

# Os primeiros resultados da aplicação da Cota de Solidariedade:

## como superar seus limites e desfrutar de suas oportunidades

Patricia Cezario Silva, Igor Alves Borges\*

**Resumo** Neste artigo são apresentados os primeiros resultados da aplicação da Cota de Solidariedade, instrumento urbanístico que visa promover habitação inclusiva. Inicialmente foram analisados os textos da legislação instituída no município de São Paulo em 2014, e Salvador em 2016. Em seguida foram avaliados os resultados da aplicação da lei em São Paulo até dezembro de 2018, abrangendo cinco empreendimentos. Por fim, é apresentada uma discussão sobre os limites do instrumento para alcançar seus objetivos e propostas de como superá-los, aproveitando oportunidades de implementação de habitação inclusiva nas cidades brasileiras e contribuindo para a reversão do grave quadro de desigualdade territorial.

*Palavras-chave:* Cota de Solidariedade, habitação inclusiva, HIS, plano diretor, São Paulo.

### First results of applying the Solidarity Quota: how to overcome limits and enjoy opportunities

**Abstract** This article presents the first results of the application of the Cota de Solidariedade, an urbanistic instrument that aims to promote inclusive housing. Initially, the texts of the legislation established in the city of São Paulo in 2014 and Salvador in 2016 were analyzed. The results of the application of the law in São Paulo were then evaluated until December 2018, covering five projects. Finally, a discussion is presented on the limits of the instrument to reach its objectives and proposals on how to overcome them, taking advantage of opportunities for the implementation of inclusive housing in Brazilian cities and contributing to the reversal of the serious framework of territorial inequality.

*Keywords:* Solidarity Quota, inclusive housing, HIS, master plan, São Paulo.

### Los primeros resultados de la aplicación de la Cuota Solidaria: cómo superar sus límites y disfrutar de sus oportunidades

**Resumen** En este artículo se presentan los primeros resultados de la aplicación de la Cota de Solidariedade, instrumento urbanístico que busca promover una vivienda inclusiva. Inicialmente se analizaron los textos de la legislación instituida en el municipio de São Paulo en 2014 y Salvador en 2016. En seguida se evaluaron los resultados de la aplicación de la ley en São Paulo hasta diciembre de 2018, abarcando cinco emprendimientos. Por último, se presenta una discusión sobre los límites del instrumento para alcanzar sus objetivos y propuestas de cómo superarlos, aprovechando oportunidades de implementación de vivienda inclusiva en las ciudades brasileñas y contribuyendo a la reversión del grave cuadro de desigualdad territorial.

*Palabras clave:* Cuota Solidaria, vivienda inclusiva, HIS, plan maestro, São Paulo.

## **— O que é a Cota de Solidariedade em São Paulo e em Salvador?**

Este novo instrumento urbanístico, a Cota de Solidariedade, surgiu em São Paulo no ano de 2014, na revisão do Plano Diretor Estratégico do município. A Lei determina que empreendimentos com área computável superior a 20.000 metros quadrados devem destinar uma área adicional de 10% para fins de habitação de interesse social - HIS, com objetivo de atender a demanda de famílias com renda de até 6 salários mínimos.

Inicialmente, no Projeto de Lei (SÃO PAULO, 2013) enviado pela Prefeitura à Câmara Municipal, a expectativa do município era ampliar o banco de terras da cidade, visto que o instrumento previa aprovação de empreendimentos de grande porte mediante doação de terreno ao município. Na etapa legislativa a proposta foi bastante modificada, chegando ao formato supra apresentado, além de contar com três alternativas ao seu cumprimento.

Uma das alternativas à destinação de HIS no próprio empreendimento licenciado é a de que essas unidades sejam construídas em outro terreno. Há também a alternativa de doação de terreno com valor equivalente a 10% do terreno do empreendimento original. Por fim, a alternativa mais controversa, e ao mesmo tempo a mais utilizada, é a de que os empreendedores podem depositar no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB um valor equivalente a 10% do valor do terreno<sup>1</sup> onde será implantado o empreendimento. Essa alternativa representa uma negativa ao instrumento, considerando que a opção de depósito no FUNDURB significa um descumprimento do objetivo de provisão habitacional ou de aquisição de terrenos pela iniciativa privada.

Em qualquer das alternativas o empreendimento licenciado conta com um acréscimo de 10% em seu potencial construtivo<sup>2</sup>, mesmo que já esteja consumindo o coeficiente de aproveitamento máximo. Consumir o coeficiente de aproveitamento máximo é o objetivo de qualquer empreendedor, mas ultrapassar o coeficiente máximo era um sonho antes impossível de ser realizado. Mais adiante demonstraremos os resultados de aplicação desse instrumento na cidade de São Paulo.

A Cota de Solidariedade foi exportada de São Paulo e chegou a Salvador por meio do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 2016<sup>3</sup>. Na capital da Bahia o instrumento segue praticamente o mesmo formato, com enquadramento de empreendimentos com área computável superior a 20.000 metros quadrados, porém a cota de HIS exigida é de apenas 5%. A versão baiana vai direto aos pontos de maior interesse do empreendedor: produção de HIS em outro terreno, doação de terreno ou depósito no fundo de desenvolvimento urbano para construção de equipamentos públicos, e não inclui a produção de HIS no próprio empreendimento dentre as opções de cumprimento<sup>4</sup>. Assim como em São Paulo, o empreendedor se beneficia de acréscimo de área computável, que em Salvador é de 5%. É curioso notar que a Lei não prevê o consumo dessa área computável no próprio empreendimento, considerando que a

\* Patrícia Cezario Silva é Arquiteta e Urbanista, professora adjunta na Universidade Federal do ABC, no Centro de Engenharia, Modelagem e Ciências Sociais Aplicadas, ORCID <<https://orcid.org/0000-0002-0225-2506>>. Igor Alves Borges é Arquiteto e Urbanista, pesquisador no Núcleo de Apoio à Pesquisa Produção e Linguagem do Ambiente Construído - NapPlac FAUUSP, ORCID <<https://orcid.org/0000-0003-1245-9460>>.

<sup>1</sup> Valor do terreno calculado com base no Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa.

...continua na próxima página...

Fatores de aplicação	São Paulo	Salvador
Enquadramento	Empreendimentos com mais de 20.000m <sup>2</sup> de área computável	Empreendimentos com mais de 20.000m <sup>2</sup> de área computável
Responsável	Empreendedor	Empreendedor
Cota de habitação inclusiva	10% da área computável	5% da área computável
Destinação	Famílias com renda de até 6 salários mínimos	Famílias com renda de até 3 salários mínimos
Alternativas de cumprimento	Destinação de 10% da área computável para HIS no empreendimento; Destinação de 10% da área computável para HIS em outro terreno; Depósito no valor de 10% do terreno para produção de HIS; Doação de terreno com valor de 10% do valor do terreno do empreendimento.	Destinação de 5% da área computável para HIS em outro terreno; Depósito no valor de 5% do terreno para construção de equipamentos públicos; Doação de terreno com valor de 5% do valor do terreno do empreendimento.
Benefício para o empreendedor	Adicional de potencial construtivo de 10%	Adicional de potencial construtivo de 5%

**Quadro 1:** Comparação entre os requisitos de aplicação da Cota de Solidariedade em São Paulo e em Salvador. Fonte: elaborado pelos autores.

<sup>2</sup> Mediante pagamento de outorga onerosa.

<sup>3</sup> PDDU 2016 Salvador- Lei 9.069/2016. Disponível em <<http://www.sucom.ba.gov.br/wp-content/uploads/2016/07/LEI-n.-9.069-PDDU-2016.pdf>>. Acessado em 19/01/2019.

<sup>4</sup> Art. 341 da Lei 9.069/2016.

produção de HIS no empreendimento não é uma opção. Além disso a Lei não indica que o benefício do acréscimo de potencial construtivo concedido requer o pagamento de outorga onerosa.

### O processo de aprovação da Cota de Solidariedade em São Paulo impôs limites ao instrumento

Apesar de terem sido enviadas diversas propostas da sociedade civil e de vereadores para a formulação da Cota de Solidariedade durante o período de tramitação da lei na Câmara de São Paulo, não verificamos registros de nenhuma simulação de seus impactos. A fim de verificar o potencial do instrumento, apontando tanto os benefícios aos empreendedores quanto para a sociedade como um todo, realizamos uma simulação dos resultados da aplicação das propostas apresentadas para a Cota de Solidariedade.

Com base nos textos de contribuições enviadas à Câmara, verificamos que as sugestões variaram basicamente quanto ao enquadramento dos empreendimentos, considerando desde uma proposta que universaliza a aplicação do instrumento a todos os empreendimentos, até propostas que limitam a aplicação a empreendimentos com área superior a 20.000m<sup>2</sup>. Outro elemento bastante diverso entre as propostas

foi o valor de cota para HIS nos empreendimentos, variando entre 5% e 30% da área computável. Além disso, uma das propostas incluiu um elemento inovador, que foi a diferenciação de enquadramento dos empreendimentos localizados em áreas estratégicas para o desenvolvimento urbano.

<sup>5</sup> Levantamento de lançamentos imobiliários EMBRAESP.

<sup>6</sup> De acordo com o item 7.1 do Anexo I da Portaria N° 168, de 12 de abril de 2013, disponível em <[http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Especificacoes/especificacoes\\_apartamento\\_port168.pdf](http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Especificacoes/especificacoes_apartamento_port168.pdf)>, consultado em 13.01.2015.

<sup>7</sup> Caixa Econômica Federal. Disponível em: <<http://www20.caixa.gov.br/Paginas/Noticias/Noticia/Default.aspx?newsID=4550>> - acessado em 09/11/2018.

<sup>8</sup> Propostas enviadas para o Plano Diretor Estratégico, disponível em <<http://www.saopaulo.sp.leg.br/planodiretor/index.php/prestacao-de-contas/propostas-enviadas/>>. Acessada em 27/11/2018.

**Quadro 2:** Consolidação de propostas apresentadas pela sociedade civil e pelos vereadores. Fonte: elaborado pelos autores.

Para a simulação foi utilizado como referência o padrão de produção imobiliária em São Paulo num período de 10 anos, utilizando como base o levantamento dos lançamentos imobiliários realizados na cidade entre os anos de 2003 e 2013<sup>5</sup>. Os cálculos adotaram o tamanho de 39 m<sup>2</sup> de área útil das unidades habitacionais, padrão estabelecido pelo Programa Minha Casa Minha Vida<sup>6</sup>, assim como o valor de R\$ 240.000,00 como teto para comercialização, que é o teto de comercialização determinado pelo Programa para imóveis localizados na cidade de São Paulo<sup>7</sup>.

O texto de cada proposta foi obtido através dos documentos de contribuição da sociedade e dos textos substitutivos apresentados pelos vereadores, publicados pela Câmara Municipal de São Paulo em seu site oficial<sup>8</sup>. Considerando as coincidências de algumas propostas, fizemos uma agregação de fatores a fim de reunir elementos em comum, resultando na consolidação de 4 propostas, resumidas no quadro a seguir.

O resultado das simulações considerou apenas a opção de cumprimento da exigência de destinação de HIS pela iniciativa privada, a fim de quantificar de forma mais simples o possível impacto de provisão habitacional.

A proposta número 2 segue o formato da lei em vigor, por isso serviu de referência comparativa entre os resultados de simulação das demais propostas. Com base na simulação de aplicação dessa proposta ao longo de 10 anos, sua capacidade de incremento habitacional de interesse social seria de cerca de 9.321 unidades.

Proposta	Autores	Enquadramento	Aplicação
1	AsBEA	Todos os empreendimentos imobiliários	Destinação adicional de 10% de área construída para HIS
2	CPUMMA	Empreendimento com mais de 20.000m <sup>2</sup> de área computável	Destinação adicional de 10% de área computável para HIS
3	Natalini (PV)	Empreendimento com mais de 20.000m <sup>2</sup> de área computável	Destinação adicional de 25% de área computável para HIS
4	Toninho Vespoli (PSOL), Gil Scatena, UMM e Movimento pelo Direito à Cidade no Plano Diretor	Empreendimento com mais de 10.000m <sup>2</sup> de área computável, ou 7.000m <sup>2</sup> (macroárea de estruturação metropolitana)	Destinação adicional de 20% de área computável para HIS de até 3 salários mínimos, ou 30% em outro terreno na mesma macrorregião

A terceira proposta faz um incremento de cota de destinação a HIS para 25%, porém mantém o enquadramento de empreendimentos muito grandes, acima de 20.000 metros quadrados, continua limitando a aplicação da lei a poucos projetos.

Uma das propostas chamou especial atenção, pois com um enquadramento moderado e diferenciado para localizações estratégicas, apesar de ter sido indicado para famílias com renda de até 3 salários, o instrumento conseguiria viabilizar uma produção de HIS suficiente para zerar o déficit na faixa de renda entre 3 e 6 salários mínimos (SÃO PAULO, 2016) em apenas 10 anos, chegando a cerca de 70 mil unidades habitacionais.

A tabela abaixo detalha o resultado das simulações de aplicação de cada proposta.

**Tabela 1:** Simulação de aplicação das propostas de Cota de Solidariedade enviadas pela sociedade civil e vereadores considerando a produção imobiliária do período de 2003 a 2013. Fonte: BORGES, 2019.

Propostas para Cota de Solidariedade			Residencial		Não residencial		Resultado	
Pro-posta	Enquadramento	Aplicação	Lança-mentos	Área destinável para HIS	Lança-mentos	Área destinável para HIS	Subtotal de área destinável para HIS	Total de unidades de HIS
1	Todos os empreendimentos imobiliários	Destinação de 10% para HIS	6.334	5.436.274	633	428.726	5.865.000	150.384
2	Empreendimento com mais de 20.000m2 de área computável	Destinação de 10% para HIS	127	347.344	5	16.190	363.534	9.321
3	Empreendimento com mais de 20.000m2 de área computável	Destinação de 25% para HIS	127	868.361	5	40.475	908.836	23.303
4	Empreendimento com mais de 10.000m2 de área computável	Destinação de 20% para HIS no projeto	694	2.203.199	35	114.574	2.317.774	59.430
		Destinação de 30% para HIS em outro terreno	694	3.304.799	35	171.862	3.476.661	89.145
	Empreendimento com mais de 7.000m2 de área computável (Macroárea de Estruturação Metropolitana)*	Destinação de 20% para HIS no projeto	243	406.931	20	33.314	440.245	11.288
		Destinação de 30% para HIS em outro terreno	243	610.397	20	49.971	660.368	16.932

\*Excluídos os empreendimentos com menos de 10.000m2 de área computável, para evitar coincidência/repetição de enquadramento com os de área computável superior a 10.000m2.

Com base nesse padrão de lançamento imobiliário analisado, apenas 2% dos lançamentos realizados no período seriam enquadrados na exigência da Cota de Solidariedade nos termos da Lei aprovada.

O instrumento da Cota de Solidariedade é uma ferramenta de produção de Habitação Inclusiva, estratégia que é amplamente vivenciada em diversos países no hemisfério norte, especialmente nos Estados Unidos e na França. Apesar de cada programa de Habitação Inclusiva adotar regras muito específicas, os objetivos desta estratégia são principalmente três:

- Promoção de diversidade social, através da produção de Habitação de Interesse Social em localizações onde normalmente não há oferta para a população de rendas baixa e média, podendo ser na escala do edifício ou do zoneamento, a fim de combater a segregação;
- Inclusão da iniciativa privada como co-responsável pelo combate às desigualdades socioterritoriais, por meio de exigência à produção de HIS, fomentando diversidade de oferta de produto habitacional no mercado imobiliário; ou
- Incremento de arrecadação de recursos, para fins de produção habitacional e aquisição de terrenos pelo poder público.

Segundo Calavita e Mallach (2010), a Habitação Inclusiva começou a se tornar uma estratégia para as políticas habitacionais nos Estados Unidos quando o governo federal limitou os recursos públicos para produção habitacional, na Era Reagan, atribuindo a cada município a responsabilidade pelo atendimento habitacional e combate à segregação e à estigmatização dos projetos de habitação pública. A Califórnia se destacou como um dos estados com maior quantidade de projetos, tendo seu epicentro na baía de San Francisco.

Com base em análise de levantamentos realizados por Schuetz et al (2007), o modelo aplicado em San Francisco exige que empreendimentos com mais de 5 unidades habitacionais destinem 15% da área construída para habitação social (*affordable housing*). As unidades ficam sob um período de controle do valor do aluguel por cerca de 50 anos. Assim como a Cota em São Paulo, os empreendedores também podem optar por pagar diretamente ao poder público um valor compensatório equivalente a até 25% do valor do empreendimento. Notemos que em São Paulo a porcentagem é de 10% sobre o valor do terreno, e em San Francisco a porcentagem é quase o dobro em relação ao valor do empreendimento.

Já no caso da França, existe uma política alinhada em níveis nacional, regional e municipal, em que os municípios são responsáveis por alcançar 20% do seu parque habitacional em unidades de habitação social, como uma diretriz nacional de combate à segregação<sup>9</sup>. A política busca incluir a iniciativa privada e os empregadores como responsáveis pelo objetivo central, através de incentivos e participação no planejamento.

Segundo Desponds (2010), a aprovação da Lei SRU (*Solidarité et Renouvellement Urbains*) no ano 2000, determinou que cada município é responsável por diagnosticar e alcançar a meta de 20% de habitação social inclusiva, podendo atribuir multas e cortes

<sup>9</sup>Loi d'Orientation pour la Ville – LOV, 1991.

de recursos aos municípios que não atingem as metas. Para isso, os empreendedores são incentivados a produzir habitação social em troca de antecipação de pagamentos por unidades adquiridas pelas prefeituras e associações de moradia, além de condicionar a aprovação de seus projetos à mescla social nos edifícios. Grande empregadores também são incluídos através de fundos semi-públicos<sup>10</sup> destinados à produção habitacional para seus empregados e renovação urbana de áreas degradadas.

<sup>10</sup> Action Logement <<https://www.actionlogement.fr/>>.

## Quais os primeiros resultados da aplicação da Cota em São Paulo?

Desde a aprovação da Lei, em 2014, cinco empreendimentos foram enquadrados na Cota de Solidariedade, de acordo com dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal de São Paulo<sup>11</sup>. Destes, um é residencial, dois são de uso misto e dois são não residenciais. Todos os empreendedores optaram por realizar depósito de valor correspondente a 10% do valor do terreno.

<sup>11</sup> Disponível em <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/licenciamentos/servicos/index.php?p=248345>>. Acessado em 19/01/2019.

O que isso nos diz? Em primeiro lugar, que esta opção deve ser vantajosa em todos os casos observados, sejam empreendimentos residenciais, não residenciais e mistos. Ainda, que a arrecadação com a aplicação do instrumento foi de R\$ 26.567.558,66 depositados no FUNDURB. Com base nessa informação, entendemos que o instrumento cumpriu uma função de arrecadação de recursos. No entanto, fica a dúvida sobre o quão vantajoso isso pode realmente ser à cidade?

Verificamos que quatro dos cinco empreendimentos estão localizados em Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, onde o coeficiente de aproveitamento - CA máximo é 4,0 e permite, com o adicional de 10% no potencial construtivo beneficiado pela Cota, alcançar um CA de até 4,4. Fica evidente assim a vantagem de se aplicar a Cota nos Eixos, onde o zoneamento prevê o maior potencial construtivo da cidade. É muito mais vantajoso para o empreendedor receber um incentivo de 10% sobre um coeficiente 4,0 que sobre um coeficiente 2,0. No entanto, esse incremento na densidade construtiva, objetivo dos eixos, não inclui unidades de HIS no local, o que acaba por não minimizar, e sim aprofundar a desigualdade espacial.

Assim, buscamos a seguir analisar o potencial de produção de unidades de HIS através do poder público municipal, com o uso os recursos arrecadados pela Cota de Solidariedade. Além de simular os possíveis resultados de aplicação da Cota de Solidariedade através da iniciativa privada, caso estes cinco empreendedores optassem pela produção de HIS.

Para realização da modelagem, foram levantadas informações detalhadas de cada empreendimento, identificando: área do terreno, coeficiente de aproveitamento, área computável utilizada, valor do terreno para cálculo de outorga onerosa, custo médio do metro quadrado de construção no padrão HIS, valor médio do metro quadrado comercializado na região, além do fator social da zona e do fator de planejamento da zona para fins de cálculo de outorga onerosa.

Primeiramente, buscamos entender os seguintes impactos da alternativa escolhida pelos empreendedores, sendo principalmente dois: i) a relevância da arrecadação oriunda da Cota de Solidariedade na aplicação dos recursos do FUNDURB para produção de HIS;

e ii) o saldo entre o montante pago pelos empreendedores e a receita gerada com a venda da área construída adicional, benefício da Cota de Solidariedade.

Caso não houvesse alternativas e os empreendedores cumprissem a exigência de produção de HIS no terreno licenciado, haveria um incremento de 751 novas unidades de HIS à cidade de São Paulo, apenas nestes cinco empreendimentos. Este resultado vem do simples cálculo de área destinada sob unidades de 39 m<sup>2</sup>.

Considerando que as 751 unidades de HIS produzidas poderiam ser vendidas para famílias com renda de até seis salários mínimos a um valor máximo de R\$ 240.000,00 de acordo com a Portaria 168 da Caixa Econômica Federal, a receita total gerada com as vendas nesses cinco empreendimentos seria de cerca de R\$ 180 milhões.

Mesmo que os empreendedores optassem em produzir estas unidades habitacionais em outro local e ainda tivessem o custo de aquisição de terreno, cada projeto continuaria recebendo o benefício do coeficiente de aproveitamento adicional. O resultado dessa operação casada, entre a venda das 751 unidades de HIS em outro terreno e a venda da área adicional no empreendimento a valores de mercado<sup>12</sup>, totalizaria uma arrecadação de cerca de R\$302 milhões pelos empreendedores.

<sup>12</sup>Fonte: GeoEmbraesp 2014.

A fim de visualizar o impacto deste recurso na produção de HIS pelo poder público, tomando como referência o custo médio de produção de unidades de HIS, segundo levantamento do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON)<sup>13</sup>, o qual indica um valor de R\$ 1.357,69 por m<sup>2</sup>, totalizando R\$ 52.949,51 para unidades de 39 m<sup>2</sup>. Utilizamos como referência para o custo do terreno um grande terreno vazio, marcado como ZEIS 3 no Setor 79, Quadra 788, onde o valor é de R\$ 1.176,00 por m<sup>2</sup>.

<sup>13</sup>Índice CUB-SUNDUSCONSP disponível em <<https://www.sindusconsp.com.br/cub/>>. Acessado em 06/11/2018

Considerando um CA 4,0, a fração ideal de terreno para cada unidade será de 25%, ou seja, 9,75m<sup>2</sup> de terreno para cada unidade habitacional. Mesmo com esse olhar otimista em termos de baixos custos, o resultado da simulação mostra que essa alternativa é a que apresenta o pior impacto, no que se refere à quantidade de unidades habitacionais destinadas a interesse social, pois os recursos seriam suficientes apenas para a produção de algo em torno de 412 unidades habitacionais.

### **Como superar os limites da Cota de Solidariedade e desfrutar de suas oportunidades?**

Apesar do curto período de observação, de pouco mais de três anos, já é possível verificar, com base nos resultados de aplicação da Cota de Solidariedade em São Paulo, que o instrumento não alcançou o melhor resultado para o bem comum, beneficiando apenas a parte interessada no mercado imobiliário, pois o benefício do incremento de CA aos empreendimentos foi maior do que a possível produção de HIS.

Não podemos dizer que o resultado arrecadatário é satisfatório, pois fica evidente que dentre as alternativas esta é a que destina menos vantagens à cidade, pois o recurso captado com a Cota é insuficiente para produzir a mesma quantidade de unidades de HIS que seriam produzidas no empreendimento, além de contabilizar o benefício de localização destes empreendimentos nos eixos de estruturação.

O fator de enquadramento dos empreendimentos é outro limite para o instrumento, pois uma parcela muito pequena dos lançamentos se enquadrariam na exigência, o que não dissemina uma cultura de responsabilidade coletiva em provisão habitacional, atribuindo compensações a apenas poucos. Além disso, a Lei não diferencia empreendimentos de grande impacto social ou localizados em áreas estratégicas para o desenvolvimento urbano sustentável.

<sup>14</sup>Decreto 56.538/2015, Prefeitura Municipal de São Paulo.

Por fim, a Lei não especifica o modelo de destinação das unidades de HIS, nem mesmo no decreto de regulamentação<sup>14</sup>, deixando um vazio de entendimento quanto à finalização das unidades em venda, aluguel ou doação. Também não define padrões como teto de valores ou período de controle das unidades. Com relação à gestão condominial também não há determinações específicas, visto que esta questão pode ser bastante controversa nos casos de mescla social no empreendimento.

Apesar dos limites impostos para a o desenvolvimento de estratégias de provisão habitacional e reparação de desigualdades territoriais, a Cota de Solidariedade ainda pode representar uma grande oportunidade para promoção de habitação inclusiva. Recuperar a discussão e fazer adequações ao instrumento é fundamental para ampliar seus benefícios à cidade e induzir à iniciativa privada uma mudança de mentalidade, no que se refere à diversificação de produtos do mercado imobiliário.

Pensar em ampliar o enquadramento, para que empreendimentos médios ou pequenos também contribuam para redução da segregação; estipular teto de preços e períodos de controle para venda ou aluguel das unidades de interesse social; desenvolver mecanismos de tecnologia social para uma gestão condominial justa e integrada; definir zonas com maior interesse de provisão habitacional, a fim de aplicar coeficientes de cota diferenciados; além de oferecer subsídios e incentivos para que a iniciativa privada sinta-se atraída a desenvolver projetos de impacto social mais positivo é fundamental para redesenhar uma nova estratégia para o instrumento.

## Referências bibliográficas

- BORGES, I. A. Habitação Inclusiva: Limites e Potenciais da Cota de Solidariedade. 2019. *Dissertação (Mestrado em Planejamento e Gestão do Território)* – Programa de Planejamento e Gestão do Território da Universidade Federal do ABC, Santo André, 2019.
- CALAVITA, N. MALLACH, A. *Inclusionary Housing in International Perspective: Affordable Housing, Social Inclusion, and Land Value Recapture*. Boston: Lincoln Institute of Land Policy, 2010.
- DESPONDS, D. *Effets paradoxaux de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et profil des acquéreurs de biens immobiliers em Île-de-France*. Paris: Espaces et Sociétés 2010/1-2 (n° 140-141), pages 37 à 58, 2010.
- SÃO PAULO (Prefeitura). *Decreto Municipal 56.538/2015, Regulamentação da Cota de Solidariedade para Empreendimentos de Grande Porte*. São Paulo, 2015.
- SÃO PAULO (Prefeitura). *Lei 16.050/2014, Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002*. São Paulo, 2014.
- SÃO PAULO (Prefeitura). *Minuta do Projeto de Lei 688/13 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo*. São Paulo, 2013.

SCHUETZ, J. MELTZER, R. BEEN, V. *The Effects of Inclusionary Zoning on Local Housing Markets: Lessons from the San Francisco, Washington DC and Suburban Boston areas*. New York: Furman Center for Real Estate and Urban Policy - New York University, 2007.

**Recebido** [Mar. 21, 2019]

**Aprovado** [Abr. 09, 2019]

SILVA, P. C. Transformação do capital imobiliário e manutenção da estrutura fundiária: reproduzindo a segregação territorial. 2015. *Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)* – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.