

São Paulo, 19 de junho de 2025

À

CÂMARA DE VEREADORES DO MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

Interessada: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Assunto: SUGESTÕES DE REVISÕES DO MARCO REGULATÓRIO DE POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ.

Prezados,

Vimos por meio deste, respeitosamente, solicitar a análise e manifestação da Câmara Municipal de Santo André sobre possíveis alterações na Minuta de Lei apresentada, conforme segue abaixo.

Pleito 01: Revisão do Exigência de Metragem Mínima para Unidades HIS (Artigo 19, §6)

Defesa sobre a Demanda Habitacional de unidades inferiores a 35m² em Empreendimentos HIS.

Proposta Atual:

Atualmente, o Artigo 19, §6 da Lei Complementar estabelece que as unidades habitacionais classificadas e incentivadas como HIS 1 ou HIS 2 terão metragem mínima de 35m².

Justificativa para Revisão:

Propomos que a exigência de metragem mínima para empreendimentos HIS seja revista e, preferencialmente, removida, pelos seguintes motivos:

Qualidade Construtiva e Normas Técnicas: A qualidade arquitetônica e construtiva dos apartamentos é assegurada pelos requisitos mínimos das NBRs e outras normas técnicas vigentes. A observância dessas normas já garante a segurança, salubridade e funcionalidade das unidades, independentemente do seu tamanho. A exigência de uma metragem mínima rígida ignora a capacidade da engenharia e da arquitetura modernas de criar espaços funcionais e dignos em áreas menores.

Novos Hábitos Populacionais e Modelos Construtivos Industrializados: A imposição de uma metragem mínima desconsidera a evolução dos hábitos populacionais e as tendências urbanas contemporâneas, que demonstram uma crescente demanda por moradias mais compactas e eficientes, especialmente em grandes centros urbanos. Além disso, essa restrição dificulta a adoção de modelos construtivos industrializados, que visam à otimização de espaços e à eficiência na produção, impactando a produtividade do setor.

Acessibilidade e Inclusão Social: Apartamentos com metragens maiores são automaticamente mais caros, o que os torna excludentes para uma parcela significativa da população. A oferta de unidades habitacionais menores e, conseqüentemente, mais acessíveis financeiramente, representa uma

Endereço para correspondência:

Rua Boa Vista nº 100, Tenda
Centro – São Paulo, SP - 01010-001



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
como identificador 370033003900360036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

alternativa vital para pessoas em condição de vulnerabilidade socioeconômica, como jovens, estudantes e idosos que moram sozinhos e que buscam uma moradia com qualidade. A flexibilização da metragem mínima estaria alinhada aos objetivos da Política Urbana de Santo André de "garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada, à moradia e aos serviços públicos de qualidade" e de "reverter o processo de segregação socioespacial na cidade por intermédio do incentivo à produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda", citados no Artigo 11.

Fomento à Produção Habitacional de Interesse Social: A trava de metragem quadrada mínima apenas para HIS 1 e HIS 2 penaliza o empreendedor e o público HIS. Ela limita a flexibilidade de projeto, aumenta os custos de construção e, conseqüentemente, restringe a oferta de moradias que se encaixem nas capacidades financeiras dos beneficiários. A remoção dessa restrição incentiva a produção de mais unidades HIS, contribuindo para a redução do déficit habitacional e otimizando o uso do solo, conforme a diretriz de "estimular a produção de HIS pela iniciativa privada por meio de incentivos urbanísticos e fiscais" e o objetivo de "otimizar o uso das infraestruturas urbanas, favorecendo a construção de uma cidade compacta", citados nos Artigos 17 e 59, respectivamente.

Conclusão:

A revisão e, preferencialmente, a remoção da exigência de metragem mínima para unidades HIS no Parágrafo 6 do Artigo 19 da Minuta de Plano Diretor não só refletirá de forma mais precisa a realidade e as necessidades do público-alvo, mas também contribuirá significativamente para a eficiência urbanística do município, o aumento da oferta de moradias dignas e acessíveis, e a promoção de um desenvolvimento urbano mais equilibrado e sustentável, em alinhamento com os princípios e objetivos da Política Urbana e da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Santo André.

Pleito 02: Sugestão de Revisão na Minuta de Plano Diretor, Incluindo Varandas Contemplativas para HIS

Inclusão de Varandas Contemplativas sem Exigência de Largura Mínima Específica para Empreendimentos HIS.

Proposta Atual:

A legislação municipal vigente em Santo André – incluindo a Lei nº 9.924/2016 (LUOPS), Lei nº 10.191/2019 (HIS), Lei nº 8.065/2000 (COESA), e a Lei nº 8.696/2004 (Plano Diretor) – não possui dispositivos que estabeleçam regras específicas para o dimensionamento de varandas, tampouco há menção à obrigatoriedade de cumprimento de raio mínimo de circulação para esse tipo de ambiente.

Da mesma forma, a norma ABNT NBR 15575-1:2021, uma referência técnica nacional, não considera a varanda um ambiente com exigência de mobiliário-



padrão ou requisitos dimensionais mínimos para funcionalidade. Isso reforça o caráter complementar da varanda, cuja função é subordinada à proposta arquitetônica e ao conceito do projeto.

Justificativa para a Revisão/Inclusão:

Propomos que a Minuta de Plano Diretor reconheça a possibilidade de implantação de varandas contemplativas em unidades HIS sem uma largura mínima predefinida, desde que as mesmas observem as normas técnicas gerais de segurança e acessibilidade, pelos seguintes motivos:

Qualidade de Vida e Conexão com o Ambiente Externo: A inclusão de varandas, mesmo que compactas, representa um relevante ganho em qualidade de vida para os moradores, criando um espaço de contemplação e conexão com o ambiente externo. Para famílias de renda econômica e o público-alvo dos empreendimentos HIS (com renda de até seis salários-mínimos), este é um diferencial significativo que contribui para o bem-estar e a funcionalidade da moradia.

Ausência de Diretrizes Legais Específicas: Conforme análise detalhada, a legislação municipal atual e a ABNT NBR 15575-1:2021 não impõem requisitos dimensionais mínimos para varandas, reconhecendo-as como um espaço complementar. A ausência de regras específicas reforça que a definição dimensional pode ser flexibilizada sem comprometer a segurança ou a funcionalidade essencial da unidade habitacional.

Metodologia Construtiva Industrializada e Viabilidade do

Empreendimento: Construtoras como a Tenda utilizam uma metodologia construtiva industrializada, focada na racionalização de processos e na viabilidade econômica de empreendimentos HIS. Essa abordagem exige a padronização de tipologias, permitindo manter a competitividade do produto e atender eficazmente a população-alvo. Soluções como varandas contemplativas de 70 cm de largura são desenvolvidas com base nas legislações e normas vigentes, e são cruciais para a viabilidade do projeto, bem como para a oferta de qualidade de vida aos futuros moradores.

Conformidade com Normas Técnicas Essenciais: A flexibilização da metragem mínima para varandas não implica em desrespeito a padrões de segurança ou acessibilidade. As varandas devem e serão desenvolvidas para atender plenamente:

- **ABNT NBR 15575-1:2021:** Embora não estabeleça requisitos dimensionais mínimos para varandas, essa norma técnica é um referencial nacional para o desempenho de edificações, garantindo a qualidade e durabilidade construtiva;
- **Normas Técnicas de Acessibilidade:** As varandas serão projetadas para atender às normas de acessibilidade, garantindo que pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam utilizá-las com segurança e autonomia;
- **Exigências do Corpo de Bombeiros:** Serão observadas todas as exigências do Corpo de Bombeiros para garantir a segurança contra incêndio e a evacuação em caso de emergência, assegurando que o projeto esteja em conformidade com as regulamentações de segurança predial.



Conclusão:

A permissão para a implantação de varandas contemplativas em unidades HIS, sem uma largura mínima rígida, mas condicionada ao atendimento da ABNT NBR 15575-1:2021, às normas técnicas de acessibilidade e às exigências do Corpo de Bombeiros, é fundamental para a viabilidade econômica dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social e para a melhora da qualidade de vida dos moradores. Esta flexibilização está em consonância com a busca por soluções inovadoras e industrializadas na construção civil, além de promover a oferta de moradias dignas e acessíveis, em alinhamento com os objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Santo André de "garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada, à moradia e aos serviços públicos de qualidade" e de "ampliando a oferta e a melhoria das habitações para a população de baixa renda".

Pleito 03: Sugestão de Revisão na Minuta de Plano Diretor nos Mecanismos dos CEPACs (Artigo 169)

Sugestão de Priorização dos Mecanismos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) em Contraposição aos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs).

Proposta Atual:

O Artigo 169 da Minuta de Plano Diretor de Santo André estabelece que a lei específica que criar Operações Urbanas Consorciadas poderá prever a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs). Esses certificados poderão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento de obras, desapropriações e na aquisição de terrenos para Habitação de Interesse Social (HIS) dentro da área da Operação. O parágrafo único do artigo ainda determina que os CEPACs serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir apenas no perímetro definido para a Operação Urbana Consorciada.

Justificativa para a Revisão/Inclusão:

Reafirmamos a preocupação com a inclusão e a forma de aplicação do sistema de CEPACs, conforme já exposto em pleito anterior, que destaca os seguintes problemas: potencial para especulação financeira, escolhas urbanísticas influenciadas pelo lucro, incerteza no uso dos recursos e morosidade na execução, e o preço elevado dos CEPACs. Esses desafios foram amplamente observados em experiências como a de São Paulo, onde a desvinculação entre o CEPAC e a posse do terreno o transformou em um ativo financeiro apto à especulação imobiliária, priorizando interesses de mercado acima das diretrizes urbanísticas e sociais. Além disso, a tendência de emissão de CEPACs apenas em áreas de maior potencial de valorização deixou bairros periféricos sem contrapartidas adequadas e gerou incerteza na destinação

Endereço para correspondência:

Rua Boa Vista nº 990 - 9º andar
Centro - São Paulo - SP - CEP: 09101-000



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
Identificador: 370033003900360036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

dos recursos. O elevado preço dos certificados também dificultou a viabilização de projetos, como evidenciado pela baixa adesão em leilões. Diante desses riscos, propomos que a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) sejam priorizados como instrumentos mais justos e eficazes para o desenvolvimento urbano de Santo André, por apresentarem as seguintes vantagens:

Personalização por Projeto e Contexto Local: O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é intrinsecamente um instrumento de personalização, pois exige a análise dos aspectos positivos e negativos de *cada* empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população e seu entorno. Isso permite que o Poder Executivo solicite alterações e complementações no projeto, bem como a execução de melhorias específicas na infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, adaptadas aos impactos gerados. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), embora calculada por uma equação, utiliza um "Valor de Referência" (VR) que pode ser atualizado com base em pesquisas imobiliárias locais. Adicionalmente, as leis específicas de Operações Urbanas Consorciadas (que podem utilizar OODC, conforme o Art. 168) podem definir critérios diferenciados de acesso oneroso ao potencial construtivo adicional, permitindo uma maior adequação às especificidades de cada área.

Maior Transparência e Controle Social: O EIV garante a publicidade dos documentos que o integram, os quais ficam disponíveis para consulta por qualquer interessado no órgão municipal competente. Essa medida assegura a transparência e facilita o controle social.

Os recursos financeiros obtidos pela OODC são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), gerido pelo Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), um órgão consultivo e deliberativo composto de forma paritária por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil. O CMPU tem a competência de "monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC" (Artigo 199, Inciso VI) e "gerir os recursos oriundos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU" (Artigo 199, Inciso V), o que confere um robusto mecanismo de fiscalização e participação popular na aplicação desses recursos.

Destinação Mais Direta dos Recursos: Os recursos provenientes da OODC têm finalidades claramente definidas e orientadas para o interesse público. Eles são destinados à Política Habitacional de Interesse Social do Município, preferencialmente na Macrozona Urbana, e em infraestrutura, equipamentos e projetos na Zona de Recuperação Urbana (ZRU), Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e na Zona de Reestruturação Urbana (ZREEU), inclusive para aquisição de terrenos para HIS. Essa clareza contrasta com a incerteza e morosidade observadas na destinação dos recursos dos CEPACs.

Além disso, as contrapartidas exigidas pelo EIV são diretamente relacionadas aos impactos gerados pelo empreendimento, podendo incluir doação de áreas para equipamentos comunitários, ampliação de infraestrutura viária, ou a reserva de percentual de HIS no próprio empreendimento.

Menor Risco de Especulação e Ineficiência: Ao contrário dos CEPACs, que podem se tornar ativos financeiros desvinculados da posse do terreno e sujeitos à especulação, a OODC é concebida como um "bem jurídico dominical,



de titularidade da Prefeitura de Santo André, com funções urbanísticas e socioambientais" (Artigo 157), garantindo que o potencial construtivo adicional seja diretamente vinculado ao controle público e aos objetivos do Plano Diretor.

A natureza direta e específica das intervenções exigidas pelo EIV e a gestão transparente dos recursos da OODC através do FMDU e do CPMU minimizam os riscos de ineficiência e desvio de finalidade, contribuindo para uma execução mais célere e efetiva dos projetos urbanísticos e sociais.

Mais Justiça Social e Equidade Territorial: Os recursos da OODC são prioritariamente direcionados para a Política Habitacional de Interesse Social e para a melhoria de infraestrutura em zonas de recuperação urbana e Zonas Especiais de Interesse Social. Essas áreas são as que concentram população de renda econômica e carências urbanísticas, alinhando-se aos objetivos da Política Urbana de Santo André de "garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização" e "reverter o processo de segregação socioespacial na cidade por intermédio do incentivo à produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda", citadas no Artigo 11, Incisos I e IV, respectivamente.

O município pode determinar a reserva de percentual HIS no empreendimento, promovendo diretamente a inclusão social e a diversidade em áreas beneficiadas por novos projetos, mitigando a tendência dos CEPACs de concentrar investimentos em áreas de maior valorização.

Conclusão:

Diante do exposto, os mecanismos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) oferecem maior garantia de alinhamento com os princípios e objetivos da Política Urbana de Santo André, promovendo um desenvolvimento urbano mais justo, transparente, eficaz e equitativo. A flexibilidade do EIV em se adaptar às particularidades de cada projeto, aliada à transparência na gestão e destinação dos recursos da OODC para fins sociais e urbanísticos específicos, os tornam instrumentos superiores aos CEPACs, que historicamente apresentaram vulnerabilidades à especulação e à ineficiência na promoção do interesse público.

Solicitamos, portanto, que o Artigo 169 da Minuta de Plano Diretor seja revisto para priorizar e fortalecer a utilização dos instrumentos de OODC e de EIV, garantindo que as operações urbanas consorciadas e demais intervenções urbanísticas sirvam plenamente aos objetivos de desenvolvimento sustentável e inclusão social do município.

Pleito 04: Sugestão de Não Exigência de Vagas de Estacionamento em Empreendimentos Localizados em Eixos de Transporte Público e Raio de Terminais

Isenção Total da Exigência de Vagas de Estacionamento para Empreendimentos Residenciais HIS localizados em Áreas Atendidas por Eixos de BRT, Metrô, CPTM e no Raio de Terminais de Transporte.

Endereço para correspondência:

Rua Boa Vista nº 100 - Jd. São Paulo
Centro - São Paulo - SP



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
Identificador 370033003900360036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Justificativa para a Revisão/Inclusão:

Alinhamento com a Política Urbana Municipal de Santo André: A Minuta do Plano Diretor de Santo André estabelece claramente o objetivo de "desincentivar o transporte individual motorizado nas áreas centrais providas de infraestrutura de transporte coletivo e nas áreas urbanas junto aos eixos de transporte metropolitano de passageiros" (Artigo 42, Inciso III). A eliminação da exigência de vagas em locais já bem servidos por transporte público (como eixos de BRT, Metrô, CPTM e terminais) é uma medida direta para concretizar esse objetivo.

Precedentes e Incentivos Urbanísticos na Legislação de Santo André: A própria Minuta já prevê a isenção de exigência de número mínimo de vagas para empreendimentos localizados na Zona de Reestruturação Urbana (ZREEU) e nas Zonas Especiais de Interesse Econômico (ZEIE). A ZREEU é caracterizada por seu "acesso a rede de transporte coletivo de alta capacidade, presença de vias metropolitanas". Este reconhecimento da baixa necessidade de vagas em zonas com transporte público robusto serve como um forte precedente para a extensão dessa isenção a outros eixos e terminais de transporte.

Perfil Socioeconômico e Padrões de Deslocamento da População de Interesse Social (HIS): Para empreendimentos HIS, voltados a famílias com renda de até seis salários-mínimos, o transporte coletivo é o meio de deslocamento predominante. A Pesquisa Origem e Destino (OD-2023) do Metrô, que analisou padrões de deslocamento na Região Metropolitana de São Paulo, revelou uma significativa queda na posse de automóveis nas faixas 1 e 2 do PMCMV. Especificamente, a Faixa 2 teve uma redução de 15 pontos percentuais na posse de automóveis, e na Faixa 1, 75% dos domicílios não possuem carro. Manter a exigência de vagas para essa população desconsidera a realidade de seus hábitos de mobilidade e resulta em espaços subutilizados que poderiam ser empregados de forma mais eficiente.

Otimização do Uso do Solo e Aumento da Oferta Habitacional: A flexibilização e a redução da exigência de vagas permitem um melhor aproveitamento da implantação do terreno e possibilita o maior adensamento do terreno. Isso está em consonância com os objetivos gerais da Política Urbana de Santo André de "otimizar o uso das infraestruturas urbanas, favorecendo a construção de uma cidade compacta" e de "garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra e aos serviços públicos de qualidade", especialmente por meio do incentivo à produção habitacional para segmentos de menor renda.

Viabilidade Econômica dos Empreendimentos de HIS: Empreendimentos HIS, como os desenvolvidos pela Construtora Tenda, dependem da racionalização de processos e da padronização de tipologias para garantir a viabilidade econômica e a competitividade do produto. Os custos associados à construção de vagas de estacionamento podem impactar negativamente a viabilidade desses projetos, dificultando o atendimento à população de baixa econômica. A isenção de vagas em locais estratégicos reduz esses custos e estimula a produção de HIS pela iniciativa privada por meio de incentivos urbanísticos.

Promoção do Desenvolvimento Urbano Sustentável e Qualidade de Vida: A medida contribui para o "desenvolvimento urbano sustentável e qualidade de vida" (Artigo 4, Inciso V), incentivando o uso de modos de transporte mais sustentáveis e reduzindo a dependência do automóvel particular. Além disso, ao liberar áreas que seriam destinadas a estacionamentos, é possível direcionar esses espaços para outras finalidades que beneficiem diretamente os moradores, como áreas de lazer, serviços ou, fundamentalmente, a construção de um maior número de unidades habitacionais. Isso também "contribui para a



mitigação dos fatores antropogênicos que impactam nas mudanças climáticas" (Artigo 11, Inciso XI).

Conclusão:

A adoção da isenção de vagas de estacionamento para empreendimentos localizados nos futuros eixos de BRT, Metrô e CPTM, e em raios de terminais, é uma medida estratégica e alinhada com os princípios e objetivos da Política Urbana e da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Santo André. Esta iniciativa irá otimizar o uso do solo, reduzir custos de produção para HIS, ampliar a oferta de moradias dignas, promover a mobilidade sustentável e, conseqüentemente, impulsionar o desenvolvimento urbano equilibrado e a qualidade de vida no município.

Pleito 05: Sugestão de Revisão na Exigência da Cota Parte Mínima para HIS na Zona de Recuperação Urbana (Artigo 133)

Sugestão de Revisão do Artigo 133 que Estabelece a Cota Parte Mínima na ZRU com valor de 62,50m² por Unidade Habitacional.

Justificativa para a Revisão:

Contradição com os Objetivos da ZRU e da Política Municipal de Habitação de Interesse Social: A Zona de Recuperação Urbana (ZRU) caracteriza-se por territórios com alta densidade populacional, carência de infraestrutura e equipamentos públicos, e alta incidência de núcleos habitacionais de baixa renda. Um dos seus objetivos primordiais é "promover a construção de novas unidades de Habitação de Interesse Social - HIS visando atender às necessidades de remanejamento interno na ZRU" (Artigo 75, Inciso IV).

A Política Municipal de HIS busca "garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada, à moradia e aos serviços públicos de qualidade, ampliando a oferta e a melhoria das habitações para a população de baixa renda" (Artigo 11, Inciso III) e visa "reverter o processo de segregação socioespacial na cidade por intermédio do incentivo à produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda" (Artigo 11, Inciso IV).

A exigência de uma Cota Parte Mínima de 62,50m² para HIS 2 (destinada à população com renda familiar mensal entre 03 e 06 salários mínimos) na ZRU dificulta diretamente o cumprimento desses objetivos, pois limita a capacidade de construção de um maior número de unidades habitacionais para a população de renda econômica.

Incoerência com Outros Incentivos Previstos na Minuta: A própria minuta prevê incentivos significativos para HIS, como a isenção de 100% da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para HIS 1 e 50% para HIS 2, o que demonstra a intenção do município de incentivar a produção de HIS. Manter uma cota parte mínima alta para HIS 2 na ZRU cria uma inconsistência na política de incentivos, diluindo o efeito positivo da isenção da OODC.

Conclusão:

Diante do exposto, solicitamos a revisão do Artigo 133 da minuta do Plano Diretor, no sentido de flexibilizar a exigência da Cota Parte Mínima para empreendimentos HIS 2 na Zona de Recuperação Urbana (ZRU). Sugerimos que essa exigência seja alinhada à isenção concedida para HIS 1, ou que seja significativamente reduzida para garantir a viabilidade e o estímulo à produção habitacional para a população de renda baixa, em consonância com os objetivos listados na própria minuta.



Esta medida contribuirá de forma estratégica para a otimização do uso do solo, a ampliação da oferta de moradias dignas, a sustentabilidade dos empreendimentos de HIS e o desenvolvimento urbano equilibrado da ZRU.

Pleito 06: Sugestão de Inclusão da Isenção de ITBI para Terrenos destinados à Empreendimentos HIS e para as Unidades Habitacionais HIS 1 e HIS 2

Sugestão de Isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) Tanto para a Aquisição de Terrenos Destinados à Execução de Empreendimentos HIS Quanto para as Próprias Unidades Habitacionais HIS 1 e HIS 2.

Justificativa para a Revisão/Inclusão:

Contexto da Política Municipal de HIS: A minuta do Plano Diretor estabelece objetivos claros para a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, buscando "garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada, à moradia e aos serviços públicos de qualidade, ampliando a oferta e a melhoria das habitações para a população de baixa renda" e "reverter o processo de segregação socioespacial na cidade por intermédio do incentivo à produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda" (Artigo 16, Inciso I e Inciso IV, respectivamente).

Justificativa para a Inclusão da Isenção de ITBI: A concessão da isenção do ITBI para terrenos e unidades HIS se alinha perfeitamente com os princípios e diretrizes da Política Urbana e de Habitação de Interesse Social do Município de Santo André, oferecendo benefícios cruciais como:

- Democratização do Acesso à Terra Urbanizada e à Moradia Digna: Um dos pilares da Política Municipal de Habitação de Interesse Social é "democratizar o acesso à terra urbanizada". O custo de aquisição do terreno é um dos componentes mais significativos na estrutura de custos de um empreendimento habitacional. A isenção do ITBI na compra do terreno reduziria esse custo inicial, tornando a terra mais acessível para os desenvolvedores de HIS;
- Para os beneficiários finais, a aquisição da moradia já representa um grande esforço financeiro. A isenção do ITBI sobre as unidades HIS 1 e HIS 2 na entrega aliviaria diretamente a carga tributária sobre a população de baixa renda, tornando a moradia mais acessível e garantindo o "direito universal à moradia digna".

Estímulo à Produção de HIS pela Iniciativa Privada: A minuta reconhece a importância de estimular a produção de HIS pela iniciativa privada por meio de incentivos urbanísticos e fiscais. O ITBI representa um custo fiscal relevante que, se isento, atuaria como um forte incentivo para que a iniciativa privada amplie a oferta de moradias para as faixas de renda HIS 1 e HIS 2, especialmente em regiões que demandam adensamento qualificado e revitalização.

Conclusão:

Em virtude do exposto, solicitamos a inclusão da isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) na legislação municipal para a aquisição de terrenos destinados exclusivamente à construção de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e para a transmissão das unidades habitacionais HIS 1 e HIS 2 aos seus adquirentes finais.

Entendemos que essa medida seria um passo fundamental para efetivar o direito à moradia digna para a população de baixa renda de Santo André, estimular a produção de HIS pela iniciativa privada e promover um

Endereço para correspondência:

Rua Boa Vista nº 100 - Jd. Tenda
Centro - São Paulo - SP - CEP: 09010-000



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
Identificador 370033003900360036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

desenvolvimento urbano mais justo e sustentável, em consonância com os próprios objetivos e diretrizes do Plano Diretor do Município.

Sem mais, nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,


TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Contato:

Marlus Werneck - mwerneck@tenda.com

Renata Dionízio - rdionizio@tenda.com

Larissa Miyoshi - lmiyoshi@tenda.com

Endereço para correspondência:

Rua Boa Vista nº 1001 - Andar
Centro - São Paulo - SP - CEP: 01010-001



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 370033003900360036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.