rua Eleonora Cintra (com fundos para a Rua Felisbela Gonçalves, próximo ao Espaço CERET), que possui uma área estimada de 7.474,00 m², funciona hoje predominantemente como pátio/estacionamento privado. A destinação deste lote para fins de Habitação de Interesse Social cumpre a função social da propriedade prevista na Constituição Federal e atende aos anseios da comunidade que há anos milita de forma organizada por moradia popular centralizada.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A viabilidade técnica e jurídica para a desapropriação e posterior edificação neste lote está amplamente respaldada pela legislação municipal vigente:

- **Enquadramento no Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14 e Revisão Lei nº 17.975/23):** O terreno está inserido em uma Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU). Segundo as diretrizes do PDE, os eixos ZEU têm a obrigação urbanística de receber maior adensamento populacional, otimizando o uso do solo próximo a infraestruturas de transporte e comércio.
 - **Incentivo Urbanístico para HIS:** Por se tratar de um projeto voltado exclusivamente para Habitação de Interesse Social (HIS 1 e HIS 2), o empreendimento goza de isenção total do pagamento de Outorga Onerosa até atingir o Coeficiente de Aproveitamento Máximo da Zona ZEU (C.A. de até 4 a 6 vezes a área do lote). Isso significa um potencial construtivo otimizado de até 44.844,00 m² de área computável, permitindo viabilizar financeiramente a implantação de até 1.494 unidades habitacionais (calculadas sobre uma média padrão de 45 m² por unidade).
 - **Ausência de Restrições Ambientais:** Análises técnicas preliminares comprovam que o terreno possui declividade suave (cerca de 5,00%), está totalmente pavimentado e apresenta ausência de Áreas de Preservação Permanente (APP), o que desburocatiza radicalmente o processo de licenciamento ambiental e engenharia.
-

3. CONEXÃO COM O PROGRAMA MUNICIPAL "PODE ENTRAR" (Lei nº 17.638/2021)

Como entidade proponente formalmente credenciada no Programa Pode Entrar, o Esporte Clube Estrela destaca que este terreno reúne todas as prerrogativas para ser absorvido pelo programa:

1. **Modalidade Entidades / Compra de Terrenos:** A Prefeitura Municipal de São Paulo, utilizando recursos diretos do Tesouro Municipal e do Fundo

Municipal de Habitação (FMH), possui o instrumento legal para realizar a desapropriação por interesse social ou aquisição direta do imóvel.

- 2. Vinculação Orçamentária Requerida: Propõe-se que a dotação aprovada por este Orçamento Cidadão utilize os fundos arrecadados pelo FUNDURB, respeitando a obrigatoriedade legal que destina, no mínimo, 30% dos recursos arrecadados para a produção de Habitação de Interesse Social.**
- 3. Atendimento à Fila Pública: As moradias construídas serão integralmente geridas sob as regras do programa, priorizando o atendimento a famílias com renda de até 3 salários mínimos (HIS 1), vinculadas aos movimentos de moradia legítimos e aos cadastros de vulnerabilidade da COHAB/SEHAB.**

4. OBJETIVOS E IMPACTOS ESPERADOS

- Construção de até 1.494 novas moradias populares em área central e amplamente estruturada.**
- Aproveitamento de infraestrutura urbana preexistente, com rede de esgoto, pavimentação, iluminação pública e linhas de ônibus consolidadas.**
- Redução drástica do déficit habitacional na área da Subprefeitura Aricanduva-Formosa-Carrão.**
- Consolidação do papel fiscalizador e propositor do terceiro setor, por intermédio da liderança comunitária do Esporte Clube Estrela do Jardim Vila Formosa.**

Diante do exposto, solicitamos a inclusão e aprovação desta proposta técnico-social nas prioridades do Orçamento Cidadão do município.