

## 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, a proposta sugere o aprimoramento do Art. 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/deo/honaobra/Forms/Documento.aspx?P\\_COD\\_DOCUM=2019-07338-00](https://www3.prefeitura.sp.gov.br/deo/honaobra/Forms/Documento.aspx?P_COD_DOCUM=2019-07338-00)

**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/>)

### Laguna: mais 100 unidades de HIS oferecidas pela Yuca

Para seguir com a nossa missão de promover lares de qualidade para a maior quantidade de pessoas possível, temos a meta de ao menos 30% do nosso portfólio ser composto por unidades de HIS.

Além das 40 unidades que já possuíamos sob gestão na Zona Leste, a Yuca será responsável pela gestão de mais 100 unidades em um novo projeto HIS em Santo Amaro, o Laguna 430. Estes apartamentos estarão disponíveis na nossa plataforma no começo do segundo semestre.

O Laguna 430 está estrategicamente localizado perto de importantes eixos de transporte, como o terminal João Dias, e pode servir a todo núcleo da Marginal Pinheiros. Além disso, o prédio conta com estrutura completa, com bicicletário, brinquedoteca, sala de ginástica, churrasqueira, salão de festas, entre outros.




*"Temos a preocupação de criar uma experiência completa para inserir o público de HIS no contexto urbano e ajudar no desenvolvimento socioeconômico dessas famílias." – Rafael Steinbruch, Co-fundador da Yuca*

**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%

### Laguna 1202-A

Rua Luiz Seraphico Júnior, Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP Estação João Dias a 766 metros Ver no mapa Salvar



Fotos Vídeo Tour 360° Planta Ver no mapa

Imóvel gerenciado por Yuca. ID: Laguna 1202-A Renda familiar máxima de R\$ 7.200

#### Valor da Locação

TEMPO MÍNIMO DE CONTRATO  
30 meses

Serviços incluídos:

- ✓ Atendimento
- ✓ Boleto Único
- ✓ Internet
- ✓ Manutenção

Ver todos os 6 serviços

Valor total **R\$ 2.520** / mês

Tenho interesse

Tirar dúvidas

Renda Mínima de R\$ 5.040  
Renda Máxima de R\$ 7.200