

Tema: Produção e Financiamento Habitacional/ Função Social da Propriedade

1 Ao décimo primeiro dia do mês de novembro de 2022, às 14h05, presencialmente na Sala dos
2 Estudantes da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, localizada no Largo São
3 Francisco, nº 95, Centro, São Paulo – SP, e também por meio da plataforma *YouTube*, foi dada
4 sequencia na programação do Seminário da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico –
5 Etapa 2 da Prefeitura de São Paulo, representada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e
6 Licenciamento – SMUL, em parceria com o Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU. A **Sra.**
7 **Patrícia Saran**, Coordenadora do Processo Participativo, cumprimentou cordialmente os
8 presentes e reforçou que o evento faz parte da Semana Mundial do Urbanismo promovida pela
9 São Paulo Urbanismo. Esclareceu que o presente Seminário é, igualmente, parte integrante da
10 Etapa 2 do processo participativo da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE),
11 que subsidiaria o desenvolvimento do Projeto de Lei que será aberto para consulta pública. Dito
12 isso, informou que cada palestrante teria 15 (quinze) minutos de fala e posteriormente mais 5
13 (cinco) para suas considerações finais. Disse, também, que até 5 (cinco) expectadores poderiam se
14 inscrever para solicitar manifestação de fala e que as inscrições estariam abertas durante a
15 apresentação. Cada munícipe inscrito teria 05 (cinco) minutos para exposição e considerações,
16 com respostas em bloco. Em seguida, apresentou o mediador do Painel 3: Produção e
17 Financiamento Habitacional/ Função Social da Propriedade, o Sr. Ricardo Pereira Leite - graduado
18 em Engenharia Civil pela Universidade de São Paulo, especialista em finanças pela Fundação
19 Getúlio Vargas e mestre em Arquitetura e Urbanismo pela USP. Atualmente é Diretor de uma
20 empresa privada, mas já foi presidente do Conselho da Companhia Metropolitana de Habitação de
21 São Paulo – COHAB, e Secretário Municipal da Habitação de São Paulo e Conselheiro da São
22 Paulo Urbanismo. Na sequencia, convidou à composição da mesa o Secretário Municipal de
23 Urbanismo e Licenciamento - Sr. Marcos Duque Gadelho. O Sr. Ricardo Pereira Leite
24 cumprimentou cordialmente todos os presentes, em especial ao secretário pelo convite, e
25 acrescentou que se sentia honrado em poder participar do evento. Convidou para compor a mesa
26 o Sr. Reinaldo Iapequino, Advogado pela Universidade Municipal de São Caetano e Economista
27 pela Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado – FECAP. Atuou na implementação de
28 programas habitacionais estratégicos no governo de São Paulo, entre eles a Casa Paulista, pela
29 prefeitura de São Paulo estruturou a PPP [parceria público privada da habitação]. Foi Presidente
30 da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - COHAB e Secretário Executivo do
31 Orçamento e Gestão do Governo do Estado de São Paulo. Atualmente é Secretário Executivo
32 Estadual da Habitação de São Paulo. Posteriormente, finalizou a composição da mesa, anunciando
33 a convidada Sra. Carmem Silva Ferreira, Professora do Núcleo Mulheres e Territórios do
34 Laboratório Arq. Futuro das Cidades do INSPER, Líder do Movimento Sem Teto do Centro - MSTC
35 e ganhadora do prêmio ECOA por sua luta pela moradia digna. Já contribuiu para a melhoria da
36 vida de mais de três mil pessoas em situação de vulnerabilidade. Ato contínuo, o Sr. Marcos Duque
37 Gadelho cumprimentou todos os presentes, ressaltou que fez questão de prestigiar a presença dos
38 convidados que compõem a mesa, pois reconhece a dedicação deles no que se refere ao tema da

39 habitação. Disse estar contente com a presença de todos e cumprimentou a palestrante Sra.
40 Carmem Silva e todos os participantes de movimentos presentes, pelas suas lutas, que são tão
41 imprescindíveis para a cidade. Demonstrou sua vontade de tornar permanente a discussão
42 popular sobre as demandas da Secretaria e que é necessária a diminuição dessa periodicidade
43 entre as agendas, pois a cidade é dinâmica e que deixar as discussões somente às vésperas das
44 revisões ou reformas legislativas seria um equívoco. Enfatizou que os itens do PDE que não são
45 eficazes precisam de reformas permanentes e isso só iria acontecer com a participação ampla.
46 Prontamente, o **Sr. Ricardo Pereira Leite** pontuou que estava participando do evento desde o
47 período matutino e que observou similaridades em todos os debates, que é a escassez seja de meio
48 ambiente, paisagem urbana, patrimônio cultural e de habitação. Afirmou que a discussão que se
49 procederia discorreria sobre as relações entre Plano Diretor e Habitação. Indicou que o déficit
50 habitacional é grande em todo o país e principalmente em São Paulo, por ser um local em que as
51 pessoas desejam residir. Explicou que o déficit é mais de 50% representado por famílias que
52 possuem ônus excessivo de aluguel, o que é um problema econômico. Ou seja, as famílias estão
53 comprometendo mais de seus salários do que deveriam para custear habitação. Esclareceu que
54 economia seria uma ciência para tratar a escassez, citou que o seu colega de mesa, Reinaldo
55 lapequino, é economista e poderia auxiliá-lo durante o debate com mais explicações. Tratou que,
56 de acordo com os economistas, o preço é o que equilibra a oferta e a demanda, assim para comprar
57 ou alugar seria necessário abaixar o preço e aumentar a demanda. Colocou que é importante
58 entendermos que déficit não é demanda, ela é o déficit que tem capacidade de pagamento para
59 adquirir ou alugar um imóvel. Lembrou que o objetivo não é o imóvel e sim a habitação, e que
60 atualmente as soluções de moradias para locação também seriam uma opção a ser considerada.
61 Elogiou o PDE a respeito das diretrizes que regem os eixos de transportes e estimulam o
62 adensamento urbano, lembrou falas de outros painéis que pontuaram que a preservação
63 ambiental é uma demanda importante. Ressaltou que habitação precária estaria interligada às
64 questões ambientais, na medida em que se ofereceria habitação salubre, próximo ao local de
65 trabalho, reduzindo o deslocamento e emissão de gás carbônico. Apontou, igualmente, que a
66 melhora do coeficiente de aproveitamento (CA) nos eixos conseguiu reduzir o preço da fração do
67 terreno, e a possibilidade de fazer fachada ativa possibilitou gerar outras rentabilidades ao
68 projeto, reduzindo o custo final do imóvel. Nos últimos quatro anos, o mercado privado lançou 250
69 mil unidades econômicas, dentre tantas outras para o mercado, que foram para Habitação de
70 Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). Destacou que quem vivenciou o
71 setor público sabe que esse volume de produção é impossível de conseguir, por conta das
72 limitações financeiras e de pessoas para trabalhar nesses projetos, e de certa forma o PDE
73 estimulou a produção de HIS e HMP. Informou que houve um aumento na quantidade de
74 empreendedores no ramo da construção civil, pois é um mercado fácil de ingressar, explicou que
75 incorporador se diferencia da construtora pelo fato de não necessariamente ter uma construtora.
76 O incorporador possui um capital de investimento e se houver estímulos ele conseguirá produzir,
77 se não houver isso pode lhe levar à falência. Os incentivos que o PDE apresenta atraíram mais

78 desses empreendedores, exemplificou com uma situação ocorrida em 2012, quando foi realizada
79 uma revisão da Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB). O Projeto de Lei da
80 Operação Urbana foi para a Câmara onde houve a decisão de dobrar o preço mínimo do
81 Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), o Grupo de Gestão da OUCAB
82 resolveu atualizar pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) como valor mínimo do primeiro
83 leilão. Como resultado, não houve nenhum arrematante, pois não houve vislumbre de um
84 empreendimento com a margem de erro razoável. Refletiu sobre as medidas para a redução do
85 custo de produção habitacional, as quais se iniciam com o desincentivo da construção de garagens
86 em eixos de transportes, já que se desprende disso que a pessoa terá fácil acesso ao transporte
87 coletivo. Apontou que uma vaga de garagem para unidades econômicas podem chegar a ter uma
88 área de 50% da unidade, a partir do momento que se retira essa vaga de garagem há uma redução
89 brutal nos custos de venda ou locação, beneficiando quem tem uma renda menor. Relembrou que
90 a variação dos juros que ocorreu nos últimos anos contribuiu positivamente no processo de
91 redução de custos, e que outro ponto importante do PDE trouxe incentivo para a produção de
92 mais unidades populares - a outorga onerosa do HMP e até a isenção para HIS, a qual tem um peso
93 menor no incentivo, na medida em que o FUNDURB deixa de aumentar seu capital, que é aplicado
94 em subsídio. Citou, outrossim, que o tamanho das unidades é muito criticado, mas acredita que há
95 uma demanda para essas unidades já que segundo o IBGE, nos últimos 5 anos, cerca de 12 milhões
96 de brasileiros foram morar sozinhos e evidentemente os apartamentos menores são mais baratos.
97 Mencionou a necessidade de algum mecanismo para melhorar o prazo de aprovação de projetos.
98 Exemplificou que ao se comprar um terreno, passados um ano sem a aprovação desse projeto,
99 durante esse tempo o terreno vai custar IPTU, juros de capital, dentre outros encargos durante o
100 período em que se aguarda a construção ser realizada. Ponderou que algumas escolhas podem
101 causar prejuízo de outras, como, por exemplo, o horário restrito de carga e descarga. Esse seria um
102 fator que aumentaria o custo de produção, o fato de respeitar a lei do silêncio é bastante
103 importante, mas isso aumenta os custos. Completou dizendo que o mesmo ocorreria com
104 questões ambientais, patrimônio histórico e de acessibilidade. Incentivou a criatividade, e
105 considerou que 2% das unidades devem ser acessíveis, mas não necessariamente o edifício terá
106 2% de pessoas com deficiência. Assim, se as unidades fossem adaptáveis, a qualquer momento a
107 pessoas poderiam adaptar seu imóvel conforme sua necessidade. Isso traria uma redução de
108 custo, sem prejuízo da acessibilidade. Lembrou que há algumas diretrizes que considera ruins que
109 não foi o PDE que estabeleceu, como, por exemplo, a Caixa Econômica Federal ou o Programa
110 Minha Casa Minha Vida (MCMV) que obrigaram a instalação de azulejos nas áreas molhadas.
111 Apontou que, em geral, muitas pessoas retiram e colocam outros modelos que mais lhes agradam.
112 Por fim, retomou a fala anterior exaltando o quão benéfico tem sido o PDE para a produção de
113 unidades populares, pois as 250 mil unidades, que estão em produção, irão representar
114 aproximadamente 600 mil pessoas residindo nos eixos de transportes. Ou seja, 5% da população
115 de São Paulo, que poderão melhorar sua qualidade de vida, estando mais perto de seu local de
116 emprego, infraestrutura etc. Finalizou com uma reflexão sobre as PPP, solicitando ao seu

117 companheiro de mesa, Reinaldo Iapequino, que explicasse melhor sobre o assunto. Introduziu o
118 assunto, explicando que não se trata de um instrumento de ganho financeiro, e sim, um trabalho
119 conjunto entre o público e o privado, onde os dois se complementam para viabilizar projetos.
120 Pontuou outro assunto de grande importância o qual Carmem Silva teria muita propriedade para
121 tratar que era sobre o trabalho social para abrigar as famílias em condomínios ou moradias
122 coletivas. Agradeceu e prontamente passou a palavra. Em seguida, o **Sr. Reinaldo Iapequino**
123 cumprimentou cordialmente os presentes e agradeceu a oportunidade de participar do evento.
124 Introduziu sua fala apresentando um pouco da sua experiência como gestor na área de habitação
125 com algumas experiências no âmbito Estadual e tendo trabalhado na Prefeitura de São Paulo, em
126 2017. Seguiu citando a fala do palestrante que lhe antecedeu, acrescentando que todo o esforço
127 que tem feito é para transformar a necessidade em demanda. Mencionou que, em sua opinião, o
128 único caminho é o subsídio público. A Administração Pública de SP desde 1989 reconhece isso.
129 Lembra que em 2011 estabeleceu uma parceria importante com o Governo Federal, com a
130 criação de um órgão chamado Casa Paulista, dissociado um pouco da produção direta da
131 Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Dentro desse órgão também
132 havia a disponibilidade de recurso do programa MCMV. Esclareceu que a demonização do setor
133 privado é reduzida quando se observa que ele está sempre presente seja na feitura do projeto ou
134 na produção. Em geral, em licitação quem ganha é uma empresa privada, citou que muitas
135 entidades do movimento social que amadureceram as discussões acerca do assunto, também se
136 tornaram parceiras do Estado e do Município. Relatou que, como gestor, sentia muita dificuldade,
137 afinal é fácil optar por resolver as problemáticas simples, entende que é muito mais difícil utilizar
138 os recursos existentes para encaminhar soluções para um problema complexo, como os de áreas
139 de risco. Explicou que ocupações em beiras de córregos ou dentro de córregos buscam
140 regularização, porém não é possível regularizar por questões ambientais e físicas. Continuou sua
141 fala dizendo que quando você apresenta proposta para resolver um problema, muitos percalços
142 surgem, pois seria preciso responder uma estrutura burocrática, períodos eleitorais a cada 2 anos
143 e tudo isso desestimularia o gestor a entrar em questões complicadas. Asseverou que só a
144 teimosia faz com que o gestor vá para o enfrentamento. Complementou pontuando a importância
145 do planejamento para tornar a Política de Habitação uma Política de Estado, com planos e ações
146 de longo prazo, para evitar ações descontinuadas por cada novo gestor que assume o cargo.
147 Afirmou ser importante existir continuidade. Explicou que o ciclo normal para um programa
148 habitacional demora cerca de 3 anos, em 4 anos de trabalho, mas em geral as gestões mudam
149 muito dentro dos anos eleitorais, de forma que os prazos seriam curtos e essa seria uma grande
150 dificuldade dos gestores. Lembrou que de acordo com a Constituição Federal e Estadual as
151 questões urbanísticas, uso do solo e regulamento do solo são atribuições Municipais. Levantou o
152 questionamento de que desde 2002 se iniciou o uso do termo ZEIS (Zona Especial de Interesse
153 Social) no PDE, os territórios demarcados sofreram alterações na revisão de 2014 e até o
154 momento não houve a divulgação de nenhuma avaliação qualitativa sobre o que acontece nesses
155 territórios, como área de interesse social. Conectou isso aos fatos de que os caminhos mais fáceis

156 são a preferência dos gestores e refletiu como pode ser inserido nas discussões dos gestores o
157 orçamento e propostas de orçamentos nos investimentos nessas áreas. Concluiu apontando que
158 estamos próximos de uma oportunidade de conectar o planejamento de planos importantes, pois
159 em 2023 vence o Plano Plurianual de Investimento, Plano Estadual de Habitação, e junto
160 continuariam as discussões sobre a revisão do Plano Diretor. Ademais, acrescentou que também
161 deveriam acontecer as discussões do Plano Plurianual do Estado, ou seja, os mecanismos de
162 planejamento começariam juntos, e seria uma grande oportunidade de planejar ao mesmo tempo
163 as questões habitacionais, não só com o município de São Paulo, mas com os outros entes também.
164 Encerrou agradecendo mais uma vez a oportunidade de participar do evento. A **Sra. Carmem Silva**
165 **Ferreira** iniciou sua palestra cumprimentando cordialmente o público presente, e reconheceu
166 especialmente a presença dos integrantes dos Movimentos de Moradia. Esclareceu que é
167 liderança do Movimento Sem Teto do Centro (MSTC), que apesar de ser de um grupo da região
168 central, luta pela cidade como um todo. Continuou sua fala trazendo duas provocações. A primeira
169 de que a moradia não pode ser simplesmente um carro chefe de todo plano urbanístico, dado que
170 ela precisaria ser agregada por outros vários serviços. Apesar de a cidade ter um grande poder
171 econômico, ela esteve inerte por quatro anos. Com o programa Pode Entrar, manifestou
172 esperança que os movimentos sociais possam trabalhar junto com a Prefeitura para produzir
173 conjuntos habitacionais e realizar *retrofit*. Destacou a importância das Assessorias em Gestão
174 Social, sinalizou que os movimentos sociais têm *expertise* no assunto. Pontuou que uma capital
175 como São Paulo não poderia ter 32 Subprefeituras como um vetor de políticas urbanas integradas,
176 realizando políticas macros. Defendeu que seria necessário realizar políticas do micro para o
177 macro, tanto em relação às políticas habitacionais quanto às urbanísticas. Em geral, partindo do
178 território a cidade poderia ser bem sucedida. Sua segunda provocação foi sobre a questão da
179 continuidade, que o trabalho desenvolvido em três anos para formatar uma política pública foi
180 descontinuado para dar espaço às discussões partidárias. Sinalizou que seria necessário dar
181 continuidade aos bons programas. Ponderou acerca do MCMV que, apesar de um bom programa
182 de moradia, pecou ao implementar diversas unidades em um territórios com falta de
183 equipamentos públicos. Foi firme ao pontuar que não podemos viver reféns dessas situações, em
184 que só ocorre a implementação de moradia sem acessibilidade, que é necessário trabalhar com
185 políticas integradas e lembrou que o amadurecimento dos movimentos sociais se deu no cenário
186 da busca pelo equilíbrio entre o privado, público e a sociedade civil. Ressaltou a necessidade
187 dessas agendas de discussão ampla serem constantes. Falou sobre a importância da regularização
188 fundiária e que os movimentos de moradia precisam entender a complexidade das áreas de risco,
189 de quando há ou não condição de permanência naquele local. Salientou sobre o planejamento
190 dessas pautas e a busca por soluções para esses problemas. Informou que há uma operação
191 organizada pela Prefeitura de São Paulo sobre áreas de mananciais, que após vinte anos estão
192 tendo continuidade. Convocou todos a tomarem conhecimento e se apropriarem desse bom
193 projeto de reurbanização com inclusão social. Explicou o trabalho social que o MSTC fez junto aos
194 programas habitacionais, dando assessoria técnica e continuidade no pós-inaugurado do projeto.

195 Isso é importantíssimo na medida em que abruptamente se insere uma população em local onde
196 não se tinha o costume/rotina de pagamento de contas de luz, água, etc. Reforçou a necessidade
197 de acompanhamento das famílias com gestão social, trabalho e renda, pois para nessa nova
198 moradia, para qual o beneficiário irá, haverá custos. Apontou a importância de aproveitar essas
199 experiências para que as pessoas compreendam que o poder público não prove moradia de graça.
200 O Estado com HIS está dando estímulo para que a pessoa possa subsidiar a própria vida. Conclui
201 dizendo que seria necessário prover moradia e imperioso que a administração municipal
202 oferecesse oportunidade aos Movimentos Sociais de participar efetivamente desses processos. O
203 **Sr. Reinaldo Iapequino** iniciou sua exposição manifestando não compreender o porquê da aversão
204 das pessoas à PPP. Citou que as PPP desenvolveram projetos e equipe dentro de uma lógica de
205 complementariedade. Esclareceu que nenhum dinheiro é gasto enquanto se desenvolve um
206 projeto de PPP, que só se iniciam os desembolsos após a entrega, conforme estabelecido em
207 contrato. Informou da vantagem de poder inserir diferentes projetos dentro de um único contrato,
208 diferente de uma ação direta regida pela Lei nº 8.666 ou nº 13.303 que permitem realizar apenas
209 um projeto por contrato. Esclareceu que a decisão que os levou a optar pela PPP foi o intuito de
210 não tomar recursos que estavam sendo aplicados em outras ações. Exemplificou os benefícios da
211 PPP apresentando o projeto da Rua São Caetano. Nesta havia um imóvel de propriedade da
212 COHAB, que por quase 10 anos esteve obsoleto sem conseguir realizar as obras previstas, passou
213 a fazer parte da PPP e em 10 meses foi entregue. Apresentou outra situação semelhante, um
214 imóvel da CDHU na Rua Helvetia, que após anos sendo subutilizado passou para uma PPP, sendo
215 reformado e entregue. Comentou, ainda, os projetos realizados no âmbito Estadual, de reforma de
216 um Corpo de Bombeiros, a realização de uma praça e seu entorno, houve moradias e realocação de
217 população advinda do Bairro Sapopemba, cerca de 50% das unidades atendia uma renda até
218 quatro salários mínimos, pelo menos 25% a renda de três salários mínimos e as 2.260 unidades
219 (100%) foram entregues a quem ganha até seis salários mínimos, dentro do que se chama HIS1 e
220 HIS2 algo que foi rigorosamente cumprido, em suas palavras. Explicou que a decisão de utilizar de
221 PPP, pelo Estado, foi para resolver o problema habitacional da região metropolitana. Em contraste
222 com as atuações anteriores que estavam mais voltadas para o interior. A PPP foi opção escolhida
223 para cerca de 15 mil habitações que finalmente estão sendo promovidas dentro dessa nova
224 modalidade associativa. Voltou a pontuar a flexibilidade da PPP, em relação aos contratos, e como
225 consegue fazer ações multisetoriais em um contrato e que não conseguiria seguindo o campo
226 funcional tradicional. Realizou uma reflexão sobre os custos, utilizou a “Cracolândia” como
227 exemplo. Terminou retomando que não haveria soluções fáceis para problemas complexos, que
228 seria necessário uma reflexão mais acadêmica dos elementos objetivos para fazer uma análise do
229 resultado do que foi a PPP e o que se fez em paralelo, além da PPP na área central de SP. Concluiu
230 apontando o olhar para o que foi realizado, esclarecendo que há 22 mil moradias contratadas e
231 licitadas, dentro dessa modalidade, que visa atender a lista da COHAB e da SEHAB, e que então
232 após essa experiência teríamos disponíveis elementos para comparação de resultado. O primeiro
233 inscrito, o **Sr. Arlindo Amaro**, morador do Ipiranga, após saudar a plateia retomou a fala da Sra.

234 Carmem Silva, sobre a alocação de habitação social em áreas sem infraestrutura e o quanto isso é
235 prejudicial à qualidade de vida do cidadão, exemplificou contando sobre a demora do
236 deslocamento de seu amigo que mora em Parelheiros e trabalha no Ipiranga e necessita se
237 levantar às 4h da manhã para estar no trabalho às 8h da manhã, já que sua região não tem muitas
238 oportunidades. Apresentou a Lei 57.377 que cuida das HIS que é de: HIS1 R\$2.600,00, HIS2
239 R\$2.600,00 até R\$5.000,00 e o HMP que pode ser uma edificação mista, que varia acima de cinco
240 mil reais. Dito isso, questionou a mesa sobre como seria realizado esse cálculo de R\$2.600,00, pois
241 não são dois e nem três salários mínimos, e como seria o ajuste desse valor sobre o preço de
242 material de construção. Manifestou-se no sentido de que acreditava ser uma vergonha uma HIS de
243 um dormitório e um banheiro onde a maioria da população tem dois filhos ou mais, além dos
244 genitores. Seriam cinco pessoas para um ou dois quartos pequenos. Reitera novamente sua crítica
245 a alocação de moradias em locais periféricos, sem infraestrutura, e a falta de investimentos em
246 construção de equipamentos de saúde e moradia. Declarou que a população precisa de qualidade
247 de vida e fez uma alusão à música “promessa fica na promessa”. Alertou acerca da ausência de
248 representantes da Câmara Municipal que são os agentes que decidiriam de forma definitiva sobre
249 o Projeto de Lei. Ressaltou que tudo o que estava sendo dito corria o risco de ser ignorado na
250 Câmara Municipal. Citou os Conselhos Participativos que não estavam sendo ouvidos e que o
251 debate não demonstrava progresso. Apontou que no contexto do PDE de 2002, a cidade tinha 3
252 mil pessoas em situação de rua e atualmente já há 45 mil habitantes nessa condição. Concluiu sua
253 fala questionando a falta de ações e devolutivas sobre os assuntos debatidos. **A Sra. Vera** da União
254 dos Movimentos de Moradia (UMM) declarou pertencer também à Unificação das Lutas dos
255 Cortiços – ULC. Igualmente, apresentou brevemente sua experiência com o programa MCMV.
256 Disse que torce para que ele retorne, acredita que ele foi responsável por proporcionar moradia
257 digna para muitas pessoas de baixa renda - faixa 1, com renda até R\$1.800,00. Em sua opinião, foi
258 um ótimo programa jamais visto anteriormente, e conta que foi uma das 400 pessoas
259 contempladas no empreendimento que reside atualmente, o qual se localiza próximo ao Teatro
260 Municipal de São Paulo. Acredita que o MCMV é ideal para o público de baixa renda, pois
261 possibilita que o cidadão saia de um aluguel de valor elevado (de mil a dois mil reais) e lhe concede
262 subsídio para custear uma moradia com parcelas de R\$35 mensais. Apontou que, desse modo, a
263 população de baixa renda consegue usufruir mais do seu salário, melhorando sua qualidade de
264 vida. Afirmou que a moradia é um direito humano e também a porta de entrada para outros
265 direitos. Mencionou que conhece bem a PPP, mas que ela deveria ser uma parceria público-
266 popular, porque ela ainda não atende quem mais necessita. Citou que várias famílias conhecidas
267 foram reprovadas por conta da sua renda. Concluiu explanando o quanto acha inacessíveis as
268 parcelas destes empreendimentos com PPP. Insistiu que pessoas que ganham um salário mínimo
269 não conseguem custear. Desenvolveu que o MCMV e o CDHU são projetos que dão esperança ao
270 público de baixa renda de algum dia conseguir sua moradia. **A Sra. Irani Dias**, da ALMEM
271 (Associação de Luta por Moradia Estrela da Manhã), explicou que na Zona Norte, região onde sua
272 entidade atua, muitas áreas são de aclive ou declive, o que ocasiona o encarecimento do valor da

273 terra. Contou que as moradias da PPP poderiam ajudar a população local, que paga em média de
274 R\$400 até R\$2 mil de aluguel, porém essa ajuda não ocorre. Citou a inauguração do
275 empreendimento Antônio Sampaio, que em sua opinião foi desleal, uma vez que o Prefeito,
276 Vereadores, imprensa interna em conjunto com lideranças de outras localidades, teriam se
277 manifestado em nome da população da Zona Norte. Ponderou que a referida inauguração teria
278 ocorrido sem a presença da população local. Declarou que apenas 20 famílias, das 1.800
279 cadastradas, foram selecionadas para o empreendimento. Assim, expôs seu questionamento sobre
280 quais as regras de escolha para contemplar as famílias. Indignou-se com o fato de haver áreas de
281 ZEIS na Zona Norte e as famílias da região serem atendidas nas Zonas Leste ou Sul, que
282 apresentariam melhor custo benefício. Apresentou uma situação problemática de ocupação feita
283 no terminal de cargas, terreno onde sairia um empreendimento. Criticou os critérios de escolha da
284 COHAB, que não seleciona as famílias da região que estão dentro dos critérios. Solicitou
285 transparência, a fim de poder-se obter justificativa dos motivos da denegação dos atendimentos
286 quando questionados. Descreveu que está há 16 anos na luta oficialmente por aquele terreno, mas
287 que estavam lá há mais de 30 anos antes de sair à indicação do Antônio Sampaio como PPP para a
288 COHAB. Reforçou que foi a população local que indicou o terreno e eles mesmos não foram
289 contemplados. O **Sr. Antônio (Tonhão)** pontuou que o debate deveria ser no que tange ao PDE, pois
290 financiamento é questão de orçamento, de como garantir recurso para produzir habitação, e o
291 PDE do ponto de vista da sua natureza seria para verificar ZEIS, não somente delimitá-las, mas
292 fiscalizar se estariam sendo mesmo destinadas para habitação de interesse social e não para outra
293 parcela da população. Elogiou o fato de ter sido diferenciado demanda de déficit, e reitera que
294 demanda é coisa de mercado, de um grupo de pessoas que detém o poder econômico para a
295 aquisição de moradia. Já o déficit seria a necessidade das pessoas que não têm recursos, e em sua
296 opinião não há mágica, sendo necessário garantir subsídio ou essas famílias acabariam se tornando
297 população em situação de rua. Acrescentou que esse subsídio poderia ser um *míx* entre Federal,
298 Estadual e Municipal. Mencionou que os programas MCMV e Casa Paulista auxiliaram no subsídio
299 principalmente em São Paulo, onde a terra é tão cara. Informou que a Cota de Solidariedade
300 precisa ser ampliada, uma vez que, assim como a outorga onerosa, alimenta o FUNDURB.
301 Enfatizou que atualmente a implementação de empreendimentos de habitação social estaria
302 fadada a se localizar em regiões periféricas sem infraestrutura, e que povoar regiões assim para
303 depois levar a infraestrutura pode sair até mais caro para o Estado. Apontou que resistir a tal
304 movimento traria melhorias em outras questões como Meio Ambiente e Mobilidade, que
305 atualmente cria esse movimento pendular de milhões de pessoas saindo da periferia em direção ao
306 Centro. Criticou a falta de transparência sobre os imóveis que não cumprem a função social da
307 propriedade e talvez não estejam sendo punidos com o IPTU Progressivo. Concluiu expondo que
308 foi aprovado o Decreto Municipal nº 61.282/2022 que permite atender famílias com renda de 10 a
309 20 salários mínimos, apontando que o recurso público precisaria atingir famílias com rendas
310 menores, com atendimento condicionado ao déficit habitacional, então o maior investimento
311 deveria ser voltado para essa política e depois proporcionalmente as demais camadas. Finalizou

312 expondo ser integrante da FACESP (Federação das Associações Comerciais do Estado de São
313 Paulo). A **Sra. Olga Luiza Quiroga** disse possuir 86 anos e, por ser idosa, defende muito essa pauta.
314 Criticou o fato de até o momento ninguém ter citado a população idosa atualmente em São Paulo e
315 acredita que milhares não possuem moradia e não há previsão de projetos para onde possam ir.
316 Citou a existência da Vila dos Idosos, que foi conquistado a partir da luta do movimento que ela
317 coordena, o GARMIC (Grupo de Articulação para Moradia do Idoso). Lembrou que a luta teve
318 início em 1998 e o resultado só foi entregue em 2007. Esclareceu que apesar do projeto ser da
319 COHAB o aporte financeiro veio do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento). Além desse
320 projeto, houve também a construção do Palacete dos Artistas, criticou a nomenclatura do
321 empreendimento, pois acredita que isso causa desconforto aos idosos. Apresentou também a
322 existência de um terceiro condomínio para idosos na cidade que está localizado no Cambuci, com
323 60 habitações. Apontou que são apenas esses três condomínios para moradias de idosos e que
324 essa realidade não é por falta de luta por parte desse segmento. Mencionou que em 2015
325 participou de uma licitação, na qual conseguiram dois terrenos em frente ao CEU São Mateus, mas
326 tendo em vista o terreno estar em uma área prevista para a construção de uma avenida, houve
327 uma promessa de devolução dessa área que até então não ocorreu. Opinando sobre a PPP, contou
328 que apesar de já terem chamado 52 idosos que participam do movimento, eles não foram
329 contemplados por conta da sua renda, e mencionou que tem muitos idosos morando na rua porque
330 o aluguel está com valor elevado. Declarou que a população idosa está abandonada nessa cidade
331 que já chegou a ouvir de representantes políticos que a cidade de São Paulo é amiga do idoso, mas
332 discorda que isso seja uma verdade. Ressaltou a falta de manutenção e acessibilidade das vias
333 públicas, as quais prejudicam a mobilidade da população idosa e deficiente. Concluiu enfatizando
334 que a população idosa quer ser ouvida. A **Sra. Mara** declarou ser moradora da zona sul e lamentou
335 não terem mencionado ao longo de todo o evento a regularização fundiária e urbanização de
336 favelas. Apontou que desde 2017 não houve movimentação nas matrículas de cartório que foram
337 prometidas, e questionou a razão de a Prefeitura concentrar essa demanda somente em um único
338 Cartório. Sugeriu a descentralização como forma de acelerar este processo. Abordou que existem
339 muitas comunidades que durante os períodos de chuvas sofrem com deslizamentos e alagamentos
340 e não se verificam ações preventivas nessas áreas de risco. Discorreu sobre o PDE, que participa
341 ativamente das discussões e não viu andamentos concretos. Criticou que a opinião da população
342 parece só ter relevância em períodos eleitorais. Concluiu apontando que a Prefeitura tem verba
343 para realizar políticas para a população de baixa renda, mas lhe falta o interesse. Ressaltou que se
344 a população tivesse melhor qualidade de vida ficaria menos doente, consequentemente
345 diminuiriam as filas em hospitais, se levasse emprego para a periferia diminuiriam os custos com
346 mobilidade. Enfatizou a importância de se investir na população, com concessão de subsídios. O **Sr.**
347 **Nelson (Nelsão)** cumprimentou cordialmente todos, em especial a Sra. Carmem Silva, que é sua
348 companheira de luta. Considerou parecer ser a primeira discussão que estaria ocorrendo acerca
349 do PDE, porém sabe-se que infelizmente não é. Disse estar cansado de retomar sempre do início o
350 debate. Questionou a mesa sobre quais os pontos que seriam revisados. Apontou que as agendas

351 são cansativas e de difícil compreensão, além do fato de que o processo do Projeto de Intervenção
352 Urbana (PIU) é confuso. Questionou a mesa sobre a quem seriam direcionadas as habitações de
353 interesse social. Explana que já há moradia para as camadas mais abastadas e criticou a alocação
354 de habitação social em áreas periféricas, removendo a população da sua região, das suas raízes, o
355 jogando para as franjas da cidade e construindo empreendimento para classe alta no Centro.
356 Aponta que moradia por meio de PPP não contempla todos, e exemplifica com a história de uma
357 colega que não contemplada por não residir no Bairro Centro. Explana calorosamente que não é
358 apenas sua colega que é excluída, os negros, pobres estão à margem da sociedade. Questionou o
359 palestrante Reinaldo Iapequino em relação à denominação de “Cracolândia”, sendo certo que a
360 região mencionada localiza-se no Bairro dos Campos Elíseos e dever-se-ia ter mais cautela ao
361 batizar toda uma região pejorativamente. Conta que junto com outras pessoas ocupou um terreno
362 da Secretaria de Cultura e os removeram alegando que não poderiam utilizar para moradia,
363 posteriormente foi construído uma PPP. Questionou a Sra. Carmem sobre quantas famílias teriam
364 sido atendidas ali, e apresentou mais uma situação semelhante com um terreno na Rua Couto
365 Magalhães. Concluiu sugerindo uma reformulação da forma que se discute a cidade e que a cidade
366 precisa ser mais inclusiva. O **Sr. Ricardo Pereira Leite** respondendo às questões trazidas, tratou da
367 necessidade de ter subsídio e que deve se utilizar o subsídio disponível da melhor forma possível.
368 Elogiou o projeto da Vila dos Idosos e pela forma inteligente que utilizou o subsídio atendendo
369 várias faixas de renda, acredita que assim o poder público consegue atingir mais famílias com a
370 mesma quantidade de recurso. Esclareceu que o BID é um empréstimo e que esse não é o tipo de
371 transação ideal para subsidiar. Endossou a importância da gestão social que até então, em sua
372 opinião, foi abordada de forma incipiente. Concordou que era ruim que a alocação de HIS
373 ocorresse em locais sem infraestrutura. Mencionou um projeto modelo, em termos de HIS, o
374 Jardim Edite e Real Parque. Concluiu esclarecendo que o conjunto habitacional para idosos
375 chama-se Palacete dos Artistas em homenagem ao antigo hotel que funcionava no local. A **Sra.**
376 **Carmem Silva** ponderou que sua crítica ao programa MCMV é pela alocação de habitação em
377 locais sem infraestrutura e admite que na área central da cidade haja apenas quatro
378 empreendimentos do programa MCMV. Reconheceu o alto valor da terra, mas pontua que poderia
379 ter uma política pública, entre Poder Público e proprietários, para utilização dos diversos prédios
380 abandonados da região em Habitações de Interesse Social. Admite que o percentual de idoso em
381 programas habitacionais ainda é pouco e que é necessário fazer programas específico para
382 construção de habitação para idoso. Apoiou a necessidade de reurbanização de áreas periféricas e
383 alerta que os movimentos sociais possuem propostas a serem ouvidas. Concluiu citando que os
384 parâmetros de renda do MCMV foram restritos e que deveria ter compreensão que há diferença
385 de renda mínima por estado e novamente pontua que políticas macros não funcionam pra todo o
386 território. O **Sr. Reinaldo Iapequino** esclareceu que o empreendimento Antônio Sampaio não era
387 uma PPP, mas se tornou por conta da paralisação dos Programas Federais e que as famílias
388 contempladas vieram das listas da COHAB e SEHAB. Discorda sobre ter sido uma inauguração
389 ilusória apontando que a obra estaria se iniciando e que o financiamento seria feito pela CDHU.

390 Explicou que 20% da renda seriam a prestação máxima e juros zero na operação, que 5% são
391 destinados aos idosos, e relatou que a PPP não atende a população sem renda, sendo que nunca se
392 propôs a fazê-lo. A faixa de renda atendida pela PPP seria de 1 a 5 salários mínimos e informou que
393 o empreendimento citado era até HIS 2. Esclareceu que a CDHU recebeu a lista de cadastrados do
394 Município e fez uma triagem, tomando por critério a exclusão de quem por ventura já foi
395 contemplado por outro tipo de benefício. Reconheceu que não tem muito conhecimento sobre
396 regularização, mas apresentou que há dificuldades para realizar esses processos. Exemplificou
397 com uma situação que presenciou, na qual uma pessoa se dizia proprietária de uma quadra inteira
398 e que todos os moradores eram seus inquilinos, acredita que ainda há um caminho a ser trilhado
399 para maturar o assunto. Citou como as regularizações do CDHU avançam bem e lembrou que foi
400 aprovada uma lei que regulariza automaticamente alguns empreendimentos e acredita que isso
401 poderia acelerar a titulação. Contou que está em desenvolvimento o programa chamado “Viver
402 Melhor” que teria por objetivo fazer melhorias dentro das comunidades, pois acredita que cada
403 domicílio urbanizado e requalificado é um investimento a menos em uma nova unidade que o
404 Estado teria que investir. A **Sra. Mara**, fazendo novamente o uso da palavra, questionou o Sr.
405 Reinaldo Iapequino sobre se houve um estudo sobre todas as favelas existentes na cidade de São
406 Paulo e alerta que não é suficiente que essas políticas alcancem somente as maiores, como
407 Paraisópolis e Heliópolis, pois existem muitas outras. O Secretário Adjunto **Sr. José Armênio de**
408 **Brito Cruz** asseverou que reconhece a dimensão do déficit habitacional e que diversificar as
409 formas de financiamento e soluções para esse problema seriam bem-vindas, pontou como
410 prioridade da atual gestão o enfrentamento da vulnerabilidade. Afirmou que o PDE dita como
411 seriam obtidos os recursos e quais áreas da cidade se desenvolveriam. Endossou a fala de seus
412 colegas sobre as habitações em locais sem infraestrutura. Disse que o presente Seminário buscou
413 colocar luz na Etapa 3 da Revisão do PDE, que é a consulta pública acerca do Projeto de Lei dessa
414 revisão, indicou, ainda, que todos consultassem o diagnóstico do PDE publicado no site, [Home |
415 Plano Diretor SP \(prefeitura.sp.gov.br\)](http://Home.PlanoDiretorSP(prefeitura.sp.gov.br)). Concluiu agradecendo os palestrantes e os presentes, após
416 exaltar a importância do evento para o enriquecimento dos debates. A **Sra. Patrícia Saran** encerrou
417 o painel às 16h08.