



FL. Nº
Anexo – notas taquigráficas
Proc. nº
CMSP – NOME DA CPI
Nome - RF

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

SECRETARIA GERAL PARLAMENTAR
Secretaria de Registro Parlamentar e Revisão

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO
PARTICIPATIVA**

PRESIDENTE: MARIO COVAS NETO

TIPO DA REUNIÃO: AUDIÊNCIA PÚBLICA.

LOCAL: Câmara Municipal de São Paulo

DATA: 30/10/2017

OBSERVAÇÕES:

- Notas taquigráficas sem revisão
- Manifestação fora do microfone

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Bom dia. Esta é a audiência pública convocada para debate do Projeto de Lei 258/2016, de autoria do Vereador José Police Neto. Agradeço à Vereadora Soninha, que já nos acompanha. O projeto de lei trata da regulamentação do serviço de moradia social e institui o programa de locação social e dá outras providências, temas tratados no debate do Plano Diretor de 2013-2014, consolidados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, nos debates realizados em 2015-2016.

Informo que nossa reunião está sendo transmitida ao vivo pela rede mundial de computadores no *link* Auditórios On Line, na página da Câmara Municipal, camara.sp.gov.br.

Anuncio também a presença dos jovens vereadores de São Luís, vereadores membros da Comissão de Mobilidade Urbana da Câmara Municipal de São Luís, Vereador Raimundo Penha, Vereador Aldir Jr. e Vereador Nato Jr. Muito obrigado pela presença. Todos os três membros titulares da Comissão de Mobilidade Urbana da Câmara Municipal de São Luís que realizam uma visita técnica nos próximos três dias, hoje, terça e quarta, para discutir a regulamentação dos aplicativos de mobilidade urbana. Sejam bem vindos à cidade de São Paulo. Usem e abusem dos nossos debates. Convido vocês a participar desta audiência pública de hoje para tratar do PL 258/2016, que regulamenta texto do nosso Plano Diretor Estratégico, o serviço de moradia social e institui o Programa Municipal de Locação Social.

Anuncio e agradeço a presença da gerente de locação social, arquiteta Luciana, da Cohab. Muito obrigado pela presença. Quero também agradecer a presença da Darci, do aplicativo Aluguel Popular. Muito obrigado pela presença. É importante a participação de vocês.

A gente fez uma breve apresentação. Vou pedir licença à Vereadora Soninha para fazer a apresentação ali do canto, assim posso ficar de frente para vocês e de frente para a apresentação.

Esse projeto de lei não requisitaria obrigação de audiência pública, mas o tema para mim é tão importante que imaginei quase como uma obrigação trazer a público os

debates que aconteceram nos últimos anos. Acho que está claro para todo mundo a incapacidade que o Estado brasileiro teve de dar cumprimento a um dos seus artigos constitucionais, que é garantir moradia digna para a população. Historicamente o setor público brasileiro oferta uma regra patrimonialista. Você só oferece regras de financiamento para a comercialização via venda das unidades habitacionais. É quase que residual na sociedade brasileira os sistemas que oferecem subsídios para serviço de moradia.

O que a gente traz neste momento é algo que não inova no mundo nem inova tanto no Brasil, mas passa a criar uma lógica que permita ampliar parque público e parque privado do serviço de moradia e do programa de locação social e locação social incentivada. Entre 2013 e 2014 esse debate esteve muito presente no Plano Diretor, quando pela primeira vez regras e diretrizes objetivas foram oferecidas no texto dele. Hoje a gente já tem condições dadas pelo nosso Plano Diretor, e quero agradecer a presença do nosso Secretário à época que está aqui com a gente, Fernando Melo Franco, que não só conduziu o debate, mas permitiu que a sociedade oferecesse o seu olhar.

A gente tem uma sociedade que tem... E o próprio nome do Programa, Minha Casa Minha Vida, aponta um pouco a forma como a gente interpreta que ser proprietário é muito importante no Brasil. A distinção entre ser importante e ser viável foi que a gente estudou. A gente sabe que é muito importante ser proprietário, mas é pior a gente trabalhar na lógica do cem por cento de nada. A gente vem acompanhando uma regra de oferecer à sociedade cem por cento de nada. E aqui a proposta da locação social, locação social incentivada e serviço de moradia social é sair de um ambiente em que a gente tem tido quase incapacidade de oferta de unidades para compra e venda, de um sistema muito mais eficiente que interpreta a renda familiar e vai oferecendo subsídio para um serviço de moradia com qualidade, inclusive esse serviço em unidades que durante o tempo são distintas da necessidade familiar.

Um jovem casa tem uma necessidade habitacional muito distinta de um casal com dois filhos, muito distinta de um casal de idosos, tanto na localização do imóvel como na regra

dentro dele. Então o esforço que a gente vem fazendo nos últimos anos é de, primeiro, estudar esse movimento no mundo. A gente tem que contar um pouco para vocês que no mundo avançam muito as teses de locação incentivada, de locação social, isso no velho continente, na França, na Holanda, mas também no novo continente. Nos Estados Unidos, em Nova York, muitas regras como esta já estão presentes, em Los Angeles já estão presentes. Então isso não é algo que o mundo não fez, então aqui não estamos inventando uma nova jabuticaba. Esse é um sistema que já vem operando no mundo.

E ele parte do pressuposto de a gente aproveitar muito mais os metros quadrados que já estão ofertados dentro das cidades. Ele vai também enfrentar um pouco da ociosidade do que já foi construído. A gente sabe que a cidade de São Paulo tem um volume de ociosidade de metros construídos bastante grande e o parque privado de locação social pode ser uma boa alternativa para uma oferta de moradia digna para a população.

Alguns números que já são públicos: do déficit habitacional, isso daqui é só cidade de São Paulo. Depois a gente traz ali um pouco do que a gente vem gastando com o bolsa-aluguel; só para dar uma ideia, devemos gastar neste ano coisa da ordem de 150 milhões de reais com o bolsa-aluguel, num valor médio concedido de 400 reais por mês. Hoje temos mais de 30 mil famílias atendidas.

Só para apontar o volume de sub-habitações, de conglomerados de sub-habitações, quase duas mil favelas, sem falar dos cinco mil loteamentos precários em fase de regularização fundiária; estamos aqui juntando os dois, população favelizada e loteamento precário que ainda não teve regularização. Esses dados coletados pelo Estadão da Secretaria Municipal.

Aqui é o texto que o Plano Diretor trouxe, então aqui a gente está trabalhando na regulamentação e implantação da lei que dirige a Cidade. Como eu falei, aqui não tem uma inovação do ponto de vista conceitual, mas tem a responsabilidade de, tirando do papel diretrizes e objetivos que estavam estabelecidos...

Não sei se sou muito chato como legislador, mas cada vez que eu escrevo numa lei e aprovo uma lei que tem que ter uma consequente regulamentação, você vai ver que muitos dos nossos projetos tratam, regulamenta isso, regulamenta aquilo, aplica aquilo, porque não vale o esforço do legislador que apresenta inovação e a inovação não chega à população. Não faz nem sentido eu colocar uma série de regras que podem parecer, aos olhos da população, maravilhosas, e não fazer nenhum esforço para essa regra que produz justiça na cidade não chegar ao cidadão, ela ficar na letra da lei. Então o esforço que a gente faz neste momento é para tirar do papel o serviço de moradia social e a gente vai passar item por item como isso pode acontecer.

O objetivo fundamental em qualquer legislação é dizer para que serve, qual importância tem. Garantir acesso em áreas dotadas de infraestrutura e oferta de emprego por valor acessível. Aqui é a gente enfrentar algo que vem sempre no discurso, mas nunca está na prática. Os empregos estão concentrados em regiões da cidade em que o metro quadrado é caro, e a população que trabalha tem que se deslocar às vezes duas horas para chegar a esse ponto.

A regra do serviço de moradia social, locação social e locação social incentivada é exatamente para que o Estado, no caso o Município, promova a aproximação do ponto de moradia ao ponto de trabalho, sem precisar comprar o imóvel e transferi-lo para uma família, e sim operar de maneira muito objetiva com a evolução do território, marcando parte dessas áreas para esse tipo de habitação. Então ele se encaixa em algo que é um sonho do planejador urbano, que é reduzir distâncias, com um investimento muito menor do que o que historicamente se faz, que é desapropriar um terreno, aprovar um projeto de construção, construir e comercializar todas as unidades.

A gente está trabalhando com imóveis que já podem estar construídos e eles precisam apenas de um reaproveitamento, transformando às vezes um imóvel que foi comercial no passado em residencial, mas oferecendo unidades habitacionais onde o emprego

já existe e a infraestrutura já está instalada. Lembrando sempre que terra ociosa onde tem estrutura joga a cidade para baixo, torna o imóvel mais caro e reduz o acesso da população trabalhadora.

Melhorar a distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções de crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, mobilidade e qualidade de vida urbana. Aqui é o clássico espraiamento. Quanto menos você vai dotando as áreas com estrutura de habitação para a população trabalhadora, mais você empurra essa população para as bordas da cidade, mais elas vão chegando aos mananciais, seja ao manancial sul, seja ao manancial norte, seja às áreas mais distantes da zona leste. Então aqui a gente tenta enfrentar esse espraiamento intenso da cidade, que também traz estrangimentos ambientais e econômicos, além da perda quase que total da qualidade de vida.

Garantir viabilidade econômica à produção de habitações para locação social. Como a gente não tem ainda um parque público de habitação, a gente está trazendo um conjunto de incentivos para isso. Então será um programa incentivado, porque eu quero colocar recurso para reduzir as distâncias. Então é o poder público anunciando que ele tem desejo de subsidiar parte da moradia, desde que eu tenha vantagens econômicas da redução dessas distâncias.

Então, se a gente diz que hoje o bilhete único é subsidiado – e ele é mesmo – e a gente está gastando hoje próximo de 50% do valor que a sociedade paga, então, só para a gente ter uma ideia, o sistema de circulação na cidade custa oito bilhões de reais, 3,2, 3,3 vão ser pagos por todos nós. Então o que a gente faz aqui é deslocar muitas vezes um recurso que estava concentrado em uma ponta, então ele estava concentrado no subsídio do transporte público coletivo, para uma outra ponta, na oferta de habitação e moradia digna. Este é um. O outro é ir aproveitando aqueles 150 milhões que a gente gasta com o aluguel social num serviço de moradia ou em um programa de locação social.

Por último, dar mais eficiência ao programa de subsídio de aluguel para segmentos em situação de vulnerabilidade. Hoje é só a transferência do recurso. Hoje o que a gente faz é transferir em média 400 reais para as famílias beneficiadas pelo aluguel social. Aqui é você ter um parque público ou um parque privado em que aquela unidade será disponibilizada para a família durante aquele período de 30 meses, quando se trata das regras do programa de aluguel social. E migrar recursos para a construção desse parque quando o parque for público, então também se pressupõe a construção de um parque público de locação social e serviço de moradia.

Vamos para o próximo. O que ele é e a quem ele atende. Aqui vamos começar a sair do que era a pesquisa que foi feita, então você faz uma pesquisa, mais de um milhão de famílias que ainda não têm a sua unidade; a capacidade de entrega média de cinco mil unidades ano, então, quando você põe isso na escala, você vai levar mais de cem anos para atender a todos. Então tem famílias que você vai reproduzir a injustiça, porque para cada unidade habitacional dessa você gasta metade do valor que ela tem só em subsídio, depois você financia em 30 anos essa outra metade. Então a gente foi vendo que o valor público que se coloca ali muitas vezes não volta para a sociedade com o serviço de moradia.

A gente viu aquilo que eles chamam de *turnover*, uma família compra um imóvel, mas ela vende antes de concluir o segundo ano, então a gente já tem mais de um terço das unidades habitacionais que são comercializadas durante o primeiro biênio, portanto o valor de face desse imóvel, quando ele é vendido por 150 mil reais, ele é comercializado por 70, os outros 70 mil reais que foram gastos somem da economia. Então o setor público e a sociedade fazem um esforço violento para construir aquela unidade habitacional e, quando é realizada a primeira comercialização do proprietário que foi sorteado para aquele que comprou, a sociedade inteira perde metade do valor. Então é importante a gente entender o quanto da economia vai sendo jogada fora quando você não tem um programa bem estruturado.

Atendimento habitacional temporário a grupos - esse é um serviço de moradia

social, esse é um serviço lastreado pelo nosso Plano Diretor – em situação de vulnerabilidade ou risco social, população idosa e de baixa renda. Todos sabemos que a população idosa não se encaixa nos sistemas de financiamento público nem privado. Quando uma pessoa com mais de 60 anos tenta buscar oportunidade no sistema financeiro, seja público ou privado, seja a Caixa Econômica no Minha Casa Minha Vida, seja os sistemas dos bancos particulares, o tempo restante médio de vida não permite que o salário que essa pessoa recebe seja capaz de ter a quitação naquele período, portanto ela não se habilita. Por isso que o serviço de moradia social serve para populações de baixíssima renda ou populações idosas.

Temos que lembrar também que a população está ficando mais idosa por mais tempo, então a gente vai ter a incidência de necessidade de programas para reconhecer os idosos no futuro, e é isso que a gente faz com o serviço de moradia social.

População em situação de rua ou beneficiada de programas de assistência social, população de baixa renda atingida por remoções decorrentes de intervenções públicas ou privadas.

As unidades habitacionais podem ser de parque público próprio, unidades convencionadas, credenciadas ou concessionadas. Então aqui a gente está dizendo que a edificação, a construção de um parque, ela pode ter dentro dele um parque em unidades do município, um parque de unidades do agente privado, um parque de unidades credenciadas, que pode ser um particular credenciando as suas unidades, um parque concessionado, eu posso ceder a área pública para o agente privado construir, então elas serão concessionadas ali.

A gestão dos empreendimentos será realizada pela Cohab. Aqui a gente está trazendo, já que a Cohab já tem um setor de locação social, a gente está trazendo uma tarefa para a Companhia. Neste momento em que você interpreta que o mundo discute um pouco mais os serviços de moradia social, locação social e locação social incentivada, a gente também reconhece uma nova tarefa a ser cumprida pelo setor público, no caso Cohab, como

uma empresa que presta esse serviço de habitação na região metropolitana.

Então é importante a gente também ir entendendo uma nova forma e uma nova responsabilidade que a Cohab passa a ter de gestão de empreendimentos, muitas vezes empreendimentos em que a terra é pública, mas a construção dele é privada. Como a gente tem um parque de terra pública que não é pequeno, às vezes que fogem inclusive do nosso controle, muitas vezes a gente perde a qualidade por não ter uma gestão muito eficiente, o que a gente está interpretando aqui é que a Cohab pode de fato assumir a liderança desse processo.

Substituição do atendimento, subvenção ou subsídio em espécie para um programa de atendimento de unidades próprias. Estamos dizendo que esse 150 milhões que gastamos por ano com aluguel social pode gradativamente ser substituído por um parque público ou um parque privado com gestão compartilhada para que ao invés de transferir 400 reais, você tenha unidades para colocar à disposição.

Então, muda também porque você passa a ter esse recurso 150 milhões por ano, cada vez menos ele paga o aluguel e cada vez mais ele constrói um parque. Quando você tem um parque ele pode atender a mais famílias do que uma unidade transferida a uma única família. Então, essa é a tese também.

Locação social. Aqui começa o modelo de regras de um novo programa: acesso à moradia mediante concessão de subsídio integral ou parcial, em caráter transitório, o valor correspondente ao aluguel do imóvel particular ofertado situado em área urbana de forma à garantir a locação por valor acessível a faixas de renda atingidas pelo programa. Estamos trabalhando com duas faixas de renda clássicas, de 0 a 3 salários mínimos e de 3 a 6 salários mínimos. Sempre não constringendo mais de 30% da remuneração da família. Estamos trabalhando com uma regra que as famílias gastarão menos do que gastam hoje com seu aluguel com uma moradia melhor do que tem.

Lógico que a gente tem que ampliar a oferta. Então, no debate de economia está

claro para gente que quando a gente oferece mais unidades, a tendência natural é que o valor unitário dessas unidades vai caindo com o tempo. O aluguel na cidade de São Paulo, que já foi dos aluguéis mais caros do mundo, vem sendo comprimido exatamente por isso. Queremos fazer o esforço público de também operar nesse segmento.

Empreendimentos de iniciativa pública ou privada inclusive sobre a forma de concessão, parcerias, parcerias público-privadas ou formações de fundos imobiliários destinados à produção de unidades habitacionais destinadas total ou parcialmente ao programa de locação.

Estamos trabalhando com a tese de que um terreno pode ser público, mas pode ter a construção por um agente privado ou você pode ter um terreno privado construído pelo próprio privado utilizando as regras que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação já deu e deixando com quem esses imóveis, durante um tempo, faça parte do nosso parque.

Vamos imaginar que o Alexandre seja proprietário de mil metros na cidade de São Paulo e o Alexandre resolva construir ali 100 unidades para locação social, só que o terreno é dele. Ele vai durante 10 anos deixar essas unidades habitacionais à disposição do programa e, a partir do 11º ano, ele pode comercializar, mas durante 10 anos todos aqueles imóveis farão parte de um parque público de locação social. A unidade é privada, mas ela faz parte de uma oferta pública.

Imaginem isso em uma escala. A gente pode ter muitos imóveis dentro desse parque que é público e privado com valores de aluguel muito abaixo do que você tem hoje e sempre tendo uma porta de saída. Aqueles imóveis, depois de um período, poderão ser comercializados para famílias que estão morando ali ou para outras famílias que se encaixam nos critérios de venda do proprietário.

Primeiro, precisamos realizar um destravamento, capturar os recursos que hoje estão muito concentrados no serviço de aluguel social e ir mudando a lógica do investimento.

Empreendimentos localizados em áreas de centralidade. Estamos tratando aqui da

distribuição espacial. É fundamental que a gente tenha ofertas de unidade habitacional nas regiões dotadas de infraestrutura onde o emprego já é ofertado e, portanto, estamos indo a um espaço em que tem forte concorrência, por isso a gente vai utilizar todos os benefícios de índices e parâmetros urbanísticos que o Plano Diretor nos permite. Então, a gente vai dar o maior coeficiente de aproveitamento, a gente vai oferecer os melhores gabaritos para que as melhores unidades habitacionais sejam construídas para esse programa.

Então, nas regiões já dotadas de infraestrutura onde a gente só tinha no passado prédio para bacana, por incentivos urbanísticos que o plano já prevê, a gente vai começar a ter unidades habitacionais para população trabalhadora naquele território que muitas vezes vive a 30, 28, 27 quilômetros daquele posto de trabalho. Estamos utilizando tudo de bom que o Plano Diretor trouxe, tudo de bom que a Lei de Parcelamento trouxe para a população de menor renda que trabalha no Centro urbano, mas se desloca da periferia para acessar. Então, estamos utilizando as regras que estão ali para isso.

Empreendimentos localizados em áreas de centralidade na macro Área de Estruturação Metropolitana, na Operação Urbana Centro, nas operações urbanas consorciadas existentes ou que venham a ser criadas ou até 1200 metros das estações ou terminais de coletivos.

Então aqui a gente está dizendo onde o programa vai incentivar a população que hoje vive muito distante a viver mais próximo. É do dia para noite que acontece isso? Não, mas se a gente não der o primeiro passo, nunca vai chegar ao caminho que a gente pretende.

Isso tira oportunidade dos programas habitacionais que tem comercialização como venda na regra? Não, mas ele é uma nova janela de oportunidade que serve a famílias que hoje o aluguel chega a representar 50, 60 até 70% da renda familiar.

Prioridade no atendimento: famílias de baixa renda, população idosa de baixa renda, estudantes de baixa renda e trabalhadores de baixa renda que realizem suas atividades profissionais na região do empreendimento. Aqui é efetivamente para aproximar o trabalhador

do seu ponto de residência.

Como falei, o comprometimento de no máximo 30% da renda familiar. Uma das regras primordiais do programa é oferecer essa habitação condicionada a 30% do valor de remuneração até três salários mínimos e até seis salários mínimos.

Locação Social Incentivada é a terceira modalidade. Falamos do serviço de moradia, da locação social e agora a locação social incentivada. Concessão de incentivos urbanístico, fiscais, tributários e/ou econômicos capazes de viabilizar economicamente. Aqui vamos para a última ferramenta. Se você não põe na ordem essas três condições - os incentivos fiscais e tributários, econômicos, e incentivos urbanísticos -, a gente pode fazer um pouco mais do mesmo. Então, o esforço que a gente está fazendo aqui é trazer para o mesmo ambiente os benefícios fiscais, os benefícios urbanísticos e os benefícios econômicos.

Empreendimento da iniciativa privada que visem a ampliar a oferta de imóveis destinados a locação por valores acessíveis por tempo determinado. Aqui damos uma condição de incentivo desde que o dono da terra e o dono do empreendimento aceitem que as suas unidades ficarão por um tempo à disposição do programa. Então, aqui a gente não está comprando nenhuma unidade, a gente não está construindo nenhuma unidade, mas a gente está permitindo que os benefícios sejam agregados a este empreendimento desde que durante um período determinado – e vamos mostrar um pouquinho as regras de tempo, como que o agente privado dono da terra, o dono da construtora, paga esse benefício. Ele paga permitindo que a ocupação dessas unidades seja feito por um cadastro da própria Prefeitura, um cadastro daquele que eu apresentei no início, mais de um milhão de famílias que já vieram a se cadastrar nas nossas listas públicas.

Hoje temos, mais ou menos, umas 130 mil famílias que fizeram o seu recadastramento, mas a gente já chegou a ter um milhão de famílias nesse cadastro. A regra é uma regra temporal. Ele acessa o benefício para construção das unidades desde que permita que aquela unidade que é privada, foi construído pelo agente privado, no terreno privado, seja

acessada pelo programa durante oito anos, 10 anos, 12 anos, 15 anos, conforme ele mais oferece para a sociedade. Quanto mais você oferece para a sociedade, menor o tempo. Então, quanto mais ele faz dentro do programa, menor o tempo que ele tem que deixar essas unidades à disposição da sociedade. Imaginando isso em uma escala a gente pode ter 30, 35, 40 mil unidades habitacionais em um parque privado e uma porção dela também em um parque público. Portanto, a gente passa a ter uma regra de investimento de unidades dentro desse sistema, que é um sistema intermediário, aquele que vai ser a compra definitiva do imóvel.

Os empreendimentos que a menos de 50% das unidades residenciais foram destinados ao programa para atendimento de faixas de famílias 1 e 2, pelo período não inferior a 60 meses serão equiparados a empreendimentos habitacionais de interesse social e a outorga onerosa será gratuita.

Então aqui a gente começa a exemplificar como a gente dá os benefícios que o Plano Diretor e a Lei de Parcelamento já tinham previsão. Qual é o tempo que eu vou exigir que essas unidades fiquem na oferta pública para locação eu dou a condição para que ele faça a construção com aqueles benefícios de parâmetros e índices urbanísticos.

Então eu vou ampliando uma oferta de unidades habitacionais que não estavam para a população de baixa renda e, portanto, a gente vai construindo mais unidades na Cidade para famílias que ganham até 3 e até 6 salários mínimos. Você passa a ter uma produção maciça para esse setor, tem uma mudança também na lógica da construção na Cidade que nunca foi oferecer em larga escala essas unidades.

A gente tem que lembrar que a oferta em escala sempre foi para a classe média e aqui a gente está falando em uma oferta em larga escala para a população de menor renda.

Unidades (Ininteligível) destinadas para o programa de locação pelo prazo de cinco a 35 anos, definidos em função dos fatores de ampliação e redução de prazo. Aqui foi, como eu falei para vocês, como que o agente privado se remunera, que é a partir do momento em

que ele deixa de fazer parte do programa e pode comercializar a sua unidade. Ou, por parte da remuneração, se ele escolher um tempo maior com parte da remuneração ser praticada para ele durante o período que ela está em vigência.

Aqui é o fator de redução de prazo, então, a gente fez um esforço muito grande para reduzir a necessidade de recursos públicos e, portanto, ir ampliando o compromisso que o agente privado tem de ter com a Cidade e com o programa.

Então se ele vai entrar e investir num programa que ele vai passar 10 anos com a gente, ele precisa acreditar nesse programa, tem que estruturar regras sólidas, porque para eu capturar o agente privado para colocar dinheiro e deixar as unidades que ele construiu sete, oito, nove, 10 anos à disposição do programa, eu tenho que ter regras muito claras, incentivos muito bem dimensionados. Gestão desses equipamentos é uma gestão social desses empreendimentos de maneira muito vigorosa e qualificada, exatamente para a gente virar a lógica que nos trouxe até aqui, que é a gente ter baixa qualidade no pós-ocupação.

Os empreendimentos são entregues, às vezes, muito bem estruturados, mas rapidamente eles perdem a sua qualidade. Aqui a gente também está trabalhando com outra lógica, os empreendimentos têm de ter qualidade na entrega, na implantação e no pós-ocupação. Então você tem um compromisso social com essa pós-ocupação.

Os fatores são exatamente esses, quanto mais unidades você faz para população de menor renda, menor o tempo que fica; quanto mais você faz para aqueles que têm um pouco mais de renda, portanto o risco é um pouco menor, é maior o tempo. A gente sempre trabalhou com o tempo que essas unidades ficarão à disposição do programa e, portanto, serão fator determinante do valor médio do aluguel na Cidade.

Aqui a gente está falando que, pela primeira vez, o setor público terá importância nesse processo.

Ele não acontece numa hora, por acaso. Preciso lembrar a vocês que a gente aprovou, em 2010, as regras de cumprimento da função social da propriedade, em 2013-14, a

gente conseguiu introduzir essas regras no Plano Diretor, como uma obrigação, não mais como uma faculdade. Historicamente, a notificação por parcelamento compulsório, edificação compulsória e IPTU progressivo no tempo era uma faculdade. O Município podia ou não fazer.

Em São Paulo a gente tomou a decisão de tornar isso obrigatório. Não é mais uma faculdade.

A cidade de São Paulo tem, hoje, próximo de 3 milhões de metros quadrados já notificados, dos quais quase 800 mil metros, áreas construídas. Por isso, que a gente traz as regras de reabilitação de edifícios para locação social.

Aqui a gente está falando de prédios inteiros, que têm na região Central, e não é, infelizmente, mais só na região Central, alguns centros de bairro passaram a ter esse esvaziamento. Então quando você observa um pouco o centro de Santana, na Voluntários da Pátria, já passa a ver prédios que passaram a ter desocupação completa. Esse é um efeito da criação de novos centros.

O Centro de São Paulo era muito vigoroso, num certo momento passou a ter uma disputa do centro da Paulista, a Paulista já passou a ter uma disputa do centro da Berrini e, economicamente, esse Centro que era vigoroso e tinha muita construção perde a sua força econômica, é esvaziado.

O que a gente quer é também combater o efeito do esvaziamento com o programa. Então, apoio a recuperação e requalificação urbana para fins de locação social, o qual compreende a concessão de incentivos fiscais, tributários, urbanização além das regras especiais de licenciamento a reabilitação de edifícios otimizando o uso do estoque edificado existente e seu aprimoramento quantas condições de sustentabilidade e de habitabilidade visando sua adequação ao uso de unidades para fins de locação.

Aqui estamos trabalhando com os imóveis da região Central notificados, os em análise, compreendendo que a região Central é uma das regiões em que o serviço de moradia e locação social mais se encaixa.

Regras específicas para licenciamento. Sabemos que o reaproveitamento de unidades habitacionais, de prédios inteiros no Centro, tem um tempo menor do que a construção de um imóvel. Então, normalmente a construção de um imóvel leva 36 meses - o tempo médio – de um retrofit, como é assim chamado, ele pode levar de 15 a 18 meses desde que você tem um sistema de licenciamento também eficaz. O sistema de licenciamento é fundamental porque ele é custo também. Quando ele leva muito tempo para ser aprovado, ele passa a ser um custo tanto para o empreendedor público, como empreendedor privado.

A terra sem dar nenhum resultado custa à sociedade e custou ao proprietário também. E a transferência do direito de construir o equivalente ao total da área requalificada, que é um dos elementos que a gente está trazendo para tornar a requalificação de prédios abandonados na região Central equilibrado.

Então, quem conseguir reabilitar imóveis no Centro e trazer novos moradores carrega para outros empreendimentos parte desse direito de construir.

A concessão autoriza a conceder à iniciativa privada, mediante processo licitatório, áreas públicas ou de direito real de uso para construção, administração, conservação do parque mobiliário público visando o programa de locação social.

Aqui, a gente pegar um pouco do que a gente já tem de terra pública - estamos falando terra pública municipal, terra pública estadual e terra pública Federal -, em especial, nesses centros de bairros. Então, imaginando que isso possa acontecer tanto na região Central como no Centro de bairro mediante a terra que já é nossa - já foi acessado pela sociedade a partir dos governos do Estado, Municipal ou Federal - permitindo a eles uma construção e a integração deles neste parque público.

Fundo garantidor, no caso de unidades habitacionais destinadas à locação social incentivada. O empreendedor e o poder público poderão estabelecer em contrato mecanismo de compensação através de incentivos urbanísticos oficiais que dispensem o poder público de obrigações de garantia da locação, sendo o risco absorvido pelo empreendedor na forma

desses incentivos.

Também fomos operar com a fórmula econômica. Então para um programa ficar de pé e atrair o agente privado, a gente também tem de mostrar solidez no seu modelo de financiamento. Foi isso que a gente tentou construir aqui com regras muito objetivas. O fundo garantidor poderá utilizar de forma a securitizar os recebíveis e, portanto, você vai ter regulamentação própria para isso também.

Experiências internacionais, eu falei um pouco no começo, que a gente já tem experiências bastante consistentes nos países baixos, na Suécia, no Reino Unido, de locação fundamentalmente pública. A gente tem Áustria, Dinamarca, França e Alemanha que combinam tanto o setor público como o setor privado. Irlanda, Bélgica, Itália, Finlândia, Luxemburgo que conta com a participação majoritária do setor privado e um modelo de oferta de aluguel social. A China, Canadá e Uruguai que também têm programa de locação social. Isso daqui é um pouco para trazer o enredo de que isso não é uma inovação no mundo, mas a gente teve muita dificuldade ainda no Brasil de mostrar que o serviço de moradia, o programa de locação incentivada e o programa de locação social é, sim, uma forma de acesso à moradia, de acesso à primeira unidade.

Trouxemos um pouquinho de imagens porque senão ficamos imaginando que fala que tem, fala que tem, mas nunca mostra. Depois qualquer pessoa que quiser fazer contato conosco para mostrarmos um pouquinho mais a fundo para vocês. Essas são as unidades em Londres, unidades no Canadá que mostram um pouco da qualidade urbanística. Então, há um esforço de dar muita qualidade a essas unidades habitacionais até para elas não perderem ao longo do tempo. Então, tem um compromisso do agente privado que faz o seu investimento porque ele não quer ver degradado o imóvel dele. Então há um pacto muito forte de você ter qualidade arquitetônica, qualidade urbanística, porque ele vai ter locação durante um período, mas depois ele vai ser comercializado e a gente sabe muito bem que quando degrada, o valor de venda é muito pequeno. Então, há um compromisso do programa e aí trazendo atores de

todos os lados para que isso tenha muita solidez.

Vila dos Idosos. Isso daqui você já conhece um pouquinho mais na experiência São Paulo, Palacete dos Artistas aqui na região Central, são as experiências de São Paulo.

E agradecemos. A ideia era fazer uma apresentação, espero não ter sido muito longo, mas achava que era importante percorrer toda a pesquisa que foi realizada, todos os estudos que foram realizados para apresentar o esforço que a gente está fazendo para trazer regras muito claras para os três modelos - modelo de sistema de moradia social, a locação social puro e a locação social - elas tendo parque público, tendo parque privado e elas tendo uma integração saindo no modelo estanke histórico que só faz a venda de casa para o modelo mais suave que captura novos investidores, mas captura também parte dos esforços e recursos públicos.

Vou abrir as inscrições para que a gente possa ter a manifestação de vocês e depois a gente faz um debate sobre elas. Está bom? Muito obrigado. (Palmas)

Já temos quase dois anos do debate em cima do projeto de lei e podemos dizer que mais de 20, 25 anos do debate das teses de locação social, serviço de moradia social. Portanto, tem um mínimo acúmulo que nos permite um debate um pouquinho mais aprofundado.

Vou chamar a Luciana, arquiteta da Cohab e gerente de locação para dividir a Mesa conosco. Vou chamar o Fernando, Superintendente Social.

Laerte você foi o primeiro inscrito. Portanto, você já pode fazer uso do microfone.

O SR. LAERTE BRASIL - Sou Presidente da Confederação Seguros dos Municípios, Comerciantes, Empreendedores aqui dos bairros e vilas da cidade de São Paulo, que é como São Paulo Empreendedorismo; e também Presidente Mundial da Unesca, que é a Universidade que estamos abrindo.

A gente começa a trabalhar com habilitação a partir do ano que vem. A Unesca tem a Eco Global Habitat e é o objetivo dela construir Habitação Interesse Social. A cidade de São

Paulo é cosmopolita, é uma cidade global, mas é uma cidade insustentável. A Cidade com PIB de 676 bilhões de reais e, na contramão, tem 3,5 milhões de pessoas morando em favelas, cortiços e em conjuntos irregulares. O número chega à população de Brasília, Belo Horizonte e Salvador, um verdadeiro absurdo para uma metrópole tão rica.

Tenho participado das audiências públicas da Lei Orçamentária de 2018. Participei de 120 audiências públicas da Lei de Ocupação de Solo. No PDE apresentei a tese das cotas de solidariedade, que permitem o proprietário destinar até 10% de sua área para construção de Habitação de Interesse Social. Em contrapartida, é lamentável, São Paulo tem um PIB e tem um orçamento só de 56 bilhões, só sobram as migalhas para a sociedade paulistana.

Por quê? Há dez anos denunciei os crimes de corrupção no País tanto do atual Presidente, Sérgio Cabral, do PMDB e outras siglas partidárias. Esses bandoleiros, só a marcha que eles montaram em São Paulo, eles conseguem desviar quase 30 bilhões do PIB. Dos 12% que a Cidade transfere para a União, eles têm desviado cerca de 30 bilhões de reais. Isso é um verdadeiro absurdo. Se esse dinheiro fosse aplicado no orçamento, faríamos um orçamento com 100 bilhões de reais e aí sanava-se a falta de habitação da cidade de São Paulo e geraria mais de 500 milhões, que só a falta desse dinheiro, do impacto negativo aqui na cidade colocando 2,2 milhões pais de família no olho da rua. Eles acabaram expulsando um emprego aqui.

Esse bandoleiro que está sentado na Presidência da República retirou as verbas do programa Minha Casa Minha Vida e assim financiando habitação de classe média/alta através da Caixa Econômica. Pergunto ao Vereador Police Neto – o que é bom a gente defende, o que é ruim, vamos combater - um grande projeto, de grande envergadura, mas agora como é que vai ser desenvolvido na cidade de São Paulo sem as verbas do Governo Federal ou Estadual da Minha Casa Minha Vida?

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) - Obrigado, Laerte. Próximo inscrito é

João Pedro.

O SR. JOÃO PEDRO. - Bom dia a todos. Sou João Pedro, coordenador-geral da União de Moradores de Pinheiros e Lapa, uma associação devidamente registrada com CNPJ, pagamos as taxas municipais e etc.

Essa região é altamente gentrificada, ou seja, a população moradora, residente, que nasceu ali, está sendo expulsa pelo capital imobiliário. Aí o que resta a eles? Ir morar em cortiços, quatinhos. Essa população nasceu, reside, trabalha, usa o serviço público de saúde e de educação ali há décadas, e paga fortunas ali num quatinho desse tamanho, você sabem, para poder ficar próximo do trabalho e dos serviços públicos. Além de que já tem uma relação com a região por ter nascido na mesma região muitas vezes. Ou está habitando aquela área, aquele distrito, há dez, 15 ou 20 anos.

Gostaria, nobre Vereador, de adicionar algumas emendas no seu projeto de lei. No Artigo 2, colocar um inciso IV: “população moradora em cortiços ou habitações insalubres na área do distrito ou Subprefeitura aonde será implantada”. Que, até então, estou vendo essa locação para pessoas que trabalham, estudantes e que estão lá há um tempo, mas, depois, podem perder o emprego, ir para outra área, daí fica morando aqui, mas trabalha lá não sei onde. Não tem sentido.

No Artigo 11: “atender em caráter definitivo a demanda por habitação social cadastrada nos órgãos públicos, cujas peculiaridades impeçam atendimento em outras programas de financiamento no distrito onde será implantada”. Isso no Artigo 11.

Já no Artigo 13, inciso IV, acrescentaria: “famílias moradoras nessas regiões, onde serão implantados os empreendimentos”. Ou seja, a família que mora naquela região, em cortiços, ocupações etc. teria preferência na locação social. Entenderam?

Aí no Artigo 27: “a Cohab, juntamente com as associações e movimentos de moradia do distrito, ou da Subprefeitura, na qual será implantada, serão responsáveis pela triagem, seleção e indicação das demandas”. Nada mais do que aquele pessoal, envolvido nos

movimentos sociais, ou seja, as associações de luta por moradia, eles sabem quem necessita, eles têm todo um cadastro já realizado para dizer: “tal família tem 5 filhos, tem prioridade na locação”.

No Quadro I, inserir na letra F : “desde que o empreendimento atenda a população que resida, trabalha ou estuda na mesma Prefeitura Regional”. Faltou sempre esse “resida”, os residentes atuais, os eternos lutadores que estão lutando contra a ‘gentrificação’.

E onde couber, nobre Vereador: “utilizar os recursos das operações urbanas da área onde serão implantadas”. Nós sabemos, por exemplo, na Operação Urbana Faria Lima está tendo a construção no Complexo do Coliseu. Está sendo pago auxílio aluguel para as famílias que foram removidas para morar em outro local enquanto se constroem as unidades. E esse auxílio aluguel é pago pela Operação Urbana Faria Lima. Nada melhor do que utilizar esse recurso para construir as unidades para servir essas famílias que estão sendo removidas. E, de repente, eles moram no Coliseu – que é uma travessa na Funchal, perto da Marginal – e estão indo morar lá no Paraisópolis, não sei onde, longe, Campo Belo. Só que a vida dessas pessoas, hoje, está ali naquela região, onde trabalha, usa unidade de saúde dali e escola pública, mas está sendo deslocada, temporariamente, para outra região, enquanto se constroem as unidades na dela.

Então a finalidade, também, da locação social, a construção de equipamentos de locação social, é de se utilizar esses recursos da operação urbana, uma vez que eles ficarão fixos para outros que vierem após. Eu agradeço e espero que dê certo esse projeto. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Obrigado pelas considerações, João Pedro, fundamentais para o debate. Obrigado mesmo. Arlindo Amaro, da Associação Ipiranga Forte.

O SR. ARLINDO AMARO – Bom dia a todos. Sou Arlindo Amaro, do Ipiranga, vou ficar nessa parte alta, que tenho 1,60m e fica difícil de me ver. Parabéns à Mesa e ao Vereador José Police Neto pela apresentação.

Fico me perguntando sobre o que fazer se o cidadão não tem a moradia, pois sem moradia, meu amigo, você não é um cidadão, como diz a Constituição Federal de 88, Estatuto da Cidade 10.257, e a Lei do Plano Diretor da Cidade de São Paulo 2002/2014, e estamos aí aguardando aparecerem as moradias populares. Nós não temos moradias.

O Ipiranga, em 2002, no Plano Diretor, do qual participei efetivamente, tínhamos 35 ocupações em áreas irregulares. Hoje o Ipiranga passa de 50 ocupações irregulares em toda nossa região de 37,5 quilômetros. A cidade de São Paulo tinha menos que isso. São Paulo tinha duas mil áreas de ocupações. No cinturão da Cidade temos o que? Dentro da região metropolitana, mais de três mil ocupações devido à falta de moradia.

Então, a moradia pede socorro. Estamos vendo aí um rolo compressor e as coisas não acontecem. É bom virmos nesses debates e discutir. Claro que não devemos ficar apenas no debate, precisamos fazer acontecer, ou seja, fazer as moradias para que a sociedade possa ir e vir, e trabalhar.

Temos no Centro da Cidade, o parque Dom Pedro. Nos anos 70 foi transferido à sociedade, para a periferia da Cidade, o Plano Diretor do ano passado, nas discussões da Lei de Zoneamento, criarem-se ZEIS em abundância, basta ver o mapa da cidade de São Paulo, tem 'trocentas' ZEIS e colocaram moradias lá no parque dos Búfalos, onde não tem estrutura, não tem comércio, não tem serviço, não tem escola, onde as mães saem para trabalhar e os filhos ficam em cima das lajes. Assim gera-se violência. Sendo que no Centro da Cidade e em toda a região, temos, no Plano Diretor, o IPTU progressivo, como foi dito aqui.

Por que não se aplica efetivamente 5 anos de IPTU e, a posteriori, a propriedade passa a ser de interesse público. Ipiranga tem um monte, pegando o Sacomã, na região do Ipiranga, entre outras. Há diversas regiões assim, o Centro também, esses prédios fechados há mais de dez anos. Então se tivesse feito isso lá, em 2002, hoje nós teríamos menos problemas de moradia. Portanto, precisamos efetivar a lei. Não se aplica a lei.

É dito na Lei Orgânica Municipal que essa Casa e o Tribunal de Contas têm de

fiscalizar o Sr. Prefeito. Mas não vemos isso. Por que essas moradias não saem? Por que essa Casa não cobra o Sr. Prefeito na questão da moradia, que são promessas de Plano de Metas? Mas nos Planos de Metas não se têm responsabilidades. Fica-se a desejar.

E no ano que vem, teremos mais promessas, e mais promessas, até chegar, vejam, a cidade de São Paulo, hoje, tem 45% de cidadão que não tem moradia. Somos 12 milhões de pessoas na Cidade e 20 milhões na Grande São Paulo, que é a região metropolitana.

Então, senhoras e senhores, precisamos fazer acontecer, porque diálogo, nós já dialogamos bastante. De 2002 até agora, do Plano Diretor, do Estatuto da Cidade, é tempo suficiente para se aplicar o IPTU progressivo e fazer acontecer. Muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Agradecer o Arlindo Amaro. Chamar o João Bosco, do Conselho Municipal de Habitação. Obrigado pela presença.

O SR. JOÃO BOSCO – Bom dia. Sou João Bosco. Sou do Conselho Municipal de Habitação. Agradeço aos Vereadores José Police Neto e Soninha Francine, grato à Mesa, também agradeço a meu parceiro de outras lutas, o Maxwell – sempre na luta -.

Quero fazer duas perguntas bem simples. Uma delas, esse seria incorporado à Casa da Família, também em tramitação na Casa? Essa é uma das perguntas. E a outra: isso não iria comprometer o chamamento 1, 2 e 3 de 2015 e o 1 de 2016, pois esses chamamentos totalizam 91 empreendimentos, têm a previsão de aproximadamente 14,5 mil moradias, e estão divididos em 64 entidades? Isso nos preocupa porque está todo esse tempo parado e todo esse pessoal que está aqui, boa parte deles está, inclusive, contando com esse chamamento.

E outra questão, isso seria um apelo, eu terminei de fazer um levantamento agora, buscando dados do IBGE, buscando dados da Fundação Seade, e do Info-Cidade, vamos fechar 2017 com 14,5 da população idosa na cidade de São Paulo. Isso quer dizer que temos a cidade de São Paulo, com maiores de 60 anos, um pouco maior do que a cidade do Recife. Isso é extremamente preocupante, porque, ano que vem chegaremos a 15% da população em idosos.

Para vocês terem ideia, dos 96 distritos da Capital, 20 já passam de 20%, e três ou quatro já chegou a um quarto da população idosa com 25%. Só esse apelo Vereador, peço atenção especial. Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Muito bom, João Bosco. Vou responder rapidamente ao João Pedro: as abordagens de recepcionar os moradores do distrito em situação de subhabitação, é absolutamente consistente, e vamos trabalhar no processo de incorporação bem anunciado por você, perfeito.

Ao João Bosco: na realidade, nem o serviço de moradia, nem o programa, ele concorrente com o chamamento já realizado, mas ele é uma alternativa a mais para os próximos. Imagina se tivéssemos essa regra anteriormente, você poderia oferecer para as organizações regras que estão aqui e que não foram ofertadas naquele chamamento. Aquele chamamento tinha regras objetivas, as organizações se apresentaram para essas regras e são elas que vão gerir esses empreendimentos para a frente. Então, nem os 91 empreendimentos, nem as mais de 60 organizações estarão submetidas a essas regras que estão aqui.

Sem dúvida nenhuma, nos próximos editais essas regras podem constar ou se fazer editais para locação junto com as organizações. Então abre uma nova oportunidade, mas, infelizmente, o aproveitamento dessas regras no edital anterior é impossível. Assim, espero que, com a legislação, primeiro, debatida e compreendida pelos Parlamentares, aprovada e saciona pelo Sr. Prefeito, abra novas oportunidades. Oportunidades essas que são de chamar à participação desse programa um conjunto de empreendedores da Cidade que ainda não participa. Que ainda é muito segregada à participação do agente privado na construção de unidades para a população de baixa renda, e o que nós queremos é alargar e muito a presença do setor privado para essa área, porque, na realidade, tem rentabilidade, porque tem renda na mão do trabalhador.

Muitas vezes, ficamos num esforço de não reconhecer os resultados que a população trabalhadora em São Paulo dá para a Cidade, para o Estado e para o País. O que

estamos tentando trazer aqui é mostrar isso. e aproveitar um pouco melhor os recursos públicos. Está claro para a gente que o modelo puro de aluguel social vai gastar recursos gigantescos sem uma resposta efetiva. Então também é um esforço para termos um aproveitamento muito melhor com esse período de transitoriedade do aluguel social.

Wellington da Silva Sanches, do Movimento Sem Teto do Ipiranga, muito obrigado pela presença e depois o Arquiteto Alessandro.

O SR. WELLINGTON DA SILVA SANCHES – Obrigado Police, obrigado Soninha, apenas três perguntas simples, somos do movimento do Ipiranga e tem muitos militantes que usam esse aluguel social. Quais os critérios que serão utilizados para a escolha das famílias? Qual o prazo de duração das famílias no programa? E para quem já recebe o aluguel social o que muda com a aprovação da lei?

Muito obrigado! (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Responder objetivamente. A tese é não perder nada, mas ele substituindo gradativamente. Hoje você tem a oferta de 400 reais por uma família. A tese no futuro é você ter uma unidade sendo oferecida para essa família e uma unidade em que ela faz parte de um programa. Então é a gente ir deslocando recursos hoje que só pagam aluguel para construção de unidades e para uso rotineiro dessas unidades naquele período de 30 meses que o programa já se encaixa. Na realidade estamos tentando aproveitar o mesmo dinheiro com duas finalidades. Ter um parque público e esse parque publico poder ser utilizado nessa transitoriedade. O esforço que se faz é para termos um aproveitamento melhor do recurso público. Isso não acontece do dia para à noite. Então você tem de iniciar a composição de um parque e reduzindo gradativamente o ingresso das famílias via locação social, por ingresso de um serviço de moradia. Essa que é a tese. Voce ativa a economia na construção das unidades e não só transfere o recurso para a sociedade. Sabemos muito bem que muitos desses 400 reais acabam não indo para o sistema de habitação. Acaba indo para uma habitação também precária. O esforço que estamos fazendo é

carregar parte desses recursos, para um ambiente institucional, para um ambiente que se garanta moradia digna. É uma transição, estabelecemos no corpo da lei uma transição de seis anos. Durante seis anos vamos operar com os dois. Ao termino do sexto ano, ai sim, vamos ter um parque publico capaz de suportar essas famílias que estão na transitoriedade do aluguel social. (Palmas)

Com a palavra o Sr. Arquiteto Alessandro.

O SR. ALESSANDRO – Fico feliz, dou os parabéns por voltar ao tema da locação social que lembro quando fui relator das plenárias da revisão do Plano Diretor, isso foi uma das coisas que apareceu em massa como contribuição da população e também a reativação dos prédios, dos edifícios, obsoletos em centros de bairros e no centro da Cidade de São Paulo. Isso é muito importante, porque ativa também, não só o mercado habitacional que está estagnado mas também uma atuação profissional estagnada mas também uma atuação profissional estagnada. Lembrar que não só o empenho da população de baixa renda com o aluguel é maior, mas também o produto que é oferecido a eles é muito mais inflacionado. Eu sou locatário na zona Norte, e o produto que eu loco é 75% mais barato do quem aluga um quarto dois por dois. Ou uma vaga em uma pensão. Essa lógica progressiva é muito perversa. É necessário flexibilizar atuação profissional. É urgente criar uma Câmara ou uma agência de técnica onde a gente possa contribuir com profissional, arquiteto, engenheiro, todos os técnicos de forma mais ágil, mais transparente, mas que possa escapar um pouco das formulas de escritórios ou assessoria técnica sendo contratada, que possa trabalhar com coletivos, e outros tipos de organização menos formais mas que hoje são presentes na atuação técnica na Cidade de São Paulo.

Agradeço a todos. Obrigado!

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – O Alessandro trouxe uma questão fundamental aqui, a forma de licenciamento das unidades que farão parte dos programas e dos serviços de moradia. Sem dúvida nenhuma para que ele seja concorrente em uma cidade que

é muito competitiva o processo de licenciamento tem de ser muito objetivo, muito célere, e bastante flexível naquilo que é o reconhecimento de metros quadrados sólidos que a Cidade de São Paulo já produziu que a transformação deles, muitas vezes em um tempo menor de tempo dá uma solução muito interessante para Cidade de São Paulo. o projeto tentou percorrer de maneira bastante significativa esses ambientes de licenciamento integrado, como a Prefeitura do Município de São Paulo já teve no modelo de licenciamento de empreendimentos habitacionais de interesse social. A tese que estamos trazendo é uma tese já praticada pela Prefeitura do Município de São Paulo. Na minha opinião praticada com bastante êxito no licenciamento de empreendimentos habitacionais de interesse social. como estamos trabalhando por origem em empreendimentos habitacionais de interesse social, mesmo que por um período de utilização deles, porque aqui estamos flexibilizando para o mercado. Estamos flexibilizando, o imóvel no futuro pode até não atender só aquelas famílias de baixa renda, mas se ele passar um período de oito, dez, doze, quinze anos atendendo essas famílias, ele é mais do que zero por cento de algo. Hoje a gente vem com essa regra de ao querer tudo, conseguir realizar muito pouco. Também estamos flexibilizando de maneira muito positiva esse ingresso do agente privado no mercado. Tanto o ingresso do agente mercado que desenha, estamos falando da parte artística, da arquitetura, do design, como do investidor. Estamos acreditando que podemos revelar uma cidade que até agora está um pouco escondida.

O SR. ALESSANDRO – Um aspecto que esqueci de mencionar. Isso também vai contra um preconceito que existe de que a habitação social desvaloriza o bairro, o mercado e o lançamento.

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Você chegou exatamente onde queremos mostrar que habitação bem produzida, é bom para todo mundo. Mesmo aquela que possa ser para altíssima renda, que muitas vezes pode não ter padrão arquitetônico belo nenhum, mas ela pode ser significativamente muito mais bem bonita quando ela produz um

efeito social para a cidade. Aqui estamos dizendo de conceitos e respostas que talvez não tenhamos dado porque não nos debruçamos sobre elas. Insistimos que habitação popular não precisava de qualidade. Isso nos acompanhou durante muito tempo. Estamos dizendo o inverso agora. ela tem de ter uma qualidade, porque ela tem uma vida longa. O imóvel para a população de menor renda ele tem um tempo de vida muito maior que os outros. E, portanto, ele tem de ter mais qualidade no seu preparo, muito mais desenho. Então esse esforço vamos fazer.

Com a palavra a Sra. Irani Dias.

A SRA. IRANI DIAS - Bom dia a todos. O ruim você ficando para o final, vai sendo contemplada nas falas, mas aí quero dar uma copilada em tudo. Todos, pelo menos o pessoal da entidade sabe, da minha defesa pela moradia no território regional da prioridade “A” quem reside na região mas vejo com certa preocupação quando o amigo coloca em vários pontos essa preferência, porque sabemos que o centro, ele tem mais de 900 imóveis abandonados que é uma luta do movimento do segmento de moradia pela requalificação, pela utilização, adensamento do Centro. Mas sabemos que as famílias que estão no Centro hoje, não são do Centro, elas vieram para o Centro, com objetivo de ocupação para forçar ao governo a ter atitude. E aí quando você fala da preferência das pessoas do Centro, é meio equivocado, na minha opinião. Temos de tomar um certo cuidado assim, preferencial. Não exclusivo. Porque as famílias que estão no Centro, se você chegar e perguntar para elas se elas querem continuar morando no Centro, talvez a resposta sincera seja, não. Quero morar lá na periferia onde eu estava e era feliz, onde construí a minha vida, mas que a habitação não chegou lá. Vejo que temos de ter uma preocupação na colocação de que são essas famílias. Como serão atendidas, e de deixar as famílias a vontade para escolher ficar na zona Norte ou na zona Sul, onde elas quiserem. Creio que esse projeto, inicialmente, é para o Centro, espero que ele atinja demais outras zonas. Zona Norte está muito carente disso, precisando muito desse incentivo por lá, espero que ele não concorra com os atendimentos nossos. Obrigada!

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Muito bem. A Irani falou duas coisas que são fundamentais. O programa não pode concorrer, ele não é concorrente, mas é outra alternativa. Também é importante que tenha de se buscar o equilíbrio entre o que a população residente flutuante, do que é população residente histórica e do que o morador trabalhador que trará resultados significativos para a cidade se você encurtar as distâncias. Morador de periferia que trabalha no Centro e que tem uma decisão de mudar para o Centro para encurtar essas distâncias. Da mesma forma com a consolidação de uma família que saiu da região periférica, fez uma opção pelo Centro e quer continuar no Centro,. Na realidade o programa tenta buscar esse equilíbrio, sem duvida nenhuma esse talvez, seja das tarefas primordiais do programa. Ele tem de buscar esse equilíbrio. O que tem de ficar claro são alguns números dados e informações que estão na prévia da construção dele. Quando a gente pega regiões que você tem mais de 90% da população economicamente ativa deixando esse território e se deslocando para bolsões geradores de emprego, cito um exemplo, quando vamos no extremo Noroeste, Perus, Anhanguera, mais de 90% da população economicamente ativa deixa o bairro para encontrar seu posto de trabalho. Quando você um dado como esse tem de tomar muita atenção para, ou oferecer regras que possam ser atrativas para essas famílias que no passado podem ter sido empurrados para este bairro dormitório, e aí oferecer regras de habitação onde ela se mantém empregada ou se mantém estudando, da mesma forma que no centro desses bairros, é isso que o projeto tenta trazer nos centros de bairros, mesmos centros de bairros periféricos, onde voce começa uma gentrificação natural porque o valor do metro quadrado vai ficando incompatível com a renda, você também tenta trazer essas pessoas que podem ser trabalhadoras do Centro do bairro para mais próximo desse Centro de bairro. Ele tem de funcionar com essa regra de equilíbrio, mas ele promove uma Justiça social e econômica na Cidade de São Paulo. Fora as outras externalidades que temos que é a redução do tempo de deslocamento, redução de emissão de gases que produz o efeito estufa, já que temos mais de 97% da nossa frota que roda domo Diesel. Portanto combustível fóssil. Na realidade quando

você vai colocando os benefícios, fora que é subsidiar, com mais de três bilhões de reais, um media de 200 reais por passageiros circulante mês, praticamente transferido para esse passageiro subsidiado. Aqui estamos trabalhando também com conceito da economia do quanto o Município vai se habilitar desse recurso quando ele reduz as distâncias. Há um conjunto de estudos que vão dando anteparo a isso, mostrando esse equilíbrio que tem de ser alcançado. Mas sem duvida nenhuma há uma liberdade às famílias, mas há uma necessidade de oferta de novas modalidades. Aqui estamos trabalhando com novas modalidades. Ela não concorre diretamente, mesmo porque ela vai buscar recursos que não estão sendo empregados na construção de unidades definitivas. Fomos buscar aquele recurso que está na moradia transitória, que está no aluguel social. Exatamente para não concorrer com os programas que tínhamos sendo oferecidos.

Com a palavra Lavinha.

A SRA. LAVINHA – Ocupação independente Aqualtune. Aqualtune, para quem não sabe, foi uma princesa guerreira do Congo, escravizada, trazida para o Brasil, fugiu dos seus algozes, se refugiou em palmares, lutou bravamente, e também foi avó de Zumbi dos Palmares. Tenho uma preocupação, assim, um pouco anterior a questão social. Que é um projeto extremamente importante, necessário, mas onde será implementado a locação social, ai vou me unir as falas e alguns companheiros, em relação as ocupações. No Centro, são centenas de prédios abandonados, esses 800 mil metros de área notificada construída, eu gostaria de saber, talvez seja uma pergunta leiga, assim, como estão transitando, qual a situação, quanto tempo vai demorar, até quando esses proprietários de prédios abandonados, eles vão pode infringir a lei? Porque o 5º Art. da Constituição fala em função social da propriedade. E aí vemos ocupações, reintegradas, sabemos que agora está saindo uma média de sete pedidos de reintegrações por dia, em São Paulo, ocupações reintegradas para ficar mais dez anos abandonadas. A ocupação Aqualtune era um colégio que está abandonado desde 2008, foi trancado em 2008, a gente entrou, assim, com três dedos de poeira, tem foto

na internet. Essas famílias passaram por um prédio que massa corrida, do Banco Santos, abandonado há dez anos. Foram reintegradas para o prédio ficar abandonado, moram, ratos, baratas, não tem previsão de leilão. Onde será feita essa locação social? Se esses imóveis não vão ser utilizados. Essa é uma preocupação muito importante. Famílias estão indo para as ruas e prédios estão ficando abandonados por dezenas e dezenas de anos. Antes de conseguir falar do parque, é importante falar dessa situação, em particular, do Centro da Cidade de São Paulo, mas da cidade toda. Obrigada!

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) –Em 2010 a Cidade de São Paulo aprovou aqui, com 45 votos as regras de parcelamento compulsório, edificação compulsória, e controle da função social da propriedade. No final de 2012 fizemos a primeira publicação, foram 1053 imóveis que foram pré-notificados. Em 2013, na reforma administrativa do Sr. Prefeito Haddad, eu consegui aprovar uma emenda que criou o departamento de controle social da propriedade, primeiro departamento de controle da América Latina, e portanto, hoje, você tem um órgão publico que faz o controle da função social da propriedade, dentro da Secretaria de Desenvolvimento Urbano. Esse departamento conseguiu notificar mais de três milhões de metros quadrados dos quais 800, mil metros já construídos. A partir de setembro desse ano, aqui, próximo passado começaram a vencer as primeiras notificações e portanto a incidência do IPTU, passa a exigir do proprietário o pagamento do dobro do IPTU,. Então finalmente a regra de cumprimento da função social da propriedade deixou de ser um sonho, passou a ser uma materialidade. O que acontece é que não podemos ficar só com a porta de entrada. Porque essa é uma porta de entrada, ao reconhecer imóveis que não cumpre suas funções. Senão, em um segundo momento, será autoridade pública que vai ter um parque gigantesco de terrenos ou imóveis abandonados sem cumprir sua função. O programa de locação social e os serviços de moradia social se apresenta em um momento em que você passa a ter imóveis notificados e, portanto, ele é parte da porta de saída para imóveis que estão sendo notificados. A medida em que você pressiona o proprietário pelo parcelamento

compulsório, edificação compulsória, ou a incidência do IPTU progressivo no tempo, oferece portas de saídas para esse mesmo proprietário ou para o arranjo da sociedade, com a realização de empreendimentos sociais nessas áreas. O que estamos oferecendo, são regras de saídas para imóveis que já estão sendo notificados, aí, portanto, criando alternativas de um parque público numa lógica em que o mundo vem atuando e que a cidade de São Paulo e o Brasil atuam muito pouco. Então, sem dúvida nenhuma se você não tem esse arcabouço legal, que começou em 2010, talvez não tivéssemos condição de apresentar hoje a porta de saída, porque a porta de entrada estava fechada ainda.

Já temos uma porta de entrada aberta, que é reconhecer dois momentos históricos: o momento da sanção da lei ainda com o Prefeito Kassab, numa situação; um momento histórico com o Prefeito Haddad, no momento em que sancionou também o departamento de controle.

Depois, a aprovação do Plano Diretor, que apontou diretrizes para isso e agora a necessária regulamentação dessa porta de saída. Talvez os tempos tenham sido muito longos, mas foram longos no período anterior, no período pós Constituição de 88, que pouco se avançou nas legislações municipais. Ficamos muito vocacionados para o grande debate dos planos diretores, mas não para a sua regulamentação.

Foi feito um esforço nacional para que todos os municípios com mais de 20.000 habitantes tivessem os seus planos diretores, as suas regras de uso e ocupação do solo. Mas, essas regras deram muito mais ênfase ao empreendedor privado e ao proprietário da terra e não à busca da Cidade justa. O que estamos fazendo agora é tentar equilibrar esse jogo.

Sabemos que, ao consagrar a propriedade privada, é preciso consagrar também a função social da Cidade. A função social da Cidade só se dá com a consagração do instituto da função social da propriedade urbana. Então, aqui é esse equilíbrio que tentamos buscar. Estamos, posso dizer, num bom momento, em que você tem três milhões de metros quadrados notificados, mais dois milhões de metros quadrados analisados. Eles não estão só na região

central. Eles invadem um pedaço do Pari, eles pegam um pedaço do Belenzinho. Eles vão para a parte do Ipiranga. Eles pegam parte da Mooca.

Então, não estamos falando só da região central. Temos muito o eixo ferroviário, tem muita coisa ainda abandonada, aquele eixo ferroviário da Vila Carioca, que pega muito as áreas que o MSTI trabalha. Então, temos ainda uma disfunção de cidade onde o sistema de circulação de passageiros no passado foi ferroviário ou o sistema de carga ainda não foi transformado. Temos ainda de trabalhar com muito afinco nesse reconhecimento de áreas que ainda podem revelar uma cidade muito mais justa do que foi a nossa até agora,

Quero agradecer as contribuições, mas estamos trabalhando aqui não só para reduzir as reintegrações, mas reduzir também a necessidade das ocupações, porque a função social da propriedade acaba sendo realizada antes da necessidade da sociedade se organizar para ocupar um imóvel, porque aquele imóvel já está notificado, já com uma porta de saída reconhecida.

Tem a palavra o Sr. Maxwell José da Costa, presidente de honra do MSTI. Obrigado pela presença. Eu tinha me esquecido do Max, me perdoem, estava antes da Lavínia, depois o Celso Sampaio e depois há mais uma inscrição, Cida Pontes.

O SR. MAXWELL JOSÉ DA COSTA – É uma satisfação, Police, Soninha, Lu, Fernando, todos os presentes. Bom dia a todos.

Sou Maxwell, fundador do Movimento dos Sem Teto do Ipiranga, movimento de luta da região Sudeste da Cidade, atuação no Ipiranga e Heliópolis, 1 milhão e 784 mil metros quadrados, mais ou menos 245 mil habitantes, sendo 78% da região Norte e Nordeste do país. Quem é do movimento levante a mão, por favor? Só para eu ter noção, obrigado por terem vindo.

Primeiramente, até escrevi ali, creio que o programa deva fazer parte de um processo até bem maior. Acho que o Police sabe disso, a gente vem discutindo com o mandato dele para criarmos os planos de bairro. A gente veio com o Plano Diretor, que engloba todos os

projetos necessários para a Cidade, não só habitacional, educacional, saúde, mas no nosso caso, o nosso primeiro critério de luta é a moradia.

Então, creio que esse projeto veio de encontro com a questão de definição dos planos de bairro, porque nós podemos viver na cidade de São Paulo, mas eu moro lá no Ipiranga, no Heliópolis. Eu não moro na Cidade, moro num determinado bairro. Então, no nosso entendimento, temos que criar um plano de bairro.

Lá em Heliópolis, lá no Ipiranga, quantos prédios de locação social teremos? Acho que seria importante a Cidade definir isso? Quantos prédios teremos lá? Quantos empreendimentos teremos de locação social? Por que estou falando isso? O Bosco acabou de falar aqui na fala dele sobre a questão do processo o que as associações passaram na última gestão, processo licitatório.

Muitos empreendimentos e muitos terrenos que temos dentro desse processo, sabemos - e não vamos ser demagogos e hipócritas – que não vai sair do papel, é inviável. É inviável, não vai sair do papel, principalmente pela conjuntura política que o país está passando. A gente não tem recurso, a própria Secretária nacional anunciou isso, não tem recurso e vai ficar no Município.

Então, nós temos que ter sim ferramentas de transição para que possamos apresentar uma alternativa para as famílias que estão esperando o projeto, o programa. O que nós fazemos como movimento, na maioria das vezes, é fazer a mobilização social das famílias e ir para a ocupação, ir para o confronto. Mas, a gente esquece também de legislar, a gente esquece de vir para casa, de trazer propostas que vêm de encontro com as necessidades dos movimentos de luta por moradia.

E esse processo, esse projeto vem de encontro com a nossa necessidade. Eu prefiro ter um processo de licitação, ter um empreendimento em que eu possa, não ter neste momento por uma questão financeira, federal, o recurso para a construção, mas eu prefiro ter uma ferramenta municipal que me garanta que aquele empreendimento possa servir de

moradia, mesmo que provisória, mas possa servir para moradia. Eu prefiro ter. É ruim não ter nada, como a companheira acabou de falar, que nós estamos passando na Cidade com outros movimentos por vários processos de reintegração de posse. A família fica sem nada, se ocupa um prédio, independente da história daquele empreendimento. Passa um determinado tempo, o juiz vai lá dar a notificação, se for reintegrado, você fica sem nada. Então, eu prefiro ter algo na Cidade.

Sobre a questão do bolsa aluguel, auxílio aluguel, bolsa emergencial – já mudou tanto de nome que a gente não sabe mais o nome que está agora de atendimento – isso nos preocupa. Isso nos preocupa desde o início, porque foi utilizado sim por vários movimentos como moeda de troca. Ocupavam um prédio no Centro, forçavam o secretário e pegavam o bolsa aluguel.

Eu não estou culpando o movimento de fazer isso, foi uma saída que ele utilizou para ter uma garantia da sua demanda para atendimento habitacional, porque até então não tinham um programa, não tinham um projeto. Utilizaram isso, mas se esqueceram de que quando levaram para as comunidades, o aluguel, se a gente for comparar em Heliópolis, Police, aumentou em 300% o valor.

Aluguel de quarto e cozinha que custava cem, 250 reais, hoje em Heliópolis, no Ipiranga, e acho que em outras comunidades, foi para 900 reais. Foi para 750, 800 reais o valor do aluguel. Por quê? Porque o proprietário visa o dinheiro que vem da Prefeitura, porque na cabeça dele não é dele, não é do cara, então ele visa já “opa, está vindo 400 reais, então eu vou visar os 400 reais aqui. Mas, eu quero mais 400 de você, cidadão”. A casa é do cara. Então, a pessoa vive em situação insalubre, vive em comunidade carente, convivendo sim, não é só em prédio fechado, lá na comunidade convive com barata e rato também e paga aluguel ainda por isso.

Então, o que trouxe? Trouxe um desconforto a questão do bolsa aluguel nas comunidades, porque aumentou. Não tem um controle social, não tem um controle municipal

sobre o valor de aluguel dentro das comunidades. Não é regulamentado, como você vai controlar? Você não controla, o proprietário tem três, quatro, cinco casas dentro da comunidade, ele coloca o valor de aluguel que quiser e a população que não conseguiu o programa, que é trabalhador da cidade e não fez ocupação tem que pagar o valor de aluguel que é recomendado dentro da comunidade.

Então, quando você tem um instrumento para dar qualidade de vida para a família, você requalifica a família, você fala que vai tirar dessa situação insalubre que é a cozinha e o quarto e vai colocar numa unidade habitacional. Mas, não é definitiva, viu? É transitório, mas o cara está numa situação muito melhor do que ficar pagando 800 reais dentro da comunidade com dinheiro público. Porque o dinheiro vem para a família e a família faz o que quer. Teve situação dentro do movimento, não estou falando do movimento de outras pessoas não, dentro do nosso movimento. Na Copa recebeu dez meses de bolsa aluguel, Police, a mulher foi e comprou uma televisão nas Casas Bahia. Compre uma e ganhe outra.

- Manifestação fora do microfone.

O SR. MAXWELL JOSÉ DA COSTA – Não, é sério. Estou falando dentro do movimento, às vezes a pessoa não tem discernimento do recurso que está em suas mãos e quando esse recurso é utilizado para um fim que a gente entende que é necessário, que tem que ter mais instrumentos, que os movimentos de luta vão ter para introduzir sua demanda para morar com dignidade, isso vem de encontro com nossas necessidades.

Então, para finalizar, Police, a gente entende que esse programa é necessário. Estamos apoiando esse programa, vamos participar de todas as audiências públicas se for necessário para que esse programa seja aprovado dentro das comissões, seja aprovado pelos Vereadores e passe pela sanção do Prefeito, porque entendemos que queremos ter mais um instrumento para reivindicarmos os direitos das famílias que mais necessitam nessa cidade.

Muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Muito bem. O Max abordou um ponto

fundamental que é: quando um programa estuda pouco a sua implantação pode gerar externalidades muito negativas. Aqui ele fala do inflacionamento do mercado na medida em que você chega com o aluguel social.

Max, é nosso sonho também termos uma escala de planejamento da Cidade que nos permita saber por bairro quanto você vai ter de locação social ou serviço de moradia social. Estamos dando o primeiro passo, que é estruturar o sistema e estamos dando muito foco a ele. O foco está na região central, nas operações urbanas, porque são terras em plena transformação. O Centro nem precisamos explicar, porque sabemos o que o Centro tem e no que pode ser transformado. Ele comporta receber 25, 30 mil novas famílias. Já teve isso, foi esvaziado, então é fundamental para termos vida no Centro, que a gente consiga capturar um volume como esse de famílias, tornando a Cidade cada vez mais justa.

Os centros dos bairros também é fundamental que tenhamos o mesmo efeito, mas ainda não chegamos a uma qualidade do ponto de vista do planejamento da Cidade para chegar à escala de cada um dos bairros. Estamos conseguindo descer essa escala, saiu do planejamento da Cidade inteira, estamos indo agora para um planejamento de cada uma das subprefeituras. Quem sabe cheguemos a cada um dos distritos e, no futuro, a cada um dos bairros.

Isso é um sonho e as etapas têm de ser cumpridas, mas o programa vem para dar essa resposta que você bem indicou. É muito triste chegarmos ao final de um ano e investir 150 milhões em habitação e não ter uma unidade construída, que é o que estamos fazendo com o aluguel social. Então, o esforço que fazemos é ter uma transição de um modelo que já percebemos que foi importante em certos momentos, mas não está dando a resposta que a sociedade quer. Distribuir na Cidade uma regra pública de parque, uma regra privada orientada para que possamos de fato ingressar num ambiente de serviço de locação e serviços de moradia, que não concorre com a possibilidade de compra das unidades habitacionais, mas é outra fórmula que o mundo usou.

Só para termos uma ideia, dados de estudos do Centro de Estudos da Metrópole, indicam que na Alemanha 26% das habitações estão num modelo de habitação como essa que estamos propondo aqui. Então, um pouquinho mais de um quarto da população está dentro de um desses programas e não estamos falando de um país pouco desenvolvido. Reino Unido, 24%; Áustria, 23%; Suécia, 22%. Estamos falando de economias sólidas, de sociedades absolutamente organizadas, que foram entendendo que parte do esforço que se faz para ser exclusivamente proprietário, às vezes acaba se perdendo no caminho.

Então, estamos apresentando regras intermediárias para que possamos garantir moradia digna. Depois iremos discutir a fórmula de acesso definitivo. Mas, enquanto não passarmos pela primeira, que é oferecer moradia digna, não conseguimos nada. Então, são 100% de nada. Estamos fazendo um esforço gigantesco para ter 100% de nada. Esse é o esforço que estamos fazendo e a sua contribuição é muito, mas muito importante mesmo. Obrigado a você e aos membros do movimento.

Tem a palavra Celso Sampaio, arquiteto e professor universitário.

O SR. CELSO SAMPAIO – Bom dia a todos. Gostaria de saudar a Mesa, os Vereadores, a Luciana Maltoni, gerente de locação. Em nome dela eu saúdo os outros funcionários da Cohab, que estão presentes e parabênizo também pelo dia dos funcionários públicos.

Gostaria de fazer uma pergunta: está nesta Casa desde o dia 21 de dezembro do ano passado o PL 619, que trata do Plano Municipal de Habitação. Acho que seria bem pertinente discutirmos a questão da locação social, que já está criada desde a Resolução 23 do CMH, que ocorreu em 2003. Então o programa já existe.

É um programa que está em andamento e a iniciativa do nobre Vereador também foi exercitada pela Cohab de São Paulo na gestão passada, quando vários proprietários que foram notificados, foram convidados pela Cohab e pela Sehab a discutirem a possibilidade de ativar a parte superior do prédio para fins de Habitação de interesse Social, justamente com o

emprego do aluguel social. Então, eu acho que a iniciativa é muito válida. A própria Prefeitura já experimentou essa situação, nem os imóveis na ocasião não tinham condições de receber as famílias, mas vários proprietários se interessaram pela modalidade. Então, eu acho importante.

Gostaria de saber também como o nobre Vereador está articulando essa discussão com a discussão que é feita hoje na administração. Estive há 15 dias no CMH, quando a Secretaria de Habitação apresentou um programa que nomina casa da família, onde coloca tudo num guarda-chuva de parceria público-privada, inclusive chegou a convidar algumas entidades que já tinham sido classificadas no chamamento para que se quisessem, entrassem nessa parceria público-privada, destinando os imóveis que já tinham sido ganhos no chamamento habitacional.

Então, eu acho que essa questão é importante de ser feita lá no CMH com relação à casa da família, assim como acho importante que também a Câmara Municipal pense em como vai articular isso com os programas que estavam propostos no Plano Municipal de Habitação. Só complementar com uma legislação importante que foi criada no final do ano passado pelo Vereador Nabil Bonduki, que é a legislação sobre autogestão.

Temos aí uma outra oportunidade de trabalhar com a locação social, uma das modalidades inclusive previstas no PMH que está nesta Casa, que é parceria com os movimentos sociais que hoje ocupam alguns imóveis no Centro e poderiam muito bem zelar por esses imóveis na forma da habitação, não só a iniciativa privada. Porque as associações conhecem o público, conhecem a necessidade habitacional e eu acredito que uma modalidade ancorada na parceria com as associações poderia ser uma das alternativas.

Conhecemos o programa de locação, a CDHU desenvolve estudos para fins de locação social desde o início dos anos 90 do século passado. A Prefeitura de São Paulo já tem o programa, então nós temos um acúmulo bastante grande, inclusive de técnicos que militam na área da habitação, eu sou um deles e acho que a gente tem muito a contribuir. A iniciativa é

salutar, mas gostaria muito de saber como ela se articula com essas outras coisas que já passaram nesta Casa e o projeto de lei que está nesta Casa para ser discutido.

Muito obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Muito bem. Agradecer ao Celso e tratar de uma questão que para mim é um pouco orientadora. Temos programas de Governo, como ele bem traz aqui, esforços de Governo e também tem os programas de Estado. O que a gente está tentando oferecer aqui vai além de um programa de uma ou outra gestão, mas é um programa de Estado. O esforço que estamos fazendo à luz do debate do Plano Diretor e por isso fazemos audiências públicas. Portanto, vocês estão aqui porque estamos tentando construir um programa de Estado. Ele se difere um pouco dos programas de Governo, porque, muitas vezes, como o próprio Celso nos contou, desde a década de 90, no século passado, tentam ascender a um espaço de programa de Estado e não conseguiram, talvez, pela ausência desse debate público que realizamos aqui. Ficaram esforços individuais, circunstanciais, absolutamente importantes, mas que ficaram no enredo do esforço deste ou daquele governo, não invadiram o processo legislativo, não dialogaram com a sociedade de maneira ampla e, portanto, se limitaram naquilo que realizaram.

O esforço que fazemos aqui é pegar muito dessa experiência que já está revelado, muito da legislação de decretos, que não invadiu essas inovações trazidas, nem pelo Plano Diretor, nem pela Lei de Parcelamento e Ocupação do Solo, portanto, aproveitando os incentivos de índices e parâmetros urbanísticos diferenciados para, de fato, se estruturar um programa de Estado.

Então, o esforço que fazemos aqui, tenho tentado acompanhar e me enfiar, para dizer o português bem claro, em muitos dos debates que são realizados pelo Executivo, infelizmente o Executivo, muitas vezes, é hermético, ele se fecha em si e se tem uma dificuldade muito grande em romper essa barreira que o Executivo acaba por lastrear, interpretando, muitas vezes, que o legislador, ou parte da sociedade tem pouca ou nenhuma

contribuição para dar. Temos feito o inverso: realizado os debates públicos, recebido orientações, sugestões e contribuições do Executivo, da Universidade, do setor privado, das associações.

O PMH foi apresentado ainda em 2011, depois, num esforço muito grande, ficou parado quatro anos aqui na Casa, então, os quatro anos anteriores o PMH mal foi discutido. E foi apresentado um novo PMH, na minha opinião, com muito menos robustez do que o primeiro apresentado. E também, mais uma vez, um modelo hermético de discussão para dentro do Governo, que não aproveitou o estudo anterior; não aproveitou nem o PMH que estava aqui na Casa, como base de ancoragem...

- Manifestação fora do microfone.

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Todos lutamos muito. Lutamos para votar o primeiro, e lutamos muito, mas naquele momento circunstancialmente o Governo não queria votar o que estava aqui na Casa, e resolveu fazer um retrabalho, rediscutir o que já estava tramitando na Casa. Infelizmente, o PMH chegou dentro de um processo eleitoral, na minha opinião fora de hora, porque apresentou-se sem conseguir a coroação do debate público adequado, mesmo nós tendo, no período, uma oportunidade de conferências livres na Cidade para que ele tivesse sido, tanto o debate do primeiro apresentado que ia até 2024, como esse que estava sendo trabalhado.

O que fizemos aqui foi trabalhar com muitos dos dados que estavam no PMH, porque eles continuam no primeiro PMH, pois continuam no Habisp, portanto, continua à disposição da sociedade. Muito à luz do que a legislação foi nos oferecida e construída aqui na Casa, então, sem dúvida nenhuma, aquilo que veio de inovação do Plano Diretor e da Lei de Parcelamentos e Ocupação do Solo e, portanto, tentamos seguir a orientação que foi consagrada em leis. E é isso que fazemos. Estamos oferecendo algo que avança na legislação que foi trazida até aqui.

Mas é fundamental essa integração e aí o Celso Sampaio tem toda razão: há um

esforço do meu mandato junto à Cohab, junto à Secretaria de Habitação, para que tenhamos uma integração e, portanto, que o texto a ser aprovado aqui não seja só a vontade que nós expressamos nas nossas audiências, mas seja muito da contribuição do que o debate do Executivo vem acontecendo, nós já realizamos debates e reuniões com a Secretaria de Habitação, da mesma forma que já realizamos debates e reuniões com a equipe da Cohab. O esforço que estamos fazendo é, quem sabe, até o final do ano, ter um texto que simbolize, em forma de lei aprovada pela Casa e sancionada pelo Prefeito, o que pode ser o programa de Locação Social e Locação Social Incentivada, o Serviço de Moradia Social, nessa leitura que temos de, muito mais de ser um programa de Estado, do que um programa de Governo

Sra. Cida Pontes, por favor, do IDESC.

A SRA. CIDA PONTES – Bom dia a todos à Mesa, parabéns, essa discussão é muito importante, porque a locação social já foi implantada e parou. Não tem mais locação social no Centro. Foi construída, mas parou. Então temos muita necessidade, o idoso, o deficiente.

Como o pessoal falou, não é só no Centro da Cidade. Estamos vendo hoje as pessoas também serem expulsas do Centro. E o cortiço é o metro quadrado mais caro que tem na cidade de São Paulo em termos de aluguel. E hoje, muitos desses cortiços estão sendo despejados, porque vão construir empreendimentos que não são para moradia. É de dez metros quadrados, 25 metros quadrados, da iniciativa privada que, hoje, é muito caro para o pobre morar. Não serve mais para o pobre. Não dá mais para nós locarmos para pessoas mais pobres morarem. E, assim, estão sendo expulsas, varridas da Cidade.

Na verdade, você vê hoje dez metros quadrados o pessoal batendo palmas, mas isso é para investimento, não é para moradia. Nosso País está discutindo muito propriedade e não tem essa característica de pagar. Estão acostumados a ter propriedade, precisamos discutir como morar. Não é viver para pagar o aluguel, é pagar aluguel para viver. Temos de sair disso.

Nossas famílias estão chorando, porque a Cidade toda, como todo mundo falou aqui, tem necessidade. E isso não é só no Centro de São Paulo, é nos bairros todos que há necessidade, pois tem deficientes, tem idoso, pessoas que estão ficando desempregadas. E o emprego está ali próximo, mas o aluguel é tão caro que o patrão não pega, “ah, não vou pegar no Centro da Cidade para trabalhar, porque tem transporte”. Então, onde está o trabalho tem de estar as pessoas.

A locação social tem de ser discutida com muita seriedade nesse Município, nesse País, porque nos outros países desenvolvidos, a locação social é muito séria. Lembro-me, me contaram uma história que, nos Estados Unidos, teve um preconceito num prédio em Nova Iorque. O pessoal queria fazer uma moradia, uma saída para uma locação inicial num prédio de iniciativa privada. E lá eles respeitam. Os próprios moradores não quiseram que se fizesse uma distinção de locação social com quem estava pagando. Então temos de nos preparar para discutirmos porque está acabando a terra. Está acabando as condições para as famílias morarem, porque quem, na verdade, valoriza a terra, é o nosso dinheiro, são nossos impostos.

Se temos, hoje, metrô, ônibus, farmácia, o que tem, foi o Poder Público com nosso dinheiro. Não foi o proprietário. E quando você vai discutir um prédio, ele fala: “ah, não, meu prédio está bem localizado, ele não vale isso, mas ele vale muito mais”.

Então temos de aprender a discutir não só propriedade, mas discutir o valor humano, o valor do ser humano. O que o ser humano está valendo hoje para o povo, onde o rato e a barata tem muito mais lugar para morar do que o pobre. Em toda a Cidade está acontecendo isso, todos os dias chega no Movimento – né Maxwell? – famílias chorando, famílias nossas que estão sendo desempregadas, que não tem como pagar aluguel, então para onde vão essas famílias? Vão formar outros locais, igual criticam: “ah, mais ocupação?”, mas porque o pessoal está fazendo ocupação? Porque não tem saída para essas famílias que não têm voz. E fomos nós que valorizamos a Cidade, fomos nós que ajudamos a construir com nossos impostos. O Governo não tem dinheiro, o dinheiro é nosso, e ainda nos humilha,

dizendo: “Isso não serve para pobre porque valorizou”. Mas o empresário vai lá e compra o mesmo terreno que nós estávamos negociando e não dava para nós. Mas eles vão lá e constroem de 20m2, de 25m2 e até de dez metros quadrados e põe povo. Sabe por quê? Porque não é para morar. Ninguém mora em dez metros quadrados. É negócio! Vem resolver negócio da Cidade: é investimento.

Ainda falam assim para nós: “No Brás tem prédios que lutamos por eles, pelo terreno e que hoje a iniciativa comprou e está fazendo prédio lá, e o pessoal vai lá e eles dizem ‘foi um acordo que fizemos com o Poder Público, nós estamos construindo aqui, olha, compra para investimento, isso aqui é muito bom para investimento, você coloca, baixa esse negócio no celular, que eu nem tenho gosto de falar isso aí, baixa lá que vocês vão ver vários desses imóveis que é para alugar, alugar por dia que você ganha muito mais do que alugar por mês”.

Então temos de ver o direito humano. O pessoal está vendo direito de propriedade. Nós temos que discutir a lei humana, que está além da lei da propriedade e do dinheiro, nós temos que ver. Eu não era deficiente, hoje eu sou deficiente. Eu entendo os deficientes, o que eles passam nessa cidade, o descaso que é. Mas não é só com o deficiente, é com o idoso e com o pobre. Eu falo que é com o pobre, porque o pobre está sendo excluído não só da cidade, está sendo excluído de tudo, tudo, tudo. Mas quem valoriza essa cidade percebe bem, todos vocês, não é o dinheiro do Governo, é dinheiro nosso, são nossos impostos que estão valorizando para ir contra nós mesmo. Usa os nossos impostos para nos massacrar, usa os nossos impostos para acabar com a gente e dizer que não é nada. A gente não passa de azeitona boca de banguela, que come toda nossa carne e joga o caroço no chão. Então nós temos que acordar, temos que discutir locação social, sim. Chega de dar uns míseros 300, 400 reais e humilhar esse povo: “Vai alugar uma casa”. Aluga um quartinho onde não tem condições, aluga uma casa onde não tem condições, porque é a única saída, porque é o único lugar que aceitam. Primeiro, porque não temos fiador, nós não temos direito a nada. Então aluga o que dá.

E outra coisa. Muitas pessoas, eu fico feliz em saber que as pessoas melhoram as condições de vida sim, que elas têm condições de ter o seu fogão, a sua geladeira, que elas têm condições de ter sua televisão nova, que seja até de LCD, porque o país tem que pensar grande, não pode continuar pensando pequeno e mesquinho, como o povo tem pensado. Nós temos que pensar em todos nós, que o mundo, quanto mais a gente se unir e quanto mais a gente estiver melhor, todo mundo vai viver melhor e vai ter menos violência e vai ter mais amor no coração nosso. É isso que tenho para dizer. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Com a Cida a gente concluir a participação daqueles que se inscreveram. Vou passar imediatamente a palavra para a Vereadora Soninha, para ela fazer suas contribuições, depois eu passo para a Mesa para as contribuições e a gente vai para o encerramento, cumprindo quase duas horas de debate.

A SRA. SONINHA FRANCINE - Obrigada, Vereador. Excelente audiência pública. Gosto muito do projeto, excelente as contribuições e isso é uma característica do Vereador e alguma coisa que me incomoda bastante, a gente tem vários pedaços de decreto, portaria, lei, plano e que mal configuram política de Governo, muito menos de Estado. Então esse cuidado do Vereador Police em regulamentar o que ficou pendente, a própria lei que regulamentou a definição do que é o imóvel subutilizado, abandonado. Eu bem que tentei, mas fui embora sem conseguir, e o Vereador Police fez isso muito bem, no meu outro mandato.

Eu tenho algumas observações aqui, se V.Exa. entende, por meio dessa lei é possível falar também de unidades isoladas no seguinte sentido, você não tem só prédios inteiros desocupados, você tem num prédio às vezes um, dois, dez apartamentos fechados há anos, você tem algumas residências. Claro que a gestão disso é muito mais difícil. Se você tiver 200 imóveis espalhados em muitos endereços diferentes, mas, ao mesmo tempo, eu entendo que é um desperdício não usar essas unidades para o programa de locação social. O que não vou dizer que resolve, mas que leva gente para mais perto de uma solução, que é aquele eterno discurso da assistência social que diz: “Essa parte não é comigo, é lá com a

habitação”. Então a gente tem um custo muito alto do individual em alguns serviços de acolhida da assistência social num grande complexo, albergue, como as pessoas falam, num grande complexo que oferece condições muito ruins para uma pessoa construir sua autonomia, aquele com dormitório para 500 pessoas, o custo por indivíduo ali é de 700 reais. Aquela pessoa estaria muito melhor colocada num quarto de uma boa pensão que cumprisse as condições de habitabilidade, de segurança, em que ela tivesse a chave do quarto, um banheiro dividido por menos gente. Então, se é possível pensar, é um pouco a modalidade do hotel social hoje, de assistência social, mas se é possível nessa forma também, muito bem colocado as menções aos cortiços. Anos atrás teve um programa muito bacana de requalificação e isso foi abandonado. Pergunto, Vereador, se o senhor entende que quando a gente fala de atendimento definitivo à famílias atendidas em programas emergenciais, e isso é o suficiente para pensar nas pessoas que são vítimas de catástrofes, basicamente incêndio, enchente., Porque essas pessoas não estão sendo atendidas em programas emergenciais, elas estão morando por conta delas e no máximo são atendidas por uma ação emergencial da assistência social. Então se seria necessário fazer uma previsão expressa a isso.

E as pessoas com deficiência estão previstas no artigo 12, entre as ações prioritárias, mas talvez fosse o caso de fazer constar mesmo da população prioritária, não sei se o termo é bem esse, mas lá do artigo 3º, onde já fui sugerido incluir os moradores da região e os cortiços e talvez puxar as pessoas com deficiência, para dar mais destaque ali, porque, afinal, é quem tem mais dificuldade de mobilidade urbana, de empregabilidade. Infelizmente é assim.

Outro ponto que é um problema seriíssimo na cidade de São Paulo, que é a regularidade do imóvel, o cadastro no cartório e muitas têm situações, pendências de herança. Então acho que vai ser necessário em algum ponto, seria necessário de todo jeito, com locação social ou sem locação social, mas pensar em algum tipo de termo de cooperação com o judiciário para dar agilidade a processos nesses casos de pendência de inventário, de

herança, de massa falida, enfim, para que se chegue a um termo, a uma conclusão e se desamarre alguns imóveis que estão subutilizados não por vontade dos herdeiros, mas porque tem alguma disputa, algum litígio que impede seu uso, o exercício da sua função social.

São só mais dois itens. Se não seria o caso de pensar numa regra de transição para aqueles imóveis que hoje estão notificados porque não estão cumprindo com a sua função social e sobre os quais vai incidir o IPTU progressivo e eventualmente a desapropriação com o pagamento das dívidas públicas, porque é essa sequência, uma transição em que essas pessoas que hoje são penalizadas por não utilizar o imóvel, talvez elas pleiteiem a inclusão no incentivo para recuperação e requalificação. Se é o caso de se pensar nisso ou não, é aquele que já está sendo penalizado, que continue assim e pronto. Mas, de repente, é objetivo da gente agilizar o processo, porque a gente vai para o pau, vai deixar chegar lá nos cinco anos e não vai tomar nenhuma atitude. Se teria como trocar a dívida. O incentivo seria o encontro de contas e talvez abater da dívida. Não sei, só estou cogitando.

Por último, isso é muito importante, é com é que a gente vai fazer o cadastro. Aliás, cadastro já é uma palavra mais superada, mas o sistema de informações para fazer o encaminhamento das famílias para a locação social, para a moradia social. Já se evoluiu muito nos últimos tempos, a coisa do cadastro em nome da mulher. Mas uma coisa muito boa do texto desse projeto é que fala em grupos. As pessoas se constituem em grupos de muitas maneiras. Você citou dois exemplos básicos, casal de idosos e casal de jovens, mas algumas pessoas têm a sua forma de coabitação que não é necessariamente por laços familiares, mesmo que a gente pense em toda a imensa variedade de laços familiares. Então como a gente faria esse sistema de gerenciamento da informação que previsse que duas ou três pessoas que hoje moram num barraco em cima de um córrego, e elas não são parentes, mas elas moram juntas, como é que pessoas poderiam ser consideradas um grupo apto a receber, a participar dessa programa. E incluiria aí como uma importante gestão de informação, é o onde, porque esse é um problema sério dos programas hoje, quer dizer, pega fogo na Favela

do Moinho e a pessoa recebe ali um auxílio aluguel e um lugarzinho na fila do empreendimento na Ponte dos Remédios, que não tem o menor cabimento. Então algumas pessoas vão querer ficar na zona Norte. Como a gente faz a gestão disso? Outras pessoas vão dizer o seguinte: “Eu preciso ficar perto da minha mãe e minha mãe mora aqui”. Então como a gente ordena isso, cria uma prioridade que respeite os idosos, as pessoas com deficiência, os moradores dos cortiços, as pessoas em situação de rua etc. e, ao mesmo tempo, ordene, qual vai ser o algoritmo para coordenar a distribuição dessas pessoas conforme os lugares que elas indiquem: “Para mim só vai ser um benefício se eu puder morar perto onde meu filho, com deficiência faz a fisioterapia”; “Perto de onde a minha mãe faz os eu atendimento em saúde”. Então para mim isso vai ser chave e acredito que a lei não seja capaz de resolver isso. Mas de alguma forma a gente tem que prever que seja feito um sistema de gestão de informações da demanda que realmente seja capaz de produzir justiça.

Muito obrigada. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Agradecer as sugestões e orientações da Vereadora Soninha. Anunciar e agradecer a presença do Tiago Aguiar, diretor comercial e social da Cohab.

Vou percorrer sete tópicos trazidos pela Vereadora Soninha porque com eles eu acho que a gente pode dar um avanço que acho bastante importante. A gente discutiu bastante a questão as unidades isoladas, como você aqui falou. Os dados do setor indicam 70 mil unidades disponíveis hoje para essa modalidade. A gente colocou isso no artigo 26: Das Disposições Finais, em que a gente fala que é o serviço de credenciamento por parte do proprietário interessado. Então a gente abriu sim a possibilidade do proprietário interessado, que não construiu para o programa, mas enxerga que o programa esteja apto a receber a sua unidade, até porque como se constituiu um fundo garantidor, ele também vai ter a sua robustez. Sem dúvida nenhuma o programa tem que atender naquilo que é moradia social, atender as vítimas de catástrofe. Então, sem dúvida nenhuma, risco hidrológico, risco

geológico tem que estar nessa leitura. Quando você traz a orientação tanto do deficiente como do idoso, é fundamental a gente entender que o programa nasce com essas premissas, o serviço de moradia social, ele está muito localizado para essa finalidade.

Você falou de maneira bastante consistente da necessidade de “termos instrumentos sólidos para a regularização fundiária”. Nós temos lei de 2013, temos proposta para atualização da lei frente às últimas alterações do final do ano passado da legislação nacional, que trouxe inovações como direito de laje. Então tem coisas que acho que podem ser aproveitadas, tem coisas que a gente precisa tomar muito cuidado e muita cautela porque elas esbarram numa flexibilização, em minha opinião, desmedida dessa questão do direito de laje, então a gente precisa tomar cuidado se não vamos estar construindo prédio a partir de laje e não de projeto para isso. Mas acho que tem um aproveitamento importante e a gente já tem discutido, mas não dentro desse projeto, mas no projeto de regularização fundiária.

É porta de saída sim para os imóveis notificados, mas depois da inscrição na matrícula que o imóvel não cumpre a função social, ele só passará a não ter a incidência quando de fato o imóvel for entregue. Na realidade você tem um curso que suspende a incidência de dobrar o IPTU a medida que o projeto entrou em execução, mas não deixa de ser um imóvel notificado porque a notificação e inscrição na matrícula traz uma desvalorização do imóvel e é fundamental a habitação para baixa renda capturar essa externalidade positiva que é o imóvel ter no seu registro de matrícula o não cumprimento e, portanto, isso é um fator que desabona o imóvel, tira valor dele e, portanto, ele ingressa de maneira mais vigorosa nos programas de habitação na medida em que ele passa a ter um valor de face distinto do que sem essa notificação registrada na sua matrícula então tem uma importância sim o registro em matrícula, que é um imóvel que não cumpriu função social, sem dúvida nenhuma que a porta de saída com as unidades entregues não tem razão e daí sem dúvida nenhuma a incidência deixa de existir até porque o imóvel deixou de ter aquele não cumprimento, mas eu acho importante a gente levar até o fim esse processo de notificação porque eles são inclusive

pedagógicos numa cidade que a gente quer que produza justiça social.

Cadastros, uma questão fundamental. Transparência, regras claras e cadastro auditável então esses três elementos tem de estar combinados sempre. O programa tem de ter uma porta de entrada para as famílias muito transparente e o controle dela também. As regras tem de ser muito claras para você não gerar nenhuma dúvida de quem chegou a esse atendimento e ele tem de ser auditável se alguma dúvida for produzida. A tecnologia nos dá condições e regras para produzir isso. Vamos ter que ter muita eficiência para junto com o Executivo construir e aí você aborda uma outra questão fundamental que é programas que inovam como este que a gente está trazendo, pelo menos inovam na nossa legislação, não inova enquanto programa porque já são existentes. Inova quando traz todos os benefícios que estão pulverizados para um único caminho.

Tem também se apresentado para uma nova modalidade de convenção social. Hoje você tem sim famílias que não nascem de uma conjugação histórica de um casamento em frente a um padre numa igreja Católica como era a nossa leitura nos anos 40, 50, 60. Hoje você tem arranjos de grupos que se tornam famílias sim porque não dizer que não e que por ter uma nova modalidade de composição terão de ser recepcionados na legislação de uma maneira diferente também. Ou terão de ser recepcionados na legislação,

Tem de deixar as diretrizes para que isso aconteça para também ir recebendo essa inovação de tempos em tempos. O que é claro do programa é que ele não pode ser instrumento de atendimento daqueles que não estão nessa faixa de produção de riqueza. Estamos falando em pequenos conjuntos familiares que produzem até 3 e 6 salários mínimos sob pena de criarmos um arcabouço legal para produzir unidades habitacionais para outros virem se habilitar at é porque a gente vai oferece-las em espaços concorridos da sociedade. Estamos falando em oferecer unidades habitacionais no centro, Lapa, Ipiranga, então, se há algo fundamental é entender que temos de proteger essas unidades para elas de fato atenderem essa população de até três e seis salários mínimos.

Você acabou por abordar na questão de cadastro e na questão de forma uma questão fundamental que o projeto enquanto lei não consegue atuar diretamente, mas consegue dar objetivamente as diretrizes daquilo que estamos concebendo. São esses sete itens.

A SRA. SONINHA FRANCINE – Quando se aborda moradores de rua, menos aqueles que vivem deliberadamente isolados, você pergunta sobre a sua família e eles sempre falam que a família deles está ali. São arranjos, dois homens, uma mulher, uma pessoa idosa, mesmo na assistência social a gente quer atender a todas as especificidades e acaba isolando, aqui para idosos, e não considera que pode ter dois adultos e uma pessoa idosa que não tem nenhuma relação de parentesco. Por isso adoro a palavra grupos porque abre para uma porção de possibilidades.

Quando falei dos imóveis, alguns que têm pendência de herança, muitas vezes a família não tem dinheiro para pagar o inventário, é caríssimo você dar entrada no processo então talvez pensando num imóvel destinado à moradia social que tivesse algum tipo de anistia por exemplo nessa cobrança acho que faríamos grandes progressos de um modo geral para a cidade como um todo.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – O projeto trabalha com o conceito de atendimento à população de situação de rua até porque esses enredos têm de ser atendidos no próprio conjunto de unidades que serão oferecidas então você não vai ter prédio construído só para a população em situação de rua. Isso está absolutamente afastado da conceituação do projeto. Você pode ter arranjos, grupos de população que esteve em situação de rua e estar indo para uma situação de não mais rua. Esse é o sonho, mas ele não tem um prédio só para a população de rua, para idoso, para jovens casais. A sociedade vem nos demonstrando que quanto mais você segmenta, mais a gente perde, então, a gente vai fazer o inverso. Vamos tentar trabalhar com o enredo conjunto.

Não trabalhamos com processo de anistiamiento por dois fatores, primeiro que o

Plano Diretor e a Lei de Parcelamento trouxe uma exigência que o Poder Público mandasse para a Câmara Municipal uma regra de anistia e, portanto, não quis confundir a legislação porque poderia ficar maior que a locação social a anistia se ela estivesse aqui dentro. Fiquei com muito medo e acabamos discutindo isso e tivemos muito medo de colocar uma regra de anistia e o programa virar um programa de anistia e não um programa de locação. Discutimos isso algumas vezes, mas ficamos com muita cautela porque de repente a gente põe a anistia e ela fica maior do que os dois programas e aí a gente podia perder tudo. Esse foi o principal motivo de ter uma certa cautela quanto a isso. Quando trabalhamos com essa questão de anistia carrega tudo menos aquilo que previamente você queria, que era um programa poderoso para ir muito bem encontrando outra fórmula que é oferecer moradia digna, teto decente, independente se é um modelo patrimonialista de ser dono ou se é um serviço, portanto, interpretando as nuances e as mudanças que temos. Não vamos viver na mesma casa do nosso nascimento à nossa partida. O esforço que a gente faz para comprar uma é para depois de alguns anos dizer que ela não serve mais e toda a comercialização a gente divide parte do resultado dela com o estado. A gente vai lá e paga um pouco para o estado. Vamos reduzir o custo do morar nos obrigando menos a comprar e vender. Toda vez que a gente compra e vende a gente deixa pedacinho do nosso patrimônio no cartório, no ITBI, ou daquilo que a gente produziu.

Estamos dizendo em tentar construir um modelo mais suave que não comporte essas externalidades necessárias do setor público. O que importa aqui é ampliar a oferta de moradia digna de teto decente, espalhando ela pela cidade onde a estrutura está instalada e aí vamos ser concorrentes de quem só produzia prédio caro. Há um adversário, mostrar que você tem rentabilidade ao construir para média e baixa renda desde que você cumpra algumas das orientações que o programa traz. Então, você carrega benefícios e começa a oferecer imóveis de locação incentivada ou serviço de moradia onde você nunca teve habitação para esses grupos.

O que estamos tentando inovar aqui é sair daquele ambiente de encontrar a terra capaz de suportar essa habitação muito na franja da cidade porque é definitivo e portanto trazendo para áreas mais centrais, mais dotadas de infraestrutura esse programa e como é um programa você vai ter uma quantidade de imóveis que vai estar num ano e no ano seguinte você pode ter uma quantidade diferente em locais diferentes. Como a presença dele sempre vai ser superior a sete, oito anos a gente acredita que a rotina dos incentivos gerarão um parque público e privado bastante consistente e ele vai enfrentar um pouco o mau humor do mercado de locação, que sempre tem um mau humor quando oferta para o mercado, sempre põe acima da média do mercado, depois fica negociando para trazer a patamares que sejam aceitáveis. A gente vai ter pela primeira vez um parque público que modula um pouco isso briga um pouco com o valor que é cobrado pelo proprietário, de maneira inteligente.

Tem a palavra a Sra. Luciana.

A SRA. LUCIANA MALTONI– Bom dia a todos. Primeiramente quero agradecer ao Vereador pelo convite feito ao Presidente da Cohab, Sr. Edson, estou aqui representando-o e de fato o Programa de Locação Social é um programa hoje que na verdade a cidade de São Paulo tem de oferecer mais de uma modalidade de habitação para as famílias de baixa renda e o programa de locação social é uma dessas modalidades então é importante esse debate, é importante que ele seja bastante discutido, uma vez que ele está aqui para ser formalizado em forma de lei, embora tenha sido dito aqui que já existem resoluções no âmbito do CMH e que já existem parque de locação social hoje de em torno de 900 unidades que estão sendo geridas pela Cohab e Sehab e há um esforço muito grande do poder público de manter essas unidades funcionando porque a gente entende que realmente é uma importante forma de atendimento a essa população.

Atualmente também está dentro da meta do Governo implementar o Programa de Locação Social, com mais mil unidades pelo menos, então, também tem um esforço do poder público de estar implementando esse programa dentro do setor público. A gente vê todo um

esforço de utilizar esses prédios ociosos. Existem estudos dentro da Cohab para utilização de prédios ociosos muito deles em desapropriação para serem destinados ao Programa de Locação Social. Há um esforço sim do poder público em estar implementando esse programa uma vez que foi inclusive no ano passado foi criada a gerência de locação social justamente para fortalecer ainda mais esse programa como uma forma de atendimento à população de baixa renda, uma vez que hoje a população que mora nesses conjuntos ou empreendimentos de locação social eles são só 10% da sua renda destinada ao pagamento do aluguel. Realmente é um programa de atendimento a essa população que não tem como financiar. A população idosa é uma população que não consegue mais financiar sua casa própria, então, entendo também que o programa de locação social é importante para essa população.

Outro ponto que eu gostaria de colocar como sugestão ou como um ponto importante no projeto de lei é que vejo essa locação social incentivada. Vejo que de fato se a gente quiser ampliar de forma grandiosa esse programa de locação é importante a participação do setor privado para a implementação desse programa e ao mesmo tempo entendo que essa participação, que esse convênio, essa parceria que seja feita com o setor público, seja feita de forma bastante clara, bastante estruturada e que seja feito de modo que tanto o poder público, como as pessoas possam ser beneficiadas.

Eu atentaria para alguns pontos falam de fatores redutores, implementação desse programa em áreas de ZEIS, uma vez que essas áreas já são destinadas à população de baixa renda. Mais nesse sentido que eu gostaria de fazer a contribuição e agradecer novamente o convite. Obrigada.

O SR. JOSÉ POLICE NETO – Leve um abraço ao Presidente Edson Aparecido que na sexta-feira nos comunicou da sua presença. Muito obrigado. Tem a palavra o Sr. Fernando.

O SR. FERNANDO – Bom dia. Obrigado pela presença e pela oportunidade de poder falar com vocês. Eu fiz aqui alguns comentários. Sou pai do Miguel e do Romeu sou inquilino também e atualmente Superintendente Social da Cohab. A gente poderia começar a

discutir também um esgotamento de política habitacional para um debate sério sobre o tamanho da nossa população e esgotamento da nossa Cidade. Acho isso necessário porque a gente sempre constrói e nunca é suficiente então está na hora de começar a discutir o tamanho da sociedade. Acho importante essa discussão.

Sobre a locação social, vejo nesses 30 dias de Cohab uma tensão e uma priorização bastante interessante sobre o tema que é o direito à moradia versus o direito à propriedade. O direito à moradia não precisa ser necessariamente o direito à propriedade. O Programa de Locação Social vem um pouco para atender essa demanda não é a substituição de nenhum programa hoje existente, mas pode ser um complemento importante. Acho que tem muitos grupos debatendo isso. Isso é bastante positivo. Junto com a Luciana já acompanhamos alguns debates com a iniciativa privada, com o CDHU, com a Secretaria de Habitação do Estado e todos parecem bem interessados na questão. Os movimentos de moradia também discutir essa questão que é bastante pertinente, mas as sugestões que eu faço para o projeto são a necessidade de uma parceria real com todas as esferas de governo os agentes privados e os movimentos sociais. Importantíssimo como o Maxuel mencionou a participação do movimento social nesse debate. Tem se discutido também a criação de um agente para promoção da locação social. Acho que isso seria bastante interessante, como foi criado o departamento para o cumprimento da função social, a gente ter um departamento específico para promover a locação social e aí eu uso um exemplo de um aplicativo e estou também estou procurando um novo lugar para morar do quinto andar um aplicativo interessante que poderia também ter um perfil social para atender a demanda hoje já existente. Acho que seria um facilitador a gente ter alguns aplicativos para equacionar essa questão. É fundamental o cumprimento da função social para a gente ter mais áreas para oferecer essa moradia popular tão necessária e tão desejada. Então ela tem que sair do papel e precisa sair do papel e avançar com mais força.

Acredito que seja é importantíssimo também, e aí não sei a viabilidade, como a

Vereadora Soninha mencionou trazer um pouco a Justiça para esse debate para a gente poder fazer alguma utilização desses imóveis que estão abandonados em especial na região central então tem muitas áreas já prontas, disponível para utilização, mas que por um embaraço judicial, legal ela está hoje subutilização, ou às vezes desocupada e essa ocupação poderia ser regularizada. Então seria muito importante ter a Justiça nesse debate para ver qual a viabilidade de fazer essa agilização do uso desses imóveis

E aí uma questão que está também na discussão e é a última, as unidades que vão ser oferecidas para a locação social, isso a gente acompanhou também, ela possibilita o uso misto com HIS, HMP e possivelmente com fachada ativa.

Era isso, Vereador. Obrigado. (Palmas)

O SR. PRESIDENTE (José Police Neto) – Agradecer a Luciana e o Fernando que trouxeram contribuições importantes. Vamos estar muito atentos aos valores de redução nas áreas de ZEIS, que essa já é uma conquista, então a gente não pode reduzir o que já foi conquistado.

Lembrar que a gente convidou, além do Presidente da Cohab, Edson Aparecido, nosso colega Fernando Chucre, atual Secretário Municipal de Habitação, Elizabete França, que hoje está no Estado e tem debatido muito essa matéria, o Presidente do Secovi Flávio Augusto Aires Amare, Prof. Nabil e a Profa. Raquel Rolnik, são dois profissionais que vem discutindo esse tema na cidade, convidamos do Ministério da Cidade, porque já dialogou com a gente de maneira bastante intensa a Diana Meireles da Mota, nós tivemos uma jornada no início desse ano, patrocinada pelo Banco Mundial e que a Diana foi a técnica indicada para esse debate, junto com a Henriqueta. Quem também vem dialogando com a gente em algumas contribuições é o Prof. Antonio Moreira Pires e a Liliam Regina, do MaxCidade também tem trazido contribuições e ofertas bastante interessantes. A gente convidou por conta de um debate recente que a Associação Brasileira de Cohabs e agentes públicos de habitação, a Maria do Carmo Lopes, a gente sabe também do esforço que vem sendo feito pelas Cohabs nesse

diálogo, por isso fizemos questão de convidá-las. Convidamos também o Diretor Executivo do Habitat para a Humanidade no Brasil, Márcio Vieira e a Cristina, que são os dois técnicos que tem debatido isso, e convidamos os movimentos sociais que a gente tinha em arquivo aqui na Casa. Então muitos dos movimentos que estão aqui são aqueles que vêm participando de debates aqui na Casa, por isso o convite chegou a eles, como também foi encaminhado para a Verônica Pondo, do Fórum de Cortiços. A gente fez um esforço de ativar via as Comissões da Casa um maior conjunto da sociedade, fizemos um pouco de promoção nas mídias sociais, transmitidos ao vivo, vamos fazer questão desse vídeo muito tem editado, também representar parte dos nossos debates para outras reflexões, mas eu preciso agradecer a presença de todos vocês – estamos há duas horas e meia nesse debate – agradecer aos Vereadores que vieram de São Luís do Maranhão. Sei que vieram para um debate de mobilidade, mas onde a Casa se localiza na cidade tem tudo a ver com a mobilidade, quanto mais a gente erra aos expulsar as pessoas da região mais dotada de estrutura porque a terra fica cara, mais a gente vai ser pressionado a levar infraestrutura de qualidade para essas pessoas, tornando a cidade mais cara a mais distante do ponto de emprego a gente vai leva-las. Então também tem um pouco da composição da cidade justa e equilibrada. Mas agradecer a cada um de vocês que aqui estiveram para o debate. A Câmara não tem uma tradição de preencher os seus plenários quando realiza audiência pública, muito pelo contrário, a gente acaba vindo em debates e debates aqui que quando tem cinco pessoas a gente bate palma e comemora. Então acho que o tema, ao nos reunir aqui com o plenário cheio, aponta a importância dessa legislação para a cidade e eu quero assumir o compromisso com vocês que vou me esforçar muito seja junto à Secretaria Municipal de Educação, seja a Cohab, seja o Gabinete do Prefeito, para que até o final do ano a gente tenha um texto capaz de suportar sim a sanção do Prefeito, porque não adianta tirar um texto daqui que não vai se consolidar em lei. Então tem um período precioso de debate com o Executivo para que “as regras que a gente coloque no texto a ser aprovado, primeiro, consiga os mínimos 28 votos de maioria absoluta necessária, segundo, que ele seja

um texto capaz de suportar a sanção do Prefeito e a oferta de regras objetivas, clara e estruturantes tanto para o serviço de moradia social, quanto para o programa de locação social e locação social incentiva”.

Eu agradeço a cada um aqui que falou e esteve aqui presente. (Palmas)