

A

nálise do instrumento urbano Cota de Solidariedade, instituído no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014)

Lucas Almeida Oliveira dos Santos

Estudante de graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Municipal de São Caetano do Sul (USCS), pesquisador do Observatório Piuí na mesma instituição

Resumo: Atualmente, em São Paulo, se pode considerar que existe um déficit habitacional de 700 mil residências (SCHREIBER, *apud*. LING, 2014) contando famílias sem acesso à habitação e que vivem em casas consideradas inadequadas; essa carência quantitativa e também qualitativa tem sido atacada por instrumentos urbanos como é o caso da Cota de Solidariedade que, além de estimular a produção de habitação social, tem o objetivo de mesclar classes sociais no mesmo bairro, tendo em vista a alocação de famílias de baixa renda próximo à infraestruturas de transporte, emprego e lazer. A aplicação do instrumento, contudo, ainda passa por questionamentos e, embora não seja possível dizer se é um fracasso ou sucesso, podemos aferir que não responde à magnitude do problema paulistano de falta de moradia digna para famílias de baixa renda por ter tido uma implementação efetiva bastante tímida desde 2014. Essa análise pretende entender o padrão de aplicação do instrumento e relacionar com a experiência de outras cidades ao redor do mundo trazendo uma base crítica para a próxima revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE).

Palavras-chave: Cota Solidariedade. Política pública. Direito à cidade. Infraestrutura urbana. Habitação social.

Abstract: Lately, in São Paulo, it can

be considered that there is a housing deficit of 700 thousand dwellings (SCHREIBER, *apud*. LING, 2014) counting families without access to formal housing and those who live in homes considered inadequate; this quantitative and also qualitative lack has been under the attack of urban instruments such as Cota de Solidariedade [Solidarity Share], which beyond stimulating the production of social housing has the objective of mixing social classes in the same neighborhood, aiming the allocation of families with low income near consolidated transport, work and leisure infrastructures. The application of the instrument, however, goes under questioning and yet does not respond to the magnitude of the paulistan problem of lack of decent housing for families with low income because of its timid effective application since 2014. This analysis intends to understand the application pattern of the instrument and relate this with the experience from other cities around the world bringing a critical base to the next revision of São Paulo's Strategic Masterplan.

Keywords: Cota de Solidariedade [Solidarity Share]. Public policy. Right to the city. Urban infrastructure. Social housing.

1 Introdução

O presente estudo tem como objeto de análise o instrumento da Cota de Solidariedade, instituído pelos artigos 111 e 112 do Plano Diretor Estratégico (PDE) do Município de São Paulo (Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014), tendo em vista sua aplicabilidade e impactos nos imóveis licenciados no período de 2014 a 2019. Esse instrumento urbano presente na lei dispõe sobre a destinação de recursos para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) a partir da iniciativa privada, sendo aplicável nos empreendimentos com área construída computável acima de 20 mil m². Os proprietários interessados em construir acima dessa linha de corte possuem três opções

para atender ao instrumento: (i) destinar 10% da área do terreno para a produção de HIS, podendo ocorrer no próprio terreno do empreendimento, não sendo considerada como área computável; (ii) construir unidades de HIS em outro terreno ou doar um terreno com valor equivalente à 10% da área do terreno de origem; (iii) como última opção, destinar 10% do valor do terreno para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb). Para as destinações financeiras, é utilizado como referência para o cálculo do valor do terreno o Quadro 14 – Cadastro de Valor de Outorga Onerosa, do PDE.

A começar pela análise dos empreendimentos que utilizaram a cota neste recorte temporal, teremos a premissa de observar criticamente sua efetividade, eficácia e eficiência visto que nesses seis anos apenas nove empreendimentos se qualificaram para a aplicação compulsória do instrumento e apenas dois produziram HIS no próprio terreno, tendo os outros sete optado por destinar valor referente ao Fundurb. Assim como ocorre em outras cidades que usam instrumentos semelhantes, a finalidade original era justamente promover a mistura de usos e classes sociais num mesmo empreendimento, portanto apenas estes dois que construíram as unidades HIS no mesmo terreno atenderam àquelas que seriam as premissas originais do instrumento; por conta de negociações e adequações na lei foram inseridas as outras modalidades de atendimento, como o pagamento de contrapartida que, ainda que se destine para viabilizar HIS, não contempla a dimensão de mistura de classes na mesma edificação. Serão também sugeridos e analisados alguns cenários nos quais os critérios de aplicabilidade do instrumento são mudados e aplicados ao contexto da cidade de São Paulo a fim de entender como a Cota poderia ser aprimorada para atingir de maneira mais efetiva seu ponto chave que é a produção de unidades habitacionais de interesse social e mercado popular como parte das contrapartidas necessárias decorrente das externalidades geradas pelo

licenciamento de empreendimentos imobiliários de grande porte.

Por fim, este trabalho tem como objetivo explorar a aplicação urbana do instrumento, levando em conta não apenas a produção de habitação, mas a localização desta junto às infraestruturas urbanas já consolidadas de emprego e transportes, oferecendo assim uma base para reflexões para quando for necessária a revisão do PDE.

2 Fundamentação teórica

O presente trabalho se baseia na análise de nove empreendimentos aprovados e construídos no município de São Paulo entre 2014 e 2019, período de atuação do PDE instituído em 2014 e, dentro dele, o instrumento urbano da Cota de Solidariedade. Os nove casos estudados são referentes aos únicos empreendimentos nesse período que utilizaram o instrumento. A análise dos casos pretendeu entender os índices urbanísticos utilizados como Coeficiente de Aproveitamento (CA), número máximo

de pavimentos, quantidade de unidades habitacionais, número de dormitórios, estimativa de moradores do empreendimento segundo dados oficiais de densidade domiciliar por distrito do Infocidade e a presença de vagas para veículos particulares.

A bibliografia recolhida acerca do tema corresponde a análises tanto da questão habitacional e de interesse social no município de São Paulo, quanto da avaliação de instrumentos parecidos em outros países como a *Loi Solidarité* francesa e o *Inclusionary Zoning* estadunidense. Essa literatura serviu de base para garantir um olhar crítico à aplicação do instrumento em São Paulo, visto que nove empreendimentos parecem ser um número baixo comparado à quantidade de empreendimentos total construídos na cidade nesse mesmo período, por isso a preocupação em embasar-se em outros casos mais consolidados de incentivos à HIS.

Abaixo apresentamos tabela com a caracterização dos nove empreendimentos citados.

Tabela 1 – Caracterização dos empreendimentos que usaram Cota de Solidariedade

EMPREENHIMENTO	DISTRITO	CA	PAVS.	UNIDADES	DORMS.	POP ¹	VAGA
PRAÇA BUTANTÃ	VL SÔNIA	4,4	26	393	2 e 3	1231	1
VIVAZ	JARAGUÁ	1,9	16	472	2	1638	Não consta
FIT CASA	BRÁS	4,8	19	979	2	2830	0
IBIRAPUERA BY YOO	MOEMA	4,4	28	518	1 a 4	1239	1
PLATINA 220 ²	TATUAPÉ	4,4	47	NC	1 e 2	Não consta	Não consta
FASANO	ITAIM BIBI	4,7	41	154	3 a 4	364	Não consta
FEIRA DA MADRUGADA	BRÁS	1,5	5				
UNINOVE	LIBERDADE	6,4	14			Não se aplica	
UNINOVE	VL PRUDENTE	6,9	11				

Fonte: Geosampa, Infocidade e Sites das incorporadoras, elaborado pelo autor.

3 Metodologia

Por meio dos bancos de dados do Sistema de Controle de Obras e Edificações (Sisacoe) da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), disponibilizado pela

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), foi possível mapear os alvarás de aprovação e execução de edificação novas emitidos no período de 2014 a 2019. A partir desse mesmo banco de dados, foi possível traçar

diferentes cenários para estudar a abrangência do instrumento em caso de alterações nas suas regras de aplicabilidade, isso graças à presença de informações como o ano de emissão do alvará de aprovação e execução da edificação, amparo legal, metragem construída e computável, tipo de uso e localização.

Após a análise dos dados, foi feita uma pesquisa bibliográfica na literatura referencial sobre o tema no Brasil e no mundo, coletando uma série de artigos, notícias e publicações em veículos oficiais que embasaram a conclusão acerca da efetividade, eficiência e eficácia do instrumento urbano. Para ilustrar a argumentação e conclusão, foram elaboradas uma série de tabelas e gráficos a partir dos dados do Sisacoe e usando ferramentas

como os portais Geosampa e Infocidade e o próprio texto do PDE.

4 Resultados

Para começar a entender o cenário do instrumento na cidade foi realizado o mapeamento dos nove empreendimentos já citados e feita uma análise quantitativa e qualitativa das edificações em si e do seu contexto urbano. Abaixo uma tabela mostrando os usos e as Macroáreas em que cada um está inserido, usando como base o Mapa 2 do PDE disponível no Portal Geosampa, onde foi possível georreferenciar cada empreendimento através do endereço, SQL (abreviatura para Setor Quadra Lote ou número do contribuinte) ou Codlog (Código do Logradouro).

Tabela 2 – Análise territorial dos empreendimentos

TIPO	EMPREENDIMENTO	MACROÁREA
Residencial	PRAÇA BUTANTÃ	Macroárea de Qualificação da Urbanização
	VIVAZ*	Macroárea de Estruturação Metropolitana
	FIT CASA*	Macroárea de Estruturação Metropolitana
	IBIRAPUERA BY YOO	Macroárea de Urbanização Consolidada
Uso Misto	PLATINA 220	Macroárea de Qualificação da Urbanização
	FASANO	Macroárea de Urbanização Consolidada
Uso Não-Residencial	FEIRA DA MADRUGADA	Macroárea de Estruturação Metropolitana
	UNINOVE LIBERDADE	Macroárea de Urbanização Consolidada
	UNINOVE VILA PRUDENTE	Macroárea de Qualificação da Urbanização

Fonte: Geosampa e SISACOE, elaborado pelo autor.

* Empreendimentos que produziram HIS no próprio terreno

Dos nove empreendimentos listados, apenas dois optaram pela produção de unidades de HIS no próprio terreno, são eles o Vivaz e o Fit Casa. Os demais empreendimentos doaram o valor referente às unidades necessárias para o Fundurb conforme é descrito no texto da lei referente aos parâmetros para sua aplicação. Também é importante levar em conta que a maioria dos empreendimentos contém o uso residencial, em alguns casos estritamente e em outros compartilhado com hotel e escritório no

mesmo terreno, como é o caso dos empreendimentos Fasano e Platina 220. Os únicos empreendimentos que não possuem moradia são os *campi* da Universidade Nove de Julho e o prédio da Feira da Madrugada, um centro comercial.

Existem empreendimentos em todas as regiões sendo dois na Zona Oeste, quatro na Zona Leste, um na Zona Sul, um na Zona Norte e um no Centro. Os dois empreendimentos que tiveram unidades de interesse social construídas no próprio conjunto estão

dentro da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), uma importante porção do território onde se localizam os maiores eixos de articulação metropolitana e passa por intensos processos de mudança no uso e ocupação do solo, de acordo com o art. 11 da Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 (São Paulo, 2014) e fazem parte do programa Minha Casa Minha Vida, sendo um na região central, no distrito do Brás e próximo à estações de metrô, terminais de ônibus e grandes avenidas; e o outro, no Jaraguá, fica a cerca de 3 km da estação Jaraguá da CPTM. A distância até as estações de trem e metrô foi abordada

devido à importância do acesso aos sistemas de transporte público de alta capacidade, estando expresso no inciso X do art.292 do PDE, que dispõe sobre a Política de Habitação Social, a prerrogativa de “priorizar a provisão de habitação social em áreas dotadas de infraestrutura e transporte coletivo [...]” (SÃO PAULO, 2014). Portanto, para uma efetiva análise qualitativa da implantação urbana de HIS, o acesso ao sistema metroferroviário e a eventual necessidade de conduções extras, onerando financeiramente os deslocamentos de famílias de baixa renda, é significativo na argumentação de acesso à cidade.

Tabela 3 – Relação de localização dos empreendimentos com sistemas de transporte

EMPREENHIMENTO	ESTAÇÃO - RAIOS 400m	ESTAÇÃO - RAIOS 1500m
PRAÇA BUTANTÃ	VILA SÔNIA ³	SÃO PAULO MORUMBI
VIVAZ	Não consta	Não consta
FIT CASA	BRÁS	BRESSER-MOOCA, PEDRO II E JUVENTUS-MOOCA
IBIRAPUERA BY YOO	AACD-SERVIDOR	MOEMA, HOSPITAL SÃO PAULO E SANTA CRUZ
PLATINA 220	TATUAPÉ	BELÉM E CARRÃO
FASANO	Não consta	CIDADE JARDIM
FEIRA DA MADRUGADA	Não consta	BRÁS, PEDRO II, SÃO BENTO, LUZ, TIRADENTES, ARMÊNIA
UNINOVE LIBERDADE	SÃO. JOAQUIM	PARAÍSO, BRIGADEIRO, VERGUEIRO, LIBERDADE E SÉ
UNINOVE V. PRUDENTE	VILA PRUDENTE	TAMANDUATEÍ

Fonte: Geosampa, elaborado pelo autor.

Para essa análise, então, adotou-se dois raios a partir de cada empreendimento, um de 400 metros e outro de 1.500 metros. O primeiro é baseado no raio da área de influência de estações de trem e metrô nos eixos de estruturação urbana; com essa base quantificou-se as estações que atendem ao empreendimento a uma distância caminhável, sem considerar barreiras naturais e artificiais como transposição de córregos, grandes vias expressas ou ladeiras e encostas que reduzem o acesso à essas estações a pessoas com mobilidade reduzida. O segundo raio, de 1.500 metros, considera um entorno

mais amplo, mas que para idosos, crianças, pessoas com mobilidade reduzida ou mesmo carregando bolsas e sacolas pesadas pode ser pouco acessível no dia a dia. Apenas três empreendimentos não contam com estações a uma distância considerada caminhável, um deles é o Fasano, empreendimento de alto padrão localizado no Itaim Bibi, a Feira da Madrugada no Brás e o Vivaz no Jaraguá, localizado a 3 km da estação da CPTM mais próxima, sendo acessada apenas com o auxílio de uma condução extra.

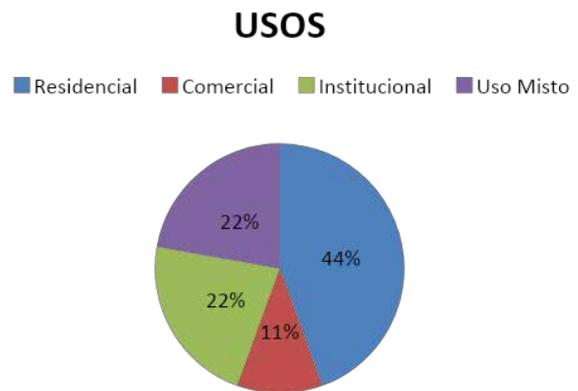
Dada a problemática de obtenção de lote urbano em áreas com infraestrutura já

consolidada (SIGOLO, 2007, p. 4), sobretudo servida por metrô ou trem, dada a abrangência dessa infraestrutura quando comparada com a mancha urbana da cidade de São Paulo, pode-se considerar que esses empreendimentos são muito bem localizados e possibilitam que os moradores usem apenas o transporte público, desincentivando o uso do automóvel particular como é uma premissa estabelecida pelo PDE de 2014. Contudo, dos dois casos onde houve produção de unidades de interesse social no próprio terreno apenas um está localizado perto de estações, desperdiçando um enorme potencial de alocação de famílias de baixa renda em bairros onde existe a oferta de emprego e maior acessibilidade ao centro da cidade.

Contudo existe uma semelhança no número de vagas ofertadas nos empreendimentos residenciais, de todos cuja informação estava disponível no site da construtora a oferta não passava de uma vaga por unidade habitacional, com apenas um empreendimento sem estacionamento localizado no Brás, servido por estações de trem, metrô e terminais de ônibus e também onde houve a produção de unidades HIS. Os empreendimentos Platina 220 e Fasano, que são de alto padrão, não disponibilizaram nos sites oficiais o número de vagas ofertadas por unidade, podendo ser maior que essa média considerando as vagas ofertadas em empreendimentos no mesmo bairro, contudo é um fator importante para o estímulo do uso de transporte público pelos moradores.

Os condomínios também contam com áreas de lazer e passeios internos, salões de festas e de outras atividades para uso dos condôminos e portaria com guarita, possuindo todos uma configuração muito semelhante, apesar dos diversos padrões construtivos. Com exceção dos *campi* universitários e da Feira da Madrugada, os condomínios residenciais contam com uma área construída semelhante.

Gráfico 1 – Divisão de usos dos empreendimentos



Fonte: Sisacoe, elaborado pelo autor.

Analisando o gráfico de maneira quantitativa, ao adotar a perspectiva do número de empreendimentos aprovados que contavam com a função residencial, observamos que 66% dos empreendimentos contam com unidades habitacionais, sejam elas em torres estritamente residenciais (44%) ou de uso misto (22%). Cruzando com a análise espacial, também observamos que o uso misto foi mais aplicado em novas centralidades que não a região central da cidade, sendo presente nos distritos do Itaim Bibi e Tatuapé (o primeiro perto de grandes eixos viários como as Avenidas Nove de Julho, São Gabriel e Europa e o segundo próximo da Avenida Radial Leste e da estação Tatuapé do metrô e CPTM). A tipologia estritamente residencial é presente em bairros que já possuem essa característica e não são centralidades, como Vila Sônia, Jaraguá, Moema e Brás (a exceção dos últimos dois, visto que Moema é uma centralidade, mas possui um parque construído composto de condomínios de alto padrão estritamente residenciais, e o Brás é um bairro caracterizado pelo uso comercial e se encontra na região central).

Uma prerrogativa que podemos adotar é de qual seria o potencial de abrangência no

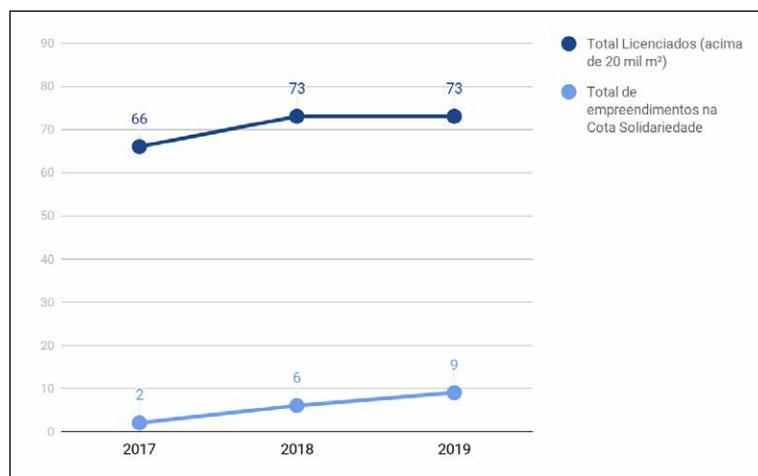
número de HIS produzido se todos esses edifícios, que já estavam construindo habitações, tivessem empregado a cota de 10% no próprio empreendimento, visto que dos dois que o fizeram (Fit Casa no Brás e Vivaz no Jaraguá) apenas um é no centro, próximo à oferta de emprego e serviços e de transporte público. Entendendo o apelo significativo que o PDE de 2014 faz para a oferta habitacional no centro, de modo que os paulistanos usem cada vez mais o transporte público e reduzam o tempo de deslocamento entre casa-trabalho e observando que a maioria desses empreendimentos se encontram em regiões com essa infraestrutura já estabelecida, a oferta de HIS nesses bairros seria uma boa medida de resposta ao déficit qualitativo de habitação. Essa questão se intensifica em um contexto pós pandemia, visto que já existem estudos que mostram que a dependência do transporte público para o deslocamento diário somado às longas viagens entre casa e trabalho são fatores consideráveis na contaminação pela Covid-19 (CERIONI, 2020).

Para melhor compreender a magnitude do instrumento, foi feita uma primeira validação usando o banco de dados do Sisacoe para saber o percentual que esses nove empreendimentos representam no total de aprovações da Prefeitura nesse período temporal. Temos, portanto, um total de 66 empreendimentos licenciados em 2017

que contam com área construída computável acima de 20 mil m² sendo apenas dois enquadrados na Cota Solidariedade; em 2018 esse número aumenta para 73 empreendimentos totais e 4 na Cota, resultando em 3% e 5,5% respectivamente; esse percentual se dá por três fatores, o primeiro é que muitos dos empreendimentos que estavam em execução no período já tinham sido aprovados nas leis antigas do PDE e do Código de Obras e Edificações (Leis Municipais 13.885/2002 e 11.228/1992 respectivamente), sendo a Cota um instrumento presente apenas no PDE de 2014; um segundo fator é que o instrumento não se aplica para empreendimentos que já possuam unidades de HIS e, por fim, empreendimentos em locais cujo Fator de Planejamento para usos não residenciais (Fp nR) seja zero não precisam cumprir com a cota de acordo com o § 7º do art. 112 da Lei nº 16.050/14. No momento de execução dessa pesquisa, os dados do Sisacoe não estão atualizados para os licenciamentos em 2019, não sendo possível fazer a análise desse período que teve três empreendimentos na Cota.

Dentre esses, o empreendimento Vivaz, construído no Jaraguá e aprovado no ano de 2019, é um dos que construiu unidades de HIS no próprio empreendimento mesmo sem ter uma área construída computável necessária para a aplicação da cota, totalizando em 18.202,24 m².

Gráfico 2 – Comparação entre total de empreendimentos licenciados acima de 20 mil m² e empreendimentos que usaram a cota solidariedade



Fonte: Sisacoe, elaborado pelo autor

5 Discussão

Os resultados do trabalho foram divididos em três linhas de investigação nas quais foram alterados os parâmetros da lei para prever o possível impacto no mesmo contexto de produção habitacional no município de São Paulo. São eles [1] Produção compulsória de HIS no mesmo terreno para empreendimentos residenciais ou que englobem esse uso; [2] Quantos empreendimentos precisariam aderir à cota de a linha de corte da metragem fosse mais baixa; e [3] Comparativo do ganho financeiro *versus* quantidade de unidades produzidas. Abaixo seguem as conclusões obtidas aplicando essas possíveis alterações no universo de empreendimentos aprovados pela Prefeitura a partir de 2016.

5.1 Cenário 1

Qual seria o cenário em quantidade e qualidade de unidades HIS produzidas caso não houvesse a opção de depósito no Fundurb para empreendimentos que já estejam produzindo unidades residenciais e para eles a produção de HIS no próprio terreno fosse compulsória?

Conforme constatado no *caput* do artigo 112 da Lei nº 16.050/14, todo empreendimento que se enquadra na Cota de Solidariedade tem a obrigatoriedade de produzir HIS, seja no próprio terreno seja em outro.

Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 6 (seis) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida nesta lei. (SÃO PAULO, 2014)

A própria lei promulga alternativas para o cumprimento do estabelecido no *caput* como a doação de terreno ao Poder Público, ou depósito de quantia equivalente aos 10% da área do terreno conforme o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa. A primeira linha de investigação tratará de uma hipótese na qual, para empreendimentos que já estejam produzindo unidades residenciais, seja compulsória a produção das unidades HIS no próprio terreno. Assim trataremos de quantificar não só a quantidade de habitações que poderiam ser produzidas (déficit quantitativo) como a qualidade de sua inserção territorial (déficit qualitativo).

A tabela abaixo mostra a área construída computável de cada empreendimento e a área que deveria ser doada para produção de HIS, assim utilizando uma média de tamanho dessas unidades poderemos calcular a quantidade que aquele empreendimento poderia produzir, o número de pessoas que iria atender.

Tabela 4 – Empreendimentos com uso residencial e áreas computáveis

EMPREENDIMENTO	DISTRITO	AC COMPUTÁVEL. (m ²)	AC DOADA (m ²)	UN. HIS	POP.
PRAÇA BUTANTÃ	VL SÔNIA	24.799,54	2.480,00	42	132
VIVAZ	JARAGUÁ	18.202,24	1.820,22	30	105
FIT CASA	BRÁS	30.657,69	3.065,76	52	151
IBIRAPUERA BY YOO	MOEMA	31.064,86	3.106,50	52	125
PLATINA 220	TATUAPÉ	28.142,38	2.814,23	47	132
FASANO	ITAIM BIBI	22.956,78	2.295,70	39	93
TOTAIS		155.823,49	15.582,41	262	738

Fonte: Sisacoe e Infocidade, elaborado pelo autor. Estimativa populacional com base na densidade domiciliar por distrito do Portal Infocidade.

Cabe ressaltar nesta análise o artigo 20 do Decreto 57.377, de 11 de outubro de 2016, que estipula não só a área mínima, mas também a máxima para uma HIS. Essa estipulação não leva em conta a tipologia da unidade (número de dormitórios ou sanitário, que também é limitado a um por unidade) nem a característica do núcleo familiar que vai habitá-la; são índices a metragem mínima de 24 m² e máxima de 70 m², tendo em vista que a Política de Habitação Social (Lei nº 16.050/14) prevê que sejam reformados edifícios vazios para provisão de HIS, a limitação de metragem pode ser um empecilho para a aplicação do estipulado no próprio PDE.

De qualquer maneira, para via de análise, foi feita uma média das metragens limite contidas no decreto e utilizada a unidade de 47 m² como padrão, visto que é metragem compatível com àquela observada no mercado imobiliário de apartamentos de dois dormitórios. Também foram descontados 20% da área como margem para circulação e outros equipamentos.

A análise resultou em um total de 262 unidades de HIS produzidas com uma estimativa de 738 pessoas atendidas, usando as estimativas de densidade domiciliar do ano de 2010 disponível no Portal Infocidades. Pode-se também considerar outro cenário, visto que dois dos empreendimentos realmente construíram HIS no próprio terreno, essa estimativa considerou o mínimo de unidades que poderiam ser feitas, mas ambos construíram unidades a mais do que nas estimativas hipotéticas; dessa forma, aumentar-se-iam esses números para 339 unidades habitacionais com 968 pessoas atendidas.

Aqui não só importa a quantidade de pessoas, mas também a qualidade dessas habitações, visto que seriam produzidas também em bairros dotados de infraestrutura urbana consolidada, tendo quase 300 unidades próximas às estações de metrô, CPTM e corredores

de ônibus (com exceção do Vivaz, que fica longe da estação Jaraguá, única da região) e contribuindo para outros indicadores sociais de qualidade habitacional. Fazendo um paralelo com o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) nos distritos dos empreendimentos analisados, a diferença entre a maior idade média ao morrer (Moema) e a menor (Jaraguá) é de 1,3 vezes, quase a proporção de desigualdade máxima da cidade (1,4 entre Moema e Cidade Tiradentes), evidenciando a desigual qualidade de vida dos moradores de bairros dotados das infraestruturas urbanas mais básicas como transporte público de alta capacidade (metrô e trem), emprego e comércio dos moradores de bairros dormitórios que gastam grande parte do dia no caminho entre casa e trabalho.

No terceiro cenário é feita uma estimativa de quantas unidades habitacionais podem ser produzidas com o valor arrecadado pelo Fundurb referente aos empreendimentos que cumpriram a Cota com transação financeira usando como referência o empreendimento HIS 7 de abril, englobado pela Operação Urbana Consorciada Centro (Oucentro).

5.2 Cenário 2

Especulação de cenários com linhas de corte mais baixas de área construída computável: quantos empreendimentos seriam atingidos e quais os potenciais de arrecadação e produção habitacional?

Já analisando os empreendimentos enquadrados na formulação atual da lei, ou seja, com 20 mil m² de área construída computável e excluindo os que já possuem HIS ou que estejam em locais cujo Fator de Planejamento para usos não residenciais (Fp nR) seja zero (segundo §7º do artigo 112 da Lei nº 16.050/14 que veta a necessidade dos empreendimentos nessas localidades cumprirem com a Cota Solidariedade), concluímos que existem ao menos dois

empreendimentos que poderiam se enquadrar na lei e, por algum motivo, não cumpriram com a Cota. Para isso foi usado o banco de dados do Sisacoe feito um recorte de empreendimentos acima de 50 mil m² de área total, visto que no mais extremo dos casos até 49% da área pode ser considerada como

área não computável (de acordo com o §2º do artigo 62 da Lei nº 16.402/16 e o artigo 108 da Lei nº 16.642/17); desses foram excluídos os que já possuem HIS no próprio terreno e os que se encontram nas Macroáreas onde o Fator de Planejamento não residencial (Fp nR) é zero.

Tabela 5 – Empreendimentos passíveis de aplicação da Cota nos cenários criados

EMPREENDIMENTO	DISTRITO	USO	AC TOTAL	DOADA	UH	POP.	FUNDURB
BIRMANN 32	ITAIM BIBI	NÃO RESIDENCIAL	118.874,35	7.132,46	121	285	Não consta
YOU, LINK SAÚDE	SAÚDE	RESIDENCIAL	55.619,53	3.337,17	56	148	7.879.058,37
ALTTO VILA MA-DALENA	PINHEIROS	RESIDENCIAL	33.565,65	2.014,00	34	81	6.072.210,00
LIVING PRIVILÈGE	LAPA	RESIDENCIAL	30.264,72	1.815,90	46	125	2.122.787,10
TOTAL			308.324,25	14.299,53	257	639	16.074.055,47

Fonte: Sisacoe, Infocidade e PDE, elaborado pelo autor.

Analisando os dados do Sisacoe, contendo os empreendimentos licenciados pela Prefeitura de São Paulo nos anos de 2017 a 2019, foram levantados 11 empreendimentos com área construída computável acima de 20 mil m², 24 com área construída computável acima de 15 mil m² e 23 com área construída computável acima de 10 mil m². Contudo, pela falta de rigor pela Prefeitura de São Paulo no preenchimento desses alvarás já aprovados, a grande maioria não conta com o amparo legal, não sendo possível observar quais foram aprovados pela lei de 2004 e quais foram aprovados pela lei de 2014, separando apenas dois que seriam passíveis de aplicação da cota caso a linha de corte fosse baixada de 20 mil m² para 10 mil m². Já levando em conta que esse banco de dados não fornece a área construída computável tendo apenas a total, outro empecilho para a análise dos bancos de dados oficiais, consideramos o mesmo cenário que foi utilizado na análise acima dos empreendimentos superiores a 20 mil m² de área computável: considera-se o cenário mais extremo permitido pelo Código de Obras e Edificações, no qual 49% da área foi considerada como

não computável, já excluindo os empreendimentos com HIS no próprio terreno e aqueles situados em Macroáreas onde o Fator de Planejamento não residencial é zero.

Para isso, ao calcular a área doada foi sempre considerado apenas 61% do valor da área total, mostrando na tabela 5 a média de unidades habitacionais e pessoas atendidas caso o empreendimento optasse pela construção das unidades habitacionais (UH) de interesse social terreno ou o potencial de arrecadamento do Fundurb caso fosse depositado o valor, levando em consideração o Quadro 14 do PDE para cálculo de preço do metro quadrado. Em rosa estão os empreendimentos com mais de 50 mil m² de área construída total, correspondentes àqueles cuja área construída computável é de 20 mil m² e em azul estão os empreendimentos de mais de 30 mil m² total, representando aqueles que têm 10 mil m² de área construída computável. Verifica-se aqui um primeiro cenário de alteração do *caput* da lei, com diminuição da metragem mínima aplicável ao instrumento. A tabela não apresenta nenhum empreendimento representando aqueles com área construída

computável de 15 mil m², que seria um outro cenário de investigação, pois não foi identificado nenhum nessa faixa.

A falta de rigor da prefeitura no preenchimento de dados dos alvarás, ainda que os projetos e processos administrativos contenham todas as informações fundamentais como amparo legal e área construída computável, leva a uma conclusão inexata para esse cenário, levando à percepção de que não haveria um aumento expressivo de empreendimentos que teriam que se adequar a Cota de Solidariedade, mesmo se a linha de corte fosse reduzida para 10 mil m² de área construída computável.

5.3 Cenário 3

Comparativo do ganho financeiro do empreendedor com os 10% de área construída adicional e do valor doado do Fundurb.

Considerando-se que, ao incidir na Cota de Solidariedade, o empreendimento imobiliário passa a ter direito de construir 10% de área adicional além do coeficiente de aproveitamento máximo e que, ao ganhar área adicional no potencial construtivo do lote, o proprietário ganha também financeiramente, visto que a terra tem um valor e ele será revertido

em lucro ao empreendedor imobiliário a partir da venda deste solo criado adicional. Dessa forma, a Cota de Solidariedade também beneficia o proprietário que a adota ao permitir que seu terreno seja mais lucrativo e tenha ainda mais unidades habitacionais. Essa é uma lógica de mercado usual, sobretudo em grandes cidades onde o valor da terra é bastante alto e a disponibilidade de novos espaços para construir é cada vez mais baixa no centro expandido. Contudo, é importante assegurar que o instrumento não seja utilizado como objeto especulativo.

Essa linha de investigação tem como premissa analisar a área adicional adquirida acima do coeficiente de aproveitamento máximo de cada empreendimento para saber quanto cada proprietário ganhou em valor de metro quadrado e comparar com o valor doado para o Fundurb. Na teoria, se a destinação também corresponde ao valor de 10% da área do terreno, essas cifras deveriam guardar forte equivalência em termos financeiros. A tabela a seguir mostra essa relação para os nove empreendimentos que utilizaram a Cota de Solidariedade, mostrando o valor de R\$ 0,00 para aqueles empreendimentos que construíram as unidades habitacionais de interesse social ao invés de doar o valor correspondente:

Tabela 6 – Relação entre área adicional e valor doado ao Fundurb

EMPREENHIMENTO	DISTRITO	VALOR M ²	ÁREA ADIC.	VALOR GANHO	VALOR DOADO
PRAÇA BUTANTÃ	VILA SÔNIA	1.582,00	3.726,43	5.895.224,92	896.244,14
VIVAZ	JARAGUÁ	277,00	2.736,66	758.054,82	0,00
FIT CASA	BRÁS	1.655,00	4.379,55	7.248.155,25	0,00
IBIRAPUERA BY YOO	MOEMA	3.068,00	6.745,40	20.694.887,20	2.166.078,57
	PLATINA 220 TATUAPÉ 2.744,00		5.708,77	15.836.127,98	1.970.607,60
FASANO	ITAIM BIBI	6.061,00	5.101,40	30.919.585,40	3.675.501,36
FEIRA DA MADRUGADA	BRÁS	1.860,00	18.284,80	34.009.728,00	12.431.561,00
UNINOVE LIBERDADE	LIBERDADE	4.020,00	13.517,39	54.339.907,80	6.700.938,00
UNINOVE VP	VL. PRUDENTE	865,00	8.162,00	7.060.130,00	1.453.665,40
TOTAL			68.362,40	176.761.801,37	29.294.596,07

Fonte: Sisacoe e Quadro 14 - Cadastro de valor de Outorga Onerosa (PDE), elaborado pelo autor. Áreas em metros quadrados e valores em reais.

Analisando os dados dispostos na tabela 6, percebemos que há uma disparidade enorme entre o valor que os proprietários ganharam ao poder construir os 10% a mais no terreno e o valor que eles doaram ao Fundurb. Começamos analisando o ganho financeiro entre os terrenos, a variação do valor do metro quadrado é de R\$ 6.061,00 no Itaim Bibi e R\$ 277,00 no Jaraguá, por conta da localização do distrito no centro expandido ou na periferia. Como os 10% são válidos para toda unidade territorial do município, o valor ganho por solo criado varia de maneira desigual dependendo da localização. O mesmo proprietário que ganhou mais de trinta milhões de reais em solo criado por ter construído no Itaim Bibi teria ganhado apenas R\$ 1.413.087,80 se construísse o mesmo empreendimento no Jaraguá.

Outra questão importante de se observar é a diferença entre o valor da terra adicional e o que foi doado ao Fundurb. Se retirarmos os dois empreendimentos que construíram unidades HIS no próprio terreno (que figuram os que menos ganharam dinheiro com o solo adicional), o ganho estimado pelos proprietários em valor de metro quadrado por conta dos 10% adicionais de área construída é de R\$ 168.755.591,30 contra os R\$ 29.294.596,07 que foram arrecadados pela prefeitura nesse período, sendo apenas 17,3% do valor de especulação da terra.

Essas cifras evidenciam o grande lucro em cima do solo criado e mostram que há margem para aumentar o valor cobrado dos proprietários que optarem por cumprir a cota com transação financeira para que a Prefeitura de São Paulo não perca a oportunidade de alimentar um fundo tão importante para a produção de habitação social digna e próxima ao centro da cidade.

No mais, foi usado como referência o empreendimento HIS 7 de Abril, englobado pela Oucento, que produziu 94⁴ unidades habitacionais com um custo de R\$ 25.686.886,16⁵,

que abrange os valores do terreno, projeto, obra, remuneração do órgão operador e trabalho social. Esta cifra é muito semelhante ao valor que foi arrecadado desde a implementação da Cota, porém com um número muito menor de unidades habitacionais produzidas se comparado com o cenário 1, no qual a produção de HIS seria compulsória para os edifícios residenciais.

A conclusão a que se chega é que, além de promover a mistura de classes sociais, a produção de HIS pelos próprios construtores ao invés de doar recurso ao Fundurb é muito mais efetiva, visto que o valor de retrofit é alto; contudo é uma obra necessária para a reativação do centro histórico da cidade e o fundo do Fundurb, na maneira como está consolidado hoje, precisa se dividir em produzir habitação e recuperar esses edifícios, colocando um grande impasse na produção de habitação social de custo *versus* benéfico.

Entretanto, a produção de HIS no centro é viável e, segundo Silva e Sigolo (2007) “[...] dependem de alterações nos métodos dos agentes promotores e financeiros, assim como da implementação e controle, pelo município, de instrumentos legais já existentes”. Evidencia-se assim que é possível unir essas duas demandas que estão expressas no PDE, de fomentar a produção de habitação social e reativar o centro da cidade, como é possível perceber por conta de obras públicas recentes como a reforma do Vale do Anhangabaú.

Esse cenário é uma oportunidade de enxergar a necessidade de mudança da política de produção de HIS no município a fim de garantir o direito à moradia digna e próxima à infraestrutura urbana de transporte, saúde, educação e lazer, a fim de diminuir as distâncias de deslocamento e colocar essas famílias em situação de vulnerabilidade próximas a atividades de cultura e lazer para que possam também usufruir plenamente da cidade, assim como previsto pelo próprio PDE.

5.4 Pressuposto histórico

Análise da aplicação de instrumentos semelhantes à Cota de Solidariedade em metrópoles de outros países.

O sistema de “Cota de Solidariedade” tem sido adotado há tempos em diversas cidades do mundo e, portanto, a literatura é vasta sobre o assunto. É possível identificar diversos tipos de incentivo, regulamentações e abrangências do programa e, presente no discurso de diversas cidades, está o argumento de que a cota é uma maneira de o poder público responder ao déficit habitacional e prover habitação de qualidade a diversas faixas de renda que ficam de fora do mercado formal, com os valores de compra e aluguel subindo cada vez mais nos grandes centros urbanos.

A repórter econômica Shaila Dewan escreveu no *The New York Times* em 2014, mesmo ano da elaboração do PDE de São Paulo, artigo sobre o déficit habitacional de Nova York, comparando com cidades como Londres e Sydney, e concluindo a pouca eficácia do *Inclusionary Zoning (IZ)*, instrumento estadunidense que serviu de referência para a cota de solidariedade. A conclusão é que incentivos de produção de habitação ocasionam, na maioria dos casos, o aumento do aluguel das unidades de interesse social, tornando-os inacessíveis à famílias de baixa renda; o aumento dos aluguéis das outras tipologias, expulsando a população do bairro; ou a gentrificação dos comércios e serviços, não permitindo que pessoas da faixa de renda atingida pelo programa habitem aquele bairro. Dewan (2014, tradução nossa) aponta que Nova York precisa de mais de 300 mil unidades até 2030. Por outro lado, a Cota de Solidariedade, uma política celebrada que obriga incorporadores a separarem unidades para famílias de baixa renda, produziu meros 2.800 apartamentos de baixo custo em Nova York desde 2005.

Aqui fazemos uma alusão ao cenário de São Paulo, que em três anos contou com nove empreendimentos utilizando o instrumento e

apenas dois produzindo um total de 159 unidades. O mesmo ocorreu na cidade de Washington DC, segundo Anthony Ling (2014) para o veículo *Caos Planejado*: após seis anos de implantação do instrumento nem sequer uma pessoa havia sido beneficiada por ele.

Vale ressaltar que as unidades HIS produzidas em São Paulo são da faixa 2, que beneficia famílias com renda mensal entre R\$ 2.994,00 e R\$ 5.988,00 (Decreto 58.741/2019), não atingindo efetivamente quem se encontra na margem da vulnerabilidade social que é classificada com faixa 1, com renda mensal até R\$ 2.994,00.

A pesquisa de Didier Desponds (2010) sobre os efeitos paradoxais da *Loi Solidarité* na *Île-de-France* busca mostrar sua efetividade, ou não, e aponta que na Região Metropolitana de Paris, a cidade de Paris em si é a que menos recebe habitações, tendo a produção maior enfoque no município de Seine-Saint-Denis. A alternativa visa buscar cidades com mais terrenos disponíveis, visto que assim como São Paulo, Paris enfrenta o problema da falta de terra urbana. Contudo, notamos que além do tamanho reduzido⁶ da Metrôpole da Grande Paris (MGP) em comparação com a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) a região é servida por uma vasta linha férrea que faz a conexão metropolitana (e não apenas municipal, como em São Paulo). Isso é possível pois, diferentemente da administração municipal de São Paulo, a Ilha de França conta com um governo centralizado que administra toda a região metropolitana, além de governos descentralizados para cada um dos municípios (ENCYCLOPÆDIA BRITANNICA, 2019), tornando a administração do território uma atividade integrada e sem a segmentação de cada administração municipal, como ocorre no caso de São Paulo.

É válido mencionar que, segundo Desponds (Ibidem), na década de 60, a região da Ilha de França também passou por uma pesada produção habitacional de bairros uniformizados

e com poucos equipamentos, assim como a cidade de São Paulo. O resultado de seu estudo não é conclusivo, porém evidencia que essa “mistura social” que a lei de Solidariedade gera ao misturar pessoas de diversas classes proporciona uma série de tensões, fazendo com que muitas famílias acabem se mudando para evitar esses bairros com má fama, sejam os mais ricos, com mais opções, para habitações suburbanas, ou os mais pobres, com menos opções, para as periferias.

6 Considerações finais

Por essa análise, fica evidente a preocupação, tanto do poder público quanto da sociedade civil, em relação à provisão de habitação digna com acesso à cidade. Encontramos esse discurso presente de maneira muito embasada no texto do PDE do município e também na pauta de diversos movimentos por moradia e

curso de arquitetura e urbanismo, o que evidencia que a questão habitacional em São Paulo, se não em todo o país, é ainda um tópico em busca de soluções.

A produção de habitação social no centro da cidade não é um assunto recente. Começa na década de 1990 com a construção de novos edifícios e reabilitação de outros abandonados, mas é após os anos 2000 que ganha mais importância por se tornar objeto de política das três esferas de governo: municipal, estadual e federal (SIGOLO e SILVA, 2007). Essa demanda se enfatiza pela condição do parque construído, especialmente no centro da cidade, segundo o censo de 2000 do IBGE, os distritos centrais da Sé, Brás, República e Pari contavam todos com mais de 20% dos seus domicílios vagos, margem muito superior ao total do município de São Paulo que é de quase 12%.

Tabela 7 – Relação de domicílios totais e vagos no centro de São Paulo

Distritos	Total de recenseados	vagos	vagos/total
Bela Vista	33 848	5 479	16,2%
Belém	14 997	2 500	16,7%
Bom Retiro	10 807	1 821	16,9%
Brás	11 622	2 789	24,0%
Cambuci	11 370	1 910	16,8%
Liberdade	29 392	5 283	18,0%
Mooca	25 331	3 675	14,5%
Pari	5 817	1 223	21,0%
República	30 849	7 007	22,7%
Santa Cecília	36 171	6 343	17,5%
Sé	11 410	3 055	26,8%
Total dos 11 distritos	221 614	41 085	18,5%
Município de São Paulo	3 554 820	420 327	11,8%

Fonte: IBGE, censo de 2000 (*apud*. SIGOLO e SILVA, 2007)

É importante pontuar que, entre aquele período e o momento atual, houve um crescimento de moradores da região central da cidade, em sua maioria jovens em busca de infraestrutura urbana consolidada, contudo ainda é um cenário alarmante visto que os efeitos da gentrificação inviabilizam as unidades habitacionais cada vez menores e mais caras, excluindo famílias que necessitam de mais espaço e não

têm renda para adquirir ou alugar imóveis nestes bairros.

A Cota de Solidariedade se mostra um instrumento muito importante para a promoção da justiça territorial, entretanto não vem exercendo seu papel prioritário de democratização do uso do solo a partir da mistura de classes sociais no mesmo bairro e até no mesmo edifício, sendo um impulso para aumentar os lucros dos

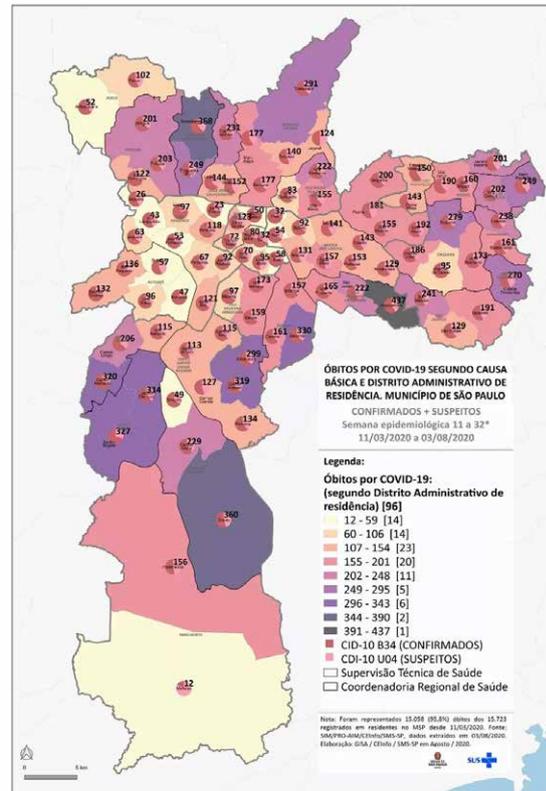
poucos proprietários que a usaram. Essa característica está mostrada por experiências em outros grandes centros urbanos como Paris, Nova York, Detroit e Boston, onde a cota foi, sim, um instrumento utilizado de maneira especulativa e, ainda, mostrou pouco impacto na promoção de habitação para famílias de baixa renda em bairros ocupados por classes média e alta, sendo uma produção segregada quando ocorreu. A experiência da Grande Paris é mais virtuosa, pois a administração é conjunta para todos os municípios que compõem a região metropolitana, podendo o instrumento procurar ofertas de terrenos fora dos limites de Paris, já bastante adensados. O mesmo ocorre com São Paulo, tendo a oferta de terrenos nas periferias, onde é mais caro prover infraestrutura urbana semelhante à já existente no centro da cidade, que por sua vez conta com habitações vagas e grande demanda de adensamento residencial potencializado pela Operação Urbana Centro (Lei Municipal nº 12.349/1997) (SIGOLO; SILVA, 2007, p. 13).

Em vista disso, conclui-se que o instrumento da Cota de Solidariedade está cumprindo uma função vital para a utilização democrática da cidade, estabelecida em lei pelo PDE, porém falha ao atingir as famílias que são alvo do instrumento, sendo usado como fomento especulativo para os empreendedores que, ao invés de produzir habitações em locais providos de infraestrutura consolidada, apenas depositam uma parte do valor no Fundurb e se eximem da responsabilidade social de produzir uma cidade mais digna e igualitária.

A Rede Nossa São Paulo ainda este ano divulgou o estudo da desigualdade na cidade, evidenciando como a qualidade de vida e acesso ao território é vertiginosamente diferente em bairros do centro expandido e da periferia leste do município. Nossa produção habitacional continua seguindo essa linha de segmentação por classes sociais e é necessário não apenas um instrumento da política pública, mas a manutenção da fiscalização de trâmites legais para a produção da habitação em regiões centrais.

Essa demanda de qualidade na habitação e nos deslocamentos diários está mais evidente em meio à pandemia da Covid-19. De acordo com o estudo feito pela Rede Nossa São Paulo, os moradores de Moema vivem, em média, 23 anos a mais que os moradores de Cidade Tiradentes. Podemos ver grande semelhança no mapa de óbitos por distrito por conta da pandemia, que se expressa mais significativamente nas periferias e em bairros onde as pessoas gastam mais tempo em transportes públicos lotados no caminho entre casa e trabalho. A justiça territorial não é apenas por acesso à cidade, mas também por direito à vida.

Figura 1 – Mapa de número de óbitos por Covid-19 em cada distrito de São Paulo, evidenciando Sapopemba e Brasilândia que lideram o ranking de mortes na cidade



Fonte: G1SP. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2020/08/04/periferias-de-sao-paulo-seguem-na-lideranca-do-ranking-de-bairros-com-mais-mortes-por-covid-19.ghtml>. Acesso em 12 out. 2020.

Referências

- CERIONI, C. Transporte público tem mais influência nas mortes por covid-19 em SP. **Exame**, 2020. Disponível em: <https://exame.com/brasil/transporte-publico-tem-mais-influencia-nas-mortes-por-covid-19-em-sp/>. Acesso em: 2 set. 2020.
- DESPONDS, D. Effets paradoxaux de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et profil des acquéreurs de biens immobiliers en *Île-de-France*. **Espaces et sociétés**, v. 1, n. 140-141, p. 37-58. 2010. Disponível em: <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-37.htm>. Acesso em: 31 mar. 2020.
- DEWAN, S. Rent too High? Move to Singapore. **The New York Times**. It's the Economy. Abr. 2014. Disponível em: https://www.nytimes.com/2014/05/04/magazine/rent-too-damn-high-move-to-singapore.html?_r=0. Acesso em: 31 mar. 2020.
- ENCYCLOPÆDIA BRITANNICA. *Île-de-France*. **Encyclopædia Britannica**, inc. Agosto de 2019. Disponível em: <https://www.britannica.com/place/Ile-de-France-region-France>. Acesso em: 23 abr. 2020.
- VEJA a evolução das mortes pela Covid-19 pelos distritos da capital paulista. **Agora São Paulo**, 30 abr. 2020. Disponível em: <https://agora.folha.uol.com.br/sao-paulo/2020/04/veja-a-evolucao-das-mortes-pela-covid-19-pelos-distritos-da-capital-paulista.shtml>. Acesso em: 14 maio 2020.
- LING, A. A cota não tão solidária do Plano Diretor de São Paulo. **Portal Caos Planejado**, 2014. Disponível em: <https://caosplanejado.com/a-cota-nao-cao-solidaria-do-plano-diretor-de-sao-paulo/>. Acesso em: 31 abr. 2020
- SÃO PAULO (Município). **Decreto 57.377 de 11 de outubro de 2016**. [S. l.]: Legislação Municipal, 2016. Disponível em: <http://leismunicipa.is/mcvhi>. Acesso em: 23 abr. 2020.
- SÃO PAULO (Município). **Decreto 58.741 de 6 de maio de 2019**. [S. l.]: Legislação Municipal, 2019. Disponível em: <http://leismunicipa.is/pxbqn>. Acesso em: 23 abr. 2020.
- SÃO PAULO (Município). **Domicílios, População e Densidade Domiciliar nos Anos de Levantamento Censitário**. São Paulo: PMSF, [2010]. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/urbanismo/infocidade/htmls/7_domicilios_populacao_e_densidade_domicil_1991_10746.html. Acesso em: 23 abr. 2020.
- SÃO PAULO (Município). **Lei nº 16.050, de 31 de julho de 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: Legislação Municipal, 2014.
- SÃO PAULO (Município). **Quadro 14 - Cadastro de valor de terreno para fins de Outorga Onerosa**. Anexo à Lei 16.050 de 31 de julho de 2014. São Paulo, 2014. Disponível em: <https://agora.folha.uol.com.br/sao-paulo/2020/04/veja-a-evolucao-das-mortes-pela-covid-19-pelos-distritos-da-capital-paulista.shtml>. Acesso em: 14 maio 2020.
- REDE NOSSA SÃO PAULO. **Mapa da Desigualdade**. 2019. Disponível em: https://www.nos-sasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2019/11/Mapa_Desigualdade_2019_tabelas.pdf. Acesso em: 23 abr. 2020.
- SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal de Habitação. **Plano Municipal de Habitação de São Paulo (Projeto de Lei nº 619/16)**. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/20161221_PMH_PL_bxa.pdf. Acesso em: 23 abr. 2020.
- SIGOLO, L. M.; SILVA, H. M. B. **Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo**. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy, 2007. Disponível em: http://fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/silva_oportlimites_prodhabsocial.pdf. Acesso em: 28 abr. 2020.

Notas

- 1 Estimativa populacional feita multiplicando o número de unidades habitacionais pelo número médio de habitantes por domicílio em cada distrito de São Paulo de acordo com o censo de 2010 disponível no Portal Infocidades.
- 2 Empreendimento conta com diversos usos (residencial, comercial, hotel), porém não especifica no alvará a quantidade de unidades, sendo assim, não foi possível calcular a estimativa populacional.
- 3 Estação Vila Sônia da linha 4 - Amarela ainda não entregue até a data de publicação deste trabalho.
- 4 Resolução 003/2016 na página 56 do Diário Oficial do Município (DOM-SP) de 3 de agosto de 2016.
- 5 Dado obtido de reuniões da Secretaria da Habitação (SEHAB).
- 6 Segundo o Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) a população da Metrôpole da Grande Paris (MGP) em 2016 era de 12.569.693 habitantes com uma densidade demográfica (hab./km²) de 731,1 enquanto a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) contava em 2018 com 21.571.281 habitantes e com uma densidade demográfica (hab./km²) de 2.714,41, segundo dados da Emplasa e do IBGE.