



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

PL 209/11

JUSTIFICATIVA

A reocupação das áreas centrais da cidade tem sido apontada como um das principais e mais relevantes políticas urbanas destinadas a melhorar a qualidade de vida, viabilizar a redução significativa do déficit habitacional e otimizar o uso da infra-estrutura urbana instalada. A tendência à reocupação das áreas centrais tem sido uma marca característica do processo de recuperação de diversas grandes metrópoles ao redor do mundo, notadamente da Europa, mas também nos países em desenvolvimento como na Argentina.

Levantamento da urbanista Alejandra Del Vechi aponta que só nos distritos mais antigos da cidade São Paulo - Sé, República, Santa Cecília, Brás, Mooca, Pari, Bom Retiro, Bela Vista – existem cerca de 28 milhões de metros quadrados de área construída e abandonada. Esta área é equivalente ao que seria construído em 7 anos, assim a criação de fórmulas legais e institucionais para o resgate desta área construída pode ter grande impacto na remodelação da cidade segundo um paradigma mais moderno e, no escopo desta lei que se apresenta, também mais justa.

A existência desta área construída traz de imediato uma série de vantagens imediatas, tal como o menor tempo necessário para a reforma do que para a construção, o menor custo na readequação do que na construção em parte significativa dos casos e os potenciais construtivos destes prédios muito mais elevados do que os atualmente existentes para novas construções. Assim a aplicação de instrumento de reabilitação, readequação ou reconversão destes edifícios hoje desocupados ou subutilizados tem potencial para oferecer de forma relativamente rápida e barata uma oferta ampla e regular de novas moradias de interesse social visando atender o enorme e crescente déficit de moradias.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Além disso deve ser destacada existência de infra-estrutura de água, energia, serviços públicos e transportes coletivos – em especial de transporte de alta capacidade como metrô e trem – e a densa oferta de emprego nestas áreas. Estas condições garantem uma utilização mais racional e justa da malha infraestrutural existente e cujo elevado custo de implementação – em especial do metrô – já foi paga pelo contribuinte.

Além disso a intensificação do uso nos distritos centrais garante uma redução da demanda de locomoção por toda a cidade, aliviando o sistema e garantindo uma melhora na qualidade de vida mesmo das populações não diretamente beneficiada pelas medida proposto pelo projeto. A isto se soma a economia para o Poder Público no aumento do uso da rede de equipamentos públicos existentes e hoje subutilizados devido ao esvaziamento populacional da área.

Existe já um claro interesse do mercado em lançar-se neste mercado dos imóveis reconvertidos, seguindo tendência global. Compete ao Poder Público de uma forma geral e ao Legislativo em particular garantir a existência de condições objetivos que viabilizem um espaço significativo e economicamente viável para a habitação de interesse social neste processo de readensamento da área central através da readequação dos imóveis desocupados ou subutilizados. É este o principal objetivo deste projeto buscando assegurar estas condições que sejam atrativas para empreendedores públicos ou privados os empreendimentos voltados para as tipologias HIS e HMP neste processo de reconversão.