



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

JUSTIFICATIVA - PL 0621/2017

A dinâmica socioeconômica da região central da cidade de São Paulo provocou um processo de desvalorização imobiliária, expulsando a população moradora e atraindo um público flutuante associado às atividades existentes.

A particular dinâmica econômica criada por diferentes núcleos de comércio do tipo de "economias de aglomeração" fomentou um processo de valorização pontual dos espaços destinados ao uso comercial, que por estar desacompanhado de uma política que também incentivasse o uso residencial, acabou por desestimulá-lo no seu entorno imediato.

Conforme Marengo, Nobre ET al (2010), na publicação "Vulnerabilidade das Megacidades Brasileiras às Mudanças Climáticas: Região Metropolitana de São Paulo"¹, o padrão histórico de expansão urbana faria com que a superfície da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) em 2030 fosse o dobro da atual. Portanto são de grande importância iniciativas que fomentem o uso do território dotado de infraestrutura visando a economia de recursos e otimização da produtividade urbana, segundo o paradigma da cidade compacta, com aumento das densidades demográficas, intensificação do uso do solo e redução dos deslocamentos diários, (aproximando a população do seu local de trabalho) como defendem, entre outros, os britânicos David Rudlin, Richard Rogers e Mike Jenks.

Diversos exemplos internacionais apresentam em comum a propriedade pública da terra como uma vantagem na mobilização de recursos para a renovação urbana: Docklands em Londres, Puerto Madero em Buenos Aires ou Hafencity em Hamburgo. Quando esta vantagem não existe se faz necessária a utilização de mecanismos que favoreçam a participação dos proprietários na transformação das áreas.

Além destes aspectos devemos considerar que o patrimônio materializado no conjunto de edifícios e a vitalidade das áreas moldaram o tecido urbano e social desta região ao longo dos anos e continuam a representar papéis cruciais na evolução e na transformação do centro de São Paulo. Entretanto, influências adversas como o padrão periférico de expansão urbana e o declínio do uso residencial no centro criaram um legado de complexos problemas sociais e econômicos que vem contribuindo para agravar a percepção negativa da região por parte da população de São Paulo. Não obstante, a área tem elevado potencial de requalificação (social, econômica e ambiental) devido a sua localização estratégica e larga dotação de infraestrutura.

Há ainda a necessidade premente de reduzir o desaquecimento econômico oriundo de congestionamentos² através do estímulo à intensificação do uso eficiente do solo nas áreas centrais que favorece: a redução do número de viagens motorizadas e facilita deslocamentos a pé ou de bicicleta, com reflexos inclusive na redução de gases de efeito estufa; o acesso mais equitativo à infraestrutura urbana; a redução da pressão sobre áreas remanescentes de proteção ambiental pela expansão da mancha urbana e, finalmente, uma melhor relação per capita dos investimentos em infraestrutura em função de maiores densidades demográficas.

Observamos ainda que nos distritos Sé e República da Subprefeitura da Sé, há uma grande dificuldade em viabilizar a adaptação completa de edifícios residenciais e comerciais às normas do código de obras vigente, o que resulta numa condição de habitabilidade bastante precária já que cerca de 63% dos imóveis desocupados nesses distritos foram construídos antes da década de 1960 e 27% na década de 1970. Em um estudo recente, realizado em janeiro de 2017, foi identificada uma quantidade de 104 edifícios desocupados ou ocupados em condições de manutenção, conservação, segurança e acessibilidade muito precárias. Destes edifícios, 70% tem área construída total inferior a 2.500 m² e raramente mais de 8 pavimentos,

ultrapassando dessa forma o corte atual de 1.500m² para um licenciamento mais simples, rápido e menos custoso.

Ainda que não seja possível adaptá-los completamente à legislação vigente pode-se melhorar muito as condições de segurança e acessibilidade atuais com intervenções de custo relativamente baixo permitindo que estes imóveis possam ser utilizados como moradia estimulando a transformação e o uso mais eficiente do solo.

Considerando que a Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, comumente denominada Código de Obras do Município de São Paulo, estabelece no seu artigo 121 que "...Habitação de Interesse Social - HIS, Habitação do Mercado Popular - HMP e moradia econômica, definidos em legislação municipal, podem ser objeto de normas especiais diversas das adotadas por este Código e apropriadas à finalidade do empreendimento, fixadas por ato do Executivo" é possível estabelecer diretrizes que viabilizem a adequação destes imóveis para Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP em condições de segurança e acessibilidade, favorecendo a reocupação da área central e o aproveitamento da infraestrutura existente pelos futuros moradores.

Em razão da relevância e urgência da matéria peço o voto dos nobres pares.

1 Citado em PROJETO NOVA LUZ SÃO PAULO, BRASIL - Projeto Urbanístico Específico (PUE) Subproduto 5.1: PUE Consolidado, Julho de 2011. Disponível em:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/nova_luz/201108_PUE.pdf. Consultado em 22 de junho de 2017.

2 "Segundo dados de 2008 da Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos, o trânsito da região metropolitana de São Paulo gera um custo de R\$ 4,1 bilhões por ano, o que significa aproximadamente 5% do PIB estadual. A constatação tem como base estudos da Fundação Instituto de Administração da Universidade de São Paulo (FIA/USP), do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), e da Federal Highway Administration (FHWA), que convertem em dinheiro o tempo gasto pelas pessoas nos seus deslocamentos (R\$ 3,6 bilhões/ano), além do prejuízo causado pela poluição atmosférica (R\$ 112 milhões/ano) e com os acidentes de trânsito (R\$ 312 milhões/ano)." Citado em PROJETO NOVA LUZ SÃO PAULO, BRASIL - Projeto Urbanístico Específico (PUE) Subproduto 5.1: PUE Consolidado, Julho de 2011. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/nova_luz/201108_PUE.pdf. Consultado em 22 de junho de 2017 .

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 25/10/2017, p. 87

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.camara.sp.gov.br.