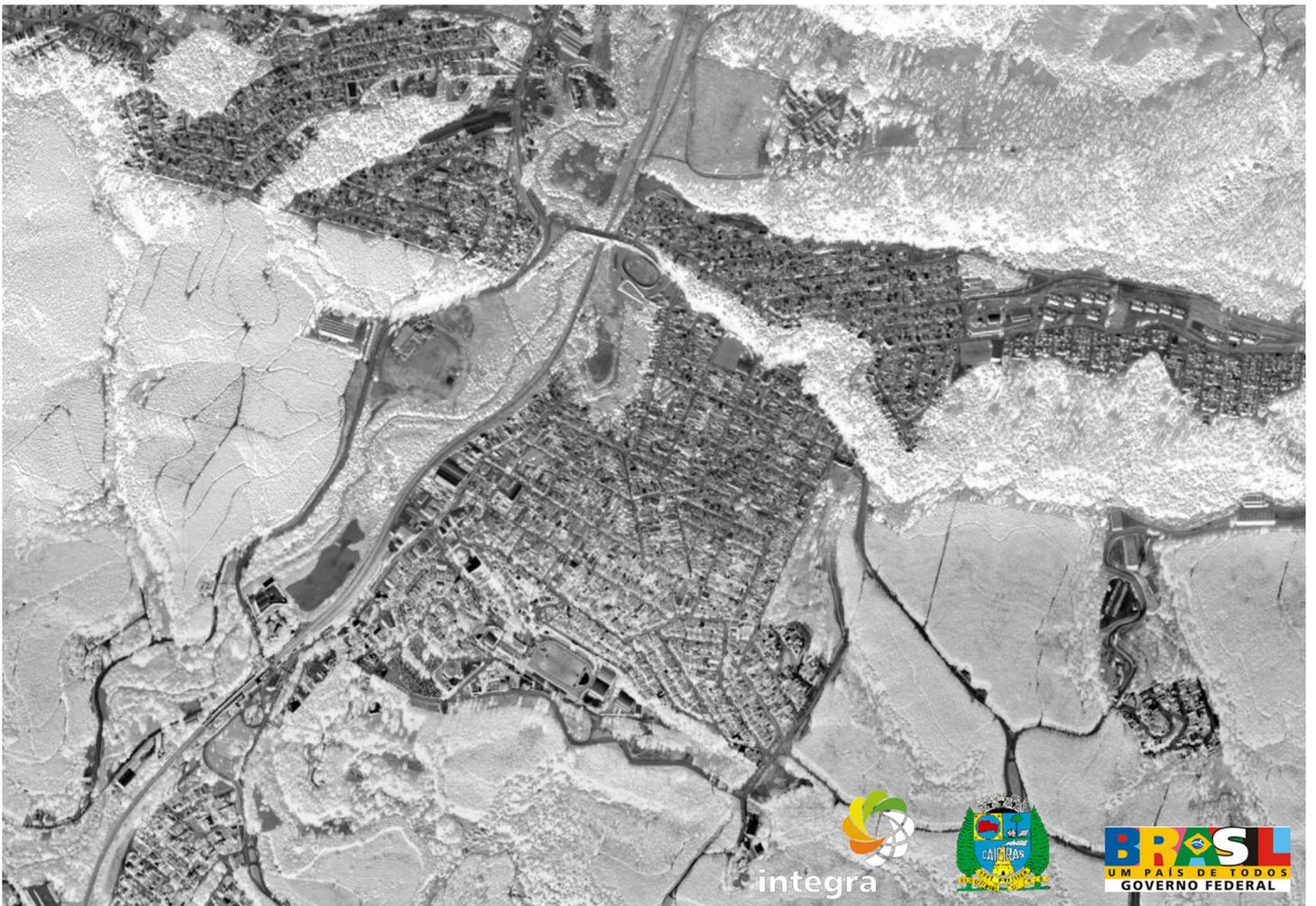




PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO INTERESSE SOCIAL PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE CAIEIRAS

ETAPA III

Fevereiro de 2010



integra

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS

**ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE
CAIEIRAS**

Convite nº. 019/09

**PRODUTO III
VOLUME 1**

Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Caieiras

Fevereiro de 2010



integra

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS

PREFEITO MUNICIPAL

Dr. Roberto Hamamoto

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, PROJETOS E PLANEJAMENTO

Secretário: Gerson Romero

ELABORAÇÃO DA METODOLOGIA

Prefeitura Municipal de Caieiras

Coordenação Geral de Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS – de Caieiras

Reginaldo Pereira Lima – Gabinete do Prefeito

EQUIPE DE COORDENAÇÃO

Secretaria Municipal da Saúde

Alberto Nacca

Secretaria Municipal do Meio Ambiente

Bonfílio A. Ferreira

Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos e Administrativos

Geiza G. da Silva

Gabinete do Prefeito

Reginaldo Pereira Lima

Joaquim Costa Filho

Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento

Naohiko Suguimati

Secretaria Municipal de Promoção Social

Rosângela A.F. Cunha

Secretaria Municipal de Educação

Solange M.P Dartora

Secretaria Municipal da Fazenda

Valdeluzia M.V.Rodrigues



EQUIPE DE APOIO

Gabinete do Prefeito

Dr. Roberto Hamamoto

Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento

Gerson Moreira Romero

Maria Helena Ferreira da Fonseca

Secretaria Municipal de Educação

Daniel Fernandes Filho

Secretaria Municipal de Promoção Social

Elaine Aparecida Goiano

Secretaria Municipal da Saúde

Gina Dartora

Secretaria Municipal da Fazenda

Marcelo Cardoso

Secretaria Municipal da Cultura

Marli de F. Terra Hama

Tânia Lopes Shibata

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e de Emprego de Caieiras

Robério Rocha

Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos e Administrativos

Romeu de Godoy Filho

Coordenadoria de Segurança

Rodrigo Nery Santimago

NÚCLEO CONSULTIVO

Integra Sociedade Cooperativa

Coordenação Geral: Adelcke Rossetto Netto – Arquiteto e Urbanista

Coordenação Técnica: Msc. Nara Leal Argiles – Arquiteta e Urbanista

Equipe Técnica de Elaboração:

André Dal’Bó da Costa – Arquiteto e Urbanista

Márcia Maria da Silva – Bacharel em Ciências Econômicas

Lúcia Ágata – Serviço Social

Glauco Pereira dos Santos – Bacharel em Direito

Paula Wernecke Padovani – Arquiteta Urbanista

Belmiro Rodrigues – Arquiteto Urbanista

Flávio Higuchi – Arquiteto Urbanista



NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO

Representantes do Poder Público

Sandra Amaral
Adriana dos Santos Rosa
Gilson de Moura Martins
Dalthon Eloy N. Aoki

Representantes da Sociedade

Auto Alves Barberino (Associação de Catadores de Reciclagem)
Jacira S. S. Martins (Associação de Deficientes Físicos e Visuais)
Gelson Faria (Associação das Imobiliárias)
José Maria dos Santos (Representante dos Deficientes Visuais)
Cristineide P. de Souza (Bairro das Laranjeiras)
Maria Augusta A da Silva (Bairro das Laranjeiras)
Solange Ap. de Jesus (Bairro Calcárea)
Maria Francisca dos Santos (Bairro Calcárea)
Margareth M. Andrade (Bairro Calcárea)
Claudineia T. L. da Silva (Bairro Calcárea)
Anezinda Celes dos Santos (Jd. Vitória)
Ariane Daiane Terra (Bairro Santa Inês)

Fevereiro de 2010



Sumário

Lista de Siglas.....	7
Tabelas.....	8
Figuras.....	9
Quadros.....	9
Gráficos.....	9
Apresentação.....	10
Introdução.....	11
1. Contexto Institucional de Elaboração do PLHIS.....	13
2. Diagnóstico Habitacional.....	16
2.1 Contexto Habitacional no Município de Caieiras.....	16
2.1.1 Participação Popular na Política Habitacional do Município.....	18
2.1.2 Promoção Habitacional Pública em Caieiras.....	18
2.1.2.1 Ações do Governo Federal.....	19
2.1.2.2 Ações do Governo Estadual.....	21
2.1.2.3 Ações do Governo Municipal.....	22
2.2 Caracterização das Necessidades Habitacionais.....	28
2.2.1 Metodologia da Fundação João Pinheiro.....	29
2.2.2 Adequações Metodológicas para o Município de Caieiras.....	29
2.2.3 Demanda Dispersa, segundo Dados da Fundação João Pinheiro / IBGE Censo 2000.....	32
2.2.3.1 Déficit Habitacional Básico - DHB.....	32
2.2.3.2 Inadequação Habitacional.....	38
2.2.4 Análise dos Dados do CadÚnico.....	40
2.2.5 Demanda Nucleada: Necessidades Habitacionais em Assentamentos Precários.....	43
2.2.5.1 Déficit Habitacional pelo Centro de Estudos da Metrópole - CEM.....	43
2.2.5.2 Déficit Habitacional estimado pelo Método de Densidade Relativa.....	44
2.3 Síntese das Necessidades Habitacionais no Município de Caieiras.....	49
2.3.1 Déficit Qualitativo.....	50
2.3.2 Déficit Quantitativo.....	50
3. Princípios, Objetivos, e Diretrizes do PLHIS.....	52
4. Programas.....	57
4.1 PROGRAMA 'PROVISÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL'.....	63
4.1.1 Sub-Programa Produção Pública de Habitação de Interesse Social.....	64
4.1.2 Sub-Programa Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais.....	66
4.1.3 Sub-Programa Locação Social.....	71
4.1.4 Ações de Atendimento Transitório.....	74
4.2 PROGRAMA 'REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (URBANÍSTICA E/OU JURÍDICA)'.....	76
4.3 PROGRAMA 'ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA HIS'.....	82
4.3.1 Sub-Programa Requalificação Habitacional.....	85
4.4 PROGRAMA 'DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL' - DI.....	89
5. Estrutura Institucional e Base Normativa do PLHIS de Caieiras.....	95
5.1 Questões institucionais referentes ao PLHIS.....	95
5.1.1 Fundos e Conselhos.....	95
5.1.2 Desenvolvimento Institucional.....	96
5.1.3 Mecanismos de Institucionalização.....	97
5.1.4 Prestações de Contas e Relatórios de Gestão.....	98
5.1.5 Participação e Controle Social.....	98
5.2 Questões Normativas.....	100
6. Metas Institucionais e Normativas.....	102
6.1 Metas Institucionais.....	102
6.2 Metas Normativas.....	103
7. Metas Físico-Financeiras, Cenários e Estratégias de Implementação.....	105
7.1 Demanda Demográfica Futura.....	105
7.2 Histórico de Investimentos no período recente.....	108
7.3 Metas Físico Financeiras em Relação à Promoção Habitacional.....	110
7.3.1 Cálculo da Necessidade de Terras e Custo da Aquisição.....	111
7.3.2 Identificação de Áreas para Produção Habitacional.....	112
7.3.3 Cálculo do Custo de Construção.....	113
7.3.4 Custo de Atendimento da Demanda de Inadequação Habitacional.....	116
7.4 Prestação de Recursos para Desenvolvimento Institucional.....	117
7.5 Definição e Avaliação de Cenários.....	118
7.6 Estratégia de Implementação das Metas Físico-Financeiras.....	119
8. Monitoramento e Avaliação.....	122
Referências Bibliográficas.....	127



Lista de Siglas

APP	Área de Preservação Permanente
BNH	Banco Nacional da Habitação
CCDI	Camargo Corrêa desenvolvimento Imobiliário
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CDRU	Concessão de Direito Real de Uso
CECAP	Caixa Estadual de Casas para o Povo
CEF	Caixa Econômica Federal
CEH	Conselho Estadual de Habitação
CEI	Centro de Estatística e Informações
CEM	Centro de Estudos da Metrópole
CETESB	Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental
COHAB	Companhia Metropolitana de Habitação
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
ConCidades	Conselho das Cidades
DAEE	Departamento de Águas e Energia Elétrica
DEHACOM	Declaração de Habitação Coletiva Multifamiliar
DHB	Déficit Habitacional Básico
EMPLASA	Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano
FAS	Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FAT	Fundo de Amparo ao Trabalhador
FGH	Fundo Garantidor de Habitação
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FJP	Fundação João Pinheiro
FMHIS	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FPHIS	Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
INOCOOP	Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo
IPT	Instituto de Pesquisas Tecnológicas
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
IPVS	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social
ISA	Instituto Sócio Ambiental
MCidades	Ministério das Cidades
OGU	Orçamento Geral da União
OP	Orçamento Participativo
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PCS	Programa Crédito Solidário à Habitação
PDDI	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
PL	Projeto de Lei
PLANHAB	Plano Nacional de Habitação
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PLV	Projeto de Lei de Conversão
PMC	Prefeitura Municipal de Caieiras
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNAD	Pesquisa Nacional Por Amostra de Domicílios
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
<i>PNH</i>	Política Nacional de Habitação
<i>PNHR</i>	Política Nacional de Habitação Rural
<i>PNUD</i>	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
<i>PSH</i>	Programa de Subsídio à Habitação
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SAB	Sociedade Amigos de Bairro
SABESP	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SINAPI	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
SMPGT	Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SNIS	Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento
SPU	Secretaria do Patrimônio da União
TGCA	Taxa Geométrica de Crescimento Anual
UMM	União dos Movimentos por Moradia
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social



Tabelas

Tabela 2.1	Unidades Habitacionais Entregues e Previstas pela CDHU, no Município de Caieiras
Tabela 2.2	Total de Domicílios Particulares no Município de Caieiras - 2000
Tabela 2.3	Domicílios Recenseados, por Espécie – Município de Caieiras - 2007
Tabela 2.4	Domicílios Recenseados não Ocupados, Município de Caieiras, 2007
Tabela 2.5	Estimativas do Déficit Habitacional Básico em Caieiras – 2000
Tabela 2.6	Estimativas dos Componentes do Déficit Habitacional Básico em Caieiras -2000
Tabela 2.7	Coabitação Familiar (Famílias Conviventes e Cômodos) e Domicílios Improvisados Urbanos, por Faixas de Renda – 2000
Tabela 2.8	Domicílios Urbanos Alugados por Família com Renda até 3 Salários - Mínimos – 2000
Tabela 2.9	Estimativa do Déficit Habitacional
Tabela 2.10	Estimativa do Déficit Habitacional para a faixa de renda de 0 a 3 s.m.
Tabela 2.11	Inadequação dos Domicílios Urbanos – Município de Caieiras – 2000
Tabela 2.12	Inadequação Fundiária Urbana, por Faixa de Renda – 2000
Tabela 2.13	Adensamento Urbano Excessivo, por Faixa de Renda – 2000
Tabela 2.14	Critérios de Carência de Infra-Estrutura Urbana(1) – Caieiras – 2000
Tabela 2.15	Carência de Infra-Estrutura Urbana, por Faixa de Renda – 2000
Tabela 2.16	Domicílios Urbanos sem Banheiro, por Faixa de Renda – 2000
Tabela 2.17	Tipo e Situação das Famílias do Cadastro Único
Tabela 2.18	Déficit por Tipo e Situação dos Domicílios das Famílias do Cadastro Único
Tabela 2.19	Estimativa da População Residindo em Assentamentos Precários em Áreas Urbanas de Caieiras em 2000
Tabela 2.20	Assentamentos Precários Reconhecidos pelo Plano Diretor
Tabela 2.21	Assentamentos Precários Identificados por Levantamento
Tabela 2.22	Estimativa de Número de Domicílios de Assentamentos Precários
Tabela 2.23	Avaliação da Capacidade de Ocupação dos Assentamentos Precários
Tabela 2.24	Cálculo do Déficit Habitacional Quantitativo de Assentamentos Precários
Tabela 2.25	Classificação dos Assentamentos Precários e Necessidade de Urbanização
Tabela 2.26	Localização das Famílias Cadastradas pelo CadÚnico
Tabela 2.27	Síntese do Déficit Qualitativo
Tabela 2.28	Déficit por Tipo e Situação das Famílias do Cadastro Único
Tabela 2.29	Síntese do Déficit Quantitativo
Tabela 7.1	Projeção Populacional de Caieiras – IBGE+TGCA e Acréscimo de População por Período e de Novos Domicílios
Tabela 7.2	Pessoas Responsáveis pelos Domicílios Particulares Permanentes por Faixa de Renda em Caieiras, Segundo Censo IBGE 2000
Tabela 7.3	Necessidade de Novas Unidades Habitacionais para Famílias de até 3 SM, por Incremento Populacional para Períodos de Projeção IBGE* 2009-2020
Tabela 7.4	Receita Orçamentária da Prefeitura Municipal de Caieiras de 2003 a 2007
Tabela 7.5	Receita Orçamentária e Porcentagem Destinada à Habitação de 2002 a 2007
Tabela 7.6	Receita Orçamentária do PPA para o período de 2010 a 2013 para o Programa de Habitação de Interesse Social
Tabela 7.7	Combinações para Cálculo da Necessidade de Terra
Tabela 7.8	Combinação A para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
Tabela 7.9	Combinação B para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
Tabela 7.10	Combinação C para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
Tabela 7.11	Áreas não Edificadas Analisadas
Tabela 7.12	Custo de Construção Residencial Popular – 32,73 m ² (Loteamentos)
Tabela 7.13	Custo de Construção de Unidade Habitacional em Conjunto Horizontal – Casa Geminada – 41,35 m ² (Sobrado)
Tabela 7.14	Custo de Construção de Unidade Habitacional em Conjunto Vertical (Prédios)
Tabela 7.15	Combinação A para Cálculos de Construção
Tabela 7.16	Combinação B para Cálculos de Construção
Tabela 7.17	Combinação C para Cálculos de Construção
Tabela 7.18	Total (Terra + Construção) por Combinação
Tabela 7.19	Custo Total para Atendimento das Situações de Inadequação Habitacional
Tabela 7.20	Cenários de Atendimento Habitacional para o período 2010/2020



Tabela 7.21	Cenários de Atendimento e Comprometimento da Arrecadação
Tabela 7.22	Valores de Investimentos e Percentual do Orçamento em Habitação por Ano
Tabela 7.23	Valores de Investimentos e Percentual do Orçamento em Habitação por Período de Gestão
Tabela 7.24	Síntese do Atendimento por Modalidade por Período de Gestão

Figuras

Figura 2.1	Localização dos Assentamentos Identificados
------------	---

Quadros

Quadro 2.1	Concessão de Áreas Públicas para Habitação de Interesse Social
Quadro 2.2	Número de Concessão Real de Uso de Terrenos Públicos por Destinatário
Quadro 2.3	Aquisição de Área Pública por meio da Dação em Pagamento
Quadro 2.4	Síntese das Linhas de Atuação na Área Habitacional no Município de Caieiras, por Ente Federativo
Quadro 2.5	Síntese das situações que Compõem o Déficit Habitacional de Caieiras, por Tipo de Demanda e Forma de Encaminhamento
Quadro 2.6	Domicílios Vagos no Município de Caieiras, 2000 e 2007
Quadro 2.7	Informações Habitacionais do CadÚnico
Quadro 4.1	Grupos de Atendimento Utilizados pelo PLANHAB para Municípios de Tipologia A*, por Faixa de Rendimento Familiar**e Fonte de Recursos
Quadro 4.2	Correlação entre Programas e Ações nos Três Níveis de Governo, 2010
Quadro 4.3	Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto 'Provisão Habitacional de Interesse Social', no município de Caieiras, 2010
Quadro 4.4	Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto 'Regularização Fundiária', no município de Caieiras, 2010
Quadro 4.5	Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto 'Assistência Técnica', no município de Caieiras, 2010
Quadro 4.6	Modalidades Passíveis de Financiamento pelo Governo Federal, definidas pelo PLANHAB no âmbito do Programa DI, em Função do Grupo de Beneficiários e do Tipo de Ação
Quadro 4.7	Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto 'Desenvolvimento Institucional', no município de Caieiras, 2010
Quadro 6.1	Indicativo de Metas Institucionais
Quadro 6.2	Indicativo de Metas Normativas
Quadro 7.1	Projeção da População Absoluta do Município de Caieiras
Quadro 7.2	Projeção da População e Taxa Geométrica de Crescimento Anual para o Município de Caieiras, segundo Fundação SEADE
Quadro 7.3	Projeção da População com TGCA da SEADE, a partir da População Verificada pelo IBGE em 2007
Quadro 7.4	Custo Unitário para Atendimento das Situações de Inadequação Habitacional

Gráficos

Gráfico 2.1	Concessão Real de Uso de Terrenos Públicos por Destinatário
Gráfico 2.2	Distribuição do DHB por Faixas de Renda Familiar
Gráfico 2.3	Componentes do DHB, distribuídos por Faixas de Renda Familiar



Apresentação

O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS do município de Caieiras cria um importante instrumento na área de política habitacional, traçando um plano decenal que servirá como referência para qualquer ação governamental setorial nos próximos anos, não podendo ser descartado independentemente de gestões ou mandatos.

Para fazermos valer o direito constitucional à moradia, a uma vida digna e com qualidade, é necessário que estabeleçamos parcerias junto aos Governos Federal e Estadual, bem como junto à iniciativa privada. A construção de moradias populares, especialmente para a população que ganha entre zero e três salários mínimos, é prioridade de nosso Governo.

A construção deste Plano teve a colaboração da sociedade civil e de profissionais dos diversos setores da Prefeitura, através de núcleos de acompanhamento, equipes de coordenação e apoio, encontros bilaterais e comissão ampliada de moradores. Contou também com a consultoria técnica da empresa Integra Cooperativa de Trabalho Interdisciplinar.

É preciso destacar, também, a seriedade e a qualidade do trabalho realizado por todos os envolvidos, as propostas apresentadas estão perfeitamente coerentes com a realidade em que vivemos, uma vez que foram pactuadas, desde seu início em 2009, com todos os segmentos que participaram democraticamente de sua elaboração, com a realização das reuniões técnicas, das oficinas temáticas e seminários. O resultado foi a criação de um documento elaborado de forma participativa e com propostas transformadoras para o panorama habitacional de Caieiras.

Ao comprometermo-nos publicamente com a implementação do PLHIS em nosso município, externamos nossos sinceros agradecimentos a todos que ajudaram a criar este documento, pessoas empenhadas em construir o melhor para nossa cidade através das propostas aqui elencadas.

Dr Roberto Hamamoto

Prefeito de Caieiras



Introdução

O presente documento versa sobre o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Caieiras, etapa específica de estruturação da Política Municipal de Habitação de Caieiras. Tem como objetivo a formatação de uma política pública local, através da definição de programas, ações e metas e do estabelecimento de instrumentos de monitoramento e revisão, em um contínuo processo de participação

Este plano foi formulado a partir das especificidades da demanda identificadas no Município em seu Diagnóstico e tendo como horizonte temporal de atendimento, um período de onze anos (2010 a 2020), estruturado em três períodos de gestão.

A estruturação do Plano considera, portanto, diferentes modalidades de atendimento habitacional, com a finalidade de assegurar a atuação sistêmica e contínua do poder público municipal, por meio de ações planejadas e integradas e da articulação entre os órgãos públicos e destes com os demais agentes envolvidos na provisão habitacional com prioridade para os grupos de baixa renda.

O Plano define estratégias, pautadas nos princípios da política habitacional, explicitando as ações necessárias para atingir seus objetivos e diretrizes. Neste planejamento, são definidas as metas para o atendimento da demanda, compatíveis com a realidade do Município.

O processo de elaboração do Plano Local de Interesse Social de Caieiras contou com atividades que envolveram a participação de técnicos municipais, de representantes da sociedade civil organizada e da população, desde a etapa de elaboração do Diagnóstico da situação habitacional do Município até as discussões das propostas que compõem o presente Plano.

O Plano está estruturado em oito capítulos.

Em seu primeiro capítulo, o Contexto Institucional de Elaboração do PLHIS, são realizadas considerações gerais sobre o cenário atual da Política Nacional de Habitação e de consolidação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, além de indicações sobre a estrutura estadual relacionada à habitação.

O segundo capítulo, o Diagnóstico Habitacional, tem a função de subsidiar o Plano com informações oriundas do Diagnóstico Habitacional elaborado. Ainda que apresentadas de forma resumida, contribuem para o entendimento das motivações e propostas contidas no Plano.



O terceiro capítulo contempla os Princípios, Objetivos e Diretrizes que compõem e estruturam o PLHIS resultantes das discussões coletivas realizadas em processo participativo.

O quarto capítulo sistematiza os programas habitacionais propostos para o Município e as correlações com ações e programas existentes em diferentes esferas de governo, instrumentos fundamentais para a estruturação da Política Municipal de Habitação e viabilização do atendimento da demanda identificada. Para cada programa foram definidos objetivos, beneficiários, tipo de atendimento, principais ações estratégicas, agentes envolvidos, fontes de recursos e formas de financiamentos.

O quinto capítulo apresenta a estrutura institucional, base que define a capacidade de planejamento e implementação da política habitacional e a base normativa, constituída pelos instrumentos legais necessários a implementação do PLHIS.

No sexto capítulo do Plano estão definidas as metas normativas, institucionais e físico-financeiras em relação à produção de novas unidades habitacionais e à inadequação habitacional, a serem alcançadas ao longo dos três quadriênios. Ademais, apresenta os recursos previstos para o Desenvolvimento Institucional e as estratégias para implementação das metas físico-financeiras

No sétimo capítulo são identificadas as metas ou resultados desejados pelo plano, expressos em quantidades e valores necessários ao atendimento da demanda em um período de tempo. São analisados os cenários possíveis e definidas as estratégias de implementação das metas físico-financeiras a partir da capacidade de investimento do Município.

O último capítulo refere-se aos processos de monitoramento e de avaliação do Plano, apontando os indicadores a serem utilizados para mensurar a efetividade e eficácia do Plano.

Neste texto base foram reunidas as informações, considerações e propostas resultantes desse processo, e sistematizadas na forma de Plano de maneira a apoiar tanto a tomada de decisão pública quanto a implantação e acompanhamento da Política de Habitação pela sociedade.



1. Contexto Institucional de Elaboração do PLHIS

O documento Diagnóstico Habitacional do Município de Caieiras, produto 2 no Contrato de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras - PLHIS, traz um panorama do Contexto Nacional da Política Habitacional, com as principais mudanças efetuadas nos últimos anos, no arranjo institucional e de legislações – em nível federal e estadual, que corroboram para a consolidação de um novo marco de atuação para a política urbana, em especial para o setor habitacional.

Destacaremos, a seguir, alguns desses marcos que constituem o contexto institucional de elaboração deste PLHIS, na esfera federal de governo:

2003 – criação do Ministério das Cidades e do Conselho das Cidades – ConCidades;

2004 – aprovação da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNDU e suas políticas setoriais – entre as quais da Política Nacional de Habitação – PNH¹;

– lei federal nº 10.391/2004, que permitiu a aplicação de recursos do setor privado em habitação;

2005 – aprovação da lei n.º 11.124, que criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS² e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS³;

– a Resolução nº 460/2005 do Conselho Curador do FGTS tornou possível uma significativa aplicação de recursos do fundo em subsídios habitacionais;

– a Resolução 3.259/2005 do Conselho Monetário Nacional, que obrigou os bancos a financiarem empreendimentos habitacionais com os recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE;

2006 – o Ministério das Cidades, órgão gestor do SNHIS, iniciou o processo de implementação e estruturação do Sistema, apoiando os estados e municípios a aderirem ao Sistema;

2007 – a Secretaria Nacional de Habitação criou uma linha de apoio financeiro para a elaboração dos planos de habitação de interesse social;

¹ A PNH promoveu a retomada do processo de planejamento no setor habitacional, tendo no Sistema Nacional de Habitação seu principal instrumento, esse inclui a criação de dois subsistemas: o de Habitação de Interesse Social e o de Habitação de Mercado.

² Os recursos destinados ao SNHIS são aplicados de forma descentralizada, oriundos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT; do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; e de outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao SNHIS.

³ FNHIS é composto prioritariamente por recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social – FAS, das entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais, receitas de operações realizadas com recursos do FNHIS, provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação, de outros fundos, programas e recursos que vierem a incorporar o FNHIS, e receitas decorrentes da alienação dos imóveis da União que lhe vierem a ser destinadas. Os recursos serão aplicados da forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS.



– criação do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC foi apresentado como a estratégia de desenvolvimento em diferentes áreas, entre as quais saneamento e habitação⁴;

2008 – aprovação da Lei nº 11.888/2008 que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita, nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, para o projeto e a construção de habitação de interesse social⁵;

– o Governo Federal, através da Secretaria de Habitação do Ministério das Cidades, elabora o Plano Nacional de Habitação – PLANHAB⁶;

2009 – Lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, aprovado pela lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, compreende o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU⁷, e o Programa Nacional de Habitacional Rural – PNHR⁸, tendo em vista baratear a construção e fomentar o mercado privado de habitação popular, destinado a famílias que recebem até dez salários mínimos, com subsídios de quase 100% para famílias que ganham até 3 salários mínimos por mês⁹; dispõe, também, sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas;

No âmbito estadual a política habitacional, implementada pela Secretaria de Habitação e pela atuação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, acompanhou o contexto federal, aprovando leis que garantem mudanças institucionais e criando novos programas de atuação, entre esses destacamos os seguintes marcos:

2006 – Adesão do Governo do Estado ao SNHIS em 12/12/2006, propiciando a implementação de uma política estadual articulada à política nacional, e aos programas formulados pelos municípios;

⁴ O PAC é financiado em grande parte com recursos do Orçamento Geral da União, sendo que as ações estão sob a responsabilidade dos governos municipais.

⁵ Recursos do FNHIS com aprovação pelo Conselho Gestor.

⁶ Em 2008 uma primeira versão foi disponibilizada pelo site do Ministério das Cidades como forma de subsidiar a elaboração dos planos estaduais e locais.

⁷ O Programa Nacional de Habitação Urbana concederá subvenção econômica exclusivamente às pessoas físicas integrantes do segmento populacional com renda familiar de até 6 salários mínimos, para aquisição de imóveis novos, até o montante de 2 bilhões e quinhentos milhões de reais.

⁸ O Programa Nacional de Habitação Rural subsidiará a produção ou a aquisição de moradia aos agricultores e trabalhadores rurais até o montante de 500 milhões de reais, divididos por faixas de renda. Estão estabelecidas 3 faixas de renda, nas quais estarão divididos os recursos: grupo 1, com renda bruta familiar de até dez mil reais ; grupo 2, com renda bruta familiar entre superior a dez mil reais e inferior a vinte e dois mil reais ; e grupo 3 com renda bruta superior a vinte e dois mil reais e inferior a sessenta mil reais. A renda bruta familiar anual será aferida pela Declaração de Aptidão ao Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar – DAP.

⁹ Prevê-se, para todo o Brasil, construção de 1 milhão de novas habitações, o que equivale a 17% do déficit habitacional do país, através de um investimento total de 32 bilhões de reais. Estão previstas 400 mil unidades para faixa de renda familiar de até 3 salários mínimos, 200 mil unidades para faixa de 3 a 4 salários mínimos, 100 mil unidades para faixa de 4 a 5 salários mínimos, 100 mil de 5 a 6 salários mínimos e 200 mil unidades de 6 a 10 salários mínimos.



integra

2007 - O Governo Estadual instituiu através do Decreto n.º 52.052/2007, no âmbito da Secretaria da Habitação, o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal, juntamente com o Comitê de Regularização do Programa Cidade Legal¹⁰, que atua a partir da celebração prévia de convênio de cooperação técnica, firmado entre a Secretaria da Habitação e municípios interessados.

2008 - Aprovação da Lei Estadual nº 12.801/2008, regulamentada pelo Decreto nº 53.823/2008, criando o Fundo Garantidor Habitacional - FGH, esse deverá articular-se ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, ambos com Conselhos Gestores de caráter deliberativo. A partir de então, o Governo iniciou os trabalhos para elaboração do Plano Estadual de Habitação.

¹⁰ O Comitê de Regularização é composto por representantes dos seguintes órgãos e entidades da Administração Pública Estadual: Secretarias da Habitação e do Meio Ambiente; Companhias de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB e de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP; e Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE.



2. Diagnóstico Habitacional

O capítulo que se segue traça, num primeiro momento, um panorama da situação e da produção habitacional no Município, a partir do Diagnóstico Habitacional elaborado e consubstanciado em todos os seus detalhes no Produto 2, referente à Etapa II de elaboração deste PLHIS. Em seguida, aborda a caracterização do déficit quantitativo e qualitativo considerados para encaminhamento do atendimento à demanda levantada.

2.1 Contexto Habitacional no Município de Caieiras

A caracterização dos aspectos sócio-econômico, ambiental e urbano é imprescindível para a análise da questão habitacional no Município, uma vez que as condições de precariedade de habitação estão associadas às formas de provisão habitacional adotadas, traduzindo a ausência de oferta de moradia acessível e adequada para uma demanda diversificada, compatível com a capacidade de pagamento das famílias (renda mensal).

Diante disso, outras formas de provisão habitacional vêm sendo adotadas como alternativa à dificuldade de acesso à terra e à habitação através do mercado formal, em áreas desprovidas de infra-estrutura, de serviços básicos, de equipamentos urbanos. Em Caieiras, esta situação se agrava em função do relevo acidentado dos terrenos, fazendo com que muitas moradias, nas quais reside população em situação de vulnerabilidade social, estejam assentadas em áreas ambientalmente frágeis (área de manancial, APPs) e sujeitas a risco de deslizamento e de inundação.

A problemática habitacional no Município é marcada por significativa carência e precariedade das condições de habitabilidade das moradias e urbana e deve ser analisada sob a óptica da interlocução entre questões ambiental, fundiária, social, econômica e de integração regional, principalmente no que diz respeito ao setor de transportes e viário.

Considerando-se a inserção de Caieiras no contexto metropolitano, a localização do Município no vetor de urbanização da Região Norte de São Paulo poderá resultar em uma possível situação de conurbação entre o Distrito de Perus do município de São Paulo, Caieiras e as cidades já conurbadas de Franco da Rocha e Francisco Morato, segundo Diagnóstico feito para elaboração do Plano Diretor do Município.

Ademais, a possibilidade de passagem do Trem Bala em parte da área urbanizada do Município coloca-se como outro fator de grande impacto sobre a dinâmica urbana em Caieiras.



Do ponto de vista fundiário, cerca de 50% do território de Caieiras é de propriedade da Cia. Melhoramentos. Do ponto de vista ambiental, cerca de 20% do território abrangem áreas de Proteção aos Mananciais (GRAPROHAB, 2008), o que deve ser considerado na busca pelo equacionamento das questões urbanas.

Segundo informações obtidas junto a algumas imobiliárias¹¹ que atuam na cidade, o crescimento do mercado imobiliário está associado, dentre outros fatores, à implantação do Rodoanel Mario Covas, ampliando as opções de conexão com outras rodovias; às características 'interioranas' do município; à perspectiva de implementação do Programa Minha Casa Minha Vida, ampliando a possibilidade de financiamentos pela CEF e à localização próxima a São Paulo.

Outro fator de relevância para a dinâmica urbana e habitacional diz respeito à venda da Cia Melhoramentos para a empresa chilena CMPC, por meio da qual parte das terras até então utilizadas para reflorestamento estão sendo oferecidas para empreendimentos imobiliários, como é o caso da área de cerca de 5,2 milhões de m², próxima à estação de trem (entre o Centro e Nova Caieiras), vendida para a Camargo Corrêa, na qual está prevista a implantação de um grande empreendimento (Duran, 2008).

O projeto desenvolvido para a área pela Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário – CCDI - prevê a construção de 20 mil unidades habitacionais em condomínios verticais (edifícios entre 4 e 6 pavimentos) e horizontais, com dimensões que variam entre 60 e 120 m² de área útil e cujos preços deverão variar entre R\$70 mil e R\$200 mil. A área construída prevista é de 1,6 milhões de metros quadrados e parte da área total do terreno será destinada para centro comercial ou shopping (Duran, 2008).

A perspectiva é de que, num prazo de 5 a 10 anos, só o empreendimento abrigue uma população de cerca de 80 mil pessoas, o equivalente à população total do município atualmente. Este deverá ser um dos fatores de maior impacto sobre a dinâmica urbana, demográfica e habitacional, bem como sobre o meio ambiente no Município.

Ao dobrar a população de Caieiras num espaço de tempo relativamente curto, este empreendimento deverá impactar na demanda no Município por serviços, equipamentos urbanos, bens e ampliação de infra-estrutura urbana, conforme o adensamento previsto, bem como sobre as finanças públicas em função da possibilidade de ampliação da arrecadação de receita e a necessidade de gastos com a implantação do conjunto dos bens e serviços demandados.

¹¹ Além de reunião bilateral realizada entre a consultoria e representantes de algumas destas imobiliárias, cinco delas responderam questionário enviado pela Consultoria, a saber: Paulicéia Imóveis LTDA, Escritório de Advocacia com atuação na área imobiliária, DEMA Imóveis, SERPA Imóveis LTDA, Faria Imóveis.



Em última instância, este empreendimento demandará um sólido planejamento por parte do Governo Municipal, ao qual caberá garantir por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos o controle dos possíveis impactos a serem gerados com a implantação do empreendimento.

A leitura do contexto habitacional de Caieiras e a busca por alternativas para o enfrentamento da problemática perpassam o entendimento desta dinâmica urbana e dos fatores que nela impactam.

2.1.1 Participação Popular na Política Habitacional do Município

O município de Caieiras possui 9 Sociedades Amigos de Bairro e 23 Associações, das quais somente a Associação Filantrópica Santa Clara atua no setor habitacional.

A Associação Santa Clara atuou inicialmente em uma ocupação da Vila Rosina, em parceria com a Pastoral da Criança e, também, realizou trabalho social e de organização junto ao núcleo da Rua Amábile della Torre.

Ao longo da década de 1990, a Associação dos Trabalhadores Sem Terra de Caieiras (a qual pertencia à União dos Movimentos por Moradia – UMM), primeiro movimento organizado no município, juntamente com a assessoria técnica, construiu 160 apartamentos, no Jardim Novos Rumos, por meio de regime de mutirão, em empreendimento da CDHU.

Com uma atuação pontual, em 2002, a Associação Santa Clara passou a integrar a UMM a fim de pleitear inserção em dois Programas do Governo Federal voltados à construção de unidades habitacionais, a saber: i) Programa de Subsídio à Habitação - PSH; Programa Crédito Solidário - PCS.

De acordo com informações obtidas por meio das reuniões realizadas com segmentos da população residente em Caieiras (denominadas reuniões bilaterais na metodologia e elaboração deste PLHIS), bem como com representantes do governo municipal, não há movimento social organizado por moradia no Município.

No âmbito do Orçamento Participativo – OP - nos anos de 2006 e 2007, dentre suas definições estava a necessidade de criação de uma Secretaria da Habitação, sem que fossem estabelecidas metas para isso, o que até o momento não se viabilizou.

2.1.2 Promoção Habitacional Pública em Caieiras

Do ponto de vista da ação governamental, há que se enfatizar a insipiente atuação do governo municipal, caracterizada ao longo dos últimos 20 anos por ações voltadas à regularização fundiária por meio de Concessões dadas a famílias moradoras em áreas



públicas invadidas. No entanto, esta forma de assegurar a permanência das famílias nas áreas ocupadas não teve, concomitantemente, ações voltadas à regularização urbanística destas áreas, perpetuando a situação de precariedade urbanística das mesmas. Além destas, a existência de ocupações irregulares em áreas privadas também é fator que contribui para a precariedade dos assentamentos no Município.

A promoção habitacional pública mais significativa em Caieiras foi realizada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, por meio da produção de novas unidades habitacionais.

2.1.2.1 Ações do Governo Federal

No âmbito federal, foi identificada produção no passado, porém, pode-se considerar que a previsão de promoção habitacional atual posta pelas possibilidades diversificadas de recursos e formas de financiamento é de suma importância para o atendimento habitacional no Município.

Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo – INOCOOP

Em Caieiras, o INOCOOP entregou um total de 100 unidades habitacionais tipo casa, no empreendimento Jardim Santo Antonio, segundo informações obtidas no site da empresa¹².

Outras 800 unidades habitacionais tipo casa foram produzidas no Jardim Esperança, utilizando-se de recursos do BNH, na década de 1970¹³.

Programa de Aceleração do Crescimento - PAC

O Município de Caieiras conta com duas ações no eixo de infraestrutura social e urbana – área de saneamento (resíduos e esgotamento sanitário) no âmbito do PAC, conforme relatório do Programa para o Estado de São Paulo, elaborado pelo Comitê Gestor do PAC em julho de 2009.

Ainda, no eixo de infraestrutura social e urbana, existem 3 ações na área de habitação em Caieiras inseridas no PAC e cujo proponente é o Município, a saber: i) ação em fase preparatória referente à Assistência Técnica (Sede do Município), no valor previsto (2007-2010) de R\$ 36,7 mil; ii) ação referente à elaboração do Plano Habitacional, em andamento, com valor total de R\$ 73,6 mil; iii) produção habitacional

¹² <http://inocoop-sp.institucional.ws/base.asp?pag=entregues.asp>, acessado em 06/10/2009

¹³ Informação obtida em reunião realizada em 18/12/09, junto à Comissão de Acompanhamento do PLHIS, Equipe Executiva e de Acompanhamento.



no Jardim dos Eucaliptos e Vila dos Pinheiros, no valor total previsto de R\$1,1 milhões (Comitê Gestor do PAC, julho 2009).

Programa de Arrendamento Residencial - PAR/CEF

O Programa de Arrendamento Residencial – PAR, da Caixa Econômica Federal, consiste no arrendamento por 180 meses das unidades habitacionais para famílias com rendimento mensal entre 3 e 6 SM, após o que, as famílias têm a opção da compra do imóvel.

Por meio do PAR/CEF foram realizados três empreendimentos (Residenciais Maria Amélia Zanetto – 280 UH, Alberto Lozlo _ 240 UH e Maria Aparecida Crema- 180 UH) totalizando 700 unidades habitacionais, segundo informações obtidas junto à representante da Caixa Econômica Federal. Estes empreendimentos acabaram atendendo uma população com rendimentos mais elevados, uma vez que a soma das prestações mensais com as demais despesas das famílias tornou inviável à demanda de baixa renda manter-se no Programa¹⁴.

Programa Crédito Solidário

Trata-se de crédito concedido pela CEF a pessoa física vinculada a entidades civis sem fins lucrativos voltadas ao equacionamento de demandas relativas à habitação (cooperativas e associações). Embora mencionada a previsão de atendimento por meio deste Programa de parte das famílias (56) residentes na Vila Rosina, em área comprada pela Associação Filantrópica Santa Clara, não foram obtidos dados ou quaisquer documentos com informações sobre este Convênio.

Programa Minha Casa Minha Vida

O Programa do governo federal, lançado em março de 2009, prevê o atendimento habitacional de famílias com renda familiar de até 10 salários mínimos, cadastradas diretamente na Caixa, a partir de ações diferenciadas para famílias com renda de até 3 SM, entre 3 e 6 SM e entre 6 e 10 SM.

De acordo com a Prefeitura, o Município aderiu recentemente ao Programa, mas ainda não cadastrou as famílias a serem atendidas. Além disso, a Prefeitura está mediando a negociação de algumas áreas privadas entre os proprietários e construtoras, visando contribuir para a viabilização da produção habitacional por meio deste Programa.

¹⁴ Informação prestada por representantes da sociedade civil, em reunião realizada em 18/12/2009.
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras



2.1.2.2 Ações do Governo Estadual

No âmbito do Governo do Estado, a promoção habitacional em Caieiras se deu a partir da CDHU, agente executor e operador da política habitacional e de desenvolvimento urbano no Estado.

A CDHU comercializou, ao longo de sua atuação no Município, 1.229 unidades habitacionais, seja por meio da produção através de empreitada global, seja por meio de produção em regime de mutirão. Além disso, concedeu apenas uma carta de crédito, por meio de Programa destinado aos servidores públicos do Estado.

Tabela 2.1: **Unidades Habitacionais Entregues e Previstas pela CDHU, no Município de Caieiras**

Empreendimento	Programa	Modalidade	Total de UHs
Caieiras – SERV. 29/06/06	PHAI Servidor Público	Carta de Crédito	4
Sub Total UHs Previstas (compromisso – em contratação)			4
Caieiras	PHAI	Carta de Crédito	1
Caieiras A2*	Mutirão	Mutirão	160
Caieiras A3 – Novos Rumos*	SH4	Empreitada Global	96
			472
Caieiras A1 – Nova Era II*	SH3	Empreitada Global	273
			227
Sub total UHs Entregues			1.229
Total			1.233

Fonte: CDHU, site acessado em 06/10/09 (<http://www.habitacao.sp.gov.br/saiba-como-funciona-a-cdhu/producao/oferta-cdhu.asp?Pag=oferta-cdhu&situacao=3&destHab=1&municipio=221&Nome=CAIEIRAS>)

* Conjuntos abrangidos no Convênio com o Governo do Estado, no âmbito do Programa Cidade Legal, para apoio técnico à regularização.

Está prevista a concessão de outras 4 cartas de crédito, além da adesão recente do Município (em julho de 2009) ao Programa Cidade Legal, do Governo do Estado, por meio do qual receberá apoio para regularização fundiária dos conjuntos habitacionais Jardim Boa Vista (243 unidades habitacionais), Conjunto Caieiras A1 – Nova Era II (500 UHs) e Conjuntos Caieiras A2 e A3 (728 UHs), totalizando com isso, 1.471 UHs a serem regularizadas com apoio do Governo do Estado¹⁵.

Com exceção da carta de crédito, concedida em 2009, as demais unidades habitacionais foram entregues na década de 1990, entre 92 e 93 e 96 e 97, o que mostra que desde então, o governo do Estado não promoveu qualquer empreendimento habitacional no Município.

¹⁵ Prefeitura Municipal de Caieiras, 2009



2.1.2.3 Ações do Governo Municipal

Embora Caieiras esteja inserida na Região Metropolitana de São Paulo, não houve produção habitacional no município realizada pela Companhia Metropolitana de Habitação.

De acordo com informações da prefeitura, o foco das ações no setor habitacional implementadas pelo governo municipal ao longo das décadas de 1980 e 1990 foi a regularização fundiária, tendo sido realizada sem que houvesse complementarmente a regularização urbanística das ocupações.

No âmbito da regularização fundiária, foram feitas Concessões do Direito Real de Uso – CDRU – a `pessoas carentes e desfavorecidas sócio-economicamente', conforme termo utilizado nas respectivas leis de Concessão. No total foram feitas 27 concessões de área pública, referentes a 36 áreas cuja metragem total é de 137.072,07 m², conforme quadro a seguir. Dentre as destinações destas áreas que receberam Concessão estão: sistema de lazer, sistema de recreio, reserva de loteamento, espaço livre, uso institucional e lotes

**Quadro 2.1: Concessão de Áreas Públicas para Habitação de Interesse Social**

Lei nº	Ano	Localização	Bairro	Área (m ²)	Prazo
1912	1989	Avenida Rodolfo Polidoro	Vila Rosina.	3.334,20	40
1924	1989	Rua João Rosa da Silva	Vila dos Pinheiros		40
2069	1991	Rua João Rosa da Silva	Vila dos Pinheiros		40
2102	1991	Rua Amabile Della Torre c/ Renato Bianci	Vila Rosina	10.000,00	40
2133	1991	Rua Ernesto Palante c/ Vicente		1.700,00	40
2191	1992	Rua dos Pinheirais	Jardim dos Eucaliptos	1.473,00	30
			Jardim dos Eucaliptos	682,50	30
2667	1996	Rua Anita Garibaldi	Jardim Vitória	19.307,00	30
2682	1996	Rua João Rosa da Silva	Vila dos Pinheiros I		40
2688	1996	Rua Luiz Raveli	Parque São Rafael	5.518,00	30
3094	2001	Rua Campinas	Vila Miraval	10.567,00	30
3095	2001	Rua Victor Vilafranca	Vila dos Pinheiros	5.851,00	30
3096	2001	Rua Anrdé Mendes Ortiz c/ Ricardo Zerbinati	Vila Rosina	4.400,00	30
3097	2001	Rua João Rosa da Silva	Vila dos Pinheiros	1.345,00	30
3098	2001	Rua Ricardo Zerbinati	Vila Rosina	12.000,00	30
3188	2002	Avenida Aparecida	Sítio Aparecida	3.966,00	30
		Rua Napoleão Bonaparte e José Bonifácio de Andrade e Silva	Jardim Vitória	7.002,00	30
		Avenida Dr. Olindo Dártora e Projetada	Morro Grande	1.297,00	30
		Avenida Vereador Alfredo Casarotto	Vila dos Pinheiros	1.282,00	30
		Rua José Gonçalves Leme	Vila Angélica	4.569,00	30
		Rua dos Pinheirais	Jardim dos Eucaliptos	2.308,00	30
		Rua dos Manacás	Jardim dos Eucaliptos	19.783,00	30
		Rua dos Manacás	Jardim dos Eucaliptos		30
3337	2003	Rua Boracéia	Vila Industrial	470,00	30
3338	2003	Rua Princesa Isabel	Vila Vitória	10.336,00	30
3340	2003	Rua José Faillace	Vila dos Pinheiros	3.623,00	30
3343	2003	Rua do Acesso 1	Bairro das Laranjeiras	666,00	30
3354	2003	Rua Nelson Rosetti	Vila Rosina	434,00	30
3358	2003	Rua dos Cravos	Jardim dos Eucaliptos	441,00	30
3363	2003	Rua Luzia Rizzo Presente	Vila dos Pinheiros	481,00	30
3402	2003	Rua José Bonifácio de Andrade e Silva	Bairro das Laranjeiras	250,00	30
3413	2003	Rua Cardeal	Portal das Laranjeiras B	1.250,00	30
3414	2003	Rua Lázia Franco de Camargo e Damázio Barbosa	Vila Angélica	1.137,00	30
3427	2003	Avenida Padre José de Anchieta	Vila dos Pinheiros	704,00	30
		Avenida Padre José de Anchieta	Vila dos Pinheiros	396,00	30
3481	2003	Rua Josephina Piva Molinari	Jardim San Diego	500,00	30

Fonte: Site da Câmara Municipal de Caieiras
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009



A distribuição das Concessões de áreas públicas, por destinatário, aponta que do total, 22% foram concedidas para fins de habitação de interesse social, conforme tabela 3.2, a seguir

Quadro 2.2: Número de Concessão Real de Uso de Terrenos Públicos por Destinatário

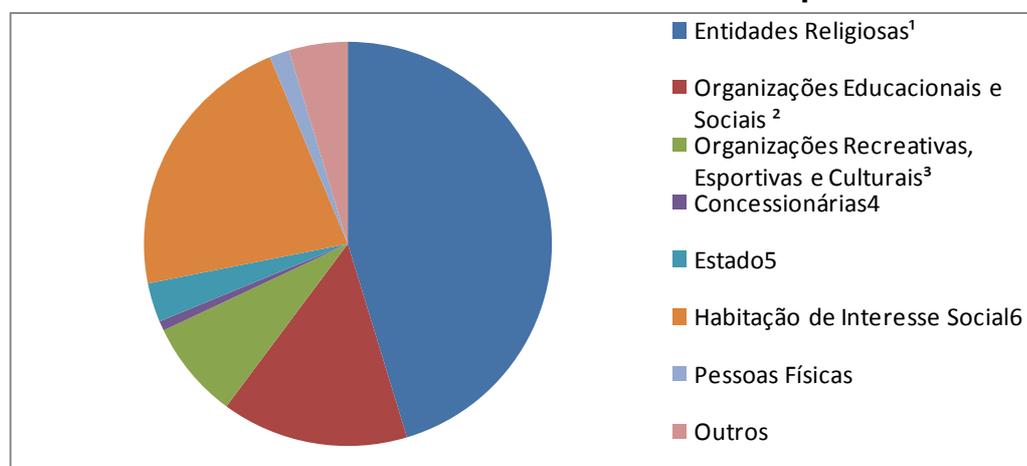
Tipo	Número de Leis	Percentual
Entidades Religiosas ¹	58	45,31
Organizações Educacionais e Sociais ²	19	14,84
Organizações Recreativas, Esportivas e Culturais ³	10	7,81
Concessionárias ⁴	1	0,78
Estado ⁵	4	3,13
Habitação de Interesse Social ⁶	28	21,88
Pessoas Físicas	2	1,56
Outros	6	4,69
Total	128	100,00

Fonte: Site da Câmara Municipal de Caieiras
Sistematização: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

1. Templos religiosos e equipamentos assistenciais de entidades religiosas
2. Associação de moradores, escolas particulares e entidades de classe
3. Clubes, centros recreativos e culturais
4. Telefônica, Sabesp e outras
5. Escolas estaduais, delegacias, prédio da polícia militar
6. Definição da lei "pessoas carentes e desfavorecidas sócio-economicamente"

Estes dados sintetizam as diretrizes adotadas pelas políticas públicas no Município, por meio das quais observa-se a prioridade dada às entidades religiosas (45% do total das concessões feitas).

Gráfico 2.1: Concessão Real de Uso de Terrenos Públicos por Destinatário



Fonte: Site da Câmara Municipal de Caieiras
Sistematização: Integra Sociedade Cooperativa, 2009



Por outro lado, a Prefeitura de Caieiras adquiriu, ao longo da década de 2000, cerca de 471.194,00 m², distribuídos em um total de 12 áreas, por meio do instrumento Dação em Pagamento. Das 12 áreas doadas, 11 eram de propriedade da Cia Melhoramentos e uma da Associação Paulista de Medicina.

A destinação dada pela Prefeitura às áreas adquiridas foi, em sua maioria (6), para sistema viário, seguido daquelas destinadas para implantação de centro turístico (3), equipamento de ensino (1), parque industrial (1) e uma sem definição.

Com isto, a análise da destinação das áreas adquiridas pelo poder público municipal por meio deste instrumento mostra que o potencial da utilização do mesmo—para ampliação do estoque de área pública destinada à habitação de interesse social não foi efetivamente utilizado.

Quadro 2.3: Aquisição de Área Pública por Meio da Dação em Pagamento

Leis nº	Ano	Localização	Área (m ²)	Proprietário
3257	2002	Avenida Dr. Olindo Dartora	7.280,00	Cia. Melhoramentos
		Avenida João Casarotto e rua Cardeal	21.253,00	Cia. Melhoramentos
		Avenida Dr. Olindo Dartora e rua Cardeal	19.655,00	Cia. Melhoramentos
		Avenida Valdemar Gomes Marinho e Av. Olindo Dártora	36.830,00	Cia. Melhoramentos
3502	2004	Lotes 9,10 e 11 da quadra Q		Cia. Melhoramentos
3587	2004	Avenida João Casarotto c/ SP 332	150.000,00	Cia. Melhoramentos
3616	2004	Avenida Dr. Olindo Dartora c/ Fumiaki Yamamoto	48.338,00	Cia. Melhoramentos
3845	2006	Rodovia Presidente Tancreto Neves do 34km ao 35km	117.976,00	Cia. Melhoramentos
3846	2006	Avenida João Martins Ramos - parte gleba U	8.768,00	Cia. Melhoramentos
3847	2006	Avenida Dr. Olindo Dartora	4.694,00	Cia. Melhoramentos
3862	2006	Estrada de Santa Inês - KM 9	6.400,00	Assoc. Paulista de Medicina
3939	2006	Avenida da Paz	50.000,00	Cia. Melhoramentos

Fonte: Site da Câmara Municipal de Caieiras

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

Em relação às áreas de risco ocupadas por moradias, a atuação do Município se dá através de ações pontuais e emergenciais da Defesa Civil, sem que haja um Plano de Ação específico, até o momento, para contenção e mitigação dos riscos geológicos, cuja ocorrência é freqüente no Município. Nesse sentido, observa-se que o Município necessitaria de bases atualizadas, pois os dados moradias localizadas em áreas sujeitas a risco de deslizamento e de inundação, a partir de estudo realizado pelo IPT em 2005, provavelmente estão defasados em relação à situação atual.



Com relação à promoção habitacional realizada pelo Governo Municipal no passado recente, a Prefeitura não dispõe de qualquer informação, mesmo relacionada à existência ou não de diferentes linhas de atuação (produção de lote urbanizado, produção de novas UHs, melhoria de UHs, urbanização de assentamentos, material de construção, locação social). A única exceção refere-se à regularização fundiária realizada por meio de Concessões do Direito Real de Uso.

Quadro 2.4: Síntese das Linhas de Atuação na Área Habitacional no Município de Caieiras, por Ente Federativo

Ente Federativo	Programa	Linha de Atuação	Nº UHs	Situação	
Governo Federal	Programa Crédito Solidário (1)	Produção de novas UHs	56	Previsto	
	Programa Minha Casa Minha Vida	Produção de novas UHs	S/I	Previsto	
	Programa de Aceleração do Crescimento - PAC (2)	Saneamento (resíduos sólidos + esgotamento sanitário)	---	---	Em obra/ em fase preparatória
		Habitação (Assistência Técnica)	---	---	Ação Preparatória
		Habitação (elaboração do PLHIS)	---	---	Em andamento
		Habitação (produção habitacional Jd. Eucaliptos e Vl. dos Pinheiros)	---	---	Em Licitação da Obra
	Programa de Arrendamento Residencial - PAR/CEF (3)	Produção de novas UHs	S/I	Concluído	
	INOCOOP (4)	Produção de novas UHs	100	Concluído	
S/I (5)	Produção de novas UHs	800	Concluído		
Governo Estadual (SH/CDHU)	Programa Cidade Legal (6)	Apoio técnico para regularização fundiária	1228 (SH3+SH4 +mutirão)	Previsto	
	SH3 (7)	Produção de novas UHs	500	Concluído	
	SH4 (7)	Produção de novas UHs	568	Concluído	
	Mutirão (7)	Produção de novas UHs	160	Concluído	
	PHAI - Servidor Público (7)	Concessão de carta de crédito	1	Concedida	
4			Previstas		

1 - Informação obtida junto à Associação Santa Clara

2 - Informação obtida no relatório estadual do PAC, elaborado em julho 2009 pelo Comitê Gestor do PAC

3 - Informação fornecida em reunião com equipe de acompanhamento do PLHIS

4 - Informação obtida no site do INOCOOP

5- Informação obtida em reunião de apresentação do Diagnóstico (18/12/09), realizada em Caieiras junto à Comissão de Acompanhamento, Equipe Executiva e Equipe de Acompanhamento do PLHIS

6 - Informação obtida junto à Prefeitura/coordenação do PLHIS

7 - Informação obtida no site da CDHU



Síntese dos Convênios e Parcerias Firmados entre os Entes Federativos

Atualmente estão em andamento dois Convênios¹⁶ no setor habitacional em Caieiras. Um, firmado entre a Prefeitura e o Ministério das Cidades (nº 614997), objetiva a elaboração do presente Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS. O valor total do convênio, cuja vigência teve início em dezembro de 2007, é de R\$58.640,00, e a previsão para seu término é em outubro 2009.

O segundo Convênio (nº 614617), também firmado entre Ministério das Cidades e Prefeitura com início da vigência em dezembro de 2007, visa à produção habitacional na Vila dos Pinheiros e no Jardim dos Eucaliptos a partir de repasse de recursos do FNHIS no valor de R\$ 899.999,91. A previsão para término da vigência do mesmo é em fevereiro de 2010. No entanto, embora parte dos recursos no âmbito deste último convênio tenham sido liberados, as ações não foram executadas devido a problemas no licenciamento ambiental, o que poderá comprometer a utilização do recurso, conforme informação obtida junto à coordenação do PLHIS pela Prefeitura¹⁷.

Em relação ao Governo do Estado, a Prefeitura aderiu recentemente ao Programa Cidade Legal, por meio do qual receberá apoio técnico para ações de regularização fundiária de alguns conjuntos habitacionais produzidos pela CDHU (Convênio de Cooperação Técnica autorizado pela Lei nº 4282, de 09 de abril de 2009), por meio do qual famílias receberão a escritura do imóvel (título de propriedade).

Em julho de 2009, a Prefeitura pleiteou formalmente junto à Secretaria de Habitação do Estado¹⁸ a construção de um total de 560 novas unidades habitacionais, das quais 120 a serem destinadas à demanda geral do município e outras 440 a serem destinadas a um grupo alvo fechado (famílias residentes em áreas de risco).

A Prefeitura pleiteou, ainda, repasse de recursos para execução de obras e serviços de infra-estrutura no Conjunto Habitacional Novos Rumos, promovido pela CDHU, no montante de R\$146.000,00 (construção de rampas de acessibilidade aos blocos 01, 02, 03, 04, 05 e 06)¹⁹.

16

<http://www.portaltransparencia.gov.br/convenios/consultam.asp?fcod=6281&fnome=CAIEIRAS&festado=sp&fqao=00&fconsulta=0>, acessado em 06 de outubro de 2009

¹⁷ Em reunião da equipe executiva de elaboração do PLHIS, realizada em dia 01/10/09.

¹⁸ Nº de Protocolo do Pleito: 1393, de 09 de julho de 2007

¹⁹ Destaca-se, aqui, que as duas fontes utilizadas com dados sobre convênios, (Portal Transparência e PAC) apresentaram informações diferentes.



2.2 Caracterização das Necessidades Habitacionais

Considerações Metodológicas

Para a caracterização das necessidades habitacionais do município de Caieiras, foram utilizadas as seguintes fontes de dados e suas respectivas sistematizações:

- a. Dados do Censo Demográfico 2000, realizado pelo IBGE e sistematizados pela Fundação João Pinheiro no estudo do Déficit Habitacional brasileiro;
- b. Dados do Censo Demográfico 2000, realizado pelo IBGE e sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole e Ministério das Cidades na publicação Assentamentos Precários no Brasil Urbano;
- c. Cadastro Único do Município de Caieiras;
- d. Levantamentos de Campo realizados pela equipe da Integra Sociedade Cooperativa, em 2009.

Para o cálculo do déficit habitacional no âmbito do PLHIS foi desenvolvida uma metodologia específica para o Município baseada na ponderação dos dados das fontes disponíveis, em função da constatação de inconsistências na adoção e aplicação de um único parâmetro. Cabe destacar a inexistência de um cadastro municipal para este fim, tendo sido necessária a realização de levantamentos e estimativas para a caracterização dos dados da realidade local.

Foram adotados dois conceitos que identificam territorialmente as necessidades de atendimento habitacional, a saber: demanda dispersa e nucleada:

▪ **Demanda Nucleada:** entendida como sendo aquelas necessidades habitacionais vinculadas aos assentamentos precários — como favelas, loteamentos e ocupações irregulares que constituam conjuntos bem definidos e identificáveis no território. Estas situações de elevada precariedade constituem objeto prioritário para atendimento no Município pelo setor público.

▪ **Demanda Dispersa:** não apresenta nítidas delimitações territoriais. Os principais componentes desta demanda são as famílias que dividem uma mesma habitação com outra família (famílias conviventes) e as famílias cujo gasto com aluguel é excessivamente alto em relação à receita familiar.

Ao contrário dos assentamentos precários, que configuram uma demanda nucleada, a demanda dispersa não se expressa particularmente no território, passando invariavelmente despercebida. São importantes fontes para a identificação destas situações as pesquisas censitárias e o cadastramento das famílias em todo o Município, por reunirem informações que abrangem a totalidade da cidade.



2.2.1 Metodologia da Fundação João Pinheiro

Para caracterização do déficit habitacional o Diagnóstico Habitacional de Caieiras analisou inicialmente a metodologia utilizada pela Fundação João Pinheiro – FJP, a qual classifica as diferentes situações de necessidades habitacionais em dois grupos: **(1) Déficit Habitacional Quantitativo**²⁰, que abrange as situações que demandam a construção de novas moradias, e **(2) Inadequação Habitacional**²¹, no qual são enquadradas as situações que não necessitam de novas moradias, demandando apenas reformas, regularização, e ampliação da moradia.

Com relação aos domicílios rústicos, optou-se no Diagnóstico realizado por desconsiderar o número apresentado pela FJP, cuja ordem de grandeza face às carências habitacionais do Município (apenas 56 domicílios rústicos) foi entendida como não representativa do universo dos domicílios rústicos.

2.2.2 Adequações Metodológicas para o Município de Caieiras

Importante ressaltar que a FJP trabalha com os dados do IBGE levantados pelo Censo de 2000 e que o Censo não levanta informações sobre áreas de risco e de necessidade de remoção em função de inadequação urbana. Os componentes trabalhados pela FJP, assim, não distinguem uma das principais situações de carência habitacional que se expressam em Caieiras, a dos assentamentos precários. Observa-se no Município que a concentração do déficit habitacional em assentamentos precários ocorre em função de um histórico de ocupações irregulares, através de processos de invasão, sobretudo de áreas públicas destinadas ao uso institucional e de sistema de

²⁰ O Déficit Habitacional Quantitativo abrange os seguintes componentes:

- Famílias Conviventes: são constituídas por, no mínimo, duas pessoas ligadas por laço de parentesco, dependência doméstica ou normas de convivência, e que residem no mesmo domicílio com outra família denominada principal;
- Cômodos: domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça-de-porco, etc;
- Domicílios Improvisados: locais construídos sem fins residenciais e que servem como moradia;
- Ônus Excessivo com Aluguel: famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel;
- Domicílios Rústicos: não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto para seus moradores e risco de contaminação por doenças

Os dados referentes aos domicílios rústicos não serão utilizados neste diagnóstico, uma vez que demonstram significativo sub-dimensionamento. Os domicílios sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada estarão contemplados no levantamento da demanda nucleada.

²¹ A Inadequação Habitacional é composta pelos componentes:

- Adensamento Excessivo: domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório;
- Domicílios sem Banheiro;
- Inadequação Fundiária: refere-se aos casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui a propriedade, total ou parcial, do terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que ela se localiza;
- Carência de Infra-estrutura: domicílios que não dispõem de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.



lazer, aliado a uma política municipal de concessão real de uso e consolidação destas áreas ocupadas.

Estas situações, comumente conhecidas como Assentamentos Precários, podem ser delimitadas claramente em recortes territoriais, apresentando significativo grau de homogeneidade e unidade. Por este motivo, foram denominadas no diagnóstico como Demanda Nucleada.

Na Demanda Nucleada as carências habitacionais também não se limitam à necessidade de novas moradias, sendo necessário a aplicação da mesma classificação realizada pela FJP, no sentido de identificar também a demanda de Inadequação Habitacional. A aplicação da metodologia da FJP sobre a Demanda Nucleada resultou na seguinte organização dos componentes:

1. Demanda Nucleada: Necessidade de Novas Moradias

- a. Remoções para a mesma área (reassentamento);
- b. Remoções para área externa (remanejamento).

2. Demanda Nucleada: Inadequação Habitacional

- a. Necessidade de Consolidação: Urbanização Simples;
- b. Necessidade de Consolidação: Urbanização Complexa;
- c. Irregularidade Fundiária.

Isto posto, compõem as necessidades habitacionais do município de Caieiras o Déficit Habitacional Quantitativo e as situações de Inadequação Habitacional, sintetizados no quadro a seguir.

**Quadro 2.5: Síntese das Situações que Compõem o Déficit Habitacional de Caieiras, por Tipo de Demanda e Forma de Encaminhamento**

Tipo de Demanda	Necessidade de novas moradias	Inadequação Habitacional (não necessita de nova UH)	Fonte de dados a ser utilizada
Demanda Dispersa (item 2.4.2)	Famílias Conviventes	-	CadÚnico Municipal
	Cômodos	-	
	Domicílios Improvisados	-	
	-	Adensamento Excessivo	
	-	Domicílios sem Banheiro	
Demanda Nucleada (item 2.4.3)	Remoções para atendimento na mesma área	-	Levantamento de Campo/Integra Sociedade Cooperativa 2009
	Remoções para atendimento em área externa	-	
	-	Necessidade de Consolidação: Urbanização Simples	
	-	Necessidade de Consolidação: Urbanização Complexa	
	-	Necessidade de Regularização Fundiária	

Elaboração: Sociedade Cooperativa Integra, 2009.

As informações do Cadastro Único do Município, em função de levantar dados de um universo restrito, representado pela população que se enquadra no Programa Bolsa Família, de renda de até R\$ 140,00 per capita, foram utilizadas para a identificação da população a ser atendida prioritariamente no planejamento da oferta pública de unidades habitacionais.

Para efeito de cálculo das demandas futuras, foram utilizados os números obtidos do déficit atual, aplicadas as projeções do Censo 2000, conferidos e retificados pelos dados domiciliares gerados pela Contagem da População de municípios de até 150 mil habitantes, realizado pelo IBGE em 2007.

As quantificações pertinentes a cada uma das situações que caracterizam o déficit habitacional foram abordadas, tratando primeiramente da Demanda Dispersa, com base nos dados da Fundação João Pinheiro e, na seqüência, da Demanda Nucleada, com base nos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Caieiras.



2.2.3 Demanda Dispersa, segundo Dados da Fundação João Pinheiro / IBGE Censo 2000

2.2.3.1 Déficit Habitacional Básico - DHB

Os dados do Censo Demográfico 2000 constituem informações valiosas para a questão habitacional. Entre outros fatores, destacamos aqueles que justificam a utilização destas informações, mesmo que para fins comparativos:

O Censo 2000 identificou uma população de 71.221 habitantes e um total de 19.038 domicílios particulares permanentes, sendo 18.323 na área urbana e 715 na área rural. Porém, a pesquisa mais atualizada existente é a Contagem da População de 2007, também feita pelo IBGE, que através de recenseamento, identificou a existência de uma população de 81.163 habitantes e de 24.005 domicílios particulares ocupados.

Tabela 2.2: **Total de Domicílios Particulares no Município de Caieiras - 2000**

Informação	Total
Domicílios Particulares Permanentes (2000)	19.039
Domicílios Particulares Permanentes (2007)	23.973

Fonte: IBGE Censo 2000 e Contagem da População 2007, IBGE.

Cabe observar que ocorreu uma queda na relação população por domicílio, que passou de 3,74 em 2000, para 3,38 em 2007.

Conforme os dados do IBGE demonstram, apesar da ampliação do número de domicílios urbanos, em 2007, a densidade populacional do município de Caieiras de 845,45 hab/km² é relativamente baixa, comparadas a cidade de São Paulo de 7.119,99 hab/km² e da RMSP de 2.376,16 hab/km². Deve-se ponderar este dado, levando em consideração a extensa ocupação do território por silvicultura, representando 39%²² dos 96km² da área do Município, além da presença de significativos fragmentos de mata nativa em vários estágios de regeneração, considerados como áreas de Proteção Ambiental pelo Plano Diretor do Município.

A contagem da População em 2007 do IBGE identificou um total de 27.074 domicílios, sendo 27.070 domicílios particulares e 4 coletivos. Os particulares são ainda classificados como ocupados e não ocupados. É importante ressaltar que, do total, 3.065 domicílios foram identificados como não-ocupados no recenseamento, o que corresponde a 11,32% dos domicílios particulares em Caieiras, como demonstra a tabela abaixo.

²² Dados da Apresentação do Plano Diretor Participativo de 2006.



Tabela 2.3: **Domicílios Recenseados, por Espécie – Município de Caieiras - 2007**

Município	Domicílios recenseados, por espécie				
	Total	Particulares			Coletivos
		Total	Ocupados	Não-ocupados	
Caieiras	27.074	27.070	23.402	3.668	4

Fonte: Contagem Populacional IBGE, 2007 in <http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/tabela/listabl.asp?z=cd&o=17&i=P&c=797>

Dos domicílios não-ocupados recenseados em Caieiras, destaca-se o número de 2.351 domicílios vagos²³, apontado um estoque de moradias ociosas superior ao déficit habitacional básico do Município identificado em 2000, a ser detalhado a seguir. Observa-se ainda, o número de 714 residências de uso ocasional, em explicada em parte pela qualidade ambiental existente no município e de sua proximidade com a cidade de São Paulo.

Tabela 2.4: **Domicílios Recenseados não Ocupados, Município de Caieiras, 2007**

Não-ocupados			
Total	Fechado	Uso ocasional	Vago
3.668	603	714	2.351

Fonte: Contagem de População de 2007- IBGE in <http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/tabela/listabl.asp?z=cd&o=17&i=P&c=797>

Porém, os casos de domicílios vagos identificados em 2000 (o equivalente a 8,77% do total de domicílios no município) indicam uma situação relevante e que cabe ser investigada de forma mais detalhada, uma vez que é possível que a manutenção de um parque habitacional significativo na condição de vago tende a impactar sobremaneira a oferta de imóveis de aluguel e mesmo para compra em Caieiras.

Quanto à quantidade de domicílios, constata-se uma ampliação significativa do número total de domicílios entre os anos 2000 e 2007. Em 2000, o IBGE contabilizou no Município 19.860 famílias e 19.039 domicílios particulares permanentes. Considerando que, deste total de domicílios, 2.267 encontravam-se vagos, conclui-se que apenas 16.771 domicílios abrigavam as 19.860 famílias de Caieiras. Este quadro sofreu importantes alterações entre 2000 e 2007, uma vez que em 2007 se verifica um excedente de 4.438 domicílios em relação à quantidade de famílias.

²³ O IBGE (2007) Considera domicílio particular permanente vago, "o domicílio que não tinha morador na data de referência".



É importante considerar que não há, necessariamente, correspondência direta entre a ampliação do número de domicílios e o atendimento do déficit habitacional. Isso porque parte dos novos domicílios construídos no Município, ao serem construídos para o mercado, não absorvem o déficit habitacional cuja faixa de renda impede o acesso à habitação via mercado.

Com base nos dados do Censo Demográfico 2000, a FJP levantou para Caieiras a necessidade de 1.073 novos domicílios, denominada Déficit Habitacional Básico – DHB.

Tabela 2.5: **Estimativas do Déficit Habitacional Básico em Caieiras – 2000**

Absoluto			% do total dos domicílios		
Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
1.073	1.044	29	5,64	5,70	4,06

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Sistematização: Fundação João Pinheiro.

O Déficit Habitacional Básico não computa as situações de famílias com gasto excessivo de aluguel por insuficiência de dados do Censo. Desta forma, este Déficit é composto, quase integralmente, pelas situações de famílias conviventes (782) e famílias moradoras em cômodos (198), fatores que somados formam a Coabitação Familiar (91,33% do DHB). As famílias moradoras em domicílios improvisados e rústicos respondem por apenas 8,66%, sendo 37 e 56 famílias respectivamente.

Tabela 2.6: **Estimativas dos Componentes do Déficit Habitacional Básico²⁴ em Caieiras -2000**

Domicílios improvisados			Famílias conviventes			Cômodos			Domicílios rústicos ²⁵		
Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
37	37	-	782	764	18	198	187	11	56	56	-

Fonte (sistematização): Fundação João Pinheiro. Fonte de dados: IBGE Censo Demográfico 2000.

É importante ressaltar que a quantidade de domicílios vagos identificados no Município pelo IBGE no Censo Demográfico 2000 excede sobremaneira a necessidade de novas moradias. Segundo o Censo, existe em Caieiras aproximadamente o dobro de domicílios vagos em relação ao déficit identificado pela FJP.

²⁴ Déficit habitacional básico: soma da coabitação familiar, dos domicílios improvisados e dos rústicos.

²⁵ Para municípios o déficit habitacional básico não inclui as estimativas de domicílios rústicos inferiores a 50 unidades.



O levantamento mais recente da condição dos domicílios, realizado na Contagem da População pelo IBGE em 2007, demonstra que não houve modificação neste quadro, ao contrário, pode-se observar a ampliação de domicílios vagos. Ressalta-se que o IBGE não considera o lote vazio como domicílio vago, o que amplia o nível de ociosidade da área urbanizada do Município.

Quadro 2.6: Domicílios Vagos no Município de Caieiras, 2000 e 2007

Ano	Domicílios Vagos
2000	2.267
2007	2.351

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Contagem de População 2007.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

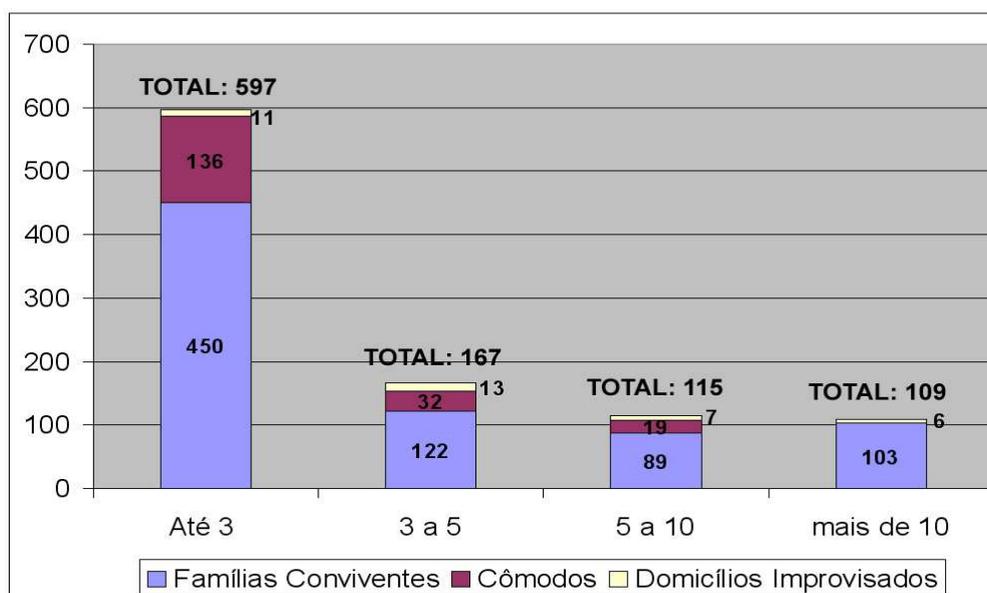
O Déficit Habitacional Básico contempla todas as faixas de renda familiar. No entanto, a maior parte se concentra na faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos, conforme demonstra o gráfico a seguir.

Tabela 2.7: Coabitação Familiar (Famílias Conviventes e Cômodos) e Domicílios Improvisados Urbanos, por Faixas de Renda – 2000

Faixa de renda mensal familiar (em salários mínimos)									
Até 3		3 a 5		5 a 10		Mais de 10		Total	
Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
597	60,43	167	16,90	115	11,64	109	11,03	988	100

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Contagem de População 2007.

Gráfico 2.2: Distribuição do DHB por Faixas de Renda Familiar



Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000, FJP, 2005.

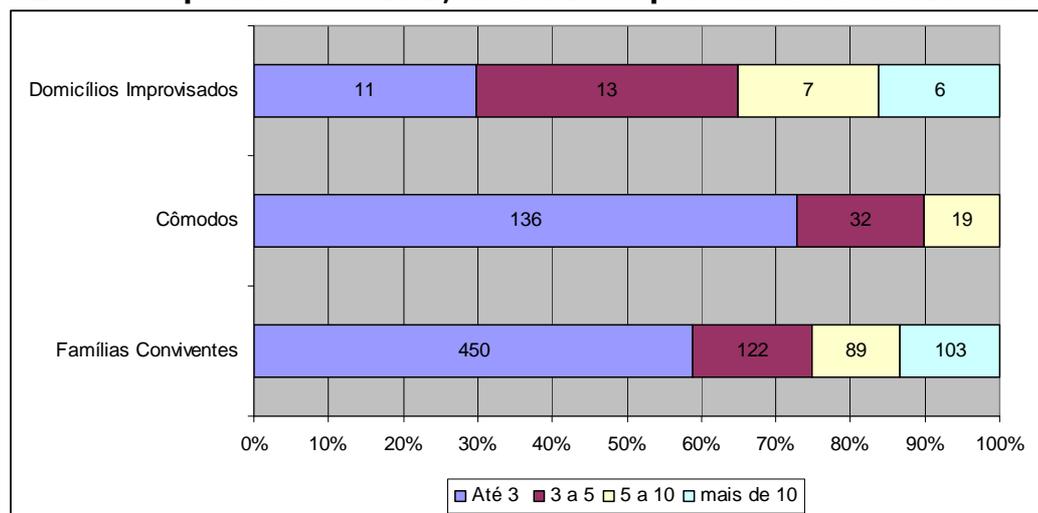
Observação: A FJP não sistematizou por faixa de renda os domicílios rústicos.



Observa-se que na área urbana existem 450 famílias conviventes com faixa de renda mensal entre 0 e 3 salários mínimos, o que corresponde a 42% do DHB. A soma destas famílias com as famílias na mesma faixa de renda moradoras em cômodos corresponde a 55% do DHB (586 famílias).

Entre as situações que compõe o DHB, verifica-se que 72% das famílias das famílias moradoras em cômodos estão na faixa de renda 0 a 3 s.m.

Gráfico 2.3: Componentes do DHB, distribuídos por Faixas de Renda Familiar



Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000, FJP, 2005.

Um dos problemas habitacionais mais frequentes está relacionado às famílias que pagam aluguel. O valor do aluguel muitas vezes é superior à capacidade de pagamento da família, cuja receita mensal é inferior à soma das despesas. A FJP denomina esta condição como Ônus Excessivo com Aluguel; no entanto, a Fundação não inseriu esta situação no cálculo do DHB, por rigor metodológico e insuficiência de dados do Censo Demográfico 2000 com relação ao nível de comprometimento da renda familiar.

Entretanto, é possível para efeito de estudo, considerarmos as informações do Censo 2000 sistematizadas pela FJP relativas à quantidade de domicílios urbanos alugados por faixa de renda. Existe, no município de Caieiras, 699 famílias com até 3 s.m. que moram em domicílios alugados.

Tabela 2.8: Domicílios Urbanos Alugados por Família com Renda até 3 Salários Mínimos – 2000

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)				
sem rendimento	até 1 SM	Mais de 1 a 2 SM	mais de 2 a 3 SM	Total
82	79	219	319	699

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Fundação João Pinheiro, 2005.



Na impossibilidade de se identificar apenas as famílias com ônus excessivo com aluguel, adotou-se que a quantificação das famílias com até 3 s.m. que vivem em domicílios alugados pode servir como aproximação das situações de ônus excessivo.

Assim, considerando os componentes do déficit apontados na tabela 2.6 e 2.8 chegaríamos a uma quantificação que elevaria o déficit habitacional para 1.772, conforme tabela a seguir.

Tabela 2.9: Estimativa do Déficit Habitacional

Componentes					
Famílias Conviventes	Cômodos	Domicílios Improvisados	Domicílios Rústicos	Domicílios Alugados até 3 SM	Total
782	198	37	56	699	1772

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Como parâmetro de estimativa de déficit habitacional a ser atendida para o PLHIS, segundo a metodologia da FJP, considerou-se a soma dos dados para a faixa de 0 a 3 s.m. dos componentes da Coabitação Familiar (Famílias Conviventes e moradores em Cômodos) e dos Domicílios Improvisados Urbanos, de 597 domicílios, acrescido ao número de domicílios alugados, de 699, totalizando 1.296 unidades habitacionais.

Tabela 2.10: Estimativa do Déficit Habitacional para a faixa de renda de 0 a 3 SM

Componente do DH	Unidades Habitacionais
Coabitação Familiar e Domicílios Improvisados	597
Domicílios Alugados	699
Total	1.296

Fonte: Fundação João Pinheiro. 2005.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Deve-se ponderar que os dados do Censo Demográfico 2000 estão desatualizados em quase uma década. O crescimento demográfico moderado previsto para o Município de Caieiras, para o período de 2000 a 2009, foi de apenas 2,53%. O Censo de 2010 poderá confirmar esta estimativa ou apontar um maior crescimento em função de um processo de migração da população de São Paulo e de outros estados para os municípios periféricos da metrópole. Este quadro amplia as possibilidades da subestimativa dos dados previstos pelo IBGE. Por este motivo, as informações do IBGE/FJP foram confrontadas com os dados obtidos a partir do CadÚnico realizado pelo Município.



2.2.3.2 Inadequação Habitacional

As situações de Inadequação dos Domicílios são definidas pela Fundação João Pinheiro (2006) como os casos em que os domicílios apresentam carência de infraestrutura, adensamento excessivo de moradores, problemas de natureza fundiária, sem unidade sanitária domiciliar exclusiva ou com alto grau de depreciação.

No entanto, não é possível somar os valores identificados para os componentes da inadequação habitacional, uma vez que um mesmo domicílio pode apresentar mais de uma situação de inadequação, levando a uma múltipla contagem.

No caso de Caieiras, os domicílios com adensamento excessivo são os que representam o maior número de casos de inadequação habitacional, como se observa na tabela abaixo. Segunda a FJP, em 2000 o Município apresentava um cenário de 2.875 domicílios nessa situação.

Tabela 2.11: **Inadequação dos Domicílios Urbanos – Município de Caieiras – 2000**

Inadequação Fundiária⁽¹⁾		Adensamento Excessivo⁽¹⁾		Domicílio Sem Banheiro⁽¹⁾		Carência de Infra-Estrutura⁽²⁾	
Total	% domic. Urb.	Total	% domic. Urb.	Total	% domic. Urb.	Total	% domic. Urb.
1.456	7,95	2.875	15,69	231	1,26	2.419	13,20

Fonte: Censo IBGE 2000 e Contagem Populacional 2007.

Notas: ⁽¹⁾ Apenas casas e apartamentos urbanos. ⁽²⁾ Casas e apartamentos urbanos que não possuem um ou mais dos serviços de infra-estrutura: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica, e coleta de lixo.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

A inadequação fundiária atingia 1.456 domicílios em 2000. Vale considerar, porém, que a identificação das situações de inadequação fundiária são obtidas a partir da auto-declaração dos entrevistados no levantamento do Censo, podendo haver distorções na informação prestada, usualmente levando a um subdimensionamento do dado.

Os casos de inadequação fundiária representam 7,95% dos domicílios urbanos. Esses casos demonstram também estarem bem divididos pelas faixas de renda de até 3, de 3 a 5 e mais de 5 salários mínimos, sendo de 37,71% a porcentagem de famílias com até 3 salários, como mostra a tabela abaixo.

Tabela 2.12: **Inadequação Fundiária Urbana, por Faixa de Renda – 2000**

Faixa de renda mensal familiar (em salários mínimos)							
Até 3		3 a 5		mais de 5		Total	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
549	37,71	375	25,76	532	36,54	1456	100

Fonte: Fundação João Pinheiro , 2005. Contagem Populacional IBGE, 2007.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

No que diz respeito às situações de adensamento excessivo (mais de 3 pessoas por cômodo), é possível também identificar sua ocorrência por faixa de renda no Município. Do total dessas situações em 2000, 995 (34,61%) eram de famílias com renda até 3 salários mínimos; 785 (27,3%) de 3 a 5 salários mínimos e 1095 (38,09%) de mais de 5 salários mínimos.

Se somados o total de domicílios com adensamento excessivo por faixa de renda de até 3 s.m. e de 3 a 5 s.m., identifica-se que esses representam 62,95% dos casos, conforme a tabela a seguir.

Tabela 2.13: **Adensamento Urbano Excessivo, por Faixa de Renda – 2000**

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)							
Até 3		3 a 5		mais de 5		Total	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
995	34,61	785	27,30	1095	38,09	2875	100

Fonte: Fundação João Pinheiro , 2005. Fundação SEADE, 2007.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Especificamente quanto aos critérios que compõem as situações de carência de infra-estrutura destacadas abaixo, a maior parte dos casos relaciona-se à carência de esgotamento sanitário, totalizando 2.031 domicílios, seguido pela carência de abastecimento de água, em 157 domicílios identificados no ano de 2000.

No entanto, como as situações de carência de infra-estrutura podem se sobrepor em um mesmo domicílio, foram identificados 212 casos em que ocorrem dois critérios, possivelmente abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, por serem a maioria dos casos, como indica a tabela 2.14.

**Tabela 2.14: Critérios de Carência de Infra-Estrutura Urbana⁽¹⁾ – Caieiras – 2000**

Apenas um Critério					Mais de um Critério			Total
iluminação elétrica	abastec. de água	esgot. sanitário	Coleta de lixo	Total	dois	três	quatro	
0	157	2.031	-	2.188	212	19	0	2.419

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005. Fundação SEADE, 2007.

Notas: ⁽¹⁾ Considerados as casas e apartamentos urbanos carentes de um ou mais dos serviços de infraestrutura: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Observa-se que dos 2419 domicílios com carência de infraestrutura urbana o maior percentual encontra-se na faixa de renda de mais de 5 s.m. representando 41,30% do total, significando que este componente de inadequação, principalmente com relação ao critério de esgotamento sanitário, atinge a população sem distinção de faixa de renda.

Tabela 2.15: Carência de Infra-Estrutura Urbana, por Faixa de Renda – 2000

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)							
Até 3		3 a 5		mais de 5		Total	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
849	35,10	571	23,60	999	41,30	2419	100

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Fundação João Pinheiro, 2005.

Com relação ao universo de domicílios rústicos, a FJP estimou 231 domicílios sem banheiro (associando-os aos rústicos), sendo que em 48,92% do total, as famílias pertencem a faixa de renda de até 3 s.m.

Tabela 2.16: Domicílios Urbanos sem Banheiro, por Faixa de Renda – 2000

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)							
Até 3		3 a 5		mais de 5		Total	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
113	48,92	59	25,54	59	25,54	231	100

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Fundação João Pinheiro, 2005.

2.2.4 Análise dos Dados do CadÚnico

O CadÚnico é um instrumento de coleta de dados e informações com o objetivo de identificar todas as famílias de baixa renda existentes no país²⁶. À Prefeitura cabe

²⁶ O CadÚnico foi disciplinado pelo [Decreto nº 6.135, de 36 de junho de 2007](#), e regulamentado pela [Portaria nº 376, de 16 de outubro de 2008](#). Os cadastros são processados pelo Agente Operador do Cadastro Único (CAIXA), que é responsável por atribuir a cada pessoa da família cadastrada um número de identificação social (NIS) de caráter único, pessoal e intransferível. O Ministério de Desenvolvimento Social (MDS), gestor dos Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras



executar o processo de coleta, inclusão, exclusão e atualização sistemática de dados do Cadastro Único. Em Caieiras, esse processo é realizado pela Secretaria de Educação da Prefeitura Municipal, cujos dados disponibilizados referem-se ao ano 2009.

Cabe ressaltar que existem diferenças fundamentais da natureza das informações do IBGE e CadÚnico. O primeiro tem como função a pesquisa em si, enquanto o segundo tem como objetivo final a aplicação de programas sociais. Nesse sentido, enquanto o IBGE não realiza recortes por faixas de renda, o CadÚnico cadastra apenas as famílias que compõe o público alvo dos programas sociais – em Caieiras são cadastradas famílias cujos integrantes apresentam renda per capita de até R\$140,00 mensais.

Importante salientar que o CadÚnico cadastra famílias aptas a serem atendidas pelo programa Bolsa Família²⁷, ou seja, com rendimento de até 1 s.m. Para a utilização destes dados no universo a ser atendido pelo PLHIS, foi necessário incorporar as devidas projeções para a faixa de renda de 1 a 3 s.m.

A condição habitacional é um dos elementos fundamentais para o conhecimento da situação socioeconômica das famílias em situação de vulnerabilidade social. Por este motivo, o CadÚnico reserva campos específicos para informações habitacionais, listados no quadro a seguir.

Quadro 2.7: Informações Habitacionais do CadÚnico

Campo	Opções de preenchimento do campo
Tipo de Localidade	Urbana ou Rural
Situação	Próprio, alugado, arrendado, cedido, invasão, financiado, outra
Tipo	Casa, apartamento, cômodos, outro
Tipo de construção	Tijolo/alvenaria, adobe, taipa revestida, taipa não revestida, madeira, material aproveitado, outro
Tipo de abastecimento de água	Rede pública, fossa rudimentar, fossa séptica, vala, céu aberto, outro
Tratamento de água	Filtração, fervura, cloração, sem tratamento, outro
Tipo de iluminação	Relógio próprio, sem relógio, relógio comunitário, lampião, vela, outro
Escoamento sanitário	Rede pública, fossa rudimentar, fossa séptica, vala, céu aberto, outro
Destino do lixo no domicílio	Coletado, queimado, enterrado, céu aberto, outro

Fonte: Secretaria de Educação do Município de Caieiras, 2009.

A necessidade de novas habitações se refere basicamente à situação e ao tipo de habitação. Os outros campos são relacionados principalmente à inadequação

programas de transferência de renda, é responsável pela articulação com os municípios, das ações integradas para a coleta dos dados e das informações relativas às populações alvo. Fonte: informação retirada do sítio do MDS www.mds.gov.br em maio de 2009.

²⁷ O Programa Bolsa Família (PBF) é um programa de transferência direta de renda com condicionalidades, que beneficia famílias em situação de pobreza (com renda mensal por pessoa de R\$ 70 a R\$ 140) e extrema pobreza (com renda mensal por pessoa de até R\$ 70), de acordo com a Lei 10.836, de 09 de janeiro de 2004 e o Decreto nº 5.209, de 17 de setembro de 2004.



habitacional. Das 3.749 famílias cadastradas, apenas 1.344 vivem em moradias próprias – das quais 238 são do tipo cômodo, situação considerada como déficit quantitativo na metodologia da FJP.

As outras situações são compostas principalmente por moradias alugadas, cedidas, e financiadas. Existem poucas casas arrendadas ou invadidas. O aluguel e o financiamento não são consideradas formas adequadas de atendimento de déficit habitacional para as famílias que compõe o CadÚnico, pois estas não apresentam renda suficiente para arcar com as prestações, caracterizando como um comprometimento excessivo do rendimento familiar.

Os domicílios cedidos compõem a situação mais freqüente, com 1.595 famílias vivendo desta forma, basicamente divididos em casas cedidas e cômodos cedidos. Estes números podem indicar que os domicílios cedidos refletem a coabitação familiar, que compõe 91% do DHB segundo a FJP.

Tabela 2.17: Tipo e Situação das Famílias do Cadastro Único

Tipo/Situação	Próprio	Alugado	Arrendado	Cedido	Invasão	Financiado	Outra	Total
Casa	1.082	309	0	928	53	87	11	2.470
Apartamento	21	4	2	27	0	89	0	143
Cômodos	238	229	1	631	9	12	1	1.121
Outro	3	2	0	9	1	0	0	15
Total	1.344	544	3	1.595	63	188	12	3.749

Fonte: Secretaria Municipal de Educação de Caieiras, 2009
Sistematização: Integra Sociedade Cooperativa

Em sua metodologia, a FJP considera as famílias moradoras em cômodos como déficit habitacional quantitativo. Entre os inscritos no CadÚnico, existem 1.121 famílias moradoras em cômodos, o que representa 30% do total de cadastrados.

Em síntese, o déficit para a faixa de até 1 s.m., apontado a partir dos dados do CadÚnico e dos critérios da metodologia da JP, considerada as situações de cômodo próprio, alugado, cedido e invasão é de 2.240 unidades habitacionais.

Tabela 2.18: Déficit por Tipo e Situação dos Domicílios das Famílias do Cadastro Único

Tipo/Situação	Próprio	Alugado	Cedido	Invasão	Total
Casa		309	928	53	1.290
Apartamento		4	27	0	31
Cômodos	238	229	631	9	1.107
Outro		2	9	1	12
Total	238	544	1.595	63	2.240

Fonte: Secretaria Municipal de Educação de Caieiras, 2009
Sistematização: Integra Sociedade Cooperativa



2.2.5 Demanda Nucleada: Necessidades Habitacionais em Assentamentos Precários

2.2.5.1 Déficit Habitacional pelo Centro de Estudos da Metrópole - CEM

Os Assentamentos Precários do Município abrigam grande parte das necessidades habitacionais acumuladas, como o déficit por inadequação, e parte do déficit por novas moradias. Entende-se como assentamento precário: *Favelas, Mocambos, Loteamentos irregulares²⁸ de moradores de baixa renda, Cortiços²⁹ e Conjuntos Habitacionais degradados³⁰*, conceitos a seguir definidos.

Segundo o Centro de Estudos da Metrópole³¹, a Região Metropolitana de São Paulo - RMSP é a região do país com mais alto número de pessoas moradoras de domicílios em condições de vulnerabilidade social e precariedade habitacional. Trata-se de 39 municípios com uma população total de 17.476.789 pessoas, das quais estima-se que 2.616.178 morem em assentamentos precários (14,97% da população).

A definição de subnormal se refere a uma classificação de setores censitários, e não de pessoas ou domicílios. O setor censitário é a desagregação mínima de informações dos levantamentos censitários e, embora o seu tamanho varie segundo as condições urbanas, as regiões do país e os recenseamentos, os setores censitários apresentam, em geral, tamanho reduzido, representando uma unidade de análise com homogeneidade bastante razoável.

O Aglomerado Subnormal é definido como o conjunto constituído por um mínimo de 51 domicílios, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular), dispostos, em geral, de forma desordenada e densa, e carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais (Fundação IBGE, 2003).

De acordo com o Centro de Estudos da Metrópole estima-se que 5,88% da população urbana do município de Caieiras morava em assentamentos precários em 2000, índice menor que o da RMSP. Considerando a população de 80.967 habitantes e uma média de 3,38 hab/dom, levantada pela Contagem Populacional realizada pelo IBGE

²⁸ Loteamento ocupado por baixa renda, sem aprovação do poder público ou sem atender as condições exigidas no processo de aprovação, geralmente caracterizados pela auto-construção das unidades habitacionais e pela ausência ou precariedade de infra-estruturas urbanas básicas.

²⁹ Habitação coletiva, constituída por edificações sub-divididas em cômodos alugados, sub-alugados ou cedidos a qualquer título, super lotados e com instalações sanitárias de uso comum dos moradores dos diversos cômodos, geralmente localizados em áreas centrais, mas também em favelas e loteamentos de periferia.

³⁰ Conjunto produzido pelo setor público e que se encontra em situação de irregularidade ou degradação, demandando ações de reabilitação ou adequação.

³¹ Segundo Assentamentos Precarios no Brasil Urbano, Centro de Estudos da Metrópole – CEM.



em 2007, estima-se **1.408** domicílios em assentamentos precários, mantendo a mesma proporção e a mesma média de hab/dom.

Tabela 2.19: **Estimativa da População Residindo em Assentamentos Precários em Áreas Urbanas de Caieiras em 2000**

Setores Subnormais	Setores Precários	Assentamentos Precários (A+B)	Pessoas em todos os Tipos de Setores	% de Pessoas em Assentamentos Precários
0	4.018	4.018	68.378	5,88%

Fonte: Assentamentos Precários no Brasil Urbano – pag. 209
Elaboração CEM/Cebrap a partir do Censo Demográfico IBGE (2000).

2.2.5.2 Déficit Habitacional estimado pelo Método de Densidade Relativa

A fim de se obter parâmetros de cálculo de déficit habitacional mais compatível com a realidade de Caieiras, optou-se pelo desenvolvimento de uma metodologia específica para o Município, denominada Estimativa por Demanda Relativa. Este método de cálculo da demanda nucleada baseou-se na identificação e análise dos assentamentos precários existentes, na estimativa de população dos núcleos e do déficit habitacional quantitativo originado das necessidades de remoção constatadas.

Os dados utilizados para a caracterização deste tipo de demanda tiveram como fonte os levantamentos de campo realizados pela equipe de elaboração do PLHIS e fotos aéreas, onde foram observados para caracterização do assentamento os seguintes critérios:

1. Irregularidade da Posse da Terra;
2. Adensamento Urbano Excessivo (domicílios com área menor que 45m²);
3. Deficiência de Infra-estrutura e Equipamentos Comunitários;
4. Restrições Urbanísticas ou Ambientais a Ocupação (não atendimento a destinação original , APPs ou áreas de risco);
5. Desordenamento na forma de ocupação.

Conforme a Plano Diretor, Lei Complementar nº 3896/2006, 6 áreas foram identificadas como assentamentos precários e definidas como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS I, sendo 5 áreas em propriedades públicas e 1 propriedade particular.

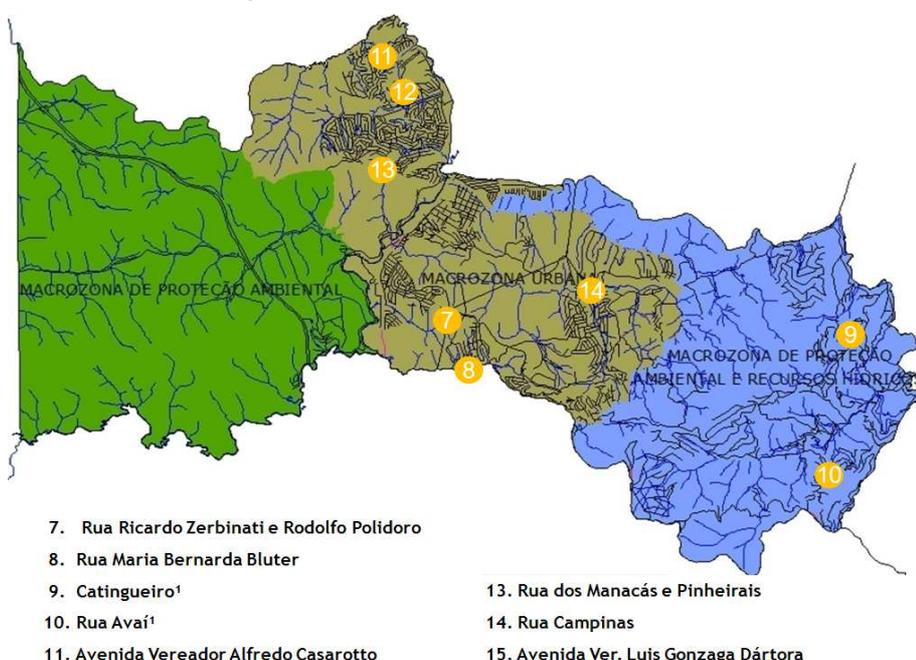
No total, foram grafados 180.638 m² de área de terreno, destas 115.637 m² são de área com ocupação, cálculos esses procedidos sobre levantamentos aerofotogramétricos.

Tabela 2.20: Assentamentos Precários Reconhecidos pelo Plano Diretor

Área	Denominação Oficial	Bairro	Área (m ²)	Área de ocupação (m ²)	Propriedade
1	Parte do Pq. Genioli/Calcária (ZEIS 1)	Jardim Maria Luiza	65.116,47	41.585,00	privada
2	Rua Amábile Della Torre (ZEIS 2)	Vila Rosina	22.062,23	22.062,00	pública
3	Rua Rodolfo Polidoro I (ZEIS 3)	Vila Rosina	3.334,40	2.634,00	pública
4	Rua Basílio da Gama (ZEIS 4)	Vila São Gonçalves	34.248,42	10.657,00	pública
5	Rua Anita Garibaldi (ZEIS 5)	Jardim Victoria	23.432,94	12.821,00	pública
6	Área do final da rua João Rosa da Silva + José Failace (ZEIS 6)	Vila dos Pinheiros	32.443,21	25.878,00	pública

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

Além das áreas já grafadas pela Prefeitura como ZEIS, outras foram consideradas neste levantamento. A partir da análise das 36 áreas públicas ocupadas que obtiveram Concessão Real de Uso - CRU entre 1989 e 2003, 4 delas foram identificadas como demandas pontuais e geradoras de déficit habitacional, devido à necessidade de remoção de domicílios para sua adequação urbana. Além destas, foram identificadas demandas em outros assentamentos, sendo 1 em áreas públicas da SABESP; 1 em propriedade privada e 2 em áreas sem identificação de propriedade.

Figura 2.1: Localização dos Assentamentos Identificados


Fonte: Lei nº 3.896 de 10 de Outubro de 2006 – Plano Diretor de Caieiras.
 Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.



Do total de 8 áreas identificadas, 2 estão em Área de Proteção de Mananciais. Assim, segundo o levantamento, a área total de assentamentos precários com ocupação irregular é de 127.983 m².

Foi adotado o critério de manutenção das áreas públicas e privadas identificadas para a promoção habitacional, a exceção daquelas identificadas pelo Relatório Técnico do IPT como área de risco geotécnico e as Áreas de Primeira Categoria definidas pela Lei nº 898/75 e 1172/76.

As alterações de destinação de áreas públicas pelo CRU, mesmo as destinadas ao uso institucional e área verde em projeto de loteamento, encontram respaldo legal na Medida Provisória Federal nº 2.220/2001, que segundo a Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, se sobrepõe a Lei Municipal nº 1994/1990 – a Lei Orgânica, que determina a impossibilidade de alteração da destinação original de áreas verdes e institucionais.

Tabela 2.21: **Assentamentos Precários Identificados por Levantamento**

Área	Denominação Oficial	Bairro	Área (m ²)	Área de ocupação (m ²)	Propriedade
7	Rua Ricardo Zerbinati e Rodolfo Polidoro	Vila Rosina	12.000,00	16.432,00	pública
8	Rua Maria Bernarda Bluter	Vila Rosina	5.000,00	5.000,00	privada
9	Catingueiro ¹	Santa Inês	*	2.841,00	pública
10	Rua Avaí ¹	Santa Inês	*	8.341,00	S/I
11	Avenida Vereador Alfredo Casarotto	Vila dos Pinheiros	4.395,00	4.395,00	pública
12	Rua dos Manacás e Pinheirais	Jd. dos Eucaliptos	22.091,00	17.707,00	pública
13	Rua Campinas	Vila Miraval	10.567,00	9.940,00	pública
14	Ver. Luis Gonzaga Dartora	Laranjeiras	18.882,00	15.105,60	S/I

Nota¹: Localizadas em Área de Proteção de Mananciais pela lei nº 898/75.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

A inexistência de um cadastro municipal de famílias dos assentamentos precários motivou a necessidade da estimativa do número de domicílios utilizando o método comparativo da densidade construtiva de cada núcleo. A partir dos dados disponíveis de três núcleos com características distintas: Rua Maria Bernarda Bluter, Anita Garibaldi e Avaí; estabeleceram-se três parâmetros de densidade: alta, média e baixa, respectivamente.



O parâmetro de densidade alto adotado foi de 45m² por domicílio, o de densidade média de 64m² por domicílio e de densidade baixa de 95m² por domicílio. O método não se mostrou adequado a dois assentamentos com um padrão de ocupação muito esparsa e densidade muito baixa, sendo assim adotado o número de domicílios por outras fontes.

Através da análise do padrão de ocupação dos demais assentamentos, por comparação, foram definidos os padrões de densidade e estimados os números de família em função da área de cada ocupação.

Em 14 assentamentos precários identificados foram estimadas **3146** famílias moradoras, considerando a média de moradores por domicílio do município de 3,38 hab/dom., obteve-se o resultado de uma população de **10.632** habitantes.

Tabela 2.22: **Estimativa de Número de Domicílios de Assentamentos Precários**

Área	Denominação	Área de ocupação (m ²)	Padrão de densidade	Densidade (m ² /dom)	Número de famílias
1	Parque Genioli (ZEIS 1)	41.585,00	alta	45	832
2	Rua Amábile Della Torre (ZEIS 2)	22.062,00	média	64	329
3	Rua Rodolfo Polidoro (ZEIS 3)	2.634,00	média	64	41
4	Rua Basílio da Gama (ZEIS 4)	10.657,00	alta	45	213
5	Rua Anita Garibaldi (ZEIS 5)	12.821,00	média	64	181
6	Área do final da rua João Rosa da Silva e José Failace (ZEIS 6)	25.878,00	média	64	325
7	Rua Ricardo Zerbinati e Rodolfo Polidoro	16.432,00	alta	45	329
8	Rua Maria Bernarda Bluter	5.000,00	alta	45	100
9	Catingueiro ⁽¹⁾	2.841,00	muito baixa	⁽²⁾	30
10	Rua Avaí ⁽¹⁾	8.341,00	baixa	95	88
11	Avenida Vereador Alfredo Casarotto	4.395,00	alta	45	98
12	Rua dos Manacás e Pinheirais	17.707,00	alta	45	393
13	Rua Campinas	9.940,00	média	64	155
14	Ver. Luis Gonzaga Dartora	15.105,60	baixa	472	32
Total					3146

Nota ⁽¹⁾: Assentamentos em Áreas de Proteção de Mananciais reguladas pelas Leis Estaduais de Nº 898/75, 1172/76 e 9.866/97

Nota ⁽²⁾: Assentamentos com densidade muito baixa foi adotada o número de famílias informado pelos moradores

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

A fim de se calcular a demanda nucleada, foi necessária a avaliação da capacidade de ocupação de cada assentamento precário identificado, considerando esta como o resultado das áreas de ocupação subtraídas às áreas não passíveis de ocupação entendidas como: as áreas apontadas de risco geológico pelo Relatório Técnico do IPT, as Áreas de Preservação Permanente, taxas de ocupação pelo zoneamento e os 15% de reserva de área necessária para implantação de infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários.



De um total de 195.398 m² de área de ocupação, avaliou-se que apenas 101.478 m² são adequadas à manutenção do uso habitacional, observadas os padrões de densidade admissíveis nas 2 áreas localizadas em APM. Dos 14 assentamentos precários identificados, 2 deles - da Rua Amábile Della Torre e Rua Basílio de Gama - estão integralmente em situação de risco; devendo haver remoção total das famílias.

Tabela 2.23: Avaliação da Capacidade de Ocupação dos Assentamentos Precários

Área	Localização	Área de ocupação (m ²)	Situação de Risco por Área (m ²)	Restrição Ambiental (m ²)	Área para Infra-estrutura e Equipamento (15%)	Área Passível de Ocupação (m ²)
1	Parque Genioli (ZEIS 1)	41.585,00	5.345,00	*	5.436,00	30.804,00
2	Rua Amábile Della Torre (ZEIS 2)	22.062,00	22.062,00	*	*	0,00
3	Rua Rodolfo Polidoro (ZEIS 3)	2.634,00	*	1.320,00	197,10	1.116,90
4	Rua Basílio da Gama (ZEIS 4)	10.657,00	34.248,42	*	*	0,00
5	Rua Anita Garibaldi (ZEIS 5)	12.821,00	6.097,00	4.590,00	320,10	1.813,90
6	Rua João Rosa da Silva e José Failace (ZEIS 6)	25.878,00	*	10.660,00	2.282,70	12.935,30
7	Rua Ricardo Zerbinati e Rodolfo Polidoro	16.432,00	*	3.249,00	2.464,80	10.718,20
8	Rua Maria Bernarda Bluter	5.000,00	500,00	*	675,00	3.825,00
9	Catingueiro ⁽¹⁾	2.841,00	*	APM	426,15	2.414,85
10	Rua Avaí ⁽¹⁾	8.341,00	*	APM	1.251,15	7.089,85
11	Avenida Vereador Alfredo Casarotto	4.395,00	*	3.736,00	98,85	560,15
12	Rua dos Manacás e Pinheirais	17.707,00	6.939,00	*	1.615,20	9.152,80
13	Rua Campinas	9.940,00	*	*	1.491,00	8.449,00
14	Av. Ver. Luís Gonzaga Dartora	15.105,60	*	4.061,00	2.223,15	12.597,85
Total						101.477,80

* Não existente ou não necessário

Nota ⁽¹⁾: Assentamentos em Áreas de Proteção de Mananciais reguladas pelas Leis Estaduais de Nº 898/75, 1172/76 e 9.866/97

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

O cálculo das famílias a serem mantidas em cada assentamento precário foi obtido do resultado da divisão de sua área passível de ocupação por 75m² ³². No caso das áreas em APM, localizadas em áreas de 2ª categoria Classe A, foi considerada a densidade máxima permitida de 860 m² por domicílio.

O Déficit Habitacional, representado pelo número de famílias a serem removidas, foi obtido pela subtração da capacidade de ocupação, ou seja, o número de famílias a serem mantidas, do número de famílias estimadas, resultando em 1.906 unidades, conforme tabela que segue.

³² Para efeito de estimativas, é utilizada no mercado imobiliário a média de 75m² por domicílio.
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras

**Tabela 2.24: Cálculo do Déficit Habitacional Quantitativo de Assentamentos Precários**

Área	Localização	Número de Famílias Estimadas	Área passível de ocupação (m ²)	Capacidade de Ocupação por Famílias (unid)	Déficit Habitacional (unid)
1	Parque Genioli (ZEIS 1)	832	30.804,00	411	421
2	Rua Amábile Della Torre (ZEIS 2)	329	0,00	0	329
3	Rua Rodolfo Polidoro (ZEIS 3)	41	1.116,90	15	26
4	Rua Basílio da Gama (ZEIS 4)	213	0,00	0	213
5	Rua Anita Garibaldi (ZEIS 5)	181	1.813,90	24	157
6	Rua João Rosa da Silva e José Failace (ZEIS 6)	325	12.935,30	172	152
7	Rua Ricardo Zerbinati e Rodolfo Polidoro	329	10.718,20	143	186
8	Rua Maria Bernarda Bluter	100	3.825,00	51	49
9	Catingueiro	30	2.414,85	3	27
10	Rua Avaí	88	7.089,85	10	78
11	Avenida Vereador Alfredo Casarotto	98	560,15	7	90
12	Rua dos Manacás e Pinheirais	393	9.152,80	122	271
13	Rua Campinas	155	8.449,00	113	43
14	Av. Ver. Luis Gonzaga Dartora	32	12.597,85	168	-136
Total					1.906

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

2.3 Síntese das Necessidades Habitacionais no Município de Caieiras

Para efeito de identificação do Déficit Qualitativo e Quantitativo, os assentamentos precários foram classificados como i) Consolidáveis, que necessitam de urbanização simples ou complexa e remoção parcial, além de regularização fundiária e ii) Não Consolidáveis, aqueles que deverão sofrer remoção completa, conforme quadro abaixo.

Tabela 2.25: Classificação dos Assentamentos Precários e Necessidade de Urbanização

Área	Localização	Classificação	Tipo de Urbanização
1	Parque Genioli/Calcária (ZEIS 1)	Consolidável	Complexa
2	Rua Amábile Della Torre (ZEIS 2)	Não Consolidável	*
3	Rua Rodolfo Polidoro (ZEIS 3)	Consolidável	Simple
4	Rua Basílio da Gama (ZEIS 4)	Não Consolidável	*
5	Rua Anita Garibaldi (ZEIS 5)	Consolidável	Simple
6	Rua João Rosa da Silva e José Failace (ZEIS 6)	Consolidável	Simple
7	Rua Ricardo Zerbinati e Rodolfo Polidoro	Consolidável	Complexa
8	Rua Maria Bernarda Bluter	Consolidável	Complexa
9	Catingueiro	Consolidável	Simple
10	Rua Avaí	Consolidável	Simple
11	Avenida Vereador Alfredo Casarotto	Consolidável	Complexa
12	Rua dos Manacás e Pinheirais	Consolidável	Complexa
13	Rua Campinas	Consolidável	Simple
14	Ver. Luis Gonzaga Dartora	Consolidável	Simple

* Não existente ou não necessário

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009



O CadÚnico do Município possui 1891 famílias cadastradas, sendo que deste total, 704 encontram-se em assentamentos precários e 1187 dispersas no território do Município. Para cálculo da Demanda Dispersa foram utilizados os dados do universo das famílias localizadas fora dos assentamentos precários.

Tabela 2.26: **Localização das Famílias Cadastradas pelo CadÚnico**

Número de Famílias em Assentamentos Precários	Número de Famílias fora de Assentamentos Precários	Número Total de Famílias
704	1187	1891

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

2.3.1 Déficit Qualitativo

A inadequação habitacional é composta, no caso da Demanda Nucleada, pela necessidade de urbanização dos assentamentos Consolidáveis com urbanização simples e complexa e de necessidade de regularização fundiária. Quanto à Demanda Dispersa, foram consideradas as situações dos domicílios fora dos assentamentos precários, sem banheiro, com adensamento excessivo e carência de infraestrutura.

Com relação à Demanda Nucleada, foi adotado como déficit qualitativo, o número de famílias a serem mantidas nos assentamentos por tipo de intervenção. Com relação à necessidade de Regularização Fundiária, foram excluídas as áreas públicas com CRDU e consideradas apenas os assentamentos em áreas privadas, públicas não municipais e sem informações. Com relação à Demanda Dispersa foram utilizados os dados do CadÚnico Municipal.

Tabela 2.27: **Síntese do Déficit Qualitativo**

Tipo de Demanda	Situação	Número de Famílias	Fonte de Dados
Demanda Nucleada	Urbanização Simples	505	Levantamentos de Campo e estimativas realizadas pela Integra Sociedade Cooperativa
	Urbanização Complexa	734	
	Regularização Fundiária	229	
Demanda Dispersa	Domicílios Sem Banheiro	113	CAD único
	Adensamento Excessivo	995	
	Carência de infraestrutura	849	

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

2.3.2 Déficit Quantitativo

Considerou-se como o Déficit Quantitativo, a somatória da demanda nucleada, das remoções dos núcleos classificados como Não Consolidáveis e Consolidáveis, com a



demanda dispersa, representada pelo número de famílias fora dos assentamentos precários e cadastradas pelo CadÚnico em situações de imóveis alugados, cedidos, invadidos e de imóveis próprios do tipo cômodo.

Cabe a observação de que, apesar do CadÚnico trabalhar com dados de um universo menor que o público alvo do PLHIS, este apresentou números maiores a de outras metodologias, mostrando-se dados mais confiáveis para o cálculo do déficit quantitativo da demanda dispersa.

Das 1.187 famílias cadastradas fora de assentamentos precários, 770 famílias encontram-se em situação de déficit habitacional, sendo que: 77 famílias estão em domicílios próprios do tipo cômodo, 190 em domicílios alugados, 1 em domicílio cedido e 3 famílias em domicílios invadidos.

Tabela 2.28: **Déficit por Tipo e Situação das Famílias do Cadastro Único**

Tipo e Situação	Número de Famílias
Domicílios Próprios em Cômodos	77
Domicílios Alugados	190
Domicílios Arrendado	1
Domicílios Cedido	499
Domicílios Invadido	3
Total	770

Fonte: Secretaria de Educação de Caieiras, 2009.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Como resultado da aplicação da metodologia adotada, foi estimado um Déficit Quantitativo em Caieiras de 2.676 famílias ou domicílios obtidos pela somatória 1.906 famílias da demanda nucleada com os 770 levantadas como demanda dispersa pelo CadÚnico.

Tabela 2.29: **Síntese do Déficit Quantitativo**

Demanda Nucleada em Número de Famílias	Demanda Dispersa em Número de Famílias	Total de Famílias
1.906	770	2.676

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

As quantificações acima sintetizadas foram utilizadas como base para o cálculo de necessidade de terra e recursos. Quanto ao Déficit Quantitativo, considerou-se a soma total das diferentes situações que demandam novas moradias. Quanto à Inadequação Habitacional, os diferentes componentes não foram somados, uma vez que cada um demanda um custo específico de intervenção – além disso, todos os componentes podem incidir sobre uma única moradia, o que inviabiliza a soma destes.



3. Princípios, Objetivos, e Diretrizes do PLHIS

PRINCÍPIOS

Constituem os princípios do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras, em consonância com os definidos pela Política Nacional de Habitação (Ministério das Cidades 2004):

- **Garantir o direito universal à moradia digna:** o direito à moradia como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infra-estrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;

- **Função social da propriedade urbana:** buscar implementar instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;

- **Considerar a questão habitacional como uma política de Estado:** estruturar e implementar a Política Municipal de forma articulada às demais esferas de poder, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo;

- **Gestão democrática e participativa da política habitacional:** participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência;

- **Articulação das ações de habitação à política urbana e social:** considerando de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

OBJETIVOS GERAIS

- Estruturar e implementar a Política Municipal de Habitação, especialmente de Interesse Social, garantindo que os objetivos, as diretrizes e as metas do PLHIS sejam atingidos, em consonância com o Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 3.896, de 10 de outubro de 2006);

- Articular a Política Municipal de Habitação ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Os objetivos específicos consistem de questões que o PLHIS se destina a equacionar, visando alcançar os objetivos gerais referentes ao acesso à habitação, à terra e gestão da Política Municipal:



- 1) Garantir o acesso à Habitação de Interesse Social (HIS) em terra urbanizada, com condições adequadas de infraestrutura e sem fragilidades ambientais (Inciso do artigo 59 do Plano Diretor, que versa sobre a Política Habitacional do Município);
- 2) Criar mecanismos voltados ao atendimento e ao controle do déficit habitacional no município;
- 3) Instaurar mecanismos e indicar garantias legais que possibilitem ampliar o estoque de terras públicas para provisão habitacional;
- 4) Promover acesso à infra-estrutura, aos serviços coletivos, aos equipamentos públicos e comunitários e garantir melhor aproveitamento da infra-estrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído;
- 5) Garantir condições na estrutura administrativa municipal para a implementação do PLHIS, enquanto instrumento da Política Habitacional do Município;
- 6) Institucionalizar e capacitar instâncias de participação da sociedade na definição e controle da Política Habitacional do Município, bem como garantir as condições para o funcionamento destes canais de participação;
- 7) Viabilizar a atuação integrada e articulada, do ponto de vista institucional e financeiro, com os demais níveis de governo, para fins de implementação do PLHIS;
- 8) Articular ações para que os instrumentos do Estatuto da Cidade, previstos no Plano Diretor municipal (Lei Complementar nº 3.896, de 10 de outubro de 2006), sejam aplicados;
- 9) Articular ações da Política Habitacional com as demais políticas setoriais, em especial de desenvolvimento urbano, ambiental e social;
- 10) Promover a Regularização Fundiária de Assentamentos Irregulares em Caieiras.

DIRETRIZES

Com vistas à consecução dos objetivos específicos do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras, foram definidas as seguintes diretrizes, pautadas no Plano Diretor do Município (Lei Complementar nº 3.896, de 10 de outubro de 2006), o qual estabelece nos incisos de I a VIII do artigo 60, as diretrizes com base nas quais a Política Habitacional do Município será desenvolvida, enquanto parte integrante do ordenamento da dinâmica de ocupação do território. Além destas, outras diretrizes foram definidas em Oficina realizada no âmbito deste PLHIS junto a representantes da sociedade civil e da Prefeitura.



As diretrizes definidas no âmbito deste PLHIS são:

- I. Integrar a política habitacional com as políticas de uso do solo, meio ambiente, saneamento ambiental, transportes, geração de emprego e de renda e demais políticas sociais;
- II. Rever o Plano Diretor e adequá-lo ao estabelecido no PLHIS (substituição dos Planos de Urbanização por lei de HIS, incluir novas ZEIS I, criar e grafar ZEIS II)
- III. Criar Lei de Habitação de Interesse Social;
- IV. Criar Lei do Programa de Regularização Fundiária;
- V. Regulamentar Lei de Assistência Técnica Gratuita para População de Baixa Renda;
- VI. Regulamentar os instrumentos urbanísticos previstos pelo Plano Diretor: Edificação e Parcelamento Compulsório, IPTU Progressivo no Tempo, Dação em Pagamento, Direito de Preferência, Transferência do Direito de Construir, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Concessão do Direito Real de Uso, Operações Urbanas Consorciadas e Impacto de Vizinhança;
- VII. Promover o acesso à terra urbanizada, por intermédio da aplicação de instrumentos urbanísticos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas (Edificação e Parcelamento Compulsórios e IPTU Progressivo);
- VIII. Criar estoque de terras públicas para produção de HIS, utilizando os institutos jurídicos e urbanísticos previstos pelo Plano Diretor e legislações específicas;(Dação em Pagamento e Consórcio Imobiliário);
- IX. Aplicar nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, dentre outros, os instrumentos relativos à regularização fundiária, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.
- X. Desenvolver projetos habitacionais que considerem as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas;
- XI. Priorizar produção de habitação unifamiliar horizontal no atendimento ao Déficit;
- XII. Garantir a produção pública municipal subsidiada no atendimento ao Déficit de Habitação de Interesse Social;
- XIII. Garantir a oferta de equipamentos e serviços públicos no atendimento às necessidades habitacionais;
- XIV. Promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social na Macrozona de Estruturação Urbana, aproveitando-se das vantagens oferecidas pela localização e infra-estrutura já existente;



- XV. Implantar ações de apoio à implementação dos Programas Municipais, tais como Bolsa Aluguel e Moradoa Transitória.
- XVI. Criar critérios de priorização para o atendimento do déficit habitacional do Município;
- XVII. Garantir alternativas de habitação para o reassentamento das famílias moradoras de áreas impróprias ao uso habitacional e em situação de risco, com recuperação do ambiente degradado;
- XVIII. Inibir o adensamento e a ampliação dos assentamentos precários;
- XIX. Recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas ocupadas por moradia, não passíveis de urbanização e de regularização fundiária;
- XX. Implementar o Programa Municipal de Regularização Fundiária priorizando o atendimento à população de baixa renda;
- XXI. Promover a regularização fundiária dos assentamentos irregulares da população de baixa renda e sua integração à malha urbana;
- XXII. Garantir ações articuladas de regularização jurídica e urbanística na regularização fundiária de assentamentos precários;
- XXIII. Impedir novos parcelamentos e ocupações irregulares ou clandestinos em todo o Município mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização;
- XXIV. Estimular a diversidade de soluções arquitetônicas e urbanísticas sustentáveis nos projetos habitacionais, tendo em vista as características diferenciadas de suas demandas e as condicionantes do meio físico, visando à melhoria da qualidade paisagística e ambiental dos empreendimentos habitacionais;
- XXV. Promover Programas de Avaliação Pós-uso nos empreendimentos habitacionais públicos;
- XXVI. Desenvolver Programas de melhoria da qualidade de vida dos moradores de habitações de interesse social, nas unidades habitacionais, infra-estrutura urbana e equipamentos, estimulando programas geradores de emprego e renda, a valorização do espaço público, assegurando a integração desses programas com a perspectiva de desenvolvimento das comunidades;
- XXVII. Reverter a aplicação de recursos públicos municipais para Habitação de Interesse Social e adequá-lo de forma a atingir as metas definidas no PLHIS;
- XXVIII. Articular recursos e convênios municipais, estaduais e federais para atender aos programas habitacionais;
- XXIX. Estimular ações conjuntas do setor público e privado;



- XXX. Estabelecer parcerias com entidades, associações, instituições acadêmicas, produtores e fornecedores de materiais e insumos da construção civil para implementação de programas de produção de habitação de interesse social de baixo custo e assistência técnica na construção;
- XXXI. Apoiar o cooperativismo habitacional auto-gestionário e as formas associativas de ajuda mútua para produção de HIS;
- XXXII. Promover serviços de assessoria técnica, jurídica, ambiental, social e urbanística a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos nas áreas de habitação de interesse social, no sentido de promover a inclusão social desta população;
- XXXIII. Reestruturar o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial para o cumprimento das metas estabelecidas pelo PLHIS;
- XXXIV. Criar órgão específico na estrutura administrativa responsável pela informação, pelo planejamento, gestão e controle do setor habitacional e garantir recursos financeiros, materiais e humanos para sua operacionalização;
- XXXV. Criar Cadastro Municipal de Demanda de Habitação de Interesse Social;
- XXXVI. Garantir a informação atualizada sobre a situação habitacional do Município, especialmente em relação ao déficit e às necessidades habitacionais;
- XXXVII. Estimular a participação popular nos canais estabelecidos: Conselho de Habitação de Interesse Social, Comissões, dentre outros.
- XXXVIII. Fomentar e capacitar a organização da sociedade em cooperativas e associações envolvidas com as questões habitacionais;
- XXXIX. Desenvolver estratégia de publicação dos indicadores aferidos pelo monitoramento e avaliações periódicas, gerais ou específicas, como ferramenta de controle social das ações;
- XL. Oferecer Programas de Capacitação para os agentes públicos e sociais do setor habitacional.



4. Programas

A definição de programas habitacionais visa estruturar as ações da Política Habitacional do Município, a partir das especificidades das demandas apontadas no diagnóstico, por meio da promoção de diferentes modalidades de atendimento habitacional. Os programas propostos no âmbito deste Plano Local de Habitação de Interesse Social constituem importantes instrumentos para implementação da Política Municipal de Habitação em Caieiras ao instituírem novas estratégias de ação e modalidades de atendimento encampadas pelo Governo Municipal em torno da diversidade da demanda identificada, considerando-se insipientes as práticas e experiências de atuação do mesmo no setor habitacional voltadas à população de mais baixa renda e vulnerabilidade social.

A finalidade de estruturação das ações estratégicas previstas no setor habitacional em diferentes Programas é assegurar a atuação contínua e sistemática do Governo Municipal, com vinculação de dotação orçamentária específica para este setor, de acordo com as prioridades definidas na Política Habitacional.

Ademais, o planejamento das ações deverá constituir a base para ampliação do leque de possibilidades de captação de recursos junto a diferentes fontes para financiamento da Política Habitacional do Município, seja por meio de convênios e parcerias firmados com os demais entes federativos (Estado e Federal), seja por meio de termos de cooperação técnica.

No âmbito do Governo Municipal, a formatação e implementação dos Programas e das ações propostos neste PLHIS deverão articular-se aos demais programas e ações setoriais, posto que a pobreza urbana (à qual está associado o déficit habitacional foco deste PLHIS) constitui-se num tema transversal e, portanto, os esforços e ações necessárias para o enfrentamento deste problema perpassam as competências de diferentes Secretarias (meio ambiente, saúde, educação, geração de emprego e renda, dentre outras).

A carência de habitação adequada e acessível ao segmento da população a que se destina este PLHIS coloca-se como um dentre outros elementos a serem equacionados em torno de uma agenda comum voltada à redução da pobreza urbana.

À luz deste entendimento, o setor habitacional, em consonância com a Política de Desenvolvimento Urbano do Município, deverá pautar-se em ações integradas com outros setores afins para o equacionamento do déficit habitacional quantitativo e qualitativo no Município.



Categorização do Município e Grupos de Atendimento em Caieiras, Segundo o PLANHAB

O Município de Caieiras está classificado como **Município Tipo A** pelo Plano Nacional de Habitação - PLANHAB, em cuja tipologia se inserem os municípios integrantes das Regiões Metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo. Esta tipologia aponta para especificidades nestas duas metrópoles referentes à: escassez de terras para produção de novas moradias, valor elevado do preço da terra associado a maiores concentrações populacionais e de déficit habitacional, alta taxa de urbanização, concentração de desigualdades e graves problemas urbanísticos e sociais (PLANHAB, 2008).

Em função desta classificação do Município, associada à estratificação da população segundo critérios diferenciados de acesso ao financiamento formal³³, o PLANHAB define 5 grupos de atendimento com base em faixas de rendimento nominal das famílias a serem beneficiadas³⁴, conforme mostra o quadro a seguir.

A cada um destes grupos correspondem fontes diferenciadas de recursos para financiamento, bem como necessidades distintas de concessão de subsídios (recursos a fundo perdido) parcial, integralmente ou nula.

Quadro 4.1 Grupos de Atendimento Utilizados pelo PLANHAB para Municípios de Tipologia A*, por Faixa de Rendimento Familiar e Fonte de Recursos**

Grupos de Atendimento	Faixa de Renda Familiar (R\$)	Fonte de Recursos	Subsídio
Grupo 1	Até 800,00	FNHIS	Integral
Grupo 2	De 800,00 a 1.600,00	FGTS e FNHIS	Parcial
Grupo 3	De 1.600 a 2.000,00	FGTS	Parcial
Grupo 4	De 2.000,00 a 4.000,00	FGTS e SBPE	zero
Grupo 5	Mais que 4.000,00	SBPE e Mercado	zero

Fonte: PLANHAB, 2008 – Produto 5.

* Regiões Metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo

**O PLANHAB utilizou rendimento nominal, tendo como valor de referência o salário mínimo de R\$ 415,00.

O presente Plano consubstancia alternativas para viabilização da produção e do acesso à Habitação, com prioridade para Habitação de Interesse Social. Neste sentido,

³³ Os Grupos de Atendimento consideraram a capacidade de acesso do beneficiário a financiamentos formais utilizando critérios como a capacidade da família de oferecer garantia real, de constituir poupança prévia e do nível e estabilidade da renda/emprego, e ainda a distribuição e prioridade dos recursos onerosos e não onerosos com base em faixas de rendimento nominal e não mais, em salários mínimos como usualmente utilizado por outras metodologias (PLANHAB, 2008).

³⁴ As faixas de renda dos 5 grupos de atendimento variam conforme a tipologia em que se insere o município.
Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras



faz um recorte de atendimento prioritário pelo poder público às famílias com rendimento mensal entre 0 e 3 salários mínimos, correspondendo desta forma aos Grupos de Atendimento 1 e 2 definidos no PLANHAB.

O atendimento aos demais grupos que compõem o déficit do Município, no entanto, também deverá ser equacionado, pautando-se numa atuação diferenciada do poder público por meio de ações de apoio e não, como agente promotor direto, uma vez que o rendimento mensal das famílias destes grupos é considerado compatível, em diferentes níveis, com a capacidade de comprometimento de pagamento mensal e acesso a financiamento imobiliário.

Isto posto, com vistas à viabilidade dos programas propostos do ponto de vista da capacidade de pagamento das famílias em função do rendimento mensal, das possíveis fontes de recursos para financiamento e da necessidade diferenciada de subsídios a serem concedidos pelo poder público, as combinações destas variáveis para atendimento dos 5 grupos definidos pelo PLANHAB deverão ser diversificadas.

O atendimento às famílias que compõem o Grupo 1 deverá contar com recursos do FNHIS, com contrapartida dos entes federativos (estado e município), sendo que a contrapartida municipal equivale a um valor médio de investimento de 20%.

Parte do recurso disponível do FNHIS será utilizada como subsídio de complemento para alavancar financiamentos para famílias que compõem o Grupo 2 de atendimento.

O atendimento ao Grupo 3 poderá ser feito por meio da promoção privada de unidades habitacionais, tendo aportes de subsídios do Poder Público, considerando-se que as famílias apresentam alguma capacidade de pagamento regular.

O atendimento aos Grupos 4 e 5 será feito diretamente pela iniciativa privada sem intermédio do Poder Público, considerando-se que as famílias integrantes destes grupos possuem capacidade de pagamento regular e garantias reais para assumirem financiamentos em valores suficientes para aquisição de moradias adequadas ofertadas por promotores privados no mercado imobiliário formal.

A partir destas considerações, os Programas propostos a serem implementados a partir do PLHIS de Caieiras deverão viabilizar diferentes modalidades de atendimento da demanda, com prioridade para atendimento às famílias com rendimento entre 0 e 3 salários mínimos, agrupados da seguinte forma:

1. Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social
 - 1.1 Sub-Programa Produção Pública de Habitação de Interesse Social
 - 1.2 Sub-Programa Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais
 - 1.3 Sub-Programa Locação Social



Além destes Sub-Programas, duas modalidades de ação colocam-se como importante apoio para a implementação dos Programas de Provisão Habitacional, quais sejam: i) modalidade Bolsa Aluguel e ii) modalidade Moradia Transitória.

2. Programa de Regularização Fundiária (na modalidade urbanística e/ou jurídica)
3. Programa de Assistência Técnica para HIS
 - 3.1 Sub-Programa Requalificação Habitacional
4. Programa de Desenvolvimento Institucional

Além dos recursos e formas de financiamentos consideradas neste PLHIS para implementação da Política Municipal de Habitação nos seus diferentes Programas e Sub-Programas propostos, voltados prioritariamente à Habitação de Interesse Social, há outros recursos e formas de financiamento, principalmente no âmbito do Governo Federal, para atendimento da demanda habitacional, que não só HIS (Grupos de Atendimento 3, 4 e 5 do PLANHAB).

Embora não detalhados neste PLHIS, o atendimento habitacional às famílias com renda superior a 3 salários mínimos também deverá ser equacionado pela Política Municipal de Habitação de Caieiras, conforme mencionado acima.

No âmbito federal, além dos Programas definidos no PLANHAB (cuja estrutura organiza os programas federais existentes geridos pelo Ministério das Cidades), destaca-se o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, do Governo Federal, o qual tem como objetivo a criação de mecanismos de incentivo à produção habitacional pelo mercado privado e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda de até dez salários mínimos, além de atuar diretamente na regularização fundiária.

Às famílias com renda de até 3 salários mínimos serão dados subsídios para habitação de interesse social destinados à aquisição da unidade habitacional em empreendimento na planta. O Programa prevê, ainda, operações coletivas urbanas em parceria com associações e cooperativas, por meio das quais concederá financiamento a famílias com renda de até 3 salários mínimos, organizadas em associações e cooperativas

Já, às famílias com renda entre 3 e 10 salários mínimos, o Programa concederá subsídio nos financiamentos com recursos do FGTS. Deverá, ainda, conceder financiamento às empresas do mercado imobiliário para produção habitacional para famílias que compõem estes estratos de rendimentos, com prioridade para aquelas que possuem entre 3 e 6 salários mínimos. Famílias com renda entre 6 e 10 salários mínimos serão beneficiadas com redução nos custos de seguro e acesso ao Fundo Garantidor de Habitação.



integra

Para tanto, o PMCMV, gerido pelo Governo Federal, deverá contar com a articulação entre os diferentes agentes envolvidos, como a CAIXA, a Prefeitura do Município e empreendedores privados.

Face ao histórico de atuação insipiente do Governo Municipal no setor habitacional, os Programas, Sub-Programas e ações aqui propostos deverão ser estruturados e implementados a fim de instaurar e consolidar, a partir deste PLHIS, uma prática de atuação pública municipal em Caieiras.

Para tanto, a formatação dos Programas, bem como sua implementação, monitoramento e controle deverão pautar-se na participação e no envolvimento da população ao longo de todo o processo.

Da mesma forma, os Programas em nível municipal deverão articular-se a Programas existentes no âmbito dos Governos Estadual e Federal, como forma de potencializar as ações e ampliar as possibilidades de recursos disponíveis possíveis para o financiamento da Política Habitacional Municipal.

O quadro a seguir aponta as possibilidades de articulação entre os Programas Municipais Propostos e os Programas e Ações existentes correlatos, em nível estadual e federal.



Quadro 4.2 **Correlação entre Programas e Ações nos Três Níveis de Governo, 2010**

Programa Municipal Proposto	Possibilidades de articulação com Programas e Ações Existentes nos Demais Níveis de Governo	
	Estadual (1)	Federal (2) *
1. Provisão Habitacional de Interesse Social	Parceria com Municípios - PPM; Parceria com Associações e Cooperativas; Programa Habitacional de Integração - PHAI	Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social- PSH (OGU); Programa Habitação de Interesse Social - HIS (FNHIS); Ação Provisão Habitacional de Interesse Social (FNHIS); Programa Crédito Solidário (FDS); Programa de Arrendamento Residencial - PAR (FAR); Pró-Moradia (FGTS); Carta de Crédito Individual e Associativo (FGTS). Programa Minha Casa Minha Vida (PHPE - Programa Habitacional Popular Entidades - OGU/FDS); Pelo PLANHAB: Programa para Promoção de Novas Unidades Habitacionais Urbanas (Sub-Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas) - (Sub-Programa de Apoio à Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas) - (Sub-Programa de Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas) - (Sub-Programa para Promoção de Unidades Habitacionais Urbanas para Arrendamento); Programa para Promoção de Unidades Habitacionais em Áreas Urbanas Centrais (Sub-Programa para Promoção de Locação Social de Unidades Habitacionais em Centros Históricos e Áreas Consolidadas).
2. Regularização Fundiária (urbanística e/ou jurídica)	Programa Cidade Legal	Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários (FNHIS); Programa Minha Casa Minha Vida (OGU); Pelo PLANHAB: Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Precários Urbanos (Sub-Programa para Regularização Jurídica de Assentamentos Precários Urbanos);
	Programa Urbanização de Favelas e Assentamentos Precários e reassentamento habitacional; Programa Especial de Melhorias	Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários (FNHIS); Pró-Moradia (FGTS); Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários; Programa Minha Casa Minha Vida. Pelo PLANHAB: Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Precários Urbanos (Sub-Programa de Regularização Urbanística de Assentamentos Precários urbanos)
3. Assistência Técnica		Ação Provisão Habitacional de Interesse Social - Modalidade Assistência Técnica (FNHIS); Programa Crédito Solidário (FDS); Carta de Crédito Individual e Associativo. Pelo PLANHAB: Programa para Oferta de Serviços de Assistência Técnica; Programa de Apoio à Autopromoção Assistida
4. Desenvolvimento Institucional		Pró-Moradia (FGTS). Pelo PLANHAB: Programa de Desenvolvimento Institucional (FNHIS)

(1) Plano Plurianual da Secretaria de Habitação do Governo do Estado 2008-2011, in <http://www.habitacao.sp.gov.br/programas-habitacionais/index.asp>

(2) Ministério das Cidades, 2010, in <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/programas-e-acoas>, PLANHAB, 2008

* Os programas federais existentes geridos pelo Ministério das Cidades estão listados separadamente e, também, organizados dentro da estrutura do PLANHAB.

4.1 PROGRAMA 'PROVISÃO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL'

O Programa Habitacional de Interesse Social consiste em ampliar a oferta de unidades habitacionais prontas, adequadas e acessíveis à população de baixa renda, bem como ampliar as possibilidades de financiamento à aquisição habitacional, voltado a atender à demanda habitacional não atendida pelo mercado.

Para tanto, o poder público deverá garantir aportes de subsídios, sendo total no caso das famílias cujo rendimento mensal é de até R\$800,00 (utilizando o PLANHAB como parâmetro) e parcial, para aquelas com rendimento mensal entre R\$800,00 e R\$1.600,00

A provisão habitacional deverá pautar-se na diversidade de modalidades para atendimento da demanda, garantindo a oferta pelo poder público de unidades habitacionais prontas e de lotes urbanizados com 'embrião', bem como a aquisição dos mesmos pelas famílias de baixa renda.

Além da atuação direta do Governo Municipal na promoção habitacional, este deverá estimular e apoiar a atuação dos demais agentes promotores de habitação, notadamente, o setor privado e os agentes de natureza social organizados em associações e cooperativas.

Ademais, a provisão habitacional deverá combinar a ampliação do parque imobiliário por meio da construção de novas unidades habitacionais de interesse social, com a utilização do estoque edificado, potencializando e maximizando o uso da infra-estrutura e dos serviços existentes em áreas consolidadas, por meio da implementação do aluguel social.

Este Programa está diretamente associado e integrado à promoção concomitante do acesso da população à infra-estrutura urbana e de saneamento, aos equipamentos urbanos e ao ambiente urbano de qualidade.

O atendimento habitacional voltado às famílias de baixa renda requer do Governo Municipal uma atuação articulada com os demais entes federativos (Governo Estadual e Federal) a fim de maximizar o potencial das ações em torno desta questão e ampliar as possibilidades de recursos disponíveis.

Em síntese, este Programa é composto por três Sub-Programas, a saber:

- 1.1 Sub-Programa Produção Pública de Habitação de Interesse Social
- 1.2 Sub-Programa Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais
- 1.3 Sub-Programa Locação Social

4.1.1 Sub-Programa Produção Pública de Habitação de Interesse Social

Considerando-se o histórico de produção habitacional pública inexistente pelo Governo Municipal, trata-se de um Sub-Programa a ser estruturado e implementado no Município.

A promoção habitacional pública de interesse social deverá incorporar tecnologias alternativas que viabilizem a construção sustentável do ponto de vista econômico, ambiental e social, buscando ofertar diferentes tipologias habitacionais que atendam à diversidade da demanda.

A ampliação da capacidade de provisão habitacional pública de interesse social em Caieiras deverá considerar a articulação da atuação do Governo Municipal com a produção viabilizada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU.

Objetivo

- Promover a oferta pública de unidades habitacionais prontas e de lotes urbanizados com 'embrião' para atender prioritariamente a demanda habitacional do Município identificada como déficit quantitativo, constituída pelas famílias com rendimento mensal de até R\$1.600,00 (abrangendo G1 e G2, segundo o PLANHAB), bem como conceder aporte de subsídio total para famílias do G1 e, parcial para famílias do déficit que compõem o G2 (com renda familiar entre R\$800,00 e R\$1.600,00) para aquisição de unidades habitacionais prontas produzidas pelo poder público.

Tipo de Atendimento

- Unidades habitacionais prontas produzidas pelo Município;
- Unidades habitacionais prontas produzidas pelo Município por meio de Autogestão + Assistência Técnica;
- Lotes urbanizados + embrião produzidos pelo Município;
- Subsídio parcial para famílias adquirirem UH pronta produzida pelo Município;
- Subsídio parcial para famílias adquirirem lote urbanizado com 'embrião' produzido pelo Município;

Linhas Estratégicas de Ação

- Articulação para cessão de áreas públicas federais para programas de provisão habitacional (venda ou locação);
- Articulação junto ao Governo Federal para facilitar a implementação do Programa de Arrendamento Residencial – PAR voltado à produção de novas unidades habitacionais, nas modalidades reforma e construção nova;
- Articulação com Governo Federal e Estadual para garantir recursos voltados à produção habitacional de interesse social;
- Articulação com o Programa de Assistência Técnica com a finalidade de aprimorar a qualidade dos projetos habitacionais, garantindo qualidade arquitetônica e diversidade de tipologias de acordo com as necessidades da população a ser atendida;
- Fomentar e firmar convênios com instituições de pesquisa e ensino para a realização de estudos específicos sobre técnicas e tecnologias alternativas voltadas à construção sustentável.

Grupos de Atendimento Prioritário

- Famílias que compõem o déficit quantitativo com rendimento mensal de até 3 salários mínimos. Pelo PLANHAB, este segmento corresponde às famílias que integram os Grupos de Atendimento 1 (não têm condições de acessar financiamento formal) e 2 (têm condições de se comprometer com pagamento mensal regular e de acessar financiamento imobiliário, mas necessitam de subsídio parcial para acessar a moradia).

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Caieiras através da Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento ou órgão à que couber competência pelo setor habitacional, de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agente promotor;
- Governo Estadual, através da CDHU, vinculada à Secretaria de Habitação do Estado: agente promotor e financiador;
- Caixa Econômica Federal - CEF: agente operador e financeiro;
- Agentes de Assistência Técnica.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento Por Ente Federativo

Governo Municipal

- Recurso orçamentário do Governo Municipal: destinado neste Sub-Programa ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

Governo Estadual

- Recurso orçamentário do Governo Estadual destinado ao Fundo Paulista de Habitação (FPH).

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, por meio de repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o FHP e para o FMHIS para empreendimentos habitacionais destinados às famílias dos Grupos de Atendimento 1 e 2;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FGTS, por meio de empréstimos, com recursos onerosos do FGTS, destinados a beneficiários do G2 para aquisição de unidades habitacionais prontas promovidas pelo poder público;
- Orçamento Geral da União – OGU, através do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC.

4.1.2 Sub-Programa Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais

O Governo Municipal deve estimular e apoiar a oferta habitacional para famílias de baixa renda e média baixa realizada por agentes promotores habitacionais privados e de natureza social, estes últimos, organizados em associações comunitárias e cooperativas habitacionais, ou ainda, movimentos de moradia.

Embora este Plano seja focado no atendimento do déficit habitacional de interesse social (voltado às famílias de baixa renda), há que se enfatizar a necessidade da Política Habitacional do Município apoiar o equacionamento também do atendimento à demanda de Habitação de Mercado Popular – HMP (famílias de renda média baixa), uma vez que a dinâmica de promoção imobiliária de mercado exerce impacto sobre o acesso à habitação pelas famílias de baixa renda.

Neste sentido, o incentivo ao investimento privado para as faixas de renda de mercado popular deverá contribuir para priorizar o direcionamento de recursos públicos subsidiados para famílias enquadradas nas menores faixas de renda.

Em nível federal, o Sistema Nacional de Habitação, principal instrumento da Política Nacional de Habitação, está estruturado de maneira a buscar o equacionamento do atendimento habitacional de segmentos de baixa e de média



integra

baixo renda, por meio do Subsistema de Mercado Popular – HMP (ao qual também se destinará a produção pública de moradias) e do Subsistema de Habitação de Interesse Social – HIS.

Ao diferenciar estes dois segmentos habitacionais a Política busca combinar ações no sentido de evitar distorções na distribuição dos investimentos públicos, considerando como prioridade de atendimento pela promoção pública a população de renda mais baixa (demanda por urbanização e produção de HIS), sem deixar de atender a demanda do mercado popular - consolidando uma estrutura financeira de crédito suficiente com vistas à ampliação do mercado privado para a produção de HMP.

Neste sentido, destaca-se o programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV do Governo Federal, por meio do qual grande aporte de recursos vem sendo alocado para viabilizar habitação destinada a estes dois segmentos ou subsistemas.

Com isto, o PMCMV deverá atender famílias com renda de até 10 salários mínimos, tendo a faixa de 0 a 3 salários, a possibilidade de subsídio integral.

Ademais, para esta faixa de renda, há a necessidade de incentivo por parte do Governo Municipal para a viabilização dos empreendimentos, seja através do cadastramento e da seleção dos beneficiários, seja através da indicação e viabilização dos terrenos destinados às construções.

Objetivo

- Incentivar e apoiar a produção de novas unidades habitacionais por agentes promotores privados, movimentos de moradia, associações comunitárias e cooperativas vinculadas ao setor habitacional, destinadas a famílias de baixa renda (HIS) e média baixa (HMP), potencializando o atendimento da demanda habitacional do Município.

Tipo de Atendimento

- Apoio à produção habitacional para HIS e HMP por agentes promotores privados e de natureza social (entidades privadas sem fins lucrativos).

Público Alvo do Programa

- Agentes promotores privados
- Agentes promotores de natureza social (entidades privadas sem fins lucrativos), organizados em associações comunitárias e cooperativas habitacionais,

ou ainda, movimentos de moradia, visando a produção habitacional destinada aos Grupos de Atendimento 1, 2 e 3.

Linhas Estratégicas de Ação

A Prefeitura Municipal de Caieiras, por meio do órgão ao qual couber competência pelo setor habitacional de acordo com a estrutura administrativa e institucional, deverá promover ações específicas conforme o público alvo do Programa, a saber:

i) Atuação junto ao Agente Promotor Privado

A Prefeitura deve apoiar ou estabelecer parcerias com agentes do setor privado para produção de novas unidades habitacionais, por meio de:

- Apoio à obtenção de financiamentos públicos (com recurso federal ou estadual) para a produção privada de empreendimentos habitacionais de interesse social - HIS e de mercado popular – HMP;
- Estabelecimento de rotinas especiais de análise para aprovação de projetos;
- Definição de critérios para seleção das famílias a serem beneficiadas pelos projetos.

ii) **Atuação junto ao Agente Promotor de Natureza Social**, organizado em associações e cooperativas vinculadas ao setor habitacional, ou ainda, movimentos de moradia.

Neste caso, a Prefeitura pode estabelecer parcerias com estes agentes visando facilitar a viabilização de projetos habitacionais gerenciados ou empreendidos pelos mesmos, contribuindo por meio de:

- Assessoria para obtenção de financiamentos federais e estaduais;
- Financiamento e/ou execução de obras de infra-estrutura nos empreendimentos realizados por estes agentes através de recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- Assessoria para promover aprovação dos empreendimentos ou sua regularização fundiária;
- Realização de consulta às Associações e Cooperativas para a incorporação de suas demandas aos empreendimentos habitacionais financiados na cidade por meio de alguns Programas.



integra

A atuação do Governo Municipal junto ao agente promotor de natureza social deverá assegurar também o apoio à produção por autogestão de unidades habitacionais prontas, podendo se dar em regime de mutirão ou por meio de contratação pela entidade de serviços para a execução das obras do empreendimento habitacional.

Para tanto, o apoio do Governo Municipal deverá se dar também por meio da atuação articulada deste Sub-Programa com ações do Programa de Assistência Técnica, visando garantir qualidade ao empreendimento, ao projeto arquitetônico e urbanístico e, fortalecimento dos agentes promotores para gerirem e realizarem a manutenção do empreendimento habitacional de interesse social.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Caieiras através da Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento ou órgão à que couber competência pelo setor habitacional, de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agente promotor;
- Caixa Econômica Federal (CEF): agente operador e financeiro;
- Entidades Privadas com e sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional: agente promotor;
- Instituições Financeiras Privadas: agente financeiro;
- Agentes de Assistência Técnica.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Recurso orçamentário do governo municipal destinado ao FMHIS, para apoio ao agente promotor de natureza social, por meio de repasse de recursos não onerosos do FMHIS para entidades sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional, devidamente habilitadas, para promoção habitacional por autogestão, incluindo remuneração de agentes de assistência técnica envolvidos;

Governo Estadual

- Recurso orçamentário do governo estadual destinado ao Fundo Paulista de Habitação – FPH, para apoio ao agente promotor de natureza social, por meio de repasse de recursos não onerosos do FPH para entidades sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional, devidamente habilitadas, para promoção habitacional por autogestão, incluindo remuneração de agentes de assistência técnica envolvidos;

Governo Federal

i) Para Apoio ao Agente Promotor Privado

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, por meio de repasse de recursos não onerosos do FNHIS para a CEF para aporte de subsídios para o Grupo de Atendimento 2;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FGTS, por meio de:
 - empréstimos, com recursos onerosos do FGTS, destinados a beneficiários do G4 e G5 para aquisição de unidades habitacionais promovidas por agentes privados;
 - empréstimos, com recursos onerosos do FGTS, obtidos junto à CEF e Instituições Financeiras Privadas, a agentes promotores privados para produção de unidades habitacionais destinadas a beneficiários do G4 e G5.
- Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, por meio de:
 - empréstimos, com recursos onerosos do SBPE, destinados a beneficiários do G4 e G5 para aquisição de unidades habitacionais promovidas por agentes privados;
 - empréstimos, com recursos onerosos do SBPE, obtidos junto à CEF e instituições financeiras privadas, a agentes promotores privados para produção de unidades habitacionais, destinadas a beneficiários do G4 e G5;

No âmbito do Governo Federal, há ainda a possibilidade de atendimento à demanda habitacional do Município por meio do Programa Arrendamento Residencial – PAR, da Caixa Econômica Federal, criado em 2001, o qual concede financiamento com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial a empresas da construção civil.

Por meio deste Programa, as unidades habitacionais são arrendadas pelas famílias beneficiárias por um período de 15 anos, após o qual têm a opção de compra do imóvel. No município de Caieiras já foram realizados 3 empreendimentos do PAR, no Morro Grande.

Neste caso, as fontes de recursos são:

- Fundo de Arrendamento Residencial – FAR;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

Os recursos são destinados para:

- famílias dos Grupos de Atendimento 2 e 3 para arrendamento da unidade habitacional com opção de aquisição (compra) da mesma;



integra

- contratação, pela CEF, na qualidade de gestora do FAR, de empréstimo para suplementação de recursos junto ao FGTS nas condições estabelecidas pela Resolução 437/2003 do CCFGTS;
- contratação de entidades privadas que atuam no setor habitacional, pela CEF, para aquisição do terreno, elaboração de projetos e execução das obras dos empreendimentos habitacionais, inclusive realização de trabalhos sociais;
- contratação de entidades privadas que atuam na administração imobiliária e de condomínios envolvidos nos empreendimentos habitacionais produzidos para arrendamento residencial com opção de compra'.

ii) Para Apoio ao Agente Promotor de Natureza Social

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, por meio de:
 - repasse de recursos não onerosos do FNHIS para entidades sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional, devidamente habilitadas, para promoção habitacional por autogestão, incluindo remuneração de agentes de assistência técnica envolvidos;
 - repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e para o Fundo Paulista de Habitação para serem repassados a entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional, devidamente habilitadas, para promoção habitacional por autogestão, incluindo remuneração de Agentes de Assistência Técnica envolvidos;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FGTS, por meio de empréstimos, com recursos onerosos do FGTS, destinados a beneficiários dos Grupos de Atendimento 2 e 3 que serão repassados a entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional, devidamente habilitadas, para promoção habitacional por autogestão, incluindo remuneração de Agentes de Assistência Técnica envolvidos.
- Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, destinado à construção em terreno próprio.

Além destes, considera-se o Orçamento Geral da União (OGU), por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e, por meio do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida (no PMCMV, recursos do OGU serão repassados para o FAR e FDS).

4.1.3 Sub-Programa Locação Social

Propõe-se a criação e implementação da Locação Social no Município ao longo do terceiro período de vigência deste PLHIS, considerando-se que o subsídio ao aluguel social só será viável quando o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social estiver, de fato, consolidado, operando e com recursos disponíveis para alocação neste Sub-Programa.

Face à situação diagnosticada neste PLHIS de alocação de investimentos praticamente nula no setor habitacional pelo Município, entende-se que a viabilidade da Locação Social em parque imobiliário público (a ser futuramente constituído e de caráter não alienável) possa ser uma modalidade de atendimento da demanda habitacional de Caieiras, apenas a longo prazo, posto que o Município necessita se estruturar e garantir sistematicamente recursos para isso. Com isto, a modalidade de atendimento à demanda por meio da Locação Social deverá se dar primeiramente em parque habitacional privado em áreas consolidadas, onde o valor do imóvel residencial é alto.

Tendo em vista que Caieiras dispõe de imóveis vagos, mas que a procura por imóveis para aluguel por famílias de baixa renda não é significativa, segundo informações obtidas junto a representantes do setor imobiliário no Município, este Sub-Programa apresenta-se como uma alternativa potencial no âmbito da Política Municipal de Habitação para atendimento habitacional às famílias que não têm condições de acessar financiamento, adquirir ou arrendar um imóvel, bem como à segmentos da população como idosos, famílias moradoras em cortiços e em áreas de risco e favelas.

Objetivo

- Garantir o acesso de famílias integrantes dos Grupos de Atendimento 1 e 2 à habitação, por meio da concessão de subsídio ao aluguel de unidade habitacional localizada em área consolidada, cujos valores deverão ser compatíveis com a capacidade de pagamento das famílias;
- Garantir a permanência da população de baixa renda residente em áreas consolidadas da cidade providas de infra-estrutura e serviços básicos, portanto, com alto valor da terra ou em processo de valorização imobiliária.

Tipo de Atendimento

- Aluguel social

Linhas Estratégicas de Ação

- Estimular a reabilitação ou reciclagem pelo proprietário de imóvel vago ou subutilizado em área consolidada, com a finalidade de destinação para habitação de interesse social;
- Concessão de subsídio público às famílias beneficiárias para complementação do valor do aluguel social.

Grupos de Atendimento Prioritário

- Famílias que integram os Grupos de Atendimento 1 (não têm condições de acessar financiamento formal) e 2 (têm condições de se comprometer com pagamento mensal regular e de acessar financiamento imobiliário, mas necessitam de subsídio parcial para acessar a moradia).

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Caieiras através da Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento ou órgão à que couber competência pelo setor habitacional, de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agente promotor;
- Entidades privadas vinculadas ao setor habitacional e proprietários de imóveis: agente promotor;
- Governo Federal, através da Caixa Econômica Federal: agente operador e financeiro no âmbito do Sub-Programa Federal para Promoção de Locação Social de Unidades Habitacionais em Centros Históricos e Áreas Consolidadas, do PLANHAB.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Recurso orçamentário do governo municipal destinado ao FMHIS.

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, por meio de repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social para subsidiar aluguéis sociais de unidades habitacionais para famílias do G1 e G2 em áreas consolidadas;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, por meio de financiamento com recursos onerosos do FGTS para proprietários e empreendedores privados para execução de reformas e melhorias de unidades habitacionais em áreas consolidadas a serem destinadas para locação social para famílias do G1 e G2;

4.1.4 Ações de Atendimento Transitório

Complementaremente aos Programas Habitacionais propostos, outras modalidades de atendimento se fazem necessárias enquanto ações de apoio à própria implementação dos Programas e à Política Habitacional do Município. Tais ações apresentam-se como alternativa de atendimento da demanda em caráter temporário, devendo, portanto, estar articuladas às modalidades propriamente ditas de provisão habitacional.

Ambas ações deverão ser implementadas pelo Governo Municipal com recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, com a finalidade de beneficiar famílias integrantes dos Grupos de Atendimento 1 e 2.

A modalidade Bolsa Aluguel consiste na concessão de subsídio à famílias residentes em área de risco ou de intervenção urbana, e que precisam ser removidas ou, temporariamente relocadas. O subsídio deverá complementar o valor do aluguel no mercado privado, durante um período pré-determinado, ao longo do qual a habitação definitiva deverá ser viabilizada por meio do Programa proposto de Provisão Habitacional de Habitação de Interesse Social.

Da mesma forma, ações no âmbito da modalidade Moradia Transitória, deverão assegurar temporariamente a moradia à famílias que serão atendidas definitivamente por meio de outros Programas de Provisão Habitacional de Interesse Social.

O quadro a seguir sintetiza as possíveis fontes de recursos para implementação do Programa 'Provisão Habitacional de Interesse Social', por meio dos seus Sub-Programas propostos.

Embora focado no atendimento aos Grupos 1 e 2 (Habitação de Interesse Social), o quadro mostra também recursos possíveis para atendimento aos demais grupos.



Quadro 4.3 Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto 'Provisão Habitacional de Interesse Social', no município de Caieiras, 2010

Programa Municipal Proposto	Sub-Programa Proposto	Modalidade de Atendimento	Principais Fontes de Recursos Possíveis, por Ente Federativo									
			Municipal		Estadual		Federal					
			Orçamento Próprio Municipal	Orçamento Próprio Estadual	SBPE	OGU/ FNHIS	FGTS (CEF)	FDS	FAR (CEF)	MCMV (FAR, FDS, OGU) (1)		
1. Provisão Habitacional de Interesse Social	1.1 Produção Habitacional Pública de HIS	Produção pública de novas UHs										
		Aquisição de UH										
		Produção pública de lotes urbanizados										
		Aquisição de lotes urbanizados										
	1.2 Apoio à Promoção Habitacional Privada	Junto ao agente promotor de natureza social, por autogestão	Produção de novas UHs + AT + MC									
		Junto ao agente promotor privado	Produção de novas UHs									
	1.3 Locação Social	Ações de apoio voltadas ao atendimento temporário	Bolsa Aluguel									
			Moradia Transitória									

Fonte: PLANHAB, 2008 – Produto 5

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010

(1) Ministério das Cidades, 2010, in <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/programas-e-acoes>

MC- Material de Construção; AT- Assistência Técnica

■ G1, G2 e parte do G3 (em alguns casos) ■ G4 e G5



integra

4.2 PROGRAMA 'REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (URBANÍSTICA E/OU JURÍDICA)'

O Programa de Regularização Fundiária compreende ações voltadas tanto à regularização jurídica quanto a urbanística de assentamentos precários de baixa renda, as quais devem, portanto, ser planejadas e implementadas de forma integrada e complementar (sempre que se fizer necessário) a fim de promover a integração sócio-espacial dos assentamentos à cidade.

A Regularização Fundiária deverá ter como objeto prioritário de intervenção os assentamentos precários de baixa renda, visando assegurar sempre que possível a permanência da população nas áreas onde residem por meio da regularização jurídica da posse ou da propriedade e de sua legalização fundiária (titulação)³⁵, associada quando necessário à intervenções urbanísticas na área (melhoria e/ou implantação de infra-estrutura urbana e provisão de serviços públicos nas áreas objeto de regularização e de melhoria/requalificação), articuladas à política urbana do Município.

Neste sentido, as ações no âmbito deste Programa devem ser estruturadas de maneira associada ao Programa proposto de Assistência Técnica, assegurando ao longo do processo de regularização assistência às famílias beneficiárias nas áreas jurídica, social e técnica, junto às quais o acompanhamento social é, da mesma forma, imprescindível para que as mesmas se apropriem e compartilhem da gestão do processo.

Ademais, concomitante às ações de Regularização Fundiária (jurídica e/ou urbanística), o Governo Municipal deverá instaurar uma prática sistemática de fiscalização voltada ao controle e à contenção da expansão dos assentamentos precários sob condições de irregularidade. Também, deverá estar intimamente articulada aos demais programas habitacionais voltados a viabilizar habitação acessível à população de baixa renda.

Do ponto de vista jurídico, a garantia da segurança na posse às famílias de baixa renda deverá proporcionar seu ingresso no registro de imóveis e o acesso a outros direitos básicos como serviços públicos, além de criar condições para o exercício da cidadania.

O Programa de Regularização Fundiária deverá ser composto por ações voltadas a todos os tipos ou situações de irregularidade identificadas no Município,

³⁵ De acordo com o artigo 46, da Lei Federal 11.977 de 7 de julho de 2009, "a regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado".



integra

definindo estratégias de ação e procedimentos adequados de acordo com a especificidade de cada tipo.

O Município deverá articular-se, ainda, ao Governo do Estado, promotor ao longo da década de 1990 de alguns conjuntos habitacionais (Nova Era e Novos Rumos) para fins de legalização do título de propriedade do imóvel aos moradores, visando à permanência dos mesmos. Para tanto, Caieiras aderiu em 2009 ao Programa Estadual 'Cidade Legal'.

Da mesma forma, a articulação do Município com o Governo Federal deverá potencializar as ações voltadas à regularização fundiária dos assentamentos precários em Caieiras.

Grande parte das áreas públicas do Município, nas quais foi concedido o Direito Real de Uso - CDRU às famílias de baixa renda que nelas residiam, carecem de intervenções urbanísticas, seja para adequação das redes de serviços de saneamento básico e implantação de infra-estrutura, seja para melhorias urbanas em geral com implantação de equipamentos públicos.

Objetivo

- Promover a regularização fundiária, em seus aspectos jurídico e/ou urbanísticos, em áreas de interesse social, consolidadas ou em processo de consolidação, que não apresentem riscos à permanência da população ou que não comprometam a preservação ambiental, por meio da legalização da posse ou propriedade da terra aos moradores e de melhorias urbanas, ou seja, de intervenções integradas de urbanização, de recuperação ambiental e sociais, voltadas à qualificação do espaço urbano, dotando-o da infra-estrutura necessária, assegurando a prestação de serviços públicos e ampliando as áreas públicas livres (lazer, verde, institucional e de circulação).

Tipo de Atendimento

- Regularização jurídica e registrária da terra e da habitação;
- Regularização urbanística.

Linhas Estratégicas de Ação

- Articulação da regularização jurídica à urbanística, sempre que necessário;



integra

- Integração das ações de regularização urbanística e/ou jurídica com o Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social e com o Programa de Assistência Técnica, por meio de seus Sub-Programas propostos;
- Promoção de ações integradas com outras Secretarias para implantação de equipamentos urbanos de saúde, educação, esporte, lazer e cultura, bem como com políticas e programas sociais e de geração de emprego e renda que beneficiem a população residente nas áreas objeto de intervenção;
- Manutenção de estreita relação entre ações de regularização urbanística com o devido monitoramento das áreas de risco existentes no Município, visando ações voltadas ao atendimento emergencial, ações preventivas e de caráter educativo/organizacional, além de ações voltadas à mobilização das comunidades envolvidas;
- Cadastramento e mapeamento (com atualização contínua) das áreas passíveis de intervenções urbanísticas e das passíveis de regularização jurídica;
- Elaboração, acompanhamento e fiscalização de um Plano de Urbanização e Regularização Jurídica para as áreas de ZEIS demarcadas no Município.
- Cadastramento sócio-econômico das famílias e definição de critérios para seleção das famílias que permanecerão na área a ser regularizada e das que serão removidas, com o devido encaminhamento habitacional previsto no Plano de Urbanização e Regularização Fundiária da área;
- Articulação da regularização fundiária ao Programa de Desenvolvimento Institucional – DI para realização de todo e qualquer tipo de estudo e levantamento necessário para subsidiar o processo de regularização, como levantamento topográfico e planialtimétrico da área, cadastral dos domicílios, de terras públicas, dentre outros;
- Inserção e atualização de dados referentes à regularização fundiária no Sistema Georreferenciado digitalizado, proposto para ser criado no âmbito deste PLHIS, enquanto ação de Desenvolvimento Institucional;
- Garantia de agilidade na tramitação dos processos e nos procedimentos necessários à regularização;
- Promoção da interlocução entre todos os agentes envolvidos na regularização fundiária a fim de garantir a colaboração e a canalização dos esforços voltados à regularização, incluindo ações entre Secretarias, entre os poderes executivo, judiciário e legislativo e entre diferentes instâncias de governo;

- Promover junto ao Governo Federal a articulação para cessão de áreas públicas federais para programas de regularização.

Grupos de Atendimento Prioritário

- População moradora das áreas consolidadas ou em processo de consolidação que sejam objeto da regularização jurídica e/ou urbanística, prioritariamente as demarcadas como ZEIS e os demais assentamentos precários identificados ao logo do Diagnóstico Habitacional de Caieiras.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Caieiras através da Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento ou órgão à que couber competência pelo setor habitacional, de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agente promotor;
- Governo do Estado de São Paulo, através da Secretaria de Habitação e CDHU (Programa Cidade Legal): agente promotor e, GRAPROHAB: agente de aprovação e licenciamento;
- Cartórios de Registros de Imóveis;
- Caixa Econômica Federal (CEF): agente operador e financeiro;
- Instituições financeiras públicas ou privadas habilitadas: agentes financeiros;
- Ministério Público

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Recurso orçamentário do Governo Municipal destinado ao FMHIS.

Governo Estadual

- Recurso orçamentário do Governo Estadual destinado ao FPH.

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS por meio de repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o FMHIS e para o FPH para elaboração e implementação de projetos de regularização urbanística e/ou jurídica em assentamentos precários, incluindo remuneração de Agentes de Assistência Técnica envolvidos na elaboração e implementação de projetos de regularização urbanística e/ou jurídica em assentamentos precários;
- Orçamento Geral da União (OGU), no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC e Programa 'Minha Casa Minha Vida'.

No caso da regularização urbanística, recursos do FNHIS repassados ao FMHIS e ao FPH poderão ser utilizados também para promoção de unidades habitacionais prontas destinadas a atender moradores realocados .

- Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FGTS por meio de empréstimos com recursos onerosos do FGTS, destinados a beneficiários com capacidade de endividamento para aquisição de materiais de construção para reforma e ampliação de suas habitações em assentamentos regularizados ou em processo de regularização.

O quadro a seguir sintetiza as possíveis fontes de recursos para implementação do Programa 'Regularização Fundiária', nas suas modalidades de atendimento propostas.



Quadro 4.4 Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto 'Regularização Fundiária', no município de Caieiras, 2010

Programa Municipal Proposto	Modalidade de Atendimento	Principais Fontes de Recursos Possíveis, por Ente Federativo							
		Municipal		Estadual		Federal			
		Orçamento Próprio Municipal	Orçamento Próprio Estadual	SBPE	OGU/FNHIS	FGTS (CEF)	FDS	FAR (CEF)	MCMV (FAR, FDS, OGU) (1)
2. Regularização Fundiária (urbanística e/ou jurídica)	Regularização Jurídica + AT								
	Regularização Urbanística (urbanização simples ou complexa) + AT								

Fonte: PLANHAB, 2008 – Produto 5

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010

(1) Ministério das Cidades, 2010, in <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/programas-e-acoas>

O Programa MCMV abrange diferentes recursos e, portanto, cada qual está associado a modalidades diferentes de atendimento. No caso da Regularização fundiária, o Programa utiliza recursos do OGU.

MC- Material de Construção; AT- Assistência Técnica

■ G1, G2 e parte do G3 (em alguns casos)

4.3 PROGRAMA 'ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA HIS'

A assistência técnica vinculada à habitação de interesse social compreende a prestação de serviços gratuitos à segmentos da população de baixa renda (famílias organizadas ou não), nas áreas de arquitetura, engenharia, jurídica, social e contábil, para requalificação habitacional, produção habitacional e regularização fundiária.

Do ponto de vista da requalificação, os serviços de assistência técnica prestados deverão reverter o quadro de inadequação de unidades habitacionais construídas em sua maioria à revelia de planejamento, utilizando-se de materiais e técnicas construtivas inadequadas e de baixa qualidade.

Da mesma forma, a assistência para a produção habitacional por autogestão, além de garantir a qualidade do produto (materiais, técnicas construtivas, relação com o entorno), deverá apoiar a organização das famílias em associações e cooperativas e a capacitação das mesmas para realizarem a gestão do empreendimento.

No que diz respeito ao processo de regularização fundiária, a assistência jurídica e social gratuita é de suma importância para garantir, sempre que possível do ponto de vista ambiental e de riscos, o direito à permanência das famílias em áreas de intervenção, bem como para envolver as famílias no processo.

Além das ações de apoio a outros Programas propostos neste PLHIS, voltados à promoção habitacional e à regularização fundiária, o Programa de Assistência Técnica desdobra-se no Sub-Programa de Requalificação Habitacional, voltado especificamente a dotar de qualidade ações de melhoria nas unidades habitacionais existentes.

As ações no âmbito da Assistência Técnica podem ser desenvolvidas através de equipes multidisciplinares formadas por técnicos municipais ou por Agentes de Assistência Técnica, previamente habilitados e cadastrados pela Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento ou órgão a que couber competência pelo setor habitacional, conforme estrutura administrativa e institucional. Também poderão ser realizadas por equipes constituídas no âmbito de universidades e escolas técnicas, sob coordenação de profissionais devidamente habilitados, envolvendo alunos e pesquisadores inseridos em processos de extensão ou residência profissional.



integra

Para implementação das ações de assistência técnica, o Município de Caieiras deverá formatar uma lei (pautada em parâmetros federais³⁶) que disponha sobre a Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social, visando a prestação gratuita de serviços no âmbito da habitação de interesse social à população de baixa renda, com vistas à inclusão social.

Objetivo

- Qualificar o atendimento habitacional de interesse social garantindo a prestação de serviços de Assistência Técnica gratuita, nas áreas de arquitetura, engenharia, jurídica, social e contábil, às famílias de baixa renda a serem atendidas no Programa de Provisão Habitacional de Habitação de Interesse Social, no Programa de Regularização Fundiária, no Sub-Programa de Requalificação Habitacional, bem como às famílias que tenham realizado autopromoção habitacional e que tenham interesse em executar obras de melhorias no imóvel.

Tipo de Atendimento

Oferta de serviços de assistência para:

- Produção pública e privada de unidades habitacionais urbanas por autogestão;
- Requalificação habitacional, por meio de reforma, ampliação ou conclusão da unidade habitacional, tendo sido ou não produzida por autopromoção;
- Construção e ampliação da unidade habitacional em lotes urbanizados sem e com 'embrião', respectivamente;
- Regularização fundiária.

Linhas Estratégicas de Ação

- Promover parcerias e convênios com instituições de ensino e de pesquisa, bem como com centros profissionalizantes para a capacitação profissional de indivíduos beneficiários dos Programas acima mencionados em áreas afins à habitação;
- Promover assistência técnica para famílias de baixa renda, associações comunitárias e cooperativas habitacionais envolvidos na autopromoção habitacional, na reforma ou ampliação da unidade habitacional e na

³⁶ Verificar instrução normativa publicada no DOU, em 30 de setembro de 2009, seção 1, pág. 201 e a lei federal 11.888/08.

produção habitacional por autogestão, buscando soluções arquitetônicas, urbanísticas e técnicas adequadas, de baixo custo e de qualidade;

- Apoio à organização coletiva e cooperativa visando a gestão de empreendimentos habitacionais produzidos por autogestão;
- Assistência contábil para controle e uso dos recursos financeiros em empreendimentos habitacionais promovidos por autogestão;
- Capacitação e formação de mão de obra;
- Elaboração de projetos, execução de obras;
- Assistência jurídica e social para famílias de baixa renda, organizadas ou não, para regularização fundiária integral;
- Elaboração de cartilhas e realização de palestras para moradores de assentamentos, a fim de conscientizá-los sobre questões construtivas, ambientais, de saneamento, de saúde;
- Articulação do Programa de Assistência Técnica com os Programas de Provisão Habitacional de Interesse Social, de Regularização Fundiária e com o Sub-Programa de Requalificação Habitacional;
- Apoio ao Programa de Desenvolvimento Institucional para realização de estudos e pesquisas de apoio à implementação dos demais Programas Habitacionais.

Grupos de Atendimento Prioritário

- Prioritariamente famílias que integram os Grupos de Atendimento 1 e 2.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Caieiras através da Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento ou órgão à que couber competência pelo setor habitacional, de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agente promotor;
- Caixa Econômica Federal (CEF): agente operador e financeiro;
- Agentes de Assistência Técnica.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Recurso orçamentário do Governo Municipal destinado ao FMHIS.

Governo Estadual

- Recurso orçamentário do Governo Estadual destinado ao FPH.

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), por meio de repasse de recursos do FNHIS para os FMHIS e FPH para remuneração dos agentes de assistência técnica envolvidos nos Programas e Sub-programas cujas formas de promoção habitacional prevêm a oferta destes serviços;
- Convênio entre o Ministério das Cidades e o Ministério da Educação para financiamento de atividades de assistência técnica desenvolvidas nos âmbitos de universidades e escolas técnicas, conforme especifica o PLANHAB.

4.3.1 Sub-Programa Requalificação Habitacional

Face ao universo habitacional construído por meio da autopromoção em assentamentos precários no Município de Caieiras, é de suma importância a implementação de ações que assegurem a qualidade do estoque habitacional existente. Neste sentido, propõe-se, no âmbito deste PLHIS a estruturação dentro da Política Municipal de Habitação de um Sub-Programa voltado especificamente para o atendimento a esta demanda.

Objetivo

- Apoiar a melhoria do parque habitacional edificado por meio da promoção do acesso de famílias de baixa renda a materiais de construção e a serviços de assistência técnica em arquitetura e engenharia, a fim de que realizem reformas ou ampliações nas unidades habitacionais visando adequação das condições de segurança e de salubridade.

Tipo de Atendimento

- Consolidação/melhoria, reforma ou ampliação de unidades habitacionais, bem como aquisição de materiais de construção, por meio da oferta de linhas de financiamento.

Linhas Estratégicas de Ação

- Garantir articulação deste com o sub-programa de assistência técnica de apoio à capacitação e formação de mão e obra, a fim de assegurar a qualidade na elaboração de projetos e execução das devidas obras nas habitações;



integra

- Fornecer apoio técnico para a melhoria, reforma ou ampliação habitacional visando garantir padrões mínimos de qualidade, conforto, produtividade e de segurança.

Grupos de Atendimento Prioritário

- Famílias de baixa renda que compõem os Grupos de Atendimento 1 e 2 e que residem em habitações sob condições inadequadas e precárias, do ponto de vista dos aspectos construtivos, das instalações sanitárias e da salubridade, em assentamentos precários em processo de regularização fundiária.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Caieiras através da Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento ou órgão à que couber competência pelo setor habitacional, de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agente promotor;
- Governo do Estado de São Paulo: agente promotor;
- Caixa Econômica Federal (CEF): agente operador e financeiro;
- Instituições Financeiras Públicas ou Privadas habilitadas: agentes financeiros;
- Agentes de Assistência Técnica.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Recurso orçamentário do governo municipal destinado ao FMHIS.

Governo Estadual

- Recurso orçamentário do governo estadual destinado ao FPH.

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), por meio de:
 - repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o FMHIS para subsidiar às famílias que compõem os Grupos de Atendimento 1 e 2 a aquisição de materiais de construção a serem utilizados, com a assessoria de agentes de assistência técnica, na edificação reforma, ampliação de unidades habitacionais autopromovidas;
 - repasse de recursos do FNHIS para os FMHIS e FPH para remuneração dos agentes de assistência técnica envolvidos na elaboração de projetos de



integra

arquitetura e execução de obras de reforma e ampliação das unidades habitacionais dos beneficiários que acessam subsídios para aquisição de materiais de construção;

- acesso direto do beneficiário aos recursos do FNHIS, obedecendo a alguns critérios pré-estabelecidos, segundo o PLANHAB;

- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS, por meio de empréstimos com recursos onerosos do FGTS às famílias com capacidade de endividamento para aquisição de materiais de construção para reforma, e ampliação da unidade habitacional;
- Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, por meio da destinação de recursos para aquisição de material de construção, bem como, conclusão, ampliação e reforma da unidade habitacional

Além destes, este Sub-Programa poderá contar com os recursos e financiamentos existentes para a oferta de serviços de assistência técnica em si, no âmbito do PLANHAB, detalhados no item acima referente ao Programa de Assistência Técnica, no qual está inserido o Sub-Programa Requalificação Habitacional.

O quadro a seguir sintetiza as possíveis fontes de recursos para implementação do Programa 'Assistência Técnica', por meio dos Sub-Programas propostos.



Quadro 4.5 Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto 'Assistência Técnica', no município de Caieiras, 2010

Programa Municipal Proposto	Sub-Programa Municipal Proposto	Modalidade de Atendimento	Principais Fontes de Recursos Possíveis, por Ente Federativo							
			Municipal		Estadual		Federal			
			Orçamento Próprio Municipal	Orçamento Próprio Estadual	SBPE	OGU/ FNHIS	FGTS (CEF)	FDS	FAR (CEF)	MCMV (FAR, FDS, OGU) (1)
3. Assistência Técnica	3.1 Requalificação Habitacional	Ação de custeio para apoio à prestação de assistência técnica, jurídica, social	■	■		■				
		Aquisição de material de construção	■	■		■	■	■		
		Conclusão, refoma ou ampliação de UHs + AT				■		■		

Fonte: PLANHAB, 2008 – Produto 5

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010

(1) Ministério das Cidades, 2010, in <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/programas-e-acoas>

MC- Material de Construção; AT- Assistência Técnica

■ G1, G2 e parte do G3 (em alguns casos)

4.4 PROGRAMA 'DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL' - DI

Ações na área de Desenvolvimento Institucional estão associadas à necessidade de fortalecimento da capacidade dos agentes públicos e sociais para exercerem suas funções com autonomia técnica, administrativa e de gestão (PLANHAB, 2008 – Produto 5, V.2).

Para tanto, o DI abrange ações voltadas ao aprimoramento das capacidades organizacional, operacional e gerencial destes agentes, órgãos e instituições vinculadas ao setor habitacional, a fim de viabilizar a estruturação, o planejamento, a formulação, a implementação, a gestão, o monitoramento e a avaliação da Política Habitacional do Município de Caieiras, voltada prioritariamente à Habitação de Interesse Social.

Objetivos

- Ampliar a capacidade administrativa do Governo Municipal, fortalecendo-o para que se estruture e modernize seus instrumentos de gestão, a fim de implementar e gerir programas habitacionais por meio de investimentos em recursos humanos, materiais, logísticos e financeiros;
- Ampliar a capacidade técnica e de gestão das entidades (cooperativas e associações de trabalhadores e moradores) e dos técnicos que atuam na promoção habitacional;
- Promover a capacitação técnica das instituições e dos representantes de segmentos que compõem o Conselho Gestor do FMHIS voltadas à gestão, e apoiar a implantação de infra-estrutura e logística para a realização de Fóruns e Conferências.

Linhas Estratégicas de Ação

- Criar, estruturar e equipar um órgão específico dentro da administração municipal competente pelo setor habitacional;
- Capacitar e formar os agentes promotores habitacionais públicos (técnicos e gestores) e sociais para exercerem suas respectivas funções;
- Apoiar a constituição de associações e cooperativas vinculadas ao setor habitacional;
- Criar e implantar um Sistema de Georreferenciamento digitalizado, com banco de dados permanentemente atualizado sobre o setor habitacional e outros afins;



integra

- Realizar e apoiar a elaboração e desenvolvimento de estudos, pesquisas, projetos, Planos específicos que dêem suporte e viabilizem a implementação da Política Municipal de Habitação;
- Formatar os Programas e Sub-Programas habitacionais propostos, com base na participação social, a fim de viabilizar a Política Municipal de Habitação.

Conforme o PLANHAB (2008, Produto 5) o Governo Federal apóia as seguintes ações de DI, as quais são definidas em função do grupo de beneficiários:

- i) Apoio à estruturação de órgão específico da administração municipal competente pelo setor habitacional e à formação de agentes promotores de natureza social (cooperativas, associações de moradores), por meio do aporte de investimentos para apoio técnico, formação, capacitação e treinamento e; fornecimento de equipamentos e softwares;
- ii) Apoio à gestão da Política Habitacional e do Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- iii) Apoio à gestão dos planos específicos apontados neste PLHIS e outros que se façam necessários, bem como dos Programas propostos neste PLHIS;
- iv) Apoio à gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e orçamentos;
- v) Apoio à execução e ao gerenciamento de empreendimentos habitacionais;
- vi) Apoio ao processo de participação e às ações de controle social.

Além destas, há que se enfatizar a necessidade de integração do PLHIS de Caieiras às diretrizes de desenvolvimento regional (principalmente pelo fato do Município se inserir na RMSP), no âmbito do qual as ações no setor habitacional e em outras áreas complementares à habitação deverão ser articuladas pelo Governo do Estado.

Tipo de Atendimento

1. Apoio técnico para elaboração e implementação de estudos, planos e projetos visando o fortalecimento institucional do Município nas áreas habitacional e urbana;

O diagnóstico habitacional de Caieiras apontou a necessidade de elaboração dos seguintes Planos e estudos: i) Plano Integrado de Atuação em Áreas de Risco; ii) estudo de vazios urbanos passíveis de serem utilizados para promoção habitacional de interesse social; iii) estudo de edificações ociosas passíveis de



integra

serem utilizadas para reforma urbana a partir da reciclagem (reforma com alteração de uso do imóvel) ou da reabilitação visando o aproveitamento do parque edificado existente; iv) diagnóstico específico do uso e ocupação das áreas de Proteção Ambiental no Município. Além destes, outros poderão ser considerados, conforme a Política Habitacional do Município.

2. Formação, capacitação e treinamento de agentes (públicos municipais e sociais): no Governo Municipal, nas instâncias de participação e controle social (Conselhos e Conferências, por meio de instituições e membros integrantes dos mesmos, representantes da sociedade), e grupos organizados para promoção habitacional.
3. Aquisição de equipamentos e *softwares* para complementação da infraestrutura técnica e tecnológica disponível na instituição;

Público Alvo do Programa

- Administração governamental municipal; instituições e representantes de segmentos da sociedade que compõem o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação e a Conferência Municipal de Habitação (entendendo-se que a mesma passará a ser realizada), bem como cooperativas e associações vinculados à promoção habitacional.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Caieiras através da Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento ou órgão à que couber competência pelo setor habitacional, de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agente promotor;
 - Conselho Gestor do FMHIS;
 - Governo do Estado de São Paulo: agente promotor;
 - Caixa Econômica Federal: agente operador e financeiro;
 - Ministério das Cidades: agente promotor do Programa Federal.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS. A perspectiva de alocação de recursos deste Fundo para investimento nas ações previstas neste Programa é de longo prazo, uma vez que o Fundo embora já criado, ainda não opera.

- Recurso orçamentário do governo municipal destinado ao FMHIS.

Governo Estadual

- Fundo Estadual Paulista de Habitação de Interesse Social – FEPHIS.

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS;
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), por meio de repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o FPH e FMHIS;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FGTS, por meio de financiamento com recursos onerosos do FGTS para elaboração de projetos e estudos necessários à formulação de pleitos e à estruturação de órgão governamental do Município competente pela formulação e execução da Política Municipal de Habitação, bem como de organizações vinculadas à promoção habitacional;
- Recursos orçamentários federais de outras áreas que possam apoiar o financiamento da capacitação e formação dos agentes do SNHIS e à estruturação tecnológica de órgãos e organizações (MEC, MCT, etc.), por meio de repasse de recursos não onerosos do FNHIS para FHP e FMHIS;
- Recursos de fontes internacionais destinadas a financiar a cooperação técnica para o desenvolvimento da capacidade institucional do setor público governamental e de organizações não governamentais voltados à promoção de habitação de interesse social.

Modalidades Passíveis de Financiamento, segundo o PLANHAB

No âmbito municipal, o PLANHAB prevê diferentes modalidades passíveis de financiamento voltadas ao Desenvolvimento Institucional, conforme mostra o quadro a seguir:

Quadro 4.6 Modalidades Passíveis de Financiamento pelo Governo Federal, definidas pelo PLANHAB no âmbito do Programa DI, em Função do Grupo de Beneficiários e do Tipo de Ação

Áreas Passíveis de Financiamento	Conselhos e Conferências			Cooperativas e Associações			Governo de São Paulo e Prefeitura Municipal de Caieiras		
	Apoio Técnico	Capacitação e Formação	Fornecimento de Equipamentos e Softwares	Apoio Técnico	Capacitação e Formação	Fornecimento de Equipamentos e Softwares	Apoio Técnico	Capacitação e Formação	Fornecimento de Equipamentos e Softwares
Apoio à estruturação do Órgão ou Instituição									
Apoio à gestão da política habitacional e do plano de habitação									
Apoio à gestão de planos e programas									
Apoio à gestão de fundos e orçamentos									
Apoio à execução e ao gerenciamento de empreendimentos habitacionais									
Apoio ao processo de participação e às ações de controle social									

Fonte: PLANHAB, 2008 - Produto 5, V.2

Elaboração: Consórcio Via Pública/ LabHab- Fupam/ Logos Engenharia

O quadro a seguir sintetiza as possíveis fontes de recursos para implementação do Programa 'Desenvolvimento Institucional', proposto no município de Caieiras.

Quadro 4.7 **Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto 'Desenvolvimento Institucional', no município de Caieiras, 2010**

Programa Municipal Proposto	Sub-Programa Municipal Proposto	Modalidade de Atendimento	Principais Fontes de Recursos Possíveis, por Ente Federativo								Fontes Internacionais	
			Municipal		Estadual		Federal					
			Orçamento Próprio Municipal	Orçamento Próprio Estadual	SBPE	OGU/ FNHIS	FGTS (CEF)	FDS	FAR (CEF)	MCMV (FAR, FDS, OGU) (1)		Outros Ministérios
4. Desenvolvimento Institucional	4.1 Desenvolvimento Institucional	Apoio à estruturação, ao fortalecimento, à instrumentalização e capacitação do setor e dos agentes (públicos e sociais) vinculados à política habitacional de interesse social	*	*								

Fonte: PLANHAB, 2008 – Produto 5

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010

(1) Ministério das Cidades, 2010, *in* <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/programas-e-acoes>

* No futuro, uma vez constituídos de fato com recursos, os fundos municipal e estadual deverão ser fontes para alguns Programas

MC- Material de Construção; AT- Assistência Técnica

■ G1, G2 e parte do G3 (em alguns casos)

5. Estrutura Institucional e Base Normativa do PLHIS de Caieiras

5.1 Questões institucionais referentes ao PLHIS

Conforme apresentado no Diagnóstico Habitacional do Município de Caieiras - Produto 2, o quadro institucional do governo municipal é a base que define grande parte da capacidade de planejamento e de implementação da política habitacional no Município.

No arranjo institucional estabelecido atualmente, as ações de habitação e planejamento urbano estão estruturalmente vinculadas à Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento, como órgão responsável, segundo a lei nº 2.487 de 10 de fevereiro de 1995 que dispõe sobre a "Estrutura Administrativa da Prefeitura do Município de Caieiras". No entanto, não existe um setor específico para tratar da política habitacional, a qual acaba ficando diluída entre as atividades da Secretaria.

A elaboração e implementação da Política Habitacional, segundo o Plano Diretor, lei nº 3.896/2006, cabe a Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento, em conjunto com as demais Secretarias. O Plano Diretor prevê ainda que essas Secretarias devam subsidiar o Conselho da Cidade com dados atualizados permanentemente sobre a demanda habitacional do Município.

É importante ressaltar que esse fluxo de informações ainda não existe de fato. Destaca-se, ainda, a necessidade de criação de uma Secretaria de Habitação, conforme demanda apontada no Orçamento Participativo ou, no mínimo, que se crie um setor específico, com quadro de pessoal próprio e com profissionais da área, equipamentos e dotação cabíveis à competência de desenvolver a política urbana, habitacional e de regularização fundiária do Município, em conformidade com o proposto por este PLHIS, prioritariamente no que trata da habitação de interesse social.

Assim, assume-se neste PLHIS que para atender ao previsto pelo Plano Diretor, implementar e gerir os programas e metas propostos neste documento a administração pública precisará potencializar o setor habitacional, revendo sua estrutura administrativa.

5.1.1 Fundos e Conselhos

O município de Caieiras oficializou sua adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, através da Lei nº 3.933/2006, sendo que somente em 2008, pela aprovação da Lei nº 4.242/2008 foi criado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS e o Conselho Gestor do FMHIS. A lei do SNHIS estabelece que



os municípios identifiquem no Termo de Adesão possuírem Fundo, com um Conselho Gestor e Plano. Assim, somente agora com a elaboração do PLHIS, o Município principia a adequar-se ao que estabelece a lei, no entanto, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS ainda não está ativo, nem mesmo o Conselho. A lei que cria esses instrumentos está em revisão junto ao jurídico da Prefeitura.

O Plano Diretor (2006) criou o Fundo Municipal de Estruturação Urbana e o Conselho da Cidade – CONCIDADE. A lei que regulamenta o Conselho está na Câmara Municipal para aprovação. O Fundo Municipal de Estruturação Urbana, assim como o de FMHIS, ainda não está em operação.

Os recursos do FMHIS, que serão oriundos de dotação orçamentária do Município e de outras fontes destinados à execução de programas habitacionais, devem contemplar prioritariamente o atendimento à demanda do Município composta pelas famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos e a promoção do desenvolvimento institucional necessário à implementação da política habitacional.

Destacamos que, visto a importância que os Fundos e Conselhos assumem na Política Habitacional a ser consolidada e na representatividade social preconizada, entende-se que algumas condições necessitam ser garantidas:

- processo democrático de escolha dos representantes dos Conselhos, preferencialmente por eleição ou transparência na indicação dos membros;
- regulamentação dos Fundos, de maneira a que cumpram as funções previstas pelo SNHIS;
- adequação às orientações da Política Nacional de que os Conselhos assumam espaço deliberativo em relação às prioridades de investimentos dos Fundos.

5.1.2 Desenvolvimento Institucional

O desenvolvimento institucional é considerado como um programa estratégico na implementação deste PLHIS, do qual depende sobremaneira a consolidação e fortalecimento da Política de Habitação de Interesse Social de Caieiras.

Nessa lógica serão adotados, no âmbito de atuação do PLHIS, mecanismos e práticas de planejamento que resultem em modernização organizacional e capacitação técnica dos agentes públicos e privados, buscando propiciar uma maior capacidade de gerenciamento das questões habitacionais. Entre essas medidas está a qualificação da gestão do funcionamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, de maneira contínua.

São considerados agentes promotores de empreendimentos habitacionais dirigidos para grupos de famílias de baixa renda, conforme definição deste PLHIS: os Governos



Federal, Estadual e Municipal; as Cooperativas e Associações Habitacionais; e Empresas do Setor da Construção Civil, que venham a atuar de maneira integrada aos Programas previstos pelo PLHIS no Município.

5.1.3 Mecanismos de Institucionalização

Ressalta-se a importância dos Conselhos enquanto mecanismos de institucionalização, em especial o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, cabendo ao poder público dar-lhe suporte, promovendo processos de capacitação dos conselheiros.

Os agentes promotores locais de natureza social (Associações e cooperativas habitacionais) que atuam, ou venham a atuar, no setor Habitacional de Mercado Popular e de Interesse Social no Município, podem requerer apoio institucional, através da provisão de assistência técnica, prevista pelo Plano Diretor e proposta como programa por este PLHIS, a qual deverá ser regida por lei municipal, a ser indicada pelo PLHIS, em consonância com a lei federal de assistência técnica gratuita para população de baixa renda – Lei nº 11.888/2008.

Segundo o PLANHAB é fundamental que se estabeleça uma regulação básica da atuação das associações e cooperativas pelo Município, que, entre outros aspectos, defina as condições e critérios em que serão promovidas as parcerias com o setor público municipal para viabilização dos empreendimentos de habitação de interesse social; e oriente para a adequação à viabilização de convênios com recursos FNHIS, repassados diretamente, bem como, as prestações de contas decorrentes.

Em Caieiras, contudo, não há um histórico de atuação cooperativada ou associativa no setor habitacional, o que requer antes de mais nada uma ação institucional voltada a fomentá-las no Município.

São mecanismos de institucionalização, também, os debates, as conferências, audiências e consultas como instrumentos de participação popular e controle das ações do poder público. Esta prática vem sendo incorporada no Município, conforme prevista no Plano Diretor do Município (Lei Complementar nº 3.896/2006).

Importante ferramenta de gestão, que corrobora inclusive para a modernização administrativa, é o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – SMPGT, conforme previsto pelo Plano Diretor. Este necessita ser incorporado enquanto instrumento de gestão no Município, constituindo-se como mecanismos de transparência de informações públicas.

O Conselho Municipal da Cidade é membro do SMPGT. Este PLHIS propõe que o Conselho Gestor do FMHIS seja incorporado ao SMPGT dada a importância que esse



assumirá frente à gestão do FMHIS e para o processo de implementação da Política Habitacional de Interesse Social no Município.

5.1.4 Prestações de Contas e Relatórios de Gestão

Pela Lei nº 11.124/2005, que institui o SNHIS, está previsto a elaboração de relatórios de gestão da aplicação dos recursos do fundo. Essa exigência inclui os fundos dos municípios, dos estados e do próprio fundo nacional.

Esses relatórios, segundo o Plano Nacional de Habitação – PLANHAB, de prestações de contas parciais e totais referentes aos produtos contratados com recursos dos fundos, permite que o agente operador e os agentes gestores possam fazer o acompanhamento contratual dos recursos empreendidos pelos os agentes executores (públicos ou não).

O financiamento da Política de Habitação de Interesse Social de Caieiras, sempre que tiver como fonte de recursos não onerosos o FNHIS, o repasse será “Fundo a Fundo”, ou seja, pela transferência de valores diretamente do Fundo Nacional e do Fundo Estadual para o Fundo Municipal, a partir de critérios estabelecidos pelos Conselhos Gestores dos Fundos. Nesse caso, a incumbência de prestação de contas recai sobre o órgão responsável pelas ações da política habitacional de interesse social de Caieiras.

Porém, cabe ao Conselho Gestor do FMHIS, promover ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos para serem aplicados e dos recursos efetivamente aplicados, identificados por suas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e beneficiários e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir de maneira contínua e transparente o acompanhamento e fiscalização pela sociedade.

5.1.5 Participação e Controle Social

A participação e controle social estão pautados entre os fundamentos da institucionalização do Sistema Nacional de Habitação. Nesse mesmo sentido, a Lei que cria o SNHIS reforça a importância dos Conselhos como instrumento de legitimação das ações da Política Habitacional no âmbito local.

No entanto, em Caieiras esse é um processo ainda em construção, as instâncias de representação e participação da sociedade civil organizada, no âmbito da Política de Habitação de Interesse Social de Caieiras necessitam de fortalecimento e esforços institucionais para que se legitimem. A garantia de funcionamento do Conselho Gestor do FMHIS, como um órgão de caráter deliberativo, fiscalizador e de acompanhamento em



relação à Política de Habitação de Interesse Social, coordenado pelo órgão municipal competente, será fundamental para que o controle social seja efetivo.

É importante que os representantes do Conselho Gestor do FMHIS participem de conferências voltadas à temática habitacional e de questões afins à questão urbana, como parte do processo de formação dos quadros e fortalecimento das instâncias representativas.

Além dos Conselhos — Conselho Gestor do FMHIS e CONCIDADE —, as Conferências das Cidades, realizadas a cada dois anos, são instâncias de participação instituídas no Município, referentes à questão urbana e habitacional.

As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, sendo áreas prioritárias no atendimento a programas e projetos habitacionais de HIS, devem prever em sua lei específica (a ser elaborada, conforme previsto neste PLHIS, em caráter de urgência), que sejam instituídas nas ZEIS I³⁷ os Planos de Urbanização, conforme previstos pelo Plano Diretor (2006). Esses devem ser elaborados para cada ZEIS, contendo, entre outros elementos, a forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas pelo Poder Público Municipal, para a qual deverão ser constituídos conselhos gestores ou comissão em todas as ZEIS.

Por fim, é importante que, através do monitoramento e avaliação do PLHIS, que as informações produzidas por instituições públicas e privadas atuantes na execução da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, sejam sistematizadas e disponibilizadas publicamente, sendo mecanismo ativo de controle social.

O município de Caieiras faz parte da Região Metropolitana de São Paulo e dessa sofre interferência em sua dinâmica habitacional. Assim, a temática habitacional apresenta implicações regionais que não devem ser desconsideradas, sendo muito importante que atores sociais locais garantam representatividade em instâncias de participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, no debate das questões habitacionais da RMSP, conforme previsto pelo Estatuto da Cidade³⁸.

³⁷ As ZEIS, segundo o Plano Diretor – lei nº lei 3.896/2006, estão previstas como de dois tipos: ZEIS I– áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda para os quais a urbanização e a regularização fundiária ocorrerão com regulamentação especial, que levará em conta as necessidades sociais; e ZEIS II – imóveis não edificados, onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social.

³⁸ Segundo o Estatuto da Cidade, “os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania” (art.45 da Lei no 10.257/2001).



5.2 Questões Normativas

O Diagnóstico Habitacional do Município de Caieiras - Produto 2, apresenta a base normativa do Município referente ao setor urbanístico e habitacional e a análise das legislações mais relevantes ao tema. No sentido que, o Plano Local de Habitação de Interesse Social deve apoiar-se e estar em perfeita consonância com a base normativa do Município referente ao setor urbanístico e habitacional, destacamos algumas questões que necessitariam ser equacionadas ou encaminhadas, para a completa viabilização das propostas deste PLHIS, são essas:

- O Plano Diretor do Município, Lei Complementar nº 3.896/2006, define o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – SMPGT. É de fundamental importância para este PLHIS que, além de completamente implementado, seja revista sua composição, incorporando instância de representação, inclusive social, da política de habitação, através do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e do sistema o monitoramento e avaliação deste PLHIS na composição do SMPGT.

- Indicamos a necessária elaboração da lei específica de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, que apresente definição e parâmetros urbanísticos próprios para a produção de HIS e HMP no Município, adequando-se a caracterização adotada no âmbito do Plano Nacional de Habitação – PLANHAB, bem como, normas de uso e ocupação do solo, específicos para regularização fundiária.

O instrumento do Plano de Urbanização, previsto pelo Plano Diretor é importante, prioritariamente para as áreas ocupadas -ZEIS I, no entanto, não substitui a legislação própria com definições e parâmetros gerais que disciplinem a matéria.

No caso das ZEIS II, estas necessitam ser grafadas, após estudo de vazios urbanos e considerando os dados de necessidade de área para encaminhamento da demanda, priorizados por este PLHIS; garantindo reserva de área com destinação específica para HIS no Município.

Ainda referente às ZEIS II, a Lei nº 4.160/2008, parcelamento, uso e ocupação do solo, amplia sua possibilidade de uso para além da habitação de interesse social³⁹, o que caso não seja revisto em alteração futura da lei, deve acarretar que seja considerada a demarcação de um número maior de área, para que essa mudança de premissa do zoneamento não acarrete em ônus para a população que compõe o déficit habitacional do Município.

Não somente as ZEIS II necessitam serem grafadas, como também as ZEIS I que, a partir do estudo realizado por PLHIS, devem incorporar outras áreas, além daquelas

³⁹ Conforme o inciso II do artigo 33, da Lei nº 4.160/2008, as ZEIS II estão definidas como, "imóveis não edificadas, onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social (HIS), incluindo comércio ou serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social.



previstas pelo Plano Diretor. Como a demarcação de novas ZEIS deve ser aprovada por lei específica, isso poderá ocorrer incorporada lei de ZEIS (cuja elaboração foi proposta anteriormente).

- Os instrumentos urbanísticos foram previstos pelo Plano Diretor (2006), porém não de forma auto-aplicável; devem ser regulamentados por leis específicas, decretos ou portarias, para que sua aplicação, de importância relevante para este PLHIS, possa ser efetivamente realizada. Entre esses, prioritariamente o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e o Direito de Preempção. Para tanto, prever recursos orçamentários que viabilizem a este último, e estudo específico que caracterize os imóveis sub-utilizados para aplicação do PEUC.

Indicamos para revisão do Plano Diretor, no que se refere Outorga Onerosa do Direito de Construir, que os recursos da contrapartida financeira obtidos pela sua aplicação revertam para o FMHIS.

- Elaborar lei que assegure a prestação de assessoria técnica gratuita à população (indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos) na área de habitação de interesse social, conforme está previsto no Plano Diretor. A lei deve considerar as características e atribuições definidas pelos Programas instituídos neste PLHIS e respeitar os termos da Lei Federal de Assistência Técnica Gratuita para População de Baixa Renda, nº 11.888/2008.



6. Metas Institucionais e Normativas

Considerando as questões institucionais e normativas apresentadas no capítulo anterior, bem como, as demais definições deste PLHIS, referentes aos objetivos, diretrizes e programas propostos para serem implementados no Município; apontamos metas de natureza **institucional e normativa**, a serem perseguidas pela Política de Habitação de Caieiras, no período previsto para a efetivação do PLHIS (2009 – 2020).

6.1 Metas Institucionais

As metas institucionais, a serem alcançadas no período previsto para efetivação deste PLHIS, tratam sobremaneira da estruturação da política habitacional no Município, (com especial atenção a PHIS) são metas referentes à revisão de legislação administrativa; organização física do órgão responsável pela implementação da política de habitação – recursos humanos e material; e de fortalecimento institucional da administração e dos canais de participação da população. Seguem as metas institucionais, incorporadas a este PLHIS:

Quadro 6.1: **Indicativo de Metas Institucionais**

Meta Institucional	Meta Temporal
- Criação de Estrutura Administrativa para Habitação, com destinação de pessoal, espaço físico e aparelhamento necessário a implementação do PLHIS (secretaria ou departamento); definir a estrutura mínima e implantá-la;	(06 meses) – 2º semestre de 2010
- Capacitação técnica de pessoal para estrutura organizacional administrativa a ser implementada;	(24 meses) – 1º semestre de 2012 ação continuada
- Estabelecer dentro da estrutura organizacional proposta para o setor habitacional, quadro de composição da equipe responsável pela Implantação do Sistema de Monitoramento e Avaliação do PLHIS; após elaborar método de avaliação e estabelecer os indicadores, e organizar a sistematização e fontes de dados;	(12 meses) – 1º semestre de 2011
- Dar publicidade periódica, conforme previsto neste Plano, dos indicadores aferidos pelo Monitoramento e Avaliação, como instrumento de controle social das ações;	Anual - continuada
- Implantação do Sistema de Informações Georeferenciadas – SIG (com a criação de um banco de dados do setor habitacional e elaboração de base cartográfica digital);	(24 meses) – 1º semestre de 2011
- Aperfeiçoamento da atuação e funcionamento do Conselho Gestor do FMHIS e CONCIDADE; estabelecer sistemática de participação e instituir processo de capacitação dos conselheiros;	(12 meses) – 1º sem. de 2011 Ação continuada
- Fazer gestão junto a Câmara Municipal para que a lei que regulamenta o Fundo de Estruturação Urbana e o CONCIDADE seja	Imediata à aprovação do PLHIS



aprovada;	
- Elaborar relatórios de gestão da aplicação dos recursos do fundo; conforme Lei nº 11.124/2005, que institui o SNHIS;	Anual - continuada
- Estabelecer e implantar a sistemática de participação direta (encontros/conferências); formar e capacitar às representações locais; - Promover Audiências Públicas e Conferências, para debater, avaliar e estabelecer critérios de priorização das linhas de ação, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos Programas Habitacionais, subsidiando e auxiliando a atuação dos Conselhos ligados a questão habitacional;	(12 meses) – 1º semestre de 2011 Ação continuada
- Reestruturar o órgão responsável pelo controle urbano atual, estabelecendo junto a este a competências de ação de fiscalização de áreas ocupadas;	(06 meses) – 2º sem. de 2010
- Incentivo à formação de agentes promotores de natureza social (cooperativas, associações de moradores); implementar sistemática de formação;	(12 meses) – 1º sem. de 2011 Ação continuada
- Estabelecer composição da equipe responsável pela elaboração dos projetos de Lei para aplicação dos instrumentos da Política Urbana e após e implementar a sistemática de ações;	(12 meses) – 1º sem. de 2011
- Estruturar e implantar o Cadastro Único; estabelecer a equipe responsável por seu gerenciamento;	(24 meses) – 1º sem. de 2012 continuada
- Estabelecer Convênios/Parcerias de Assistência Técnica; definir responsável dentro do setor habitacional e sistemática de ações;	(12 meses) – 1º sem. de 2011 continuada
- Elaborar e elencar projetos específicos de Regularização Fundiária (caracterização de peculiaridade das áreas);	(18 meses) – 2º semestre de 2011
- Elaborar Planos Específicos Plano de contenção de áreas de risco e Plano de Urbanização das ZEIS;	(18 meses) – 2º semestre de 2011
- Elaborar estudo técnico de imóveis vazios ou sub-utilizados, com vistas a subsidiar a aplicação de instrumentos indutores do desenvolvimento urbano e demarcação de novas ZEIS;	(12 meses) – 1º sem. de 2011
- Promover a revisão da Política e Plano Local de Habitação de Interesse Social, após a publicação dos resultados dos Censos Demográficos do IBGE, em prazo a ser estabelecido, promovendo ampla discussão pública e garantindo a aprovação no Conselho Gestor do FMHIS, com eventual redefinição dos programas, ações, estratégias e metas.	2º semestre de 2013

6.2 Metas Normativas

Do ponto de vista normativo, o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras propõe a elaboração e revisão de algumas legislações tendo em vista a plena viabilização do Plano aqui proposto, em coerência com a legislação federal vigente. Alguns comentários e necessárias adequações na lei de uso, ocupação e parcelamento do solo e plano diretor, não foram propostas como metas, mas estão apontadas no Plano, para



quando houver revisões dessas legislações. Assim, são metas normativas a serem promovidas a partir deste PLHIS:

Quadro 6.2: Indicativo de Metas Normativas

Meta Normativa	Meta Temporal
- Rever a lei nº 2.487/1995, da "Estrutura Administrativa da Prefeitura do Município de Caieiras" incorporando setor específico para a questão urbana e habitacional;	(12 meses) – 2º sem. de 2010
- Garantir que a revisão da lei nº 4.424/2008, que cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e Conselho Gestor esteja em conformidade com a Lei do SNHIS, com PLANHAB e este PLHIS;	(06 meses) – 2º sem. de 2010
- Elaborar Projeto de Lei de ZEIS - de vazios e ocupadas, bem como delimitar as novas ZEIS;	(12 meses) – 1º sem. de 2011, visto a urgência da ação
- Elaborar Projetos de Leis Específicas de Regulamentação dos Instrumentos previstos no Plano Diretor	(18 meses) – 2º semestre de 2011
- Elaborar Projetos de Lei de Assistência Técnica Gratuita para baixa renda na área de habitação de interesse social, conforme está previsto no Plano Diretor; e em conformidade com a lei federal nº 11.888/2008;	(10 meses) – 1º sem. de 2010
- Elaborar projeto de lei de regulamentação básica de atuação e participação das associações e cooperativas municipais, correspondendo às exigências do SNHIS;	(18 meses) – 2º semestre de 2011
- Revisão do Plano Plurianual – PPA; tendo em vista ampliar a capacidade financeira e orçamentária do Município para atuar no setor habitacional;	(10 meses) – 2º sem. de 2010
- Rever estrutura e composição do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, instituído pelo Plano Diretor, de maneira a adequá-lo a este PLHIS;	Imediata
- Elaborar projeto de lei específica que institua o Cadastro Universal e Unificado da Demanda Habitacional do Município, a qual defina os parâmetros e critérios de inserção.	(18 meses) – 2º semestre de 2011

Cabe salientar que as metas institucionais e normativas estabelecidas supra, estão intimamente relacionadas, também, às metas físico-financeiras, aos cenários e estratégias de implementação deste Plano. Sendo, de certa maneira, condição estruturante para sua viabilização.



7. Metas Físico-Financeiras, Cenários e Estratégias de Implementação

7.1 Demanda Demográfica Futura

Conforme analisado na fase de Diagnóstico do PLHIS, o cálculo da demanda futura de novas unidades habitacionais em Caieiras, para famílias na faixa de renda de 0 a 3 SM, baseou-se na projeção do crescimento populacional, utilizando como referência os índices de projeção disponibilizados pela Fundação SEADE. Os números da população absoluta projetados pela Fundação não foram utilizados, uma vez que apresentaram significativa diferença entre a população projetada para 2007 pela Fundação e a população verificada na Contagem Populacional realizada pelo IBGE no mesmo ano, conforme tabela a seguir.

Quadro 7.1: **Projeção da População Absoluta do Município de Caieiras**

Ano	População Verificada (IBGE)	População Projetada (SEADE)	Diferença
2.000	71.221	-	-
2007	81.163	87.754	6.591
2010	-	95.463	-
2015	-	107.817	-
2020	-	119.880	-

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Contagem Populacional 2007 - Fundação SEADE
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa.

Na impossibilidade de utilização dos números fornecidos pela SEADE de população absoluta, este PLHIS utilizou a Taxa Geométrica de Crescimento Populacional (TGCA) extraída da projeção da população absoluta realizada pela SEADE.

Quadro 7.2: **Projeção da População e Taxa Geométrica de Crescimento Anual para o Município de Caieiras, segundo Fundação SEADE**

Intervalo	Acréscimo Populacional	Taxa Geométrica de Crescimento Anual (TGCA)
2007 a 2010	7.709	2,85%
2010 a 2015	12.354	2,46%
2015 a 2020	12.063	2,14%

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Contagem Populacional 2007 - Fundação SEADE
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa.

As taxas acima foram aplicadas sobre a população verificada no ano de 2007 pelo IBGE.

**Quadro 7.3: Projeção da População com TGCA da SEADE, a partir da População Verificada pelo IBGE em 2007**

Ano	População	% de Crescimento Populacional em Relação ao Ano Anterior (TGCA)
2007	81.163	-
2008	83.476	2,85%
2009	85.855	2,85%
2010	88.302	2,85%
2011	90.474	2,46%
2012	92.700	2,46%
2013	94.980	2,46%
2014	97.317	2,46%
2015	99.711	2,46%
2016	101.845	2,14%
2017	104.024	2,14%
2018	106.250	2,14%
2019	108.524	2,14%
2020	110.847	2,14%

Fonte: IBGE Contagem Populacional 2007 - Fundação SEADE (TGCA extraída da Projeção Populacional)
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa.

A partir destes cálculos, estima-se que o Município de Caieiras apresentará crescimento populacional de aproximadamente 29.684 habitantes de 2007 a 2020. Para efeito de um plano habitacional, cabe estimar o crescimento do número de famílias correspondente a este crescimento populacional.

Como referência, será utilizado o índice de 3,47 pessoas por domicílio verificado no ano de 2007⁴⁰. Com esta referência, estima-se que 8.554 novas famílias irão se somar à atual população até o ano de 2020.

Tabela 7.1: Projeção Populacional de Caieiras – IBGE+TGCA e Acréscimo de População por Período e de Novos Domicílios

Informação	2007	2008-2010	2011-2015	2016-2020	Total 2008-2020
IBGE (Contagem 2007)	81.163	-	-	-	-
IBGE + TGCA	81.163	88.302	99.711	110.847	-
Acréscimo de população por período	-	7.139	11.409	11.136	29.684
Novas moradias <u>por período</u> para suprir a demanda demográfica ⁽¹⁾	-	2.057	3.288	3.209	8.554
Novas moradias <u>por ano</u> para suprir a demanda demográfica	-	686	658	642	-

Fonte: IBGE - Censo 2000 e Contagem Populacional 2007.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

⁴⁰ Este índice é resultado da divisão de 81.163 pessoas pelos 27.070 domicílios particulares ocupados no Município de Caieiras, segundo dados da Contagem Populacional realizada pelo IBGE em 2007.



No entanto, para fins de planejamento da Política Habitacional Local, destaca-se que é fundamental conhecer quais as necessidades prioritárias para o atendimento habitacional por parte do poder público, para que as necessidades habitacionais futuras não venham a se incorporar ao déficit habitacional.

Assim, tomou-se como referência a distribuição da população por faixas de renda, com base na renda nominal dos responsáveis por domicílios em 2000, para se ter uma primeira estimativa das necessidades habitacionais futuras por faixa de renda, sendo a mesma metodologia adotada pelo Ministério das Cidades para a elaboração do Plano Nacional de Habitação - PLANHAB.

É importante destacar que essa estimativa deverá ser revista a partir da divulgação dos dados do próximo Censo Demográfico que será em 2010, uma vez que as informações do Censo de 2000 apresentam um nível de desatualização considerável e, ainda, a dinâmica econômica e da renda da população do Município tendem a apresentar alterações ao longo dessa última década, assim como nos períodos futuros em função da dinâmica econômica nacional.

De forma geral, segundo dados do Censo 2000, a distribuição por faixa de renda em relação à população de 2000 em Caieiras organiza-se da seguinte maneira:

Tabela 7.2: Pessoas Responsáveis pelos Domicílios Particulares Permanentes por Faixa de Renda em Caieiras, Segundo Censo IBGE 2000

Classes de rendimento nominal mensal do chefe do domicílio	Total de chefes	%
Sem rendimento	1641	9,55%
Até 3 salários mínimos	6.956	40,50%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	4.328	25,20%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	4.211	24,52%
Mais de 10 a 20 salários mínimos	1.265	7,36%
Mais de 20 salários mínimos	416	2,42%

Fonte: IBGE - Censo 2000 e Contagem Populacional 2007.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Cabe salientar que as faixas de renda “sem rendimento” e de até 3 salários mínimos podem ser consideradas como as mais críticas e que necessitam de maior subsídio, em muitos casos integralmente, para viabilizar o acesso à habitação digna. Sendo assim, tomando-se como referência os dados de acréscimo de população para o total do período em estudo (2009-2020), a estimativa da necessidade de novas moradias para essas duas faixas de rendimento especiais seria de 4.281 novas moradias.



Tabela 7.3: **Necessidade de Novas Unidades Habitacionais para Famílias de até 3 SM, por Incremento Populacional para Períodos de Projeção IBGE* 2009-2020**

Faixas de rendimento (Censo 2000)	% dos responsáveis por domicílios particulares em 2000	2009-2012	2013-2016	2017-2020	Total 2008-2024
1. Sem Rendimento	9,55%	197	314	307	817
2. Até 3 salários mínimos	40,50%	833	1332	1300	3464
Total de domicílios					4.281

Fonte: IBGE - Censo 2000 e Contagem Populacional 2007.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Além dos valores apontados pelos cálculos da demanda futura, que prevê a construção de 4.281 novos domicílios até de 2020, deverá ser acrescido os valores do déficit quantitativo, que equivale a **2.676** novas unidades habitacionais.

Porém, é importante destacar que essa estimativa poderá ser revista a partir da divulgação dos dados do Censo Demográfico de 2010.

7.2 Histórico de Investimentos no período recente

Uma condição importante para o encaminhamento da demanda habitacional do Município é a avaliação de sua capacidade de investimentos diretos no setor.

Para avaliar esta capacidade de investimentos futuros é importante analisar o histórico de investimentos em habitação dos últimos anos. O sítio da Secretaria do Tesouro Nacional aponta uma variação de R\$ 38.271.172,31 em 2002 a R\$ 100.187.707,00 em 2008, representando uma média de aproximadamente R\$ 58 milhões para a receita orçamentária do Município no período.

Tabela 7.4: **Receita Orçamentária da Prefeitura Municipal de Caieiras de 2003 a 2007**

Ano	Receita Orçamentária	Incremento	Varição Orçamento/Ano	IPCA no período (%)	Crescimento Real (%)
2002	38.271.172,31			12,53%	
2003	45.097.081,80	6.825.909,49	17,84%	9,30%	8,54%
2004	48.734.679,97	3.637.598,17	8,07%	7,60%	0,47%
2005	56.931.825,00	8.197.145,03	16,82%	5,69%	11,13%
2006	66.273.636,13	9.341.811,13	16,41%	3,14%	13,27%
2007	90.940.355,99	24.666.719,86	37,22%	4,46%	32,76%
2008	100.187.707,00	9.247.351,01	10,17%	5,90%	4,27%

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, 2009.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.



Apesar do crescimento significativo da receita municipal entre 2002 e 2008, segundo os dados apresentados pelo órgão federal não houve investimento em habitação durante esse período.

Considerando a possibilidade de existência de investimentos municipais não computados pela STN, estes dados não foram identificados neste PLHIS pela falta de um órgão específico responsável pela sistematização e divulgação destes dados.

Estes fatos denotam a precariedade da estrutura administrativa existente e a incipiência da política habitacional do município.

Tabela 7.5: Receita Orçamentária e Porcentagem Destinada à Habitação de 2002 a 2007

Ano	Receita Orçamentária	Despesas com Habitação	% Investimento Habitação
2002	38.271.172,31	0,00	0,00%
2003	45.097.081,80	0,00	0,00%
2004	48.734.679,97	0,00	0,00%
2005	56.931.825,00	0,00	0,00%
2006	66.273.636,13	0,00	0,00%
2007	90.940.355,99	0,00	0,00%
2008	100.187.707,00	0,00	0,00%

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, 2009.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

É imprescindível salientar que a porcentagem recomendada destinada à habitação pelo PLANHAB – Plano Nacional de Habitação – é de 1% do orçamento do Município. Também importante o fato de estar em tramitação no Congresso Federal a Proposta de Emenda Constitucional (PEC) da Habitação que prevê a reserva de 2% do orçamento da União e 1% da arrecadação dos Estados para os Fundos Nacional, Estaduais e Municipais de Habitação de Interesse Social. Caso a lei venha a ser aprovada, os municípios deverão atender ao mínimo desejado, o que representará para Caieiras um aumento significativo da aplicação de recursos no setor habitacional.

O Plano plurianual do município – PPA, para o período de 2010 a 2013, estimou uma arrecadação total de R\$ 450.000.000,00 e definiu a reserva de recursos de R\$ 248.000,00 para o Programa de Habitação de Interesse Social - PHIS. O valor destinado ao PHIS apresenta-se não significativo frente aos recursos necessários ao atendimento da demanda habitacional diagnosticada.

Para o Programa de Habitação de Interesse Social estão previstos recursos para as seguintes ações: estudos e projetos habitacionais, construção de unidades habitacionais, aquisição de terrenos para viabilização de conjuntos habitacionais, infra-



integra

estrutura urbana de conjuntos habitacionais, melhoria das condições de habitabilidade e implemento do Conselho e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Tabela 7.6: **Receita Orçamentária do PPA para o Período de 210 a 2013 para o Programa de Habitação de Interesse Social**

Ação	Produto / Unidade de Medida	Financeiro / Físico				Total
		2010	2011	2012	2013	
Estudo Projetos Habitacionais	Estudos Realizados / unidades	R\$ 5.000,00 Meta 2	5.000,00 2	5.000,00 2	5.000,00 2	20.000,00
Construção de Unidades Habitacionais	Famílias Beneficiadas / unidades	R\$10.000,00 Meta 10	10.000,00 10	10.000,00 10	10.000,00 10	40.000,00
Aquisição de Terreno para Viabilização de Conj. Habitacionais	M ² Adquirido / M ²	R\$25.000,00 Meta 400	25.000,00 400	25.000,00 400	25.000,00 400	100.000,00
Infra-Estrutura Urbana de Conj. Habitacionais	M ² Implantados / M ²	R\$10.000,00 Meta 65	10.000,00 65	10.000,00 65	10.000,00 65	40.000,00
Melhoria das Condições de Habitabilidade	Famílias Beneficiadas / unidades	R\$10.000,00 Meta 8	10.000,00 8	10.000,00 8	10.000,00 8	40.000,00
Implemento do Conselho e Fundo Municipal de HIS	Conselho Mantido / unidades	R\$ 2.000,00 Meta 1	2.000,00 1	2.000,00 1	2.000,00 1	8.000,00
Total do Programa (R\$)						248.000,00

Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda de Caieiras - 2009.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Analisando a destinação de recursos por programas do PPA, observa-se que do total de recursos previstos de R\$ 450.000.000,00, R\$ 12.221.000,00 estão destinados a dotação de Reserva de Contingência. Segundo informações obtidas junto a Prefeitura, este dotação não possui destinação definida, o que nos leva a crer que este valor correspondente a 2,72% da arrecadação, representa a capacidade de investimentos do município para o período.

Os valores identificados demonstram que é imprescindível a revisão do PPA para a realocação de investimentos para o Programa de Habitação de Interesse Social, necessários a implantação de uma política habitacional consistente no município.

7.3 Metas Físico Financeiras em Relação à Promoção Habitacional

As metas físico financeiras expressam os resultados desejados pelo plano em um período de tempo, expressos em quantidades e valores necessários a consecução dos objetivos definidos.



Deve-se ressaltar que o alcance das metas físico financeiras estão condicionadas à evolução da política habitacional como um todo, para além da questão financeira. Nesse sentido, o aumento de investimento financeiro em habitação deve estar sempre acompanhado do aprimoramento institucional da municipalidade, ampliando sua capacidade de gestão.

7.3.1 Cálculo da Necessidade de Terras e Custo da Aquisição

O município de Caieiras possui um déficit quantitativo de 2.676 unidades habitacionais. Como visto no item anterior, somam-se a esse valor mais 4.281 unidades, projeção da demanda habitacional para famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos para o ano de 2020, totalizando 6.957 famílias. Nessas condições é que o presente PLHIS pretende identificar a quantidade de terras necessárias e o custo de aquisição dessas áreas para a construção das unidades habitacionais que viabilizarão o atendimento do déficit habitacional quantitativo de Caieiras.

Importante ressaltar que, o Plano Diretor não grafou áreas vazias como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS II, cabendo a este Plano a identificação de terras que poderão desempenhar esta função social.

Para tanto serão desenvolvidos alguns estudos com variantes de composição para compreender a real necessidade de terra e como essa necessidade se relaciona com a atual política habitacional do Município.

Tabela 7.7: **Combinações para Cálculo da Necessidade de Terra**

	Combinação A		Combinação B		Combinação C	
	em %	absoluto	em %	absoluto	em %	absoluto
Loteamento	0,00%	0	10,00%	696	33,33%	2.319
Sobrados	50,00%	3478,5	30,00%	2.087	33,33%	2.319
Prédios	50,00%	3478,5	60,00%	4.174	33,33%	2.319
Total	100,00%	6.957	100,00%	6.957	100,00%	6.957

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Para efeito de cálculo serão adotados os valores de quota de terreno de 200 m², 125 m² e 80 m², para loteamentos, sobrados e edifícios, respectivamente. A partir desses valores é que serão desenvolvidos os estudos para se compreender qual a melhor estratégia a ser adotada pela administração municipal. Será também considerado o valor de R\$ 15/m² para aquisição de terra⁴¹.

⁴¹ O valor de R\$ 15/m² é referente ao valor médio dado pela planta genérica de Caieiras das áreas analisadas e será adotado como valor de referência para o cálculo de custos de aquisição de terra não urbanizada.

**Tabela 7.8: Combinação A para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras**

Modalidade	X	Y	Z (X x Y)	W	Z x W
	Demanda Habitacional (em famílias)	Quota de Terreno (m ²)	Necessidade de área (m ²)	Custo Médio do m ² (R\$)	Custo de aquisição de terras
Loteamentos	0	200	0,00	50,00	0,00
Sobrados	3.479	125	434.812,50	50,00	21.740.625,00
Prédios	3.479	80	278.280,00	50,00	13.914.000,00
Total	6.957	-	713.092,50		35.654.625,00

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Tabela 7.9: Combinação B para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras

Modalidade	X	Y	Z (X x Y)	W	Z x W
	Demanda Habitacional (em famílias)	Quota de Terreno (m ²)	Necessidade de área (m ²)	Custo Médio do m ² (R\$)	Custo de aquisição de terras
Loteamentos	696	200	139.140,00	50,00	6.957.000,00
Sobrados	2.087	125	260.887,50	50,00	13.044.375,00
Prédios	4.174	80	333.936,00	50,00	16.696.800,00
Total	6.957	-	733.963,50		36.698.175,00

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Tabela 7.10: Combinação C para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras

Modalidade	X	Y	Z (X x Y)	W	Z x W
	Demanda Habitacional (em famílias)	Quota de Terreno (m ²)	Necessidade de área (m ²)	Custo Médio do m ² (R\$)	Custo de aquisição de terras
Loteamentos	2.319	200	463.753,62	50,00	23.187.681,00
Sobrados	2.319	125	289.846,01	50,00	14.492.300,63
Prédios	2.319	80	185.501,45	50,00	9.275.072,40
Total	6.957	-	939.101,08		46.955.054,03

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

7.3.2 Identificação de Áreas para Produção Habitacional

O município de Caieiras apresenta uma forma de urbanização dispersa no território. Pode-se distinguir quatro grandes áreas urbanas separadas umas das outras por extensas áreas não urbanizadas. Estas áreas não urbanizadas foram demarcadas pelo zoneamento municipal como zonas de uso predominantemente residencial de média densidade.



Em razão desta configuração urbana e da legislação de uso e ocupação do solo, constata-se em Caieiras, a existência de grandes glebas vazias passíveis de ocupação e destinadas à habitação.

Para este Plano, através de um levantamento preliminar, foram identificadas 6 áreas vazias localizadas próximas a áreas dotadas de infra-estrutura. Importante salientar a necessidade de elaboração de um Estudo de Vazios Urbanos, onde será realizada uma análise técnica detalhada de viabilidade e capacidade de ocupação destas, assim como a identificação de outras áreas, a fim de se definir quais serão grafadas como ZEIS II.

Estes terrenos somam aproximadamente 784.200m² de área bruta, e cerca de 638.400m² de área útil (descontadas as áreas de APPs), conforme tabela 7.11 a seguir.

Tabela 7.11: **Áreas não Edificadas Analisadas**

Área	Localização	Bairro	Área (m ²)	Área APP (m ²)	Área Útil (m ²)	Zoneamento
1	Rua São Luis	Cresciuma	19.151,00	6.758,00	12.393,00	ZPRMD
2	Av. João Martins Ramos	Cresciuma	269.160,00	65.345,00	203.815,00	ZPRMD
3	Rua Francisco Caro e Estrado do Pinheirinho	Vila Rosina	43.718,00	0,00	43.718,00	ZPRAD
4	Rua João Rosolem	Vila Rosina	31.181,00	1.418,00	29.763,00	ZPRAD
5	Rua das Magnólias	Jd. Monte Alegre	52.952,00	0,00	52.952,00	ZPRAD
6	Rod. Tancredo Neves	Jd. Santo Antônio	368.038,00	72.211,00	295.827,00	ZPRMD
Total			784.200,00	145.732,00	638.468,00	

Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Como demonstrado, há disponibilidade de terras necessárias ao atendimento da demanda calculada em valores que variam de 713.092m² a 939.100m², dependendo da combinação de modalidade, A, B ou C.

7.3.3. Cálculo do Custo de Construção

Os valores do custo de aquisição de terras serão acrescidos aos custos de construção de cada tipologia habitacional, com base nos valores do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil -, sendo elas⁴²:

- Residencial Popular de 32,73 m² de área útil;

⁴² Informações acessadas no sítio <<https://webp.caixa.gov.br/casa/sinapi/index.asp+sinapi&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>> em 22 de setembro de 2009



- Casa Geminada com 2 pavimentos e 41,35 m² de área útil;
- Prédio residencial com 16 unidades habitacionais de 37 m² de área útil e 4 pavimentos.

Os valores das três tipologias habitacionais serão compostos pelo valor da construção mais os custos com infra-estrutura e BDI - Benefícios e Despesas Indiretas – sendo 15% e 25% do valor da construção respectivamente. Dessa forma, têm-se como valores de referência para cálculo:

Tabela 7.12: Custo de Construção Residencial Popular – 32,73 m² (Loteamentos)

Custo de Construção da Área Construída (R\$)	26.930,45
Infra-Estrutura (R\$)**	4.039,57
BDI(R\$)***	6.732,61
Total	37.702,63

Fonte: SINAPI, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Tabela 7.13: Custo de Construção de Unidade Habitacional em Conjunto Horizontal – Casa Geminada – 41,35 m² (Sobrado)

Custo de Construção da Área Construída (R\$)	33.399,41
Infra-Estrutura (R\$)**	5.009,91
BDI(R\$)***	8.349,85
Total	46.759,17

Fonte: SINAPI, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Tabela 7.14: Custo de Construção de Unidade Habitacional em Conjunto Vertical (Prédios)

Custo de Construção da Área Construída (R\$)	23.640,19
Infra-Estrutura (R\$)**	3.546,03
BDI(R\$)***	5.910,05
Total	33.096,27

Fonte: SINAPI, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Para calcular o custo de construção para suprir a demanda de **6.957** foram utilizadas as três Combinações (A, B e C) apresentadas no item anterior. Dessa forma temos:

**Tabela 7.15: Combinação A para Cálculos de Construção**

Modalidade	X	Y	X x Y
	Demanda Habitacional (em famílias)	Custo da Unidade Habitacional (R\$)	Custo de atendimento da demanda
Loteamentos	0	37.702,63	0,00
Sobrados	3.479	46.759,17	162.651.786,76
Prédios	3.479	33.096,27	115.125.359,33
Total	6.957	-	277.777.146,09

Fonte: SINAPI, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Tabela 7.16: Combinação B para Cálculos de Construção

Modalidade	X	Y	X x Y
	Demanda Habitacional (em famílias)	Custo da Unidade Habitacional (R\$)	Custo de atendimento da demanda
Loteamentos	696	37.702,63	26.229.717,74
Sobrados	2.087	46.759,17	97.591.072,06
Prédios	4.174	33.096,27	138.150.431,20
Total	6.957	-	261.971.221,00

Fonte: SINAPI, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Tabela 7.17: Combinação C para Cálculos de Construção

Modalidade	X	Y	X x Y
	Demanda Habitacional (em famílias)	Custo da Unidade Habitacional (R\$)	Custo de atendimento da demanda
Loteamentos	2.319	37.702,63	87.423.649,24
Sobrados	2.319	46.759,17	108.423.681,05
Prédios	2.319	33.096,27	76.742.564,53
Total	6.957	-	272.589.894,82

Fonte: SINAPI, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Verifica-se a partir dos cálculos que a Combinação B, em termos de construção, é a que tem valores mais econômicos. Entretanto, é necessário compreender o Município e o anseio da comunidade local, uma vez que em muitas cidades edificações verticalizadas não são bem aceitas pela população.

Os valores totais de aquisição e construção das unidades habitacionais estão apresentados na tabela 7.18, que segue.



Tabela 7.18: **Custo Total (Terra + Construção) por Combinação**

Combinações	Custo de aquisição de terras	%	Custo de construção das unidades habitacionais	%	Custo Total
Combinação A	35.654.625,00	11,38	277.777.146,09	88,62	313.431.771,09
Combinação B	36.698.175,00	12,29	261.971.221,00	87,71	298.669.396,00
Combinação C	46.955.054,03	14,69	272.589.894,82	85,31	319.544.948,85

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Nota-se que a maior parte do valor está relacionada à construção das unidades e não à aquisição de terra. No entanto, o PLHIS de Caieiras deverá considerar a necessidade de que se viabilizem recursos para a construção dessas novas habitações, considerando o custo total de produção.

Os valores apresentados para aquisição dos 733.963,50 m² de terra, considerando a Combinação B, e a construção de 6.957 unidades deverão ser revistos em função do valor de mercado e dos instrumentos adotados para a aquisição das terras, dos índices atualizados do SINAPI a cada ano, e das previsões orçamentárias a cada nova gestão.

7.3.4 Custo de Atendimento da Demanda de Inadequação Habitacional

A necessidade de recursos para atendimento do déficit qualitativo inclui as seguintes situações:

1. Urbanização Complexa;
2. Urbanização Simples;
3. Regularização Fundiária;
4. Domicílios Sem Banheiros;
5. Adensamento Excessivo.

Os cálculos irão considerar os seguintes valores:

**Quadro 7.4: Custo Unitário para Atendimento das Situações de Inadequação Habitacional**

Tipo de Demanda	Tipo de Inadequação	Custo por UH	Fonte da informação
Demanda Nucleada	Regularização Fundiária	300,00	PLANHAB
	Urbanização Simples	7.000,00	PLANHAB
	Urbanização Complexa	14.000,00	PLANHAB
Demanda Dispersa	Construção de Unidade Sanitária	4.509,72*	SINAPI
	Reforma para construção de 1 cômodo	2.612,00**	SINAPI e Elaboração Própria

Fontes: PLANHAB, SINAPI. *CEF-SINAPI, emitido em 10/4/2009, considerando R\$3.137,20 o custo de construção da área útil, com padrão de acabamento baixo, infra-estrutura correspondendo a 15% do custo da área útil e BDI a 25% da soma do custo da área útil com o custo de infra-estrutura. ** Estimou-se, com base no valor SINAPI (emitido em 10/4/2009) da Cesta Básica de materiais (R\$193,52,00/m²), o custo de R\$1.741,00 para um cômodo de 9m², ao que foi acrescido 50% referente à assistência técnica e possíveis adequações naturais de uma reforma.

Com base nestes valores e nos cálculos da demanda de inadequação sintetizados na tabela 7.20, estima-se a necessidade de **R\$22.430.945,00** para atendimento das inadequações.

Tabela 7.19: Custo Total para Atendimento das Situações de Inadequação Habitacional

Tipo de Inadequação	Custo por U.H.	Demanda	Custo Total
Regularização Fundiária	300,00	229	68.700,00
Urbanização Simples	7.000,00	505	3.535.000,00
Urbanização Complexa	14.000,00	734	10.276.000,00
Construção de Unidade Sanitária	4.509,72	231	1.041.745,32
Reforma para construção de 1 cômodo	2.612,00	2.875	7.509.500,00
Total	-	-	22.430.945,32

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

7.4 Previsão de Recursos para Desenvolvimento Institucional

Em função da deficiência da estrutura administrativa de Caieiras para a gestão das questões habitacionais, devem ser previstos recursos visando o desenvolvimento institucional necessário a implementação do PLHIS no Município.

O Plano define como ações prioritárias relativas ao desenvolvimento institucional: a criação e estruturação de órgão específico para habitação, com destinação de pessoal, espaço físico e aparelhamento necessário; elaboração de estudos específicos e legislação complementar; desenvolvimento e capacitação técnica de agentes públicos e sociais; incentivo à formação de agentes promotores de natureza social (cooperativas e associações de moradores); entre outros.

Estima-se que para a realização das ações, o recurso a ser destinado represente 5% do total de recursos necessários ao atendimento da demanda habitacional.



7.5 Definição e Avaliação de Cenários

A definição de cenários consiste em uma metodologia de identificação de situações com níveis de atendimento habitacionais distintos a fim de possibilitar a avaliação dos custos e impactos de cada cenário no orçamento municipal.

Deve-se observar que serão avaliados os valores correspondentes as contrapartidas necessárias a participação do município em programas de promoção habitacional estabelecidas com outros entes federativos. Este PLHIS adotou como parâmetro de valor de contrapartida o percentual de 20% do total de recursos estimado.

Foram definidos três cenários: A, B e C; em função da identificação de níveis de atendimento máximo, mínimo e médio, respectivamente.

O cenário A corresponderia ao atendimento a toda à necessidade habitacional diagnóstica, ou seja: o déficit atual (2676 U.H), a demanda adicional projetada para 2020 (4281 U.H.), a adequação habitacional e o desenvolvimento institucional.

O cenário B foi definido a partir da compreensão do atendimento mínimo das necessidades identificadas: o déficit atual (2676 U.H), a adequação habitacional e o desenvolvimento institucional. Este cenário é avaliado como o comprometimento mínimo, limite da responsabilidade social do município com relação à problemática habitacional.

O cenário C representaria uma situação intermediária entre os anteriores e atenderia além das necessidades mínimas, 50% da demanda adicional para 2020 (2141 U.H).

Tabela 7.20: **Cenários de Atendimento Habitacional para o período 2010/2020**

Cenários	Nível de atendimento	Tipo de atendimento	Nº de unid.	Total de unid.
Cenário A	Máximo	Déficit Atual	2676	6957
		Demanda Adicional para 2020	4281	
		Adequação Habitacional		
		Desenvolvimento Institucional		
Cenário B	Mínimo	Déficit Atual	2676	2676
		Adequação Habitacional		
		Desenvolvimento Institucional		
Cenário C	Médio	Déficit Atual	2676	4817
		50% Demanda Adicional para 2020	2141	
		Adequação Habitacional		
		Desenvolvimento Institucional		

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.



A partir das taxas de crescimento de arrecadação municipal de 5,0% a.a., adotada no PPA de 2010 a 2013, foram realizadas projeções ano a ano para o período de 2013 a 2020. A estimativa é de uma arrecadação de R\$ 1.420.413.873,00 no período de vigência do PLHIS.

Os valores totais de contrapartida municipal estimada para o atendimento dos cenários A, B e C são de R\$ 57.880.435,79, R\$ 26.509.280,00 e R\$ 41.756.232,51, respectivamente.

Estes valores corresponderiam ao percentual da arrecadação total futura de: 4,7% no cenário A, 2% no cenário B e 3,2% no cenário C.

Tabela 7.21: Cenários de Atendimento e Comprometimento da Arrecadação

	Custo total do atendimento (R\$)	Contrapartida municipal de 20% (R\$)	Arrecadação	% da arrecadação
			2010/2020 (R\$)	
Cenário A	289.402.178,32	57.880.435,79	1.420.413.873,00	4,70%
Cenário B	128.197.802,32	26.509.280,00		2%
Cenário C	208.781.162,32	41.756.232,51		3,20%

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

7.6 Estratégia de Implementação das Metas Físico-Financeiras

As metas físico-financeiras por princípio devem ser concretas, mensuráveis e atingíveis. Para sua viabilização, há necessidade da definição de uma estratégia de implantação compatível com os limites financeiros de cada município. Conforme já mencionado anteriormente, estima-se que a capacidade de investimentos de Caieras, correspondente a 2,72% de sua arrecadação

Diante do nível da necessidade de comprometimento da arrecadação de cada cenário e da capacidade de investimentos expostos, a equipe de coordenação do PLHIS deliberou pelo cenário B como o parâmetro a ser utilizado na definição da estratégia de implantação das metas físico-financeiras.

Optou-se pela progressividade de investimentos a serem realizados, de forma a totalizar o montante estimado para o Cenário B de R\$ 26.509.280,00, no período de 2010 a 2020. O percentual do orçamento municipal em investimentos iniciará com 0,25% em 2010 e aumentará progressivamente até atingir 2,69% em 2017, mantendo-se constante até 2020.

**Tabela 7.22: Valores de Investimentos e Percentual do Orçamento em Habitação por Ano**

ANO	Investimento em milhares de R\$	%
2010	331,37	0,25%
2011	662,73	0,50%
2012	994,1	0,75%
2013	1.656,83	1,25%
2014	2.319,56	1,75%
2015	2.982,29	2,25%
2016	3.300,40	2,49%
2017	3.565,50	2,69%
2018	3.565,50	2,69%
2019	3.565,50	2,69%
2020	3.565,50	2,69%

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Esta progressividade representara uma participação por período de gestão com relação ao total de investimentos de: 7,50% no período de 2010 a 2012, 38,70% no período de 2013 a 2016 e 53,80% no período de 2017 a 2020.

Tabela 7.23: Valores de Investimentos e Percentual do Orçamento em Habitação por Período de Gestão

Gestão	2010 a 2012	2013 a 2016	2017 a 2020	2010 a 2020
Investimentos (R\$)	1.988.200,00	10.259.090,00	14.261.990,00	26.509.280,00
% de Investimento	7,50%	38,70%	53,80%	100%

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

No planejamento do atendimento as necessidades habitacionais em Caieiras, para o período do PLHIS, a partir do cenário adotado, definiu-se a estratégia de implantação das metas físicos financeiras de: produção de novas unidades habitacionais, adequação habitacional e desenvolvimento institucional.

Serão produzidas 2.676 unidades habitacionais, sendo: 197 no período de 2010 a 2012; 1.150 no período de 2013 a 2016 e 1.329 no período de 2017 a 2020; representando percentuais de 7,31%, 42,97% e 49,72% do total de recursos de produção, respectivamente.

Para as necessidades de adequação habitacional serão destinados 30% dos recursos no período de 2013 a 2016 e 70% no período de 2017 a 2020.



integra

Foram priorizados recursos em desenvolvimento institucional para o primeiro período. Serão destinados 50% dos investimentos necessários no período de 2010 a 2012, 25% no período de 2013 a 2016 e 25% no período de 2017 a 2020.

Segue abaixo a planilha síntese com o numero de famílias a serem atendidas, os valores e percentuais de investimentos definidos por modalidade de atendimento e por período de Gestão.

Tabela 7.24: Síntese do Atendimento por Modalidade por Período de Gestão

Gestão	2010-2012	2013-2016	2017-2020	2010-2020
Famílias a serem atendidas por gestão	197+0	1.150+I.H.	1.329 +I.H	2676 +I.H
Valores investidos em Produção de U.H.	1.488,20	8.663,24	10.001,93	20.153,37
% de atendimento de Produção de U.H.	7,31%	42,97%	49,72%	100%
Valores investidos em Adequação Habitacional	0	1.345,85	3.140,33	4.486,19
% de atendimento em Adequação Habitacional	0%	30%	70%	100%
Valores investidos em Desenvolvimento Institucional	500	250	250	1.000,00
% de atendimento em Desenvolvimento Institucional	50%	25%	25%	100%

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.



8. Monitoramento e Avaliação

Considerando a importância do acompanhamento das ações de política pública habitacional, bem como, a sistematização da mais ampla gama de informações possíveis referentes à atuação dos atores sociais envolvidos, este Plano propõe instituir mecanismos de monitoramento e avaliação.

O monitoramento e avaliação do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras – PLHIS, de maneira continuada durante todo o período de sua implementação, permitirá o acompanhamento das ações habitacionais previstas, assim como, obter e disponibilizar informações atualizadas sobre a realidade habitacional do Município a agentes envolvidos com a questão habitacional.

Para o monitoramento estabelece-se um processo de acompanhamento da aplicação do Plano, que são os subsídios para sua avaliação. Essa, por sua vez, verifica em que medida a Política Habitacional respondeu aos propósitos estabelecidos, identificando possíveis obstáculos para se atingir os resultados pretendidos, sobretudo, em relação às metas propostas e a execução de Programas e Ações do PLHIS.

Assim, um dos propósitos em monitorar e avaliar é mensurar a qualidade das intervenções, aprimorando e promovendo ajustes nos processos desenvolvidos, corroborando a estabelecer um bom nível de atendimento das metas do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras.

Entende-se o monitoramento e avaliação do PLHIS enquanto instrumento de gestão da Política Habitacional e Urbana, com capacidade de dimensionar o impacto da Política Habitacional na diminuição do déficit e da inadequação habitacional, bem como, de verificar o atendimento das demandas sociais, no que se refere a diminuir a vulnerabilidade habitacional e a desigualdade sócio-espacial.

Definição de Indicadores

A definição dos indicadores habitacionais pauta-se pela importância de estabelecer padrões de referência reconhecidos e que propiciem o acompanhamento, prioritariamente, das metas físico/financeiras estabelecidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras.

Os indicadores — utilizados enquanto ferramentas de avaliação e monitoramento — serão melhor e especificamente trabalhados quando da estruturação do Sistema de Monitoramento e Avaliação do PLHIS, meta institucional prevista por este PLHIS, no



entanto, caberá neste momento, uma breve apresentação quanto à natureza dos indicadores a serem adotados e com que fins serão utilizados.

O uso de indicadores permite a construção de padrões de desempenho dos programas e ações, mensurando o quanto seus objetivos e metas foram alcançados. Os indicadores, a serem considerados, permitem avaliações de caráter quantitativo — de Eficácia, e de caráter qualitativo — os de Eficiência.

Os indicadores de eficácia verificam o desempenho das ações, considerando os benefícios sobre a população alvo da Política Habitacional. São indicadores de eficácia:

- Quantificação dos atendimentos — número de áreas (núcleos), domicílios e famílias —, por programas de urbanização, regularização fundiária, provisão habitacional, melhorias habitacionais, e outros eventuais programas ou ações;

O número de atendimentos pode ser especificado, por tipo de demanda — nucleada ou dispersa; por solução e tipologia habitacional adotada, por agente da provisão habitacional — Prefeitura, CDHU, mercado imobiliário, cooperativas e associações por moradia, e outros;

- Evolução da destinação e uso de terras para HIS e HMP — públicas (Banco de Terras) e privadas;

- Custos médios — por família ou domicílio—, de urbanização, regularização fundiária, oferta de novas oportunidades habitacionais, melhorias habitacionais, aquisição e disponibilização de terras, e de outros eventuais componentes de programas ou ações.

Entre os indicadores de eficiência, que permitem análises de caráter qualitativo das metas estão, entre outros:

- Grau de melhoria das condições habitacionais, urbanas e sociais das famílias atendidas;

- Grau de satisfação das famílias com as mudanças ocorridas, medido através de pesquisa de opinião;

- Grau de participação da população nas definições das intervenções e em possíveis adequações do projeto às demandas específicas e diferenciadas (ex.: pessoas com necessidades especiais).

Deve-se ponderar que algumas ações apresentam resultados imediatos, enquanto que outras somente manifestam conseqüências mensuráveis depois de transcorrido um período de tempo. Assim, os indicadores podem ser considerados como de impacto imediato, de médio ou longo prazo.

Os indicadores de impacto imediato medem as mudanças que a Política Habitacional gerou nas condições de vida e de moradia da população beneficiada,



podendo ser atualizados a partir de cada intervenção dos programas habitacionais. São, entre outros:

- domicílios e população residente em assentamentos urbanizados, segundo o grau de intervenção ocorrido;
- domicílios, famílias e população segundo o grau de regularidade do terreno.

Os indicadores que permitem levantar as melhorias nas condições de vida da população beneficiada devem ser aferidos antes e depois da intervenção, pela aplicação de pesquisa de campo, de maneira a permitir comparações, entre eles, quanto ao grau de satisfação da população beneficiada.

Devem ser conhecidos, ainda, indicadores de impactos indiretos à Política Habitacional, entre esses:

- mobilidade social da população, verificada através das alterações na situação fundiária e das melhorias sociais promovidas;
- comportamento dos preços fundiários e imobiliários nas várias regiões da cidade, inclusive considerando os zoneamentos específicos (prioritariamente das ZEIS);
- dinâmica dos lançamentos imobiliários de mercado popular na cidade;
- movimento de licenciamento e habite-se residencial de mercado popular e de habitação de interesse social.

A caracterização do déficit habitacional — quantitativo e qualitativo—, é elemento estruturante para a definição dos indicadores e consideração de suas variáveis — famílias, domicílios, núcleos, níveis de carências habitacionais, entre outros. Assim, o déficit habitacional deve ser considerado no momento inicial de avaliação e deve sofrer atualizações decorrentes: dos Dados Censitários sempre que atualizados; do Cadastro Municipal de Demanda de Interesse social, quando realizado e sempre que tiver novas inscrições; e da intervenção dos programas habitacionais.

As metas normativas demandam avaliações segundo indicadores qualitativos, enquanto parâmetros de atendimento, quais sejam: a efetiva aprovação, regulamentação e implementação da legislação prevista e seu impacto sobre a produção habitacional (ex.: Elaboração da Lei de ZEIS e acréscimo de demarcações desse zoneamento no Município).

Quanto às metas institucionais, a avaliação pode requerer estudos qualitativos capazes de analisar o avanço na consolidação e fortalecimento das estruturas organizacionais; grau de deliberações do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, número de vezes em que esse foi convocado e de presença dos conselheiros nas reuniões. Entre os indicadores, de caráter quantitativo:



evolução dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e de investimentos em habitação de interesse social pelos diversos agentes da Política Habitacional.

Estruturação do Monitoramento e Avaliação do PLHIS

Para implementar o sistema de monitoramento e avaliação do PLHIS, é necessário constituir, vinculado ao órgão responsável pelo setor habitacional no Município, uma estrutura organizacional e uma equipe técnica que venha a desempenhar atribuições específicas, quais sejam:

- integrar as informações gerenciais e as estatísticas relacionadas ao setor habitacional ao Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – SMPGT, estabelecido pelo Plano Diretor do Município, alimentado, entre outros, pelo Cadastro de Demanda Habitacional de Interesse Social quando esse for criado;

- implantar um Sistema de Georreferenciamento no Município, ao qual esteja vinculado ao SMPGT, alimentado, entre outras, com informações relativas às ações em habitação no Município; a partir de então, sistematizar e atualizar periodicamente as informações a serem fornecidas pelas áreas afins, conforme os indicadores estabelecidos;

- acompanhar a captação de recursos e a gestão financeira dos programas, prioritariamente vinculadas à gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, para tanto, apoiar a ação do Conselho Gestor do FMHIS;

- estabelecer uma dinâmica de alimentação de informações das variáveis que compõem cenários e metas; para isso, envolver os diversos órgãos da administração local que desenvolvem atividades relacionadas com PLHIS, articulando seus dados;

- criar procedimentos padronizados e informatizados de coleta de informação e de tratamento dos dados dos indicadores, possibilitando a articulação a outros sistemas e setores responsáveis pela sistematização de informações existentes na municipalidade e em outras esferas públicas e privadas.

Momentos de Avaliação e Revisão do PLHIS

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras está definido para o período 2010 – 2020, devendo abranger, portanto, três gestões administrativas de governo. Neste período, além do monitoramento da implementação do PLHIS devem ser realizadas revisões, com vistas a possíveis correções de prognósticas ou de complementação e atualização do Diagnóstico, em função de fatores não previstos ou confirmados durante a elaboração do PLHIS, assim como das metas e cenários propostos pelo Plano.



Os indicadores estabelecidos, que serão objeto de aferições contínuas, têm à sistematização dos dados de acompanhamento do desenvolvimento dos programas e metas do Plano, vinculadas aos momentos de avaliação e revisão.

Ao órgão municipal responsável pela coordenação e implementação do Plano caberá a elaboração dos Relatórios e encaminhamentos para as revisões devidas.

Propõe-se que anualmente, conjuntamente com os Relatórios de Prestação de Contas do FMHIS ao Conselho Gestor, sejam entregues, também, Relatórios de Monitoramento e Avaliação do PLHIS, verificando o atendimento das metas previstas para aquele ano e apresentando as ações desenvolvidas.

A cada 4 anos devem ser elaborados Relatório de Monitoramento e Avaliação, prevendo possíveis revisões, observando relação com os planejamentos orçamentários dos Planos Plurianuais – PPAs.

Assim, têm-se previstos os seguintes relatórios de acompanhamento do PLHIS:

- Relatório de Monitoramento e Avaliação do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras, a ser elaborado anualmente (ao fim de cada ano de gestão), com dados disponibilizados pelo Sistema de Georreferenciamento e pelo Cadastro de Demanda Habitacional de Interesse Social, quando implementados; Relatório de Gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e demais indicadores sistematizados pelas áreas afins;

- Relatório Quadrienal de Monitoramento e Avaliação do PLHIS, que será elaborado a cada 4 (quatro) anos, coincidindo com o período de elaboração do Plano Plurianual – PPA. Os procedimentos para revisão de metas e cenários devem ser desencadeados, sempre de maneira participativa. Considerando que o período de vigência do PLHIS se dará até 2020, prevêem-se como períodos de avaliação e revisão os anos de 2013 e 2017.

Ao instrumentalizar o PLHIS com um sistema de monitoramento e avaliação, observa-se a necessidade, apontada supra, de também privilegiar uma equipe dedicada e capacitada a alimentar e sistematizar as informações pertinentes, bem como, torna-se imprescindível estruturar com equipamentos próprios essa equipe para o desempenho da função. No momento em que os demais sistemas mencionados estejam em funcionamento, esse processo tende a torna-se mais eficiente, no sentido subsidiar ajustes e adequações que se fizerem necessárias para atingir os objetivos do Plano.



Referências Bibliográficas

Almeida, Maria Cristina Jacinto de. *Plano de Desenvolvimento e de Proteção Ambiental*. IPT

Aranha, Valmir (2005). *Mobilidade Pendular na Metrópole Paulista*. In São Paulo em Perspectiva, v.19, nº4, p.96-109. Disponível em www.seade.gov.br

Busso, G. (2001). *Vulnerabilidad social: nociones e implicancias de políticas para latinoamerica a inicios del siglo XXI*. In: Seminário Internacional Las Diferentes expresiones de la Vulnerabilidad en América Latina y el Caribe . Anais... Santiago do Chile: Cepal – Celad.

Câmara dos Deputados; Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República; Caixa econômica Federal; Instituto Pólis (2001). *Estatuto da Cidade: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos*. Câmara dos Deputados: coordenação de publicações

CDHU/SEADE (2002). *Diagnóstico das Condições Habitacionais do Estado de São Paulo*. São Paulo

CETESB, 2009. *Inventário Estadual de Resíduos Sólidos Domiciliares – 2008*. São Paulo: CETESB

Comitê Gestor do PAC (julho 2009). *Relatório Estadual do PAC São Paulo*. Secretaria de Comunicação Social da Presidência da República

Cunha, Egláina Micheline Pontes; Pedreira, Roberto Sampaio (Orgs.) (2008). *Como Anda São Paulo*. Volume 3 da Série *Como Andam as Regiões Metropolitanas* – Coleção Estudos e Pesquisas do Programa Nacional de Capacitação das Cidades. Brasília. Ministério das Cidades

Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano AS - EMLASA (2006). *Atlas de Uso e Ocupação do Solo do Município de Caieiras*. Secretaria de Estado de Economia e Planejamento.

Ferreira, M.P.; Dini, N.P.; Ferreira, S.P. (2006). Espaços e dimensões da pobreza nos municípios do Estado de São Paulo: Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS. São Paulo em Perspectiva, São Paulo, Fundação Seade, v. 20, n. 1, p. 5-17, jan./mar. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br>>; <<http://www.scielo.br>>

Fundação de Apoio à Universidade de São Paulo – FUSP (2008). *Plano da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê – Diagnóstico Analítico da Bacia*. Secretaria do Meio Ambiente. Governo do Estado de São Paulo

Fundação João Pinheiro – FJP/Centro de Estatística e Informações - CEI (2005). *Déficit Habitacional no Brasil – Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas*. Belo Horizonte, 2ª edição

GRAPROHAB (2008). Manual – Orientação para Aprovação de Projetos Habitacionais', in site www.secovi.com.br

IBGE (2000). Censo Demográfico

____ (2007). Contagem Populacional

Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT (2005). *Mapeamento de Áreas de Risco de Municípios do Estado de São Paulo – Município de Caieiras (SP)*. Relatório Técnico. São Paulo

Marques, E. (coord); Gomes, S.; Gonçalves S.; Toledo D.; Moyá, E.; Cazzolato, D.; Ferreira M.P (2007). *Assentamentos Precários no Brasil Urbano*. Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação Centro de Estudos da Metrópole – CEM

Prefeitura Municipal de Caieiras. Apresentação de Power Point para elaboração do Plano Diretor do Município

Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD (2000). *Atlas de Desenvolvimento Humano – Perfil Municipal Caieiras*.

Secretaria dos Transportes Metropolitanos (2001). *Plano Diretor do Sistema Viário de Interesse Metropolitano*. Governo do Estado de São Paulo.

Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento – SNIS (2009). *Diagnóstico dos Serviços de Água e Esgoto – 2007*. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental/Programa de Modernização do Setor de Saneamento – PMSS.

Whately, Marussia (2007). *Cantareira 2006 – Um olhar sobre o maior manancial de água da Região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo: Instituto Socioambiental –ISA.

Sites Consultados

Câmara Municipal de Caieiras – www.camaracaieiras.sp.gov.br

Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário – CCDI – www.camargocorrea-ccdi.com.br/ri

Confederação Nacional dos Municípios - CNM - www.cnm.org.br



Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano AS – EMPLASA - www.emplasa.sp.gov.br

Fundação João Pinheiro – FJP - www.fjp.gov.br

Fundação SEADE. www.seade.gov.br

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE - www.ibge.gov.br

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA – www.ipeadata.gov.br

Ministério das Cidades – www.cidades.gov.br

Prefeitura Municipal de Caieiras - www.prefeituradecaieiras.com.br

<http://pt.wikipedia.org/wiki/Caieiras>

Secretaria da Habitação/ Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU. <http://www.habitacao.sp.gov.br/>

Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento – SNIS - <http://www.snis.gov.br/>

Artigos

04 Maio 2006. *Prioridades para 2007 são definidas no Orçamento Participativo*. Disponível em <http://www.cajamarnet.com.br/?exibe=texto&id=4179>, acesso em 02/12/2009.

27 Junho 2007. *Conselho do Orçamento Participativo de Caieiras define calendário*. Disponível em <http://www.cajamarnet.com.br/?exibe=texto&id=5695>, acesso em 02/12/09.

Duran, Sérgio (2008). *Caieiras dobrará com condomínio*. O Estado de São Paulo. 05/04/2008

Camargos Daniella (2007). *Adeus, alta renda*. Disponível em <http://portalexame.abril.com.br/revista/exame/edicoes/0922/negocios/m0163685.html>

Fator Brasil (2007). *Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário anuncia desenvolvimento de "Cidade" de 80 mil habitantes na grande São Paulo*. Disponível em <http://www.revistafatorbrasil.com.br>

O Globo *online* (2007). *Camargo Corrêa compra terreno para desenvolver empreendimento imobiliário de até R\$ 3 bilhões*. 21/12/07. Disponível em [HTTP://oglobo.com/economia/mat/2007/12/21/327723490.asp](http://oglobo.com/economia/mat/2007/12/21/327723490.asp)

Gazeta Mercantil (2007). *Camargo Corrêa desenvolverá bairro em Caieiras*. 27/12/07. Disponível em [HTTP://www.gazeta.com.br/integraNoticia.aspx?Param=3%2C0%2C1275649%2CUIOU](http://www.gazeta.com.br/integraNoticia.aspx?Param=3%2C0%2C1275649%2CUIOU)

Legislação Consultada

Municipal

PLE 0008 (09 de março de 1960). Criação da Comissão do Plano Diretor do Município de Caieiras.

LEI 0007 (12 de março de 1960). Institui a Comissão do Plano Diretor do Município.

LEI 0252 (11 de setembro de 1963). Plano Diretor do Município de Caieiras.

LEI 0366 (11 de março de 1966). Modifica parte da lei do Plano Diretor.

PLE 0831 / 1972. Instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

LEI 0776 / 1972. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Caieiras e dá outras providências

LEI 1192 / 1978. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Caieiras.

PL. Oficialização de Bairros no Município de Caieiras

PL. Aprova o Código de Posturas do Município de Caieiras

LEI 504 / 1968. Poderá a Prefeitura aprovar Plano Especial de Loteamento ou Retificação de Plano de Loteamento, que se destine exclusivamente à construção de residências, desde que obedçam as diretrizes e aos Planos Habitacionais do Banco Nacional de Habitação (BNH), dispensando as exigências constantes dos artigos 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 31 e 80 da LEI nº252, de 11 de setembro de 1963

PLE 2786 /1995. Estrutura Administrativa da Prefeitura do Município de Caieiras.

LEI 2691 / 1996. Autoriza o poder executivo a regulamentar a aprovação de projetos para construção de conjuntos habitacionais de interesse social, destinados à habitação multifamiliar.

PLE 3090 / 1997. Estrutura Administrativa da Secretaria Municipal da Saúde.

PLE 3096 / 1998. Estrutura Administrativa do Município, Criação do departamento Executivo Municipal de Trânsito e do Departamento Jurídico para Assuntos de Trânsito.



integra

LEI 3073 / 2001. Autoriza o poder executivo a regulamentar a aprovação de projetos para construção de conjuntos habitacionais de interesse social, destinados à habitação multifamiliar.

LEI 3341 / 2003. Autoriza a Prefeitura Municipal de Caieiras a receber área em doação e dá outras providências.

LEI 3415 / 2003. Autoriza a Prefeitura do Município de Caieiras a receber recursos financeiros a fundo perdido, mediante a celebração de convênio com o Governo do Estado de São Paulo, através da Secretaria de Estado da Habitação.

LEI 3542 / 2003. Autoriza o poder executivo a emitir declaração de habitação coletiva multifamiliar – DEHACOM, para o fim que especifica e dá outras providências.

LEI 3412 (08 de agosto de 2003). Autoriza o Poder Executivo a desenvolver todas as ações necessárias visando a construção de unidades habitacionais para atendimento aos munícipes necessitados, implementadas por intermédio do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH, mediante convênio a ser firmado com a Caixa Econômica Federal

LEI 3681 / 2005. Autoriza o Poder Executivo a desenvolver todas as ações necessárias visando à construção de unidades habitacionais para atendimento aos munícipes necessitados implementadas por intermédio do Programa Crédito Solidário à Habitação – PCS, mediante convênio a ser firmado com o Ministério das Cidades como Agente Gestor das aplicações dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS- e a Caixa Econômica Federal como Agente operador dos recursos do Programa.

LEI COMPLEMENTAR 3896 / 2006. Institui o Plano Diretor de Caieiras e dá outras providências.

LEI 3933 / 2006. Autoriza o Poder executivo a firmar Termo de Adesão com a União, por intermédio do Ministério das Cidades, objetivando a participação do Município de Caieiras no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS

LEI 4024 / 2007. Altera redação de parte da Lei 3896

LEI COMPLEMENTAR 4160 / 2008. Dispõe sobre Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Caieiras.

PLEITO HABITACIONAL 1393 (09 de julho de 2009). Para produção de novas moradias e repasse de recursos para execução de obras e serviços de infra-estrutura em conjuntos habitacionais promovidos pela CDHU ou por agente público.

Leis Municipais de Concessão de Área Pública para Habitação de Interesse Social

LEI 1912/1989; LEI 1924/1989; LEI 2069/1991; LEI 2102/1991; LEI 2133/1991; LEI 2191/1992; LEI 2667/1996; LEI 2682/1996; LEI 2688/1996; LEI 3094/2001; LEI 3095/2001; LEI 3096/2001; LEI 3097/2001; LEI 3098/2001; LEI 3188/2002; LEI 3337/2003; LEI 3338/2003; LEI 3340/2003; LEI 3343/2003; LEI 3354/2003; LEI 3358/2003; LEI 3363/2003; LEI 3402/2003; LEI 3413/2003; LEI 3414/2003; LEI 3427/2003; LEI 3481/2003.

Leis Municipais que Versam sobre Aquisição de Área Pública por meio de Dação em Pagamento

LEI 3257/2002; LEI 3502/2004; LEI 3587/2004; LEI 3616/2004; LEI 3845/2006; LEI 3846/2006; LEI 3847/2006; LEI 3862/2006; LEI 3939/2006

Estadual

LEI 898 /1975. Disciplina o uso de solo para a proteção dos mananciais, cursos e reservatórios de água e demais recursos hídricos de interesse da Região Metropolitana da Grande São Paulo e dá providências correlatas

LEI 1.172 / 1976. Delimita as áreas de proteção relativas aos mananciais, cursos e reservatórios de água, a que se refere o artigo 2º de Lei nº 898, de dezembro de 1975, estabelece normas de restrição de uso do solo em tais áreas e dá providências correlatas

LEI 9.866 / 1997 Dispõe sobre diretrizes e normas para a proteção e recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional do Estado de São Paulo e dá outras providências

Federal

LEI 6.766/ 1979, Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano

LEI 10.257/2001, Estatuto da Cidade - Regulamenta os artigos 182 e 183 de Constituição Federal. Estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana

LEI 11.124/2005, Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS

LEI 4.771/1965, Código Florestal

**ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE
CAIEIRAS**

**DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DO MUNICÍPIO
DE CAIEIRAS**

ETAPA II

Dezembro de 2009



integra

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS

**ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE
CAIEIRAS**

Convite nº. 019/09

PRODUTO 2

Diagnóstico Habitacional do Município de Caieiras

Dezembro de 2009



integra

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS

PREFEITO MUNICIPAL

Dr. Roberto Hamamoto

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, PROJETOS E PLANEJAMENTO

Secretário: Gerson Romero

ELABORAÇÃO DA METODOLOGIA

Prefeitura Municipal de Caieiras

Coordenação Geral de Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS – de Caieiras

Reginaldo Pereira Lima – Gabinete do Prefeito

EQUIPE DE COORDENAÇÃO

Secretaria Municipal da Saúde

Alberto Nacca

Secretaria Municipal do Meio Ambiente

Bonfílio A. Ferreira

Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos e Administrativos

Geiza G. da Silva

Gabinete do Prefeito

Reginaldo Pereira Lima

Joaquim Costa Filho

Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento

Naohiko Suguimati

Secretaria Municipal de Promoção Social

Rosângela A.F. Cunha

Secretaria Municipal de Educação

Solange M.P Dartora

Secretaria Municipal da Fazenda

Valdeluzia M.V.Rodrigues



EQUIPE DE APOIO

Gabinete do Prefeito

Dr. Roberto Hamamoto

Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento

Gerson Moreira Romero

Maria Helena Ferreira da Fonseca

Secretaria Municipal de Educação

Daniel Fernandes Filho

Secretaria Municipal de Promoção Social

Elaine Aparecida Goiano

Secretaria Municipal da Saúde

Gina Dartora

Secretaria Municipal da Fazenda

Marcelo Cardoso

Secretaria Municipal da Cultura

Marli de F. Terra Hama

Tânia Lopes Shibata

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e de Emprego de Caieiras

Robério Rocha

Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos e Administrativos

Romeu de Godoy Filho

Coordenadoria de Segurança

Rodrigo Nery Santimago

NÚCLEO CONSULTIVO

Integra Sociedade Cooperativa

Coordenação Geral: Adelcke Rossetto Netto – Arquiteto e Urbanista

Coordenação Técnica: Msc. Nara Leal Argiles – Arquiteta e Urbanista

Equipe Técnica de Elaboração:

Márcia Maria da Silva – Bacharel em Ciências Econômicas

Lúcia Ágata – Serviço Social

Glauco Pereira dos Santos – Bacharel em Direito

Paula Wernecke Padovani – Arquiteta Urbanista

Belmiro Rodrigues – Arquiteto Urbanista

Flávio Higuchi – Arquiteto Urbanista



NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO

Representantes do Poder Público

Sandra Amaral
Adriana dos Santos Rosa
Gilson de Moura Martins
Dalthon Eloy N. Aoki

Representantes da Sociedade

Auto Alves Barberino (Associação de Catadores de Reciclagem)
Jacira S. S. Martins (Associação de Deficientes Físicos e Visuais)
Gelson Faria (Associação das Imobiliárias)

José Maria dos Santos (Representante dos Deficientes Visuais)
Cristineide P. de Souza (Bairro das Laranjeiras)
Maria Augusta A da Silva (Bairro das Laranjeiras)
Solange Ap. de Jesus (Bairro Calcárea)
Maria Francisca dos Santos (Bairro Calcárea)
Margareth M. Andrade (Bairro Calcárea)
Claudineia T. L. da Silva (Bairro Calcárea)
Anezinda Celes dos Santos (Jd. Vitória)
Ariane Daiane Terra (Bairro Santa Inês)

Dezembro de 2009



Sumário

Lista de Siglas.....	7
Tabelas	8
Figuras.....	9
Quadros	9
Gráficos.....	10
Introdução.....	11
2. Caracterização do Município	17
2.1 Contexto Local	17
2.2 Inserção Regional	29
2.3 Quadro Normativo e Institucional.....	33
2.3.1. Quadro Normativo	33
2.3.2 Quadro Institucional	46
2.3.3 Instrumentos de Gestão Participativa.....	47
3. Contexto Habitacional no Município de Caieiras.....	51
3.1 Participação Popular na Política Habitacional do Município	54
3.2 Promoção Habitacional Pública em Caieiras	57
7 - Informação obtida no site da CDHU	66
4. Caracterização das Necessidades Habitacionais	67
4.1 Considerações Metodológicas	67
4.1.1 Metodologia da Fundação João Pinheiro	68
4.1.2 Adequações Metodológicas para o Município de Caieiras	70
4.2. Demanda Dispersa, segundo Dados da Fundação João Pinheiro / IBGE Censo 2000	72
4.2.1. Déficit Habitacional Básico - DHB.....	72
4.2.2. Inadequação Habitacional	81
4.3. Análise dos Dados do CadÚnico	83
4.4. Demanda Nucleada: Necessidades Habitacionais em Assentamentos Precários ...	85
4.4.1. Déficit Habitacional pelo Centro de Estudos da MetrÓpole - CEM	85
4.4.2. Déficit Habitacional estimado pelo Método de Densidade Relativa	87
4.5. Síntese das Necessidades Habitacionais no Município de Caieiras.....	92
4.5.1. Déficit Qualitativo	93
4.5.2. Déficit Quantitativo	93
5.1. Histórico de Investimentos no PerÍodo Recente - 2002 - 2007	95
5.2. Projeção da Necessidade de Novos DomicÍlios em Função do Crescimento Demográfico de Caieiras até 2020.....	96
5.2. Cálculo da Necessidade de Terras e Custo de Aquisição	99
5.3. Cálculo do Custo de Construção.....	101
5.4 Análise Preliminar de Terrenos Vazios em Área Urbana.....	105
6. Conclusão	110
Referências Bibliográficas	112
Anexos 1	115
Anexos 2	116



Lista de Siglas

APP	Área de Preservação Permanente
BNH	Banco Nacional da Habitação
CCDI	Camargo Corrêa desenvolvimento Imobiliário
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CDRU	Concessão de Direito Real de Uso
CECAP	Caixa Estadual de Casas para o Povo
CEF	Caixa Econômica Federal
CEH	Conselho Estadual de Habitação
CEI	Centro de Estatística e Informações
CEM	Centro de Estudos da Metrópole
CETESB	Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental
COHAB	Companhia Metropolitana de Habitação
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
ConCidades	Conselho das Cidades
DAEE	Departamento de Águas e Energia Elétrica
DEHACOM	Declaração de Habitação Coletiva Multifamiliar
DHB	Déficit Habitacional Básico
EMPLASA	Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano
FAS	Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FAT	Fundo de Amparo ao Trabalhador
FGH	Fundo Garantidor de Habitação
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FJP	Fundação João Pinheiro
FMHIS	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FPHIS	Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
INOCOOP	Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo
IPT	Instituto de Pesquisas Tecnológicas
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
IPVS	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social
ISA	Instituto Sócio Ambiental
MCidades	Ministério das Cidades
OGU	Orçamento Geral da União
OP	Orçamento Participativo
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PCS	Programa Crédito Solidário à Habitação
PDDI	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
PL	Projeto de Lei
PLANHAB	Plano Nacional de Habitação
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PLV	Projeto de Lei de Conversão
PMC	Prefeitura Municipal de Caieiras
PNAD	Pesquisa Nacional Por Amostra de Domicílios
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNH	Política Nacional de Habitação
PNHR	Política Nacional de Habitação Rural
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PSH	Programa de Subsídio à Habitação
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SAB	Sociedade Amigos de Bairro
SABESP	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SINAPI	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
SMPGT	Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SNIS	Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento
SPU	Secretaria do Patrimônio da União
TGCA	Taxa Geométrica de Crescimento Anual
UMM	União dos Movimentos por Moradia
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social



Tabelas

Tabela 2.1	Distribuição da Área do Município, por Uso do Solo, 2006
Tabela 2.2	Nº de Moradias e de Moradores nas Áreas de Risco Mapeadas pelo IPT, Segundo Natureza e Grau do Risco, 2005
Tabela 2.3	Pessoas com 15 Anos ou Mais, que Entram e Saem nos Municípios de Trabalho ou Estudo, Região Metropolitana de São Paulo, 2000
Tabela 3.1	Sociedades Amigas de Bairros em Caieiras, 2009
Tabela 3.2	Associações em Caieiras, 2009
Tabela 3.3	Unidades Habitacionais Entregues e Previstas pela CDHU, no Município de Caieiras
Tabela 4.2	Domicílios recenseados, por espécie – Município de Caieiras - 2007
Tabela 4.3	Domicílios recenseados não ocupados, segundo os municípios – Município de Caieiras - 2007
Tabela 4.4	Estimativas do Déficit Habitacional Básico em Caieiras – 2000
Tabela 4.5	Estimativas dos Componentes do Déficit Habitacional Básico em Caieiras - 2000
Tabela 4.6	Coabitação Familiar (Famílias Conviventes e Cômodos) e Domicílios Improvisados Urbanos, por Faixas de Renda – 2000
Tabela 4.7	Domicílios Urbanos Alugados por Família com Renda até 3 Salários - Mínimos – 2000
Tabela 4.8	Estimativa do Deficit Habitacional Urbano
Tabela 4.9	Estimativa do Deficit Habitacional para a faixa de renda de 0 a 3 s.m
Tabela 4.10	Inadequação dos Domicílios Urbanos – Município de Caieiras – 2000
Tabela 4.11	Inadequação Fundiária Urbana, por Faixa de Renda – 2000
Tabela 4.12	Adensamento Urbano Excessivo, por Faixa de Renda – 2000
Tabela 4.13	Critérios de Carência de Infra-Estrutura Urbana (1) – Caieiras – 2000
Tabela 4.14	Carência de Infra-Estrutura Urbana, por Faixa de Renda – 2000
Tabela 4.15	Domicílios Urbanos sem Banheiro, por Faixa de Renda – 2000
Tabela 4.16	Tipo e Situação das Famílias do Cadastro Único
Tabela 4.17	Déficit por Tipo e Situação das Famílias do Cadastro Único
Tabela 4.18	Estimativa da população residindo em assentamentos precários em áreas urbanas. * Municípios da RM de São Paulo, 2000
Tabela 4.19	Assentamentos Precários Reconhecidos pelo Plano Diretor
Tabela 4.20	Assentamentos Precários Identificados por Levantamento
Tabela 4.21	Estimativa de Número de Domicílios de Assentamentos Precários
Tabela 4.22	Avaliação de Capacidade de Ocupação dos Assentamentos Precários
Tabela 4.23	Cálculo do Déficit Habitacional Quantitativo de Assentamentos Precários
Tabela 4.24	Classificação dos Assentamentos Precários e Necessidade de Urbanização
Tabela 4.25	Localização das Famílias Cadastradas pelo CadÚnico
Tabela 4.26	Síntese do Déficit Quantitativo
Tabela 4.27	Déficit por Tipo e Situação das Famílias do Cadastro Único
Tabela 4.28	Síntese do Déficit Quantitativo
Tabela 5.1	Receita orçamentária da Prefeitura Municipal de Caieiras de 2003 a 2007
Tabela 5.2	Receita Orçamentária e Porcentagem Destinada à Habitação de 2002 a 2007
Tabela 5.3	Projeção populacional de Caieiras – IBGE+TGCA e acréscimo de população por período e de novos domicílios
Tabela 5.4	Pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes por faixa de renda em Caieiras, segundo Censo IBGE 2000
Tabela 5.5	Necessidade de novas unidades habitacionais para famílias de até 5 s.m., por incremento populacional para períodos de projeção IBGE* 2009-2020
Tabela 5.6	Combinações para Cálculo da Necessidade de Terra
Tabela 5.7	Combinação A para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
Tabela 5.8	Combinação B para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
Tabela 5.9	Combinação C para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras



Tabela 5.10	Custo de construção Residencial Popular – 32,73 m ² (Loteamentos)
Tabela 5.11	Custo de construção de unidade habitacional em conjunto horizontal – Casa Geminada – 41,35 m ² (Sobrado)
Tabela 5.12	Custo de construção de unidade habitacional em conjunto vertical (Prédios)
Tabela 5.13	Combinação A para Cálculos de Construção
Tabela 5.14	Combinação B para Cálculos de Construção
Tabela 5.15	Combinação C para Cálculos de Construção
Tabela 5.16	Custo Total (Terra + Construção) por Combinação
Tabela 5.17	Custo Total para Atendimento das Situações de Inadequação Habitacional
Tabela 5.18	Áreas não edificadas analisadas

Figuras

Figura 2.1	Inserção Regional de Caieiras
Figura 2.2	Município de Caieiras e Municípios Limítrofes
Figura 2.3	Densidade Demográfica nas 5 Regiões do Município, segundo o Plano Diretor Participativo
Figura 2.4	Territorialização do IPVS no Município de Caieiras, 2000
Figura 2.5	Unidades de Conservação em Caieiras e nos Municípios do Entorno
Figura 2.6	Mapa do Zoneamento Municipal
Figura 2.7	Zonas Especiais de Interesse Social segundo o Plano Diretor
Figura 2.8	Organograma da Prefeitura Municipal de Caieiras
Figura 2.9	Organograma da Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento
Figura 3.1	Localização da Área do Empreendimento da CCDI
Figura 3.2	Projeto Desenvolvido para a Área pela CCDI
Figura 4.1	Localização dos assentamentos identificados
Figura 5.1	Maiores Manchas Urbanas do Município de Caieiras
Figura 5.2	Localização dos terrenos vazios analisados
Figura 5.3	Localização e Foto da Área 1
Figura 5.4	Localização e Foto da Área 2
Figura 5.5	Localização e Foto da Área 3
Figura 5.6	Localização e Foto da Área 4
Figura 5.7	Localização e Foto da Área 5

Quadros

Quadro 3.1	Concessão de Áreas Públicas para Habitação de Interesse Social
Quadro 3.2	Número de Concessão Real de Uso de Terrenos Públicos por Destinatário
Quadro 3.3	Aquisição de Área Pública por meio da Dação em Pagamento
Quadro 3.4	Síntese das Linhas de Atuação na Área Habitacional no Município de Caieiras
Quadro 4.1	Síntese das situações que Compõem o Déficit Habitacional de Caieiras, por Tipo de Demanda e Forma de Encaminhamento
Quadro 4.2	Domicílios Vagos no Município de Caieiras, 2000 e 2007
Quadro 4.3	Informações habitacionais do CadÚnico
Quadro 5.1	Projeção da População Absoluta do Município de Caieiras
Quadro 5.2	Projeção da População e Taxa Geométrica de Crescimento Anual para o Município de Caieiras, segundo Fundação SEADE
Quadro 5.3	Projeção da População com TGCA da SEADE, a partir da População Verificada pelo IBGE em 2007
Quadro 5.4	Custo Unitário para Atendimento das Situações de Inadequação Habitacional



Gráficos

- Gráfico 2.1 Distribuição da População, segundo Grupos do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS – 2000 - Estado de São Paulo e Município de Caieiras
- Gráfico 3.1 Concessão Real de Uso de Terrenos Públicos por Destinatário
- Gráfico 4.1 Proporção de Domicílios Vagos no Total de Domicílios, 2007
- Gráfico 4.2 Evolução da quantidade de domicílios e famílias no Município de Caieiras
- Gráfico 4.3 Crescimento da População em Comparação ao Crescimento da Quantidade de Domicílios, de 2000 a 2007
- Gráfico 4.4 Distribuição do DHB por Faixas de Renda Familiar
- Gráfico 4.5 Componentes do DHB, divididos por Faixas de Renda Familiar



Introdução

O presente documento - **Diagnóstico Habitacional do Município de Caieiras** - é parte integrante do processo de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, cujo objetivo é estabelecer prioridades, ações e estratégias da política habitacional a serem desenvolvidas no município de Caieiras a curto, médio e longo prazos.

A elaboração do PLHIS apresenta-se como etapa específica do planejamento urbano do Município, ao propor o detalhamento e consolidação da política setorial de Habitação de Interesse Social.

Para além do nível municipal, o PLHIS se insere em um contexto favorável de planejamento urbano e habitacional, com destaque para a aprovação da Política Nacional de Habitação - PNH pelo Conselho das Cidades, em 2004.

Neste diagnóstico, etapa intermediária na elaboração do PLHIS de Caieiras, encontra-se consubstanciado o conjunto de dados e informações referentes à questão habitacional no Município, elementos estes fundamentais para o planejamento habitacional, a se realizar na etapa final do processo.

O diagnóstico ora apresentado sistematiza as situações de carência habitacional ou dificuldade de acesso à moradia no Município, bem como as políticas públicas adotadas para o enfrentamento desta questão. Para tanto, pautou-se no levantamento de dados a partir de fontes secundárias (consulta a sites de Instituições e órgãos públicos atuantes no setor habitacional nos três níveis de governo, consulta a pesquisas e estudos já realizados e de domínio público) e primárias (entrevista com representantes de setores ligados à questão habitacional, por meio de reuniões aqui denominadas bilaterais, aplicação de questionários e realização de reuniões com Equipes constituídas no âmbito da elaboração do PLHIS).

Além da utilização de informações e dados estatísticos oficiais, conforme estabelecido na Metodologia de elaboração do PLHIS, foram realizadas diversas visitas técnicas ao Município visando o reconhecimento do território e o levantamento de dados *in loco*.

Com isto, o diagnóstico apresenta um levantamento preliminar de áreas vazias, análise dos marcos legais e da estrutura administrativa do poder público municipal, e compreensão do histórico da política habitacional em período recente.

O Diagnóstico está estruturado em cinco partes

A primeira apresenta o contexto nacional em que se insere a elaboração do PLHIS de Caieiras. O segundo capítulo fornece informações básicas a respeito das principais



características do Município e aborda as condições de inserção regional, no âmbito da Região Metropolitana de São Paulo.

Ainda no capítulo 2, o Diagnóstico conta com uma análise do quadro normativo do Município no que se refere à questão habitacional e de planejamento urbano, assim como a estrutura institucional da prefeitura voltada à atuação no setor habitacional.

O capítulo 3 discorre sobre o contexto habitacional no Município, apresentando e descrevendo os principais fatores de impacto para a questão habitacional, contextualiza a participação popular nessa área, e pontua e descreve ações e programas realizados e previstos nas três esferas de Governo.

No capítulo 4 são apresentadas e problematizadas as informações a respeito da caracterização das necessidades habitacionais no Município, a partir do cruzamento e utilização de diferentes metodologias e fontes de dados.

Finalmente, são realizadas leituras relativas às condições físico-financeiras necessárias para o atendimento do déficit habitacional levantado.



1. Contexto Nacional da Política Habitacional

A partir de 2003, com a criação do Ministério das Cidades e do Conselho das Cidades – ConCidades, inicia-se um processo participativo, através da realização das Conferências municipais, estaduais e nacional das cidades, e de definição da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNDU e suas políticas setoriais — entre as quais da Política Nacional de Habitação – PNH —, aprovadas em 2004 pelo Conselho das Cidades.

A PNH tem como objetivo a retomada do processo de planejamento no setor habitacional, propiciando condições institucionais para garantir acesso à moradia digna, urbanizada e integrada à cidade. Para consolidação da PNH foi estabelecida uma estratégia de aplicação gradual de seus instrumentos, recursos e programas.

O Sistema Nacional de Habitação, principal instrumento da PNH, inclui a criação de dois subsistemas: o de Habitação de Interesse Social e o de Habitação de Mercado. Definidos por estratégias diferenciadas, os subsistemas visam promover que o mercado privado responda por parcela da demanda com alcance a oferta de mercado, enquanto que a promoção pública concentre-se no atendimento à demanda por habitação das camadas de menor renda, especialmente na faixa de 0 (sem rendimentos) a 3 salários mínimos, que necessitam de investimentos subsidiados.

Em 2005, foi aprovada a lei n.º 11.124, que criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS.

O SNHIS é integrado pelos seguintes órgãos e entidades: Ministério das Cidades; Conselho Gestor do FNHIS; Caixa Econômica Federal – CEF (agente operador do FNHIS); Conselho das Cidades; conselhos com atribuições específicas relativas às questões urbanas e habitacionais, órgãos e as instituições integrantes da administração pública, direta ou indireta das diferentes esferas de governo, e instituições regionais ou metropolitanas que desempenhem funções complementares ou afins com a habitação; fundações, sociedades, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais e quaisquer outras entidades privadas que desempenhem atividades na área habitacional, afins ou complementares (na condição de agentes promotores das ações); e agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional a atuar no Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

Para requererem o Termo de Adesão do SNHIS os Estados e Municípios devem possuir os instrumentos políticos e gerenciais imprescindíveis para ingresso no Sistema, quais sejam: Fundo Habitacional gerido por Conselho específico, Plano Habitacional e elaboração de Relatórios de Gestão.



integra

A partir de 2006, o Ministério das Cidades, órgão gestor do SNHIS, iniciou o processo de implementação e estruturação do Sistema, apoiando os estados e municípios a aderirem ao Sistema e, em 2007, a Secretaria Nacional de Habitação criou uma linha de apoio financeiro para a elaboração dos planos de habitação de interesse social.

Conforme a legislação, os recursos destinados ao SNHIS são oriundos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT; do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; e de outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao SNHIS. Os recursos serão aplicados de forma descentralizada.

O FNHIS é composto prioritariamente por recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social – FAS, das entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais, receitas de operações realizadas com recursos do FNHIS, provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação, de outros fundos, programas e recursos que vierem a incorporar o FNHIS, e receitas decorrentes da alienação dos imóveis da União que lhe vierem a ser destinadas.

Os recursos do FNHIS destinam-se a investimentos em provisão de unidades habitacionais - aquisição, construção, conclusão e melhorias; produção de lotes urbanizados para fins habitacionais; urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social; implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas de habitação de interesse social; aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias; recuperação ou produção de imóveis em áreas encortçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social; e outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS. Será, também, admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

Em relação ao Subsistema de Habitação de Interesse Social um grande avanço ocorreu a partir da Resolução nº 460/2005 do Conselho Curador do FGTS, que tornou possível uma significativa aplicação de recursos do fundo em subsídios habitacionais. Há ainda incluído entre os recursos onerosos a retomada do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, com a possibilidade de direcionar recursos para produzir imóveis destinados às faixas de renda mais baixas que normalmente atenderiam.

Na perspectiva da ampliação de recursos para a produção do Subsistema de Habitação de Mercado foi fundamental a aprovação da lei federal nº 10.391/2004, que permitiu a aplicação de recursos do setor privado em habitação, e a resolução 3.259/2005 do Conselho Monetário Nacional, que obrigou os bancos a financiarem empreendimentos habitacionais com os recursos do SBPE.



O Programa de Aceleração do Crescimento - PAC foi apresentado como a estratégia de desenvolvimento em diferentes áreas de 2007 a 2010, entre as quais saneamento e habitação. Apesar de não estar diretamente vinculado ao SNHIS é financiado em grande parte com recursos do Orçamento Geral da União, sendo que as ações estão sob a responsabilidade dos governos municipais.

No âmbito estadual, a política habitacional, está concentrada na atuação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, que recebe o repasse oriundo de 1% adicional do ICMS do Estado.

A adesão do Governo do Estado ao SNHIS propicia a implementação de uma política estadual articulada à política nacional, e considerada, também, de forma articulada aos programas formulados pelos municípios.

Em 2007, o Governo Estadual instituiu, no âmbito da Secretaria da Habitação, o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal, juntamente com o Comitê de Regularização do Programa Cidade Legal.

Conforme definido pelo decreto n.º 52.052/2007, o Programa Cidade Legal destina-se a prover auxílio a Municípios mediante a orientação e apoio técnicos nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizadas em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal. As ações previstas serão executadas pelo Comitê de Regularização, que atuará a partir da celebração prévia de convênio de cooperação técnica, firmado entre a Secretaria da Habitação e municípios interessados.

O Comitê de Regularização é composto por representantes dos seguintes órgãos e entidades da Administração Pública Estadual: Secretarias da Habitação e do Meio Ambiente; Companhias de Tecnologia de Saneamento Ambiental – CETESB e de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP; e Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE.

Ainda na esfera estadual, foi aprovado através de Decreto, nº 53.823 de 2008, o Fundo Garantidor Habitacional - FGH, esse deverá articular-se ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, ambos com Conselhos Gestores de caráter deliberativo.

O Fundo Garantidor Habitacional - FGH tem como objetivo estimular a participação de empreendedores imobiliários e instituições financeiras a atuarem no mercado popular de imóveis, funcionando como avalista para a aquisição habitacional, provendo recursos para garantir risco de crédito e equalizar taxas de juros, no âmbito dos programas e ações da Política Estadual de Habitação de Interesse Social.

Cabe destacar que, paralelamente aos Planos Habitacionais elaborados pelos estados e municípios, o Governo Federal, através da Secretaria de Habitação do Ministério das Cidades, está elaborando o Plano Nacional de Habitação – PLANHAB.



O processo de formulação do PLANHAB parte de uma abordagem dos principais temas relacionados à questão habitacional, assumindo como pressuposto que o problema da habitação deve ser enfrentado considerando a diversidade de situações que as necessidades habitacionais demandam, seja em relação às características sociais e econômicas da população, da capacidade institucional do poder público, dos diferentes processos de produção, das fontes de financiamento e subsídio, da questão fundiária e urbana local ou da estruturação da cadeia produtiva da construção civil.

Importante medida a nível federal soma-se às definições da Política e as alterações em legislações, visando estimular o crédito, trata-se da Lei Federal nº 11.977 de 07 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa “Minha Casa, Minha Vida”- PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, tendo como objetivo baratear a construção e estimular o mercado privado de habitação popular, destinado a famílias que recebem até dez salários mínimos, com subsídios de quase 100% para famílias que ganham até 3 salários mínimos por mês¹.

Segundo definições da lei, o PMCMV compreende o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU², e o Programa Nacional de Habitacional Rural – PNHR³. Os recursos do PNHU e do PNHR serão distribuídos entre as unidades da Federação, de acordo com a estimativa do déficit habitacional, considerando os dados da Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios – PNAD, da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, referentes ao ano de 2007 e suas atualizações.

¹ Prevê-se, para todo o Brasil, construção de 1 milhão de novas habitações, o que equivale a 17% do déficit habitacional do país, através de um investimento total de 32 bilhões de reais. Estão previstas 400 mil unidades para faixa de renda familiar de até 3 salários mínimos, 200 mil unidades para faixa de 3 a 4 salários mínimos, 100 mil unidades para faixa de 4 a 5 salários mínimos, 100 mil de 5 a 6 salários mínimos e 200 mil unidades de 6 a 10 salários mínimos.

² O Programa Nacional de Habitação Urbana concederá subvenção econômica exclusivamente às pessoas físicas integrantes do segmento populacional com renda familiar de até 6 salários mínimos, para aquisição de imóveis novos, até o montante de 2 bilhões e quinhentos milhões de reais.

³ O Programa Nacional de Habitação Rural subsidiará a produção ou a aquisição de moradia aos agricultores e trabalhadores rurais até o montante de 500 milhões de reais, divididos por faixas de renda. Estão estabelecidas 3 faixas de renda, nas quais estarão divididos os recursos: grupo 1, com renda bruta familiar de até dez mil reais ; grupo 2, com renda bruta familiar entre superior a dez mil reais e inferior a vinte e dois mil reais ; e grupo 3 com renda bruta superior a vinte e dois mil reais e inferior a sessenta mil reais. A renda bruta familiar anual será aferida pela Declaração de Aptidão ao Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar – DAP.

2. Caracterização do Município

2.1 Contexto Local

O Município de Caieiras se localiza na microrregião Franco da Rocha, no Estado de São Paulo, e integra a porção norte da Região Metropolitana de São Paulo – RMSP⁴. Dista 23,1 Km da capital paulista e seu território faz limite ao norte com o município de Franco da Rocha; ao sul, com o município de São Paulo; a leste com Mairiporã e, a oeste com Cajamar.

Os principais acessos para Caieiras se dão pelas rodovias Tancredo Neves, que o liga a São Paulo e a Jundiáí, pelo Rodoanel Mário Covas⁵ e pela Rodovia Bandeirantes, que corta o Município.

Figura 2.1: **Inserção Regional de Caieiras**



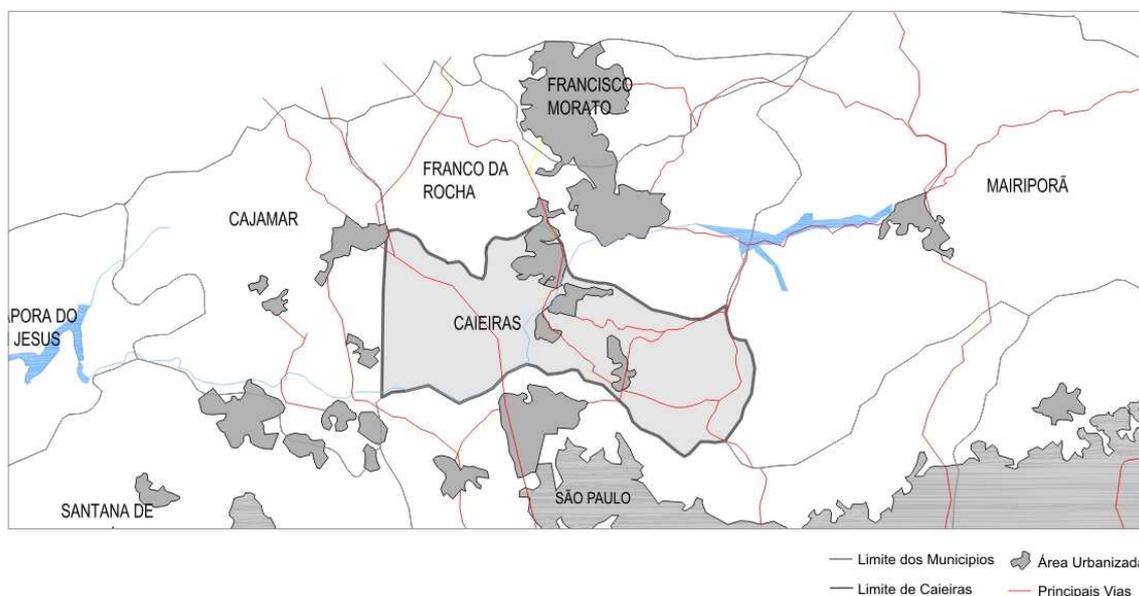
Fonte: Instituto Geográfico e Cartográfico e Prefeitura Municipal de Caieiras.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

⁴ A Região Metropolitana de São Paulo é composta por 39 municípios, a saber: Arujá, Barueri, Biritiba Mirim, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Diadema, Embu, Embu Guaçu, Ferraz de Vasconcelos, Francisco Morato, Franco da Rocha, Guararema, Guarulhos, Itapecerica da Serra, Itapevi, Itaquaquecetuba, Jandira, Juquitiba, Mairiporã, Mauá, Mogi das Cruzes, Osasco, Pirapora do Bom Jesus, Poá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Salesópolis, Santa Isabel, Santana de Parnaíba, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Lourenço da Serra, São Paulo, Suzano, Taboão da Serra, Rio Grande da Serra (in www.emplasa.sp.gov.br).

⁵ <http://pt.wikipedia.org/wiki/Caieiras>

Além destes acessos, o Município conta com a estação Caieiras da linha A do trem metropolitano que corta parte de seu território.

Figura 2.2: **Município de Caieiras e Municípios Limítrofes**



Fonte: Instituto Geográfico e Cartográfico, 2002
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

De acordo com dados do IBGE⁶, o Município possui uma área total de 96 km², cuja densidade demográfica no ano 2000 era de 737,2 hab/Km². A população total do município, recenseada no Censo Demográfico de 2000 pelo IBGE, era de 71.221 pessoas, das quais 68.481 (96,1%) residiam na área urbana e 3,9%, na rural. Com relação aos domicílios particulares permanentes, em 2000, foram recenseados 10.039, nos quais viviam 71.075 pessoas.

No entanto, se consideradas individualmente as cinco regiões definidas no Plano Diretor do Município (figura 2.3), a Região Serpa possuía, em 2006, densidade demográfica de 3.439 hab/km²; a Região Centro, 1.539 hab/km²; a Região Laranjeiras, 1.066 hab/km² e a Região Manancial, 98 hab/km² (Prefeitura Municipal de Caieiras).

⁶ www.ibge.gov.br



Figura 2.3: **Densidade Demográfica nas 5 Regiões do Município, segundo o Plano Diretor Participativo**



Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras, 2009. Apresentação de Power Point durante a elaboração do Plano Diretor, 2006.

Isto mostra que a densidade demográfica do Município deve ser entendida em sua especificidade, à luz da diferenciação das características físicas de uso e ocupação de seu território.

A análise da densidade demográfica com vistas à busca por alternativas para o desenvolvimento e o crescimento urbano - expansão urbana e adensamento - deverá, portanto, considerar as restrições e limitações ambientais em função das diretrizes do Plano Diretor, uma vez que praticamente dois terços de seu território foram considerados Macrozona de Proteção Ambiental e Macrozona de Proteção Ambiental e de Recursos Hídricos no Plano Diretor Participativo⁷.

Em 2007, a Contagem Populacional realizada pelo IBGE recenseou 81.163 habitantes, dos quais 96% residentes na área urbana e 4% na área rural, proporção esta similar ao resultado do Censo Demográfico de 2000.

Com relação aos domicílios, em 2007 (Contagem Populacional) foram recenseados pelo IBGE 23.973 domicílios particulares permanentes, nos quais residiam 80.967 pessoas, com uma média de moradores por domicílio recenseado de 3,38 pessoas (média de 3,38 na área urbana e 3,44, na rural).

O Atlas de Uso e Ocupação do Solo (EMPLASA, 2006), dentre outros usos, aponta que a área urbanizada do Município era de 7,92 km², o equivalente a 8,18% de seu território e a área ocupada por favelas era de 0,22 km² (0,22%), conforme mostra tabela a seguir.

⁷ A análise do Plano Diretor do Município encontra-se consubstanciada neste documento, no item 2.3.1.

**Tabela 2.1: Distribuição da Área do Município, por Uso do Solo, 2006**

Uso	Área (Km²)	% (em relação à área total do Município)
Mata Capoeira	23,09	23,85
Capoeira	9,31	9,61
Campo	6,54	6,76
Vegetação de Várzea	1,04	1,08
Reflorestamento	38,14	39,39
Hortifrutigranjeiro	0,29	0,29
Chácara (1)	4,58	4,73
Área Urbanizada (2)	7,92	8,18
Favela (3)	0,22	0,22
Equipamento Urbano	1,47	1,52
Indústria	2,34	2,42
Mineração	0,45	0,47
Movimento de Terra/Solo Exposto	0,51	0,52
Espelho D'Água	0,29	0,3
Rodovia	0,54	0,56
Outro Uso	0,1	0,1
TOTAL	96,83	100

Fonte: EMPLASA, 2006.

(1) Chácaras isoladas e loteamentos de chácaras isoladas de lazer e de uso residencial e sedes de sítios que se encontram, notadamente, ao longo de estradas vicinais. Formam um conjunto de propriedades menores com certa regularidade no terreno, e são identificadas pela presença de pomares, hortas, solo preparado para plantio, lagoas, bosques, quadras de esportes, piscinas, etc. As áreas de hortas e pomares foram englobadas nesta categoria quando apresentavam características de produção de subsistência.

(2) Áreas arruadas e efetivamente ocupadas por usos residencial, comercial e de serviços, caracterizadas por ruas e edificações. O Atlas considerou as quadras parcial e completamente ocupadas, condomínios de prédios construídos e em construção, garagens de ônibus, supermercados, postos de gasolina, shopping centers, etc.

(3) Conjunto de unidades habitacionais e sub-habitacionais (barracos, casas de madeira ou alvenaria), sem identificação de lotes, dispostas, via de regra, de forma desordenada e densa. O sistema viário é constituído por vias de circulação estreitas e por alinhamento irregular. As favelas que passaram por processo de urbanização foram incluídas como área urbanizada.

Com relação ao saneamento ambiental, especificamente, à situação dos serviços de esgotamento sanitário, em 2006, o esgoto coletado na área urbana do município não recebia qualquer tratamento, tendo como principal destino o Rio Juqueri (ISA, 2007).

Segundo diagnóstico do município feito para a elaboração do Plano Diretor, o acesso da população aos serviços de esgotamento sanitário é bastante diferenciado entre as cinco regiões consideradas no Plano Diretor. Na região Serpa, 58,92% dos domicílios eram atendidos por rede de esgoto; na região Centro, 91,60%; na região Laranjeiras, 71,52% e na região Manancial, 4,84% (PMCaieiras).

Em 2007, o índice de atendimento urbano de água era de 100%, e o de esgoto era de 77,31% (SNIS, 2009).



O prestador dos serviços de abastecimento de água e coleta de esgoto no município é a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, por meio de concessão dos serviços de saneamento básico.

Quanto à disposição final dos resíduos sólidos, Caieiras possui um grande aterro sanitário particular em sua porção norte (fazendo limite com o Município de Franco da Rocha), cujas instalações são consideradas em condição adequada de operação no Inventário Estadual de Resíduos Sólidos Domiciliares de 2008 (CETESB, 2009).

Este aterro recebe resíduos domiciliares de vários outros municípios do Estado de São Paulo, e embora não exista em Caieiras um Programa Municipal de Coleta Seletiva, o município conta com iniciativa em pequena escala de coleta, triagem e reciclagem do lixo a partir da atuação de catadores de materiais recicláveis (ISA, 2007).

O Atlas de Desenvolvimento Humano elaborado pelo PNUD aponta que o Índice de Desenvolvimento Humano - IDH - do município em 2000 era de 0,813, muito próximo ao do Estado de São Paulo (0,82), sendo considerado este um alto índice de desenvolvimento humano. Dentre os três componentes que integram este índice, o componente educação apresentava o mais alto índice (0,917) e a renda, o menor índice (0,736). O índice do componente longevidade era 0,785.

Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS (Fundação Seade)

Dados referentes à vulnerabilidade social são fundamentais para a análise sócio-econômica do município, ao combinar uma série de fatores que contribuem para a deterioração do nível de bem-estar em consequência da exposição a determinados tipos de risco. Entre os fatores que compõem as situações de vulnerabilidade social estão: *“a fragilidade ou desproteção ante as mudanças originadas em seu entorno, o desamparo institucional dos cidadãos pelo Estado; a debilidade interna de indivíduos ou famílias para realizar as mudanças necessárias a fim de aproveitar o conjunto de oportunidades que se apresenta; a insegurança permanente que paralisa, incapacita e desmotiva no sentido de pensar estratégias e realizar ações com o objetivo de lograr melhores condições de vida”* (BUSSO, 2001 apud Ferreira et al., 2006).

Nesse sentido, Ferreira et al. explica que a *“vulnerabilidade à pobreza não se limita em considerar a privação de renda, central nas medições baseadas em linhas de pobreza, mas também a composição familiar, as condições de saúde e o acesso a serviços médicos, o acesso e a qualidade do sistema educacional, a possibilidade de obter trabalho com qualidade e remuneração adequadas, a existência de garantias legais e políticas, etc”*.



As informações utilizadas pela Fundação SEADE são provenientes do IBGE-Censo Demográfico 2000, detalhadas por setor censitário, sendo esta a única fonte de dados existente em escala intra-urbana para todo o Estado de São Paulo.

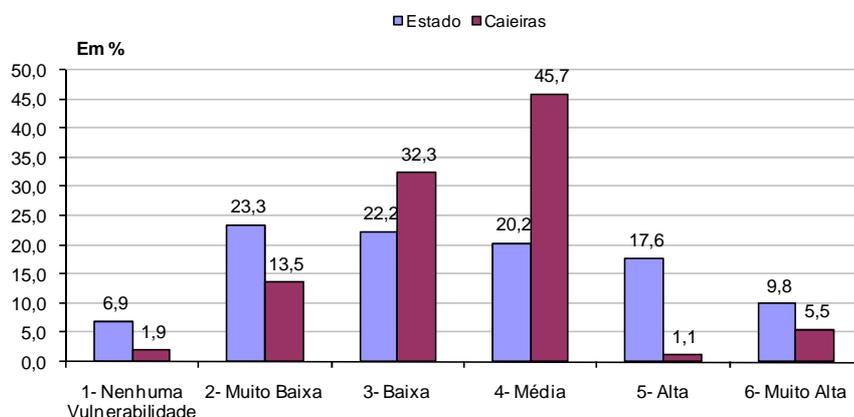
A SEADE define 5 grupos de vulnerabilidade social, a partir do grupo de menor vulnerabilidade – Grupo 1 (nenhuma vulnerabilidade) até o de maior vulnerabilidade – Grupo 6 (Vulnerabilidade Muito Alta)⁸.

Nesta classificação, a população do Município de Caieiras se concentra majoritariamente nos grupos 3 e 4, correspondente à baixa e média vulnerabilidade respectivamente. Portanto, 78% da população do Município se encontra nos 2 grupos centrais, e o restante 22% da população se divide entre os quatro grupos que formam os extremos positivos e negativos da vulnerabilidade social (1 e 2, 5 e 6).

Essa condição marca uma diferença nítida do Município em comparação à média do Estado de São Paulo, conforme mostra o gráfico 2.4 a seguir. Ao contrário de Caieiras, a maior parte da população do Estado se encontra nos 4 grupos que compõe as situações extremas - 57,6%, que se divide em 30,2% nos grupos 1 e 2 e 27,4% nos grupos 5 e 6. Tais números indicam, em relação às condições de vida da população caierense, uma desigualdade relativamente menor se comparada ao Estado.

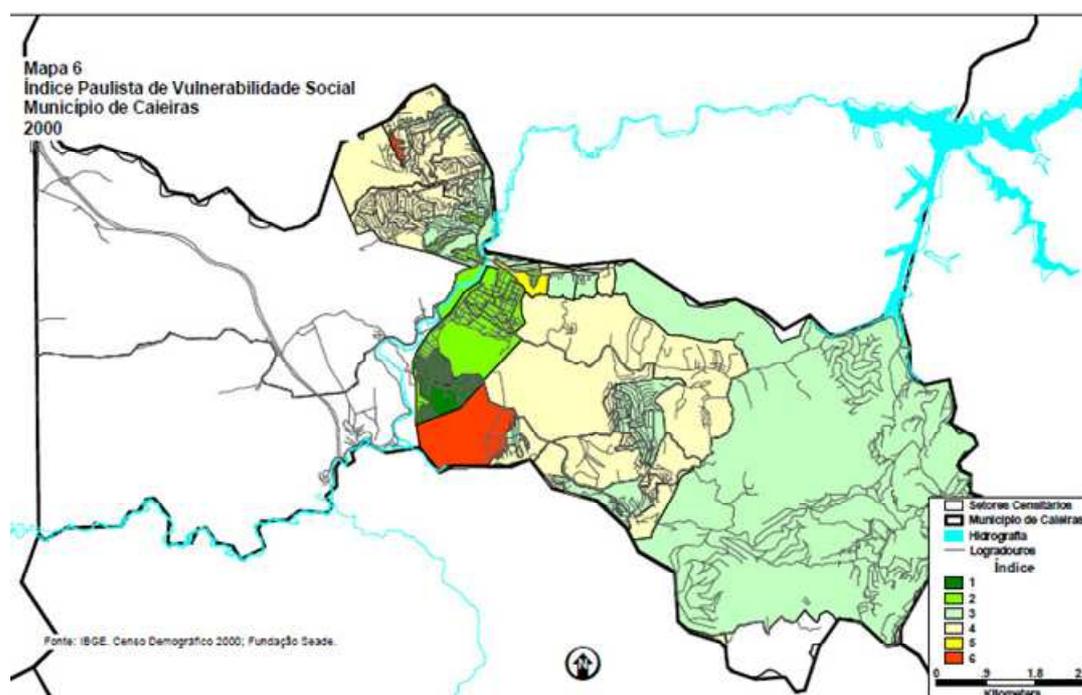
⁸ Grupo 1 – Nenhuma Vulnerabilidade: engloba os setores censitários em melhor situação socioeconômica (muito alta), com os responsáveis pelo domicílio possuindo os mais elevados níveis de renda e escolaridade. Apesar de o estágio das famílias no ciclo de vida não ser um definidor do grupo, seus responsáveis tendem a ser mais velhos, com menor presença de crianças pequenas e de moradores nos domicílios, quando comparados com o conjunto do Estado de São Paulo. Grupo 2 – Vulnerabilidade Muito Baixa: abrange os setores censitários que se classificam em segundo lugar, no Estado, em termos da dimensão socioeconômica (média ou alta). Nessas áreas concentram-se, em média, as famílias mais velhas. Grupo 3 – Vulnerabilidade Baixa: formado pelos setores censitários que se classificam nos níveis altos ou médios da dimensão socioeconômica e seu perfil demográfico caracteriza-se pela predominância de famílias jovens e adultas. Grupo 4 – Vulnerabilidade Média: composto pelos setores que apresentam níveis médios na dimensão socioeconômica, estando em quarto lugar na escala em termos de renda e escolaridade do responsável pelo domicílio. Nesses setores concentram-se famílias jovens, isto é, com forte presença de chefes jovens (com menos de 30 anos) e de crianças pequenas. Grupo 5 – Vulnerabilidade Alta: engloba os setores censitários que possuem as piores condições na dimensão socioeconômica (baixa), estando entre os dois grupos em que os chefes de domicílios apresentam, em média, os níveis mais baixos de renda e escolaridade. Concentra famílias mais velhas, com menor presença de crianças pequenas. Grupo 6 – Vulnerabilidade Muito Alta: o segundo dos dois piores grupos em termos da dimensão socioeconômica (baixa), com grande concentração de famílias jovens. A combinação entre chefes jovens, com baixos níveis de renda e de escolaridade e presença significativa de crianças pequenas permite inferir ser este o grupo de maior vulnerabilidade à pobreza. Fonte: <www.seade.gov.br>, acesso em out. 2009.

Gráfico 2.1 Distribuição da População, segundo Grupos do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS – 2000 - Estado de São Paulo e Município de Caieiras



Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000; Fundação SEADE, 2009.

Figura 2.4 Territorialização do IPVS no Município de Caieiras, 2000



Fonte: IBGE, Censo Demográfico: Fundação Seade, 2000.

Assentamentos Precários

Embora no Censo Demográfico realizado pelo IBGE em 2000 não tenham sido identificados setores subnormais em Caieiras, estudo realizado pelo Centro de Estudos da Metrópole – CEM, em 2007, estimou a existência de setores precários no Município, nos quais 4.018 pessoas residiam em cerca de 1.045 domicílios (Marques et al, 2007). Estes



números correspondem a 5,88% da população residente na área urbana do Município e a 5,70% dos domicílios do Município.

A população residente em assentamentos precários na área urbana do Município de Caieiras (4.018 pessoas) corresponde a 0,15% da população da Região Metropolitana de São Paulo residente em assentamentos precários em áreas urbanas⁹ (2.616.178 pessoas), segundo dados apontados em estudo realizado pelo Centro de Estudos da Metrópole.

Algumas áreas em que estão assentados estes núcleos foram delimitadas como ZEIS no Plano Diretor do Município. Outras, no entanto, aqui consideradas, foram identificadas ao longo de levantamento de campo (visitas técnicas de reconhecimento do território), bem como, através de reuniões com o poder público municipal e com a sociedade civil (reuniões bilaterais), ampliando assim, o universo de moradias em condições precárias de habitabilidade, identificadas neste Diagnóstico e tratadas em capítulo adiante, referente à Caracterização do Déficit Habitacional no Município.

As ZEIS I grafadas no Plano Diretor elaborado em 2006 são¹⁰:

Calcárea - Parque Geniulli

Trata-se de uma área situada na Macrozona de Proteção Ambiental, na porção noroeste do município, onde faz limite com os Municípios de Cajamar e de Franco da Rocha. Margeada pela Rodovia dos Bandeirantes, a área (de propriedade particular) foi ocupada há cerca de 40 anos por um loteamento clandestino e, de acordo com o Zoneamento do Município de 2008, situa-se numa Zona de Uso Predominantemente Industrial – ZUPI 1.

Calcárea apresenta grande dificuldade de acesso e de conectividade com o restante do Município de Caieiras, pois não há provisão de transporte público coletivo para servi-la. Para acessar o bairro, a partir do centro de Caieiras, é preciso seguir por vias dos Municípios de Franco da Rocha e de Cajamar. Territorialmente mais próxima e conectada com o Município de Cajamar, a população residente na área utiliza prioritariamente os serviços ofertados pelo Município de Cajamar.

Parte deste núcleo encontra-se em área com declividade acentuada, na qual estão assentadas casas de madeira e algumas de alvenaria. Parte da população reside em cômodos alugados.

Uma porção da área deste núcleo é contaminada por resíduos tóxicos provenientes da atividade industrial, a qual mantém alguns galpões no local.

De acordo com o Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental das áreas de Mananciais elaborado pelo IPT, em 2007 duas áreas no Município haviam sido apontadas

⁹ Inclui setores em área rural de extensão urbana.

¹⁰ A análise do Plano Diretor do Município encontra-se no item 2.3, deste Capítulo.



integra

como contaminadas, estando uma delas situada na Estrada da Olaria S/N (Parque Genioli), de propriedade da empresa Leopoldo de Barros (Roberto Tognato), contaminada com resíduos e sem proposta na ocasião de remediação.

Algumas ações relacionadas à implantação de infra-estrutura vêm sendo implementadas em Calcárea pela Elektro, que em junho de 2009 lançou o projeto 'Energia Comunitária Elektro', no bairro Jardim Maria Luíza, atendendo 540 casas para troca de fiação e adequação das instalações elétricas.

Vila Rosina - Rua Amábile Della Torre

Esta área localiza-se na Macrozona Urbana delimitada pelo Plano Diretor, no qual é apontada como ZEIS I e, conforme o Zoneamento do Município situa-se em uma Zona de Uso Predominantemente Residencial de Alta Densidade – ZPR 1. Localiza-se na porção sul do Município, bairro Vila Rosina, próxima ao Município de São Paulo. Trata-se de uma ocupação em área classificada como sendo de risco pelo IPT.

Vila Rosina - Rua Rodolfo Polidoro

Esta área localiza-se na Macrozona Urbana delimitada pelo Plano Diretor, no qual é apontada como ZEIS I e, conforme o Zoneamento do Município situa-se em uma Zona de Uso Predominantemente Residencial de Alta Densidade – ZPR 1. Localiza-se na porção sul do Município, bairro Vila Rosina, próxima ao Município de São Paulo.

Trata-se de uma área classificada como sendo de risco pelo IPT.

Maria do Mato - Rua Basílio da Gama

Situada na porção sul da Macrozona Urbana, próxima ao limite da Macrozona de Proteção Ambiental e Recursos Hídricos, esta área localizada no bairro Laranjeiras foi apontada como ZEIS I no Plano Diretor e, de acordo com o Zoneamento de 2008, situa-se na confluência de uma Zona de Uso Diversificado – ZUD e uma Zona de Uso Predominantemente Residencial de Alta Densidade – ZPR 1.

Jardim Marcelino/Jardim Vitória - Rua Anita Garibaldi

Esta área situa-se na porção norte da Macrozona Urbana, tendo sido apontada como ZEIS I no Plano Diretor. Segundo o Zoneamento, situa-se em uma Zona de Uso Predominantemente Residencial de Alta Densidade – ZPR 1, no bairro Jardim Vitória.



Segundo informações fornecidas pela Prefeitura, uma parte da área apresenta risco ambiental, estando sujeita à ocorrência de inundação, situação na qual encontram-se 47 famílias.¹¹

Vila dos Pinheiros - Rua João Rosa da Silva

Trata-se de uma área localizada na porção norte da Macrozona Urbana, próxima ao limite de município com Franco da Rocha, e apontada como ZEIS I no Plano Diretor. Conforme o Zoneamento do Município, situa-se em uma Zona de Uso Predominantemente Residencial de Alta Densidade – ZPR 1.

Ocupações em Áreas de Risco

Mapeamento realizado pelo IPT em 2005 identificou num total de 21 setores de análise, 16 áreas de risco no município, das quais 14 relacionadas a problemas com escorregamento e 2 com inundações. O relatório destaca, ainda, a característica acidentada do relevo do município, cujas altas declividades o tornam suscetível a processos de escorregamento, e aponta diferentes graus de probabilidade de acidentes relacionados à escorregamento e à inundação no prazo de 1 ano, uma vez mantidas as condições então existentes, levantadas durante o mapeamento.

Embora já transcorrido prazo superior a um ano do mapeamento, este Diagnóstico considerou relevantes as informações nele contidas para subsidiar a estimativa de parte das necessidades habitacionais no município.

No total, foram identificadas 590 moradias sujeitas a risco de escorregamento nas quais residiam cerca de 2.732 pessoas. Destas, 278 moradias situavam-se em áreas classificadas de risco médio (1.337 pessoas), ou seja, áreas *'com presença de algumas evidências de instabilidade'* e com *'reduzida possibilidade de ocorrência de eventos destrutivos durante episódios de chuvas intensas e prolongadas, no período de 1 ano'* (IPT, 2005, p.8).

Outras 310 moradias, onde residiam cerca de 1.385 pessoas, situavam-se em áreas classificadas de risco alto de escorregamento, tendo sido observadas nas mesmas *'presença de significativas evidências de instabilidade'*, mas com possibilidade de monitoramento da evolução do processo de instabilização. Nestas áreas classificadas como sendo de alto risco, o mapeamento considerou ser *'perfeitamente possível a ocorrência de eventos destrutivos durante episódios de chuvas intensas e prolongadas, no período de 1 ano'* (IPT, 2005, p.8). Além destas, foram mapeadas 3 moradias (cerca de 15 pessoas) em áreas com alto risco de inundação (IPT, 2005, p.8).

¹¹ Informação obtida junto à equipe executiva da Prefeitura, em reunião realizada em 14 de outubro de 2009.



Há que se destacar outras 2 moradias (cerca de 10 pessoas) situadas em área classificada de risco muito alto (alta probabilidade) de escorregamento, cujas evidências de instabilidade foram consideradas *'expressivas e presentes em grande número ou magnitude'*, tratando-se, portanto, de uma condição mais crítica e cujo monitoramento da evolução do processo de instabilização foi considerada impossível. Nesta área, no bairro da Vila Rosina, considerou-se *'muito provável a ocorrência de eventos destrutivos durante episódios de chuvas intensas e prolongadas, no período de 1 ano'* (IPT, 2005, p.8).

Também em condição mais crítica foram levantadas outras 40 moradias (cerca de 160 moradores) situadas em áreas de risco muito alto de ocorrência de inundações, situadas no bairro Jardim Vitória.

Tabela 2.2: **Nº de Moradias e de Moradores nas Áreas de Risco Mapeadas pelo IPT, segundo Natureza e Grau do Risco, 2005**

Bairro	Identificação da Área pelo IPT	Acesso	Famílias		Geotécnico - Relatório do IPT			Descrição risco
			Nº Moradias	Nº Total de Moradores na Área (estimativa)	R2 (médio)	R3 (alto)	R4 (muito alto)	
Jardim dos Eucaliptos	CAI-01	Rua José Costa/Rua dos Manacás	40	160				Escorregamento
			35	140				Escorregamento
Vila Angélica	CAI-02	Rua Lazia Franco de Camargo	17	68				Escorregamento
Vila Calcárea/Jardim Maria Luisa	CAI-03	Caminho do Morro	20	80				Escorregamento
			40	200				Escorregamento
Vila Rosina	CAI-04	Rua Amabile de La Torre (Topo da encosta)	90	450				Escorregamento
			60	300				Escorregamento
Bairro das Laranjeiras	CAI-05	Rua Basílio da Gama	120	480				Escorregamento
Jardim Marcelino	CAI-06	Rua Amadeu Simonetti	3	20				Escorregamento
			10	50				Escorregamento
Jardim Marcelino	CAI-07	Rua Maria Margarete da Cruz	15	75				Escorregamento
Jardim Vitória	CAI-08	Rua Anita Garibaldi	1	4				Escorregamento
Jardim Vitória	CAI-09	Rua Anita Garibaldi	10	50				Escorregamento
Vila dos Pinheiros	CAI-10	Rua João Kiss	25	125				Escorregamento
			85	425				Escorregamento
Vila dos Pinheiros	CAI-11	Rua Maria Margarete da Cruz	15	75				Escorregamento
Vila Rosina	CAI-12	Rua Ernesto Palanche, nº38	2	10				Escorregamento
Vila Gertrudes	CAI-13	Rua Antonio Fco Leme	1	15				Escorregamento
Vila Gertrudes	CAI-14	Rua Antonio Fco Leme, nº80	1	5				Escorregamento
SubTotal Risco de Escorregamento	14		590	2732	9	10	2	
Jardim Vitória	CAI-15	Rua Anita Garibaldi/Passagem de Servidão	40	160				Inundação
Jardim Vitória	CAI-16	Rua Anita Garibaldi	3	15				Inundação
SubTotal Risco de Inundação	2		43	175	0	0		
TOTAL	16		633	2907				

Fonte: IPT, 2005.



ocupação dispersa¹² (ISA, 2007). Neste mesmo período, cerca de 100 há, o equivalente a 10% de área coberta por vegetação natural na porção do município inserida no Sistema Cantareira, foi desmatado (ISA, 2007:42).

Caieiras está em fase de elaboração de sua Agenda 21, por meio da qual têm sido realizados diagnósticos setoriais visando a definição e proposição de ações em nível local, voltadas ao desenvolvimento local sustentável. Nesse sentido, este Diagnóstico e, posteriormente, o Plano Local de Habitação de Interesse Social, deverão subsidiar com informações e dados afins e relevantes ao tema habitacional no âmbito da Agenda 21.

2.2 Inserção Regional

O Município de Caieiras está inserido em uma região do Estado de intensa atividade econômica. Além de integrar a RMSP, está relativamente próximo à Região Metropolitana de Campinas, à qual se conecta facilmente por meio do sistema rodoviário existente, o que torna imprescindível para a leitura de sua realidade no setor habitacional, o entendimento das dinâmicas que se estabelecem no âmbito regional, em seus aspectos social, econômico, urbano, ambiental e habitacional.

Estudo realizado no âmbito da Série *Como Andam as Regiões Metropolitanas - intitulado Como Anda São Paulo* - sob responsabilidade do Observatório das Metrôpoles e publicado pelo Ministério das Cidades em 2008, estabeleceu uma hierarquia entre espaços urbanos da RMSP, bem como definiu diferentes tipologias de municípios, agrupando-os em *clusters* segundo o perfil sócio-ocupacional da população ocupada residente nos mesmos, a partir da combinação de variáveis como ocupação, escolaridade, renda, posição na ocupação e ramo de produção/atividade.

As tipologias de municípios definidas no referido estudo foram: i) agrícola, ii) popular, iii) operário tradicional (antigo misto dormitório), iv) operário moderno, v) elite industrial e vi) o pólo.

Caieiras integra o universo dos municípios de tipologia 'Operário Moderno', caracterizado por *'densidade elevada de trabalhadores residentes do proletariado secundário, sobretudo da indústria moderna (...) e presença expressiva de trabalhadores de serviços auxiliares (...), municípios populosos (...) com perfil de residência de camadas melhor situadas hierarquicamente'* (Cunha et al, 2008: 4). Esta categoria socio-ocupacional denominada proletariado secundário é constituída por operários da indústria moderna, operários da indústria tradicional, operários de serviços auxiliares e operários da construção civil.

Os municípios que fazem limite com Caieiras pertencem às seguintes tipologias:

¹² Ocupação dispersa: núcleos urbanos, condomínios e áreas residenciais isoladas (ISA, 2007: 36).



- Cajamar (operário moderno) - Mesma tipologia de municípios em que se insere Caieiras;
- Mairiporã (popular) - Municípios incluídos nesta tipologia caracterizam-se por densidades relativas elevadas de pessoas residentes trabalhadores da sobrevivência (ambulantes, empregados domésticos e biscateiros), de trabalhadores agrícolas (todas as ocupações agrícolas com renda abaixo de 20 salários mínimos) e de operários da construção civil (Idem: 3);
- Franco da Rocha (operário tradicional) - Municípios que integram esta tipologia apresentam densidades relativas elevadas de pessoas residentes do proletariado terciário (trabalhadores do comércio e prestadores de serviços especializados e não especializados), do proletariado secundário (operários da indústria moderna, operários da indústria tradicional, operários de serviços auxiliares e operários da construção civil) e de trabalhadores da sobrevivência (ambulantes, empregados domésticos e biscateiros) (Idem: 3);
- São Paulo (pólo) - Concentra pessoas residentes das categorias sócio-ocupacionais elite dirigente (empresários, dirigentes do setor público e do setor privado) e elite intelectual (profissionais liberais de nível superior, autônomos e empregados, profissionais universitários e profissionais estatutários do nível superior), pequena burguesia (pequenos empregadores e pessoas com ocupações artísticas e similares), categorias médias (entre outros, trabalhadores com atividades em escritório, supervisão, ocupações técnicas, trabalhadores das áreas de saúde e educação, segurança pública, justiça e correios), dentre outras categorias com densidade relativas menores (Idem: 5).

Do ponto de vista da dinâmica demográfica, o estudo apontou para a redução do crescimento populacional na Região Metropolitana na década de 1990 (1,66% a.a), comparativamente às décadas de 1980 e 1970 (1,86% e 4,42%, respectivamente) (Cunha et al, 2008).

No entanto, a dinâmica de crescimento dos 39 municípios que integram a RMSP é bastante diferenciada, principalmente, em relação ao Município pólo. Enquanto o município de São Paulo cresceu a taxas reduzidas, num ritmo desacelerado (com crescimento na periferia e perda de população residente na área central), outros municípios da metrópole apresentaram altas taxas de crescimento nesse período, dentre os quais Caieiras, com uma taxa de crescimento populacional bastante elevada nos anos 90, considerada explosiva (6,79%), e maior do que a taxa de crescimento de 4,08% na década de 1980.

Entre 1991 e 2000, Caieiras apresentou uma alta taxa de incremento da população rural (8,75% anuais), dinâmica esta também constatada em outros municípios de tipologia Operário Moderno e no Município Pólo (capital). Diante da constatação do



crescimento de população residente em área rural nesses municípios, porém de ocupação não agrícola, o referido estudo aventou a hipótese explicativa de associação do crescimento à ocupação da área rural por loteamentos urbanos, irregulares e invasões (Cunha et al, 2008: 15).

Com relação ao padrão migratório, o estudo aponta que a *'maior mobilidade observada no estado de São Paulo, ao longo das duas décadas, foi mesmo a migração intra-metropolitana, tendo como destino os municípios da periferia da metrópole'* (Idem: 28)

Na RMSP, a taxa de crescimento da população migrante residente (1,73%a.a) mostrou-se superior à taxa de crescimento da população total residente (1,64%a.a).

Em Caieiras, a alta taxa de crescimento demográfico associa-se, dentre outros fatores, à alta proporção de migrantes. Entre as décadas de 1980 e 1990, o município apresentou alta taxa de crescimento anual (8,39%) da população migrante. Em 1991, o município apresentou um percentual de migrantes superior a 30% (32,85%), passando para 37,21% no ano 2000. Esta mesma dinâmica caracterizou outros 15 municípios da RMSP em 2000, em muitos dos quais as taxas de crescimento populacional anual no período de 1991-2000 havia sido superior a 5,5% (Cunha et al, 2008: 30).

Comparativamente às demais tipologias de municípios, a tipologia 'Operário Moderno', na qual se insere Caieiras, apresentou proporção de migrantes menor do que as tipologias 'Popular' e 'Operário Tradicional', nas quais a alta proporção de migrantes está associada à renda média baixa e à reduzida oferta de empregos. Municípios que se inserem nestas duas tipologias foram considerados, *'fundamentalmente, municípios dormitórios que abrigam população de baixa renda'* (Idem: 31).

Já, na tipologia 'Operário Moderno', a menor proporção de migrantes mostrou-se associada *'inversamente à renda (nível de renda em torno de R\$838,00, valor relativo a dezembro de 2000) e à oferta de emprego'* (Idem: 32).

Com relação aos deslocamentos pendulares na RMSP, Aranha aponta, a partir de dados do Censo Demográfico 2000, que o município de São Paulo coloca-se como uma centralidade importante na metrópole, para onde se destinam grandes fluxos de pessoas residentes em outros municípios metropolitanos, em função da oferta de emprego, da disponibilidade de serviços e da conexão e interligação a partir do sistema viário e ferroviário (Aranha, 2005: 101).

O saldo negativo dos deslocamentos¹³ pendulares em Caieiras (conforme tabela 2.2, a seguir) revela que no ano 2000 ocorreu no Município um decréscimo temporário

¹³ Aranha define deslocamentos como "trajeto dos indivíduos que trabalham ou estudam em um município diferente daquele em que residem" (Aranha, 2005: 96)



de 8.150 pessoas, ou seja, 3.412 pessoas se deslocaram de outros municípios para Caieiras, ao passo que 11.562 saíram para trabalhar ou estudar em outros municípios.

O universo das pessoas que entraram em Caieiras em 2000 representou naquele ano 0,3% da mobilidade da RMSP e, das que saíram, 1,1% da mobilidade da RMSP (Aranha, 2005).

Tabela 2.3: **Pessoas com 15 Anos ou Mais, que Entram e Saem nos Municípios de Trabalho ou Estudo, Região Metropolitana de São Paulo, 2000**

Municípios	Entradas		Saídas		Diferença (a - b)
	Trabalham ou Estudam no Município e Residem em outro (a)	%	Residem no Município e Trabalham ou Estudam em outro (b)	%	
RMSP	1.015.221	100	1.015.221	100	-
Arujá	4.921	0,5	7.240	0,7	-2.319
Barueri	43.018	4,2	20.981	2,1	22.037
Biritiba Mirim	342	0,0	1.695	0,2	-1.353
Caieiras	3.412	0,3	11.562	1,1	-8.150
Cajamar	2.062	0,2	2.118	0,2	-56
Carapicuíba	6.111	0,6	63.908	6,3	-57.797
Cotia	10.781	1,1	14.820	1,5	-4.039
Diadema	28.093	2,8	43.382	4,3	-15.289
Embu	4.886	0,5	29.189	2,9	-24.303
Embu-Guaçu	623	0,1	4.192	0,4	-3.569
Ferraz de Vasconcelos	4.235	0,4	26.074	2,6	-21.838
Francisco Morato	1.114	0,1	25.230	2,5	-24.116
Franco da Rocha	3.842	0,4	16.069	1,6	-12.227
Guararema	287	0,0	897	0,1	-610
Guarulhos	31.644	3,1	82.916	8,2	-51.272
Itapecerica da Serra	2.977	0,3	17.017	1,7	-14.040
Itapevi	3.270	0,3	25.765	2,5	-22.495
Itaquaquecetuba	7.268	0,7	38.353	3,8	-31.085
Jandira	4.923	0,5	18.295	1,8	-13.372
Juquitiba	338	0,0	718	0,1	-380
Mairiporã	746	0,1	5.280	0,5	-4.534
Mauá	12.515	1,2	56.617	5,6	-44.103
Moji das Cruzes	11.893	1,2	16.839	1,7	-4.946
Osasco	35.113	3,5	102.600	10,1	-67.487
Pirapora do Bom Jesus	140	0,0	1.412	0,1	-1.272
Poá	4.159	0,4	17.967	1,8	-13.809
Ribeirão Pires	7.092	0,7	15.380	1,5	-8.288
Rio Grande da Serra	804	0,1	6.831	0,7	-6.027
Salesópolis	315	0,0	642	0,1	-327
Santa Isabel	739	0,1	1.862	0,2	-1.123
Santana de Parnaíba	4.319	0,4	10.533	1,0	-6.214
Santo André	51.282	5,1	85.340	8,4	-34.059
São Bernardo do Campo	70.824	7,0	72.856	7,2	-2.032
São Caetano do Sul	38.244	3,8	26.215	2,6	12.029
São Lourenço da Serra	108	0,0	643	0,1	-535
São Paulo	591.042	58,2	82.415	8,1	508.627
Suzano	12.356	1,2	20.840	2,1	-8.484
Taboão da Serra	8.646	0,9	37.485	3,7	-28.838
Vargem Grande Paulista	737	0,1	3.044	0,3	-2.308

Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000 (tabulações especiais), in Aranha, 2005, p.98. Disponível em www.seade.gov.br



Aranha aponta, ainda, que fluxo significativo de pessoas com 15 anos ou mais residentes em Caieiras deslocaram-se com destino ao município de São Paulo e, que volume menos significativo de deslocamentos ocorreu com relação ao município de Franco da Rocha, para o qual se dirigiu parte da população que saiu naquele ano de Caieiras. Franco da Rocha colocou-se também como município de origem da população que se deslocou naquele ano para Caieiras (Aranha, 2005).

Conforme aponta Aranha (2005), a análise dos deslocamentos pendulares aponta dados importantes e dinâmicas que impactam na demanda por serviços e bens no Município.

2.3 Quadro Normativo e Institucional

2.3.1. Quadro Normativo

A primeira legislação que trata da regulamentação da produção do espaço urbano do município de Caieiras data de 11 de setembro 1963, através da aprovação da Lei nº 252, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município.

O Plano Diretor de 1963, em consonância com os planos elaborados na época, se restringia ao ordenamento territorial — dividindo o Município em duas áreas de usos característicos exclusivos: área urbana e área rural —, e ao regramento do uso e ocupação do solo, através da setorização de usos e da definição de parâmetros urbanísticos, mas sem incorporar políticas públicas específicas, tais como as de: habitação, trânsito, transporte e meio ambiente.

Em 6 de julho de 1972, é aprovada a Lei nº 776, que institui o Plano de Desenvolvimento Integrado para “ordenar e disciplinar o seu desenvolvimento físico, econômico, social e administrativo, de forma a proporcionar o bem-estar da comunidade, orientar o desenvolvimento urbano, ampliar, elevar os padrões de serviços municipais e aperfeiçoar a legislação relativa ao controle do desenvolvimento urbano”.

Apesar da proposta de um plano de “desenvolvimento integrado” e da expressiva evolução populacional ocorrida no Município entre 1960 e 1972, passando de 9.386 para 17.054 habitantes¹⁴, o Plano de não altera de maneira significativa as normas de ordenamento definidas no Plano de 1963 e, também, não cria instrumentos de políticas públicas voltadas à promoção habitacional. Entre suas determinações, define um zoneamento mais estratificado, em função da atividade e de níveis de densidade.

Apenas 6 anos após o Plano de 1972, num período de taxa de crescimento de 4,5 a 5%, é aprovado o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), através da Lei nº 1.1992/1978.

¹⁴ Fonte: Site Fundação SEADE.



Este promove uma simplificação do zoneamento dividindo a área urbana em apenas quatro zonas e incorpora algumas questões ambientais, remetendo a legislações superiores ou criando faixas de proteção entre usos conflitantes. Indica obras públicas a serem realizadas, tais como: sistema viário, praças e equipamentos comunitários.

Concluindo, nos três planos diretores realizados no município de Caieiras em 1963, 1972 e 1978, apesar do aumento populacional, não foram definidas políticas municipais ou ações visando à promoção de habitação, especialmente a de interesse social, onde se identifica a maior demanda.

Ressaltamos que está falta de política é reflexo de que, até pouco tempo, para a maioria dos municípios brasileiros, a compreensão da responsabilidade do problema habitacional era dos governos estadual e federal. A exceção das grandes cidades, onde foram estabelecidas políticas e criados órgãos específicos para tratar da questão habitacional, a partir de meados da década de 1960.

Durante um período de alto crescimento populacional do Município, alcançando taxas de 6,57%/ano na década de 1990, a legislação não foi suficiente para evitar a reprodução de moradias com baixas condições de habitabilidade e em áreas de risco.

Para os pequenos e médios municípios, o quadro normativo começa a sofrer alterações significativas a partir do final da década de 1990. A Constituição Federal de 1988 define em seu art.6º a moradia como um direito social de todo cidadão e no inciso IX do art. 23, a competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios em promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico. Também contribuíram como fatores indutores do planejamento e produção habitacional municipais, o aumento significativo do déficit e dos programas de financiamento públicos e a regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade.

O quarto e atual Plano Diretor do Município foi aprovado em 2006, e atende as diretrizes definidas pela Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade — Lei Federal nº 10.257/2001, no entanto, o quadro legal urbanístico, apesar de consolidado, não está completo, necessitando que sejam elaboradas as legislações específicas regulamentadoras dos instrumentos instituídos pelo Plano Diretor e, entre outras, uma lei de Assistência Técnica.

As leis municipais urbanísticas, consideradas referenciais para a análise aqui desenvolvida são:

- **Lei Complementar nº 3.896 de 10 de Outubro de 2006** - Plano Diretor do Município de Caieiras;



- **Lei Complementar nº 4.160 de 11 de Julho 2008** – Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Caieiras;
- **Lei nº 4.242 de 01 de Dezembro de 2008** – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e Conselho Gestor do FMHIS e dá outras providências.

Plano Diretor

O Plano Diretor, conforme define a lei nº 3.896 de 10 de Outubro de 2006, “é o instrumento básico de ordenação do território e do desenvolvimento das funções sociais do Município, devendo orientar as legislações posteriores e as ações do Poder Público Municipal e de todos os agentes públicos e privados que atuam na municipalidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes” (artigo 1º do Plano Diretor, 2006).

As funções sociais do Município consistem na garantia, entre outras, da promoção da inclusão social, condições dignas de moradia, e na participação dos moradores através de modelos democráticos de gestão.

O Plano Diretor define entre as principais diretrizes de estruturação do território do Município o aproveitamento das áreas e edificações vazias e subutilizadas, para que cumpram a função social da propriedade.

O Plano Diretor estabelece em seu artigo 10, um processo de planejamento permanente, perante o qual deverá ser reestruturada a administração pública para que possa atender as necessidades expressas no Plano Diretor; estabelecer práticas de planejamento e intervenções conjuntas como os municípios da região; implantar o Conselho da Cidade para acompanhar e fiscalizar as questões referentes ao Plano Diretor e a política urbana; e implantar um sistema de informações municipais (considerando as unidades de planejamento e regiões de planejamento) como base de apoio para o planejamento e ações dos órgãos municipais.

É parte constituinte do Plano Diretor o ordenamento da dinâmica de ocupação do território, o qual compreende as diretrizes da Política Habitacional do Município, incluindo as bases para implantação dos Programas de Regularização Fundiária e de Provisão de Habitação de Interesse Social; e as bases para implantação de um Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática do Território.

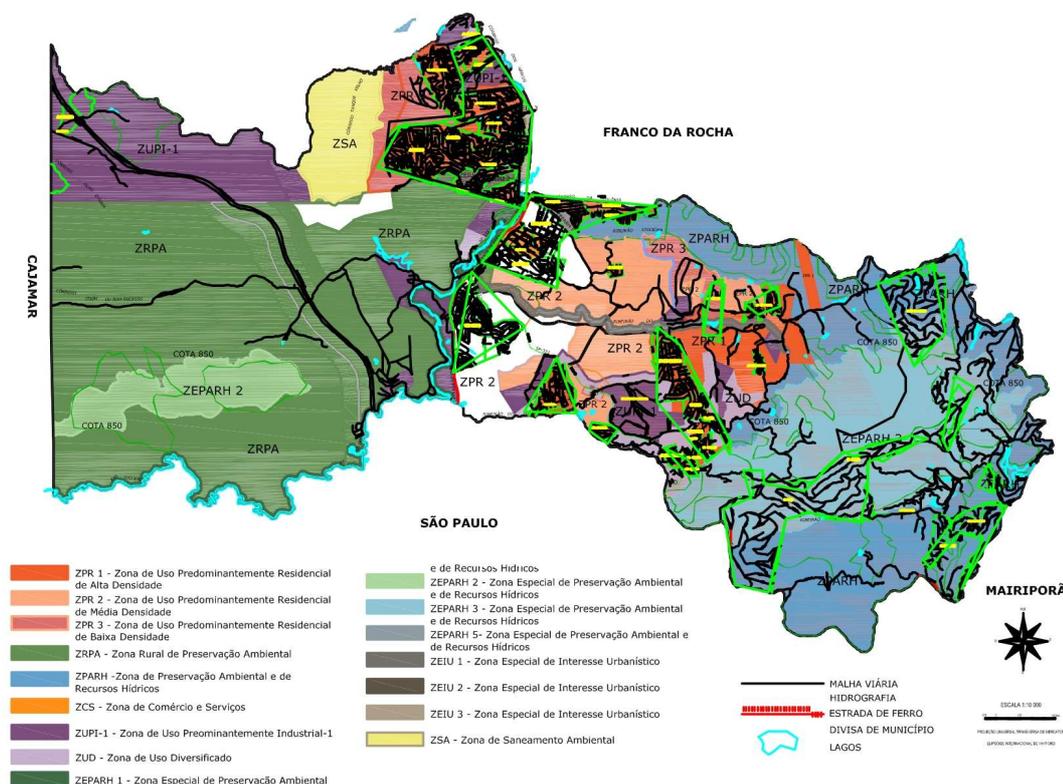
O macrozoneamento estabelece três macrozonas, quais sejam: de Estruturação Urbana; de Preservação Ambiental e Recursos Hídricos; e Rural e de Preservação Ambiental.

Entre as diretrizes da Macrozona de Estruturação Urbana¹⁵ importante para esta análise, estão: (i) promover empreendimentos de habitação de interesse social,

¹⁵ As diretrizes para a Macrozona de Estruturação Urbana são apresentadas no artigo 16 da lei.

aproveitando-se das vantagens oferecidas pela localização e infraestrutura já existente; e (ii) preservar as áreas limítrofes com os municípios vizinhos, ainda não urbanizadas, para usos não habitacionais ou para ocupação com baixa densidade.

Figura 2.6: **Mapa do Zoneamento Municipal**



Fonte: Plano Diretor, 2006.

As Zonas Especiais são definidas pelo Plano Diretor como “áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do território” (inciso III do artigo 12 do Plano Diretor, 2006).

É parte integrante do Plano Diretor o mapa contendo a definição dos limites das Zonas Especiais, que poderão, no entanto, serem revistos mediante lei específica, sujeita a análise, no caso das ZEIS, do Conselho da Cidade.

Entre as Zonas Especiais destacaremos particular atenção neste diagnóstico, pela especificidade do tema, às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, definidas pelo artigo 23 do Plano Diretor como “porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social – HIS”. O artigo 23 define, ainda as categorias de ZEIS:

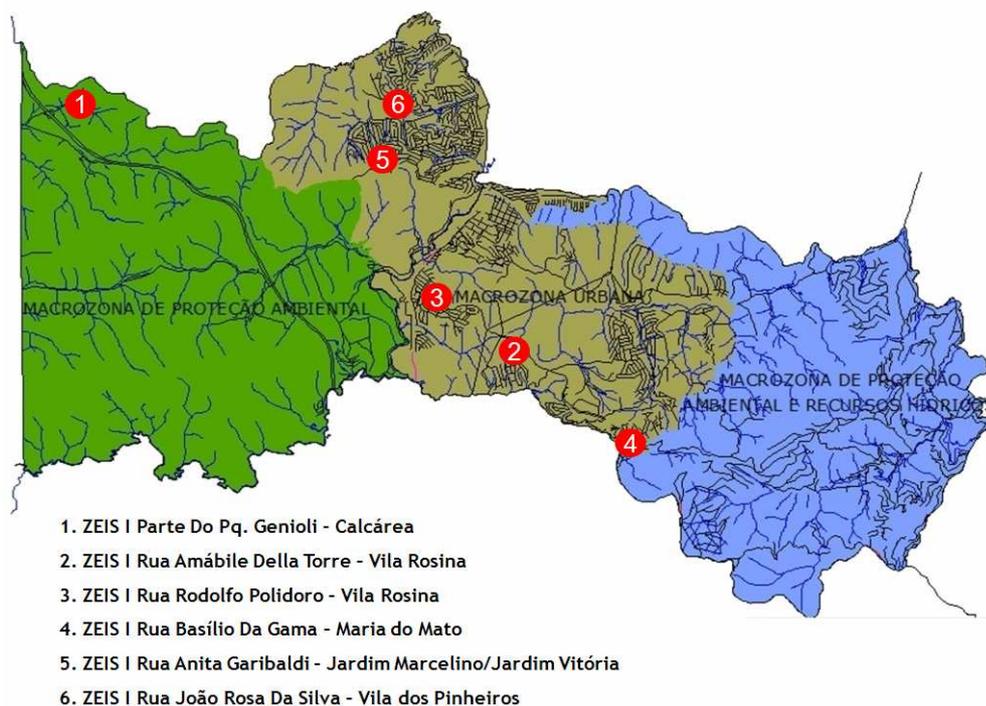
ZEIS I – áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda para os quais a urbanização e a regularização fundiária ocorrerão com regulamentação especial, que levará em conta as necessidades sociais;

ZEIS II – imóveis não edificados, onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social. Nenhuma área foi descrita ou grafada como tal, no entanto, o Plano diretor prevê que novas áreas poderão ser instituídas pelo Poder Executivo, através de Lei Específica.

Somente as ZEIS I estão grafadas pelo Plano Diretor, todas elas definidas como áreas de risco, sendo: (i) parte do Parque Genioli; (ii) Rua Amábile Della Torre; (iii) Rua Rodolfo Polidoro; (iv) área localizada no final da Rua Basílio da Gama; (v) Rua Anita Garibaldi; e (vi) área localizada no final da Rua João Rosa da Silva.

A Figura 2.7 apresenta a localização das ZEIS demarcadas no Município, todas elas áreas ocupadas, o que indica não haver, até o momento reserva de área com destinação específica para promoção de HIS.

Figura 2.7: **Zonas Especiais de Interesse Social segundo o Plano Diretor**



Fonte: Lei nº 3.896 de 10 de Outubro de 2006 – Plano Diretor de Caieiras.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

O Plano Diretor estabelece que se aplique nas ZEIS, entre outros, os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, e de acordo como o interesse público.



O Plano de Urbanização de cada ZEIS, do qual trata o artigo 27 da lei, será estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal, que preverá, no mínimo: (i) diagnóstico da ZEIS; (ii) diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana; (iii) os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área; (iv) instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária; (v) condições para remembramento de lotes; (vi) forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas; (vii) forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS; (viii) fonte de recursos para implementação das intervenções; (ix) atividades de geração de emprego e renda; (x) plano de ação social; e (xi) realocação das famílias que ocupam imóveis localizados em APP ou área de risco.

Deverão ser constituídos Conselhos Gestores ou comissão em todas as ZEIS, que participarão da elaboração e implementação do Plano de Urbanização.

A Política Habitacional do Município está definida pelo Plano Diretor, que estabelece seus objetivos e diretrizes, e com base nesses a elaboração do Plano Municipal de Habitação.

Segundo a lei, a Política Habitacional do Município visa assegurar o direito social à habitação, abrangendo, também, a oferta de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e comunitários.

São objetivos para desenvolvimento da Política Habitacional do Município:

(i) garantir o acesso à Habitação de Interesse social (HIS) em terra urbanizada, com condições adequadas de infraestrutura e sem fragilidades ambientais;

(ii) garantir alternativas de habitação para o reassentamento das famílias moradoras de áreas impróprias ao uso habitacional e em situação de risco, com recuperação do ambiente degradado;

(iii) impedir novos parcelamentos e ocupações irregulares ou clandestinos em todo o Município mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização;

(iv) promover o acesso à terra, por intermédio da aplicação de instrumentos urbanísticos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas. (incisos do artigo 59 do Plano Diretor, 2006)

O Plano Diretor, nos incisos de I a VIII do artigo 60, do estabelece as diretrizes com base nas quais a Política Habitacional do Município será desenvolvida:

(i) integrar a política habitacional com as políticas de uso do solo, meio ambiente, saneamento ambiental, transportes, geração de emprego e de renda e demais políticas sociais;



(ii) desenvolver projetos habitacionais que considerem as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas;

(iii) promover a regularização fundiária dos assentamentos irregulares da população de baixa renda e sua integração à malha urbana;

(iv) implementar o Programa Municipal de Regularização Fundiária priorizando o atendimento à população de baixa renda;

(v) recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas ocupadas por moradia, não passíveis de urbanização e de regularização fundiária;

(vi) desenvolver programas de melhoria da qualidade de vida dos moradores de habitações de interesse social, nas unidades habitacionais, infraestrutura urbana e equipamentos, estimulando programas geradores de emprego e renda, a valorização do espaço público, assegurando a integração desses programas com a perspectiva de desenvolvimento das comunidades;

(vii) articular recursos e convênios municipais, estaduais e federais para atender aos programas habitacionais;

(viii) estimular ações conjuntas dos setores público e privado;

(ix) estabelecer parcerias com entidades, associações, instituições acadêmicas, produtores e fornecedores de materiais e insumos da construção civil para implementação de programas de produção de habitação de interesse social de baixo custo e assistência técnica na construção;

(x) apoiar o cooperativismo habitacional auto-gestionário e as formas associativas de ajuda mútua para produção de HIS;

(xi) promoção de serviços de assessoria técnica, jurídica, ambiental, social e urbanística a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na áreas de habitação de interesse social, no sentido de promover a inclusão social desta população;

(xii) garantir a informação atualizada sobre a situação habitacional do Município, especialmente em relação ao déficit e às necessidades habitacionais;

(xiii) aplicar nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, entre outros, os instrumentos relativos à regularização fundiária, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor apresenta, assim, definições entendidas como de encaminhamentos, também, para a Política de Habitação de Interesse Social, que deverão ser consideradas pelo Plano de Habitação de Interesse Social e estabelece o conteúdo mínimo a integrá-lo, sendo esse: Diagnóstico das condições de moradia; identificação das demandas habitacionais por região e natureza das mesmas; objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a Política; definição de metas de atendimento da demanda, com prazos, priorizando as áreas mais carentes; articulação da implantação de



programas de HIS, de iniciativa pública ou privada, com planos e programas da região metropolitana; e instrumentos da política urbana que serão utilizados.

São instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação (com pagamento em títulos da dívida pública); Transferência de Potencial Construtivo; Consórcio Imobiliário; Direito de Preferência para Aquisição do Imóvel - Direito de Preempção; Outorga Onerosa do Direito de Construir; Operações Urbanas Consorciadas; Estudo de Impacto de Vizinhança; Concessão de Direito Real de Uso.

Desses, consideramos como de fundamental importância à implementação da Política de Habitação de Interesse Social: o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e consecutivamente o IPTU Progressivo no Tempo; o Consórcio Imobiliário; e o Direito de Preempção. E em particular para os casos de regularização fundiária, o instrumento da Concessão de Direito Real de Uso.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir destaca-se por ser um instrumento em que sua aplicação incide em recursos para recuperação urbana e ambiental dos assentamentos habitacionais precários e de baixa renda, no entanto, também esse necessita ser definido por lei específica. Observamos que no Plano Diretor os recursos não estão previstos para serem direcionados para Fundo específico.

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios insira sobre os imóveis não-edificado, subutilizado ou não-utilizado, para que se promova o seu adequado aproveitamento. O Plano Diretor estabeleceu alguns critérios especificados pelo Estatuto da Cidade, no entanto, remeteu para *'instrumento jurídico apropriado'*¹⁶ as caracterizações e delimitações necessárias à aplicação. Assim, o instrumento não poderá ser aplicado até que seja regulamentado.

O IPTU Progressivo no Tempo será aplicado nos casos de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para os imóveis notificados ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC. A lei do Plano Diretor remeteu, também, para *'instrumento jurídico apropriado'* as definições quanto a majoração das alíquotas do IPTU, de toda forma, necessita que o PEUC seja implementado para em decorrência ter aplicabilidade.

O Poder Executivo Municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel de interesse para viabilização de urbanização, edificação ou recuperação ambiental, o Consórcio Imobiliário, por meio do qual fará a transferência de imóvel particular ao Poder Público para que sejam realizadas as intervenções, após o proprietário recebe como pagamento

¹⁶ O Plano Diretor (2006) remete que as regulamentações dos instrumentos urbanísticos sejam através de *'instrumento jurídico apropriado'*, por entendimento, esses serão leis específicas, decretos ou portarias.



parte do imóvel utilizável. As condições para execução do Consórcio Imobiliário devem ser fixadas por lei municipal.

O Município poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares para fins determinados, entre os quais regularização fundiária; execução de programas e projetos de habitação de interesse social; e constituição de reserva fundiária. Porém, antes disso, é necessário que se estabeleça e determine as áreas em que esse incidirá, através de '*instrumento jurídico apropriado*'.

Cabe, ainda, destacar nesta análise que o instrumento das Operações Urbanas Consorciadas, conforme formulação dada pelo Plano Diretor, não estão previstas as finalidades, assim, essas poderão por lei específica ser direcionada para a promoção de habitação de interesse social e a regularização de assentamentos precários.

O Plano Diretor estabelece, ainda, que o Poder Executivo poderá utilizar-se do instrumento da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, podendo essa ser de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social, apesar de ser uma definição genérica entendemos que poderá, também, ter como finalidade a regularização fundiária de assentamentos precários e imóveis irregulares.

Cabe destacar que não foram, até o momento, elaboradas as leis específicas e decretos necessários à regulamentação desses instrumentos, o que compromete a efetiva aplicação.

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei nº 4.160 de 11 de julho de 2008 dispõe sobre o Zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Caieiras.

Apesar de esta lei ser posterior a lei do Plano Diretor, que estabeleceu as ZEIS, não há definição de lote mínimo e parâmetros urbanísticos diferenciados para ZEIS, nem mesmo caracterização de HIS e HMP, remetendo integralmente a questão para o Plano de Urbanização, definido caso a caso.

A lei repete as definições dadas pelo Plano Diretor, exceto pela definição dada para as ZEIS II, que esta considera, também, para comércio ou serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social.

A não demarcação das ZEIS II ocasiona que não seja feita uma reserva fundiária com essa definição de uso.



Normas Disciplinadoras - Leis Específicas

Leis específicas visam regulamentar e estabelecer normas disciplinadoras para os instrumentos e políticas instituídas em conformidade com o Plano Diretor.

Em Caieiras apesar de haver uma legislação urbanística atenta as legislações federais vigentes, os instrumentos de política urbana e o zoneamento especial de interesse social previstos pelo Plano Diretor necessitam ainda, como anteriormente colocado, serem regulamentados e outros ainda se quer foram previstos.

- A elaboração da lei específica das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS é de fundamental importância, de maneira a garantir que a legislação municipal efetivamente garanta que seja atendida a população para qual se destina o uso habitacional de interesse social.

As ZEIS, para que cumpram sua função devem possuir destinação e normas próprias de uso e ocupação do solo, específicos para regularização fundiária e urbanística, com produção e manutenção de habitação de interesse social, sendo áreas prioritárias no atendimento a programas e projetos habitacionais de HIS.

- A Assistência Técnica está previsto no Plano Diretor, como instrumento da política habitacional, bem como, a assessoria técnica está prevista na lei a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na áreas de habitação de interesse social, no entanto, não há lei municipal que estabeleça regulamentação própria. Assim, entendemos que a lei de Assistência Técnica deva ser elaborada, em consonância com a lei federal de Assistência Técnica Gratuita para População de Baixa Renda.

- Como anteriormente posto, na análise do Plano Diretor, os instrumentos por ele instituídos devem ser regulamentados de maneira a promover sua efetiva implementação e indução do desenvolvimento urbano e, no que couber, contribuir para a implementação da política habitacional de interesse social.

Outras legislações e convênios municipais relacionados

São consideradas, ainda, as seguintes leis municipais como de referência para o estudo:

- Lei nº 1994 de 05 de abril de 1990 – a Lei Orgânica do Município de Caieiras, nos seus art. 202 a 210, que trata da Política Urbana.

- Dação em Pagamento é um instrumento jurídico-tributário disposto no art.356 do Código Civil Brasileiro – Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e art.71 da Lei Orgânica do Município, que possibilita o pagamento de débitos inscritos na dívida ativa em bens imóveis, materiais ou serviços em valor correspondente, quando configurado o seu interesse público. A Dação em Pagamento representa um eficiente instrumento para a aquisição de áreas públicas para a implantação de equipamentos comunitários,



equipamentos urbanos, sistema viário e habitação de promoção pública. Em levantamento realizado da legislação do Município, foi constatada uma intensa prática da utilização deste instrumento desde 1991, através de 10 autorizações legislativas e de áreas totalizando cerca de 470.000,00 m² destinados para diversos fins, mas nenhuma para produção de habitação.

- Lei nº 3073 de 22 de agosto de 2001, autoriza o poder executivo a regulamentar a aprovação de projetos para construção de conjuntos habitacionais de interesse social, destinados a habitação multifamiliar, que não impliquem em parcelamento do solo, quando: gerenciado por órgãos da administração direta e indireta do poder público; geridos pelo regime de cooperativismo ou associativismo devidamente constituídos e organizados na consecução de interesse de objeto social; constituídos pelo regime de associativismo ou através de associações comunitárias organizadas com fim de produzir moradia popular; por entidades privadas vinculadas a Sindicatos de trabalhadores que operem com recursos oriundos ou vinculados ao SFH – Sistema Financeiro da Habitação.

- Lei nº 3.412 de 08 de agosto de 2003, autoriza o poder executivo a desenvolver ações para implementar o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH, em cooperação e parceria com a CEF. O Poder Público poderá disponibilizar terrenos de áreas pertencentes ao Patrimônio Municipal, objetivando a construção de moradias para os beneficiários do Programa.

- Lei nº 3542 de 06 de maio de 2004, autoriza o executivo a emitir declaração de Habitação Coletiva Multifamiliar – DEHACOM, para finalidade de usufruir de faturamento diferenciado de tarifas de energia elétrica, água e esgoto – Tarifa Social. Considera-se Habitação Coletiva Multifamiliar, para efeito da lei, os imóveis que apresentem total ou parcialmente, as seguintes características: uma ou mais edificações construídas em lote urbano; subdividido em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título; várias funções exercidas no mesmo cômodo; acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias; circulação e infra-estrutura, em geral precárias; e superlotação de pessoas.

- Lei nº 3.681 de 16 julho de 2005, autorizou o convênio com o Ministério das Cidades para implementar o Programa Crédito Solidário à Habitação – PCS. Ficou o Poder Executivo autorizado a desenvolver todas as ações necessárias visando à construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa, disponibilizando inclusive recursos financeiros para a execução das obras de infraestrutura nos locais dos projetos, destinados à construção de habitações populares, por entidades instaladas no Município. O PCS tem por finalidade a construção de unidades habitacionais, regularizando-se,



sempre que possível, áreas invadidas e ocupações irregulares, proporcionando o atendimento às famílias menos favorecidas sócio-economicamente no Município.

- Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS – o Município firmou a adesão em 2006, autorizado pela Lei nº 3.933 de 08 de dezembro de 2006.

- Lei nº 274 de 31 de dezembro de 1963 – o Código de Obras e Edificações no Município de Caieiras, estabelece as diretrizes e procedimentos administrativos a serem obedecidos na elaboração de projeto, no licenciamento, execução, fiscalização, utilização e preservação de obras e edificações, no entanto, não há nenhuma definição referente a empreendimentos ou edificações de HIS ou HMP.

- O Convênio de Cooperação Técnica firmado entre a Prefeitura Municipal de Caieiras e a Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, em 01/07/2009, no âmbito do Programa Estadual de Regularização Fundiária de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal, autorizado por lei municipal nº 4282 de 09 de abril de 2009. O Programa inicialmente abrangerá 3 Conjuntos Habitacionais, com um total de 1471 unidades, visa fornecer orientação e apoio técnico às ações municipais de regularização de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais, públicos e privados.

Destacamos, a seguir, algumas leis estaduais e federais que compõem o quadro normativo, por possuírem importância geral para a questão urbana ou por estarem mais afetas à temática habitacional. Este conjunto de leis será prioritariamente considerado no PLHIS de Caieiras, sem prejuízo de outras pertinentes:

Leis Estaduais

- Lei nº 12.801/2008 - Cria o Conselho Estadual de Habitação - CEH, institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e o Fundo Garantidor Habitacional - FGH.

- Decreto Estadual nº 52.052/2007 - Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal.

- Leis nº 898/1975, nº 1.172/1976 e nº 9866/97 – Lei de Proteção dos Mananciais.

- Lei nº 1817/78 – Lei de Desenvolvimento e Zoneamento Industrial.

Leis Federais

- Lei nº 4.771/1965 – Institui o Código Florestal – Dispõe, entre outras matérias, quanto às áreas de preservação permanente, reserva legal e define norma geral para casos de compensação e supressões de vegetação;



- Lei nº 6.766/ 1979 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano (em revisão pelo PL 3.057);
- Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade - Regulamenta os artigos 182 e 183 de Constituição Federal. Estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana;
- Resolução CONAMA nº 302/2002 - Dispõe sobre os parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente, de reservatórios artificiais e o regime de uso do entorno.
- Resolução CONAMA nº 303/2002 - Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente;
- Lei nº 11.124/2005 - Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS;
- Resolução CONAMA nº 369/2006 - Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente – APP;
- Lei nº 11.428/2006 – Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, ficando vedada a supressão de vegetação primária do Bioma para fins de loteamentos e edificações, nas regiões metropolitanas e áreas urbanas consideradas como tal em lei específica;
- Lei nº 11.481/2007 – Prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União (dá nova redação a dispositivos de leis anteriores: 9.636/1998, 8.666/1993, 11.124/2005, 10.406/2002 - Código Civil, 9.514/1997, e 6.015/1973, e dos Decretos-Leis nos 9.760/1946, 271/1967, 1.876/1981, e 2.398/1987);
- Lei nº 11.888/2008 – Dispões sobre a Assistência Técnica Gratuita para População de Baixa Renda; assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública para o projeto e a construção de habitação de interesse social;
- O Projeto de Lei de Conversão (PLV) nº 11/2009, oriundo da Medida Provisória (MP) nº 459/2009, institui o programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem por objetivo criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de um milhão de novas moradias, atendendo a famílias com renda mensal de até dez salários mínimos. O Programa prevê ainda a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.



2.3.2 Quadro Institucional

Assim como a base legal, o quadro institucional do governo municipal é elemento determinante para a viabilização da política habitacional no Município, já que constitui a base a partir da qual se define grande parte da capacidade de planejamento e de implementação da política.

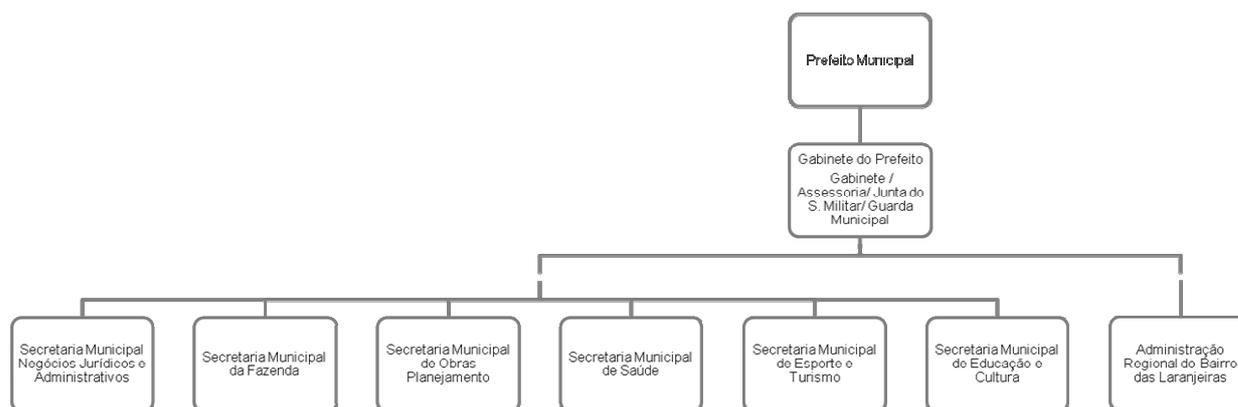
Em Caieiras, a lei nº 2.487 de 10 de fevereiro de 1995, dispõe sobre a “Estrutura Administrativa da Prefeitura do Município de Caieiras”. As funções relacionadas ao planejamento urbano e a política habitacional estão sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento, no entanto, não está dessa forma expressa em lei.

O Plano Diretor, lei nº 3.896/2006, determina, porém que cabe a Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento, em conjunto com as demais secretarias a elaboração e implementação da Política Habitacional, bem como, a atualização permanente do quadro de demanda habitacional, disponibilizando as informações ao Conselho da Cidade.

Cabe destacar que, conforme informação da Prefeitura¹⁷ a criação de uma Secretaria de Habitação é demanda do Orçamento Participativo.

A estrutura administrativa do Município e da Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento está representada nos organogramas a seguir:

Figura 2.8: **Organograma da Prefeitura Municipal de Caieiras**



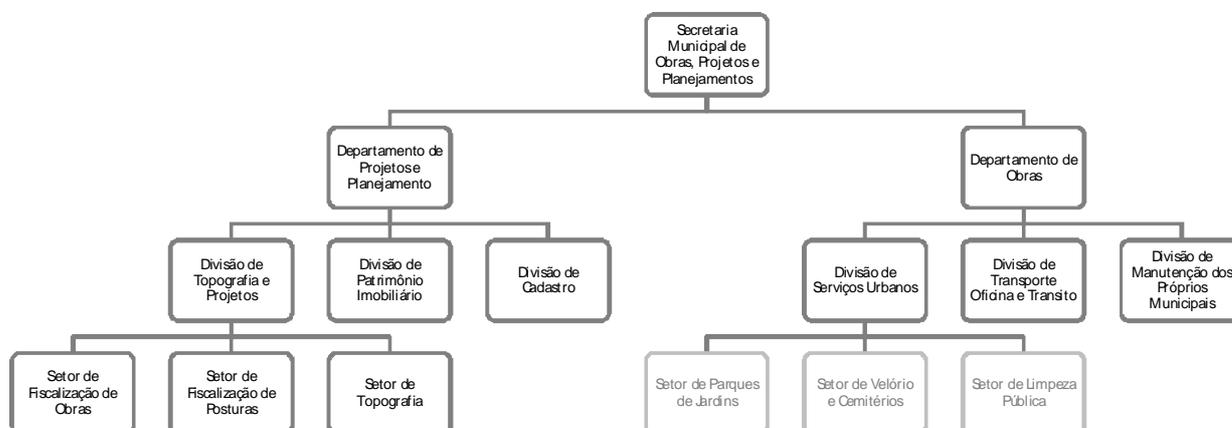
Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras, Lei nº 2.487 de 10 de fevereiro de 1995.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

¹⁷ Informação repassada em reunião do dia 01/10/2009 com a Equipe de Coordenação da elaboração do PLHIS.



integra

Figura 2.9: **Organograma da Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento**



Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras, Lei nº 2.487 de 10 de fevereiro de 1995.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Considerando uma ampliação a partir da execução dos novos programas e ações a serem propostos pelo PLHIS, poderá haver um limitador dado pela capacidade de gerenciamento da equipe da secretária e de suas atribuições. Assim, necessita-se na próxima etapa do processo de elaboração do PLHIS, aprofundar a discussão a respeito da capacidade de gestão dos cargos atualmente disponíveis e aqueles que venham a ser demandados por uma atuação potencializada do setor habitacional no âmbito da administração pública.

Nesse sentido, a modernização administrativa é de fundamental importância, sendo consideradas como ferramentas dessa o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – SMPGT.

2.3.3 Instrumentos de Gestão Participativa

A construção do processo participativo na política habitacional de Caieiras vem se estruturando a partir da prática da ampliação da discussão e envolvimento da sociedade civil e de instrumentos de gestão instituídos nas legislações urbanísticas, entre eles os conselhos e as conferências, em fase de implementação.

O Plano Diretor do Município, lei nº 3896/2006, em seu artigo 90 cria o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial de caráter permanente e dinâmico, como os objetivos de (i) aprofundar o processo de participação da comunidade na definição e gestão das políticas municipais; (ii) articular as políticas e investimentos públicos; e (iii) implantar um processo contínuo de monitoramento das diretrizes e propostas previstas no Plano Diretor.



O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – SMPGT é composto pelo Conselho da Cidade; Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento e demais órgãos envolvidos no acompanhamento e aplicação do Plano Diretor; e o Fundo de Estruturação Urbana.

O SMPGT, segundo o Plano Diretor, seria implantado em um ano, a partir da aprovação da lei. Esse, no entanto, ainda não está totalmente definido e incorporado enquanto instrumento de gestão no Município. Nesse sentido, destacamos como de fundamental importância que seja garantido o caráter democrático participativo, incorporando mecanismos de transparência de informações, constituindo, sobretudo um banco de dados municipais.

Está assegurado o envolvimento de atores sociais no SMPGT, mediante a participação social que compõe o Conselho Municipal da Cidade.

A estruturação do Sistema carece ainda de suficiente instrumentalização, que subsidie análises e definições. É importante, também observar que no âmbito da elaboração do PLHIS deverá ser proposto um sistema de monitoramento e avaliação de maneira integrada ao Sistema de Planejamento e Gestão Municipal, inclusive sendo incorporado formalmente a esse.

O Plano Diretor de Caieiras estabelece como instrumentos para garantir a gestão democrática da cidade: (i) os Conselhos Municipais; (ii) debates, audiências e consultas públicas; e (iii) Conferências Municipais.

Especifica, ainda, que o orçamento municipal adotará um processo participativo de discussões e definições de prioridades, sob responsabilidade do Poder Executivo.

São instrumentos da Política Habitacional do Município, segundo o Plano Diretor (incisos I a VII do artigo 63 do Plano Diretor, 2006):

- (i) Comissão Municipal de Habitação, que integra o Conselho da Cidade;
- (ii) Fundo Municipal de Habitação;
- (iii) Conferência Municipal de Habitação;
- (iv) Audiências Públicas;
- (v) Programa de Regularização Fundiária;
- (vi) Serviço de Assistência Técnica; e
- (vii) Instrumentos Urbanísticos.



O Plano Diretor do Município, lei nº 3896/2006, determinou que o Conselho da Cidade, o Fundo de Estruturação Urbana e o Fundo Municipal de Habitação seriam implantados em até 120 dias.

Nesse sentido, o Fundo e os Conselhos afins com a questão habitacional no Município, estão instituídos pelas seguintes leis:

- Lei nº 4.242 de 01 de dezembro de 2008 – a lei criou o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e instituiu o Conselho Gestor do FMHIS;
- Lei nº 3.896 de 10 de outubro de 2006– a lei do Plano Diretor instituiu o Conselho da Cidade – Concidade.

Destacamos que apesar dos dois canais de participação previstos, o Conselho da Cidade e a Comissão Municipal de Habitação, estarem instituídos por lei, ambos ainda não foram implantados. Por outro lado, Caieiras destaca-se por ter realizado todas as 4 Conferências Municipais das Cidades, integrantes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNDU, do Ministério das Cidades.

Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS é definido como “de natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do Município, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda” (artigo 2º, Lei nº4.242/2008). Conforme expresso no artigo 6º da Lei nº4.242/2008:

“As aplicações dos recursos do FMHIS serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

- I. Aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II. Produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III. Urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- IV. Implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V. Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VI. Recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- VII. Outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FMHIS ou pela Secretaria do Habitat”.

A lei estabelece, ainda, que será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais, e que a aplicação dos recursos do FMHIS deve submeter-se à política de desenvolvimento urbano expressa no Plano Diretor.



Até o momento não foi registrada qualquer movimentação do fundo, o que significa que apesar de criado este está inativo.

Conselho Gestor do FMHIS - Conforme expresso, pela Lei nº4.242/2008, o Conselho Gestor tem caráter deliberativo e compete ao Poder Executivo proporcionar-lhe os meios necessários ao exercício de suas competências. A composição do Conselho Gestor do FMHIS está indicada na lei que o cria, e atualmente sendo regulamentado. Cabe ao Conselho, entre outras competências: (i) estabelecer diretrizes e critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FMHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, na política e no plano municipal de habitação; e (ii) aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FMHIS. Devendo, ainda, promover ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dentre outros, de modo a permitir o controle social.

Conselho da Cidade – CONCIDADE - O Conselho da Cidade, segundo o Plano Diretor (2006), é o órgão responsável por acompanhar e avaliar as políticas voltadas ao ordenamento do território do Município, entre esses os planos setoriais previsto pelo Plano Diretor, tendo, ainda, entre suas competências o gerenciamento do Fundo Municipal de Estruturação Urbana.

O Conselho da Cidade é composto por integrantes do poder público e comunidade, articulado com os Conselhos e Fóruns municipais existentes. É órgão permanente e deliberativo que reúne representantes do Poder Público e da sociedade civil.

A lei que regulamenta o Concidade, que trata entre as suas principais questões de sua composição, está em processo de discussão pela administração municipal.

Destacamos que apesar dos dois canais de participação previstos, o Conselho da Cidade e a Comissão Municipal de Habitação, estarem instituídos por lei, ambos ainda não foram implantados. Por outro lado, Caieiras destaca-se por ter realizado todas as 4 Conferências Municipais de Cidades, integrantes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNDU, do Ministério das Cidades.

Conforme apresentado ao longo desta análise das bases normativas e institucionais de referência para a elaboração do PLHIS, apesar de em alguns aspectos serem destacadas necessárias adequações de legislação ou de estrutura institucional, em geral no Município existe um cenário favorável à consolidação da política habitacional de interesse social.



3. Contexto Habitacional no Município de Caieiras

Este capítulo aborda, num primeiro momento, a participação popular no Município no setor habitacional e, num segundo, o histórico da atuação pública na promoção habitacional, realizada nos três níveis de governo – Federal, Estadual e Municipal. Para tanto, apresenta ações implementadas por meio de Programas e destaca as parcerias e convênios firmados entre os entes federativos em prol de uma agenda comum, qual seja, a promoção habitacional.

A caracterização dos aspectos sócio-econômico, ambiental e urbano é imprescindível para a análise da questão habitacional no Município, uma vez que as condições de precariedade de habitação estão associadas às formas de provisão habitacional adotadas, traduzindo a ausência de oferta de moradia acessível e adequada para uma demanda diversificada, compatível com a capacidade de pagamento das famílias (renda mensal).

Diante disso, outras formas de provisão habitacional vêm sendo adotadas como alternativa à dificuldade de acesso à terra e à habitação através do mercado formal, em áreas desprovidas de infra-estrutura, de serviços básicos, de equipamentos urbanos. Em Caieiras, esta situação se agrava em função do relevo acidentado dos terrenos, fazendo com que muitas moradias, nas quais reside população em situação de vulnerabilidade social, estejam assentadas em áreas ambientalmente frágeis (área de manancial, APPs) e sujeitas a risco de deslizamento e de inundação.

A problemática habitacional no Município é marcada por significativa carência e precariedade das condições de habitabilidade das moradias e urbana e deve ser analisada sob a óptica da interlocução entre questões ambiental, fundiária, social, econômica e de integração regional, principalmente no que diz respeito ao setor de transportes e viário.

Do ponto de vista da ação governamental, há que se destacar a insipiente atuação do governo municipal, caracterizada ao longo dos últimos 20 anos por ações voltadas à regularização fundiária por meio de Concessões dadas a famílias moradoras áreas públicas invadidas. No entanto, esta forma de assegurar a permanência das famílias nas áreas ocupadas não teve, concomitantemente, ações voltadas à regularização urbanística destas áreas, perpetuando a situação de precariedade urbanística das mesmas.

Além destas, a existência de ocupações irregulares em áreas privadas também é fator que contribui para a precariedade dos assentamentos no Município.

Em pesquisa realizada no site da Câmara Municipal (em 08/10/09), não consta nenhum Plano Municipal de Habitação já elaborado anteriormente para o Município, tampouco, foram encontrados registros de experiência na aplicação do instrumento



Dação em Pagamento para destinação de áreas públicas, sendo muito poucas ou nenhuma as áreas recebidas pelo Município por meio da Dação que tenham sido destinadas para habitação de interesse social.

A promoção habitacional pública mais significativa em Caieiras foi realizada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, por meio da produção de novas unidades habitacionais, conforme detalhado adiante neste capítulo.

Considerando-se a inserção de Caieiras no contexto metropolitano, a localização do Município no vetor de urbanização da Região Norte de São Paulo poderá resultar em uma possível situação de conurbação entre o Distrito de Perus do município de São Paulo, Caieiras e as cidades já conurbadas de Franco da Rocha e Francisco Morato, segundo Diagnóstico feito para elaboração do Plano Diretor do Município.

Ademais, a possibilidade de passagem do Trem Bala em parte da área urbanizada do Município coloca-se como outro fator de grande impacto sobre a dinâmica urbana em Caieiras.

Do ponto de vista fundiário, cerca de 50% do território de Caieiras é de propriedade da Cia. Melhoramentos. Do ponto de vista ambiental, cerca de 20% do território abrangem áreas de Proteção aos Mananciais (GRAPROHAB, 2008), o que deve ser considerado na busca pelo equacionamento das questões urbanas.

Segundo informações obtidas junto a algumas imobiliárias¹⁸ que atuam na cidade, o crescimento do mercado imobiliário está associado, dentre outros fatores, à implantação do Rodoanel Mario Covas, ampliando as opções de conexão com outras rodovias; às características 'interioranas' do município; à perspectiva de implementação do Programa Minha Casa Minha Vida, ampliando a possibilidade de financiamentos pela CEF e à localização próxima a São Paulo.

As regiões na cidade em expansão citadas por representantes destas imobiliárias são: Jardim Marcelino, Jardim dos Eucaliptos, Centro, Portal Laranjeiras, Vila São João, Jardim Morro Grande, Jardim dos Pinheiros, Jardim Vera Tereza e Nova Caieiras.

Outro fator de relevância para a dinâmica urbana e habitacional diz respeito à venda da Cia Melhoramentos para a empresa chilena CMPC, por meio da qual parte das terras até então utilizadas para reflorestamento estão sendo oferecidas para empreendimentos imobiliários, como é o caso da área de cerca de 5,2 milhões de m², próxima à estação de trem (entre o Centro e Nova Caieiras), vendida para a Camargo

¹⁸ Além de reunião bilateral realizada entre a consultoria e representantes de algumas destas imobiliárias, cinco delas responderam questionário enviado pela Consultoria, a saber: Paulicéia Imóveis LTDA, Escritório de Advocacia com atuação na área imobiliária, DEMA Imóveis, SERPA Imóveis LTDA, Faria Imóveis.

Corrêa, na qual está prevista a implantação de um grande empreendimento (Duran, 2008).

Figura 3.1: **Localização da Área do Empreendimento da CCDI**



Fonte: Duran, 2008, in O Estado de São Paulo – 05/04/2008

O projeto desenvolvido para a área pela Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário – CCDI - prevê a construção de 20 mil unidades habitacionais em condomínios verticais (edifícios entre 4 e 6 pavimentos) e horizontais, com dimensões que variam entre 60 e 120 m² de área útil e cujos preços deverão variar entre R\$70 mil e R\$200 mil. A área construída prevista é de 1,6 milhões de metros quadrados (Duran, 2008).

Ainda, segundo a incorporadora, parte da área será destinada para centro comercial ou shopping (Idem).

A perspectiva é de que, num prazo de 5 a 10 anos, só o empreendimento abrigue uma população de cerca de 80 mil pessoas, o equivalente à população total do município atualmente. Este deverá ser um dos fatores de maior impacto sobre a dinâmica urbana e demográfica, bem como sobre o meio ambiente no Município.

Figura 3.2: **Projeto Desenvolvido para a Área pela CCDI**



Fonte: www.camargocorrea-ccdi.com.br/ri

Ao dobrar a população de Caieiras num espaço de tempo relativamente curto, este empreendimento deverá impactar na demanda no Município por serviços, equipamentos urbanos, bens e ampliação de infra-estrutura urbana, conforme o adensamento previsto, bem como sobre as finanças públicas em função da possibilidade de ampliação da arrecadação de receita e a necessidade de gastos com a implantação do conjunto dos bens e serviços demandados.

Em última instância, este empreendimento demandará um sólido planejamento por parte do Governo Municipal, ao qual caberá garantir por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos o controle dos possíveis impactos a serem gerados com a implantação do empreendimento

A leitura do contexto habitacional de Caieiras e a busca por alternativas para o enfrentamento da problemática perpassam o entendimento desta dinâmica urbana e dos fatores que nela impactam.

3.1 **Participação Popular na Política Habitacional do Município**

O município de Caieiras possui nove Sociedades Amigos de Bairro, conforme tabela a seguir:



Tabela 3.1: **Sociedades Amigos de Bairros em Caieiras, 2009**

Nome	Endereço
SAB Jd. dos Pinheiros	R. Eva, 319
Associação de Moradores do Jd. Esperança	R. Rio Grande do Sul, 38
Sociedade Amigos Jd. São Gonçalo	Estr. do Ajoá, 276 - Laranjeiras
Associação de Moradores Jd. Vitória	R. Princesa Izabel, 215
SAB das Laranjeiras	R. das Paineiras, 136 - Laranjeiras
Sociedade Amigos Nova Caieiras	R. Oswaldo Fávero, 52
Sociedade Amigos do Portal das Laranjeiras	R. Siriema, 122
SAB Santa Inês	Estr. de Santa Inês, 3200
Sociedade Amigos de V. Rosina	R. João Roselem, 236

Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras (julho, 2009), in <http://www.emplasa.sp.gov.br/perfilgsp/ie/municipios/default.asp>

Além destas, Caieiras possui 23 Associações, das quais somente a Associação Filantrópica Santa Clara atua no setor habitacional.

Tabela 3.2: **Associações em Caieiras, 2009**

Entidade	Endereço	Bairro
Associação das Mulheres de Caieiras	Av. 14 de Dezembro, 235	-
Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais (Apae)	R. Bolívia, 433	Centro
Associação dos Amigos e Proprietários do Pq. Suíça	R. Suíça, 29	Serra da Catareira
Associação dos Deficientes Físicos e Visuais	R. Eva, 319	Jd. dos Pinheiros
Associação dos Proprietários dos Alpes de Caieiras	Av. dos Alpes, km. 3	Alpes de Caieiras
Associação dos Sem Terra	Av. Gino Dártora, 1150	Nova Era
Associação dos Trabalhadores Hab. do Estado de São Paulo	R. Minas Gerais, 578	Jd. Esperança
Associação Filantrópica de Mães e Filhos	R. José Failace, 164	Jd. dos Pinheiros
Associação Filantrópica dos Moradores do Bairro Jd. Aparecida	Av. Aparecida, 83	Jd. Aparecida
Associação Filantrópica dos Moradores do Jd. dos Eucaliptos	R. José Costa, 81	Jd. dos Eucaliptos
Associação Filantrópica dos Moradores e Proprietários do Alpes da Cantareira	Av. Maestro Luiz Milano Filho, 1000	
Associação Filantrópica Jd. dos Pinheiros	R. Antonio Fracapan, 26	V. dos Pinheiros
Associação Filantrópica Santa Clara	R. do Galpão	V. Rosina
Associação Paulista de Medicina	Estr. de Santa Inês, km 105	-
Clube de Mães da Comunidade das Laranjeiras	R. Pintassilgo, 783	Jd. Helena
Clube Recreativo da 3ª Idade de Caieiras	R. Guadalajara, 353	Centro
Esporte Clube Nova Era	R. Pedro Muro Vazquez, 70	Jd. Nova Era
Estrela Cadente F.S.	R. Valdemar Lucietto, 79	Jd. Nova Era
Grêmio Esportivo e Recreativo Arseme	Rod. Presidente Tancredo de Almeida Neves, km. 38	Jd. Vera Tereza
Instituto de Pesquisas em Ecologia Humana	R. José do Carmo Leite, 218	São Francisco
Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Papel e Papelão	R. Domingos do Carmo Leite, 116	Centro
Sociedade de Cultura Espírita de Caieiras	R. Dr. Armando Pinto, 601	Centro
Sociedade Recreativa e Esportiva de Caieiras	R. Dr. Armando Pinto, 100	Centro

Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras (julho, 2009), in <http://www.emplasa.sp.gov.br/perfilgsp/ie/municipios/default.asp>



A Associação Santa Clara atuou inicialmente em uma ocupação da Vila Rosina, em parceria com a Pastoral da Criança - esta última voltada a apoiar socialmente crianças em situação de vulnerabilidade, estendendo sua atuação para mobilização e organização da população em prol da questão habitacional, com vistas ao atendimento às famílias com rendimentos entre 0 e 3 salários mínimos. Neste sentido, realizou também trabalho social e de organização junto ao núcleo da Rua Amábile della Torre.

Ao longo da década de 1990, a Associação dos Trabalhadores Sem Terra de Caieiras, primeiro movimento organizado no município, juntamente com a assessoria técnica, construiu 160 apartamentos, no Jardim Novos Rumos, por meio de regime de mutirão, em empreendimento da CDHU. A Associação dos Trabalhadores Sem Terra de Caieiras, constituída justamente para atuar neste mutirão, pertencia à União dos Movimentos por Moradia – UMM, e após o mutirão se diluiu¹⁹.

Com uma atuação pontual, em 2002, a Associação Santa Clara passou a integrar a UMM a fim de pleitear inserção em dois Programas do Governo Federal voltados à construção de unidades habitacionais, a saber:

- Programa de Subsídio à Habitação - PSH;
- Programa Crédito Solidário - PCS.

Embora tenham sido levantadas leis que autorizam o poder executivo a firmar convênios com os demais entes federativos, não foram obtidas informações sobre a efetivação dos mesmos, como é o caso do PSH e do PCS, acima mencionados.

De acordo com informações obtidas por meio das reuniões realizadas com segmentos da população residente em Caieiras (denominadas reuniões bilaterais nesta metodologia), bem como com representantes do governo municipal, não há movimento social organizado por moradia no Município.

A despeito deste fato, há registros de participação da população durante os anos de 2006 e 2007 no Orçamento Participativo - OP, definindo conjuntamente com o poder público as prioridades de ação para os respectivos anos que se seguiram. No setor habitacional, já em 2006, dentre as definições do Orçamento Participativo encontra-se a criação de uma Secretaria da Habitação, sem que fossem estabelecidas metas para isso, e que até o momento não se viabilizou. Dentre as reuniões temáticas estabelecidas no OP de 2007 para definição de prioridades para 2008 estavam: esporte, lazer e cultura; segurança; saúde; educação; meio ambiente e urbanização. Nos registros pesquisados sobre cada uma destas reuniões, não há menção à abordagem da problemática habitacional no Município.²⁰

¹⁹ Informações obtidas por meio de Reunião Bilateral ocorrida em 23 de outubro de 2009, entre a consultoria e o Sr. José Luis de Oliveira Filho

²⁰ O acesso às questões tratadas nestas 5 reuniões foi feito por meio da internet, através de consulta ao site www.cajamarnet.com.br, em 02/12/2009.



3.2 **Promoção Habitacional Pública em Caieiras**

Este item traça um histórico da produção habitacional no Município, promovida pelo setor público, nas instâncias Federal, Estadual e Municipal de Governo, e descreve ações e programas existentes no setor habitacional, destacando parcerias e convênios firmados para viabilizar a implementação dos mesmos.

3.2.1 **Ações do Governo Federal**

Este primeiro item traça um histórico e a previsão da promoção habitacional realizada pelo Governo Federal no Município.

Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo – INOCOOP

O INOCOOP, empresa privada sem fins lucrativos criada em 1966 e vinculada ao BNH para prestação de assessoria a cooperativas habitacionais para produção de novas unidades habitacionais, vem, ainda hoje atuando na produção habitacional por meio da utilização de recursos próprios e, também, repassados por agentes financeiros.

Em Caieiras, o INOCOOP entregou um total de 100 unidades habitacionais tipo casa, no empreendimento Jardim Santo Antonio, segundo informações obtidas no site da empresa²¹.

Em reunião realizada em 18/12/09, junto à Comissão de Acompanhamento do PLHIS, Equipe Executiva e de Acompanhamento, obteve-se a informação de que haviam sido produzidas 800 unidades habitacionais tipo casa no Jardim Esperança, utilizando-se de recursos do BNH, na década de 1970. No entanto, não foram obtidas informações precisas sobre esta produção.

Programa de Aceleração do Crescimento - PAC

Do ponto de vista das ações promovidas no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, do Governo Federal, o Município de Caieiras conta com duas ações no eixo de infraestrutura social e urbana – área de saneamento, conforme relatório do PAC para o Estado de São Paulo, elaborado pelo Comitê Gestor do PAC em julho de 2009. Na área de saneamento, a Essencis Soluções Habitacionais S/A é proponente de uma ação que se encontra em obra, voltada ao manejo de resíduos sólidos e cujo investimento previsto (2007-2010) totaliza cerca de R\$19,1 milhões.

A Companhia de Saneamento do Estado de São Paulo - SABESP, concessionária responsável pela prestação dos serviços de saneamento no Município é proponente de outra ação de saneamento que se encontra em fase preparatória, referente ao sistema

²¹ <http://inocoop-sp.institucional.ws/base.asp?pag=entregues.asp>, acessado em 06 /10/2009



isolado de esgoto do extremo norte – ETE Caieiras e obras lineares. A previsão do montante de investimento para implementação desta ação (2007-1010) é de R\$ 30 milhões (Comitê Gestor do PAC, 2009).

Ainda, no eixo de infraestrutura social e urbana, existem 3 ações na área de habitação em Caieiras inseridas no PAC e cujo proponente é o Município, a saber: i) ação em fase preparatória referente à Assistência Técnica (Sede do Município), no valor previsto (2007-2010) de R\$ 36,7 mil; ii) ação referente à elaboração do Plano Habitacional, em andamento, com valor total de R\$ 73,6 mil; iii) produção habitacional no Jardim dos Eucaliptos e Vila dos Pinheiros, no valor total previsto de R\$1,1 milhões (Comitê Gestor do PAC, julho 2009).

Programa de Arrendamento Residencial - PAR/CEF

O Programa de Arrendamento Residencial – PAR, da Caixa Econômica Federal, consiste no arrendamento por 180 meses das unidades habitacionais para famílias com rendimento mensal entre 3 e 6 SM, após o que, as famílias têm a opção da compra do imóvel.

Por meio do PAR/CEF foram realizados três empreendimentos (Residenciais Maria Amélia Zanetto – 280 UH, Alberto Lozlo _ 240 UH e Maria Aparecida Crema- 180 UH) totalizando 700 unidades habitacionais. Segundo informações obtidas junto à representante da Caixa Econômica Federal. Estes empreendimentos acabaram atendendo uma população com rendimentos mais elevados, uma vez que a soma das prestações mensais com as demais despesas das famílias tornou inviável à demanda de baixa renda manter-se no Programa²².

Programa Crédito Solidário

Trata-se de crédito concedido pela CEF a pessoa física vinculada a entidades civis sem fins lucrativos voltadas ao equacionamento de demandas relativas à habitação (cooperativas e associações). Embora mencionada a previsão de atendimento por meio deste Programa de parte das famílias (56) residentes na Vila Rosina, em área comprada pela Associação Filantrópica Santa Clara, não foram obtidos dados ou quaisquer documentos com informações sobre este Convênio.

²² Informação prestada por representantes da sociedade civil, em reunião realizada em 18/12/2009.



Programa Minha Casa Minha Vida

O Programa do governo federal, lançado em março de 2009, prevê o atendimento habitacional de famílias com renda familiar entre 3 e 10 salários mínimos, cadastradas diretamente na Caixa.

O Município aderiu recentemente ao Programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida, mas ainda não cadastrou as famílias a serem atendidas.

Convênios e Parcerias Firmados entre os Entes Federativos

Segundo pesquisa realizada junto ao site²³ do Governo Federal sobre Convênios firmados por município, atualmente, estão em andamento dois Convênios no setor habitacional em Caieiras. Um, firmado entre a Prefeitura e o Ministério das Cidades (nº 614997), objetiva a elaboração do presente Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS. O valor total do convênio, cuja vigência teve início em dezembro de 2007, é de R\$58.640,00, e a previsão para seu término é em outubro 2009.

O segundo Convênio (nº 614617), também firmado entre Ministério das Cidades e Prefeitura com início da vigência em dezembro de 2007, visa à produção habitacional na Vila dos Pinheiros e no Jardim dos Eucaliptos a partir de repasse de recursos do FNHIS no valor de R\$ 899.999,91. A previsão para término da vigência do mesmo é em fevereiro de 2010.

No entanto, embora parte dos recursos no âmbito deste último convênio tenham sido liberados, as ações não foram executadas devido a problemas no licenciamento ambiental, não sendo mais viável atender aos quesitos do licenciamento dentro do prazo que resta. Isto implicará na não utilização deste recurso, conforme informação obtida junto à coordenação do PLHIS pela Prefeitura²⁴.

A Prefeitura firmou recentemente convênio com o Governo do Estado, aderindo ao Programa Cidade Legal, por meio do qual receberá apoio técnico para ações de regularização fundiária de alguns conjuntos habitacionais produzidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU (Convênio de Cooperação Técnica autorizado pela Lei nº 4282, de 09 de abril de 2009), por meio do qual famílias receberão a escritura do imóvel (título de propriedade).

Em julho de 2009, a Prefeitura pleiteou formalmente junto à Secretaria de Habitação do Estado²⁵ a construção de um total de 560 novas unidades habitacionais,

²³

<http://www.portaltransparencia.gov.br/convenios/consultam.asp?fcod=6281&fnome=CAIEIRAS&festado=sp&fraqao=00&fconsulta=0>, acessado em 06 de outubro de 2009

²⁴ Em reunião da equipe executiva de elaboração do PLHIS, realizada em dia 01/10/09.

²⁵ Nº de Protocolo do Pleito: 1393, de 09 de julho de 2007



das quais 120 a serem destinadas à demanda geral do município e outras 440 a serem destinadas a um grupo alvo fechado (famílias residentes em áreas de risco).

A Prefeitura pleiteou, ainda, repasse de recursos para execução de obras e serviços de infra-estrutura no Conjunto Habitacional Novos Rumos, promovido pela CDHU, no montante de R\$146.000,00 (construção de rampas de acessibilidade aos blocos 01, 02, 03, 04, 05 e 06)²⁶.

3.2.2 Ações do Governo Estadual

No âmbito do Governo do Estado, a promoção habitacional em Caieiras se deu a partir da CDHU, agente executor e operador da política habitacional e de desenvolvimento urbano no Estado.

Vinculada à Secretaria de Habitação do Estado, a Companhia é um órgão da administração indireta com natureza jurídica de sociedade de economia mista, criada através de lei estadual (nº 905 de 18 de dezembro de 1975), sob a designação de Companhia Estadual de Casas Populares, embora desde 1949 já existisse a Caixa Estadual de Casas para o Povo - CECAP, uma autarquia subordinada a então Secretaria do Trabalho, Indústria e Comércio, voltada à produção habitacional para famílias com baixos rendimentos.

A CDHU comercializou, ao longo de sua atuação no Município de Caieiras, 1.229 unidades habitacionais, seja por meio da produção através de empreitada global, seja por meio de produção em regime de mutirão. Além disso, concedeu apenas uma carta de crédito, por meio de Programa destinado aos servidores públicos do Estado.

Tabela 3.3: **Unidades Habitacionais Entregues e Previstas pela CDHU, no Município de Caieiras**

Empreendimento	Programa	Modalidade	Total de UHs
Caieiras – SERV. 29/06/06	PHAI Servidor Público	Carta de Crédito	4
Sub Total UHs Previstas (compromisso – em contratação)			4
Caieiras	PHAI	Carta de Crédito	1
Caieiras A2*	Mutirão	Mutirão	160
Caieiras A3 – Novos Rumos*	SH4	Empreitada Global	96
			472
Caieiras A1 – Nova Era II*	SH3	Empreitada Global	273
			227
Sub total UHs Entregues			1.229
Total			1.233

Fonte: Fonte: CDHU, site acessado em 06/10/09 (<http://www.habitacao.sp.gov.br/saiba-como-funciona-a-cdhu/producao/oferta-cdhu.asp?Pag=oferta-cdhu&situacao=3&destHab=1&municipio=221&Nome=CAIEIRAS>)

* Conjuntos abrangidos no Convênio com o Governo do Estado, no âmbito do Programa Cidade Legal, para apoio técnico à regularização.

²⁶ Destaca-se, aqui, que as duas fontes utilizadas com dados sobre convênios, (Portal Transparência e PAC) apresentaram informações diferentes.



Está prevista a concessão de outras 4 cartas de crédito, além da adesão recente do Município (em julho de 2009) ao Programa Cidade Legal, do Governo do Estado, por meio do qual receberá apoio para regularização fundiária dos conjuntos habitacionais Jardim Boa Vista (243 unidades habitacionais), Conjunto Caieiras A1 – Nova Era II (500 UHs) e Conjuntos Caieiras A2 e A3 (728 UHs), totalizando com isso, 1.471 UHs a serem regularizadas com apoio do Governo do Estado²⁷.

Com exceção da carta de crédito, concedida em 2009, as demais unidades habitacionais foram entregues na década de 1990, entre 92 e 93 e 96 e 97, o que mostra que desde então, o governo do Estado não promoveu qualquer empreendimento habitacional no Município.

3.2.3 Ações do Governo Municipal

Embora Caieiras esteja inserida na Região Metropolitana de São Paulo, não houve produção habitacional no município realizada pela Companhia Metropolitana de Habitação.

De acordo com informações da prefeitura, o foco das ações no setor habitacional implementadas pelo governo municipal ao longo das décadas de 1980 e 1990 foi a regularização fundiária, tendo sido realizada sem que houvesse complementarmente a regularização urbanística das ocupações.

No âmbito da regularização fundiária, foram feitas Concessões do Direito Real de Uso – CDRU – a ‘pessoas carentes e desfavorecidas sócio-economicamente’, conforme termo utilizado nas respectivas leis de Concessão. No total foram feitas 27 concessões de área pública, referentes a 36 áreas cuja metragem total é de 137.072,07 m², conforme quadro a seguir. Dentre as destinações destas áreas que receberam Concessão estão: sistema de lazer, sistema de recreio, reserva de loteamento, espaço livre, uso institucional e lotes

²⁷ Prefeitura Municipal de Caieiras, 2009

**Quadro 3.1: Concessão de Áreas Públicas para Habitação de Interesse Social**

Lei nº	Ano	Localização	Bairro	Área (m ²)	Prazo
1912	1989	Avenida Rodolfo Polidoro	Vila Rosina.	3.334,20	40
1924	1989	Rua João Rosa da Silva	Vila dos Pinheiros		40
2069	1991	Rua João Rosa da Silva	Vila dos Pinheiros		40
2102	1991	Rua Amabile Della Torre c/ Renato Bianci	Vila Rosina	10.000,00	40
2133	1991	Rua Ernesto Palante c/ Vicente		1.700,00	40
2191	1992	Rua dos Pinheirais	Jardim dos Eucaliptos	1.473,00	30
			Jardim dos Eucaliptos	682,50	30
2667	1996	Rua Anita Garibaldi	Jardim Vitória	19.307,00	30
2682	1996	Rua João Rosa da Silva	Vila dos Pinheiros I		40
2688	1996	Rua Luiz Raveli	Parque São Rafael	5.518,00	30
3094	2001	Rua Campinas	Vila Miraval	10.567,00	30
3095	2001	Rua Victor Vilafranca	Vila dos Pinheiros	5.851,00	30
3096	2001	Rua Anrdé Mendes Ortiz c/ Ricardo Zerbinati	Vila Rosina	4.400,00	30
3097	2001	Rua João Rosa da Silva	Vila dos Pinheiros	1.345,00	30
3098	2001	Rua Ricardo Zerbinati	Vila Rosina	12.000,00	30
3188	2002	Avenida Aparecida	Sítio Aparecida	3.966,00	30
		Rua Napoleão Bonaparte e José Bonifácio de Andrade e Silva	Jardim Vitória	7.002,00	30
		Avenida Dr. Olindo Dártora e Projetada	Morro Grande	1.297,00	30
		Avenida Vereador Alfredo Casarotto	Vila dos Pinheiros	1.282,00	30
		Rua José Gonçalves Leme	Vila Angélica	4.569,00	30
		Rua dos Pinheirais	Jardim dos Eucaliptos	2.308,00	30
		Rua dos Manacás	Jardim dos Eucaliptos	19.783,00	30
		Rua dos Manacás	Jardim dos Eucaliptos		30
3337	2003	Rua Boracéia	Vila Industrial	470,00	30
3338	2003	Rua Princesa Isabel	Vila Vitória	10.336,00	30
3340	2003	Rua José Faillace	Vila dos Pinheiros	3.623,00	30
3343	2003	Rua do Acesso 1	Bairro das Laranjeiras	666,00	30
3354	2003	Rua Nelson Rosetti	Vila Rosina	434,00	30
3358	2003	Rua dos Cravos	Jardim dos Eucaliptos	441,00	30
3363	2003	Rua Luzia Rizzo Presente	Vila dos Pinheiros	481,00	30
3402	2003	Rua José Bonifácio de Andrade e Silva	Bairro das Laranjeiras	250,00	30
3413	2003	Rua Cardeal	Portal das Laranjeiras B	1.250,00	30
3414	2003	Rua Lázia Franco de Camargo e Damázio Barbosa	Vila Angélica	1.137,00	30
3427	2003	Avenida Padre José de Anchieta	Vila dos Pinheiros	704,00	30
		Avenida Padre José de Anchieta	Vila dos Pinheiros	396,00	30
3481	2003	Rua Josephina Piva Molinari	Jardim San Diego	500,00	30

Fonte: Site da Câmara Municipal de Caieiras
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009



integra

A distribuição das Concessões de áreas públicas, por destinatário, aponta que do total, 22% foram concedidas para fins de habitação de interesse social, conforme tabela 3.2, a seguir

Quadro 3.2: Número de Concessão Real de Uso de Terrenos Públicos por Destinatário

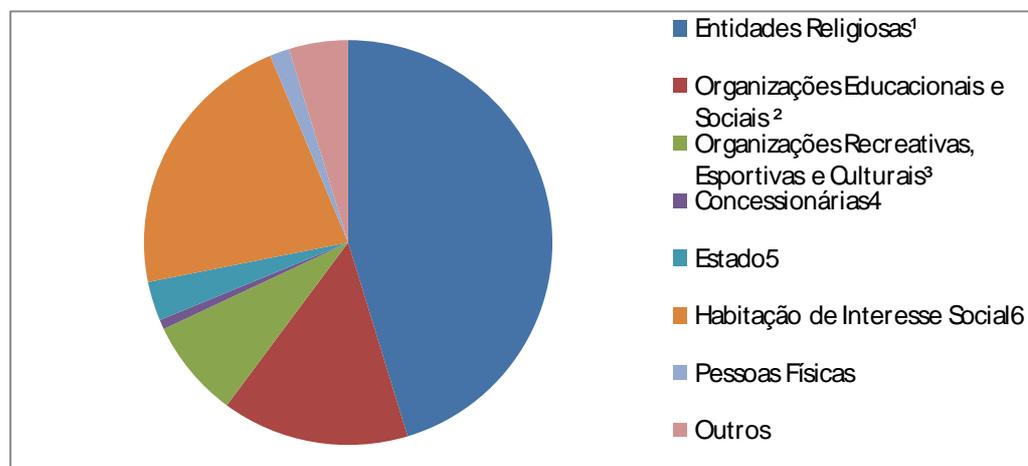
Tipo	Número de Leis	Percentual
Entidades Religiosas ¹	58	45,31
Organizações Educacionais e Sociais ²	19	14,84
Organizações Recreativas, Esportivas e Culturais ³	10	7,81
Concessionárias ⁴	1	0,78
Estado ⁵	4	3,13
Habitação de Interesse Social ⁶	28	21,88
Pessoas Físicas	2	1,56
Outros	6	4,69
Total	128	100,00

Fonte: Site da Câmara Municipal de Caieiras
Sistematização: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

1. Templos religiosos e equipamentos assistenciais de entidades religiosas
2. Associação de moradores, escolas particulares e entidades de classe
3. Clubes, centros recreativos e culturais
4. Telefônica, Sabesp e outras
5. Escolas estaduais, delegacias, prédio da polícia militar
6. Definição da lei "pessoas carentes e desfavorecidas sócio-economicamente"

Estes dados sintetizam as diretrizes adotadas pelas políticas públicas no Município, por meio das quais observa-se a prioridade dada às entidades religiosas (45% do total das concessões feitas).

Gráfico 3.1: Concessão Real de Uso de Terrenos Públicos por Destinatário



Fonte: Site da Câmara Municipal de Caieiras
Sistematização: Integra Sociedade Cooperativa, 2009



Por outro lado, a Prefeitura de Caieiras adquiriu, ao longo da década de 2000, cerca de 471.194,00 m², distribuídos em um total de 12 áreas, por meio do instrumento Dação em Pagamento. Das 12 áreas doadas, 11 eram de propriedade da Cia Melhoramentos e uma da Associação Paulista de Medicina.

A destinação dada pela Prefeitura às áreas adquiridas foi, em sua maioria (6), para sistema viário, seguido daquelas destinadas para implantação de centro turístico (3), equipamento de ensino (1), parque industrial (1) e uma sem definição.

Com isto, a análise da destinação das áreas adquiridas pelo poder público municipal por meio deste instrumento mostra que o potencial da utilização do mesmo para ampliação do estoque de área pública destinada à habitação de interesse social não foi efetivamente utilizado.

Quadro 3.3: **Aquisição de Área Pública por meio da Dação em Pagamento**

Leis nº	Ano	Localização	Área (m ²)	Proprietário
3257	2002	Avenida Dr. Olindo Dartora	7.280,00	Cia. Melhoramentos
		Avenida João Casarotto e rua Cardeal	21.253,00	Cia. Melhoramentos
		Avenida Dr. Olindo Dartora e rua Cardeal	19.655,00	Cia. Melhoramentos
		Avenida Valdemar Gomes Marinho e Av. Olindo Dártora	36.830,00	Cia. Melhoramentos
3502	2004	Lotes 9,10 e 11 da quadra Q		Cia. Melhoramentos
3587	2004	Avenida João Casarotto c/ SP 332	150.000,00	Cia. Melhoramentos
3616	2004	Avenida Dr. Olindo Dartora c/ Fumiaki Yamamoto	48.338,00	Cia. Melhoramentos
3845	2006	Rodovia Presidente Tancreto Neves do 34km ao 35km	117.976,00	Cia. Melhoramentos
3846	2006	Avenida João Martins Ramos - parte gleba U	8.768,00	Cia. Melhoramentos
3847	2006	Avenida Dr. Olindo Dartora	4.694,00	Cia. Melhoramentos
3862	2006	Estrada de Santa Inês - KM 9	6.400,00	Assoc. Paulista de Medicina
3939	2006	Avenida da Paz	50.000,00	Cia. Melhoramentos

Fonte: Site da Câmara Municipal de Caieiras
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

Em relação às áreas de risco ocupadas por moradias, a atuação do Município se dá através de ações pontuais e emergenciais da Defesa Civil, sem que haja um Plano de Ação específico, até o momento, para contenção e mitigação dos riscos geológicos, cuja ocorrência é freqüente no Município. Nesse sentido, observa-se que o Município necessitaria de bases atualizadas, pois os dados apresentados, em capítulo anterior, sobre moradias localizadas em áreas sujeitas a risco de deslizamento e de inundação, a partir de estudo realizado pelo IPT em 2005, provavelmente estão defasados em relação à situação atual.



De acordo com a síntese das ações já realizadas e previstas pelos entes federativos no Município, tem-se que por parte do Governo Federal, existe a perspectiva de produção de novas unidades habitacionais. De acordo com informações obtidas junto à coordenação do PLHIS, a Prefeitura está mediando a negociação de algumas áreas privadas entre os proprietários e algumas construtoras, visando viabilizar a produção habitacional por meio do Programa Federal Minha Casa Minha Vida. A apresentação destas áreas encontra-se consubstanciada no capítulo 5 deste Diagnóstico.

A produção habitacional prevista por meio do Programa Crédito Solidário, embora tenha sido informada por representante da Associação Filantrópica Santa Clara, não consta em registros disponibilizados no site do Governo Federal/ Ministério das Cidades.

As ações do PAC na área de saneamento foram consideradas aqui, pois implicarão em melhoria urbana, do ponto de vista do acesso ao serviço de esgotamento sanitário, contribuindo assim para o enfrentamento das necessidades habitacionais relativas, principalmente, à inadequação dos domicílios segundo critérios de carência de infraestrutura.

Com relação à produção habitacional na Vila dos Eucaliptos e dos Pinheiros por meio do PAC, embora conste de relatório gerado pelo Comitê Gestor do PAC em situação de licitação de obra, a Prefeitura informou que os recursos obtidos para esta finalidade foram perdidos, conforme detalhado no item que trata da ação governamental do Município.

A informação de que o Governo Federal produziu no passado conjunto habitacional com 800 casas no Jardim Esperança foi obtida junto a representantes da sociedade civil que participaram da reunião de apresentação do Diagnóstico Habitacional do Município.

Com relação à promoção habitacional realizada pelo Governo Municipal no passado recente, a Prefeitura não dispõe de qualquer informação, mesmo relacionada à existência ou não de diferentes linhas de atuação (produção de lote urbanizado, produção de novas UHs, melhoria de UHs, urbanização de assentamentos, material de construção, locação social). A única exceção refere-se à regularização fundiária realizada por meio de Concessões do Direito Real de Uso, conforme apresentado no item que trata das ações do Governo Municipal.

**Quadro 3.4: Síntese das Linhas de Atuação na Área Habitacional no Município de Caieiras, por Ente Federativo**

Ente Federativo	Programa	Linha de Atuação	Nº UHs	Situação	
Governo Federal	Programa Crédito Solidário (1)	Produção de novas UHs	56	Previsto	
	Programa Minha Casa Minha Vida	Produção de novas UHs	S/I	Previsto	
	Programa de Aceleração do Crescimento - PAC (2)		Saneamento (resíduos sólidos + esgotamento sanitário)	---	Em obra/ em fase preparatória
			Habitação (Assistência Técnica)	---	Ação Preparatória
			Habitação (elaboração do PLHIS)	---	Em andamento
			Habitação (produção habitacional Jd. Eucaliptos e Vl. dos Pinheiros)	---	Em Licitação da Obra
	Programa de Arrendamento Residencial - PAR/CEF (3)	Produção de novas UHs	S/I	Concluído	
	INOCOOP (4)	Produção de novas UHs	100	Concluído	
S/I (5)	Produção de novas UHs	800	Concluído		
Governo Estadual (SH/CDHU)	Programa Cidade Legal (6)	Apoio técnico para regularização fundiária	1228 (SH3+SH4 + mutirão)	Previsto	
	SH3 (7)	Produção de novas UHs	500	Concluído	
	SH4 (7)	Produção de novas UHs	568	Concluído	
	Mutirão (7)	Produção de novas UHs	160	Concluído	
	PHAI - Servidor Público (7)		Concessão de carta de crédito	1	Concedida
4				Previstas	

1 - Informação obtida junto à Associação Santa Clara

2 - Informação obtida no relatório estadual do PAC, elaborado em julho 2009 pelo Comitê Gestor do PAC

3 - Informação fornecida em reunião com equipe de acompanhamento do PLHIS

4 - Informação obtida no site do INOCOOP

5 - Informação obtida em reunião de apresentação do Diagnóstico (18/12/09), realizada em Caieiras junto à Comissão de Acompanhamento, Equipe Executiva e Equipe de Acompanhamento do PLHIS

6 - Informação obtida junto à Prefeitura/coordenação do PLHIS

7 - Informação obtida no site da CDHU



4. Caracterização das Necessidades Habitacionais

4.1 Considerações Metodológicas

Após a apresentação da Política Habitacional adotada em Caieiras nos últimos anos, cabe discutir os dados que serão apresentados por órgãos oficiais de amplo reconhecimento e dos levantamentos realizados, que ajudaram a construir uma leitura sobre a questão habitacional para a totalidade do Município.

Para a caracterização das necessidades habitacionais do município de Caieiras, serão utilizadas as seguintes fontes de dados e suas respectivas sistematizações:

- a. Dados do Censo Demográfico 2000, realizado pelo IBGE e sistematizados pela Fundação João Pinheiro no estudo do Déficit Habitacional brasileiro;
- b. Dados do Censo Demográfico 2000, realizado pelo IBGE e sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole e Ministério das Cidades na publicação Assentamentos Precários no Brasil Urbano;
- c. Cadastro Único do Município de Caieiras;
- d. Levantamentos de Campo realizados pela equipe da Integra Sociedade Cooperativa, em 2009.

A metodologia de análise das necessidades habitacionais adotada contemplará as diferentes situações de carências referentes à moradia, sendo capaz de organizar e evidenciar a diversidade e complexidade desta gama de situações. Para tanto, ultrapassa a noção mais imediata de necessidade habitacional enquanto sinônimo de novas habitações, considerando também as situações que demandam apenas regularização fundiária, reforma ou ampliação do domicílio, e urbanização de assentamentos precários.

Para o cálculo do déficit habitacional do PLHIS, será desenvolvida uma metodologia específica para o município baseada na ponderação dos dados das fontes disponíveis, em função da constatação de inconsistências na adoção e aplicação de um único parâmetro. Cabe destacar a inexistência de um cadastro municipal para este fim, sendo necessária a realização de levantamentos e estimativas para a caracterização dos dados da realidade local.

Adotaremos, também, dois conceitos que identificam territorialmente as necessidades de atendimento habitacional, são eles os conceitos de demanda dispersa e nucleada:

- Demanda Nucleada é entendida, neste diagnóstico, como sendo aquelas necessidades habitacionais vinculadas aos assentamentos precários — como favelas, loteamentos e ocupações irregulares que constituam conjuntos bem



definidos e identificáveis no território. Estas situações de elevada precariedade constituem objeto prioritário para atendimento no Município pelo setor público.

- Demanda Dispersa é aquela que não apresenta nítidas delimitações territoriais. Os principais componentes desta demanda são as famílias que dividem uma mesma habitação com outra família (famílias conviventes) e as famílias cujo gasto com aluguel é excessivamente alto em relação à receita familiar.

Ao contrário dos assentamentos precários, que configuram uma demanda nucleada, a demanda dispersa não se expressa particularmente no território, passando invariavelmente despercebida. São importantes fontes para a identificação destas situações as pesquisas censitárias e o cadastramento das famílias em todo o Município, por reunirem informações que abrangem a totalidade da cidade. Este diagnóstico irá utilizar como fonte de dados o Censo Demográfico 2000, realizado pelo IBGE e sistematizado pela Fundação João Pinheiro.

4.1.1 Metodologia da Fundação João Pinheiro

Para caracterização do déficit habitacional este Diagnóstico irá analisar inicialmente a metodologia utilizada pela Fundação João Pinheiro – FJP. Esta metodologia representou um marco para a rediscussão do chamado “déficit habitacional brasileiro”, por sua abordagem, amplitude e divulgação dos resultados (FJP/CEI, 2005: 9), tornando-se referência nacional para o assunto.

A metodologia desenvolvida pela FJP classifica as diferentes situações de necessidades habitacionais em dois grupos: (1) Déficit Habitacional Quantitativo, que abrange as situações que demandam a construção de novas moradias, e (2) Inadequação Habitacional, no qual são enquadradas as situações que não necessitam de novas moradias, demandando apenas reformas, regularização, e ampliação da moradia. Ao realizar esta diferenciação, a FJP contribui para que a solução das carências habitacionais não se restrinja apenas à construção de novas moradias, possibilitando soluções menos onerosas, assim como menos impactantes urbanística e ambientalmente. Estes dois grupos são compostos pelos seguintes componentes (FJP/CEI, 2005):

1. Déficit Habitacional Quantitativo

- a) Famílias Conviventes: são constituídas por, no mínimo, duas pessoas ligadas por laço de parentesco, dependência doméstica ou normas de convivência, e que residem no mesmo domicílio com outra família denominada principal;
- b) Cômodos: domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça-de-porco, etc;



- c) Domicílios Improvisados: locais construídos sem fins residenciais e que servem como moradia;
- d) Ônus Excessivo com Aluguel: famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos e que dispõem de mais de 30% de sua renda com aluguel;
- e) Domicílios Rústicos: não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto para seus moradores e risco de contaminação por doenças²⁸.

2. Inadequação Habitacional

- a) Adensamento Excessivo: domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório;
- b) Domicílios sem Banheiro;
- c) Inadequação Fundiária: refere-se aos casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui a propriedade, total ou parcial, do terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que ela se localiza;
- d) Carência de Infra-estrutura: domicílios que não dispõem de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

As informações sistematizadas pela FJP, a partir dos conceitos supracitados, utilizaram como fonte de dados primária os Censos Demográficos, neste caso a base de dados é o Censo 2000 e a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD).

Cabe ressaltar, no entanto, que a informação referente ao Ônus Excessivo com Aluguel não é fornecida pela FJP para o nível municipal, uma vez que tal informação não foi levantada pelo Censo Demográfico do IBGE.

Os componentes utilizados pela FJP, tanto os que integram o Déficit Habitacional Quantitativo quanto os referentes à Inadequação Habitacional, dizem respeito às situações habitacionais espalhadas no território, dificilmente observáveis em um conjunto homogêneo. Neste diagnóstico, o conjunto destes componentes será denominado como Demanda Dispersa.

²⁸ Os dados referentes aos domicílios rústicos não serão utilizados neste diagnóstico, uma vez que demonstram significativo sub-dimensionamento. Os domicílios sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada estarão contemplados no levantamento da demanda nucleada, conforme será descrito no item que trata das adequações metodológicas.



Há que se abrir um parênteses aqui sobre domicílios rústicos. A metodologia utilizada pela FJP para estimativa do déficit habitacional em municípios selecionados e microrregiões geográficas propôs métodos alternativos para cálculo dos domicílios rústicos, uma vez que a variável referente ao material predominante das paredes do domicílio (justamente a variável que identifica o domicílio rústico) não havia sido incorporada ao questionário do Censo 2000, fonte esta utilizada para caracterização do déficit.

A alternativa de método indireto adotada pela FJP para estimativa dos domicílios rústicos em nível dos municípios pautou-se na análise e seleção de algumas variáveis que apresentassem correlação com os domicílios rústicos, a saber 'variáveis referentes aos serviços de infra-estrutura básica e a presença de banheiro ou sanitário de uso exclusivo do domicílio', cujas informações foram obtidas pelo Censo Demográfico 1991 (FJP/CEI, 2005: 21).

Dentre estas variáveis, a que apresentou mais alta correlação com os domicílios rústicos foi a variável domicílios sem banheiro. O método adotado pela FJP para estimativa de domicílios rústicos municipais consistiu de comparações com as estimativas feitas para as Unidades da Federação e regiões metropolitanas com base em dados da PNAD e da aplicação de um fator de correção.

No entanto, neste diagnóstico optou-se por desconsiderar o número de domicílios rústicos apresentado pela FJP, cuja ordem de grandeza face às carências habitacionais do Município (apenas 56 domicílios rústicos) foi entendida como não representativa do universo dos domicílios rústicos.

4.1.2 Adequações Metodológicas para o Município de Caieiras

Importante ressaltar que a FJP trabalha com os dados do IBGE levantados pelo Censo de 2000 e que o Censo não levanta informações sobre áreas de risco e de necessidade de remoção em função de inadequação urbana. Os componentes trabalhados pela FJP, assim, não distinguem uma das principais situações de carência habitacional que se expressam em Caieiras, a dos assentamentos precários. Observa-se no Município a concentração do déficit habitacional em assentamentos precários ocorre em função de um histórico de ocupações irregulares, através de processos de invasão, sobretudo de áreas públicas destinadas ao uso institucional e de sistema de lazer, aliado a uma política municipal de concessão real de uso e consolidação destas áreas ocupadas.

Estas situações, comumente conhecidas como Assentamentos Precários, podem ser delimitadas claramente em recortes territoriais, apresentando significativo grau de homogeneidade e unidade. Por este motivo, serão denominadas neste diagnóstico como Demanda Nucleada.



Na Demanda Nucleada as carências habitacionais também não se limitam à necessidade de novas moradias, sendo necessário a aplicação da mesma classificação realizada pela FJP, no sentido de identificar também a demanda de Inadequação Habitacional. A aplicação da metodologia da FJP sobre a Demanda Nucleada resulta na seguinte organização dos componentes:

1. Demanda Nucleada: Necessidade de novas moradias

- a. Remoções para a mesma área (reassentamento);
- b. Remoções para área externa (remanejamento).

2. Demanda Nucleada: Inadequação Habitacional

- a. Necessidade de Consolidação: Urbanização Simples;
- b. Necessidade de Consolidação: Urbanização Complexa;
- c. Irregularidade Fundiária.

As necessidades habitacionais do município de Caieiras são entendidas como compostas pelo Déficit Habitacional Quantitativo e pelas situações de Inadequação Habitacional, sintetizados no quadro a seguir.

Quadro 4.1: **Síntese das situações que Compõem o Déficit Habitacional de Caieiras, por Tipo de Demanda e Forma de Encaminhamento**

Tipo de Demanda	Necessidade de novas moradias	Inadequação Habitacional (não necessita de nova UH)	Fonte de dados a ser utilizada
Demanda Dispersa (item 2.4.2)	Famílias Conviventes	-	CadÚnico Municipal
	Cômodos	-	
	Domicílios Improvisados	-	
	-	Adensamento Excessivo	
	-	Domicílios sem Banheiro	
Demanda Nucleada (item 2.4.3)	Remoções para atendimento na mesma área	-	Levantamento de Campo/Integra Sociedade Cooperativa 2009
	Remoções para atendimento em área externa	-	
	-	Necessidade de Consolidação: Urbanização Simples	
	-	Necessidade de Consolidação: Urbanização Complexa	
	-	Necessidade de Regularização Fundiária	

Elaboração: Sociedade Cooperativa Integra, 2009.



As informações do Cadastro Único do município, em função de levantar dados de um universo restrito, representado pela população que se enquadra no Programa Bolsa Família, de renda de até R\$ 140,00 per capita, serão utilizadas para a identificação da população a ser atendida prioritariamente no planejamento da oferta pública de unidades habitacionais.

Para efeito de cálculo das demandas futuras, serão utilizados os números obtidos do déficit atual, aplicadas as projeções do Censo 2000, conferidos e retificados pelos dados domiciliares gerados pela Contagem da População de municípios de até 150 mil habitantes, realizado pelo IBGE em 2007.

As quantificações pertinentes a cada uma das situações que caracterizam o déficit habitacional serão abordadas neste capítulo, tratando primeiramente da Demanda Dispersa, com base nos dados da Fundação João Pinheiro e, na seqüência, da Demanda Nucleada, com base nos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Caieiras.

4. 2. Demanda Dispersa, segundo Dados da Fundação João Pinheiro / IBGE Censo 2000

4.2.1. Déficit Habitacional Básico - DHB

Os dados do Censo Demográfico 2000 constituem informações valiosas para a questão habitacional. Entre outros fatores, destacamos aqueles que justificam a utilização destas informações, mesmo que para fins comparativos:

- a. Abrangência territorial: por aplicar a mesma pesquisa em todo o território nacional, é possível a comparação entre municípios e entre estes e os outros entes federativos;
- b. Freqüência: a freqüência fixa de realização do Censo Demográfico a cada 10 anos, com continuidade do questionário, permite a análise da evolução dos indicadores;
- c. Metodologia: os números são produzidos sempre de acordo com os mesmos procedimentos, favorecendo estabilidade e consistência;
- d. Neutralidade: o IBGE constitui instituição não identificada como a serviço de um grupo de interesse ou ideologia específica.

O Censo 2000 identificou uma população de 71.221 habitantes e um total de 19.038 domicílios particulares permanentes, sendo 18.323 na área urbana e 715 na área rural. Porém, a pesquisa mais atualizada existente é a Contagem da População de 2007, também feita pelo IBGE, que através de recenseamento, identificou a existência de uma população de 81.163 habitantes e de 24.005 domicílios particulares ocupados.

**Tabela 4.1: Total de Domicílios Particulares no Município de Caieiras - 2000**

Informação	Total
Domicílios Particulares Permanentes (2000)	19.039
Domicílios Particulares Permanentes (2007)	23.973

Fonte: IBGE Censo 2000 e Contagem da População 2007, IBGE.

Cabe observar que ocorreu uma queda na relação população por domicílio, que passou de 3,74 em 2000, para 3,38 em 2007.

Conforme os dados do IBGE demonstram, apesar da ampliação do número de domicílios urbanos, em 2007, a densidade populacional do município de Caieiras de 845,45 hab/km² é relativamente baixa, comparadas a cidade de São Paulo de 7.119,99 hab/km² e da RMSP de 2.376,16 hab/km². Deve-se ponderar este dado, levando em consideração a extensa ocupação do território por silvicultura, representando 39%²⁹ dos 96km² da área do Município, além da presença de significativos fragmentos de mata nativa em vários estágios de regeneração, considerados como áreas de Proteção Ambiental pelo Plano Diretor do Município.

A contagem da População em 2007 do IBGE identificou um total de 27.074 domicílios, sendo 27.070 domicílios particulares e 4 coletivos. Os particulares são ainda classificados como ocupados e não ocupados. É importante ressaltar que, do total, 3.065 domicílios foram identificados como não-ocupados no recenseamento, o que corresponde a 11,32% dos domicílios particulares em Caieiras, como demonstra a tabela abaixo.

Tabela 4.2: Domicílios recenseados, por espécie – Município de Caieiras - 2007

Município	Domicílios recenseados, por espécie				
	Total	Particulares			Coletivos
		Total	Ocupados	Não-ocupados	
Caieiras	27.074	27.070	23.402	3.668	4

Fonte: Contagem Populacional IBGE, 2007 in <http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/tabela/listabl.asp?z=cd&o=17&i=P&c=797>

Dos domicílios não-ocupados recenseados em Caieiras, destaca-se o número de 2.351 domicílios vagos³⁰, apontado um estoque de moradias ociosas superior ao déficit habitacional básico do Município identificado em 2000, a ser detalhado a seguir. Observa-

²⁹ Dados da Apresentação do Plano Diretor Participativo de 2006.

³⁰ O IBGE (2007) Considera domicílio particular permanente vago, "o domicílio que não tinha morador na data de referência".



se ainda, o número de 714 residências de uso ocasional, em explicada em parte pela qualidade ambiental existente no município e de sua proximidade com a cidade de São Paulo.

Tabela 4.3: Domicílios recenseados não ocupados, segundo os municípios – Município de Caieiras - 2007

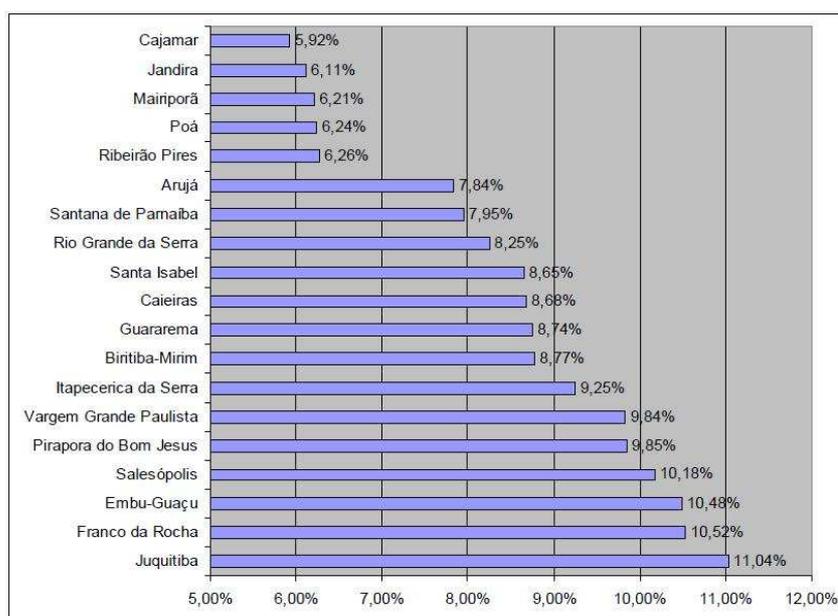
Não-ocupados			
Total	Fechado	Uso ocasional	Vago
3.668	603	714	2.351

Fonte: Contagem de População de 2007- IBGE in <http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/tabela/listabl.asp?z=cd&o=17&i=P&c=797>

Porém, os casos de domicílios vagos identificados em 2000 indicam uma situação relevante e que cabe ser investigada de forma mais detalhada, uma vez que é possível que a manutenção de um parque habitacional significativo na condição de vago tende a impactar sobremaneira a oferta de imóveis de aluguel e mesmo para compra no Município.

Esta quantidade de domicílios vagos equivale a 8,77% do total de domicílios no município. Nota-se que tal proporção ainda maior é encontrada em outros municípios da RMSP.

Gráfico 4.1: Proporção de Domicílios Vagos no Total de Domicílios, 2007

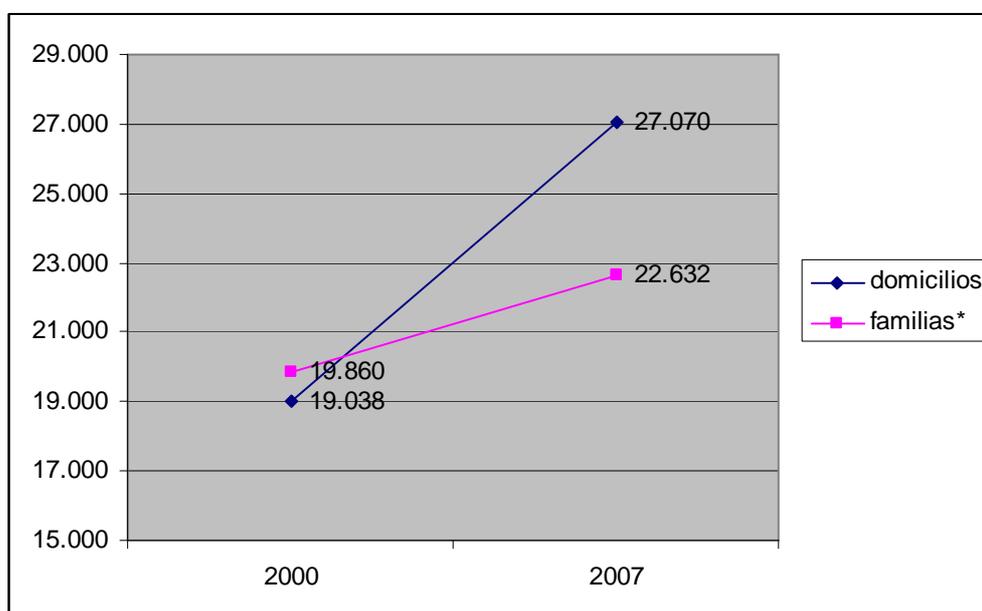


Fonte: Contagem Populacional, 2007.
Elaboração Integra Sociedade Cooperativa, 2009.



Quanto à quantidade de domicílios, constata-se uma ampliação significativa do número total de domicílios entre os anos 2000 e 2007. Em 2000, o IBGE contabilizou no Município de Caieiras 19.860 famílias e 19.039 domicílios particulares permanentes. Considerando que, deste total de domicílios, 2.267 encontravam-se vagos, conclui-se que apenas 16.771 domicílios abrigavam as 19.860 famílias de Caieiras. Este quadro sofreu importantes alterações entre 2000 e 2007, uma vez que em 2007 se verifica um excedente de 4.438 domicílios em relação à quantidade de famílias.

Gráfico 4.2: Evolução da quantidade de domicílios e famílias no Município de Caieiras



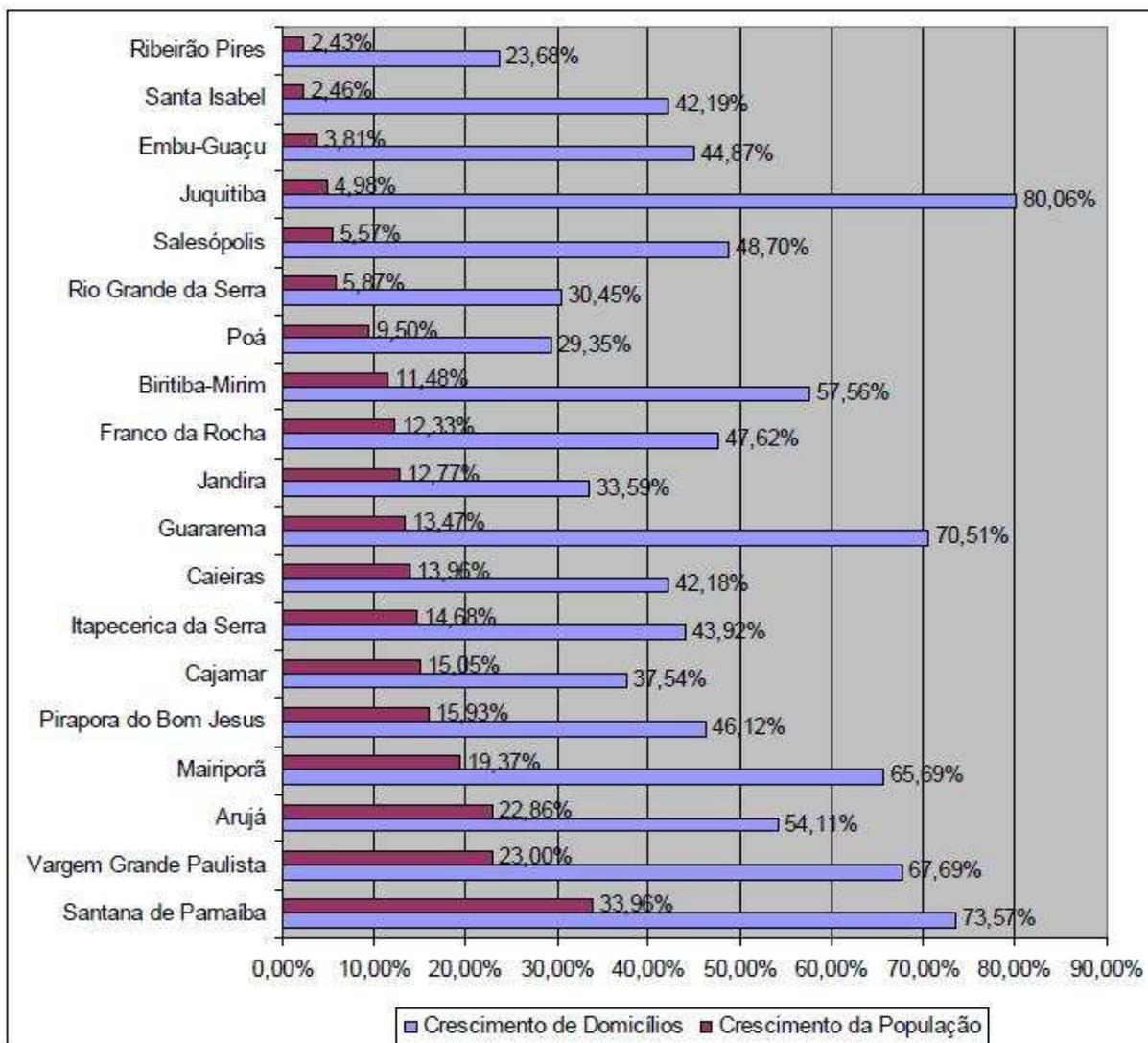
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

É importante considerar que não há, necessariamente, correspondência direta entre a ampliação do número de domicílios e o atendimento do déficit habitacional. Isso porque parte dos novos domicílios construídos no Município, ao serem construídos para o mercado, não absorvem o déficit habitacional cuja faixa de renda impede o acesso à habitação via mercado.

Constata-se que o crescimento da quantidade de domicílios excedeu o crescimento populacional em vários outros municípios da RMSP, conforme gráfico a seguir.



Gráfico 4.3: **Crescimento da População em Comparação ao Crescimento da Quantidade de Domicílios, de 2000 a 2007**



Fonte: IBGE - Censo Demográfico, 2000. Contagem Populacional, 2007.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Desse universo de informações e levantamentos, as informações do Censo 2000 permitem a identificação de informações em um nível de detalhamento importante de ser investigado, servindo de parâmetro para a discussão sobre as características e situações de necessidades habitacionais em Caieiras.

Contribui, para o trabalho com as informações do IBGE, a metodologia elaborada pela Fundação João Pinheiro (FJP) para análise dos dados relativos à habitação.

A utilização dos dados do Censo permitiu à FJP, por um lado, sistematizar informações habitacionais em escala nacional e, por outro, agregar dados nos níveis municipais, estaduais, e federal.



Com esta metodologia e com base em dados do IBGE, Censo Demográfico 2000, a FJP levantou para Caieiras a necessidade de 1.073 novos domicílios. Esta necessidade é denominada pela Fundação como Déficit Habitacional Básico – DHB.

Tabela 4.4: Estimativas do Déficit Habitacional Básico em Caieiras – 2000

Absoluto			% do total dos domicílios		
Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
1.073	1.044	29	5,64	5,70	4,06

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Sistematização: Fundação João Pinheiro.

O Déficit Habitacional Básico não computa as situações de famílias com gasto excessivo de aluguel por insuficiência de dados do Censo. Desta forma, este Déficit é composto, quase integralmente, pelas situações de famílias conviventes (782) e famílias moradoras em cômodos (198), fatores que somados formam a Coabitação Familiar (91,33% do DHB). As famílias moradoras em domicílios improvisados e rústicos respondem por apenas 8,66%, sendo 37 e 56 famílias respectivamente.

Tabela 4.5: Estimativas dos Componentes do Déficit Habitacional Básico ³¹ em Caieiras -2000

Domicílios improvisados			Famílias conviventes			Cômodos			Domicílios rústicos ³²		
Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
37	37	-	782	764	18	198	187	11	56	56	-

Fonte (sistematização): Fundação João Pinheiro. Fonte de dados: IBGE Censo Demográfico 2000.

É importante ressaltar que a quantidade de domicílios vagos identificados no município pelo IBGE no Censo Demográfico 2000 excede sobremaneira a necessidade de novas moradias. Segundo o Censo, existe em Caieiras aproximadamente o dobro de domicílios vagos em relação ao déficit identificado pela FJP. O levantamento mais recente da condição dos domicílios, realizado na Contagem da População pelo IBGE em 2007, demonstra que não houve modificação neste quadro, ao contrário pode-se observar a ampliação de domicílios vagos. Ressalta-se que o IBGE não considera o lote vazio como domicílio vago, o que amplia o nível de ociosidade da área urbanizada do Município.

³¹ Déficit habitacional básico: soma da coabitação familiar, dos domicílios improvisados e dos rústicos.

³² Para municípios o déficit habitacional básico não inclui as estimativas de domicílios rústicos inferiores a 50 unidades.



Quadro 4.2: **Domicílios Vagos no Município de Caieiras, 2000 e 2007**

Ano	Domicílios Vagos
2000	2.267
2007	2.351

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Contagem de População 2007.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

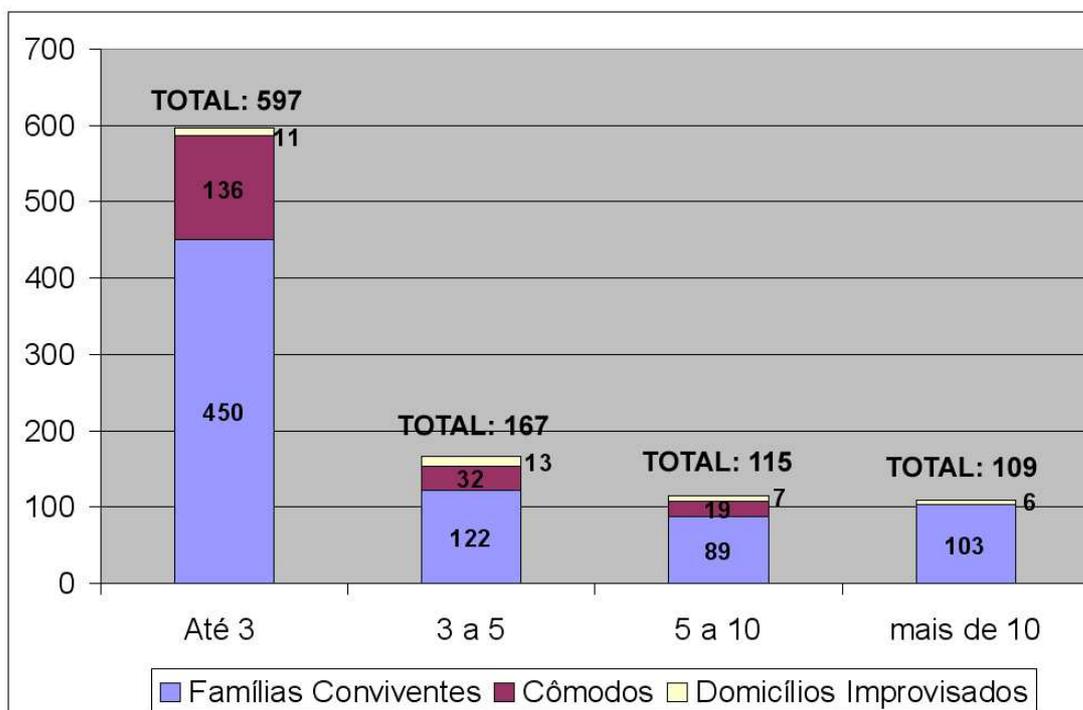
O Déficit Habitacional Básico contempla todas as faixas de renda familiar. No entanto, a maior parte se concentra na faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos, conforme demonstra o gráfico a seguir.

Tabela 4.6: **Coabitação Familiar (Famílias Conviventes e Cômodos) e Domicílios Improvisados Urbanos, por Faixas de Renda – 2000**

Faixa de renda mensal familiar (em salários mínimos)									
Até 3		3 a 5		5 a 10		Mais de 10		Total	
Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
597	60,43	167	16,90	115	11,64	109	11,03	988	100

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Contagem de População 2007.

Gráfico 4.4: **Distribuição do DHB por Faixas de Renda Familiar**



Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000, FJP, 2005.

Observação: A FJP não sistematizou por faixa de renda os domicílios rústicos.

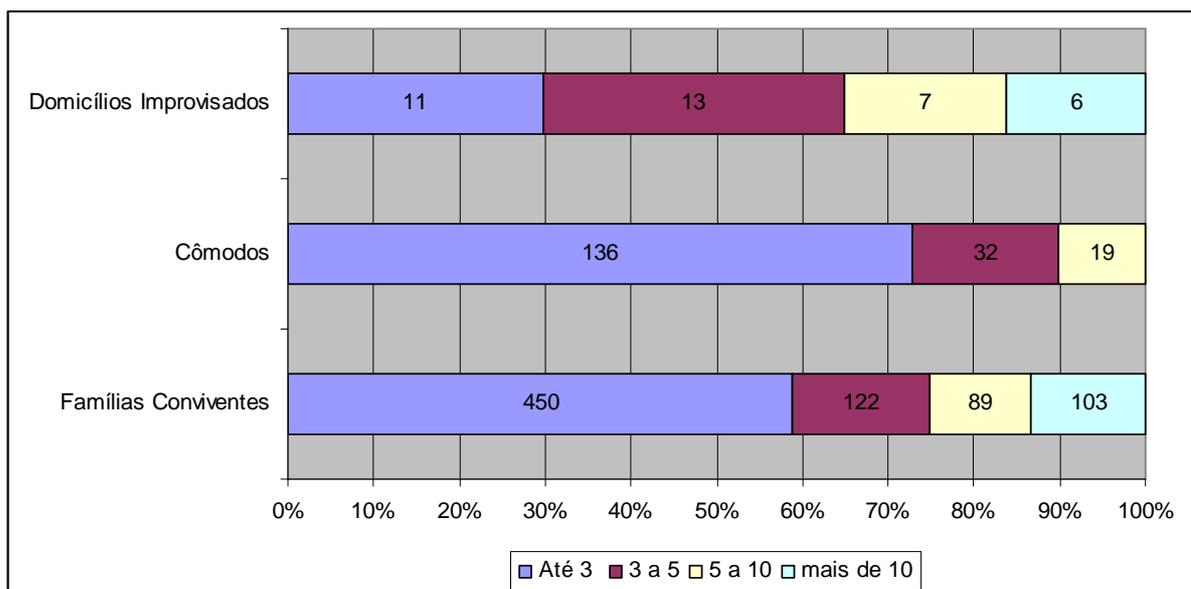
Observa-se que na área urbana existem 450 famílias conviventes com faixa de renda mensal entre 0 e 3 salários mínimos, o que corresponde a 42% do DHB. A soma



destas famílias com as famílias na mesma faixa de renda moradoras em cômodos corresponde a 55% do DHB (586 famílias).

Entre as situações que compõe o DHB, verifica-se que 72% das famílias das famílias moradoras em cômodos estão na faixa de renda 0 a 3 s.m.

Gráfico 4.5: **Componentes do DHB, divididos por Faixas de Renda Familiar**



Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000, FJP, 2005.

Um dos problemas habitacionais mais frequentes está relacionado às famílias que pagam aluguel. O valor do aluguel muitas vezes é superior à capacidade de pagamento da família, cuja receita mensal é inferior à soma das despesas. A FJP denomina esta condição como Ônus Excessivo com Aluguel; no entanto, a Fundação não inseriu esta situação no cálculo do DHB, por rigor metodológico e insuficiência de dados do Censo Demográfico 2000 com relação ao nível de comprometimento da renda familiar.

Entretanto, é possível para efeito de estudo, considerarmos as informações do Censo 2000 sistematizadas pela FJP relativas à quantidade de domicílios urbanos alugados por faixa de renda. Existe, no município de Caieiras, 699 famílias com até 3 s.m. que moram em domicílios alugados.



Tabela 4.7: **Domicílios Urbanos Alugados por Família com Renda até 3 Salários - Mínimos – 2000**

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)				
sem rendimento	até 1 s.m.	Mais de 1 a 2 s.m.	mais de 2 a 3 s.m.	Total
82	79	219	319	699

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Fundação João Pinheiro, 2005.

Na impossibilidade de se identificar apenas as famílias com ônus excessivo com aluguel, adotaremos a quantificação das famílias com até 3 s.m. que vivem em domicílios alugados pode servir como aproximação das situações de ônus excessivo.

Assim, considerando os componentes do déficit apontados na tabela 4.5 e 4.7 chegaríamos a uma quantificação que elevaria o déficit habitacional para 1.772, conforme tabela a seguir.

Tabela 4.8: **Estimativa do Déficit Habitacional**

Componentes					
Famílias Conviventes	Cômodos	Domicílios Improvisados	Domicílios Rústicos	Domicílios Alugados até 3 s.m.	Total
782	198	37	56	699	1772

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Como parâmetro de estimativa de déficit habitacional a ser atendida para o PLHIS, segunda a metodologia da FJP, será considerada a soma dos dados para a faixa de 0 a 3 s.m. dos componentes da Coabitação Familiar (Famílias Conviventes e moradores em Cômodos) e dos Domicílios Improvisados Urbanos, de 597 domicílios, acrescido ao número de domicílios alugados, de 699, totalizando 1.296 unidades habitacionais.

Tabela 4.9: **Estimativa do Déficit Habitacional para a faixa de renda de 0 a 3 s.m.**

Componente do DH	Unidades Habitacionais
Coabitação Familiar e Domicílios Improvisados	597
Domicílios Alugados	699
Total	1.296

Fonte: Fundação João Pinheiro. 2005.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Os dados fornecidos pelo IBGE, em conjunto com a metodologia da FJP, constituem valiosa informação a respeito da questão habitacional. No entanto, deve-se ponderar que os dados do Censo Demográfico 2000 estão desatualizados em quase uma década. O crescimento demográfico moderado previsto para o Município de Caieiras, para



o período de 2000 a 2009, foi de apenas 2,53%. O Censo de 2010 poderá confirmar esta estimativa ou apontar um maior crescimento em função de um processo de migração da população de São Paulo e de outros estados para os municípios periféricos da metrópole. Este quadro amplia as possibilidades da subestimativa dos dados previstos pelo IBGE. Por este motivo, as informações do IBGE/FJP serão confrontadas com os dados obtidos a partir do CadÚnico realizado pelo Município.

4.2.2. Inadequação Habitacional

As situações de Inadequação dos Domicílios são definidas pela Fundação João Pinheiro (2006) como os casos em que os domicílios apresentam carência de infraestrutura, adensamento excessivo de moradores, problemas de natureza fundiária, sem unidade sanitária domiciliar exclusiva ou com alto grau de depreciação.

No entanto, não é possível somar os valores identificados para os componentes da inadequação habitacional, uma vez que um mesmo domicílio pode apresentar mais de uma situação de inadequação, levando a uma múltipla contagem.

No caso de Caieiras, os domicílios com adensamento excessivo são os que representam o maior número de casos de inadequação habitacional, como se observa na Tabela abaixo. Segunda a FJP, em 2000 o Município apresentava um cenário de 2.875 domicílios nessa situação.

Tabela 4.10: **Inadequação dos Domicílios Urbanos – Município de Caieiras – 2000**

Inadequação Fundiária⁽¹⁾		Adensamento Excessivo⁽¹⁾		Domicílio Sem Banheiro⁽¹⁾		Carência de Infra-Estrutura⁽²⁾	
Total	% domic. Urb.	Total	% domic. Urb.	Total	% domic. Urb.	Total	% domic. Urb.
1.456	7,95	2.875	15,69	231	1,26	2.419	13,20

Fonte: Censo IBGE 2000 e Contagem Populacional 2007.

Notas: ⁽¹⁾ Apenas casas e apartamentos urbanos. ⁽²⁾ Casas e apartamentos urbanos que não possuem um ou mais dos serviços de infra-estrutura: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica, e coleta de lixo.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

A inadequação fundiária atingia 1.456 domicílios em 2000. Vale considerar, porém, que a identificação das situações de inadequação fundiária são obtidas a partir da auto-declaração dos entrevistados no levantamento do Censo, podendo haver distorções na informação prestada, usualmente levando a um subdimensionamento do dado.

Os casos de inadequação fundiária representam 7,95% dos domicílios urbanos. Esses casos demonstram também estarem bem divididos pelas faixas de renda de até 3, de 3 a 5 e mais de 5 salários mínimos, sendo de 37,71% a porcentagem de famílias com até 3 salários, como mostra a tabela abaixo.

**Tabela 4.11: Inadequação Fundiária Urbana, por Faixa de Renda – 2000**

Faixa de renda mensal familiar (em salários mínimos)							
Até 3		3 a 5		mais de 5		Total	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
549	37,71	375	25,76	532	36,54	1456	100

Fonte: Fundação João Pinheiro , 2005. Contagem Populacional IBGE, 2007.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

No que diz respeito às situações de adensamento excessivo (mais de 3 pessoas por cômodo), é possível também identificar sua ocorrência por faixa de renda no município. Do total dessas situações em 2000, 995 (34,61%) eram de famílias com renda até 3 salários mínimos; 785 (27,3%) de 3 a 5 salários mínimos e 1095 (38,09%) de mais de 5 salários mínimos. Se somados o total de domicílios com adensamento excessivo por faixa de renda de até 3 s.m. e de 3 a 5 s.m., identifica-se que esses representam 62,95% dos casos, conforme a tabela 4.12, a seguir.

Tabela 4.12: Adensamento Urbano Excessivo, por Faixa de Renda – 2000

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)							
Até 3		3 a 5		mais de 5		Total	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
995	34,61	785	27,30	1095	38,09	2875	100

Fonte: Fundação João Pinheiro , 2005. Fundação SEADE, 2007.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Especificamente quanto aos critérios que compõem as situações de carência de infra-estrutura destacadas abaixo, a maior parte dos casos está relacionada à carência de esgotamento sanitário, totalizando 2.031 domicílios, seguido pela carência de abastecimento de água, em 157 domicílios identificados no ano de 2000.

No entanto, como as situações de carência de infra-estrutura podem se sobrepôr em um mesmo domicílio, foram identificados 212 casos em que ocorrem dois critérios, possivelmente abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, por serem a maioria dos casos, como indica a tabela 4.13.

Tabela 4.13: Critérios de Carência de Infra-Estrutura Urbana⁽¹⁾ – Caieiras – 2000

Apenas um Critério					Mais de um Critério			Total
iluminação elétrica	abastec. de água	esgot. sanitário	Coleta de lixo	Total	dois	três	quatro	
0	157	2.031	-	2.188	212	19	0	2.419

Fonte: Fundação João Pinheiro , 2005. Fundação SEADE, 2007.

Notas: ⁽¹⁾ Considerados as casas e apartamentos urbanos carentes de um ou mais dos serviços de infra-estrutura: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.



Observa-se que dos 2419 domicílios com carência de infra-estrutura urbana o maior percentual encontra-se na faixa de renda de mais de 5 s.m. representando 41,30% do total, significando que este componente de inadequação, principalmente com relação ao critério de esgotamento sanitário, atinge a população sem distinção de faixa de renda.

Tabela 4.14: **Carência de Infra-Estrutura Urbana, por Faixa de Renda – 2000**

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)							
Até 3		3 a 5		mais de 5		Total	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
849	35,10	571	23,60	999	41,30	2419	100

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Fundação João Pinheiro, 2005.

Um dos critérios para a FJP identificar o universo de domicílios rústicos, foram estimados 231 domicílios sem banheiro, sendo que 48,92% do total pertence a faixa de renda de até 3 s.m.

Tabela 4.15: **Domicílios Urbanos sem Banheiro, por Faixa de Renda – 2000**

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)							
Até 3		3 a 5		mais de 5		Total	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
113	48,92	59	25,54	59	25,54	231	100

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Fundação João Pinheiro, 2005.

4.3. Análise dos Dados do CadÚnico

O CadÚnico é um instrumento de coleta de dados e informações com o objetivo de identificar todas as famílias de baixa renda existentes no país³³. À Prefeitura cabe executar o processo de coleta, inclusão, exclusão e atualização sistemática de dados do Cadastro Único. Em Caieiras, esse processo é realizado pela Secretaria de Educação (SEAS) da Prefeitura Municipal, cujos dados disponibilizados referem-se ao ano 2009.

Cabe ressaltar que existem diferenças fundamentais da natureza das informações do IBGE e CadÚnico. O primeiro tem como função a pesquisa em si, enquanto o segundo tem como objetivo final a aplicação de programas sociais. Nesse sentido, enquanto o IBGE não realiza recortes por faixas de renda, o CadÚnico cadastra apenas as famílias

³³ O CadÚnico foi disciplinado pelo [Decreto nº 6.135, de 36 de junho de 2007](#), e regulamentado pela [Portaria nº 376, de 16 de outubro de 2008](#). Os cadastros são processados pelo Agente Operador do Cadastro Único (CAIXA), que é responsável por atribuir a cada pessoa da família cadastrada um número de identificação social (NIS) de caráter único, pessoal e intransferível. O Ministério de Desenvolvimento Social (MDS), gestor dos programas de transferência de renda, é responsável pela articulação com os municípios, das ações integradas para a coleta dos dados e das informações relativas às populações alvo. Fonte: informação retirada do sítio do MDS www.mds.gov.br em maio de 2009.



que compõe o público alvo dos programas sociais – em Caieiras são cadastradas famílias cujos integrantes apresentam renda per capita de até R\$140,00 mensais.

Importante salientar que o CadÚnico cadastra famílias aptas a serem atendidas pelo programa Bolsa Família³⁴, ou seja, com rendimento de até 1 s.m. Para a utilização destes dados no universo a ser atendido pelo PLHIS, será necessário incorporar as devidas projeções para a faixa de renda de 1 a 3 s.m.

A condição habitacional é um dos elementos fundamentais para o conhecimento da situação socioeconômica das famílias em situação de vulnerabilidade social. Por este motivo, o CadÚnico reserva campos específicos para informações habitacionais, listados no quadro a seguir.

Quadro 4.3: Informações habitacionais do CadÚnico

Campo	Opções de preenchimento do campo
Tipo de Localidade	Urbana ou Rural
Situação	Próprio, alugado, arrendado, cedido, invasão, financiado, outra
Tipo	Casa, apartamento, cômodos, outro
Tipo de construção	Tijolo/alvenaria, adobe, taipa revestida, taipa não revestida, madeira, material aproveitado, outro
Tipo de abastecimento de água	Rede pública, fossa rudimentar, fossa séptica, vala, céu aberto, outro
Tratamento de água	Filtração, fervura, cloração, sem tratamento, outro
Tipo de iluminação	Relógio próprio, sem relógio, relógio comunitário, lampião, vela, outro
Escoamento sanitário	Rede pública, fossa rudimentar, fossa séptica, vala, céu aberto, outro
Destino do lixo no domicílio	Coletado, queimado, enterrado, céu aberto, outro

Fonte: Secretaria de Educação do Município de Caieiras, 2009.

A necessidade de novas habitações se refere basicamente à situação e ao tipo de habitação. Os outros campos são relacionados principalmente à inadequação habitacional. Das 3.749 famílias cadastradas, apenas 1.344 vivem em moradias próprias – das quais 238 são do tipo cômodo, situação considerada como déficit quantitativo na metodologia da FJP.

As outras situações são compostas principalmente por moradias alugadas, cedidas, e financiadas. Existem poucas casas arrendadas ou invadidas. O aluguel e o financiamento não são consideradas formas adequadas de atendimento de déficit habitacional para as famílias que compõe o CadÚnico, pois estas não apresentam renda suficiente para arcar com as prestações, caracterizando como um comprometimento excessivo do rendimento familiar.

Os domicílios cedidos compõem a situação mais freqüente, com 1.595 famílias vivendo desta forma, basicamente divididos em casas cedidas e cômodos cedidos. Estes

³⁴ O Programa Bolsa Família (PBF) é um programa de transferência direta de renda com condicionalidades, que beneficia famílias em situação de pobreza (com renda mensal por pessoa de R\$ 70 a R\$ 140) e extrema pobreza (com renda mensal por pessoa de até R\$ 70), de acordo com a Lei 10.836, de 09 de janeiro de 2004 e o Decreto nº 5.209, de 17 de setembro de 2004.



números podem indicar que os domicílios cedidos refletem a coabitação familiar, que compõe 91% do DHB segundo a FJP.

Tabela 4.16: Tipo e Situação das Famílias do Cadastro Único

Tipo/Situação	Próprio	Alugado	Arrendado	Cedido	Invasão	Financiado	Outra	Total
Casa	1.082	309	0	928	53	87	11	2.470
Apartamento	21	4	2	27	0	89	0	143
Cômodos	238	229	1	631	9	12	1	1.121
Outro	3	2	0	9	1	0	0	15
Total	1.344	544	3	1.595	63	188	12	3.749

Fonte: Sistematização da Integra Sociedade Cooperativa dos dados da Secretaria de Educação de Caieiras

Em sua metodologia, a FJP considera as famílias moradoras em cômodos como déficit habitacional quantitativo. Entre os inscritos no CadÚnico, existem 1.121 famílias moradoras em cômodos, o que representa 30% do total de cadastrados.

Em síntese, o déficit para a faixa de até 1 s.m., apontado a partir dos dados do CadÚnico e dos critérios da metodologia da JP, considerada as situações de cômodo próprio, alugado, cedido e invasão é de 2.240 unidades habitacionais.

Tabela 4.17: Déficit por Tipo e Situação das Famílias do Cadastro Único

Tipo/Situação	Próprio	Alugado	Cedido	Invasão	Total
Casa		309	928	53	1.290
Apartamento		4	27	0	31
Cômodos	238	229	631	9	1.107
Outro		2	9	1	12
Total	238	544	1.595	63	2.240

Fonte: Sistematização da Integra Sociedade Cooperativa dos dados da Secretaria de Educação de Caieiras

4.4. Demanda Nucleada: Necessidades Habitacionais em Assentamentos Precários

4.4.1. Déficit Habitacional pelo Centro de Estudos da Metrópole - CEM

Os Assentamentos Precários do município abrigam grande parte das necessidades habitacionais acumuladas, como o déficit por inadequação, e parte do déficit por novas moradias. Entende-se como assentamento precário: *Favelas, Mocambos, Loteamentos irregulares de moradores de baixa renda, Cortiços e Conjuntos Habitacionais degradados*, conceitos a seguir definidos.

Como *Loteamento Irregular*, entende-se um loteamento ocupado por baixa renda, sem aprovação do poder público ou sem atender as condições exigidas no processo de aprovação, geralmente caracterizados pela auto-construção das unidades habitacionais e pela ausência ou precariedade de infra-estruturas urbanas básicas.



O *Cortiço* é uma habitação coletiva, constituída por edificações sub-divididas em cômodos alugados, sub-alugados ou cedidos a qualquer título, super lotados e com instalações sanitárias de uso comum dos moradores dos diversos cômodos, geralmente localizados em áreas centrais, mas também em favelas e loteamentos de periferia.

Um *Conjunto Habitacional degradado* é aquele produzido pelo setor público e que se encontra em situação de irregularidade ou degradação, demandando ações de reabilitação ou adequação.

Segundo o Centro de Estudos da Metrópole³⁵, a Região Metropolitana de São Paulo - RMSP é a região do país com mais alto número de pessoas moradoras de domicílios em condições de vulnerabilidade social e precariedade habitacional. Trata-se de 39 municípios com uma população total de 17.476.789 pessoas, das quais estima-se que 2.616.178 morem em assentamentos precários (14,97% da população).

A definição de subnormal se refere a uma classificação de setores censitários, e não de pessoas ou domicílios. O setor censitário é a desagregação mínima de informações dos levantamentos censitários e, embora o seu tamanho varie segundo as condições urbanas, as regiões do país e os recenseamentos, os setores censitários apresentam, em geral, tamanho reduzido, representando uma unidade de análise com homogeneidade bastante razoável.

O Aglomerado Subnormal é definido como o conjunto constituído por um mínimo de 51 domicílios, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular), dispostos, em geral, de forma desordenada e densa, e carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais (Fundação IBGE, 2003).

De acordo com o Centro de Estudos da Metrópole estima-se que 5,88% da população urbana do município de Caieiras morava em assentamentos precários em 2000, índice menor que o da RMSP. Considerando a população de 80.967 habitantes e uma média de 3,38 hab/dom, levantada pela Contagem Populacional realizada pelo IBGE em 2007, estima-se **1.408** domicílios em assentamentos precários, mantendo a mesma proporção e a mesma média de hab/dom.

Tabela 4.18: **Estimativa da população residindo em assentamentos precários em áreas urbanas de Caieiras em 2000**

Setores Subnormais	Setores Precários	Assentamentos Precários (A+B)	Pessoas em todos os Tipos de Setores	% de Pessoas em Assentamentos Precários
0	4.018	4.018	68.378	5,88%

Fonte: Assentamentos Precários no Brasil Urbano – pag. 209
Elaboração CEM/Cebrap a partir do Censo Demográfico IBGE (2000).

³⁵ Segundo Assentamentos Precários no Brasil Urbano, Centro de Estudos da Metrópole – CEM.



4.4.2. Déficit Habitacional estimado pelo Método de Densidade Relativa

A fim de se obter parâmetros de cálculo de déficit habitacional mais compatível com a realidade de Caieiras, optou-se pelo desenvolvimento de uma metodologia específica para o Município, denominada Estimativa por Demanda Relativa. Este método de cálculo da demanda nucleada baseou-se na identificação e análise dos assentamentos precários existentes, na estimativa de população dos núcleos e do déficit habitacional quantitativo originado das necessidades de remoção constatadas.

Os dados a serem utilizados para a caracterização deste tipo de demanda terão como fonte os levantamentos de campo realizados pela equipe de elaboração do PLHIS e fotos aéreas, onde foram observados para caracterização do assentamento os seguintes critérios:

1. Irregularidade da Posse da Terra;
2. Adensamento Urbano Excessivo (domicílios com área menor que 45m²);
3. Deficiência de Infra-estrutura e Equipamentos Comunitários;
4. Restrições Urbanísticas ou Ambientais a Ocupação (não atendimento a destinação original , APPs ou áreas de risco);
5. Desordenamento na forma de ocupação.

Conforme a Plano Diretor, Lei Complementar nº 3896/2006, 6 áreas foram identificadas como assentamentos precários e definidas como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS I, sendo 5 áreas em propriedades públicas e 1 propriedade particular. No total foram grafados 180.638 m² de área de terreno, destas 115.637 m² são de área com ocupação, cálculos esses procedidos sobre levantamentos aerofotogramétricos.

Tabela 4.19: **Assentamentos Precários Reconhecidos pelo Plano Diretor**

Área	Denominação Oficial	Bairro	Área (m ²)	Área de ocupação (m ²)	Propriedade
1	Parte do Pq. Genioli/Calcária (ZEIS 1)	Jardim Maria Luiza	65.116,47	41.585,00	privada
2	Rua Amábile Della Torre (ZEIS 2)	Vila Rosina	22.062,23	22.062,00	pública
3	Rua Rodolfo Polidoro I (ZEIS 3)	Vila Rosina	3.334,40	2.634,00	pública
4	Rua Basílio da Gama (ZEIS 4)	Vila São Gonçalo	34.248,42	10.657,00	pública
5	Rua Anita Garibaldi (ZEIS 5)	Jardim Victoria	23.432,94	12.821,00	pública
6	Área do final da rua João Rosa da Silva + José Failace (ZEIS 6)	Vila dos Pinheiros	32.443,21	25.878,00	pública

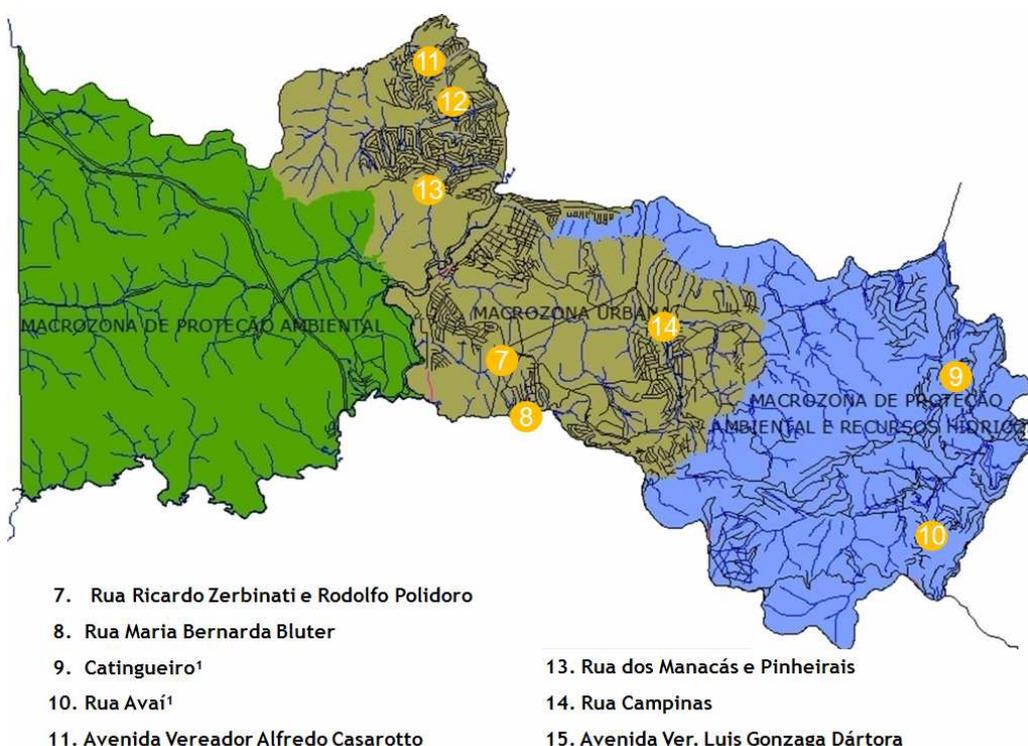
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

Além das áreas já grafadas pela Prefeitura como ZEIS outras foram consideradas neste levantamento. A partir da análise das 36 áreas públicas ocupadas que obtiveram

Concessão Real de Uso - CRU entre 1989 e 2003, 4 delas foram identificadas como demandas pontuais e geradoras de déficit habitacional, devido à necessidade de remoção de domicílios para sua adequação urbana. Além destas, foram identificadas demandas em outros assentamentos, sendo 1 em áreas públicas da SABESP; 1 em propriedade privada e 2 em áreas sem identificação de propriedade.

Do total de 8 áreas identificadas, 2 estão em Área de Proteção de Mananciais. Assim, segundo o levantamento, a área total de assentamentos precários com ocupação irregular é de 127.983 m².

Figura 4.1: **Localização dos assentamentos identificados**



Fonte: Lei nº 3.896 de 10 de Outubro de 2006 – Plano Diretor de Caieiras.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Foi adotado o critério de manutenção das áreas públicas e privadas identificadas para a promoção habitacional, a exceção daquelas identificadas pelo Relatório Técnico do IPT como área de risco geotécnico e as Áreas de Primeira Categoria definidas pela Lei nº 898/75 e 1172/76. As alterações de destinação de áreas públicas pelo CRU, mesmo as destinadas ao uso institucional e área verde em projeto de loteamento, encontram respaldo legal na Medida Provisória Federal nº 2.220/2001, que segundo a Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, se sobrepõe a Lei Municipal nº 1994/1990 – a Lei Orgânica, que determina a impossibilidade de alteração da destinação original de áreas verdes e institucionais.



Tabela 4.20: **Assentamentos Precários Identificados por Levantamento**

Área	Denominação Oficial	Bairro	Área (m ²)	Área de ocupação (m ²)	Propriedade
7	Rua Ricardo Zerbinati e Rodolfo Polidoro	Vila Rosina	12.000,00	16.432,00	pública
8	Rua Maria Bernarda Bluter	Vila Rosina	5.000,00	5.000,00	privada
9	Catingueiro ¹	Santa Inês	*	2.841,00	pública
10	Rua Avaí ¹	Santa Inês	*	8.341,00	S/I
11	Avenida Vereador Alfredo Casarotto	Vila dos Pinheiros	4.395,00	4.395,00	pública
12	Rua dos Manacás e Pinheirais	Jd. dos Eucaliptos	22.091,00	17.707,00	pública
13	Rua Campinas	Vila Miraval	10.567,00	9.940,00	pública
14	Ver. Luis Gonzaga Dartora	Laranjeiras	18.882,00	15.105,60	S/I

Nota1: Localizadas em Área de Proteção de Mananciais pela lei nº 898/75.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

A inexistência de um cadastro municipal de famílias dos assentamentos precários motivou a necessidade da estimativa do número de domicílios utilizando o método comparativo da densidade construtiva de cada núcleo. A partir dos dados disponíveis de três núcleos com características distintas: Rua Maria Bernarda Bluter, Anita Garibaldi e Avaí; estabeleceram-se três parâmetros de densidade: alta, média e baixa, respectivamente.

O parâmetro de densidade alto adotado foi de 45m² por domicílio, o de densidade média de 64m² por domicílio e de densidade baixa de 95m² por domicílio. O método não se mostrou adequado a dois assentamentos com um padrão de ocupação muito esparsa e densidade muito baixa, sendo assim adotado o número de domicílios por outras fontes.

Através da análise do padrão de ocupação dos demais assentamentos, por comparação, foram definidos os padrões de densidade e estimados os números de família em função da área de cada ocupação.

Em 14 assentamentos precários identificados foram estimadas **3146** famílias moradoras, considerando a média de moradores por domicílio do município de 3,38 hab/dom., obteve-se o resultado de uma população de **10.632** habitantes.

**Tabela 4.21: Estimativa de Número de Domicílios de Assentamentos Precários**

Área	Denominação	Área de ocupação (m ²)	Padrão de densidade	Densidade (m ² /dom)	Número de famílias
1	Parque Genioli (ZEIS 1)	41.585,00	alta	45	832
2	Rua Amábile Della Torre (ZEIS 2)	22.062,00	média	64	329
3	Rua Rodolfo Polidoro (ZEIS 3)	2.634,00	média	64	41
4	Rua Basílio da Gama (ZEIS 4)	10.657,00	alta	45	213
5	Rua Anita Garibaldi (ZEIS 5)	12.821,00	média	64	181
6	Área do final da rua João Rosa da Silva e José Failace (ZEIS 6)	25.878,00	média	64	325
7	Rua Ricardo Zerbinati e Rodolfo Polidoro	16.432,00	alta	45	329
8	Rua Maria Bernarda Bluter	5.000,00	alta	45	100
9	Catingueiro ⁽¹⁾	2.841,00	muito baixa	⁽²⁾	30
10	Rua Avai ⁽¹⁾	8.341,00	baixa	95	88
11	Avenida Vereador Alfredo Casarotto	4.395,00	alta	45	98
12	Rua dos Manacás e Pinheirais	17.707,00	alta	45	393
13	Rua Campinas	9.940,00	média	64	155
14	Ver. Luis Gonzaga Dartora	15.105,60	baixa	472	32
Total					3146

Nota ⁽¹⁾: Assentamentos em Áreas de Proteção de Mananciais reguladas pelas Leis Estaduais de Nº 898/75, 1172/76 e 9.866/97

Nota ⁽²⁾: Assentamentos com densidade muito baixa foi adotada o número de famílias informado pelos moradores

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

A fim de se calcular a demanda nucleada, foi necessária a avaliação da capacidade de ocupação de cada assentamento precário identificado, considerando esta como o resultado das áreas de ocupação subtraídas às áreas não passíveis de ocupação entendidas como: as áreas apontadas de risco geológico pelo Relatório Técnico do IPT, as Áreas de Preservação Permanente, taxas de ocupação pelo zoneamento e os 15% de reserva de área necessária para implantação de infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários.

De um total de 195.398 m² de área de ocupação, avaliou-se que apenas 101.478 m² são adequadas a manutenção do uso habitacional, observadas os padrões de densidade admissíveis nas 2 áreas localizadas em APM. Dos 14 assentamentos precários identificados, 2 deles: da Rua Amábile Della Torre e Rua Basílio de Gama estão integralmente em situação de risco; devendo haver remoção total das famílias.

**Tabela 4.22: Avaliação de Capacidade de Ocupação dos Assentamentos Precários**

Área	Localização	Área de ocupação (m ²)	Situação de Risco por Área (m ²)	Restrição Ambiental (m ²)	Área para Infra-estrutura e Equipamento (15%)	Área Passível de Ocupação (m ²)
1	Parque Genioli (ZEIS 1)	41.585,00	5.345,00	*	5.436,00	30.804,00
2	Rua Amábile Della Torre (ZEIS 2)	22.062,00	22.062,00	*	*	0,00
3	Rua Rodolfo Polidoro (ZEIS 3)	2.634,00	*	1.320,00	197,10	1.116,90
4	Rua Basílio da Gama (ZEIS 4)	10.657,00	34.248,42	*	*	0,00
5	Rua Anita Garibaldi (ZEIS 5)	12.821,00	6.097,00	4.590,00	320,10	1.813,90
6	Rua João Rosa da Silva e José Failace (ZEIS 6)	25.878,00	*	10.660,00	2.282,70	12.935,30
7	Rua Ricardo Zerbinati e Rodolfo Polidoro	16.432,00	*	3.249,00	2.464,80	10.718,20
8	Rua Maria Bernarda Bluter	5.000,00	500,00	*	675,00	3.825,00
9	Catingueiro ⁽¹⁾	2.841,00	*	APM	426,15	2.414,85
10	Rua Avai ⁽¹⁾	8.341,00	*	APM	1.251,15	7.089,85
11	Avenida Vereador Alfredo Casarotto	4.395,00	*	3.736,00	98,85	560,15
12	Rua dos Manacás e Pinheirais	17.707,00	6.939,00	*	1.615,20	9.152,80
13	Rua Campinas	9.940,00	*	*	1.491,00	8.449,00
14	Av. Ver. Luis Gonzaga Dartora	15.105,60	*	4.061,00	2.223,15	12.597,85
Total						101.477,80

* Não existente ou não necessário

Nota ⁽¹⁾: Assentamentos em Áreas de Proteção de Mananciais reguladas pelas Leis Estaduais de Nº 898/75, 1172/76 e 9.866/97

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

O cálculo das famílias a serem mantidas em cada assentamento precário foi obtido do resultado da divisão de sua área passível de ocupação por 75m² ³⁶. No caso das áreas em APM, localizadas em áreas de 2ª categoria Classe A, foi considerada a densidade máxima permitida de 860 m² por domicílio. O Déficit Habitacional, representado pelo número de famílias a serem removidas, foi obtido pela subtração da capacidade de ocupação, ou seja, o número de famílias a serem mantidas, do número de famílias estimadas, resultando em 1.906 unidades, conforme tabela 4.23 que segue.

³⁶ Para efeito de estimativas, é utilizada no mercado imobiliário a média de 75m² por domicílio.



integra

Tabela 4.23: **Cálculo do Déficit Habitacional Quantitativo de Assentamentos Precários**

Área	Localização	Número de Famílias Estimadas	Área passível de ocupação (m ²)	Capacidade de Ocupação por Famílias (unid)	Déficit Habitacional (unid)
1	Parque Genioli (ZEIS 1)	832	30.804,00	411	421
2	Rua Amábile Della Torre (ZEIS 2)	329	0,00	0	329
3	Rua Rodolfo Polidoro (ZEIS 3)	41	1.116,90	15	26
4	Rua Basílio da Gama (ZEIS 4)	213	0,00	0	213
5	Rua Anita Garibaldi (ZEIS 5)	181	1.813,90	24	157
6	Rua João Rosa da Silva e José Failace (ZEIS 6)	325	12.935,30	172	152
7	Rua Ricardo Zerbinati e Rodolfo Polidoro	329	10.718,20	143	186
8	Rua Maria Bernarda Bluter	100	3.825,00	51	49
9	Catingueiro	30	2.414,85	3	27
10	Rua Avaí	88	7.089,85	10	78
11	Avenida Vereador Alfredo Casarotto	98	560,15	7	90
12	Rua dos Manacás e Pinheirais	393	9.152,80	122	271
13	Rua Campinas	155	8.449,00	113	43
14	Av. Ver. Luis Gonzaga Dartora	32	12.597,85	168	-136
Total					1.906

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009

4.5. Síntese das Necessidades Habitacionais no Município de Caieiras

Para efeito de identificação do Déficit Qualitativo e Quantitativo, os assentamentos precários foram classificados como Consolidáveis, que necessitam de urbanização simples ou complexa e remoção parcial, além de regularização fundiária, e Não Consolidáveis, ou seja, aqueles que deverão sofrer remoção completa, conforme quadro abaixo.

Tabela 4.24: **Classificação dos Assentamentos Precários e Necessidade de Urbanização**

Área	Localização	Classificação	Tipo de Urbanização
1	Parque Genioli/Calcária (ZEIS 1)	Consolidável	Complexa
2	Rua Amábile Della Torre (ZEIS 2)	Não Consolidável	*
3	Rua Rodolfo Polidoro (ZEIS 3)	Consolidável	Simple
4	Rua Basílio da Gama (ZEIS 4)	Não Consolidável	*
5	Rua Anita Garibaldi (ZEIS 5)	Consolidável	Simple
6	Rua João Rosa da Silva e José Failace (ZEIS 6)	Consolidável	Simple
7	Rua Ricardo Zerbinati e Rodolfo Polidoro	Consolidável	Complexa
8	Rua Maria Bernarda Bluter	Consolidável	Complexa
9	Catingueiro	Consolidável	Simple
10	Rua Avaí	Consolidável	Simple
11	Avenida Vereador Alfredo Casarotto	Consolidável	Complexa
12	Rua dos Manacás e Pinheirais	Consolidável	Complexa
13	Rua Campinas	Consolidável	Simple
14	Ver. Luis Gonzaga Dartora	Consolidável	Simple

* Não existente ou não necessário

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009



O CadÚnico do município possui 1891 famílias cadastradas, sendo que deste total, 704 encontram-se em assentamentos precários e 1187 dispersas no território do município. Para cálculo da Demanda Dispersa será utilizado os dados do universo das famílias localizadas fora dos assentamentos precários.

Tabela 4.25: **Localização das Famílias Cadastradas pelo CadÚnico**

Número de Famílias em Assentamentos Precários	Número de Famílias fora de Assentamentos Precários	Número Total de Famílias
704	1187	1891

Elaboração: Integra Sociedade Corporativa, 2009

4.5.1. Déficit Qualitativo

A inadequação habitacional é composta, no caso da Demanda Nucleada, pela necessidade de urbanização dos assentamentos Consolidáveis com urbanização simples e complexa e de necessidade de regularização fundiária. Quanto à Demanda Dispersa, foram consideradas as situações dos domicílios fora dos assentamentos precários, sem banheiro, com adensamento excessivo e carência de infraestrutura.

Com relação à Demanda Nucleada, foi adotado como déficit qualitativo, o número de famílias a serem mantidas nos assentamentos por tipo de intervenção. Com relação à necessidade de Regularização Fundiária, foram excluídas as áreas públicas com CRDU e consideradas apenas os assentamentos em áreas privadas, públicas não municipais e sem informações. Com relação à Demanda Dispersa foram utilizados os dados do CadÚnico Municipal.

Tabela 4.26: **Síntese do Déficit Qualitativo**

Tipo de Demanda	Situação	Número de Famílias	Fonte de Dados
Demanda Nucleada	Urbanização Simples	505	Levantamentos de Campo e estimativas realizadas pela Integra Sociedade Corporativa
	Urbanização Complexa	734	
	Regularização Fundiária	229	
Demanda Dispersa	Domicílios Sem Banheiro	113	CAD único
	Adensamento Excessivo	995	
	Carência de infraestrutura	849	

Elaboração: Integra Sociedade Corporativa, 2009.

4.5.2. Déficit Quantitativo

Será considerado como o Déficit Quantitativo, a somatória da demanda nucleada, das remoções dos núcleos classificados como Não Consolidáveis e Consolidáveis, com a demanda dispersa, representada pelo número de famílias fora dos assentamentos



precários e cadastradas pelo CadÚnico em situações de imóveis alugados, cedidos, invadidos e de imóveis próprios do tipo cômodo.

Cabe a observação de que, apesar do CadÚnico trabalhar com dados de um universo menor que o público alvo do PLHIS, este apresentou números maiores a de outras metodologias, mostrando-se dados mais confiáveis para o cálculo do déficit quantitativo da demanda dispersa.

Das 1.187 famílias cadastradas fora de assentamentos precários, 770 famílias encontram-se em situação de déficit habitacional, sendo que: 77 famílias estão em domicílios próprios do tipo cômodo, 190 em domicílios alugados, 1 em domicílio cedido e 3 famílias em domicílios invadidos.

Tabela 4.27: Déficit por Tipo e Situação das Famílias do Cadastro Único

Tipo e Situação	Número de Famílias
Domicílios Próprios em Cômodos	77
Domicílios Alugados	190
Domicílios Arrendado	1
Domicílios Cedido	499
Domicílios Invadido	3
Total	770

Fonte: Secretaria de Educação de Caieiras, 2009.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Como resultado da aplicação da metodologia adotada, foi estimado um Déficit Quantitativo em Caieiras de 2.676 famílias ou domicílios obtidos pela somatória 1.906 famílias da demanda nucleada com os 770 levantadas como demanda dispersa pelo CadÚnico.

Tabela 4.28: Síntese do Déficit Quantitativo

Demanda Nucleada em Número de Famílias	Demanda Dispersa em Número de Famílias	Total de Famílias
1.906	770	2.676

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

As quantificações acima sintetizadas serão utilizadas como base para o cálculo de necessidade de terra e recursos. Quanto ao Déficit Quantitativo, será considerada a soma total das diferentes situações que demandam novas moradias. Quanto à Inadequação Habitacional, os diferentes componentes não serão somados, uma vez que cada um demanda um custo específico de intervenção – além disso, todos os componentes podem incidir sobre uma única moradia, o que inviabiliza a soma destes.



5 Condições e Estimativas para o Encaminhamento da Demanda Habitacional no Município

5.1. Histórico de Investimentos no Período Recente - 2002 - 2007

Uma condição importante para o encaminhamento da demanda habitacional do Município é sua capacidade de investimento direto para produção habitacional de interesse social.

Para avaliar a capacidade de investimentos futuros na habitação por parte da Prefeitura de Caieiras é importante analisar o histórico de investimentos dos últimos anos. O sítio da Secretaria do Tesouro Nacional aponta uma média de aproximadamente R\$ 58 milhões para a receita orçamentária do Município no período de 2002 a 2008. Segundo os dados apresentados pelo órgão federal não houve investimento em habitação durante esse período. É imprescindível salientar que a porcentagem recomendada destinada à habitação pelo PLANHAB – Plano Nacional de Habitação – é de 1% do orçamento do Município.

Tabela 5.1: **Receita orçamentária da Prefeitura Municipal de Caieiras de 2003 a 2007**

Ano	Receita Orçamentária	Incremento	Varição Orçamento/Ano	IPCA no período (%)	Crescimento Real (%)
2002	38.271.172,31			12,53%	
2003	45.097.081,80	6.825.909,49	17,84%	9,30%	8,54%
2004	48.734.679,97	3.637.598,17	8,07%	7,60%	0,47%
2005	56.931.825,00	8.197.145,03	16,82%	5,69%	11,13%
2006	66.273.636,13	9.341.811,13	16,41%	3,14%	13,27%
2007	90.940.355,99	24.666.719,86	37,22%	4,46%	32,76%
2008	100.187.707,00	9.247.351,01	10,17%	5,90%	4,27%

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, 2009.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

**Tabela 5.2: Receita Orçamentária e Porcentagem Destinada à Habitação de 2002 a 2007**

Ano	Receita Orçamentária	Despesas com Habitação	% Investimento Habitação
2002	38.271.172,31	0,00	0,00%
2003	45.097.081,80	0,00	0,00%
2004	48.734.679,97	0,00	0,00%
2005	56.931.825,00	0,00	0,00%
2006	66.273.636,13	0,00	0,00%
2007	90.940.355,99	0,00	0,00%
2008	100.187.707,00	0,00	0,00%

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, 2009.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Cabe ressaltar que está em tramitação (outubro 2009) no Congresso Federal a Proposta de Emenda Constitucional (PEC) da Habitação que prevê a reserva de 2% do orçamento da União e 1% da arrecadação dos Estados para os Fundos Nacional, Estaduais e Municipais de Habitação de Interesse Social. Caso venha a ser aprovada é possível afirmar que Caieiras deverá ter um aumento significativo dos investimentos para a habitação.

5.2. Projeção da Necessidade de Novos Domicílios em Função do Crescimento Demográfico de Caieiras até 2020

A política habitacional de Caieiras deve ter como meta o atendimento da demanda atual, mas também oferecer condições adequadas para que as novas famílias de baixa renda a se formarem no município tenham acesso a uma moradia digna.

Para os próximos anos, é imprescindível que o poder público dê o suporte necessário às novas famílias de baixa renda que vierem a ser formadas. Este diagnóstico irá considerar que as novas famílias com faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos não irão se somar ao déficit habitacional desde que estejam contempladas em programas públicos de moradia. Portanto, é necessário estimar o crescimento populacional no município até o horizonte deste Plano.

Para tanto, será utilizada como referência os índices de projeção populacional disponibilizados pela Fundação SEADE. Os números da população absoluta projetados pela Fundação não serão utilizados, uma vez que apresentam significativa diferença entre a população projetada para 2007 pela Fundação e a população verificada na Contagem Populacional realizada pelo IBGE no mesmo ano, conforme tabela a seguir.

**Quadro 5.1: Projeção da População Absoluta do Município de Caieiras**

Ano	População Verificada (IBGE)	População Projetada (SEADE)	Diferença
2.000	71.221	-	-
2007	81.163	87.754	6.591
2010	-	95.463	-
2015	-	107.817	-
2020	-	119.880	-

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Contagem Populacional 2007 - Fundação SEADE
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa.

Na impossibilidade de utilização dos números fornecidos pela SEADE de população absoluta, este diagnóstico irá utilizar a Taxa Geométrica de Crescimento Populacional (TGCA) extraída da projeção da população absoluta realizada pela SEADE.

Quadro 5.2: Projeção da População e Taxa Geométrica de Crescimento Anual para o Município de Caieiras, segundo Fundação SEADE

Intervalo	Acréscimo Populacional	Taxa Geométrica de Crescimento Anual (TGCA)
2007 a 2010	7.709	2,85%
2010 a 2015	12.354	2,46%
2015 a 2020	12.063	2,14%

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Contagem Populacional 2007 - Fundação SEADE
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa.

As taxas acima foram aplicadas sobre a população verificada no ano de 2007 pelo IBGE.

Quadro 5.3: Projeção da População com TGCA da SEADE, a partir da População Verificada pelo IBGE em 2007

Ano	População	% de Crescimento Populacional em Relação ao Ano Anterior (TGCA)
2007	81.163	-
2008	83.476	2,85%
2009	85.855	2,85%
2010	88.302	2,85%
2011	90.474	2,46%
2012	92.700	2,46%
2013	94.980	2,46%
2014	97.317	2,46%
2015	99.711	2,46%
2016	101.845	2,14%
2017	104.024	2,14%
2018	106.250	2,14%
2019	108.524	2,14%
2020	110.847	2,14%

Fonte: IBGE Contagem Populacional 2007 - Fundação SEADE (TGCA extraída da Projeção Populacional)
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa.



A partir destes cálculos, estima-se que o Município de Caieiras apresentará crescimento populacional de aproximadamente 29.684 habitantes de 2007 a 2020. Para efeito de um plano habitacional, cabe estimar o crescimento do número de famílias correspondente a este crescimento populacional. Como referência, será utilizado o índice de 3,47 pessoas por domicílio verificado no ano de 2007³⁷. Com esta referência, estima-se que 8.554 novas famílias irão se somar à atual população caieirense até o ano de 2020.

Tabela 5.3: Projeção populacional de Caieiras – IBGE+TGCA e acréscimo de população por período e de novos domicílios

Informação	2007	2008-2010	2011-2015	2016-2020	Total 2008-2020
IBGE (Contagem 2007)	81.163	-	-	-	-
IBGE + TGCA	81.163	88.302	99.711	110.847	-
Acréscimo de população por período	-	7.139	11.409	11.136	29.684
Novas moradias <u>por período</u> para suprir a demanda demográfica ⁽¹⁾	-	2.057	3.288	3.209	8.554
Novas moradias <u>por ano</u> para suprir a demanda demográfica	-	686	658	642	-

Fonte: IBGE - Censo 2000 e Contagem Populacional 2007.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

No entanto, para fins de planejamento da Política Habitacional Local, destaca-se que é fundamental conhecer quais as necessidades prioritárias para o atendimento habitacional por parte do poder público, para que as necessidades habitacionais futuras não venham a se incorporar ao déficit habitacional.

Assim, tomou-se como referência a distribuição da população por faixas de renda, com base na renda nominal dos responsáveis por domicílios em 2000, para se ter uma primeira estimativa das necessidades habitacionais futuras por faixa de renda, sendo a mesma metodologia adotada pelo Ministério das Cidades para a elaboração do Plano Nacional de Habitação - PLANHAB.

É importante destacar que essa estimativa deverá ser revista a partir da divulgação dos dados do próximo Censo Demográfico que será em 2010, uma vez que as informações do Censo de 2000 apresentam um nível de desatualização considerável e, ainda, a dinâmica econômica e da renda da população do Município tendem a apresentar alterações ao longo dessa última década, assim como nos períodos futuros em função da dinâmica econômica nacional.

³⁷ Este índice é resultado da divisão de 81.163 pessoas pelos 27.070 domicílios particulares ocupados no Município de Caieiras, segundo dados da Contagem Populacional realizada pelo IBGE em 2007.



De forma geral, segundo dados do Censo 2000, a distribuição por faixa de renda em relação à população de 2000 em Caieiras organiza-se da seguinte maneira:

Tabela 5.4: **Pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes por faixa de renda em Caieiras, segundo Censo IBGE 2000**

Classes de rendimento nominal mensal do chefe do domicílio	Total de chefes	%
Sem rendimento	1641	9,55%
Até 3 salários mínimos	6.956	40,50%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	4.328	25,20%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	4.211	24,52%
Mais de 10 a 20 salários mínimos	1.265	7,36%
Mais de 20 salários mínimos	416	2,42%

Fonte: IBGE - Censo 2000 e Contagem Populacional 2007.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Cabe salientar que as faixas de renda “sem rendimento” e de até 3 salários mínimos podem ser consideradas como as mais críticas e que necessitam de maior subsídio, em muitos casos integralmente, para viabilizar o acesso à habitação digna. Sendo assim, tomando-se como referência os dados de acréscimo de população para o total do período em estudo (2009-2020), a estimativa da necessidade de novas moradias para essas duas faixas de rendimento especiais seria de 4.281 novas moradias.

Tabela 5.5: **Necessidade de novas unidades habitacionais para famílias de até 5 s.m., por incremento populacional para períodos de projeção IBGE* 2009-2020**

Faixas de rendimento (Censo 2000)	% dos responsáveis por domicílios particulares em 2000	2009-2012	2013-2016	2017-2020	Total 2008-2024
1. Sem Rendimento	9,55%	197	314	307	817
2. Até 3 salários mínimos	40,50%	833	1332	1300	3464
Total de domicílios					4.281

Fonte: IBGE - Censo 2000 e Contagem Populacional 2007.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Além dos valores apontados pelos cálculos da demanda futura, que prevê a construção de 4.281 novos domicílios até de 2020, deverá ser acrescido os valores do déficit quantitativo, que equivale a **2.676** novas unidades habitacionais.

5.2. Cálculo da Necessidade de Terras e Custo de Aquisição

O município de Caieiras possui um déficit quantitativo de **2.676** unidades habitacionais, como visto no item anterior, somam-se a esse valor mais 4.281 unidades, projeção da demanda habitacional para famílias com renda entre 0 e 5 salários mínimos



para o ano de 2020, totalizando **6.957** famílias. Nessas condições é que o presente diagnóstico pretende identificar a quantidade de terras necessárias e o custo de aquisição dessas áreas para a construção das unidades habitacionais que poderão dar fim ao déficit habitacional quantitativo de Caieiras.

Para tanto serão desenvolvidos alguns estudos com variantes de composição para compreender a real necessidade de terra e como essa necessidade se relaciona com a atual política habitacional do Município.

Tabela 5.6: Combinações para Cálculo da Necessidade de Terra

	Combinação A		Combinação B		Combinação C	
	em %	absoluto	em %	absoluto	em %	absoluto
Loteamento	0,00%	0	10,00%	696	33,33%	2.319
Sobrados	50,00%	3478,5	30,00%	2.087	33,33%	2.319
Prédios	50,00%	3478,5	60,00%	4.174	33,33%	2.319
Total	100,00%	6.957	100,00%	6.957	100,00%	6.957

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Para efeito de cálculo serão adotados os valores de quota de terreno de 200 m², 125 m² e 80 m², para loteamentos, sobrados e edifícios, respectivamente. A partir desses valores é que serão desenvolvidos os estudos para se compreender qual a melhor estratégia a ser adotada pela administração municipal. Será também considerado o valor de R\$ 15/m² para aquisição de terra³⁸.

Tabela 5.7: Combinação A para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras

Modalidade	X	Y	Z (X x Y)	W	Z x W
	Demanda Habitacional (em famílias)	Quota de Terreno (m ²)	Necessidade de área (m ²)	Custo Médio do m ² (R\$)	Custo de aquisição de terras
Loteamentos	0	200	0,00	50,00	0,00
Sobrados	3.479	125	434.812,50	50,00	21.740.625,00
Prédios	3.479	80	278.280,00	50,00	13.914.000,00
Total	6.957	-	713.092,50		35.654.625,00

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

³⁸ O valor de R\$ 15/m² é referente ao valor médio dado pela planta genérica de Caieiras das áreas analisadas e será adotado como valor de referência para o cálculo de custos de aquisição de terra não urbanizada.

**Tabela 5.8: Combinação B para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras**

Modalidade	X	Y	Z (X x Y)	W	Z x W
	Demanda Habitacional (em famílias)	Quota de Terreno (m ²)	Necessidade de área (m ²)	Custo Médio do m ² (R\$)	Custo de aquisição de terras
Loteamentos	696	200	139.140,00	50,00	6.957.000,00
Sobrados	2.087	125	260.887,50	50,00	13.044.375,00
Prédios	4.174	80	333.936,00	50,00	16.696.800,00
Total	6.957	-	733.963,50		36.698.175,00

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Tabela 5.9: Combinação C para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras

Modalidade	X	Y	Z (X x Y)	W	Z x W
	Demanda Habitacional (em famílias)	Quota de Terreno (m ²)	Necessidade de área (m ²)	Custo Médio do m ² (R\$)	Custo de aquisição de terras
Loteamentos	2.319	200	463.753,62	50,00	23.187.681,00
Sobrados	2.319	125	289.846,01	50,00	14.492.300,63
Prédios	2.319	80	185.501,45	50,00	9.275.072,40
Total	6.957	-	939.101,08		46.955.054,03

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

5.3. Cálculo do Custo de Construção

Os valores do custo de aquisição de terras serão acrescidos aos custos de construção de cada tipologia habitacional, com base nos valores do SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil -, sendo elas³⁹:

- Residencial Popular de 32,73 m² de área útil;
- Casa Geminada com 2 pavimentos e 41,35 m² de área útil;
- Prédio residencial com 16 unidades habitacionais de 37 m² de área útil e 4 pavimentos.

Os valores das três tipologias habitacionais serão compostos pelo valor da construção mais os custos com infra-estrutura e BDI - Benefícios e Despesas Indiretas – sendo 15% e 25% do valor da construção respectivamente.

Dessa forma, têm-se como valores de referência para cálculo:

³⁹ Informações acessadas no sítio <<https://webp.caixa.gov.br/casa/sinapi/index.asp+sinapi&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>> em 22 de setembro de 2009

**Tabela 5.10: Custo de construção Residencial Popular – 32,73 m² (Loteamentos)**

Custo de Construção da Área Construída (R\$)	26.930,45
Infra-Estrutura (R\$)**	4.039,57
BDI(R\$)***	6.732,61
Total	37.702,63

Fonte: SINAPI, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Tabela 5.11: Custo de construção de unidade habitacional em conjunto horizontal – Casa Geminada – 41,35 m² (Sobrado)

Custo de Construção da Área Construída (R\$)	33.399,41
Infra-Estrutura (R\$)**	5.009,91
BDI(R\$)***	8.349,85
Total	46.759,17

Fonte: SINAPI, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Tabela 5.12: Custo de construção de unidade habitacional em conjunto vertical (Prédios)

Custo de Construção da Área Construída (R\$)	23.640,19
Infra-Estrutura (R\$)**	3.546,03
BDI(R\$)***	5.910,05
Total	33.096,27

Fonte: SINAPI, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Para calcular o custo de construção para suprir a demanda de **6.957** foram utilizadas as três Combinações (A, B e C) apresentadas no item anterior. Dessa forma temos:

Tabela 5.13: Combinação A para Cálculos de Construção

Modalidade	X	Y	X x Y
	Demanda Habitacional (em famílias)	Custo da Unidade Habitacional (R\$)	Custo de atendimento da demanda
Loteamentos	0	37.702,63	0,00
Sobrados	3.479	46.759,17	162.651.786,76
Prédios	3.479	33.096,27	115.125.359,33
Total	6.957	-	277.777.146,09

Fonte: SINAPI, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

**Tabela 5.14: Combinação B para Cálculos de Construção**

Modalidade	X	Y	X x Y
	Demanda Habitacional (em famílias)	Custo da Unidade Habitacional (R\$)	Custo de atendimento da demanda
Loteamentos	696	37.702,63	26.229.717,74
Sobrados	2.087	46.759,17	97.591.072,06
Prédios	4.174	33.096,27	138.150.431,20
Total	6.957	-	261.971.221,00

Fonte: SINAPI, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Tabela 5.15: Combinação C para Cálculos de Construção

Modalidade	X	Y	X x Y
	Demanda Habitacional (em famílias)	Custo da Unidade Habitacional (R\$)	Custo de atendimento da demanda
Loteamentos	2.319	37.702,63	87.423.649,24
Sobrados	2.319	46.759,17	108.423.681,05
Prédios	2.319	33.096,27	76.742.564,53
Total	6.957	-	272.589.894,82

Fonte: SINAPI, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Verifica-se a partir dos cálculos que a Combinação B, em termos de construção, é a que tem valores mais econômicos. Entretanto, é necessário compreender o Município e o anseio da comunidade local, uma vez que em muitas cidades edificações verticalizadas não são bem aceitas pela população.

Os valores totais de aquisição e construção das unidades habitacionais estão apresentados na tabela 5.16, que segue.

Tabela 5.16: Custo Total (Terra + Construção) por Combinação

Custo Total (Terra + Construção) Por Combinação					
Combinações	Custo de aquisição de terras	%	Custo de construção das unidades habitacionais	%	Custo Total
Combinação A	35.654.625,00	11,38%	277.777.146,09	88,62%	313.431.771,09
Combinação B	36.698.175,00	12,29%	261.971.221,00	87,71%	298.669.396,00
Combinação C	46.955.054,03	14,69%	272.589.894,82	85,31%	319.544.948,85

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Nota-se que a maior parte do valor está relacionado à construção das unidades e não à aquisição de terra. Dessa forma é preciso desenvolver estudos que viabilizem



recursos para a construção dessas novas habitações, esforço que será construído na terceira etapa de elaboração do PLHIS de Caieiras.

Os valores apresentados para aquisição de terra e construção são estudos desenvolvidos pelo presente diagnóstico e utilizados como referência, mas deverão ser aprofundados e pactuados com a população.

5.6 Custo de Atendimento da Demanda de Inadequação Habitacional

A necessidade de recursos para atendimento do déficit qualitativo inclui as seguintes situações:

1. Urbanização Complexa;
2. Urbanização Simples;
3. Regularização Fundiária;
4. Domicílios Sem Banheiros;
5. Adensamento Excessivo.

Os cálculos irão considerar os seguintes valores:

Quadro 5.4: **Custo Unitário para Atendimento das Situações de Inadequação Habitacional**

Tipo de Demanda	Tipo de Inadequação	Custo por UH	Fonte da informação
Demanda Nucleada	Regularização Fundiária	300,00	PLANHAB
	Urbanização Simples	7.000,00	PLANHAB
	Urbanização Complexa	14.000,00	PLANHAB
Demanda Dispersa	Construção de Unidade Sanitária	4.509,72*	SINAPI
	Reforma para construção de 1 cômodo	2.612,00**	SINAPI e Elaboração Própria

Fontes: PLANHAB, SINAPI. *CEF-SINAPI, emitido em 10/4/2009, considerando R\$3.137,20 o custo de construção da área útil, com padrão de acabamento baixo, infra-estrutura correspondendo a 15% do custo da área útil e BDI a 25% da soma do custo da área útil com o custo de infra-estrutura. ** Estimou-se, com base no valor SINAPI (emitido em 10/4/2009) da Cesta Básica de materiais (R\$193,52,00/m²), o custo de R\$1.741,00 para um cômodo de 9m², ao que foi acrescido 50% referente à assistência técnica e possíveis adequações naturais de uma reforma.

Com base nestes valores e nos cálculos da demanda de inadequação sintetizados na tabela 5.17, estima-se a necessidade de **R\$22.430.945,00** para atendimento das inadequações, com exceção do atendimento às áreas de risco.

Tabela 5.17: **Custo Total para Atendimento das Situações de Inadequação Habitacional**

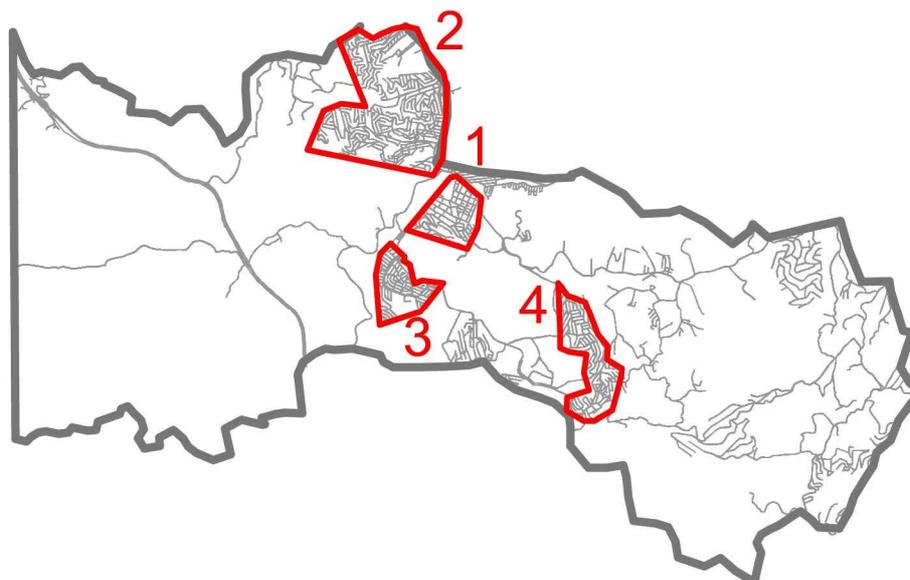
Tipo de Inadequação	Custo por U.H.	Demanda	Custo Total
Regularização Fundiária	300,00	229	68.700,00
Urbanização Simples	7.000,00	505	3.535.000,00
Urbanização Complexa	14.000,00	734	10.276.000,00
Construção de Unidade Sanitária	4.509,72	231	1.041.745,32
Reforma para construção de 1 cômodo	2.612,00	2.875	7.509.500,00
Total	-	-	22.430.945,32

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

5.4 Análise Preliminar de Terrenos Vazios em Área Urbana

O município de Caieiras apresenta uma forma de urbanização dispersa no escritório. Pode-se distinguir quatro grandes áreas urbanas separadas umas das outras por extensas áreas não urbanizadas, conforme ilustração a seguir.

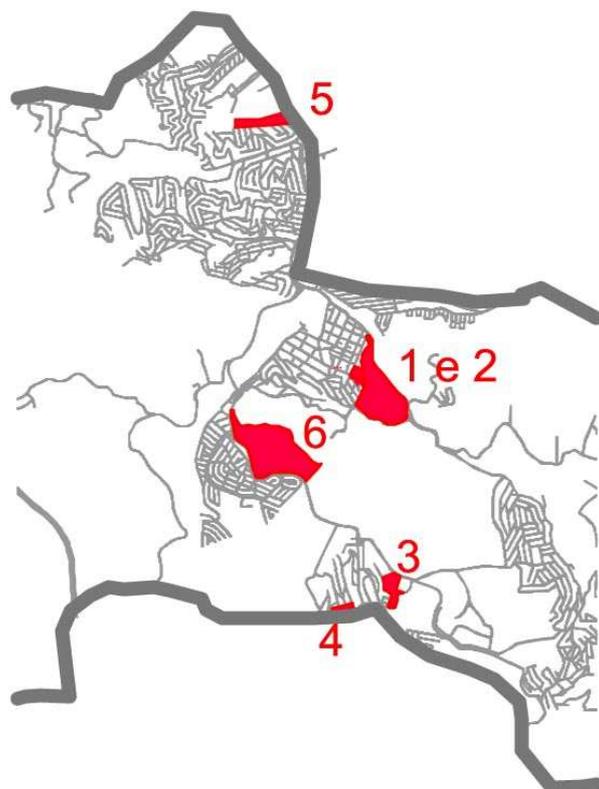
Figura 5.1: **Maiores Manchas Urbanas do Município de Caieiras**



Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa.

Em razão desta configuração, constata-se a existência de grandes glebas vazias ao redor das principais manchas urbanas.

Para este diagnóstico foram selecionados 6 áreas vazias para análise preliminar. Estes terrenos se localizam próximos às áreas urbanizadas, conforme ilustração a seguir.

Figura 5.2: Localização dos terrenos vazios analisados


Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa.

Estes terrenos somam aproximadamente 784.200m² de área bruta, e cerca de 638.400m² de área útil (descontadas as áreas de APPs), conforme tabela 5.18 a seguir.

Tabela 5.18: Áreas não edificadas analisadas

Área	Localização	Bairro	Área (m ²)	Área APP (m ²)	Área Útil (m ²)	Zoneamento
1	Rua São Luis	Cresciuma	19.151,00	6.758,00	12.393,00	ZPRMD
2	Av. João Martins Ramos	Cresciuma	269.160,00	65.345,00	203.815,00	ZPRMD
3	Rua Francisco Caro e Estrado do Pinheirinho	Vila Rosina	43.718,00	0,00	43.718,00	ZPRAD
4	Rua João Rosolem	Vila Rosina	31.181,00	1.418,00	29.763,00	ZPRAD
5	Rua das Magnólias	Jd. Monte Alegre	52.952,00	0,00	52.952,00	ZPRAD
6	Rod. Tancredo Neves	Jd. Santo Antônio	368.038,00	72.211,00	295.827,00	ZPRMD
Total			784.200,00	145.732,00	638.468,00	

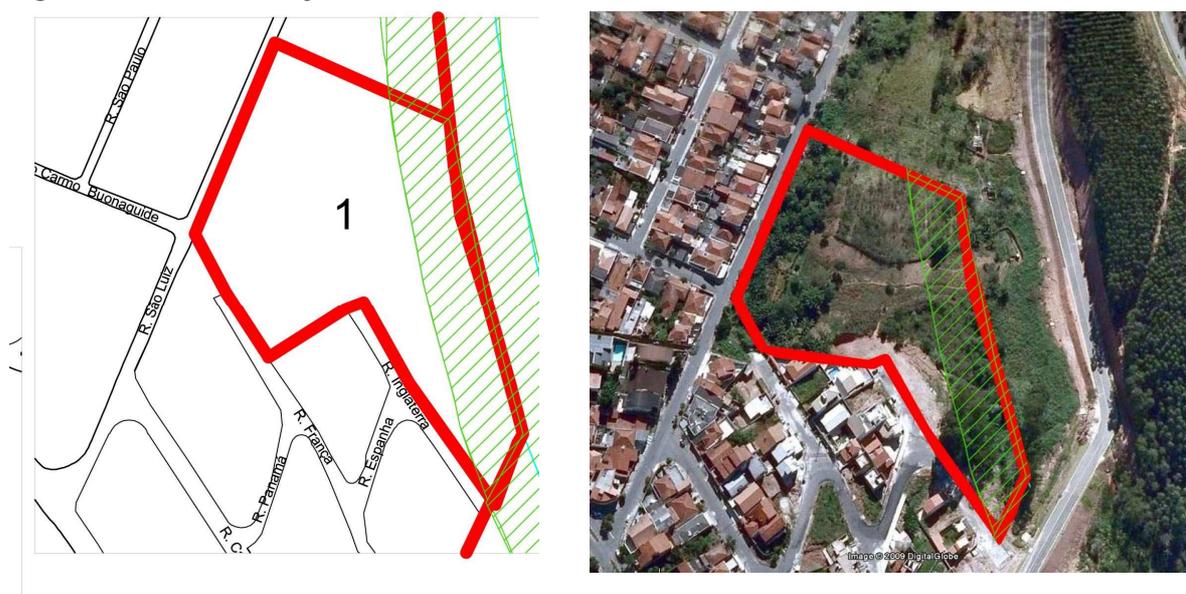
Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras, 2009.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Como demonstrado nos itens anteriores, a necessidade estimada de terra para o atendimento da demanda varia entre os valores de 713.092m², 733.900m² e 939.100m².

Esta análise preliminar deve ser aprofundada, seja com a inclusão de outras áreas para análise ou com o detalhamento das informações destas 6 áreas.

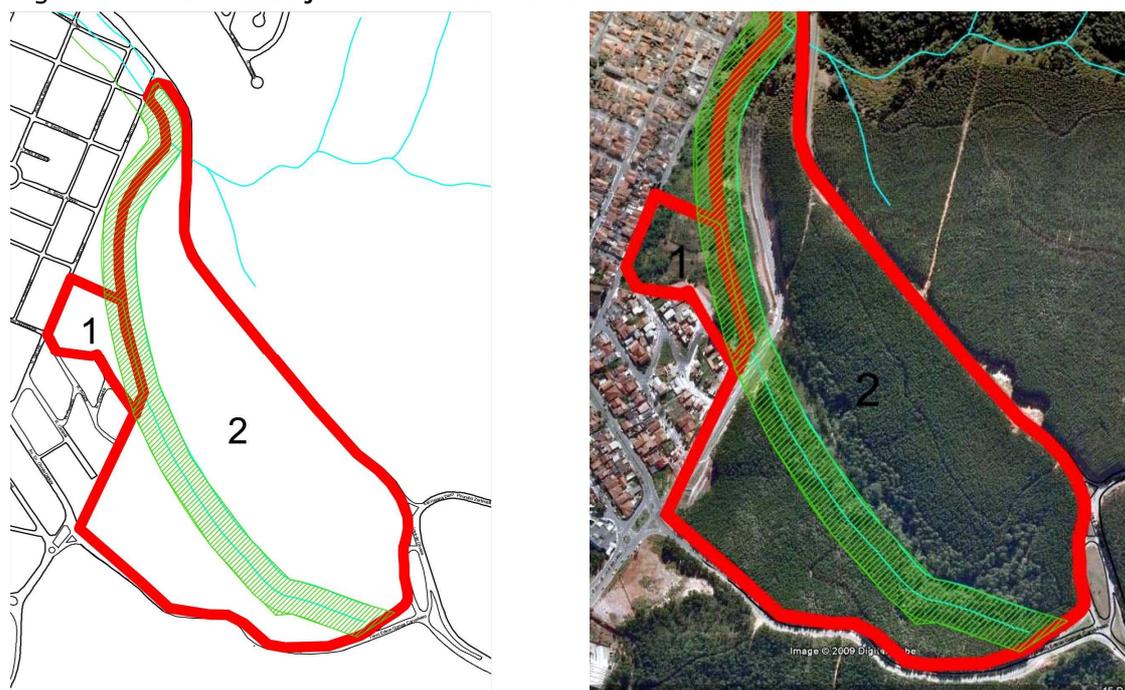
A seguir estão dispostos os contextos urbanos destas áreas e as respectivas fotos aéreas.

Figura 5.3: Localização e Foto da Área 1



Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras e Google Earth.

Figura 5.4: Localização e Foto da Área 2



Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras e Google Earth.

Figura 5.5: **Localização e Foto da Área 3**



Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras e Google Earth.



Figura 5.6: **Localização e Foto da Área 4**



Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras e Google Earth.





6. Conclusão

O Diagnóstico da questão habitacional do município de Caieiras buscou abordar diferentes aspectos que constituem o setor habitacional do Município, com ênfase para a Habitação de Interesse Social.

O processo de retomada do planejamento do setor habitacional, a partir de 2004, preconiza a criação do Sistema Nacional de Habitação, no qual o município de Caieiras está inserido através de sua adesão ao SINHIS, criação do FINCOHAP e com a elaboração do Plano Municipal de Habitação, do qual este diagnóstico faz parte. O maior dinamismo da atuação pública em nível Federal e Estadual intensificou o número de programas, ações e recursos no setor, o que repercute a nível local. O PLANHAB, ainda em elaboração, traz como fundamental a necessária intervenção em assentamentos precários, com urbanização e regularização e a viabilização da produção de novas unidades habitacionais, no enfrentamento do déficit habitacional. Intensificaram-se os incentivos à produção de moradia popular pelo mercado privado e o Programa Minha Casa Minha Vida, lançado pelo Governo Federal no início de 2009, busca ampliar ainda mais o volume de recursos disponíveis, no entanto, esse necessitará de disponibilidade de terras para sua implementação no Município.

Nesse contexto, o Município de Caieiras possui a oportunidade de enfrentar o desafio de atender ao seu Déficit Habitacional e de planejar as ações de atendimento a demandas futuras caracterizados pelo Plano Municipal de Habitação.

As possibilidades de promoção se ampliam devido à grande quantidade de terras não ocupadas disponíveis. O Plano Diretor de 2006, em consonância com o papel de Caieiras com relação ao contexto metropolitano, ampliou as áreas para a expansão do uso residencial, colocando um grande estoque de terras disponível ao mercado imobiliário. Tal fato pode já ser constatado pelo lançamento de empreendimento pela parceria entre a Cia. Melhoramentos e a Camargo Corrêa.

A inexistência de área pública para produção pública pode ser solucionada através da aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade de combate à especulação imobiliária e de aquisição de áreas já legalmente instituídos e a ser regulamentados.

Também são importantes ações do poder público: a gestão junto à incitativa privada no papel de agente facilitador dos programas habitacionais e a definição da função social da propriedade de terrenos privados com a delimitação de ZEIS II, para indução de produção privada para Habitação de Interesse Social.

Constatamos que, apesar de um Déficit Habitacional significativo, Caieiras não possui um histórico de atuação pública voltada ao problema habitacional do município. As poucas ações constatadas referem-se às desenvolvidas pelo Estado através do CDHU.



Nesse sentido, a implementação do Plano Municipal de Habitação e a consolidação de uma Política Municipal de Habitacional está condicionada a definições políticas de investimentos públicos específicos e da criação de uma estrutura administrativa capaz de assumi-la.

Ademais, a Prefeitura não dispõe de dados sistematizados sobre a questão habitacional no Município, o que é imprescindível para o planejamento e desenvolvimento de ações.

Destacamos ainda, como questões de relevância para os encaminhamentos posteriores para revisão e aperfeiçoamento da análise e propostas:

- a Elaboração de Cadastro Municipal que identifique com precisão a real demanda a ser atendida;
- o Reconhecimento de Assentamentos Precários não demarcados como ZEIS;
- a Identificação de Terrenos não ocupados para atendimento ao Déficit;
- o Levantamento sobre Custos da Terra, de Construção de UH e Urbanização de núcleos;
- Levantamento e Análise da Capacidade de Investimento do Município.

Essas, dentre outras questões desenvolvidas ao longo do documento, devem ser consideradas como subsídio e base de informações na etapa seguinte, de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras.



Referências Bibliográficas

- Almeida, Maria Cristina Jacinto de. *Plano de Desenvolvimento e de Proteção Ambiental*. IPT
- Aranha, Valmir (2005). *Mobilidade Pendular na Metrópole Paulista*. In São Paulo em Perspectiva, v.19, nº4, p.96-109. Disponível em www.seade.gov.br
- Busso, G. (2001). *Vulnerabilidade social: nociones e implicancias de políticas para latinoamerica a inicios del siglo XXI*. In: Seminário Internacional Las Diferentes expresiones de la Vulnerabilidad en América Latina y el Caribe . Anais... Santiago do Chile: Cepal – Celad.
- Câmara dos Deputados; Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República; Caixa econômica Federal; Instituto Pólis (2001). *Estatuto da Cidade: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos*. Câmara dos Deputados: coordenação de publicações
- CDHU/SEADE (2002). *Diagnóstico das Condições Habitacionais do Estado de São Paulo*. São Paulo
- CETESB, 2009. *Inventário Estadual de Resíduos Sólidos Domiciliares – 2008*. São Paulo: CETESB
- Comitê Gestor do PAC (julho 2009). *Relatório Estadual do PAC São Paulo*. Secretaria de Comunicação Social da Presidência da República
- Cunha, Egláina Micheline Pontes; Pedreira, Roberto Sampaio (Orgs.) (2008). *Como Anda São Paulo*. Volume 3 da Série *Como Andam as Regiões Metropolitanas* – Coleção Estudos e Pesquisas do Programa Nacional de Capacitação das Cidades. Brasília. Ministério das Cidades
- Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano AS - EMLASA (2006). *Atlas de Uso e Ocupação do Solo do Município de Caieiras*. Secretaria de Estado de Economia e Planejamento.
- Ferreira, M.P.; Dini, N.P.; Ferreira, S.P. (2006). Espaços e dimensões da pobreza nos municípios do Estado de São Paulo: Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS. São Paulo em Perspectiva, São Paulo, Fundação Seade, v. 20, n. 1, p. 5-17, jan./mar. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br>>; <<http://www.scielo.br>>
- Fundação de Apoio à Universidade de São Paulo – FUSP (2008). *Plano da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê – Diagnóstico Analítico da Bacia*. Secretaria do Meio Ambiente. Governo do Estado de São Paulo
- Fundação João Pinheiro – FJP/Centro de Estatística e Informações - CEI (2005). *Déficit Habitacional no Brasil – Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas*. Belo Horizonte, 2ª edição
- GRAPROHAB (2008). Manual – Orientação para Aprovação de Projetos Habitacionais’, in site www.secovi.com.br
- IBGE (2000). Censo Demográfico
- _____ (2007). Contagem Populacional
- Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT (2005). *Mapeamento de Áreas de Risco de Municípios do Estado de São Paulo – Município de Caieiras (SP)*. Relatório Técnico. São Paulo
- Marques, E. (coord); Gomes, S.; Gonçalves S.; Toledo D.; Moyá, E.; Cazzolato, D.; Ferreira M.P (2007). *Assentamentos Precários no Brasil Urbano*. Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação Centro de Estudos da Metrópole – CEM
- Prefeitura Municipal de Caieiras. Apresentação de Power Point para elaboração do Plano Diretor do Município
- Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD (2000). *Atlas de Desenvolvimento Humano – Perfil Municipal Caieiras*.
- Secretaria dos Transportes Metropolitanos (2001). *Plano Diretor do Sistema Viário de Interesse Metropolitano*. Governo do Estado de São Paulo.
- Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento – SNIS (2009). *Diagnóstico dos Serviços de Água e Esgoto – 2007*. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental/Programa de Modernização do Setor de Saneamento – PMSS.
- Whately, Marussia (2007). *Cantareira 2006 – Um olhar sobre o maior manancial de água da Região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo: Instituto Socioambiental –ISA.

Sites Consultados

- Câmara Municipal de Caieiras – www.camaracaieiras.sp.gov.br
- Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário – CCDI – www.camargocorrea-ccdi.com.br/ri
- Confederação Nacional dos Municípios - CNM - www.cnm.org.br
- Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano AS – EMLASA - www.emplasa.sp.gov.br



Fundação João Pinheiro – FJP - www.fjp.gov.br

Fundação SEADE. www.seade.gov.br

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE - www.ibge.gov.br

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA – www.ipeadata.gov.br

Ministério das Cidades – www.cidades.gov.br

Prefeitura Municipal de Caieiras - www.prefeituradecaieiras.com.br

<http://pt.wikipedia.org/wiki/Caieiras>

Secretaria da Habitação/ Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU. <http://www.habitacao.sp.gov.br/>

Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento – SNIS - <http://www.snis.gov.br/>

Artigos

04 Maio 2006. *Prioridades para 2007 são definidas no Orçamento Participativo*. Disponível em <http://www.cajamarnet.com.br/?exibe=texto&id=4179>, acesso em 02/12/2009.

27 Junho 2007. *Conselho do Orçamento Participativo de Caieiras define calendário*. Disponível em <http://www.cajamarnet.com.br/?exibe=texto&id=5695>, acesso em 02/12/09.

Duran, Sérgio (2008). *Caieiras dobrará com condomínio*. O Estado de São Paulo. 05/04/2008

Camargos Daniella (2007). *Adeus, alta renda*. Disponível em <http://portalexame.abril.com.br/revista/exame/edicoes/0922/negocios/m0163685.html>

Fator Brasil (2007). *Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário anuncia desenvolvimento de "Cidade" de 80 mil habitantes na grande São Paulo*. Disponível em <http://www.revistafatorbrasil.com.br>

O Globo *online* (2007). *Camargo Corrêa compra terreno para desenvolver empreendimento imobiliário de até R\$ 3 bilhões*. 21/12/07. Disponível em [HTTP://oglobo.com/economia/mat/2007/12/21/327723490.asp](http://oglobo.com/economia/mat/2007/12/21/327723490.asp)

Gazeta Mercantil (2007). *Camargo Corrêa desenvolverá bairro em Caieiras*. 27/12/07. Disponível em [HTTP://www.gazeta.com.br/integraNoticia.aspx?Param=3%2C0%2C1275649%2CUIOU](http://www.gazeta.com.br/integraNoticia.aspx?Param=3%2C0%2C1275649%2CUIOU)

Legislação Consultada

Municipal

PLE 0008 (09 de março de 1960). Criação da Comissão do Plano Diretor do Município de Caieiras.

LEI 0007 (12 de março de 1960). Institui a Comissão do Plano Diretor do Município.

LEI 0252 (11 de setembro de 1963). Plano Diretor do Município de Caieiras.

LEI 0366 (11 de março de 1966). Modifica parte da lei do Plano Diretor.

PLE 0831 / 1972. Instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

LEI 0776 / 1972. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Caieiras e dá outras providências

LEI 1192 / 1978. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Caieiras.

PL. Oficialização de Bairros no Município de Caieiras

PL. Aprova o Código de Posturas do Município de Caieiras

LEI 504 / 1968. Poderá a Prefeitura aprovar Plano Especial de Loteamento ou Retificação de Plano de Loteamento, que se destine exclusivamente à construção de residências, desde que obedçam as diretrizes e aos Planos Habitacionais do Banco Nacional de Habitação (BNH), dispensando as exigências constantes dos artigos 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 31 e 80 da LEI nº252, de 11 de setembro de 1963

PLE 2786 /1995. Estrutura Administrativa da Prefeitura do Município de Caieiras.

LEI 2691 / 1996. Autoriza o poder executivo a regulamentar a aprovação de projetos para construção de conjuntos habitacionais de interesse social, destinados à habitação multifamiliar.

PLE 3090 / 1997. Estrutura Administrativa da Secretaria Municipal da Saúde.

PLE 3096 / 1998. Estrutura Administrativa do Município, Criação do departamento Executivo Municipal de Trânsito e do Departamento Jurídico para Assuntos de Trânsito.

LEI 3073 / 2001. Autoriza o poder executivo a regulamentar a aprovação de projetos para construção de conjuntos habitacionais de interesse social, destinados à habitação multifamiliar.



integra

LEI 3341 / 2003. Autoriza a Prefeitura Municipal de Caieiras a receber área em doação e dá outras providências.

LEI 3415 / 2003. Autoriza a Prefeitura do Município de Caieiras a receber recursos financeiros a fundo perdido, mediante a celebração de convênio com o Governo do Estado de São Paulo, através da Secretaria de Estado da Habitação.

LEI 3542 / 2003. Autoriza o poder executivo a emitir declaração de habitação coletiva multifamiliar - DEHACOM, para o fim que especifica e dá outras providências.

LEI 3412 (08 de agosto de 2003). Autoriza o Poder Executivo a desenvolver todas as ações necessárias visando a construção de unidades habitacionais para atendimento aos munícipes necessitados, implementadas por intermédio do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH, mediante convênio a ser firmado com a Caixa Econômica Federal

LEI 3681 / 2005. Autoriza o Poder Executivo a desenvolver todas as ações necessárias visando à construção de unidades habitacionais para atendimento aos munícipes necessitados implementadas por intermédio do Programa Crédito Solidário à Habitação - PCS, mediante convênio a ser firmado com o Ministério das Cidades como Agente Gestor das aplicações dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS- e a Caixa Econômica Federal como Agente operador dos recursos do Programa.

LEI COMPLEMENTAR 3896 / 2006. Institui o Plano Diretor de Caieiras e dá outras providências.

LEI 3933 / 2006. Autoriza o Poder executivo a firmar Termo de Adesão com a União, por intermédio do Ministério das Cidades, objetivando a participação do Município de Caieiras no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS

LEI 4024 / 2007. Altera redação de parte da Lei 3896

LEI COMPLEMENTAR 4160 / 2008. Dispõe sobre Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Caieiras.

PLEITO HABITACIONAL 1393 (09 de julho de 2009). Para produção de novas moradias e repasse de recursos para execução de obras e serviços de infra-estrutura em conjuntos habitacionais promovidos pela CDHU ou por agente público.

Leis Municipais de Concessão de Área Pública para Habitação de Interesse Social

LEI 1912/1989; LEI 1924/1989; LEI 2069/1991; LEI 2102/1991; LEI 2133/1991; LEI 2191/1992; LEI 2667/1996; LEI 2682/1996; LEI 2688/1996; LEI 3094/2001; LEI 3095/2001; LEI 3096/2001; LEI 3097/2001; LEI 3098/2001; LEI 3188/2002; LEI 3337/2003; LEI 3338/2003; LEI 3340/2003; LEI 3343/2003; LEI 3354/2003; LEI 3358/2003; LEI 3363/2003; LEI 3402/2003; LEI 3413/2003; LEI 3414/2003; LEI 3427/2003; LEI 3481/2003.

Leis Municipais que Versam sobre Aquisição de Área Pública por meio de Dação em Pagamento

LEI 3257/2002; LEI 3502/2004; LEI 3587/2004; LEI 3616/2004; LEI 3845/2006; LEI 3846/2006; LEI 3847/2006; LEI 3862/2006; LEI 3939/2006

Estadual

LEI 898 /1975. Disciplina o uso de solo para a proteção dos mananciais, cursos e reservatórios de água e demais recursos hídricos de interesse da Região Metropolitana da Grande São Paulo e dá providências correlatas

LEI 1.172 / 1976. Delimita as áreas de proteção relativas aos mananciais, cursos e reservatórios de água, a que se refere o artigo 2º de Lei nº 898, de dezembro de 1975, estabelece normas de restrição de uso do solo em tais áreas e dá providências correlatas

LEI 9.866 / 1997 Dispõe sobre diretrizes e normas para a proteção e recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional do Estado de São Paulo e dá outras providências

Federal

LEI 6.766/ 1979, Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano

LEI 10.257/2001, Estatuto da Cidade - Regulamenta os artigos 182 e 183 de Constituição Federal. Estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana

LEI 11.124/2005, Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS

LEI 4.771/1965, Código Florestal



Anexos 1



integra

Anexos 2

**ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE
CAIEIRAS**

**DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DO MUNICÍPIO
DE CAIEIRAS**

ETAPA II

Dezembro de 2009



integra

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS

**ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE
CAIEIRAS**

Convite nº. 019/09

PRODUTO 2

Diagnóstico Habitacional do Município de Caieiras

Dezembro de 2009

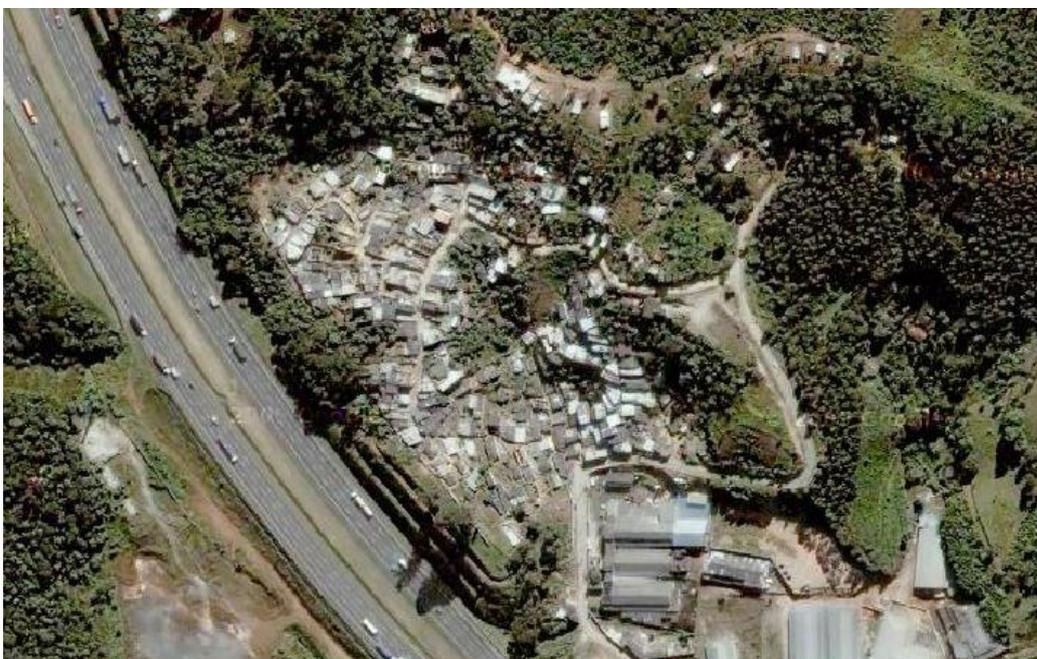


integra

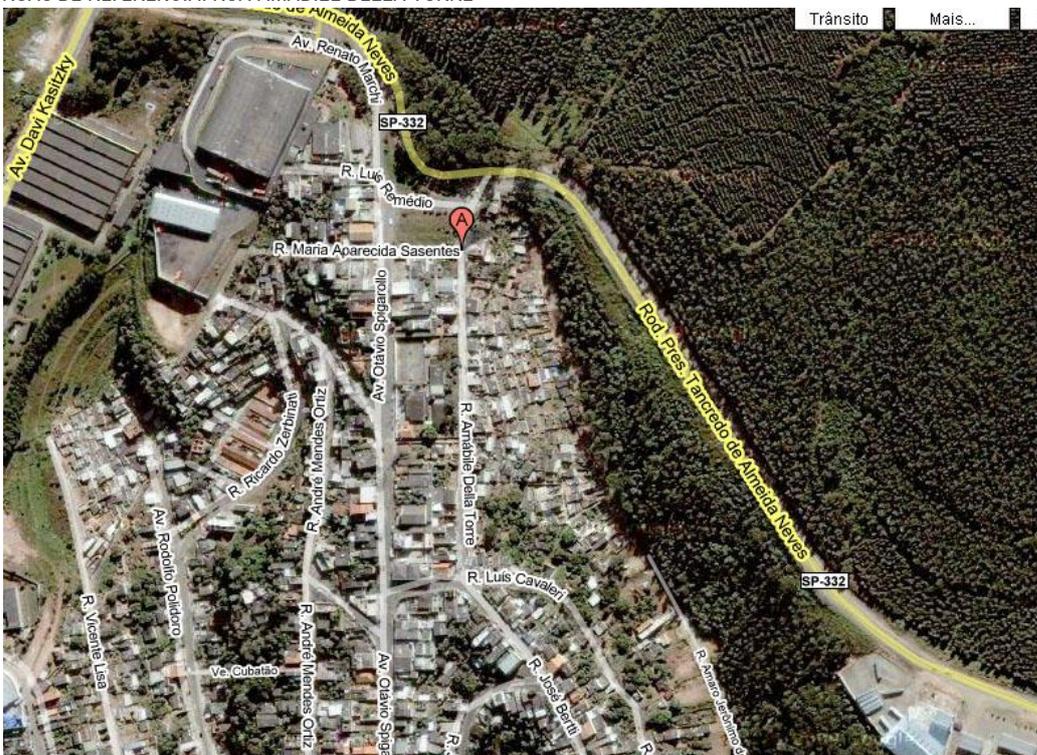
Anexo 2



NÚMERO: 1
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: PARQUE GENIOLI (ZEIS 1)
BAIRRO: CAUCÁRIA
RUAS DE REFERÊNCIA:



NÚMERO: 2
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: AMÁBILE DELLA TORRE
BAIRRO: VILA ROSINA
RUAS DE REFERÊNCIA: RUA AMÁBILE DELLA TORRE





integra

NÚMERO: 1
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: PARQUE GENIOLI (ZEIS 1)
BAIRRO: CAUCÁRIA
RUAS DE REFERÊNCIA:



NÚMERO: 2
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: AMÁBILE DELLA TORRE
BAIRRO: VILA ROSINA
RUAS DE REFERÊNCIA: RUA AMÁBILE DELLA TORRE





integra

NÚMERO: 3
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: RODOLFO POLIDORO (ZEIS 3)
BAIRRO: VILA ROSINA
RUAS DE REFERÊNCIA: RUA RODOLFO POLIDORO



NÚMERO: 4
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: BASÍLIO DA GAMA / MARIA DO MATO (ZEIS 4)
BAIRRO: VILA ROSINA
RUAS DE REFERÊNCIA: FINAL DA RUA BASÍLIO DA GAMA





integra

NÚMERO: 3
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: RODOLFO POLIDORO (ZEIS 3)
BAIRRO: VILA ROSINA
RUAS DE REFERÊNCIA: RUA RODOLFO POLIDORO



NÚMERO: 4
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: BASÍLIO DA GAMA / MARIA DO MATO (ZEIS 4)
BAIRRO: VILA ROSINA
RUAS DE REFERÊNCIA: FINAL DA RUA BASÍLIO DA GAMA



NÚMERO: 5
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: ANITA GARIBALDI (ZEIS 5)
BAIRRO: JARDIM VITÓRIA
RUAS DE REFERÊNCIA: RUA ANITA GARIBALDI



NÚMERO: 6
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: JOÃO ROSA DA SILVA (ZEIS 6)
BAIRRO: VILA DOS PINHEIROS
RUAS DE REFERÊNCIA: RUA JOÃO ROSA DA SILVA E JOSÉ FAILACE

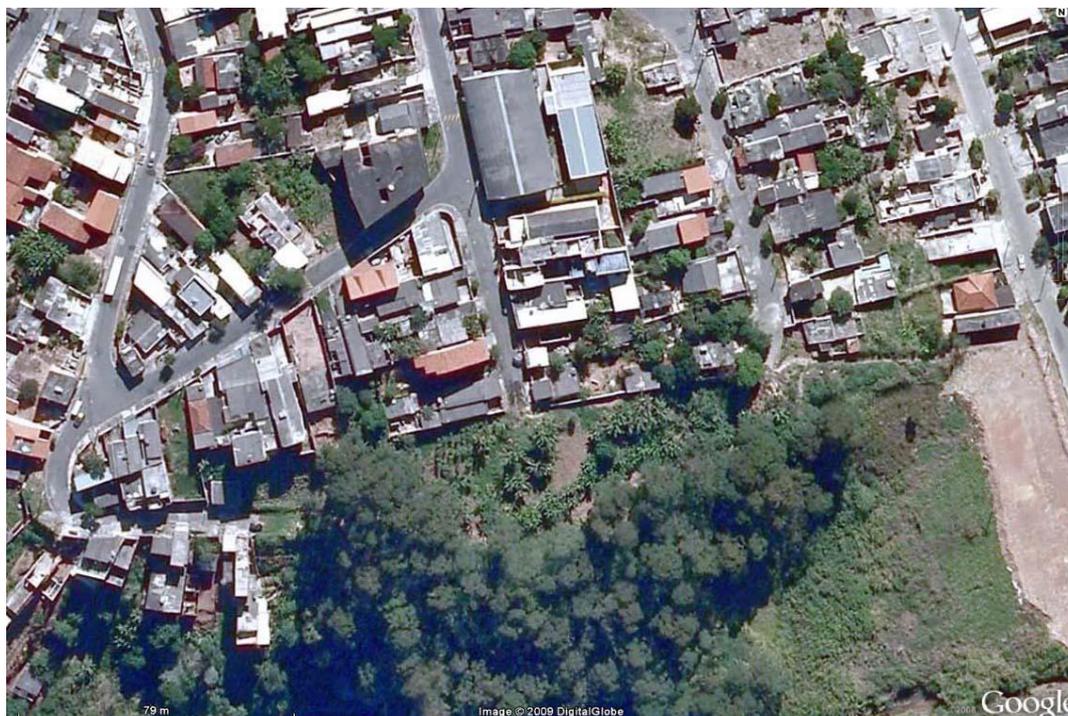




NÚMERO: 7
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: _____
BAIRRO: **VILA ROSINA**
RUAS DE REFERÊNCIA: **RUA RICARDO ZERBINATI E RODOLFO POLIDORO**



NÚMERO: 8
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: _____
BAIRRO: **VILA ROSINA**
RUAS DE REFERÊNCIA: **Rua Maria Bernarda Bluter e Rua do Galpão**





NÚMERO: 7
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: _
BAIRRO: **VILA ROSINA**
RUAS DE REFERÊNCIA: **RUA RICARDO ZERBINATI E RODOLFO POLIDORO**



NÚMERO: 8
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: _____
BAIRRO: VILA ROSINA
RUAS DE REFERÊNCIA: Rua Maria Bernarda Bluter e Rua do Galpão





integra

NÚMERO: 9
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: CATINGUEIRO_
BAIRRO: SANTA INÊS
RUAS DE REFERÊNCIA: ESTRADA DE SANTA INÊS - ÁREA DA SABESP



NÚMERO: 10
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: AVAÍ
BAIRRO: SANTO INÊS
RUAS DE REFERÊNCIA: RUA AVAÍ





NÚMERO: 9
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: CATINGUEIRO_
BAIRRO: SANTA INÊS
RUAS DE REFERÊNCIA: ESTRADA DE SANTA INÊS - ÁREA DA SABESP



NÚMERO: 10
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: AVAÍ
BAIRRO: SANTO INÊS
RUAS DE REFERÊNCIA: RUA AVAÍ





NÚMERO: 11
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: ALFREDO CASAROTTO
BAIRRO: VILA DOS PINHEIROS
RUAS DE REFERÊNCIA: AVENIDA VEREADOR ALFREDO CASAROTTO

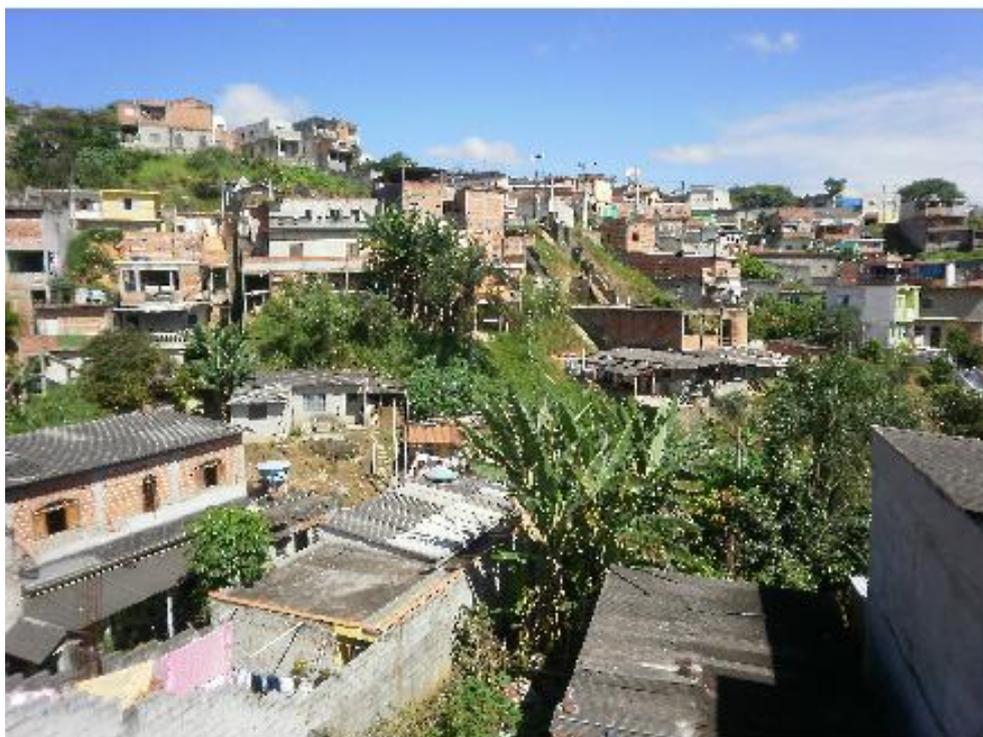


NÚMERO: 12
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: MANACÁS
BAIRRO: JARDIM DOS EUCALIPTOS
RUAS DE REFERÊNCIA: RUA DOS MANACÁS E PINHEIRAIS





NÚMERO: 11
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: ALFREDO CASAROTTO
BAIRRO: VILA DOS PINHEIROS
RUAS DE REFERÊNCIA: AVENIDA VEREADOR ALFREDO CASAROTTO



NÚMERO: 12
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: MANACÁS
BAIRRO: JARDIM DOS EUCALIPTOS
RUAS DE REFERÊNCIA: RUA DOS MANACÁS E PINHEIRAIS





NÚMERO: 13
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO:
BAIRRO: VILA DOS PINHEIROS
RUAS DE REFERÊNCIA: RUA CAMPINAS E PINHEIRAIS



NÚMERO: 14
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: LUIS GONZAGA DÁRTORA
BAIRRO: VILA MIRAVAL
RUAS DE REFERÊNCIA: AVENIDA VEREADOR LUIS GONZAGA DÁRTORA





NÚMERO: 13
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: _____
BAIRRO: VILA DOS PINHEIROS
RUAS DE REFERÊNCIA: RUA CAMPINAS E PINHEIRAS



NÚMERO: 14
DENOMINAÇÃO DO NÚCLEO: LUIS GONZAGA DÁRTORA
BAIRRO: VILA MIRAVAL
RUAS DE REFERÊNCIA: AVENIDA VEREADOR LUIS GONZAGA DÁRTORA





integra

ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE CAIEIRAS

**RELATÓRIO DE METODOLOGIA E DE
ATIVIDADES**

ETAPA I

Setembro de 2009



integra

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS

**ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE
CAIEIRAS**

Convite nº. 019/09

PRODUTO 1

Relatório de Metodologia e Relatório de Execução das Atividades

Setembro de 2009

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS

PREFEITO MUNICIPAL

Dr. Roberto Hamamoto

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, PROJETOS E PLANEJAMENTO

Secretário: Gerson Romero

ELABORAÇÃO DA METODOLOGIA

Prefeitura Municipal de Caieiras

Coordenação Geral de Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS – de Caieiras

Reginaldo Pereira Lima – Gabinete do Prefeito

EQUIPE DE COORDENAÇÃO

Secretaria Municipal da Saúde

Alberto Nacca

Secretaria Municipal do Meio Ambiente

Bonfílio A. Ferreira

Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos e Administrativos

Geiza G. da Silva

Gabinete do Prefeito

Reginaldo Pereira Lima

Joaquim Costa Filho

Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento

Naohiko Suguimati

Secretaria Municipal de Promoção Social

Rosângela A.F. Cunha

Secretaria Municipal de Educação

Solange M.P Dartora

Secretaria Municipal da Fazenda

Valdeluzia M.V.Rodrigues

EQUIPE DE APOIO

Gabinete do Prefeito

Dr. Roberto Hamamoto

Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento

Gerson Germano

Maria Helena Ferreira da Fonseca

Secretaria Municipal de Educação

Daniel Fernandes Filho

Secretaria Municipal de Promoção Social

Elaine Aparecida Goiano

Secretaria Municipal da Saúde

Gina Dartora

Secretaria Municipal da Fazenda

Marcelo Cardoso

Secretaria Municipal da Cultura

Marli de F. Terra Hama

Tânia Lopes Shibata

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e de Emprego de Caieiras

Robério Rocha

Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos e Administrativos

Romeu de Godoy Filho

Coordenadoria de Segurança

Rodrigo Nery Santimago

NÚCLEO CONSULTIVO

Integra Sociedade Cooperativa

Coordenação Geral: Adelcke Rossetto Netto – Arquiteto e Urbanista

Coordenação Técnica: Msc. Nara Leal Argiles – Arquiteta e Urbanista

Equipe Técnica de Elaboração:

Márcia Maria da Silva – Bacharel em Ciências Econômicas

Lúcia Ágata – Serviço Social

Glauco Pereira dos Santos – Bacharel em Direito

Paula Wernecke Padovani – Arquiteta Urbanista

NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO

Representantes do Poder Público

Sandra Amaral
Adriana dos Santos Rosa
Gilson de Moura Martins
Dalthon Eloy N. Aoki

Representantes da Sociedade

Auto Alves Barberino (Associação de Catadores de Reciclagem)
Jacira S. S. Martins (Associação de Deficientes Físicos e Visuais)
Gelson Faria (Associação das Imobiliárias)
José Maria dos Santos (Representante dos Deficientes Visuais)
Cristineide P. de Souza (Bairro das Laranjeiras)
Maria Augusta A da Silva (Bairro das Laranjeiras)
Solange Ap. de Jesus (Bairro Calcárea)
Maria Francisca dos Santos (Bairro Calcárea)
Margareth M. Andrade (Bairro Calcárea)
Claudineia T. L. da Silva (Bairro Calcárea)
Anezinda Celes dos Santos (Jd. Vitória)
Ariane Daiane Terra (Bairro Santa Inês)

Setembro de 2009



SUMÁRIO

1	Introdução	7
2	Histórico	8
3	Contextualização	9
4	Objetivos	11
5	Descrição das Etapas da Elaboração do Plano	14
6	Estrutura e Atribuições das Equipes	17
7	Metodologia de Elaboração	22
8	Cronograma das Etapas e Descrição das Atividades	28
9	Referências Bibliográficas	32
10	Relatório de Atividades	33
11	Anexo – Check List	57



1 INTRODUÇÃO

O presente relatório trata da metodologia para elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS - de Caieiras.

A viabilidade deste Plano teve início com a seleção de proposta de trabalho encaminhada pela Prefeitura Municipal ao Ministério das Cidades, com o aporte de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, no programa de Apoio à Elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social. O PLHIS de Caieiras será desenvolvido, portanto, em consonância com as diretrizes da Secretaria Nacional de Habitação, Gestora do Programa, e tendo a Caixa Econômica Federal como Agente Operador.

Esta primeira etapa consiste em planejar e estruturar o trabalho que será desenvolvido nas demais etapas, bem como definir a composição das equipes envolvidas e suas devidas atribuições.

A elaboração da presente metodologia deverá contar com a realização de reuniões com a Equipe de Coordenação (definida por meio da Portaria Municipal nº 11643, de 09 de setembro de 2009), considerada como parte do núcleo executivo da Prefeitura para definir e pactuar diretrizes referentes à proposta metodológica para o “Plano Local de Habitação de Interesse Social”, e realização de um Seminário de Lançamento dos Trabalhos e Homologação do Produto da Etapa 1 – Metodologia. A Equipe de Acompanhamento da elaboração do PLHIS (representantes do poder público e da sociedade civil) foi eleita em reunião sócio-educativa promovida pela Secretaria da Promoção Social às famílias integrantes do Programa ‘Renda Cidadã de Caieiras’, realizada no dia 29 de maio de 2009, no Centro Cultural da cidade.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social deverá contribuir para o atendimento dos objetivos propostos no Plano Diretor do Município (Lei nº 3896 de 10 de outubro de 2006), importante instrumento de gestão, especificamente aqueles afins com a questão habitacional, assegurando a articulação da política habitacional com a política urbana, bem como com as demais políticas setoriais.

Toda a Política Habitacional do Município deve ter como principal meta a gestão democrática na construção de propostas para o equacionamento da carência habitacional, visando garantir por meio de um processo participativo e democrático maior legitimidade e apoio à implementação das ações e, colocando a população como agente efetivo para a manutenção das diretrizes previstas, norteadoras de um planejamento sustentável do Município.



Enquanto parte da metodologia de elaboração do Plano, destaca-se a importância do PLHIS do município de Caieiras de articular as discussões sobre Política Habitacional dentro do governo e com a sociedade civil.

2 HISTÓRICO¹

O território que hoje constitui o município de Caieiras foi formado a partir de desmembramento de distrito pertencente inicialmente a Mairiporã (1938), tendo sido posteriormente (1944) transferido para Franco da Rocha e, desmembrado em 1959, tornado-se autônomo com a instalação de sua sede.

Sua formação no século XIX associa-se à existência de mineral para fabricação de cal em fazenda ao longo do rio Juqueri-Guaçu, onde foram instalados fornos de cal em 1877 e cuja produção escoava-se para São Paulo e o Porto de Santos por meio da Ferrovia *The São Paulo Railway Company Limited*, implantada na década seguinte. Em 1890, foi instalada a fábrica de papel Companhia de Melhoramentos de São Paulo – Indústria de Papéis, acompanhada por grandes áreas de reflorestamento - plantações de pinheiros e eucaliptos na região.

Os principais acessos para o município se dão pelas rodovias Tancredo Neves, que o liga à São Paulo e à Jundiaí e, pelo Rodoanel Mário Covas.²

Dados Oficiais

O Município localiza-se na microrregião Franco da Rocha e integra a Região Metropolitana de São Paulo – RMSP, estando distante 23,1 Km da capital paulista. Seu território faz limite ao norte com o município de Franco da Rocha; ao sul, com o município de São Paulo; a leste com Mairiporã e, a oeste com Cajamar.

De acordo com dados do IBGE³, o Município possui uma área total de 96 km² com densidade demográfica de 727,2 hab./Km², no ano de 2000.

A Contagem Populacional realizada pelo IBGE em 2007 recenseou 81.163 habitantes, dos quais 96% residentes na área urbana e 4% na área rural, proporção esta similar ao resultado do Censo Demográfico de 2000, apresentando um crescimento populacional em torno de 12,3% em 2007, comparativamente com dados de 2000.

¹ Fonte: <http://www.cnm.org.br/municipio/historia.asp?iIdMun=100135102>;
<http://www.prefeituradecaieiras.com.br/>

² <http://pt.wikipedia.org/wiki/Caieiras>

³ www.ibge.gov.br



Com relação aos domicílios, em 2007 (IBGE, Contagem Populacional) foram recenseados pelo IBGE 23.973 domicílios particulares permanentes, nos quais residiam 80.967 pessoas, com uma média de moradores por domicílio recenseado de 3,38 pessoas (média de 3,38 na área urbana e 3,44, na rural).

O Atlas de Desenvolvimento Humano elaborado pelo PNUD aponta que o Índice de Desenvolvimento Humano - IDH - do município em 2000 era de 0,813, muito próximo ao do Estado de São Paulo (0,82), sendo considerado este um alto índice de desenvolvimento humano. Dentre os três componentes que integram este índice, o componente educação apresentava o mais alto índice (0,917) e a renda, o menor índice (0,736). O índice do componente longevidade era 0,785.

3 CONTEXTUALIZAÇÃO

A elaboração deste Plano insere-se no contexto de mudanças institucionais no país, sobretudo com a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, a criação do Ministério das Cidades em 2003 e a criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH) em 2005, que articula as ações e recursos do Governo Federal.

A implementação da Política Nacional de Habitação conta com um conjunto de instrumentos, sendo o principal deles, o Sistema Nacional de Habitação – SNH, o qual divide-se em dois subsistemas - o Sistema de Habitação de Interesse Social e o Sistema de Mercado.

Desde a aprovação da Política Nacional de Habitação e a criação do SNHIS e do FNHIS, ampliou-se a diversidade de recursos, onerosos e não onerosos, a serem acessados por agentes públicos e privados, estaduais e municipais.

Em relação ao Subsistema de Habitação de Interesse Social, em 2005 foi aprovado pelo Congresso Nacional o projeto de lei de iniciativa popular para a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, Lei n.º 11.124/2005. E outro grande avanço ocorreu a partir da Resolução nº 460/2005 do Conselho Curador do FGTS, que tornou possível uma significativa aplicação de recursos do fundo em subsídios habitacionais.

Com relação ao Subsistema de Mercado, a Lei Federal 10.931/2004 contribuiu para a ampliação da Habitação de Mercado dando mais garantias jurídicas ao empreendedor e ao comprador de imóveis. Em complementação, o Governo Federal sancionou em 2005 a Lei 11.196, por meio da qual cria mecanismos de segurança para financiamento imobiliário e incentivos fiscais para os compradores de imóveis. Essas



medidas somaram-se às alterações no direcionamento dos recursos captados em cadernetas de poupança, tomados pelo Conselho Monetário Nacional.

No nível federal de governo, o Programa de Aceleração do Crescimento - PAC foi apresentado como a estratégia de desenvolvimento em diferentes áreas de 2007 a 2010, entre as quais saneamento e habitação. E ainda, o Programa "Minha Casa, Minha Vida" (Lei nº 11.977/2009), tem como objetivo baratear a construção e estimular o mercado privado de habitação popular, destinado a famílias que recebem até dez salários mínimos, com subsídios de quase 100% para famílias que ganham até 3 (três) salários mínimos por mês.

No âmbito estadual, a política habitacional, está concentrada na atuação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, que recebe o repasse oriundo de 1% adicional do ICMS do Estado.

São importantes avanços, também a nível estadual o Programa Cidade Legal, instituído pelo Decreto n.º 52.052/2007, prove auxílio à Regularização de Núcleos Habitacionais pelos Municípios e o Decreto, nº 53.823/2008, que cria o Fundo Garantidor Habitacional - FGH, incentivando investidores privados para o mercado popular, esse deverá articular-se ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social.

O Governo Federal, através da Secretaria de Habitação do Ministério das Cidades, está elaborando o Plano Nacional de Habitação - PLANHAB, que considera a necessidade de criar condições para que haja uma gradativa urbanização e regularização dos assentamentos precários existentes, bem como, a viabilização da produção de novas unidades habitacionais para redução do déficit acumulado.

Em atenção à Política Nacional, o Município, através do órgão responsável no Município pelo setor habitacional - Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento, e da Lei nº 4.242, de 1º de dezembro de 2008, que cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e o Conselho Gestor Municipal de Habitação (gestor do Fundo), encaminhou sua Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS em 24 de janeiro de 2007.

No entanto, a Prefeitura informou que a lei que cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e o Conselho Municipal de Habitação se encontra em processo de revisão, devendo ainda ser regulamentado.

4 OBJETIVOS

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras terá vigência até o ano 2020, de modo que suas ações deverão ser estipuladas tomando-se como perspectiva de implementação e obtenção de resultados um curto, médio e longo prazo.

4.1 Objetivos Gerais

A elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras tem como objetivos gerais:

- Orientar as ações do Poder Público e da iniciativa privada no que diz respeito ao acesso à moradia, priorizando as famílias de menor renda;
- Definir procedimentos e ações de curto, médio e longo prazo, que ampliem o acesso à terra urbana, à moradia e a integração de toda a população à cidade, garantindo toda a infra-estrutura necessária para as condições dignas de habitabilidade;
- Permitir acesso aos recursos públicos municipais, estaduais e federais destinados à habitação de interesse social mediante participação no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS e subsídios às populações de menor renda;
- Estimular a produção habitacional pela iniciativa privada para o atendimento das necessidades habitacionais do conjunto da população

4.2 Objetivos Específicos

O PLHIS de Caieiras deverá apenas indicar os mecanismos, parâmetros e índices, bem como as necessárias revisões de legislação pertinentes à Política de Habitação de Interesse Social - HIS, uma vez que não se transformará em Lei Municipal.

Constituem os objetivos específicos do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras:

4.2.1 Normativos

Promover o cumprimento da função social da propriedade através da adoção de instrumentos para maior controle do uso e ocupação do solo;



- Indicar normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e parâmetros para edificação em assentamentos de interesse social, regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- Criar mecanismos legais de fiscalização de ocupação irregular de áreas públicas, áreas de risco, áreas de mananciais, áreas de preservação permanente e das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS já consolidadas;
- Estabelecer critérios para a regularização das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS já consolidadas de forma a promover a titulação de propriedade aos seus ocupantes;
- Permitir a fração mínima de lote e ocupação do solo de interesse social com parâmetros diferenciados como forma de incentivo à participação da iniciativa privada na produção de habitação para as famílias de baixa renda;
- Prever legislação específica que incentive o setor privado à produção de Habitação de Mercado Popular - HMP;

4.2.2 Executivos

O Plano deverá ser propositivo, conforme pertinência, em relação as questões executivas, que seguem:

- Diversificar as modalidades de acesso à moradia, tanto nos produtos quanto nas formas de comercialização, adequando o atendimento às características sócio-econômicas das famílias beneficiadas;
- Promover a ocupação do território urbano de forma harmônica, com áreas diversificadas e integradas ao ambiente natural com prioridade de aproveitamento das áreas dotadas de infra-estrutura não utilizadas ou subutilizadas, evitando grandes “bolsões” habitacionais, descontextualizados da cidade;
- Viabilizar a regularização fundiária e a urbanização de áreas de assentamentos espontâneos, adequando-os aos parâmetros urbanísticos e ambientais estabelecidos e incluindo-os no contexto da cidade legal;
- Promover a realocação de moradores residentes em locais impróprios ao uso habitacional e em situação de risco, recuperando o meio ambiente degradado;
- Monitorar as áreas públicas, áreas de risco, mananciais, áreas de preservação permanente, para evitar a ocupação irregular e espontânea;



- Definir níveis de prioridade para a regularização fundiária e a urbanização de áreas de assentamentos subnormais, adequando-as aos parâmetros urbanísticos e ambientais mínimos específicos das áreas estabelecidas e incluindo-os no contexto da cidade legal;
- Promover assistência técnica, jurídica e social à população de baixa renda de ocupações irregulares e subnormais, visando à regularização da ocupação, quando possível;
- Viabilizar soluções habitacionais, como produção de novas moradias (por meio da construção nova e da reforma, quando possível) com vistas à redução do déficit habitacional e atendimento das novas demandas;
- Buscar atender ao conceito de moradia digna oferecendo padrão mínimo de habitabilidade, infra-estrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- Ampliar as parcerias com setores públicos e privados para viabilizar a oferta de habitações populares com a incorporação de novas tecnologias e formas de produção de moradia;
- Promover parcerias com setores públicos e privados para viabilizar a melhoria das condições de habitabilidade das habitações precárias existentes;
- Promover através de parcerias públicas, privadas e organizações não governamentais – ONGs a adequação construtiva das habitações de interesse social;
- Criar e manter atualizado o Cadastro de Informações sobre o Setor Habitacional, contendo informações da população que compõe o déficit habitacional e das famílias em situações de irregularidade, ou seja, de um modo geral de todos os beneficiários de programas habitacionais municipais a serem implementados, buscando integrá-los com as demais políticas sociais;
- Desenvolver a gestão, os meios de arrecadação, bem como a alimentação de informações do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social que permita a otimização na produção, regularização e melhoria habitacional.

4.2.3 Institucionais

- Integrar e articular a política de habitação com as demais políticas públicas do governo Municipal, bem como com as políticas nas esferas Estadual e Federal de



governo, com ênfase no desenvolvimento social e econômico, desenvolvimento urbano, mobilidade e proteção ao meio ambiente;

- Buscar a integração com os diversos níveis de governo para atingir a racionalidade na aplicação dos recursos humanos, materiais e financeiros, utilizados na resolução das questões habitacionais;
- Estabelecer canais permanentes de participação da comunidade e da sociedade organizada na formulação, implementação e no controle da aplicação dos recursos da política habitacional e nos seus programas específicos, através da regulamentação do Conselho Municipal de Habitação;
- Promover a melhoria da capacidade de gestão dos planos, programas e projetos habitacionais de interesse social;
- Garantir a interdisciplinaridade nas ações habitacionais;
- Fomentar e fortalecer redes sociais existentes no município interagindo e fortalecendo parcerias com cooperativas e associações com finalidades habitacionais e auto gestionárias, para a produção da Habitação de Interesse Social-HIS;
- Interagir sistematicamente com o Poder Legislativo e Judiciário para que em ações conjuntas haja garantia e ampliação do acesso à moradia digna no município, assim como, atuar em parceria para o pleno funcionamento da gestão habitacional.
- Buscar a adequação tecnológica para que os projetos de habitação englobem na sua produção questões de caráter ambiental almejando a sustentabilidade.

5 DESCRIÇÃO DAS ETAPAS DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O Plano será composto de três Etapas distintas, quais sejam: definições metodológicas, diagnóstico da questão habitacional no Município e as estratégias de ação que definem o Plano. Em cada Etapa, além do produto principal, objeto do trabalho na etapa, haverá um relatório de execução de atividades que apresentará as atividades desenvolvidas junto a equipes de profissionais da prefeitura, representantes de segmentos da sociedade afins com a questão habitacional, e com a população de maneira ampla, sendo os momentos de apresentação, discussão e formulação que garantem o envolvimento dos setores afins com a questão habitacional e a participação popular em seu processo de elaboração.

5.1 ETAPA I – Proposta Metodológica

A Etapa I consiste no planejamento e na estruturação de todo o trabalho que será desenvolvido nas etapas seguintes e compõe-se de uma reunião com membros das Equipes de Coordenação e de Apoio e um seminário de lançamento do PLHIS, no qual a metodologia é apresentada e as Etapas seguintes do Plano introduzidas.

Esta Etapa estrutura a organização a ser adotada e os procedimentos para a execução dos trabalhos, indicando sua operacionalização (definição da coordenação, descrição das etapas e apresentação do cronograma físico-financeiro) e definindo as equipes de trabalho com suas competências e responsabilidades. Ademais, aponta estratégias de comunicação, de articulação e de mobilização dos diversos atores identificados, a fim de dar publicidade ao início e ao término dos trabalhos a partir de mecanismos de participação popular e da garantia de acesso às informações.

Nesse sentido, nesta Etapa é estabelecido cronograma de eventos voltados à promoção da discussão junto à sociedade, com mapeamento das atividades, uma vez que o desenvolvimento do PLHIS deve ser pautado em metodologia participativa ao longo de toda sua elaboração com a finalidade de garantir sua pactuação entre o poder público e a sociedade.

Produtos da Etapa I

- Relatório de Metodologia
- Relatório de Execução de Atividades (o qual consta ao final do presente Volume do Relatório de Metodologia)

5.2 ETAPA II - Diagnóstico Habitacional do Município (técnico e participativo)

Com base na metodologia definida, e dando seqüência à elaboração do PLHIS, a segunda Etapa tem a finalidade de aprofundar o conhecimento da realidade habitacional do Município e caracterizá-la nas suas dimensões quantitativa e qualitativa, para o que é de fundamental importância contextualizar o papel do Município na região em que se insere – a Região Metropolitana de São Paulo.

Para a realização do Diagnóstico, o qual tem caráter técnico e para o que será utilizada abordagem participativa, serão adotados procedimentos e atividades voltados ao levantamento e à coleta de dados em fontes secundárias a partir de diversas fontes (consulta à material disponível na internet, material fornecido pela Prefeitura por meio de



suas Secretarias, estudos acadêmicos e pesquisas realizadas por Instituições de Pesquisa), e primárias (dados e informações técnicas fornecidos pela Prefeitura e em entrevistas bilaterais). Os dados coletados serão sistematizados e analisados, seguindo uma itemização estruturada no Diagnóstico que aborde os aspectos condicionantes e impactantes para a questão habitacional no Município, os quais deverão subsidiar a elaboração, propriamente dita, do PLHIS na Etapa subsequente – ETAPA III.

Ainda, durante a elaboração do Diagnóstico, os dados que se fizerem pertinentes serão tratados a partir de elaborações a serem feitas pela própria Consultoria.

Neste intuito, deverão ser abordados temas, dentre outros, referentes à:

- i) Inserção Regional;
- ii) Identificação dos atores sociais que atuam no setor habitacional;
- iii) Necessidades habitacionais qualitativas e quantitativas;
- iv) Oferta habitacional;
- v) Marcos regulatório e legal;
- vi) Quadro normativo e institucional do Município;
- vii) Recursos disponíveis para financiamento da promoção habitacional.

Esta Etapa será composta por 1 (uma) reunião entre o Núcleo Consultivo e a Equipe de Coordenação do Núcleo da Prefeitura, com a possível participação da Equipe de Apoio para levantamento de informações e entrega de material; 1 (uma) reunião com a Equipe de Acompanhamento para apresentação dos dados levantados e discussão de encaminhamentos, bem como para escuta dos atores sociais; algumas reuniões bilaterais com atores sociais que atuam no setor habitacional no Município, a serem indicados pela Prefeitura e, 1 (um) Seminário de Aprovação do Diagnóstico.

Produtos da Etapa II

- Diagnóstico Habitacional do Município de Caieiras
- Relatório de Execução de Atividades

5.3 ETAPA III – Estratégia de Ação

Nesta Etapa deverão ser definidas e apresentadas estratégias de ação com base no Diagnóstico elaborado na etapa anterior, bem como as diretrizes e os objetivos do PLHIS, com a proposição de programas e ações ou, ainda, consolidação e aprimoramento



dos existentes, voltados ao atendimento das necessidades levantadas. Ademais, deverão ser definidas e apresentadas as Metas a serem cumpridas, indicando recursos e fontes de financiamento, os indicadores a serem utilizados para realização da avaliação das ações, e determinadas as formas de Monitoramento, Avaliação e Revisão das propostas.

Ao longo da Etapa III, deverão ser realizadas: 2 (duas) reuniões entre o Núcleo Consultivo e a Equipe de Coordenação do Núcleo da Prefeitura, com a possível participação da Equipe de Apoio para, respectivamente i) trabalho conjunto de definição das questões prioritárias do Plano e ii) pactuação das propostas e encaminhamentos do Plano; 2 (duas) oficinas com a Equipe de Acompanhamento para, respectivamente: i) trabalhar os princípios, objetivos, diretrizes, fazer discussão dos programas e debater questões institucional, normativas e físico-financeiras; ii) trabalhar propostas de metas e ações prioritárias, cenários de investimentos, questões referentes à gestão, monitoramento e avaliação do Plano; 1 (um) Seminário de aprovação do PLHIS.

Produtos da Etapa III

- Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS- de Caieiras
- Relatório de Execução de Atividades

6 ESTRUTURA E ATRIBUIÇÕES DAS EQUIPES

Para a elaboração do PLHIS de Caieiras foram formadas duas equipes de trabalho: uma Equipe Executiva e uma Equipe de Acompanhamento.

6.1 Equipe Executiva

A Equipe Executiva, responsável pela elaboração do PLHIS, é composta por uma Equipe de Coordenação e uma Equipe de Apoio (ambas integram o Núcleo da Prefeitura), e um núcleo formado pela empresa contratada especializada em planejamento, denominado Núcleo Consultivo.

Atribuições da Equipe Executiva

- Elaborar o PLHIS, coordenando as atividades voltadas ao levantamento de dados, a definição de diretrizes voltadas à mobilização social, elaboração de diagnóstico, sistematização e avaliação das informações;



- Realizar a interface das Políticas Públicas Setoriais, assegurando a articulação e o fortalecimento das ações, através da organização de reuniões com a participação de representantes das Secretarias envolvidas, garantindo assim a unidade de encaminhamento e a validação do diagnóstico.

A) Estrutura das Equipes de Coordenação e de Apoio (Núcleo da Prefeitura):

A constituição da Equipe de Coordenação e da Equipe de Apoio para participar no processo de elaboração do PLHIS de Caieiras foi instituída por meio da Portaria nº 11643, de 09 de setembro de 2009, assim como a coordenação geral para elaboração do PLHIS.

Coordenação Geral de Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS – de Caieiras: Reginaldo Pereira Lima (Gabinete do Prefeito)

i) Equipe de Coordenação

É composta por representantes das Secretarias que atuam em áreas afins com o setor habitacional, a saber:

- Secretaria Municipal da Saúde - Alberto Nacca
- Secretaria Municipal do Meio Ambiente - Bonfílio A. Ferreira
- Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos e Administrativos - Geiza G. da Silva
- Gabinete do Prefeito - Reginaldo Pereira Lima e Joaquim Costa Filho
- Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento - Naohiko Suguimati
- Secretaria Municipal de Promoção Social - Rosângela A.F. Cunha
- Secretaria Municipal de Educação - Solange M.P Dartora
- Secretaria Municipal da Fazenda - Valdeluzia M.V.Rodrigues

Cabe à Equipe de Coordenação:

- Administrar e acompanhar o contrato de repasse celebrado com o Ministério das Cidades / Caixa Econômica Federal;
- Promover a articulação com as Secretarias e os órgãos municipais envolvidos na elaboração do PLHIS;
- Gerenciar e fiscalizar os serviços desenvolvidos pela empresa contratada;
- Prestar contas da correta aplicação dos recursos financeiros destinado à elaboração do PLHIS;



- Assegurar que o PLHIS seja elaborado em estrita observância às diretrizes: Política Nacional de Habitação, Política Habitacional Local, Plano Diretor Municipal, Princípio Democrático Social;
- Receber produto resultante de cada etapa de trabalho, analisar e encaminhar aceites e/ou possíveis adequações, respeitando prazos estabelecidos entre as partes;
- Garantir a comunicação e a mobilização dos diversos atores envolvidos no processo.
- Dar suporte e acompanhamento para a realização de todas as atividades do PLHIS que envolvam participação dos atores locais, assegurando a logística necessária (espaço, infra-estrutura e divulgação)

ii) Equipe de Apoio

É composta por:

- Gabinete do Prefeito - Dr. Roberto Hamamoto
- Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento - Gerson Germano e Maria Helena Ferreira da Fonseca
- Secretaria Municipal de Educação - Daniel Fernandes Filho
- Secretaria Municipal de Promoção Social - Elaine Aparecida Goiano
- Secretaria Municipal da Saúde - Gina Dartora
- Secretaria Municipal da Fazenda - Marcelo Cardoso
- Secretaria Municipal da Cultura - Marli de F. Terra Hama e Tânia Lopes Shibata
- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e de Emprego de Caieiras - Robério Rocha
- Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos e Administrativos - Romeu de Godoy Filho
- Coordenadoria de Segurança - Rodrigo Nery Santimago

Cabe à Equipe de Apoio:

- Fornecer todos os dados e as informações solicitadas pela contratada, cópias de documentos, bem como, qualquer tipo de informação relevante à questão habitacional que se faça necessária para o devido desenvolvimento e elaboração do Diagnóstico Habitacional e do PLHIS, em tempo hábil que não comprometa o cumprimento do cronograma de entrega dos Produtos;



- Responder às solicitações da contratada sempre por escrito, registrando a existência ou não, bem como a disponibilidade da informação.

B) Estrutura do Núcleo Consultivo (Empresa Contratada):

O Núcleo Consultivo contratado será composto por técnicos com experiência em planejamento urbano e habitação, de diferentes áreas.

Coordenação Geral:

Adelcke Rossetto Netto – Arquiteto e Urbanista

Coordenação Técnica:

Msc. Nara Leal Argiles – Arquiteta e Urbanista

Equipe Técnica de Elaboração:

Márcia Maria da Silva – Bacharel em Ciências Econômicas

Lúcia Ágata – Serviço Social

Glauco Pereira dos Santos- Bacharel em Direito

Paula Wernecke Padovani – Arquiteta Urbanista

São atribuições da empresa contratada:

- Elaborar o PLHIS, em todas as etapas que o compõem, sob supervisão da Equipe de Coordenação da Prefeitura;
- Executar os trabalhos necessários à consecução do objetivo do contrato firmado entre a Prefeitura Municipal de Caieiras e a contratada, observando critérios de qualidade técnica, os prazos e os custos previstos;
- Produzir e distribuir (quando se fizer necessário e acordado com a Equipe de Coordenação da Prefeitura) material de apoio para a realização das atividades com a população;
- Apresentar à 'contratante' em cada uma das entregas de produtos, em todas as etapas de trabalho que envolve a elaboração do PLHIS, relatórios de execução de atividades, contendo memória e materiais comprobatórios de participação popular, como arquivo fotográfico, síntese do teor das atividades, lista de presença dos participantes;
- Cumprir a metodologia apresentada, formatada conforme os preceitos estabelecidos pelo PLANHAB, de modo a atingir todos os objetos nela propostos;



- Elaborar o PLHIS em estrita observância aos objetivos específicos e às diretrizes: Política Nacional de Habitação, Política Habitacional Local, Plano Diretor Municipal, Princípio Democrático Social.

6.2 Equipe de Acompanhamento

A Equipe de Acompanhamento deverá ser formada por um Núcleo de Acompanhamento composto por representantes do poder público e da sociedade civil. Durante as atividades com a Equipe de Acompanhamento deverão estar presentes membros dos Núcleos da Prefeitura e Consultivo, acima mencionados.

Em reunião sócio-educativa promovida pela Secretaria da Promoção Social junto às famílias integrantes do Programa 'Renda Cidadã de Caieiras', em maio de 2009 no Centro Cultural da cidade – CECIN, foi formado o Núcleo de Acompanhamento, tendo seus membros sido votados na própria reunião⁴ (Prefeitura Municipal de Caieiras, 2009).

O Núcleo de Acompanhamento do PLHIS de Caieiras possui 16 membros, dos quais 4 (quatro) representantes do poder público e 12 (doze) representantes da sociedade. Dentre os representantes da sociedade, tem-se 1 (um) representante da Associação de Catadores de Reciclagem, 1 (um) do setor imobiliário, 1 (um) da Associação e Deficientes Físicos e Auditivos, 1 (um) representante dos Deficientes Visuais, 2 (dois) representante do Bairro das Laranjeiras, 4 (quatro) do Bairro Calcárea, 1 (um) do Jardim Vitória e 1 (um) do Bairro Santa Inês.

Representantes do Poder Público

Sandra Amaral
Adriana dos Santos Rosa
Gilson de Moura Martins
Dalthon Eloy N. Aoki

Representantes da Sociedade

Auto Alves Barberino (Associação de Catadores de Reciclagem)
Jacira S. S. Martins (Associação de Deficientes Físicos e Visuais)
Gelson Faria (Associação das Imobiliárias)
José Maria dos Santos (Representante dos Deficientes Visuais)
Cristineide P. de Souza (Bairro das Laranjeiras)
Maria Augusta A da Silva (Bairro das Laranjeiras)
Solange Ap. de Jesus (Bairro Calcárea)

⁴ Informações disponíveis no site da Prefeitura Municipal de Caieiras - <http://www.prefeituradecaieiras.com.br/>, acessada em 10/09/09

Maria Francisca dos Santos (Bairro Calcárea)
Margareth M. Andrade (Bairro Calcárea)
Claudineia T. L. da Silva (Bairro Calcárea)
Anezinda Celes dos Santos (Jd. Vitória)
Ariane Daiane Terra (Bairro Santa Inês)

Cabe à Equipe de Acompanhamento realizar o monitoramento da elaboração do PLHIS, além das seguintes atribuições:

- Acompanhar todas as etapas da proposta metodológica;
- Mediar a relação com a comunidade;
- Apoiar a organização de reuniões e seminários para desenvolvimento das atividades de elaboração do PLHIS.

7 METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO

7.1 Estratégia de Mobilização e Participação da População

Com a finalidade de assegurar uma abordagem democrática e participativa ao longo do processo de elaboração do PLHIS no Município de Caieiras, estão previstas atividades bilaterais com setores sociais afins com a questão habitacional, atividades com a população e seminários em cada etapa da construção do plano.

As atividades bilaterais com os setores sociais e as atividades com a população têm o objetivo de auxiliar as etapas de elaboração do plano. Os seminários têm papel de socialização de informações e aprovação das propostas.

Para garantir a comunicação, principalmente com a população envolvida, serão produzidos materiais explicativos e convidativos para determinadas etapas do Plano, colocação de faixas de rua e publicação, cabendo a divulgação das atividades que integram as Etapas do PLHIS, à contratante.

Todas as atividades serão documentadas através de foto, sínteses das atividades, lista de presença e gravação em vídeo (quando possível).

A logística de suporte para realização das atividades de mobilização e participação popular será de responsabilidade da contratante.

- **Atividades Bilaterias com os Setores Sociais**

As atividades bilaterais consistem de reuniões com os setores da sociedade civil ligados à produção habitacional, por meio das quais busca-se a obtenção de informações chave para constarem do Diagnóstico Habitacional do Município.

Estas atividades poderão ocorrer de diversas formas (entrevistas; oficinas; consultas por carta), tanto com o setor imobiliário e profissionais ligados à produção de habitação no município, com a finalidade de caracterizar o histórico da oferta habitacional, quanto com empresários ligados ao setor, ONGs que atuam na área, movimentos sociais organizados e outros atores importantes para configurar o quadro da Política Habitacional de Caieiras.

As reuniões bilaterais deverão ser apoiadas e, em certos casos, organizadas pelo Núcleo da Prefeitura e Equipe de Acompanhamento garantindo uma maior participação desses atores. Dado o prazo reduzido para elaboração do PLHIS do Município, em comum acordo entre o Núcleo da Prefeitura e o Núcleo Consultivo, o Núcleo da Prefeitura deverá indicar os atores sociais a serem consultados e entrevistados.

- **Seminários**

Ao término de cada uma das três Etapas do processo de elaboração do PLHIS, será realizado um Seminário aberto a toda a população, com a presença de agentes da Prefeitura, da Câmara Municipal, da Equipe de Acompanhamento e dos demais setores envolvidos nas questões habitacionais, além de uma ampla divulgação pública abrangendo a população em geral. Os Seminários terão como principal finalidade:

- na I Etapa: lançar o Plano e apresentar a Metodologia;
- na II Etapa: apresentação e aprovação do Diagnóstico Habitacional do Município;
- na III Etapa: apresentação e aprovação do PLHIS;

Após cada Seminário, deverão ser incorporados destaques e apontamentos pertinentes, feitos pelos presentes durante a realização dos mesmos, à versão final do Produto previsto em cada Etapa.

- **Atividades com representantes da população**

Além das reuniões bilaterais e dos Seminários, serão realizadas reuniões com o grupo constituído como de acompanhamento, na segunda e terceira etapa do Plano.



As Oficinas de trabalho, na terceira etapa deverão contar, também, e prioritariamente com as informações da Equipe de Acompanhamento.

As reuniões serão de responsabilidade da Prefeitura, cabendo à Equipe de Acompanhamento o total apoio na organização e divulgação de tais reuniões. É importante ressaltar que tais atividades terão como objetivo também a ampliação da representatividade comunitária, através da aproximação dos agentes ligados à questão habitacional, identificados ao longo do processo.

7.2 Sensibilização e Capacitação

A sensibilização e a capacitação das Equipes envolvidas na elaboração do Plano deverão abordar os seguintes itens gerais:

- O que é Política Municipal de Habitação?
- Qual a importância da Política Municipal de Habitação?
- Qual o papel dos agentes envolvidos durante a elaboração do PLHIS?

7.2.1 Núcleo da Prefeitura

Serão realizadas reuniões de planejamento dos trabalhos e capacitação do Núcleo da Prefeitura, prioritariamente da Equipe de Coordenação, orientadas pelo Núcleo Consultivo, durante todas as etapas de Elaboração do Plano.

7.2.2 Equipe de Acompanhamento

A Equipe Técnica formada pelo Núcleo da Prefeitura – equipe de coordenação e equipe de apoio – e pelo Núcleo Consultivo deverá trabalhar todo o conteúdo de formação e informação junto à Equipe de Acompanhamento do Plano a fim de promover sensibilização e incorporação de todas as contribuições geradas ao longo do processo de elaboração do mesmo. O primeiro momento de formação ocorrerá durante a Etapa II com a realização de reunião para apresentação dos dados levantados e discussão de encaminhamentos, bem como escuta dos atores sociais, e a capacitação terá continuidade durante todo o processo de elaboração do Plano.

Nas atividades junto à Equipe de Acompanhamento adota-se como estratégia a consolidação do grupo que a compõe enquanto ator importante na política setorial, permitindo o aprimoramento do debate em torno da questão habitacional do município, de forma contínua e qualificada.

7.3 Metodologia da Etapa II – Diagnóstico Habitacional do Município (Técnico e participativo)

A leitura da realidade habitacional é condição fundamental para identificar, qualificar e quantificar o conjunto das necessidades do município. O Diagnóstico Habitacional consiste do levantamento e coleta desses dados e análise dos mesmos para subsidiar a elaboração das estratégias de ação e dos programas que constituirão o PLHIS.

Nesta perspectiva, os dados, os mapas e as informações necessárias a serem levantadas e compiladas, dentre outras, referem-se a:

- Inserção Regional – aspectos demográficos e dinâmicas de crescimento populacional na Região Metropolitana de São Paulo, em que se insere o Município de Caieiras; a questão habitacional no contexto da Metrópole (déficit, condições de habitabilidade dos domicílios), aspectos físicos e fundiários; renda; mobilidade no espaço metropolitano; condições de vida, principais atividades econômicas e oportunidades de emprego. O entendimento destes aspectos é de fundamental importância para que se obtenha um retrato da realidade em que se insere o Município e das dinâmicas vigentes a partir de sua relação com outros Municípios da Região;
- Identificação dos atores sociais que atuam no setor habitacional, ou seja, agentes estes envolvidos na estrutura de provisão habitacional no Município – quais são, suas formas de organização e capacidade de atuação;
- Necessidades habitacionais qualitativas e quantitativas – caracterização do perfil da demanda habitacional (composição familiar, renda familiar, comprometimento de renda com aluguel e outras informações que se façam relevantes, além da demanda demográfica habitacional); caracterização dos domicílios (inadequação – infra-estrutura, irregularidade fundiária, adensamento - moradores por domicílio, domicílios sem banheiro), coabitação familiar - famílias conviventes, famílias que moram em cômodos, situação jurídica, domicílios improvisados, identificação e caracterização dos assentamentos precários (subnormais, irregulares), dos loteamentos irregulares e clandestinos, cortiços, de áreas de risco e de preservação ambiental;
- Oferta habitacional – caracterização da oferta de moradias e de solo urbanizado, das condições de acesso da demanda às modalidades de atendimento e financiamento habitacional; identificação da oferta e disponibilidade de solo



urbanizado para promoção habitacional, especialmente no que se refere às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS; identificação das diferentes modalidades de produção de novas moradias (construção ou reforma) que contribuem para aumentar a oferta de habitações de interesse social; identificação da produção de moradias realizada pela própria população, pelo setor privado e pelo poder público, nas três esferas de governo (Municipal, Estadual e Federal). Com relação à promoção pública, identificar as ações e os Programas que vêm sendo implementados e quantificar a produção habitacional, apontando a demanda já atendida e a prevista;

- Marcos regulatório e legal – levantamento dos instrumentos de gestão e de planejamento existentes, pontuando os que necessitam de revisão à luz da questão habitacional ou, ainda, que precisam ser criados, na perspectiva de garantir o direito à cidade e o acesso à moradia digna especialmente para a população de baixa renda, como Plano Diretor Participativo, normas de zoneamento, uso e ocupação do solo, Conselho e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- Quadro normativo e institucional do Município – identificação da capacidade de aplicação de recursos próprios para melhorias das condições habitacionais, identificação de recursos humanos tecnicamente qualificados e equipamentos para realização de serviços habitacionais de infra-estrutura urbana;
- Recursos disponíveis para financiamento da promoção habitacional – identificação das fontes de recursos existentes e potenciais para financiamento do setor habitacional, os agentes envolvidos e as responsabilidades de cada um.

A listagem do material solicitado pelo Núcleo Consultivo ao Núcleo da Prefeitura encontra-se consubstanciada neste volume, em forma de Anexo, ao final do documento.

Conforme mencionado no item 5.2, os produtos a serem elaborados nesta Etapa são: i) Diagnóstico Habitacional do Município, correspondendo à leitura técnica da realidade habitacional do município, combinada ao processo de participação da sociedade civil envolvida, e ii) Relatório Executivo das Atividades. Ao final desta etapa, o relatório preliminar será apresentado no Seminário de Homologação desse Diagnóstico para socializar as informações relatadas, assim como levantar apontamentos pertinentes à complementação dessa leitura e finalização do relatório.



7.4 Metodologia da Etapa III – Estratégia de Ação

Com base na Política Nacional de Habitação e, em consonância com o Plano Diretor Municipal, ou seja, com a Política Urbana, serão elaboradas de forma democrática as linhas estratégicas para o equacionamento e melhoria das condições habitacionais locais. A definição dos objetivos deverá pautar-se em leitura técnica e participativa, conforme mencionado anteriormente, pontuando os resultados a serem alcançados.

Deverão, ainda, ser estabelecidas as metas do Plano, ou seja, a quantificação dos resultados esperados, considerando-se a implementação de programas e de ações de cunho físico/financeiro e normativo/institucionais num prazo determinado. Os Programas e as Ações deverão definir os beneficiários, as prioridades de atendimento, bem como as fontes de recursos e os agentes envolvidos.

Ademais, a análise da estrutura institucional e administrativa do governo municipal deverá apontar aspectos a serem aprimorados para a efetiva implementação do Plano. O planejamento e a gestão participativa do PLHIS deverão assegurar o controle social do processo instaurado e da consecução dos objetivos e das metas estabelecidas.

Estrutura Indicativa do Plano

- a. Contexto Institucional de Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Caieiras
- b. Síntese dos Aspectos Relevantes do Diagnóstico Habitacional do Município
- c. Princípios, Objetivos e Diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras
- d. Estrutura Normativa e Institucional de Implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras
- e. Programas
- f. Metas Normativas e Institucionais
- g. Metas Físico-Financeiras
- h. Monitoramento e Avaliação

A apresentação pública do PLHIS será feita no Seminário de Homologação do PLHIS, previsto para ocorrer após a conclusão de todas as atividades anteriores.



8 CRONOGRAMA DAS ETAPAS E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES

ETAPA I – Proposta Metodológica

- Reunião com a Equipe de Coordenação – entrega do *check list* (verificação do material mínimo para análise e os atores sociais), apresentação do cronograma e metodologia básica;
- Seminário de lançamento do Plano, apresentação da Metodologia e constituição de equipe de acompanhamento.

ETAPA II - Diagnóstico Habitacional do Município

- Reunião com a Equipe de Coordenação – levantamento de informações e entrega de material;
- Reunião com Equipe de Acompanhamento – apresentação dos dados levantados e discussão de encaminhamentos, escuta dos atores sociais;
- Reuniões Bilaterais;
- Seminário de Aprovação do Diagnóstico.

ETAPA III – Estratégia de Ação

- Reunião com a Equipe de Coordenação – trabalho conjunto de definição das questões prioritárias do Plano;
- Oficina I – com a Equipe de Acompanhamento (princípios, objetivos, diretrizes, discussão dos programas e debate das questões institucional, normativas e físico-financeiras);
- Oficina II – com a Equipe de Acompanhamento (propostas de metas e ações prioritárias, cenários de investimentos, questões referentes à gestão, monitoramento e avaliação do Plano);
- Reunião com a Equipe de Coordenação – pactuação das propostas e encaminhamentos do Plano;
- Seminário de Aprovação do Plano.

Com relação às Oficinas:

1ª Oficina

A Primeira Oficina a ser realizada deverá abordar um conjunto de temas, agrupados em dois blocos, quais sejam:

i) Bloco 1

Tema - Princípios, Objetivos e Diretrizes: nesta oficina deverão ser discutidas e aprofundadas as orientações e definições acerca do que deverá ser alcançado pelo PLHIS. Os princípios, objetivos e diretrizes definem a concepção estrutural do Plano, e deverão nortear a definição de suas metas.

Os Princípios definem os fundamentos sobre os quais o Plano estará pautado, são as bases norteadoras que orientarão as ações. O Objetivo Geral deve exprimir a razão do Plano, a missão que este pretende alcançar com base nos Princípios, e os Específicos, devem ser os desafios que o plano se destina a cumprir, visando o objetivo geral. As Diretrizes definem as estratégias para concretizar um objetivo. Expressam os valores definidos pela Política Municipal de Habitação.

ii) Bloco 2

Tema - Programas, Questões Institucional, Normativas e Físico-Financeiras: nesta atividade deverão ser discutidos os programas e as ações que abrangidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, em consonância com os instrumentos do ciclo de gestão orçamentário-financeiro (Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentária e Lei Orçamentária Anual – PPA / LDO / LOA) do governo local e com as definições do Plano Nacional de Habitação - PLANHAB. Deverão ser, também, classificados em ordem de importância, em discussão com a sociedade civil, tais como: produção habitacional e de loteamentos adequados, urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e informais, destinação de áreas urbanas à habitação de interesse social, assistência técnica e outros.

2ª Oficina

Tema - Propostas de Metas e Ações Prioritárias, Cenários de Investimentos, Gestão, Monitoramento e Avaliação do Plano

As Metas expressam os resultados desejados pelo plano em um período de tempo. Este assunto é um dos mais importantes, devendo, portanto, ser discutidas e aprofundadas questões referentes aos recursos necessários à execução de cada programa e ação; verificados os valores médios de investimento alocados em programas



habitacionais nos anos anteriores e a porcentagem deste investimento em relação ao total do orçamento local; analisada a capacidade de pagamentos e endividamento local, possibilidade de ampliação da captação de recursos financeiros e definição da forma de gestão desses recursos, considerando também composição de investimentos, além das obras, elaboração de projetos, aquisições de terreno, contratação de consultoria, trabalho social, revisão de legislação e outros itens. Espera-se que as metas, recursos e fontes sejam expressos em quadro resumo, por programa e ação num determinado período, a ser definido em conformidade com a capacidade de investimento local.

Serão abordados também os prazos para implementação das ações previstas no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS e sua consolidação (curto, médio e longo prazo) em conformidade com a capacidade de investimentos do setor. É também objeto desta oficina estabelecer indicadores e metas a serem alcançadas pelo Plano, como o número de famílias a serem atendidas, de áreas ofertadas, de parceiros, de unidades produzidas, de unidades melhoradas, de áreas regularizadas, de áreas monitoradas, dentre outros. O acompanhamento da implementação das ações, bem como a mensuração dos Indicadores estabelecidos deverá balizar o Monitoramento, a Avaliação e a Revisão do Plano para a efetiva implementação da Política Habitacional no Município de Caieiras.



integra

Cronograma Físico-Financeiro – PLHIS Caieiras

QUADRO DE ATIVIDADES		Set.	Out.	Nov.	Dez.	Desembolso por Etapa % do Total
ETAPA 1	Reunião de apresentação					20%
	Formação das Equipes Técnicas (de Coordenação, de Apoio e Consultoria) e de Acompanhamento					
	Reunião com a Equipe de Coordenação de discussão da Metodologia	14				
	Elaboração da Metodologia de trabalho					
	Entrega da Primeira versão da Metodologia		21			
	Seminário de Homologação da Metodologia		24			
Entrega do Produto da Etapa 1 - Relatório de Metodologia contendo o Relato de Execução de Atividades			28			
ETAPA 2	Reunião com a Equipe de Coordenação – levantamento de informações e entrega de material		01			40%
	Reunião com Equipe de Acompanhamento – apresentação e discussão dos dados levantados		14			
	Reuniões Bilaterais com os setores ligados à habitação no município					
	Elaboração de Diagnóstico Técnico Participativo					
	Entrega da Primeira versão do Diagnóstico				24	
	Seminário de Homologação do Diagnóstico Habitacional				26	
	Entrega do Produto da Etapa 2 - Diagnóstico Habitacional de Caieiras e do Relatório de Execução de Atividades					
ETAPA 3	Reunião com a Equipe de Coordenação – trabalho conjunto de definição das questões prioritárias do Plano				01	40%
	Oficina 1 com a Equipe de Acompanhamento – Tema: Princípios, Objetivos, Diretrizes, Programas e Questões Normativas, Institucionais e Físico-financeiras				01	
	Oficina 2 com a Equipe de Acompanhamento – Tema: Ações, Metas, Cenários e Monitoramento				08	
	Reuniões com a Equipe de Coordenação para discussão e revisão das propostas e encaminhamentos do Plano				10	
	Elaboração do corpo do PLHIS					
	Entrega da Primeira versão do PLHIS				15	
	Seminário de Homologação do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras - PLHIS				17	
	Entrega do Produto da Etapa 3 - Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras – PLHIS e do Relatório de Execução de Atividades					

Obs.: As Reuniões agendadas são as mínimas necessárias (descritas na Metodologia). Outras reuniões de trabalho poderão ser marcadas durante o desenvolvimento dos Produtos.



9 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil/PNUD (2000)

IBGE (2000). Censo Demográfico 2000

____ (2007). Contagem Populacional 2007

Sites Consultados

Confederação Nacional dos Municípios - CNM - www.cnm.org.br

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE - www.ibge.gov.br

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA - www.ipeadata.gov.br

Ministério das Cidades - www.cidades.gov.br

Prefeitura Municipal de Caieiras - www.prefeituradecaieiras.com.br

<http://pt.wikipedia.org/wiki/Caieiras>

10 RELATÓRIO EXECUTIVO DE ATIVIDADES

O Relatório Executivo de Atividades da ETAPA I do PLHIS de Caieiras encontra-se consubstanciado nesta parte do Relatório da Metodologia e contém os relatos das atividades desenvolvidas nesta primeira etapa do processo de elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras.

Durante esta etapa foi realizada uma reunião entre o Núcleo Consultivo e as Equipes de Coordenação e de Apoio (Núcleo da Prefeitura), e um Seminário de Lançamento do Plano, com apresentação da metodologia e das equipes que trabalharão no Plano (As duas equipes que compõem o Núcleo da Prefeitura, o Núcleo de Acompanhamento e o Núcleo Consultivo).



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE CAIEIRAS

Reunião com as Equipes de Coordenação e de Apoio (Núcleo da Prefeitura)

14 de setembro de 2009 – 10:30h – Centro Cultural - Caieiras

Pauta: 1) Apresentação dos membros da Equipe de Coordenação e de Apoio pela Prefeitura 2) Pactuar o processo de elaboração da I Etapa do PLHIS, qual seja, a definição da Metodologia, bem como compartilhamento de informações gerais sobre o Município.

Participantes:

Representantes da Consultoria Integra: Nara Leal Argiles e Paula Wernecke Padovani.

Representantes do Poder Público Municipal: Reginaldo Lima (Gabinete); Alberto Nacca (Saúde); Joaquim Costa Filho (Cultura); Tânia Shibata (Cultura); Maria Helena Ferreira (Obras); Admilson Jesus de Aracy (Cultura); Suzete Graziano (Educação); Geiza G. da Silva (Jurídico); Rosângela A.F. Cunha (Promoção Social); Alessandro Rodrigues da Silva (Imprensa); Bonfilio Alves (Meio Ambiente); Adriano Cesar (Câmara Municipal).

No dia 14 de setembro de 2009 foi realizada a reunião com membros das Equipes de Coordenação e de Apoio, no Centro Cultural das 10:30h às 13:00h.

A reunião teve início com a fala de Reginaldo, coordenador do Plano, o qual mencionou as representações das Secretarias integrantes da equipe de coordenação e de apoio. Entregou à Consultoria a portaria nº 11 643, contendo a lista dos membros da equipe de coordenação, bem como da equipe de apoio, cabendo à esta última o fornecimento dos dados e informações necessárias à Consultoria Integra para elaboração do PLHIS.

Em seguida, Nara falou da elaboração do PLHIS no contexto da Política Nacional, apresentou a estrutura do boneco para a Metodologia do Plano e entregou o *check list*, no qual estão especificadas as informações e os dados necessários para a elaboração do mesmo. Reginaldo ficou de repassar por email para os membros da equipe, a fim de que cada Secretaria informasse o que existe e fornecesse o material devido à Consultoria Integra.

Ficou acordado que a equipe de apoio fará indicação dos principais atores sociais com os quais a Consultoria realizará as reuniões bilaterais.

Reginaldo apontou que em Caieiras, o setor da habitação é tratado no âmbito da Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento, por meio de cargos e não de uma



coordenadoria ou Diretoria específica, e que a Secretaria de Habitação está prevista, embora não instituída.

A Prefeitura informou que o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e o Conselho Municipal de Habitação já existem, instituídos por meio da Lei nº 4.242, de 1º de dezembro de 2008, a qual se encontra em processo de revisão. O Plano Diretor é de 2006, o qual contém indicação de algumas ZEIS, embora ainda não tenham sido regulamentadas. Foi mencionado que praticamente inexistem as Associações de Bairro.

A Prefeitura destacou a questão fundiária no Município, em que 50% das terras são de propriedade da Companhia de Melhoramento; 20% pertencem ao Parque Juqueri e da Cantareira e, 30% pertencem ao Município. Alertou para o fato de que a Companhia de Melhoramento foi vendida e as terras, então utilizadas para reflorestamento, estão sendo oferecidas para empreendimentos imobiliários (foi citada a Camargo Correia), o que aumentaria o número de habitantes da cidade. Diante disso, salientou a existência do Direito de Preempção, previsto no Plano Diretor, o que foi mencionado não ser suficiente.

Foi mencionado um vídeo disponível no Youtube denominado Terras de Caieiras, o qual trata da questão imobiliária na cidade.

Nara mencionou a importância da equipe de Comunicação acompanhar e registrar o processo de elaboração do Plano, disponibilizando no site da Prefeitura as atividades e trabalhos do PLHIS.

Foram pactuadas as datas e horários para realização das atividades do PLHIS e, os locais indicados para serem posteriormente confirmados.

Enquanto um informe geral, a Prefeitura destacou a existência de:

- Carta Geotécnica do Município feita pelo IPT em 2005,
- levantamento de uso e ocupação do solo feito pela EMPLASA, atualizado em 2006, contendo vocações e suscetibilidades do Município,
- levantamento topográfico feito no 1º semestre de 2009 dos núcleos Caraguatá e Catingueiro (ambos na estrada Santa Inês, 100% em área de manancial)
- CAD Único, alocado na Secretaria de Educação.

Outro destaque feito pela Prefeitura refere-se aos conflitos existentes entre questões ambientais e assentamentos, onde foram pontuados:

- Conflitos entre uso do solo e questões ambientais, tendo i) invasão em área de manancial e na área denominada Maria do Mato (ocupação em um 'barrancão'). O município concedeu Direito Real de Uso – CDRU- para parte das famílias da área Maria do Mato; ii) existência dos núcleos Caraguatá e Catingueiro na estrada de Santa Inês (100% em área de manancial); iii) existência de mapa de riscos ambientais feito pelo IPT em 2005.



O representante da Secretaria de Meio Ambiente informou que a Prefeitura não dispõe de dados sobre a quantidade de famílias que deverão ser removidas e consolidadas, tampouco, sobre origem das pessoas residentes em assentamentos. Mencionou, ainda, a necessidade de legalização dos empreendimentos.

Destacou que a cidade está entre 1 área de Preservação Permanente – APP e 4 Unidades de Conservação – UCs (ao sul, Parque Anhanguera; ao norte, Parque Alberto L. e Parque da Cantareira; a leste, Parque Estadual Juqueri) e, falou sobre a necessidade de manter uma faixa de amortecimento de 10 km das UCs, o que reduz a quantidade de áreas disponíveis no município.

Ressaltou a importância de articulação e diálogo com o Graprohab e o Instituto e Fundação Florestal, bem como a articulação com o Governo do Estado para trabalhar a Agenda 21, além da necessidade de diálogo entre as Secretarias de Obras e Meio Ambiente para que o PLHIS tenha uma qualificação ambiental.

Mencionou, ainda, o congelamento por 10 anos, previsto na Lei Orgânica, para aprovação de loteamentos e sua posterior liberação.

Ressaltou que dentre os municípios da Região Metropolitana de São Paulo, Caieiras foi o que apresentou maior crescimento de população nos últimos 10 anos, e que apresenta uma inércia de se manter nessa posição. Mencionou que o crescimento vegetativo de Caieiras é de 1% aa .

Os encaminhamentos acordados foram:

- a equipe de coordenação deverá retornar o quanto antes para a Consultoria o *check list* preenchido para que se inicie o fornecimento dos dados necessários para a elaboração do PLHIS;
- a Comunicação da prefeitura ficou de encaminhar à Consultoria as fotos feitas durante a reunião para integrarem o relatório de atividades;
- a Prefeitura deverá encaminhar cópia e nº das leis pertinentes à elaboração do PLHIS.

O cronograma proposto pela Consultoria foi aprovado pela equipe presente, com algumas alterações de datas (Cronograma Aprovado).



integra

Fotos da Reunião: **Representantes das Equipes de Coordenação, de Apoio e do Núcleo Consultivo**





Material de Apoio 1: **Material elaborado pela Consultoria para utilização na reunião com a Equipe de Coordenação e de Apoio da Prefeitura, introduzindo o processo de elaboração do PLHIS – 14 de setembro de 2009.**



Contexto Nacional da Política de Habitação

- Aprovação do Estatuto da Cidade - 2001
- Criação do Ministério das Cidades – 2003
- Aprovação da Política Nacional de Habitação (PNH) - 2004
- Revisão de Planos Diretores
- Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS (Lei n.º 11.124/2005).



Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS

O Plano Local de Habitação de Interesse Social é um Instrumento de Implementação do Sistema Nacional de Habitação – SNHIS, que objetiva promover o planejamento das ações do setor habitacional de forma a garantir o acesso à moradia digna, a expressão dos agentes sociais sobre a habitação de Interesse social e a integração dos três níveis de governo.

Ministério das Cidades

Plano Nacional de Habitação – PLANHAB

O PLANHAB orientará o planejamento das ações públicas e privadas com o objetivo de melhor direcionar os recursos existentes e aqueles a serem mobilizados para o enfrentamento das necessidades habitacionais do país.

O PLANHAB é parte de um processo de planejamento de longo prazo do Governo Federal, que pressupõe revisões periódicas e articulação com outros Instrumentos de planejamento e orçamento, como o Plano Plurianual (PPA).

Ministério das Cidades



Continuação

Política Nacional de Habitação

Atribuições Municipais

- Criação de Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e seu Conselho Gestor
- Adesão ao FNHIS
- Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de forma participativa.

Plano Local de Habitação de Interesse Social

objetivos gerais

- Orientar as ações do Poder Público e da Iniciativa privada no que diz respeito ao acesso à moradia, priorizando as famílias de menor renda;
- Definir procedimentos e ações de curto, médio e longo prazo, que ampliem o acesso à terra urbana, à moradia e a integração de toda a população à cidade,
- Permitir acesso aos recursos públicos municipais, estaduais e federais destinados à habitação de interesse social
- Estimular a produção habitacional pela iniciativa privada para o atendimento das necessidades habitacionais de maior parcela da população.

Plano Local de Habitação de Interesse Social

equipes

1. Equipe da Prefeitura - Equipe formada por TÉCNICOS da Prefeitura Municipal
2. Empresa Contratada - Equipe formada por TÉCNICOS COM EXPERIÊNCIA EM PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO
3. Equipe de Acompanhamento - Equipe formada pelos membros do CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

etapas do PLHIS

etapa 1 METODOLOGIA	etapa 2 DIAGNÓSTICO	etapa 3 PROPOSTAS
<ul style="list-style-type: none"> • Formação e Sensibilização da Equipe Técnica • Estratégias de Trabalho • Formação da Equipe de Acompanhamento/Apoio • Relatório de Metodologia • Seminário de Aprovação de Metodologia e lançamento do processo de elaboração do PLHIS 	<ul style="list-style-type: none"> • Levantamento de dados para elaboração do DIAGNÓSTICO TÉCNICO • Etapas de participação social: Reunião com a Equipe de Acompanhamento Reuniões Bilaterais com setores ligados à habitação • Relatório preliminar do DIAGNÓSTICO TÉCNICO PARTICIPATIVO SEMINÁRIO DE HOMOLOGAÇÃO DO DIAGNÓSTICO TÉCNICO PARTICIPATIVO • Relatório do DIAGNÓSTICO TÉCNICO PARTICIPATIVO 	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboração das ações e propostas: Reuniões Equipe de Acompanhamento e segmentos setoriais para discussão das propostas - Oficinas • Apresentação das propostas para a Equipe de Acompanhamento e população em geral SEMINÁRIO DE APROVAÇÃO DO PLHIS • Entrega do PLHIS

etapa 2

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Levantar e analisar dados para a **LEITURA DA REALIDADE** do Município.

1. Inserção regional e caracterização do município
2. Histórico da provisão habitacional do município
3. Necessidades Habitacionais:
 - Demanda por novas unidades
 - Demanda por infra-estrutura e regularização fundiária
 - Demanda por crescimento populacional

etapa 2

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

4. Quantificação de área livre no município: Mapeamento da disponibilidade de terra livre no município, pública e privada.
5. Custos de produção habitacional: Levantamento de custos tanto de produção de novas unidades habitacionais, quanto de urbanização de áreas com carência de infra-estrutura.
6. Arranjos Institucionais e Legais: Analisar as leis vigentes no município e avaliar o funcionamento do Conselho Municipal de Habitação e da estrutura de Governo.



Continuação

etapa 3

Plano Local de Habitação de Interesse Social

- a) Princípios, Objetivos e Diretrizes
- b) Programas e Ações Prioritários
- c) Metas, recursos e fontes de financiamento
- d) Cenários de Investimentos
- e) Monitoramento, Avaliação e Revisão



Cronograma Aprovado: **Proposta de cronograma apresentada pela Consultoria para desenvolvimento do trabalho e aprovada pela Prefeitura – 14 de setembro de 2009.**

CAIEIRAS

PROPOSTA DE DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

ATIVIDADES

Etapa 1 – Metodologia

- Reunião com a Equipe de Coordenação – entrega do *check list* (verificar o material mínimo para análise e os atores sociais), apresentação do cronograma e metodologia básica;
- Seminário de lançamento do Plano, apresentação da Metodologia e constituição de equipe de acompanhamento.

Etapa 2 – Diagnóstico Habitacional de Caieiras

- Reunião com a Equipe de Coordenação – levantamento de informações e entrega de material;
- Reunião com Equipe de Acompanhamento – apresentação dos dados levantados e discussão de encaminhamentos, escuta dos atores sociais;
- Reuniões Bilaterais;
- Seminário de Aprovação do Diagnóstico;

Etapa 3 – Plano Local de Habitação de Interesse Social

- Reunião com a Equipe de Coordenação – trabalho conjunto de definição das questões prioritárias do Plano;
- Oficina I – com a Equipe de Acompanhamento (princípios, objetivos, diretrizes, discussão dos programas e debate das questões institucional, normativas e físico-financeiras);
- Oficina II – com a Equipe de Acompanhamento (propostas de metas e ações prioritárias, cenários de investimentos, questões referentes à gestão, monitoramento e avaliação do Plano);
- Reunião com a Equipe de Coordenação – pactuação das propostas e encaminhamentos do Plano;
- Seminário de Aprovação do Plano.

Obs.:

- A concentração de temas em duas oficinas demanda previsão de um tempo maior para a atividade e uma preparação prévia dos conteúdos a serem trabalhados.
- As reuniões com a Equipe de Coordenação e de Apoio serão realizadas no turno da manhã – 10 horas, as Oficinas e Seminários no turno da tarde – 14 horas.



Cronograma Aprovado

Etapa 1

Metodologia	Setembro		
	2ª sem	3ª sem	4ª sem
Preparação do Produto			
Reunião com a Equipe de Coordenação - entrega do <i>check list</i> , apresentação do cronograma e metodologia básica;		14	
Preparação da Apresentação			
Seminário de lançamento do Plano, apresentação da Metodologia e constituição de equipe de acompanhamento.			24
Entrega da Metodologia			28

Etapa 2

Diagnóstico Habitacional	Outubro				Novembro			
	1ª sem	2ª sem	3ª sem	4ª sem	1ª sem	2ª sem	3ª sem	4ª sem
Preparação do Produto								
Reunião com a Equipe de Coordenação e de Apoio - levantamento de informações e entrega de material;	01							
Reunião com Equipe de Acompanhamento - apresentação dos dados levantados e discussão de encaminhamentos, escuta dos atores sociais;		14						
Reuniões Bilaterais;								
Seminário de Aprovação do Diagnóstico;								26
Entrega do Diagnóstico Habitacional								30

Etapa 3

PLHIS	Dezembro				
	1ª sem	2ª sem	3ª sem	4ª sem	5ª sem
Preparação do Produto					
Reunião com a Equipe de Coordenação - trabalho conjunto de definição das questões prioritárias do Plano;	01 - ter				
Oficina I - com a Equipe de Acompanhamento (princípios, objetivos, diretrizes, discussão dos programas e debate das questões institucional, normativas e físico-financeiras);	01 - ter				
Oficina II - com a Equipe de Acompanhamento (propostas de metas e ações prioritárias, cenários de investimentos, questões referentes à gestão, monitoramento e avaliação do Plano);		08 - ter			
Reunião com a Equipe de Coordenação - pactuação das propostas e encaminhamentos do Plano;			10 - qui		
Seminário de Aprovação do Plano.				17 - ter	
Entrega do PLHIS					22 - ter



integra

Lista de Presença 1: **Reunião com representantes da Equipe de Coordenação e de Apoio de Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras - 14 de setembro de 2009.**

REUNIÃO 14/09/2009

PLHIS DE CAIEIRAS

LISTA DE PRESENÇA

NOME	SECRETARIA DEPTO/ DIVISÃO	TEL E.MAIL
Reginaldo Lima	Gabinete	CAI@CAIEIRAS.SP.GOV.BR
ALBERTO NACCA	Estado	alberto.nacca55@terra.com.br
Joaquim Costa Fº	CULTURA	44427013
Tania Inibata	Sec. Cultura	tashika@uel.com.br
Maria Delma Ferreira	Obras	44427012
Admirson José de Azevedo	S. Cultura	4442-2155
Suzete M.P. Goziano	Educação	4442-7013
Geiza G. da Silva	Jurídico	SUZETE.EDUCACAO@caieiras.sp.gov.br
Rosângela A.F. Cunha	Progr. Social	4442 8111
Paula Wernicke Padovani	Consultoria Integra	geizag@ig.com.br
		4605-4566
		rosangelazpsocial@caieiras.sp.gov.br
		lpaula@WERNICKEPADOVANI.COM.BR
		tel: 11. 30872212
Alessandro Rodrigues da Silva - Imprensa		(011) 4442-7715
Bonifácio Alves - M. AMBATA		↳ locutor.alessandro@gmail.com
Adriano Cesar	CÂMARA MUN.	4442.2251 - bonifacio@uel.com.br
		adriano.spa@gmail.com
Nara Aguiar	consultoria Integra	30872212

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE CAIEIRAS

Seminário de Homologação da Metodologia do PLHIS

24 de setembro de 2009 – 14:00h – Câmara Municipal de Caieiras - Caieiras

Pauta: 1) Apresentação da Metodologia para elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras e aprovação da mesma.

Participantes:

Representantes da Consultoria Integra: Nara Leal Argiles e Paula Wernecke Padovani.

Representantes do Poder Público Municipal: Dr. Roberto Hamamoto (Prefeito); Reginaldo Pereira Lima (Gabinete do Prefeito) e Joaquim Costa Filho (Gabinete do Prefeito). Estiveram presentes também representantes da Caixa, da Secretaria de Segurança, da Guarda Municipal, vereadores representando a Câmara Municipal de Caieiras, da imprensa e a população.

No dia 24 de setembro de 2009 foi realizado o Seminário de homologação da Metodologia de elaboração do PLHIS, na Câmara Municipal de Caieiras, das 14:00h às 17:00h.

A abertura foi feita por Joaquim (Gabinete do Prefeito), o qual introduziu a pauta do seminário e mencionou representações presentes. Na seqüência, deu a palavra ao Sr. Prefeito, o qual destacou em seu discurso a importância de realização do PLHIS, agradeceu ao presidente da Câmara por ter cedido o espaço para realização do evento e mencionou parcerias com a Caixa e com o Governo Federal. O Sr Prefeito apontou, ainda, que se tratava de uma reunião de trabalho, destacando o papel de Joaquim e de Reginaldo na elaboração e coordenação do PLHIS. Ademais, abordou questões como moradia, segurança e saúde, e chamou à frente um vereador, representando a Câmara.

Em sua fala, o vereador apontou a importância do PLHIS para quem paga aluguel e fez uma contraposição entre aluguel e casa própria, dizendo não haver aluguel em Cuba. Criticou os processos de planejamento e de participação, defendendo que a população deveria ser atendida de forma imediata, sem participação no processo de elaboração do PLHIS.

Em seguida, Joaquim chamou Reginaldo para fazer a coordenação das atividades ao longo do Seminário, o qual fez uma breve fala explicando o que é o PLHIS e sua



importância para orientar as ações a serem tomadas em relação à habitação, o qual deverá apontar onde é necessário investir e com que recursos. Em suma, enfatizou o PLHIS, enquanto importante processo de planejamento e de definição de ações a serem implementadas voltadas ao equacionamento da questão habitacional no município.

Na seqüência, Nara (Consultoria Integra) iniciou a apresentação da Metodologia para elaboração do PLHIS, contextualizando-o inicialmente no âmbito da Política Nacional de Habitação, explicando sua elaboração ao longo de 3 etapas, e Paula apresentou as equipes constituídas (de coordenação, de apoio e de acompanhamento) e falou sobre a etapa do diagnóstico.

Após a conclusão da apresentação, o seminário abriu-se para colocações e perguntas pela população, dentre as quais:

- Iniciar as reuniões em cada núcleo onde há pessoas morando em áreas de risco, ao que foi esclarecido que em função do cronograma firmado para elaboração do PLHIS, isso não seria viável. Frente a isso, a consultoria sugeriu que estes núcleos se organizassem e fizessem reuniões paralelas para levantarem questões que pudessem subsidiar as discussões do PLHIS.
- existência de locais e de áreas já definidas para a construção, ao que explicou-se que o PLHIS deverá apontar áreas vazias potenciais para habitação.
- se a conclusão do PLHIS após 4 meses já inicia a execução dos projetos, ao que a Prefeitura salientou que as ações já existentes na área da habitação terão continuidade, sem interferência ao longo da elaboração do PLHIS, e que, portanto, durante os 4 meses de elaboração, ações continuarão a ser implementadas.
- condições de comprometimento da renda com a habitação.
- foi mencionado que a Companhia de Melhoramento propõe em seu site formas de ocupação das áreas do município e que isso deveria ser analisado criticamente, uma vez que o município necessita de áreas para viabilizar o Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal.
- um representante do Conselho Municipal do Idoso indagou quantas pessoas haviam acreditado na exposição feita e que já deveria ter sido feita 1 reunião com levantamento para inscrever todos na demanda.
- uma participante colocou que 'não tinha necessidade de chamar o povo para esse tipo de reunião, mas sim, só quando o Plano estiver pronto'.



integra

- outro participante retrucou, dizendo que o contato tem que ser feito com o povo e não com os vereadores.

Outros tópicos abordados foram:

- renegociação de dívidas nos contratos com a Caixa.
- representante das Associações da cidade enfatizou a importância de participação das associações no processo de elaboração do PLHIS, se disponibilizando a colaborar para que as mesmas se organizem para isso.

Foi esclarecido que o Município está inscrito no Programa Minha Casa Minha Vida, e que está buscando áreas para construção das casas. De modo geral, com relação às questões colocadas, foi salientada pelo poder público e pela consultoria a importância de que as pessoas se envolvam e participem das discussões, esclarecendo que aquele não era o momento para discutir a demanda de programas específicos.

O Seminário foi encerrado por volta das 17:00h.

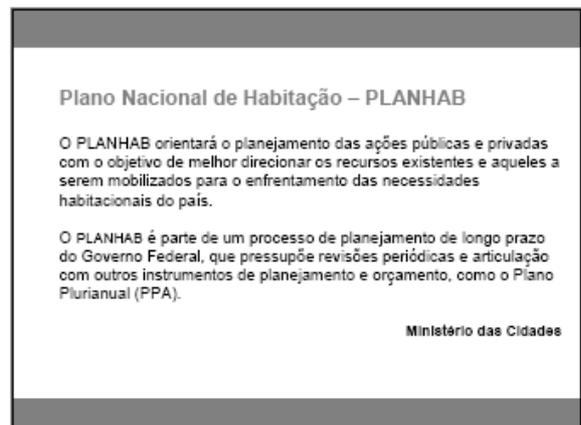
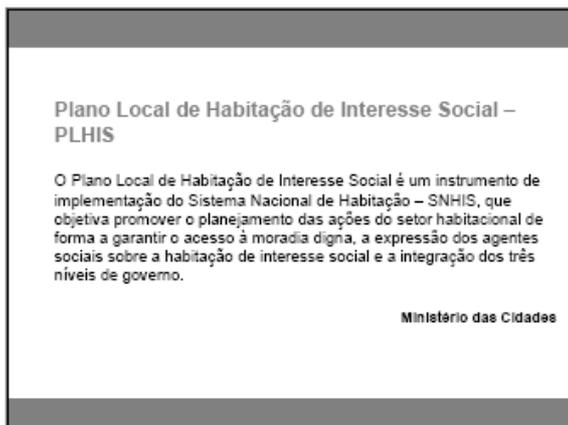
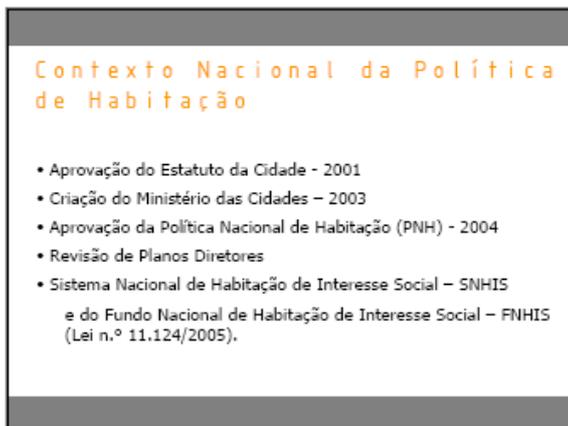
Fotos do Seminário: **Autoridades, população e representantes da equipe executiva**
(Núcleo Prefeitura e Núcleo Consultivo)





integra

Apresentação: **Apresentação em Power Point elaborada pela Consultoria, apresentando a Metodologia de elaboração do PLHIS – 24 de setembro de 2009.**





Política Nacional de Habitação

Atribuições Municipais

- Criação de Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e seu Conselho Gestor → • Instituído em Caieiras por meio da Lei 4.142/2008
- Adesão ao SNHIS → • Feita em Janeiro de 2007
- Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de forma participativa. → • Início em Setembro de 2009

Plano Local de Habitação de Interesse Social

objetivos gerais

- Orientar as ações do Poder Público e da iniciativa privada no que diz respeito ao acesso à moradia, priorizando o atendimento às famílias de menor renda;
- Definir procedimentos e ações de curto, médio e longo prazo, que ampliem o acesso à terra urbana, à moradia, e que promovam a integração territorial e a inclusão social
- Permitir acesso aos recursos públicos municipais, estaduais e federais destinados à habitação de interesse social
- Estimular a produção habitacional pela iniciativa privada para o atendimento das necessidades habitacionais de maior parcela da população.

Plano Local de Habitação de Interesse Social

equipes

1. Núcleo da Prefeitura, formado por técnicos e gestores públicos municipais (composto pela Equipe de Coordenação e pela Equipe de Apoio, instituídas por meio da Portaria 1.1643/2009)
2. Empresa Contratada – Integra Sociedade Cooperativa, formada por técnicos de diferentes áreas com experiência em planejamento urbano e habitação
3. Equipe de Acompanhamento, formada por representantes do poder público municipal e da sociedade civil, eleitos em reunião dia 29/05/09

Plano Local de Habitação de Interesse Social

equipes

Núcleo da Prefeitura Equipe de Coordenação

- Secretaria Municipal da Saúde - Alberto Nacca
- Secretaria Municipal do Meio Ambiente - Bonifácio A. Ferreira
- Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos e Administrativos - Geiza G. da Silva
- Gabinete do Prefeito - Reginaldo Pereira Lima e Joaquim Costa Filho
- Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento - Naohiko Sugulmati
- Secretaria Municipal de Promoção Social - Rosângela A.F. Cunha
- Secretaria Municipal de Educação - Solange M.P. Dartora
- Secretaria Municipal da Fazenda - Valdeluzia M.V. Rodrigues

Plano Local de Habitação de Interesse Social

equipes

Núcleo da Prefeitura Equipe de Apoio

- Gabinete do Prefeito - Dr. Roberto Hamamoto
- Secretaria Municipal de Obras, Projetos e Planejamento - Gerson Germano e Maria Helena Ferreira da Fonseca
- Secretaria Municipal de Educação - Daniel Fernandes Filho
- Secretaria Municipal de Promoção Social - Elaine Aparecida Golano
- Secretaria Municipal da Saúde - Gina Dartora
- Secretaria Municipal da Fazenda - Marcelo Cardoso
- Secretaria Municipal da Cultura - Maril de F. Terra Hama e Tânia Lopes Shibata
- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e de Emprego de Caieiras - Roberto Rocha
- Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos e Administrativos - Romeu de Godoy Filho
- Coordenadoria de Segurança - Rodrigo Nery Santimago

Plano Local de Habitação de Interesse Social

equipes

Equipe de Acompanhamento Representantes do Poder Público

Sandra Amaral
Adriana dos Santos Rosa
Gilson de Moura Martins
Dalton Eloy N. Aoki

Representantes da Sociedade Civil

Auto Alves Barberino (Associação de Catadores de Reciclagem)
Jaíra S. S. Martins (Associação de Deficientes Físicos e Auditivos)
Geilson Faria (Associação de Imobiliárias)
José Maria dos Santos (Representante dos Deficientes Visuais)
Cristineide P. de Souza (Bairro das Laranjeiras)
Maria Augusta A. da Silva (Bairro das Laranjeiras)
Solange Ap. de Jesus (Bairro Calcárea)
Maria Francisca dos Santos (Bairro Calcárea)
Margareth M. Andrade (Bairro Calcárea)
Claudineia T. L. da Silva (Bairro Calcárea)
Anezhinda Celes dos Santos (Jardim Vitória)
Ariane Dalane Terra (Bairro Santa Inês)



Plano Local de Habitação de Interesse Social
equipes

Núcleo Consultivo
Coordenação Geral
Adeloke Rossetto Netto – Arquiteto e Urbanista

Coordenação Técnica
Msc. Nara Leal Argiles – Arquiteta e Urbanista

Equipe Técnica de Elaboração
Márcia Maria da Silva – Bacharel em Ciências Econômicas
Lúcia Agata – Serviço Social
Paula Wernecke Padovani – Arquiteta Urbanista

etapas do PLHIS

etapa 1	etapa 2	etapa 3
METODOLOGIA <ul style="list-style-type: none">Constituição da Equipe de Coordenação, de Apoio e de AcompanhamentoFormação e Serotização da Equipe de Coordenação e de ApoioDefinição de Estratégias de Trabalho para elaboração do PLHISRelatório de MetodologiaSeminário de Apresentação e de Homologação de Metodologia, e lançamento do processo de elaboração do PLHIS	DIAGNÓSTICO <ul style="list-style-type: none">Levantamento de dados para elaboração do DIAGNÓSTICO TÉCNICO PARTICIPATIVOEtapas de participação popular:<ul style="list-style-type: none">Reunião com a Equipe de AcompanhamentoReuniões Bilaterais com setores ligados à habitaçãoRelatório preliminar do DIAGNÓSTICO TÉCNICO PARTICIPATIVOSEMINÁRIO DE HOMOLOGAÇÃO DO DIAGNÓSTICO TÉCNICO PARTICIPATIVORelatório do DIAGNÓSTICO TÉCNICO PARTICIPATIVO	PROPOSTAS <ul style="list-style-type: none">Definição das ações e propostas:<ul style="list-style-type: none">Reunião com Equipe de Coordenação, Reuniões com Equipe de Acompanhamento - OficinasApresentação das propostas para a Equipe de Acompanhamento e população em geralSEMINÁRIO DE HOMOLOGAÇÃO DO PLHISEntrega do PLHIS

etapa 2

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Levantamento, coleta, sistematização e análise dos dados para a **LEITURA DA REALIDADE** do Município. Dentre os temas:

- Inserção regional e caracterização do município**
Aspectos demográficos, físicos e dinâmicas de crescimento populacional na Região Metropolitana de São Paulo – RMSP, em que se insere o Município
- Identificação dos atores sociais que atuam no setor habitacional**
Dimensionar a atuação destes agentes na provisão habitacional
- Necessidades Habitacionais Qualitativas e Quantitativas**
Caracterização da demanda habitacional (famílias e domicílios); Identificação e caracterização dos assentamentos subnormais e irregulares; áreas de risco; áreas de preservação ambiental; necessidade de produção de novas Unidades Habitacionais; caracterização das situações de inadequação habitacional

etapa 2

DIAGNÓSTICO TÉCNICO

- 4. Oferta Habitacional e Promoção Pública Habitacional**
Condições de acesso; modalidades de atendimento; Identificação de ações e de Programas existentes
- 5. Marcos Regulatório e Legal**
Instrumentos de planejamento e de gestão
- 6. Quadro Normativo e Institucional**
Identificação da Estrutura existente; capacidade de atuação; recursos humanos e equipamentos
- 7. Recursos para Promoção Habitacional**
Identificação das fontes de recursos existentes e potenciais, agentes envolvidos e atribuições

etapa 3

Plano Local de Habitação de Interesse Social
Estrutura Indicativa

- Contexto Institucional de elaboração do PLHIS
- Síntese do Diagnóstico Habitacional
- Princípios, Objetivos e Diretrizes
- Estrutura Normativa e Institucional
- Programas
- Metas Normativas e Institucionais
- Metas Físico-Financeiras
- Monitoramento e Avaliação



integra

Lista de Presença:

Seminário de Homologação da Metodologia de Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Caieiras – 24 de setembro de 2009.



LISTA DE PRESENÇA
PROJETO: PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE CAIEIRAS
SEMINARIO DE HOMOLOGAÇÃO DA METODOLOGIA
DATA: 24/09/2009
HORÁRIO: 14:00h

	NOME	INSTITUIÇÃO	CARGO	ASSINATURA
1.	Maria Karla de Souza	População		Maria Karla de Souza
2.	Maria José Silva Albuquerque	População		Maria J. da Silva Albuquerque
3.	Juliana do Prado	População		Juliana do Prado
4.	Daniela Alves de Paula M.O.	População	da - lar	Daniela Alves de Paula M.O.
5.	Família Daniela Braz	População	de - lar	Daniela
6.	Jatiane Ap. de Souza	População	de - lar	Jatiane
7.	Maiana dos Santos	População	de - lar	Maiana dos Santos
8.	Aline dos Santos Lima	População	de - lar	Aline dos Santos Lima
9.	Sandra Alves dos Santos	População	de - lar	Sandra Alves dos Santos
10.	Elcia Sampaio da Silva	População	de - lar	Elcia Sampaio Silva
11.	Rosilene de Jesus Alves	População		Rosilene
12.	Marcelo Luiz Alves	População		Marcelo Luiz Alves
13.	Marcelo de C. de Santana	População	Ass. Operacional	M. C. Santana
14.	OSMAR DA SILVA PINTO	POPULACAO	SEGURANÇA	Osmar Pinto
15.	Adry Jete Mulerca	POPULACAO	OP. DE MAQUINA	Adry Jete Mulerca



integra

Continuação



LISTA DE PRESENÇA
PROJETO: PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE CAIEIRAS
 SEMINÁRIO DE HOMOLOGAÇÃO DA METODOLOGIA
 DATA: 24/09/2009
 HORÁRIO: 14:00h

	NOME	INSTITUIÇÃO	CARGO	ASSINATURA
16.	José Francisco dos Reis	População	motorista	
17.	Amito Vilhiv	População	motorista	
18.	Arund Eponeut Jefferson	Centro do Cultura OPAKOS	Presidente	
19.	Walter Gomes de Lima	População	Prático	
20.	Erondina B. dos Santos	População	do lar	
21.	Adriane Iru dos Santos	População	Vigilante	
22.	Suzanna dos Santos Silva	População	do lar	
23.	Ysleine Dorcas O. Silva	População	do lar	
24.	Américo Soares Neto	Do lar	Guarás Guil	
25.	Solange Plummer	Promotora Veritas	Prom. Veritas	
26.	Maudinúia S. L. da Silva	População	A.C.S	
27.	Edna Aparecida de Jesus Cardoso	População	do lar	
28.	Maria das Dores da Silva	população	do ajudante	
29.	Família Ramer de Oliveira	população	recipiente	
30.	Lucilene P. Nascimento	população	do lar	

INTEGRA Sociedade Cooperativa
 Alameda Santos, 2209 7º andar - Cerqueira Cesar - s. paulo - cep 01419-002
 www.integracoop.com.br | integra@integracoop.com.br
 (11) 3087-2212



integra

Continuação



LISTA DE PRESENÇA
PROJETO: PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE CAIEIRAS
 SEMINÁRIO DE HOMOLOGAÇÃO DA METODOLOGIA
 DATA: 24/09/2009
 HORÁRIO: 14:00h

	NOME	INSTITUIÇÃO	CARGO	ASSINATURA
31.	Andréia Alves Brito da Silva	População	Vicária	Andréia Alves Brito da Silva
32.	Aliam Alves de Oliveira	População	Coord. do PNUV	Aliam Alves de Oliveira
33.	Luciana Cristina de Souza	População	Coord. emb. social	Luciana C. de Souza
34.	Eliane Ap de Souza	População	Atendente	Eliane Ap de Souza
35.	Edileusa Frege da Silva	População	Docente	Edileusa F. de Silva
36.	Ana Maria Figueiredo	Assoc. Filantrópica S. Clara	Coord. proj. sociais	Ana Maria Figueiredo
37.	Quielle de Souza Santos	Assoc. Filantrópica População	Of. de Caixa	Quielle de S. Santos
38.	Oláide Ap de Souza Santos	do lar População	do lar	
39.	Edileusa	População	do lar	
40.	Lane	População	Saúde	Alzira Lucgei
41.	Jaciara Fernandes dos Santos	População	Vicária	Jaciara dos Santos
42.	Jaimez de Souza de Souza	População	APSA - 1º do	Jaimez de Souza de Souza
43.	Adriana G. Silva	AMH (CABEC)	Pres.	Adriana G. Silva
44.	Dellio Guimarães	População	U.L.	Dellio Guimarães
45.	Evone Fátima Guimarães	População	Docente	Evone Fátima Guimarães

INTEGRA Sociedade Cooperativa
 Alameda Santos, 2209 7º andar - Cerqueira Cesar - s. paulo - cep 01419-002
 www.integracoop.com.br | integra@integracoop.com.br
 (11) 3087-2212



integra

Continuação



LISTA DE PRESENÇA
PROJETO: PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE CAIEIRAS
 SEMINÁRIO DE HOMOLOGAÇÃO DA METODOLOGIA
 DATA: 24/09/2009
 HORÁRIO: 14:00h

	NOME	INSTITUIÇÃO	CARGO	ASSINATURA
46.	Jusnicalelcenti da Silva	POPULACÃO	Professora	Jusnicalelcenti da Silva
47.	Francisco Carlos de Oliveira	POPULACAO	APOSENTADO	Francisco C. de Oliveira
48.	Frederina Lucia Santin	AGGEC-Projeto ESCALHA	Coordenadora	Frederina
49.	Claine dos Santos	Unimerc Social - Apoio	Ass Social	Claine
50.	Ider de Souza	Ido Social	Ass Social	Ider
51.	Sonia Regina da Silva	População	Doméstica	Sonia Regina
52.	Priscila de O. Camarce	População	Desempregada	Priscila de O. C.
53.	Mirna Alves de Oliveira	População	Desempregada	Mirna Alves de Oliveira
54.	FRANCISCO DE SOUSA FILHO	MECANICA - POPULACAO	MECANICO	Francisco
55.	Adolfo Maratti	População (grupo de trabalho)	Mecânico	Adolfo M.
56.	Adriano Aquino da Silva	POPULACAO	FEDREIRO	Adriano
57.	Luizma Sombelger	Sociedade civil		Luizma Sombelger
58.	Ara Carolina Hegedus	Sociedade civil	Arquiteta	Ara Carolina Hegedus
59.	Alyne Sombelger	Sociedade civil	jornalista	Alyne Sombelger
60.	Walter Henrique de Almeida	Sociedade civil	Rep. Comunitária	Walter

INTEGRA Sociedade Cooperativa
 Alameda Santos, 2209 7º andar - Cerqueira Cesar - s. paulo - cep 01419-002
 www.integracoop.com.br | integra@integracoop.com.br
 (11) 3087-2212



integra

Continuação



LISTA DE PRESENÇA
PROJETO: PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE CAIEIRAS
 SEMINARIO DE HOMOLOGAÇÃO DA METODOLOGIA
 DATA: 24/09/2009
 HORÁRIO: 14:00h

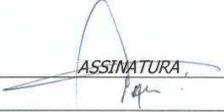
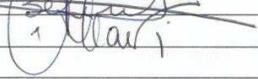
	NOME	INSTITUIÇÃO	CARGO	ASSINATURA
61.	Mauri Hernandez dos Santos	Sociedade Civil		
62.	Patricia Long Bonas Gentes	" "		
63.	Veronica Lixeira	Sociedade Civil		Veronica Lixeira
64.	João Manuel Bernardy Santos	" "		João M. do Santos
65.	Rogério Aparecido Matteda	" "		Rogério Ap. Matteda
66.	JOÃO A BARBERINO MELLO	MOE Edade Civil		
67.	WALDEMIR OLIVEIRA	" "		
68.	Jandrey de Souza	" "		
69.	Douglas A. Almeida	" "		
70.	Josilene P. E. Lima	" "		Josilene P. E. Lima
71.	Maria Ap. Perna	" "		Maria Ap. Perna
72.	Rosângela A. F. Cunha	Sociedade de P. Social	Sociedade	
73.	Antônio Carlos Muelh	CONDOMÍNIO		
74.	Maria Helena F. Bonasca	Secretaria de Obras	Tec. Edificações	
75.	JOAQUIM COSTA Fº	PREFEITURA	DIRETOR	

INTEGRA Sociedade Cooperativa
 Alameda Santos, 2209 7º andar - Cerqueira Cesar - s. paulo - cep 01419-002
 www.integracoop.com.br | integra@integracoop.com.br
 (11) 3087-2212

Continuação



LISTA DE PRESENÇA
PROJETO: PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE CAIEIRAS
 SEMINÁRIO DE HOMOLOGAÇÃO DA METODOLOGIA
 DATA: 24/09/2009
 HORÁRIO: 14:00h

	NOME	INSTITUIÇÃO	CARGO	ASSINATURA
76.	SERGIO RICARDO MARCE	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	GERENTE GERAL	
77.	Celina da Silva Santos			Celina da S. Santos
78.	Reginaldo Pereira Lima	Prefeitura	Coord. PIMIS	
79.	NARA ARGUMENT	CONSULTORIA	COORD. TEC	
80.	Bethina	União da	União da	Bethina
81.	ALVARO BANI	Vereador	Vice Presidente	
82.				
83.				
84.				
85.				
86.				
87.				
88.				
89.				
90.				

INTEGRA Sociedade Cooperativa
 Alameda Santos, 2209 7º andar - Cerqueira Cesar - s. paulo - cep 01419-002
 www.integracoop.com.br | integra@integracoop.com.br
 (11) 3087-2212



11 ANEXO

Check List, com dados, informações e material solicitado pelo Núcleo Consultivo ao Núcleo da Prefeitura para elaboração do Diagnóstico Habitacional do Município

DIAGNÓSTICO FÍSICO-TERRITORIAL	CONDIÇÃO	PROVIDÊNCIAS
MACROZONEAMENTO		
DELIMITAÇÃO URBANO-RURAL		
ZONEAMENTO		
USO REAL DO SOLO		
EVOLUÇÃO DA MANCHA DO MUNICÍPIO	VERIFICAR SE JÁ EXISTE PRONTO NO PD	SE NÃO EXISTIR, REQUISITAR À PREFEITURA MAPA DE LOTEAMENTOS E LISTA COM DATA DE APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS
ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL		
MAPA DE OCUPAÇÃO DO SOLO (PROJEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES)		
MAPA COM LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS		
MAPA DE DENSIDADE DEMOGRÁFICA	VERIFICAR SE JÁ EXISTE PRONTO NO PD	SE NÃO EXISTIR, FAZER COM ESTATCART
MAPA DE CARACTERIZAÇÃO DOS VAZIOS URBANOS - COM TITULARIDADE PÚBLICO-PRIVADO	VERIFICAR SE JÁ EXISTE PRONTO NO PD	SE NÃO EXISTIR, FAZER COM ANÁLISE DE FOTO AÉREA E BANCO DE DADOS DA PREFEITURA
MAPA DE IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE OFERTA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL		
MAPA COM OS PRÓPRIOS MUNICIPAIS		
MAPA DE LOCALIZAÇÃO REGIONAL		
MAPA COM DELIMITAÇÃO DE ZEIS		
MAPA COM DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE PREEMPÇÃO		
MAPA COM DELIMITAÇÃO DE OUTROS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE		
MAPA E HISTÓRICO DAS LINHAS FÉRREAS E ESTRADAS		
MAPAS DAS OCUPAÇÕES IRREGULARES		SOBREPOSIÇÃO DOS MAPAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO E PLANTA CADASTRAL
MAPA DAS HABITAÇÕES EM ÁREA DE RISCO, MANANCIAS, ETC.		
MAPA DOS LOTEAMENTOS IRREGULARES		



integra

NÍVEIS DE DEFINIÇÃO DE PADRÕES DE HABITABILIDADE		VERIFICAR SE A PREFEITURA TEM ESSAS DEFINIÇÕES
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DAS ZEIS (TAMANHO DA GLEBA, TOPOGRAFIA)		
MAPA DE REDE DE ÁGUA		
MAPA DE REDE DE ESGOTO		
MAPA DE PAVIMENTAÇÃO (ASFALTO, PRIMÁRIA, ANTI-PÓ)		
MAPA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
QUANTIFICAÇÃO E TERRITORIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS VAZIOS (CONSUMO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA)		
PLANTA GENÉRICA DE VALORES		
FOTOS AÉREAS		
PLANTA CADASTRAL DOS LOTEAMENTOS		
BASE CARTOGRÁFICA EM AUTOCAD		
MAPA DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS IMPLANTADOS NO MUNICÍPIO		
MAPA RENDA FAMILIAR		FAZER COM ESTATCART
MAPA DE DENSIDADE INTRA-DOMICILIAR		FAZER COM ESTATCART
ORGANIZAÇÃO INSTITUCIONAL DA PREFEITURA	CONDIÇÃO	PROVIDÊNCIAS
ORGANOGRAMA DA PREFEITURA RELACIONADO À HABITAÇÃO		
IDENTIFICAÇÃO DOS ÓRGÃOS QUE CUIDAM DA INFRA PARA UM NOVO LOTEAMENTO		
POLÍTICAS HABITACIONAIS (PROGRAMAS + NUMERO DE UNIDADES)	CONDIÇÃO	PROVIDÊNCIAS
PRINCIPAIS PROGRAMAS POSTOS EM PRÁTICA NOS ÚLTIMOS 10 ANOS		
PRINCIPAIS PROGRAMAS DA CDHU POSTOS EM PRÁTICA NOS ÚLTIMOS 10		
LEVANTAMENTO NO SITE DA SECRETARIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO - LINK INFORMAÇÕES PARA PREFEITURAS MUNICIPAIS		



RECURSOS (PROGRAMAS + CUSTOS)	CONDIÇÃO	PROVIDÊNCIAS
TABELA COM AS PRINCIPAIS FONTES DE RECURSO		
BALANÇO DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO		
LEVANTAMENTO DOS CONVENIOS MUNICIPIO-GOVERNO FEDERAL NO SITE DO CGU - LINK CONSULTA A CONVENIOS		
LEVANTAMENTO DOS RECURSOS MUNICIPAIS NO SITE DO TESOIRO NACIONAL		
LEGISLAÇÃO	CONDIÇÃO	PROVIDÊNCIAS
CÓDIGO DE POSTURAS		
CÓDIGO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE		
CÓDIGO DE OBRAS VIGENTE		
LEI DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO		
LEI DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO		
LEI DO PLANO DIRETOR		
DEFINIÇÃO DE PARÂMETROS DE ZEIS		
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO		
OUTRAS LEIS		SITE DA CAMARA DE VEREADORES E GOOGLE
FORMAS DE INTERLOCUÇÃO COM A SOCIEDADE	CONDIÇÃO	PROVIDÊNCIAS
CONSELHO DA CIDADE		
CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO		
ORÇAMENTO PARTICIPATIVO		
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO		
CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA		
ASSOCIAÇÃO DE ARQUITETOS E ENGENHEIROS - CREA, IAB, ETC.		REUNIÃO BILATERAL
IMOBILIÁRIAS -CRECI		REUNIÃO BILATERAL
ASSOCIAÇÕES E COOPERATIVAS		REUNIÃO BILATERAL



LEVANTAMENTO DE DADOS GERAIS	CONDIÇÃO	PROVIDÊNCIAS
LEVANTAMENTO FJP		
LEVANTAMENTO ESTATCART		
LEVANTAMENTO SEADE		
CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO		
CENTRO DE ESTUDOS DA METRÓPOLE	VERIFICAR AGLOMERADOS SUBNORMAIS	
PESQUISA OD		
TESES		
DEMANDA	CONDIÇÃO	PROVIDÊNCIAS
CADASTRO DE DEMANDA MUNICIPAL		
CADASTRO DO CDHU		
CADASTRO DE FAMÍLIAS EM ÁREAS DE ZEIS DE REGULARIZAÇÃO		
DADOS DA PROMOÇÃO SOCIAL QUE POSSAM AJUDAR NA PROJEÇÃO DE UMA DEMANDA		
CADASTRO ÚNICO		
CADASTRO DAS ASSOCIAÇÕES E COOPERATIVAS		
DADOS DO PROGRAMA SAÚDE DA FAMÍLIA		
DADOS DO CADASTRO ÚNICO DO GOVERNO FEDERAL		
MAPEAMENTO DO CADASTRO MUNICIPAL		

ESTIMATIVA DE CUSTOS	CONDIÇÃO	PROVIDÊNCIAS
PLANHAB		
SINAP		
EMPRESAS PRIVADAS (HMP)		
PREFEITURA (SEC. DE OBRAS)		
CUSTO PARA AQUISIÇÃO DAS TERRAS PRIVADAS INCLUÍDAS NO BANCO DE TERRAS		
CUSTO DE INTERVENÇÕES PONTUAIS, OBRAS EMERGENCIAIS E DEFESA CIVIL		
CUSTO PARA MELHORIAS HABITACIONAIS		
CUSTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA		
CUSTO PARA CONSTRUÇÃO E INFRA-ESTRUTURA		
URBANIZAÇÃO COM IMPLANTAÇÃO DE INFRA-ESTRUTURA EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS		
UNIDADE HABITACIONAL UNIFAMILIAR COM EXECUÇÃO DE INFRA-ESTRUTURA PÚBLICA		
UNIDADE HABITACIONAL VERTICALIZADA COM EXECUÇÃO DE INFRA-ESTRUTURA CONDOMINIAL E PÚBLICA		
UNIDADE HABITACIONAL EM CONJUNTO COMBINADO (50% VERT 50% HOR.)		
URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE LOT. E OCUPAÇÕES	CONDIÇÃO	PROVIDÊNCIAS
RELATÓRIO DOS PROGRAMAS CONCLUÍDOS (COM O CUSTO)		
RELATÓRIO DOS PROGRAMAS EM ANDAMENTO (FASE E CUSTO)		
MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DESTAS ÁREAS		