

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Campo Limpo Paulista

Prefeitura de Campo Limpo Paulista | Novembro de 2010



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA – PLHIS

ETAPA III, PRODUTO I

Novembro de 2010

PREFEITURA DE CAMPO LIMPO PAULISTA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO
DIRETORIA DE HABITAÇÃO SOCIAL - DHS

ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS
DE CAMPO LIMPO PAULISTA

Contrato n° 106/2009

Contrato entre a Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista e o Ministério das Cidades, através da Caixa Econômica Federal: 0236.686-77/2007

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS

ETAPA III, PRODUTO I

Novembro de 2010



integra

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA

PREFEITO MUNICIPAL

Armando Hashimoto

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO

Secretário: Marilda Ferreira de Moraes

DIRETORIA DE HABITAÇÃO SOCIAL - DHS

Diretora: Marise Balieiro Nigro

EQUIPE EXECUTIVA:

Coordenação Geral de Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social:

Marise Balieiro Nigro – Diretora de Habitação

Núcleo Técnico da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

Diretoria de Habitação Social

Marise Balieiro Nigro – Diretora, Arquiteta Urbanista

Murilo Martins Dias - Arquiteto Urbanista

Natalia Vamoch Granado - Assistente Social

Lilian Castilho - Assistente Administrativa

Diretoria de Obras e Planejamento

Márcio Gomes de Lima – Diretor, Arquiteto Urbanista

Carla Bazanelli Trentini - Arquiteta Urbanista

Diretoria e Comunicação e Eventos

Patrícia Iglesias Bürger – Diretora, Jornalista

Emanuel de Carvalho Moura, Designer Gráfico

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:

Adélia Midori Yamasaki – Estagiaria Arquitetura e Urbanismo

Ana Gabriela Akaishi – Estagiaria Arquitetura e Urbanismo

André Dal'Bó da Costa – Arquiteto e Urbanista

Caio Higa – Arquiteto e Urbanista

Glauco Pereira dos Santos- Bacharel em Direito

Lúcia Ágata – Assistente Social

Msc. Mariana Pavlick – Arquiteta e Urbanista

EQUIPE DE ACOMPANHAMENTO:

Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Membros representantes do Poder Executivo

Diretoria de Habitação Social

Marise Balleiro Nigro

Murilo Martins Dias

Departamento de Obras e Planejamento

Márcio Gomes de Lima

Marilda Ferreira de Moraes

Departamento de Desenvolvimento e Programas Sociais

Daniele Scalfi

Gislaine do Nascimento

Departamento de Finanças

Maria Elena Roncoletta Silva

Paulo Renato Vaz

Membros Representantes da Sociedade Civil

ONG Caminho Verde

Carlos Teixeira da Silva - Titular

Paulo Joaquim - Suplente

Associação Santo Antônio de Ação Social

Cristina Martins Pereira - Titular

Andréa Rocha Leme da Silva - Suplente

Associações Amigos de Bairro, São José e Jardim Marchetti

Dorval Moraes Costa - Titular

Florivaldo Iglesias Santolaia – Suplente

CREA

Simone Larrubia Censi – Titular

Edna de Cássia Souza - Suplente

Outros Setores da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

Membros Representantes do Poder Executivo

Coordenadoria Municipal do Meio Ambiente

Neive Luiz Rodrigues Noguero

Diretoria Municipal de Assuntos Jurídicos

Denise de Campos Freitas

Coordenadoria de Defesa Civil

Anselmo de Souza Shadt

Coordenaria de Fiscalização e Projeto

Márcia Aparecida Paes de Lima

Novembro de 2010



SUMÁRIO

LISTAS.....	6
INTRODUÇÃO.....	10
1. CONTEXTO INSTITUCIONAL DE ELABORAÇÃO DO PLHIS	11
2. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES DO PLHIS.....	14
3. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL	20
3.1 Contexto Regional e Características Socioeconômicas.....	20
3.2 Contexto Habitacional no Município de Campo Limpo Paulista.....	23
3.2.1 Promoção Habitacional Pública em Campo Limpo Paulista	23
3.2.1.1 Ações do Governo Federal.....	24
3.2.1.2 Ações do Governo Estadual	25
3.2.1.3 Ações do Governo Municipal	26
3.3 Caracterização das Necessidades Habitacionais	27
3.3.1 Metodologia da Fundação João Pinheiro	27
3.3.1.1 Necessidade de Novas Moradias segundo metodologia da FJP.....	28
3.3.2 Metodologia de análise do Cadastro do PMCMV no Município	30
3.3.2.1 Necessidade de Novas Moradias segundo Cadastro do PMCMV	32
3.3.3 Inadequação Habitacional	34
3.3.3.1 Inadequação Habitacional segundo a Fundação João Pinheiro	34
3.3.3.2 Inadequação Habitacional em Campo Limpo Paulista, segundo dados da PMCLP	36
3.3.4 Assentamentos Precários	37
3.4 Síntese das necessidades habitacionais no município de Campo Limpo Paulista	38
4. PROGRAMAS	40
4.1 Programa 'Provisão Habitacional de Interesse Social'.....	45
4.1.1 'Ação de Produção Pública de Habitação de Interesse Social'	45
4.1.2 Ação de Apoio à Produção por Autogestão	48
4.1.3 Ação de Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais	49
4.1.4 Ações de Atendimento Transitório.....	54
4.2 Programa 'Regularização Fundiária de Assentamentos Precários'	56
4.3 Programa 'Melhoria Habitacional'	61
4.3.1 'Ação de Assistência Técnica para HIS'	61
4.3.2 'Ação de Requalificação Habitacional'	64
4.4 Programa 'Desenvolvimento Institucional' - DI	68
5. ESTRUTURA INSTITUCIONAL E BASE NORMATIVA.....	74
5.1 Questões institucionais referentes aos PLHIS.....	74
5.1.1 Fundos e Conselhos	74
5.1.2 Desenvolvimento Institucional.....	76
5.1.3 Mecanismos de Institucionalização	76
5.1.4 Prestações de Contas e Relatórios de Gestão	77
5.1.5 Participação e Controle Social	77
5.2 Questões Normativas	79
6. METAS INSTITUCIONAIS E NORMATIVAS	81
6.1 Metas Institucionais	81
6.2 Metas Normativas	83
7. METAS FÍSICO-FINANCEIRAS, CENÁRIOS E ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO.....	85
7.1 Demanda Demográfica Futura por novos domicílios.....	85
7.2 Histórico de Investimentos no Período Recente.....	87
7.3 Metas Físico Financeiras em relação à Promoção Habitacional.....	88
7.3.1 Cálculo da Necessidade de Terras e Custo da Aquisição	89
7.4 Cálculo do Custo de Construção.....	92
7.5 Custos Referentes à Regularização Fundiária	94
7.6 Previsão de Recursos para o Desenvolvimento Institucional	95
7.7 Definição e Avaliação de Cenários.....	96
7.8 Estratégia de Implementação das Metas Físico-Financeiras	98
8. MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO	106

LISTAS

Siglas

AIU	Área de Intervenção Urbana
APP	Área de Proteção Permanente
AU	Aglomeración Urbana
BDI	Benefícios e Despesas Indiretas
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional da Habitação
CA	Coefficiente de Aproveitamento
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CEF	Caixa Econômica Federal
CEH	Conselho Estadual de Habitação
CEI	Centro de Estatística e Informações
CLP	Campo Limpo Paulista
CREA SP	Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo
DHB	Déficit Habitacional Básico
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FAS	Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FAT	Fundo de Amparo ao Trabalhador
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FGH	Fundo Garantidor Habitacional
FGHab	Fundo Garantidor da Habitação Popular
FJP	Fundação João Pinheiro
FMHIS	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
LC	Lei Complementar
LPUOS	Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
MCidades	Ministério das Cidades
MZPAM	Macrozona de Proteção Ambiental
MZAPP	Macrozona Ambiental de Preservação Permanente
MZD-1	Macrozona Mista de Densidade Média-Alta
MZD-2	Macrozona Mista de Densidade Média-Baixa
MZD-3	Macrozona Mista de Densidade Baixa
OGU	Orçamento Geral da União
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAIH	Programa de Ação Imediata para Habitação
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PD	Plano Diretor
PHAI	Programa Habitacional de Integração



PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
PL	Projeto de Lei
PLANHAB	Plano Nacional de Habitação
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMCLP	Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMHS	Programa Municipal de Habitação Social
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNH	Política Nacional de Habitação
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
PPA	Plano Plurianual
PROFILURB	Programa de Lotes Urbanizados
RMC	Região Metropolitana de Campinas
RMS	Região Metropolitana de São Paulo
SABESP	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEADE	Sistema Estadual de Análise de Dados
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SH	Secretaria de Habitação
SINAPI	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
SM	Salário Mínimo
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SOP	Secretaria de Obras e Planejamento
TGCA	Taxa Geométrica de Crescimento Anual
TO	Taxa de Ocupação
UN-HABITAT	Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos
ZC	Zona de Centralidade
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZEPAM	Zona Especial de Preservação Ambiental
ZI	Zona Industrial
ZM-MA	Zona Mista de Média-Alta Densidade
ZM-MB	Zona Mista de Média-Baixa Densidade
ZM-B	Zona Mista de Baixa Densidade

Tabelas

- 3.1 Histórico da Produção Pública de Habitação no Município
- 3.2 Déficit Habitacional Básico e Domicílios Vagos em Campo Limpo Paulista – 2000
- 3.3 Estimativas dos Componentes do Déficit Habitacional Básico em Campo Limpo Paulista - 2000
- 3.4 Coabitação Familiar por Faixas de Renda – 2000
- 3.5 Domicílios improvisados por Faixas de Renda – 2000
- 3.6 Pessoas cadastradas por faixa de renda e situação de moradia
- 3.7 Componentes do Déficit, pelo cadastro PMCMV
- 3.8 Inadequação dos Domicílios Urbanos – Município de Campo Limpo Paulista – 2000



- 3.9 Inadequação Fundiária Urbana, por Faixas de Renda, em Campo Limpo Paulista – 2000
- 3.10 Critérios de Carência de Infraestrutura Urbana, em Campo Limpo Paulista – 2000
- 3.11 Domicílios com Adensamento Urbano Excessivo, por Faixas de Renda, em Campo Limpo Paulista – 2000
- 3.12 Áreas de preservação permanente ocupadas
- 3.13 Áreas de risco ocupadas
- 3.14 Déficit Habitacional em Campo Limpo Paulista
- 7.1 Projeção populacional de Campo Limpo Paulista – IBGE+TGCA e acréscimo de população por período e de novos domicílios
- 7.2 Pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes por faixa de renda em Campo Limpo Paulista - Censo IBGE 2000
- 7.3 Necessidade de novas unidades habitacionais para famílias de até 5 s.m., por incremento populacional para períodos de projeção IBGE 2009-2020
- 7.4 Receita orçamentária da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista – 2003-2008
- 7.5 Receita Orçamentária e Porcentagem Destinada à Habitação 2002-2008
- 7.6 Possíveis Áreas para Demarcação de ZEIS de Vazio
- 7.7 Combinações de Modalidades para o Cálculo da Necessidade de Terras
- 7.8 Combinação A para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
- 7.9 Combinação B para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
- 7.10 Combinação C para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
- 7.11 Custo de construção Residencial Popular
- 7.12 Custo de construção de unidade habitacional em conjunto horizontal
- 7.13 Custo de construção de unidade habitacional em conjunto vertical
- 7.14 Combinação A para Cálculos de Construção
- 7.15 Combinação B para Cálculos de Construção
- 7.16 Combinação C para Cálculos de Construção
- 7.17 Custo Total (Terra + Construção) por Combinação
- 7.18 Cenários de Atendimento Habitacional para o período 2010/2020
- 7.19 PPA da do Município de Campo Limpo Paulista – 2010-2013
- 7.20 Projeção da Receita do Município de Campo Limpo Paulista – 2014-2020
- 7.21 Cenários de Atendimento X Receita
- 7.22 Receita prevista e projetada para os programas de Habitação ao ano, de 2010-2020
- 7.23 Receita prevista e projetada para o Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, nos programas de 'intervenção em situações de risco' e 'infraestrutura em áreas e vias públicas' ao ano, de 2010-2020
- 7.24 Recursos projetados para o atendimento da demanda habitacional no município
- 7.25 Capacidade estimada de atendimento da demanda habitacional no período de 2010-2020
- 7.26 Meta Físico-Financeira para o atendimento do déficit habitacional de Campo Limpo Paulista, segundo capacidade realista de investimento do Município, no período de 2010 a 2020

Figuras

- 3.1 Localização de Campo Limpo Paulista no Estado de São Paulo

Quadros

- 3.1 Síntese dos Programas Federais e Estaduais em andamento
- 3.2 Situação de Moradia Atual* conforme Cadastro
- 3.3 Síntese da Inadequação Habitacional relativa à Infraestrutura Urbana, em Campo Limpo Paulista
- 3.4 Loteamentos e Assentamentos Irregulares no Programa Cidade Legal
- 3.5 Síntese das Necessidades Habitacionais
- 4.1 Grupos de Atendimento Utilizados pelo PLANHAB para Municípios de Tipologia F, por Faixa de Rendimento Familiar e Fonte de Recursos
- 4.2 Grupos de Atendimento Utilizados pelo PLANHAB para Municípios de Tipologia F, por Faixa de Rendimento Familiar, em salários mínimos, e Fonte de Recursos
- 4.3 Correlação entre Programas e Ações nos Três Níveis de Governo, 2010
- 4.4 Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto 'Provisão Habitacional de Interesse Social', no município de Campo Limpo Paulista, 2010
- 4.5 Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto de 'Regularização Fundiária de Assentamentos Precários', no município de Campo Limpo Paulista, 2010
- 4.6 Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto de 'Melhoria Habitacional', no Município de Campo Limpo Paulista, 2010
- 4.7 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
- 4.8 Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto 'Desenvolvimento Institucional', no município de Campo Limpo Paulista, 2010
- 6.1 Indicativo de Metas Institucionais
- 6.2 Indicativo de Metas Normativas
- 7.1 Custos de Regularização Fundiária
- 7.2 Cronograma das Ações e Metas e Programas para o enfrentamento do déficit habitacional de Campo Limpo Paulista, no período de 2010 a 2020

Gráficos

- 3.1 Rendimento Nominal Mensal dos Responsáveis por domicílio – IBGE, Censo 2000

INTRODUÇÃO

A elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de Campo Limpo Paulista insere-se num contexto de formulação e implementação, nas diferentes esferas de governo, de políticas habitacionais e de planejamento para tanto.

Este PLHIS dialoga com as prerrogativas da Política Nacional de Habitação (PNH), de 2004; do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), de 2005; e com o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), recentemente aprovado pelo Conselho das Cidades (ConCidades) em dezembro de 2009.

Este documento foi elaborado através de um processo participativo, conforme previsto pela Proposta Metodológica, aprovada na primeira etapa deste Plano, e consubstanciado no documento Diagnóstico Habitacional, desenvolvido na segunda etapa do mesmo.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social, denominado metodologicamente como 'Estratégia de Ação', visa consolidar a política habitacional do Município, a partir de um processo contínuo de planejamento do setor.

O Plano está estruturado em um horizonte temporal de atendimento onze anos (2010 a 2020), considerando uma sistemática de monitoramento de indicadores permanente e períodos de avaliação e revisão, prioritariamente dos programas, ações e metas.

As especificidades da demanda e das carências habitacionais identificadas no Município nortearam a elaboração das Diretrizes, Programas e Ações elencadas; enquanto que as questões institucionais, normativas e financeiras condicionaram as Metas previstas.

O processo de elaboração do Plano contou com atividades que envolveram a participação de técnicos municipais, dos representantes da sociedade e integrantes do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, bem como, da população, nas discussões das propostas que compõem o presente Plano.

Entende-se que o documento apresentado a seguir, instaura um novo momento para a política municipal de habitação, prioritariamente aquela de interesse social, considerando, realisticamente os limites de atuação, atualmente postos, mas com um enfoque estratégico de evolução da aplicação de recursos no setor e de gestão para envolvimento dos demais entes – federal e estadual, nesta árdua tarefa de atendimento do déficit habitacional no Município.



1. CONTEXTO INSTITUCIONAL DE ELABORAÇÃO DO PLHIS

A elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Campo Limpo Paulista está inserida em um contexto nacional de rearranjo institucional da política habitacional e do desenvolvimento urbano integrado. A partir de 2003, com a criação do Ministério das Cidades e do Conselho Nacional das Cidades, teve início um processo intensamente participativo - através da realização das Conferências municipais, estaduais e nacional das cidades - de definição da Política Nacional de Habitação (PNH)

A PNH - aprovada em 2004 pelo Conselho Nacional de Habitação - é uma das políticas setoriais que compõem a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano e 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. Foi estabelecida, para isso, uma estratégia de implementação gradual dos instrumentos, recursos e programas da política.

O Sistema Nacional de Habitação, principal instrumento da PNH, foi composto de dois subsistemas: o de Habitação de Interesse Social e o de Habitação de Mercado. Definidos por estratégias diferenciadas, o Subsistema de Habitação de Mercado visa promover resposta do mercado privado à parcela da demanda por habitação popular, enquanto que o subsistema de Habitação de Interesse Social, via promoção pública, concentra-se no atendimento à demanda por habitação das camadas de mais baixa renda - especialmente na faixa de 0 a 3 salários mínimos - que necessitam de investimentos subsidiados.

Em 2005, foram criados pela Lei n.º 11.124/2005 o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social¹ (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). O SNHIS centraliza todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, bem como, todos os agentes relacionados às questões urbanas e habitacionais. 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 na sua adesão. Em 2007, a Secretaria Nacional de Habitação criou uma linha de apoio financeiro para a elaboração dos planos de habitação de interesse social.

¹ 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.



Desde a aprovação da Política Nacional de Habitação e a criação do SNHIS² e do FNHIS³, a diversidade de recursos, onerosos e não onerosos, foi ampliada, podendo ser acessados por agentes públicos e privados, estaduais e municipais. 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, infraestrutura 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 encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social; e outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS.

A criação do Subsistema de Habitação de Interesse Social - Resolução n.º 460/2005 do Conselho Curador do FGTS – significou um avanço importante na PNH e tornou possível uma significativa aplicação de recursos do fundo em subsídios habitacionais.

O Programa de Aceleração do Crescimento⁴ (PAC), idealizado como estratégia de desenvolvimento em diferentes áreas, dentre elas, o saneamento e a habitação - tem papel importante na atual produção e adequação habitacional. Apesar de não estar diretamente vinculado ao SNHIS, é financiado em grande parte com recursos do Orçamento Geral da União, com ações sob responsabilidade dos governos municipais.

Paralelamente aos Planos Habitacionais elaborados pelos estados e municípios, o Governo Federal, através da Secretaria de Habitação do Ministério das Cidades, iniciou a elaboração do Plano Nacional de Habitação (PLANHAB).

O processo de formulação do PLANHAB abordou os principais temas relacionados à questão habitacional, considerando o reconhecimento do contexto habitacional atual, os entraves, as potencialidades e os cenários possíveis. O PLANHAB dá base para a elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social, estaduais e municipais, que se propõem a equacionar estratégias de enfrentamento do déficit habitacional, dimensionar recursos, compatibilizar metas de médio e longo prazo, definindo estratégias para o atendimento da demanda habitacional.

² 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.

³ 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.

⁴ O PAC já está em uma segunda etapa – PAC 2, Portaria n.º 418 de 23 de Agosto de 2010 – onde foram feitas algumas alterações e prioridades com relação à primeira etapa de aplicação do programa.



Criado pelo Governo Federal, o 'Programa Minha Casa, Minha Vida' (PMCMV) - Lei Federal nº 11.977 de 7 de julho de 2009 – teve grande importância neste novo cenário da Política Nacional de Habitação. O PMCMV trouxe uma série de mecanismos para o setor habitacional social, para a produção, aquisição e reforma de unidades habitacionais de interesse social – para famílias até 10 salários mínimos –, bem como procedimentos para a promoção da regularização fundiária de assentamentos urbanos, introduzindo novos instrumentos para a legalização de moradias urbanas. São agentes envolvidos: o poder público local, a Caixa Econômica Federal e Empreendedores Privados interessados.

No âmbito estadual, a política habitacional, está concentrada na atuação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)⁵, que adota a política de subsídios para atendimento às famílias de baixa renda, dada sua incapacidade de acessar o mercado privado de crédito.

Em 2007, o Governo Estadual instituiu, no âmbito da Secretaria de Estado da Habitação (SH-SP), pelo decreto nº 52.052/2007, o 'Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais' – o 'Programa Cidade Legal' -, juntamente com seu 'Comitê de Regularização'. O 'Cidade Legal' se destina a implementar auxílio a Municípios mediante à 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.

A adesão do Governo do Estado ao SNHIS, em dezembro de 2006, propiciou a implementação de uma política estadual articulada ao PLANHAB. Nesse sentido, está em elaboração o Plano Estadual de Habitação - PEH-SP⁶, através de um processo de discussão pública⁷. E está ocorrendo o processo de composição do CEH - Conselho Estadual de Habitação e do CGFPHIS – Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social.

⁵ A Lei Estadual nº 6.556, de 30 de novembro de 1989, que disciplina a destinação de recursos do ICMS para a construção de casas populares (alterada pela Lei nº 7.646, de 26 de dezembro de 1991), permitiu a destinação de vultosos recursos para investimento habitacional, estabelecendo como diretrizes para a atuação da CDHU o atendimento à população de baixa renda, com priorização da faixa entre 1 e 3 salários mínimos, e destinação mínima de recursos para atuação na urbanização de favelas.

⁶ Instrumento previsto pela Lei Federal 11.124/05, Lei Estadual nº 12.801/08 e Decreto Estadual nº 53.823/08.

⁷ No período de agosto a outubro de 2010, estão previstos 6 (seis) Encontros Regionais de Municípios para discussão do PEH-SP.

2. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES DO PLHIS⁸

Coerente com a Constituição Federal (1988), com os objetivos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e com as definições do Plano Diretor de Campo Limpo Paulista, este PLHIS obedece aos princípios Política Nacional de Habitação (2004) e estabelece objetivos e diretrizes para a implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Campo Limpo Paulista.

Princípios do PLHIS

Em Consonância com a Política Nacional de Habitação (2004), constituem princípios do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Campo Limpo Paulista:

- **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**

Propiciar a 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.

⁸ Orientações metodológicas: Princípios: Definem os fundamentos sobre os quais o Plano estará pautado, são as bases que orientam suas ações. Objetivo Geral: Exprime a razão do plano, a missão a qual o plano pretende alcançar. Objetivos Específicos: São os desafios que o plano se destina a cumprir, visando o objetivo geral. Diretrizes: são estratégias para concretizar um objetivo, elas orientam a definição das metas.

Objetivos Gerais do PLHIS

Este PLHIS estabelece como seus 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 302, de 09 de outubro de 2006);
- Articular a Política Municipal de Habitação ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

Objetivos Específicos do PLHIS de Campo Limpo Paulista

O Plano Diretor de Campo Limpo Paulista (Lei nº 302 de 09 de outubro de 2006) — instrumento básico da Política Municipal de Desenvolvimento e Expansão Urbana — traz definições para a Política Municipal de Habitação, cujos objetivos são:

- (i) garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia, melhorando as condições de habitabilidade da população;
- (ii) normatizar e divulgar os critérios para ocupação de áreas para Habitação para a população, para garantir respeito às condições de infra e superestrutura urbanas e condições de habitabilidade;
- (iii) garantir o equilíbrio e conciliação social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, adequando a ocupação do território com as atividades econômicas e de gestão ambiental.

(Lei nº 302 de 09 de outubro de 2006)

Este PLHIS, complementa a legislação existente com os seguintes objetivos específicos para a política habitacional de interesse social no município, quais sejam:

1. Criar mecanismos voltados ao atendimento e ao controle do déficit habitacional no município;
2. Instaurar mecanismos e indicar garantias legais que possibilitem ampliar o estoque de terras públicas para provisão habitacional;
3. Promover acesso à infraestrutura, aos serviços coletivos, aos equipamentos públicos e comunitários e garantir melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído;
4. Garantir condições na estrutura administrativa municipal para a implementação do PLHIS, enquanto instrumento da Política Habitacional do Município;
5. 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;



6. 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;
7. Articular ações da Política Habitacional com as demais políticas setoriais, em especial de desenvolvimento urbano, ambiental e social;
8. Promover a Regularização Fundiária de Assentamentos Irregulares.

Diretrizes do PLHIS de Campo Limpo Paulista

Para atendimento da Política Municipal de Habitação, o Plano Diretor aponta uma série de diretrizes, quais sejam:

- “(i) requalificação urbanística e regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários e irregulares;
- (ii) dar apoio e suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar moradias em áreas de assentamento precário identificadas no Plano Diretor;
- (iii) regulamentar a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular;
- (iv) regularizar o acesso à terra, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;
- (v) impedir novas ocupações irregulares nas margens e faixas de proteção de rios, córregos e ribeirões em todo o território municipal;
- (vi) impedir novas ocupações irregulares em áreas de alta declividade de serras e morros em todo o território municipal;
- (vii) implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco;
- (viii) garantir alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;
- (ix) recuperar as condições, a paisagem e equilíbrio ambiental das áreas legalmente protegidas, não passíveis de parcelamento e urbanização e de regularização fundiária, tais como as de mata ciliar e áreas verdes e parques;
- (x) fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos moradores e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas”.

(Artigo 10º do Plano Diretor, Lei nº 302 de 09 de outubro de 2006)

Somam-se a essas diretrizes, aquelas pautadas no processo participativo de construção deste PLHIS, considerando os objetivos específicos propostos para a consolidação da política habitacional de interesse social do Município. Assim, são diretrizes a serem perseguidas por este PLHIS, conjuntamente com aquelas previstas pelo Plano Diretor Municipal, as seguintes:

- i. Atuar para a regularização dos assentamentos precários junto ao cadastro municipal de imóveis públicos e no registro de imóveis.



- ii. Estabelecer mecanismos que garantam o preço da terra acessível para a promoção de HIS.
- iii. Estabelecer parcerias com a iniciativa privada para aumentar a oferta de imóveis de HMP e HIS.
- iv. Promover empreendimentos habitacionais (HMP e HIS) em áreas servidas de infraestrutura.
- v. Criar mecanismos de parcerias com empreendedores privados do mercado popular, visando redução do déficit habitacional.
- vi. Periodicamente, realizar atualizações da demanda habitacional e disponibilidade de terras no município.
- vii. Garantir a aplicação e fazer as regulamentações necessárias para a implementação dos instrumentos do Estatuto da Cidade previstos no Plano Diretor.
- viii. 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 no Tempo).
- ix. Criar estoque de terras públicas para produção de HIS, utilizando os institutos jurídicos e urbanísticos previstos pelo Plano Diretor e legislações específicas.
- x. Realizar estudos para o estabelecimento de padrões mínimos de viabilidade técnica para implementação de empreendimentos de HIS.
- xi. Incentivar a produção de tipologia vertical em empreendimentos de HIS.
- xii. Integrar a política habitacional com as políticas setoriais, de uso do solo, meio ambiente, saneamento ambiental, transportes, educação, saúde, geração de emprego e de renda e demais políticas sociais.
- xiii. Estimular o envolvimento e comprometimento dos diferentes órgãos da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista para a viabilização da Política Habitacional Municipal.
- xiv. Estimular a participação popular nos canais estabelecidos: Conselho de Habitação de Interesse Social, Comissões, dentre outros.
- xv. Estabelecer canais de comunicação entre o Poder Público Municipal e a Sociedade Civil, utilizando os meios disponíveis (rádio, periódico, canal de televisão local).
- xvi. Garantir que a pauta da Política Habitacional do Município seja abordada na Conferência da Cidade.
- xvii. Articular recursos e convênios municipais, estaduais e federais para atender aos programas habitacionais.
- xviii. Estimular a articulação política entre as instâncias municipal, estadual e federal.



- xix. Criar Cadastro Integrado de Demanda de programas sociais de diferentes setores públicos, adotando critérios comuns de atendimento.
- xx. Implementar o Sistema Municipal Integrado de Planejamento, conforme previsto pelo Plano Diretor, como ferramenta de organização e disponibilização de informações para a Política Municipal de Habitação de Interesse Social.
- xxi. Planejar as ações do Município de forma a integrar as políticas setoriais.
- xxii. 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.
- xxiii. Desenvolver projetos habitacionais que considerem as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas.
- xxiv. Garantir a produção pública municipal subsidiada no atendimento ao Déficit de Habitação de Interesse Social.
- xxv. Garantir a oferta de equipamentos e serviços públicos no atendimento às necessidades habitacionais.
- xxvi. Reforçar a fiscalização no município dos parcelamentos e ocupações irregulares ou clandestinos inibindo seu adensamento, bem como a ocupação de novas áreas.
- xxvii. Promover a integração à malha urbana dos assentamentos irregulares da população de baixa renda.
- xxviii. Garantir ações articuladas de regularização jurídica e urbanística na regularização fundiária de assentamentos precários.
- xxix. 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.
- xxx. Promover Programas de Avaliação Pós-uso nos empreendimentos habitacionais públicos.
- xxxi. 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.
- xxxii. Estimular ações conjuntas do setor público e privado.
- xxxiii. 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.

- xxxiv. Apoiar o cooperativismo habitacional autogestionário e as formas associativas de ajuda mútua para produção de HIS.
- xxxv. 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 dessa população;
- xxxvi. Fomentar e capacitar a organização da sociedade em cooperativas e associações envolvidas com as questões habitacionais.
- xxxvii. Desenvolver estratégia de publicação dos indicadores aferidos pelo monitoramento e avaliações periódicas, gerais ou específicas, como ferramenta de controle social das ações.
- xxxviii. Oferecer a capacitação dos agentes públicos e sociais do setor habitacional.
- xxxix. Realizar estudos de viabilidade para uma possível criação de Companhia Municipal de Habitação.
- xl. Garantir fluxo de recursos no FMHIS para implementação continuada das metas deste PLHIS.

3. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

De modo geral, as condições de precariedade habitacional estão associadas às formas de provisão adotadas, que traduzem a ausência de oferta de moradia acessível e adequada para uma demanda diversificada de famílias com baixa ou nenhuma capacidade de pagamento. Frente a isso, formas alternativas de habitação vêm sendo adotadas diante da dificuldade de acesso à terra e à habitação através do mercado formal, em áreas desprovidas de infra-estrutura, de serviços básicos e de equipamentos urbanos.

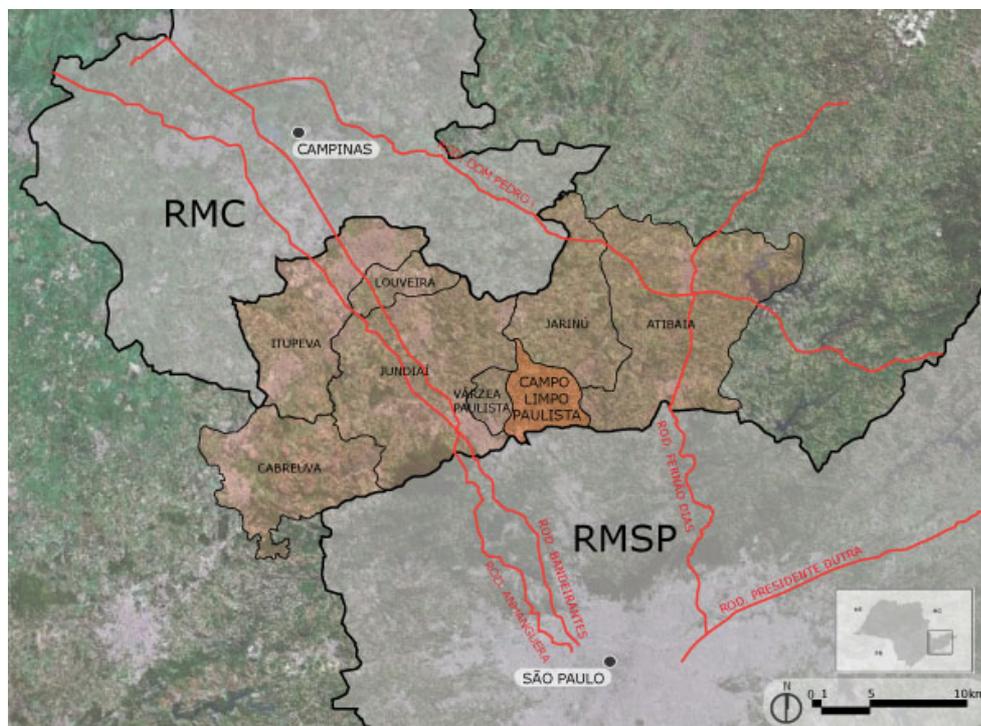
Neste contexto, a caracterização dos aspectos socioeconômicos, ambiental e urbano também é imprescindível para a análise da questão habitacional no Município. Esta análise foi apresentada em pormenores no Diagnóstico Habitacional elaborado na segunda etapa deste PLHIS, documentada no Produto II.

Neste capítulo, retomaremos alguns aspectos relevantes para o encaminhamento da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Campo Limpo Paulista, a qual este PLHIS se propõe a estruturar. Inicialmente, apresenta-se uma rápida contextualização do Município no que diz respeito a sua inserção regional e socioeconômica, seguida da exposição do contexto habitacional no Município e a caracterização do déficit quantitativo e qualitativo de Campo Limpo Paulista.

3.1 Contexto Regional e Características Socioeconômicas

O município de Campo Limpo Paulista se localiza na porção leste do Estado de São Paulo, ao norte de sua capital - região de intensa atividade econômica dada à influência direta das Regiões Metropolitanas de Campinas (RMC) e São Paulo (RMSP). Campo Limpo Paulista está inserido entre cinco das principais rodovias do país, duas delas interestaduais, de grande circulação de cargas, fator que estimula tanto o desenvolvimento econômico das regiões próximas, quanto o processo de crescimento urbano e conurbação.

Figura 3.1: **Localização de Campo Limpo Paulista no Estado de São Paulo**



Fonte: Imagem elaborada sobre bases do Departamento de Estradas de Rodagem, Mapa Rodoviário do Estado de São Paulo, 2008, Instituto Geográfico e Cartográfico – Divisão Municipal do Estado de São Paulo, 2002 e Foto Aérea – Google Earth, 2010.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Campo Limpo Paulista possui área total de 80 km² (IBGE, 2009), dos quais aproximadamente 9 km² estão urbanizados. O território faz limite a norte com os municípios Jarinu e Jundiá, ao sul, Franco da Rocha e Francisco Morato, a leste com Várzea Paulista, e a oeste, com Atibaia. O núcleo principal do município é conurbado com Várzea Paulista e Jundiá, seguindo a linearidade formada em função da linha de trem implantada. O Município localiza-se na Bacia do Rio Jundiá com uma intensa ocupação próxima aos cursos d'água.

Campo Limpo Paulista apresenta um importante número de pessoas que residem nesse município e trabalham ou estudam em outro, o que significa que grande parte dos moradores apenas dorme na cidade, trabalhando predominantemente, não apenas em Jundiá, como também na Capital.

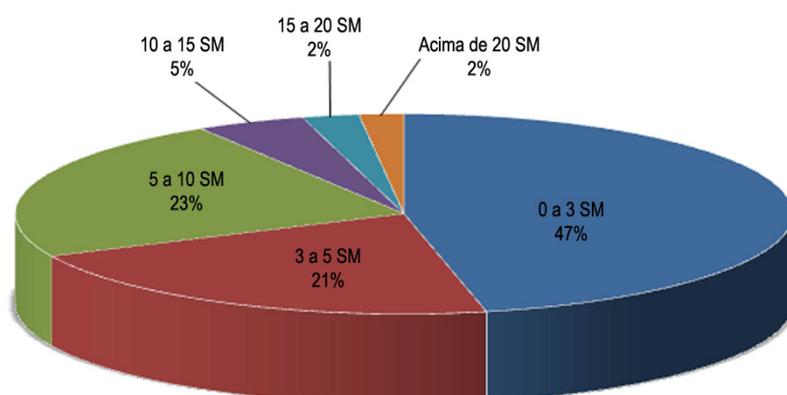
No que diz respeito a sua população, esta vem crescendo a taxa de 9,5% na última década, quando foram contados pelo IBGE 63.724 habitantes em 2000 e 69.810 habitantes em 2007 – um acréscimo real de 6.086 habitantes no período. Segundo o Censo do IBGE de 2000, 97,62% dessa população residia na área urbana. Entre rurais e urbanos, existiam ao todo no Município 16.698 domicílios no ano 2000.



Segundo a Fundação SEADE, Campo Limpo Paulista possui atendimento aos domicílios por infraestrutura e serviços urbanos abaixo das médias do Estado. O Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, elaborado pela mesma Fundação, classifica as situações de vulnerabilidade social em seis grupos⁹, a partir de um gradiente das condições socioeconômicas e do perfil demográfico. Em Campo Limpo Paulista os grupos de vulnerabilidade social média (4), alta (5) e muito alta (6) representam aproximadamente 52% da população do Município.

Em relação ao rendimento nominal mensal dos responsáveis pelo domicílio, os que recebem até 3 salários mínimos correspondem a 47% do total da população (Gráfico 3.1).

Gráfico 3.1: **Rendimento Nominal Mensal dos Responsáveis por domicílio – IBGE, Censo 2000**



Fonte: IBGE Censo Demográfico, 2000
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

⁹ 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.



A densidade demográfica de Campo Limpo Paulista em 2009 era de 935,13 hab/km². Esta proporção leva em consideração toda a área do Município, abrangendo também sua área não urbanizada, que representa aproximadamente 91% do território. Essa taxa supera a do município de Jundiá de 810,02 hab/km². (IBGE, 2009)

3.2 Contexto Habitacional no Município de Campo Limpo Paulista

3.2.1 Promoção Habitacional Pública em Campo Limpo Paulista

A análise do histórico da produção habitacional pública em Campo Limpo Paulista se faz importante para que se tenha uma dimensão dos investimentos já feitos no setor até então, bem como da Política Habitacional já estabelecida no Município.

Ao longo de sua atuação, a promoção habitacional pública em Campo Limpo Paulista foi realizada a partir de articulação com os demais entes federativos: governo federal e estadual.

Ainda no período de atuação do Banco Nacional da Habitação – BNH¹⁰ foi construído o primeiro conjunto habitacional público e popular no Município - o Conjunto São José. Este empreendimento foi concluído em 1982, com 2.220 unidades habitacionais. No entanto, este conjunto foi construído parcialmente em área de risco, o que levou a Prefeitura, em 1992, através de processo de desapropriação, a adquirir a área adjacente ao conjunto para atendimento da demanda por reassentamentos. Esse loteamento, com 170 lotes, foi denominado como São José II.

Durante a década de 90 e começo de 2000, ocorreu uma queda de investimentos destinados à habitação em Campo Limpo Paulista, retomando essa produção somente em 2004, e em 2008 implantou-se o Conjunto Habitacional Vila da Conquista. Verificou-se que até a década de 2000, também não houve investimentos em obras de infraestrutura básica para a população de baixa renda no Município.

A partir de 2001, foi criado por lei municipal o 'Programa Municipal de Habitação Social', o qual veio sendo viabilizado por meio de Convênios firmados entre o Município e os governos Federal e Estadual, no âmbito dos seus respectivos programas.

Em relação aos loteamentos irregulares em áreas privadas, foi estruturada pelo poder público a 'Comissão Municipal de Regularização de Loteamentos'. Devido a maior precariedade e complexidade para a sua regularização - 4 destes loteamentos irregulares estão inseridos no âmbito do convênio com o 'Programa Cidade Legal'.

Atualmente, a atuação na política habitacional tem se concentrado na promoção de regularização fundiária, a partir de convênios para a implantação de infraestrutura. No

¹⁰ O Banco Nacional de Habitação foi criado pela Lei n° 4.380/1964 e extinto pelo Decreto-Lei n° 2.291/1986.

que diz respeito à provisão habitacional, o Município realizou o cadastramento de famílias para o Programa Minha Casa Minha Vida em 2009.

Tabela 3.1: **Histórico da Produção Pública de Habitação no Município**

Nome	Data de entrega	Unidades	Modalidade	Órgão	Programa
São José	1982	2220	Lote e Embrião	Gov. Federal	PROFILURB BNH ¹ e CDHU
São José II	1992	170	Lote Urbanizado	Gov. Municipal	MUNICIPAL
Campo Limpo Paulista C (Vila da Conquista)	2009	120	Autoconstrução	Gov. Estadual	REASSENTAMENTO CDHU ⁽¹⁾
TOTAL		2.510			

Fonte: CDHU, 2010 e Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, 2010

Nota: ⁽¹⁾ O PROFILURB - Programa de lotes urbanizados – foi criado pelo BNH em 1975 com a intenção de lotear, regularizar a posse da terra e dar infra-estrutura, com a postura de que o próprio beneficiário.

⁽²⁾ Anteriormente denominado Pró-Lar Autoconstrução - Programa Habiteto.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

3.2.1.1 Ações do Governo Federal

Em Campo Limpo Paulista nove convênios do Município, foram estabelecidos com o Governo Federal, através do Ministério das Cidades¹¹. A maioria dos programas já realizados, ou em andamento no Município, viabilizados através destes convênios, são direcionados à promoção de infraestrutura urbana. Também foram identificados dois convênios em andamento: o que viabiliza a elaboração deste PLHIS e o convênio de apoio a melhorias de condições de habitabilidade em assentamentos precários. Cabe também destacar que o Município está em vias de viabilizar empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida para a faixa de renda de até 3 salários mínimos, bem como, para faixas até 10 salários mínimos com participação de empreendedores privados.

Dentre os programas do Governo Federal em andamento no município de Campo Limpo Paulista, são relevantes para este PLHIS:

- **Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários**

Campo Limpo Paulista possui convênio em andamento com o Governo Federal, no âmbito do 'Programa de Urbanização Regularização e Integração de Assentamentos Precários', que tem apoiado as intervenções necessárias à regularização fundiária, segurança, salubridade e habitabilidade de população localizada em área inadequada à moradia ou em situações de risco no município. Os recursos

¹¹ Identificados pelo Diagnóstico Habitacional, produto da segunda etapa de elaboração deste PLHIS.



provenientes do FNHIS e da contrapartida municipal têm sido investidos na complementação das obras de infraestrutura do Conjunto Habitacional Vila da Conquista.

- **Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV**

O Município aderiu ao ‘Programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida’ e iniciou sua implementação, realizando em novembro de 2009 o cadastramento da demanda - foram ao todo 4.883 cadastros. Já existem projetos em estudo pela Administração, para os quais é estimada a produção de 268 unidades habitacionais¹², para as faixas de renda de até 3 salários mínimos.

3.2.1.2 Ações do Governo Estadual

Existe em Campo Limpo Paulista três programas, viabilizados ou em via de, em convênio com o Governo do Estado de São Paulo, a saber:

- **Programa de Reassentamento Habitacional - Repasse aos Municípios**

Programa que “visa promover o atendimento habitacional de interesse social para famílias provenientes de remoção de áreas de risco, áreas sob influência de intervenções de obras públicas, e favelas e assentamentos precários, incluindo assentamentos em áreas de proteção ambiental, que não sejam passíveis de urbanização” (Governo do Estado de São Paulo, Secretaria de Habitação, 2010)¹³.

Este Convênio foi firmado entre o Município e o Governo do Estado em 2004, na modalidade de Execução Autoconstrução. Das 130 unidades habitacionais previstas para construção no Conjunto Habitacional Vila da Conquista (por contrato denominado Campo Limpo Paulista C), 120 unidades foram construídas operando nessa modalidade; no entanto, as 10 unidades faltantes para conclusão do projeto serão enquadradas na modalidade de Administração Direta do Município.

- **PHAI - Programa Habitacional de Integração**

O ‘Programa Habitacional de Integração’ visa promover o atendimento habitacional aos servidores públicos estaduais ativos, por meio de financiamento de imóveis novos ou usados. Em Campo Limpo Paulista estão em contratação seis unidades habitacionais a serem viabilizadas por este Programa na modalidade de carta de crédito (em parceria com instituições financeiras)¹⁴.

¹² Segundo informe da Caixa Econômica Federal à Prefeitura de Campo Limpo Paulista (2010).

¹³ In: <http://www.habitacao.sp.gov.br/programas-habitacionais/urbanizacao-de-favelas/reassentamento-repasse-aos-municipios-saiba-mais.asp>

¹⁴ Fonte: CDHU. In: <http://www.habitacao.sp.gov.br/saiba-como-funciona-a-cdhu/producao/producao-habitacional.asp>



- **Regularização Fundiária de Interesse Habitacional, Apoio à Regularização Fundiária - Programa Cidade Legal**

Este Convênio foi firmado recentemente entre a Secretaria de Habitação do Estado e a Prefeitura de Campo Limpo Paulista – em junho de 2010 – e destina-se a ofertar orientação e apoio técnico nas ações municipais de regularização de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados. Foram indicados quatro assentamentos para serem incluídos no Programa, a saber: Km 8, Jardim Brasília, Rua Tito e Jardim Europa (três áreas específicas Jardim Europa “C”, “D” e “E”).

O quadro a seguir sintetiza os Programas em Convênio entre o Município de Campo Limpo Paulista e os governos Federal e Estadual em andamento:

Quadro 3.1: **Síntese dos Programas Federais e Estaduais em andamento**

	Área	Linha de Atuação	Atendimento
Programas Estaduais	REASSENTAMENTO Campo Limpo Paulista C	Provisão Habitacional	10 unidades
	REASSENTAMENTO Campo Limpo Paulista D	Provisão Habitacional	129 unidades
	PHAI Servidor	Provisão Habitacional	6 unidades
	Cidade Legal	Regularização Fundiária	382 unidades
Programas Federais	Obras de Infraestrutura Urbana	Infraestrutura Urbana	-
	Melhoria da Habitabilidade em Assentamentos Precários	Urbanização Regularização e Integração de Assentamentos Precários	130 domicílios
	Elaboração ou revisão de Plano Local de Habitação de Interesse Social	Planejamento - DI	-

Fonte: Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, Secretaria Estadual de Habitação, Tesouro Nacional-Março 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Está também em andamento a alteração do Contrato ‘Campo Limpo Paulista D’, aprovado no âmbito do ‘Programa Habiteto – Autoconstrução’, a ser substituído pelo programa ‘Parceria com Municípios’, dependendo apenas de aprovação final do conjunto junto à Sabesp, no âmbito da análise da Grapohab.

3.2.1.3 Ações do Governo Municipal

O Município de Campo Limpo Paulista vem atuando no setor habitacional de interesse social principalmente via ‘Programa Municipal de Habitação Social’, criado em 2001, que tem sido viabilizado por meio de convênios firmados entre o Município e os governos do Estado e Federal.



Em relação aos loteamentos irregulares em áreas privadas, estruturou-se, no âmbito do poder público, uma 'Comissão Municipal de Regularização de Loteamentos'. Esta comissão trata de estabelecer os procedimentos necessários para encaminhamento da regularização de áreas irregulares. Atualmente, sete loteamentos estão sendo objeto de regularização pela Comissão, que totalizam 2.411 lotes.

Com recursos próprios, a Prefeitura tem, atualmente, como meta realizar o levantamento cadastral e do número de remoções de todas as áreas públicas ocupadas irregularmente no Município.

3.3 Caracterização das Necessidades Habitacionais

As necessidades habitacionais de um município são definidas englobando as situações de déficit habitacional, que demandam incremento e reposição do estoque de moradias, e o conjunto de domicílios em situações inadequadas de moradia, que demandam ações de melhorias do ponto de vista urbanístico e da regularização fundiária, onde não há, necessariamente, a produção de novas unidades¹⁵.

Na caracterização das necessidades habitacionais do Município de Campo Limpo Paulista, foram consideradas três fontes primárias de dados, estabelecendo relações entre suas variáveis e apontando possíveis limitações de análise a saber: (i) Censo Demográfico do IBGE 2000; o (ii) Cadastro Habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida, do Departamento de Habitação Social, 2009; (iii) dados municipais das bases cartográficas da PMCLP.

O cálculo das necessidades habitacionais e os conceitos adotados foram considerados segundo a metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro, que a partir da base de dados do IBGE, permite apurar e quantificar as necessidades habitacionais. Essa quantificação, no entanto, aporta-se em dados do Censo do ano 2000, devendo ser utilizadas, sobretudo, para fins comparativos, devendo oportunamente e sistematicamente ser atualizadas nas revisões programadas para o PLHIS.

3.3.1 Metodologia da Fundação João Pinheiro

Para caracterização do déficit habitacional o Diagnóstico Habitacional de Campo Limpo Paulista, produzido na Etapa II de elaboração deste PLHIS, analisou inicialmente a metodologia utilizada pela Fundação João Pinheiro (FJP), a qual classifica as diferentes

¹⁵ Definição adotada pelo Plano Nacional de Habitação – PLANHAB. Ministério das Cidades, PLANHAB - Produto 2, 2008. In: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/planhab/produtos/produto-2/Capitulo%203.pdf>



situações de necessidades habitacionais em dois grupos: (1) **Déficit Habitacional Quantitativo**¹⁶, que abrange as situações que demandam a construção de novas moradias, e (2) **Inadequação Habitacional**¹⁷, 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 também soluções menos onerosas para o Município, assim como, menos impactantes urbanística e ambientalmente.

3.3.1.1 Necessidade de Novas Moradias segundo metodologia da Fundação João Pinheiro

Para o cálculo da necessidade de novas moradias, devido a limitações na fonte de dados utilizada — IBGE, Censo Demográfico 2000 —, a Fundação João Pinheiro (2005) adotou o conceito de 'Déficit Habitacional Básico' (DHB), que considera os dados referentes à coabitação familiar¹⁸, aos domicílios improvisados e aos domicílios rústicos¹⁹.

O Déficit Habitacional Básico em Campo Limpo Paulista, que representa a necessidade de novos domicílios no Município, é de 1.341 domicílios (ver Tabela 2.2).

¹⁶ 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.

¹⁷ 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 Infraestrutura: 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.

¹⁸ Compreende a soma das famílias conviventes secundárias que vivem junto à outra família em um mesmo domicílio e das que vivem em cômodos, cedidos, alugados ou próprios. In: Fundação João Pinheiro, 2005.

¹⁹ A FJP adotou uma estimativa no cálculo dos domicílios rústicos, pois esses não foram levantados pelo Censo 2000.



Tabela 3.2: **Déficit Habitacional Básico e Domicílios Vagos em Campo Limpo Paulista – 2000**

DHB – em número absoluto de domicílios			DHB – % do total dos domicílios			Domicílios Vagos ⁽¹⁾		
Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
1.341	1.302	39	8,03	7,98	9,82	2.202	2.107	95

Fonte: Fonte de dados: IBGE Censo Demográfico 2000. Sistematização: Fundação João Pinheiro, 2005.

Nota: ⁽¹⁾ Os Domicílios Vagos são as unidades que se encontravam efetivamente desocupadas na data de referência do censo demográfico.

É importante ressaltar que a quantidade de domicílios vagos identificados no Município pelo IBGE no Censo Demográfico 2000 excede o número do Déficit Habitacional Básico, ou seja, a necessidade de novas moradias. Observa-se ainda que, ao somar-se a esses o número de lotes vazios na área urbanizada do Município²⁰, a tendência é que se amplie o estoque imobiliário no Município - no entanto, isso também demonstra que há uma incapacidade de acesso, pelo mercado popular, a esses imóveis.

A Tabela 3.3 apresenta a composição do DHB em Campo Limpo Paulista.

Tabela 3.3: **Estimativas dos Componentes do Déficit Habitacional Básico em Campo Limpo Paulista - 2000**

Domicílios improvisados			Famílias conviventes			Cômodos			Domicílios rústicos		
Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
213	203	10	994	973	21	134	126	8	x	x	x

Fonte: IBGE, Censo 2000.

Nota: 'x' - Estimativa inferior a 50 unidades, considerada pouco confiável estatisticamente em função do tamanho das cidades.

O Déficit Habitacional Básico, não computa as situações de famílias com gasto excessivo de aluguel por insuficiência de dados do Censo, que é composto, majoritariamente, pelas situações de famílias conviventes (994) e famílias moradoras em cômodos (134), fatores que somados resultam na Coabitação Familiar (84,11% do Déficit Habitacional Básico em Campo Limpo Paulista). As famílias moradoras em domicílios improvisados respondem por apenas 15,39% do DHB, ou 213 famílias. Pela metodologia da FJP, não foram identificados domicílios rústicos.

Ao correlacionarmos à variável 'renda' com as situações de coabitação e de domicílios improvisados (Tabelas 3.4 e 3.5, respectivamente), observa-se que, em ambas as correlações, há uma grande concentração dessas situações na faixa de 0 a 5 salários mínimos.

²⁰ O dado referente ao número de lotes vazios em área urbana dos municípios não é levantado pelo IBGE.



Tabela 3.4: **Coabitação Familiar por Faixas de Renda – 2000**

Faixa de renda mensal familiar (em salários mínimos)									
Até 3 s.m.		3 a 5 s.m.		5 a 10 s.m.		Mais de 10 s.m.		Total	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
821	63,05	226	17,35	171	13,13	84	6,45	1302	100

Fonte: IBGE, Censo 2000.

Tabela 3.5: **Domicílios improvisados por Faixas de Renda – 2000**

Faixa de renda mensal familiar (em salários mínimos)									
Até 3 s.m.		3 a 5 s.m.		5 a 10 s.m.		Mais de 10 s.m.		Total	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
147	72,41	37	18,23	19	9,36	0	0	203	100

Fonte: IBGE, Censo 2000.

3.3.2 Metodologia de análise do Cadastro do Programa Minha Casa Minha Vida do Município

Em novembro de 2009, a Prefeitura de Campo Limpo Paulista realizou o cadastramento da demanda para o 'Programa Minha Casa Minha Vida'²¹, alcançando um total de 4.883 cadastros. Por reunir informações atualizadas sobre a condição habitacional no Município, entre as faixas de renda de 0 a 6 salários mínimos, este cadastro foi utilizado como principal base de dados primários do Diagnóstico Habitacional, produto da Etapa II deste PLHIS²².

O banco de dados do Cadastro do 'Programa Minha Casa Minha Vida' foi disponibilizado para análise pela Prefeitura, e, a partir dele, foram sistematizadas as informações socioeconômicas e específicas sobre habitação.

O Cadastro do PMCMV apresenta um campo de identificação da 'Situação da moradia atual', porém, cabe ponderar que o cadastro não apresentou campos com as possíveis situações de moradia (embasadas conceitualmente). Assim, apesar de podermos relacionar as situações declaradas com os componentes do Déficit Habitacional dado pela FJP, as variáveis das situações de moradia identificadas no Cadastro não são totalmente compatíveis com os componentes anteriormente definidos junto àquela metodologia.

O Quadro 3.2 apresenta a situação da moradia atual auto-declarada no cadastro.

²¹ Cabe observar que as famílias podem, também, cadastrarem-se diretamente na Caixa Econômica Federal.

²² No entanto, cabem algumas ponderações de ordem metodológica: (i) a divulgação foi pública e a procura espontânea, porém, direcionada às faixas de renda de atendimento por subsídio público; e (ii) as informações coletadas foram auto declaradas, sem exigência de documentos comprobatórios, o que demanda, para efeito de utilização dos dados, alguns cuidados de análise.

Estima-se que até 5% dos cadastros tem algum tipo de limitação, seja por duplicidades, seja por ausência de campos de preenchimento. Porém, mesmo esses não foram desconsiderados, já que na maioria das vezes as deficiências de dados se limitam a apenas um campo do cadastro.

Dito isso, é importante destacar que os dados quanto à situação real de moradia na cidade deverão ser checados no momento da habilitação para o atendimento. Essas deficiências nas informações acarretam que algumas somatórias totais do Cadastro sejam menores que sua totalidade, devido a campos não informados pelo declarante, ou outros pequenos problemas do Cadastro.

Quadro 3.2: **Situação de Moradia Atual*** conforme Cadastro

Condição da moradia	Número de cadastros
Alugada	1.761
Cedida	2.156
Coabitada	696
Ocupação irregular de área privada	48
Ocupação irregular de área pública	119
Outras situações ⁽¹⁾	16
Sem informações	87
TOTAL	4.883

Fonte: Cadastro PMCMV, Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista - PMCLP 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010

*As condições de moradia contabilizadas neste quadro são aqueles auto-declaradas no cadastro.

Nota: ⁽¹⁾ Estão incluídas como Outras Situações, as seguintes respostas: mora com a mãe, mora com a filha, casa própria e invadida.

A partir das respostas auto-declaradas, apresentadas no quadro supra, observa-se que algumas dizem respeito à situação fundiária do imóvel, que está expressa nas declarações que se referem à ocupação irregular do imóvel, em área privada ou pública. Essas respostas podem ter a intenção de indicar que a solução habitacional atual dessas famílias é de moradia própria em área ocupada irregularmente. Porém, não se poderá assim atribuir, pois parte das demais respostas (alugada, cedida e coabitada) podem dar-se também em áreas irregulares. Não sendo possível, entretanto, identificar essas situações nesse momento.

Cabem, ainda, algumas considerações particulares sobre cada um desses componentes — ‘cedidos’, ‘coabitados’ e ‘aluguel’ —, a partir da análise dos dados do Cadastro:

Coabitação

O Cadastro PMCMV apresentou 696 domicílios auto-declarados coabitados, porém, ao analisar os dados referentes ao endereço, verificou-se casos de mais de um cadastro com o mesmo endereço, sendo que nesses, não foi declarada a condição de coabitação (290 casos constam como ‘cedida’, em 230 como ‘alugada’ e em 30 cadastros como ‘ocupação irregular’). Assim, considerando-se coabitado todo aquele domicílio com mais de um núcleo familiar por unidade residencial²³, adotou-se somar esses 550 casos identificados àqueles auto-declarados, totalizando **1.246** domicílios em situação de coabitação.

²³ Em conformidade com a Revisão Crítica da metodologia desenvolvida originalmente pela Fundação João Pinheiro para apuração do déficit habitacional em âmbito municipal realizada pelo PLANHAB e FJP, que afirma que os cômodos alugados e cedidos caracterizam-se por coabitação disfarçada.

Domicílios Cedidos

O número mais expressivo, por informação auto-declarada, no campo referente à situação atual de moradia é de domicílios cedidos (2.156). Parte desses, por localizarem-se em áreas predominantemente de chácaras, pode tratar-se de imóveis cedidos pelo empregador²⁴.

Em outros casos, o imóvel 'cedido', como já comentado, apresenta duplicidade de endereço no Cadastro. Cabe ponderar que neles estão incluídas algumas situações de 'convivência' (não identificadas diretamente no Cadastro), pois a segunda família, por não pagar aluguel à família principal, pode declarar-se em imóvel cedido (ou emprestado)²⁵. Esses casos foram computados como coabitação, que engloba tanto as situações de convivência como de cômodos alugados ou cedidos (segundo a FJP).

Ônus Excessivo de Aluguel

O 'Ônus Excessivo com Aluguel'²⁶ compõem o déficit habitacional quantitativo, conforme a FJP/CEI, 2005. Assim, ao verificarmos entre as situações de moradia atual 1.761 cadastros auto-declarados em 'aluguel', e compararmos às faixas de renda declaradas por essas famílias no Cadastro, pudemos detectar os casos que caracterizam ônus excessivo de aluguel.

Dentre os cadastrados no PMCMV que pagam aluguel, identificamos que 818 famílias já se enquadram na situação de ônus excessivo e outras 404 estão no limiar desta classificação.

3.3.2.1 Necessidade de Novas Moradias segundo Cadastro do Programa Minha Casa Minha Vida do Município

Considerando o universo total de pessoas cadastradas (4.883) e as análises e ponderações referentes às informações auto-declaradas no Cadastro PMCMV, o seguinte quadro permite estratificar as pessoas cadastradas segundo sua situação de moradia atual e renda familiar:

²⁴ Conforme o IBGE, Censo 2000, os domicílios cedidos por empregador no Município totalizavam 702 domicílios. Isso representaria, no universo dos cedidos auto-declarados no Cadastro, cerca de uma terça parte.

²⁵ No Conjunto São José, por exemplo, é muito recorrente a expansão de um cômodo na unidade habitacional para acolher um novo integrante ou novo núcleo familiar, e popularmente na cidade denominam-se esses casos como domicílio cedido.

²⁶ "Famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel". Fundação João Pinheiro Centro de Estatística e Informações, 2005.

**Tabela 3.6: Pessoas cadastradas por faixa de renda e situação de moradia**

Faixa de Renda (em s.m. ⁽¹⁾)	Alugado ⁽²⁾	Cedido ⁽³⁾	Coabitado ⁽⁴⁾	Outros ⁽⁵⁾	Total
0 a 1	388	531	358	142	1.419
1 a 2	598	782	535	65	1.980
2 a 3	355	356	235	22	968
Subtotal 0 a 3	1.341	1.669	1.128	229	4.367
3 a 4	137	146	78	6	367
4 a 5	46	44	30	3	123
mais de 5	7	7	10	2	26
Subtotal mais de 3	190	197	118	11	516
TOTAL	1.531	1.866	1.246	240	4.883

Fonte: Cadastro PMCMV, Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista - PMCLP 2009.

Notas: ⁽¹⁾ Considerou-se o valor de R\$ 510,00 para um salário mínimo. ⁽²⁾ Desconsideraram-se os casos com endereços duplicados. ⁽³⁾ Consideraram-se também casos que constam como caseiro e desconsiderou-se a duplicação de endereços. ⁽⁴⁾ Consiste nos cadastros que constam como coabitação, somados aos cadastros com endereços duplicados. ⁽⁵⁾ Corresponde a cadastros sem informação sobre a condição de moradia ou casos de casa própria em ocupação irregular.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

A partir dos dados do Cadastro, pudemos identificar alguns dos componentes do Déficit Habitacional Quantitativo do Município, que são: a coabitação familiar (famílias conviventes e cômodos, sejam eles alugados, cedidos ou próprios) e o ônus excessivo de aluguel.

Tabela 3.7: Componentes do Déficit, pelo cadastro PMCMV

Condição Habitacional	Unidades Habitacionais
Coabitação ⁽¹⁾	1.246
Ônus excessivo de aluguel ⁽²⁾	818
Cedido ⁽³⁾	1.866
Outros ⁽⁴⁾	240
TOTAL	4.170

Fonte: Cadastro PMCMV, Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista - PMCLP 2009.

Notas: ⁽¹⁾ Cadastros auto declarados como coabitação e duplicidades de endereço. ⁽²⁾ Cadastros com comprometimento de renda maior que 30% com o aluguel. ⁽³⁾ Cadastros auto declarados como cedidos, exceto casos de duplicidade de endereço. ⁽⁴⁾ Incluídos como 'Outros' todos os demais Cadastros com situações atuais de moradia não identificadas nas condições anteriores, exceto aqueles que pagam aluguel e que não possuem comprometimento de renda considerado como 'ônus excessivo' (713 cadastros).

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Assim, entendeu-se que o Déficit Habitacional de Campo Limpo Paulista, calculado a partir dos dados do Cadastro do PMCMV, seja de **4.170** famílias. No entanto, o número total de inscritos, ou seja, as **4.883** pessoas cadastradas (individualmente ou como responsável por um núcleo familiar) devem ser consideradas como de especial atenção a este Plano. Corrobora a esse entendimento a informação de que 89,4% da população cadastrada encontram-se na faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos; necessitando, portanto, de algum aporte público para a viabilização de sua moradia, seja própria ou alugada.

Quantos às áreas de maior demanda na cidade, o cadastro indica que esta se concentra nos bairros São José e na região do Botujuru.

3.3.3 Inadequação Habitacional

Para a análise da inadequação habitacional, foi apresentada como base metodológica os dados fornecidos pela Fundação João Pinheiro. No entanto, foram utilizados para o cálculo da inadequação habitacional no Município os números identificados em informações municipais recentes, bem como, das análises em campo.

3.3.3.1 Inadequação Habitacional segundo a Fundação João Pinheiro

A situação de inadequação dos domicílios é definida pela Fundação João Pinheiro (2005) como aquela que não demanda, necessariamente, a construção de uma nova unidade habitacional²⁷.

No caso de Campo Limpo Paulista, os domicílios com 'adensamento excessivo' são os que representam o maior número de casos de inadequação habitacional, como se observa na Tabela abaixo. Segundo a FJP, em 2000, o Município apresentava um cenário de 2.011 domicílios nessa situação.

Tabela 3.8: **Inadequação dos Domicílios Urbanos – Município de Campo Limpo Paulista – 2000**

Inadequação Fundiária ⁽¹⁾		Adensamento Excessivo ⁽¹⁾		Domicílio sem Banheiro ⁽¹⁾		Carência de Infra-Estrutura ⁽²⁾	
Absoluto	% dos domicílios urbanos	Absoluto	% dos domicílios urbanos	Absoluto	% dos domicílios Urbanos	Absoluto	% dos domicílios urbanos
465	2,8	1.959	12,0	161	1,0	4.418	27,1

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, 2010.

Os casos de inadequação fundiária em Campo Limpo Paulista, em 2000, atingiam 465 domicílios (2,85% dos domicílios urbanos)²⁸. Observou-se que a inadequação fundiária não está particularmente concentrada nas faixas de renda mais baixas, dividindo-se entre as faixas de renda de 0 a 5 s.m. (45,4%) e mais de 5 salários mínimos (54,6%), como mostra a Tabela abaixo.

²⁷ Os componentes da inadequação habitacional são: carência de infraestrutura, adensamento excessivo de moradores, problemas de natureza fundiária, sem unidade sanitária domiciliar exclusiva ou com alto grau de depreciação.

²⁸ 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.

**Tabela 3.9: Inadequação Fundiária Urbana⁽¹⁾, por Faixas de Renda, em Campo Limpo Paulista – 2000**

Faixas de Renda Mensal Familiar (em Salários Mínimos)							
Até 3		Mais de 3 a 5		Mais de 5		Total	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
104	22,4	107	23,0	254	54,6	465	100

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), 2005. Estimativa realizada a partir de Atualização populacional com base na contagem populacional IBGE de 2007

Notas: ⁽¹⁾ Apenas casas e apartamentos urbanos.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Especificamente quanto aos critérios que compõem as situações de carência de infraestrutura, destacadas abaixo, a maior parte dos casos está relacionada à carência de esgotamento sanitário — totalizando 1.255 domicílios—, seguida pela carência de abastecimento de água, em 685 domicílios — números identificados no ano de 2000.

Tabela 3.10: Critérios de Carência de Infraestrutura Urbana⁽¹⁾, em Campo Limpo Paulista – 2000

Apenas um Critério					Mais de um Critério			Total
iluminação elétrica	abastec. de água	esgot. sanitário	Coleta de lixo	Total	dois	três	quatro	
0	685	1.255	42	1.982	803	243	20	3.048

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), 2005. Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

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.

As situações de carência de infraestrutura podem se sobrepor em um mesmo domicílio. Assim, foram identificados 803 casos em que ocorrem dois critérios, possivelmente abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, por ser a maioria dos casos. Os casos de domicílios sem coleta de lixo somavam um total de 42 domicílios em 2000.

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. Dos 1.959 domicílios em situação de adensamento excessivo, 1.465 (74,8%) eram de famílias com renda entre 0 e 5 salários mínimos, conforme a Tabela a seguir.

Tabela 3.11: Domicílios com Adensamento Urbano Excessivo⁽¹⁾, por Faixas de Renda, em Campo Limpo Paulista – 2000

Faixas de renda mensal familiar (em salários-mínimos)							
Até 3		de 3 a 5		mais de 5		Total	
abs	%	abs	%	Abs	%	abs	%
832	42,5	633	32,3	494	25,2	1959	100

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), 2005. Estimativa realizada a partir de Atualização populacional da Fundação SEADE 2007. Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2009.

Notas: ⁽¹⁾ Apenas casas e apartamentos urbanos.



3.3.3.2 Inadequação Habitacional em Campo Limpo Paulista, segundo dados da PMCLP

Além dos números da FJP, a inadequação habitacional pode ser medida por meio de dados municipais das bases cartográficas da PMCLP, cujas informações possibilitam que sejam levantados os seguintes tipos de inadequação: (i) carência de infraestrutura urbana e (ii) irregularidade fundiária.

Quando for realizado pela Administração, o levantamento de checagem dos dados fornecidos pelo Cadastro PMCMV, será possível identificar, também, as situações de adensamento excessivo.

Carência de Infraestrutura Urbana

Foram analisados os dados cartográficos da Secretaria de Obras e Planejamento relativos à carência de infraestrutura urbana nos loteamentos do Município. Considerou-se apenas, aqueles loteamentos que apresentam alguma situação de inadequação e que abrangem majoritariamente população de baixa e média renda.

Analisou-se a cobertura de infra-estrutura de cada loteamento separado, e comparada a porcentagem de cobertura ao número de lotes de cada loteamento – resultado expresso na seguinte síntese:

Quadro 3.3: **Síntese da Inadequação Habitacional relativa à Infraestrutura Urbana, em Campo Limpo Paulista**

Infraestrutura Urbana	% de lotes no Município
Sem Abastecimento Público de Água	6,20
Sem Esgotamento Público	24,73
Sem Coleta de Lixo Regular	4,19
Sem Pavimentação das Ruas do Bairro	8,00
Sem Iluminação das Ruas do Bairro	6,06

Fonte: Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, 2009.

Notas: Para estimar a porcentagem da inadequação habitacional em cada infraestrutura, adotou-se o número de domicílios particulares permanentes da Contagem do IBGE (2007).

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Irregularidade fundiária

Conforme informações apresentadas pela Prefeitura Municipal, a regularização fundiária, em seu aspecto jurídico, está em curso no Município através da 'Comissão Municipal de Regularização Fundiária' e através do Convênio com o Governo do Estado, o 'Cidade Legal'. As áreas que estão sendo objeto de regularização jurídica pela 'Comissão Municipal de Regularização Fundiária' totalizam aproximadamente 2.430 lotes. No âmbito do 'Programa Cidade Legal', foram identificadas, preliminarmente, quatro áreas totalizando aproximadamente 382 lotes a serem regularizados.

**Quadro 3.4: Loteamentos e Assentamentos Irregulares no Programa Cidade Legal**

Loteamentos	Número de Lotes	Tipo de Irregularidade	Observações
Assentamento Km 08	68 lotes	jurídica e urbanística	Trata-se de área de venda ilegal de frações de terra, sem projeto, licenças legais, com contrato de gaveta
Jardim Brasília	275 lotes, 241 edificadas	loteamento com processo de aprovação inconcluso, sem registro	Loteamento entrou para aprovação na prefeitura e não concluiu o processo. Há áreas que seriam destinadas ao poder público, hoje ocupadas
Assentamento Rua Tito	20 lotes	jurídica e urbanística	Trata-se de área de venda ilegal de frações de terra, sem projeto, licenças legais, com contrato de gaveta
Jardim Europa Áreas C, D e E	19 lotes	jurídica e urbanística	Loteamento aprovado com áreas públicas ocupadas
Total	382 lotes, 241 edificadas		

Fonte: Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, 2009.

3.3.4 Assentamentos Precários

Os Assentamentos Precários do Município abrigam grande parte das necessidades habitacionais acumuladas, como o déficit por inadequação; e parte do déficit por novas moradias²⁹.

Em Campo Limpo Paulista, foram identificadas 20 áreas com demandas localizadas. Para tal, foram utilizadas informações de diversas fontes, dentre as mais relevantes estão: reunião com equipe de acompanhamento, reunião bilateral, visita de campo seguidas da análise de fotos aéreas e bases cartográficas. São Áreas de Preservação Permanente, áreas ocupadas e áreas de risco.

Tabela 3.12: **Áreas de preservação permanente ocupadas**

Número	Bairro Inserido	Área (M ²)	Nº de Lotes Edificados
1	Jardim Europa	24.556	45
2	Jardim Santo Antonio	28.454	70
3	São José	22.452	10
4	Chacara Boturucaia	29.194	0
5	Estrada Bragantina*	20.181	-
6	Vila Botujuru	21.932	10
7	Jardim Santhiago	1.799	2
Total		148.568	137

Fonte: Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista. Maio 2010. SOPSU, julho 2006. Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010. * Não foi possível identificar o número de lotes edificadas a partir da foto aérea.

²⁹ Entende-se como assentamento precário: *Favelas, Mocambos, Loteamentos irregulares de moradores de baixa renda, Cortiços e Conjuntos Habitacionais degradados.*

Tabela 3.13: **Áreas de risco ocupadas**

Número	Bairro Inserido	Tipo de Risco	Área (M ²)	Nº de Lotes Edificados
1	Jardim Marchetti	deslizamento	147.747	337
2	Parque Continental	deslizamento	102.710	80
2a	Parque Continental	deslizamento	154.943	321
3	Jardim Santo Antonio	deslizamento	182.232	258
4	Jardim Santa Maria	deslizamento	56.602	55
5	Vila Botujuru (ipt 17/10)	deslizamento	186.775	389
5a	Vila Botujuru (ipt 17/10)	alagamento	4.685	10
6	Vila Constança	deslizamento	93.818	76
7	Chácara Marajoara	deslizamento	53.236	9
8	Jardim Guanciale	deslizamento	32.848	69
9	Sítio Lagoa Branca	alagamento	92.235	12
10	Vila Chacrinha	deslizamento	24.593	35
11	Jardim Fritz/Brasília	deslizamento	12.971	10
12	Jardim Marsola	alagamento	7.475	20
13	Jardim Santhiago	alagamento	1.689	7
Total			1.154.559	1.688

Fonte: Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, 2010. SOPSU, julho 2006.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010

Considera-se que 100% das habitações edificadas em áreas de APP devam ser removidas e que essas em algumas situações estão sobrepostas às áreas de risco, no entanto, não foi possível quantificar o número de remoções que demandará as situações de risco, que necessitam de um estudo específico. Tendo, ainda, que esta demanda está por sua localização identificada, em grande parte no Cadastro do PMCMV o número de remoções a compor o déficit será o referente às situações de APP ocupadas.

3.4 Síntese das necessidades habitacionais no município de Campo Limpo Paulista

Foram considerados nos itens anteriores o déficit quantitativo e a inadequação habitacional, segundo a sistematização da Fundação João Pinheiro, os dados do Cadastro do 'Programa Minha Casa Minha Vida' e os dados municipais, bem como bases cartográficas da PMCLP.

Para efeito de cálculo das necessidades habitacionais no município de Campo Limpo Paulista, foram considerados os seguintes números:

**Tabela 3.14: Déficit Habitacional em Campo Limpo Paulista**

Condição Habitacional	Unidades Habitacionais
Coabitação ⁽¹⁾	1.246
Ônus excessivo de aluguel ⁽²⁾	818
Cedido ⁽³⁾	1.866
Outros ⁽⁴⁾	240
Remoções ⁽⁵⁾	137
Total	4.307

Fonte: Cadastro PMCMV, Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista - PMCLP 2009.

Notas: ⁽¹⁾ Cadastros auto declarados como coabitação e duplicidades de endereço. ⁽²⁾ Cadastros com comprometimento de renda maior que 30% com o aluguel. ⁽³⁾ Cadastros auto declarados como cedidos, exceto casos de duplicidade de endereço. ⁽⁴⁾ Incluídos como 'Outros' todos os demais Cadastros com situações atuais de moradia não identificadas nos condições anteriores, exceto aqueles que pagam aluguel e que não possuem comprometimento de renda considerado como 'ônus excessivo' (713 cadastros). ⁽⁵⁾ Contabilizadas apenas aquelas identificadas pelas situações de APP ocupadas. Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Quadro 3.5: Síntese das Necessidades Habitacionais

Síntese das Necessidades Habitacionais		Domicílios
Demanda futura de Novas Moradias até 2020 ⁽¹⁾		2.369
Remoções		137
Ônus, Coabitação, Cedido e Outros		4.170
Carência de Infraestrutura Urbana	Sem Abastecimento Público de Água	1.210
	Sem Esgotamento Público	4.822
	Sem Coleta de Lixo Regular	817
	Sem Pavimentação das Ruas do Bairro	1.557
	Sem Iluminação das Ruas do Bairro	1.171
Carência de Infraestrutura Domiciliar	Edificação com Necessidade de Expansão	1.959
	Sanitário Inadequado	161
Irregularidade Fundiária	Lotes Irregulares em Assentamentos Precários ⁽²⁾	382

Fonte: Cadastro Municipal de Demanda, Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, 2009. Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo, 2010. IBGE – Censo 2000.

Notas: ⁽¹⁾ Projeção de crescimento da demanda, detalhado no capítulo 5 (tabela 5.6). ⁽²⁾ Este diagnóstico considerou os dados de lotes e assentamentos com irregularidade fundiária em processo de regularização através do programa Cidade Legal. Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa 2010.



4. PROGRAMAS

Os programas para o setor de habitação são estabelecidos tendo em vista estruturar as ações da Política Habitacional do Município, por meio da promoção de diferentes modalidades de atendimento das especificidades das demandas apontadas no Diagnóstico Habitacional do Município. Os programas propostos no âmbito deste Plano Local de Habitação de Interesse Social constituem importantes instrumentos para implementação da Política de Habitação de Interesse Social em Campo Limpo Paulista, ao instituírem novas estratégias de ação e modalidades de atendimento encampadas pelo Governo Municipal em torno da diversidade da demanda identificada.

A finalidade da estruturação das ações estratégicas para o setor habitacional em diferentes programas é a de assegurar a atuação contínua e sistemática do Governo Municipal, com vinculação de dotação orçamentária específica para este setor, de acordo com as prioridades definidas neste PLHIS.

O planejamento das ações deverá constituir a base para ampliação do leque de possibilidades de captação de recursos — junto às diferentes fontes para financiamento da Política Habitacional Municipal, por meio de convênios e parcerias firmados com os demais entes federativos (estadual e federal) —, e de cooperação técnica.

A formatação e implementação dos Programas e das Ações propostos neste PLHIS deverão articular-se aos demais programas e ações setoriais da política urbana, no âmbito do Governo Municipal, uma vez que o problema do déficit habitacional — foco de ação deste PLHIS — está relacionado, principalmente, à pobreza urbana - problemática que perpassa as competências de diferentes setores da administração municipal (meio ambiente, saúde, educação, geração de emprego e renda, dentre outros).

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 Campo Limpo Paulista, segundo o PLANHAB

O município de Campo Limpo Paulista está classificado como **Município Tipo F** pelo Plano Nacional de Habitação, o PLANHAB, em cuja tipologia se inserem os municípios situados em microrregiões do Centro-Sul, predominantemente no Sudeste, com alta taxa de urbanização. São municípios que estão crescendo moderadamente, com taxas variando no geral entre 0,9% e 2%. As taxas de desigualdades sociais destes municípios são altas, mas, em relação aos demais tipos, revela ainda uma situação favorável. (PLANHAB, 2008)



Em função desta classificação do Município, associada à estratificação da população segundo critérios diferenciados de acesso ao financiamento formal, o PLANHAB define cinco grupos de atendimento com base em faixas de rendimento nominal das famílias a serem beneficiadas³⁰, 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, integral ou nula.

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

Grupos de Atendimento	Faixa de Renda Familiar (R\$)	Fonte de Recursos	Subsídio
Grupo 1	Até 600,00	FNHIS	Integral
Grupo 2	De 600,00 a 1.200,00	FGTS e FNHIS	Parcial
Grupo 3	De 1.200 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.

Nota: FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço; FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social; SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.

*O PLANHAB utilizou rendimento nominal, tendo como valor de referência o salário mínimo de R\$ 415,00, vigente no ano de 2008.

Diante da defasagem dos valores fornecidos pelo PLANHAB — definidos no ano de 2008 — em relação ao corrente ano de 2010, a consultoria reelaborou este quadro a partir da correspondência desses valores com o salário mínimo vigente naquele de R\$ 415,00.

Quadro 4.2 Grupos de Atendimento Utilizados pelo PLANHAB para Municípios de Tipologia F, por Faixa de Rendimento Familiar em salários mínimos e Fonte de Recursos

Grupos de Atendimento	Faixa de Renda Familiar em salários mínimos	Fonte de Recursos	Subsídio
Grupo 1	Até 1,5	FNHIS	Integral
Grupo 2	De 1,5 a 3	FGTS e FNHIS	Parcial
Grupo 3	De 3 a 5	FGTS	Parcial
Grupo 4	De 5 a 10	FGTS e SBPE	zero
Grupo 5	Mais que 10	SBPE e Mercado	zero

Fonte: PLANHAB, 2008 – Produto 5.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Nota: FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço; FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social; SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.

³⁰ 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).

As faixas de renda dos cinco grupos de atendimento variam conforme a tipologia em que se insere o município.

O presente Plano consubstancia alternativas para viabilização da produção e do acesso à Habitação de Interesse Social. Neste sentido, 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. Esta faixa é a considerada pelo Governo Federal como demanda prioritária ao atendimento público, embora, o Município de Campo Limpo Paulista tenha a prática de atendimento até 5 salários mínimos.

O atendimento aos demais grupos que compõem o déficit do Município, também deverá ser ponderado. No entanto, pautado em uma atuação do poder público não como agente promotor direto, mas por meio de ações de apoio, uma vez que o rendimento mensal das famílias destes grupos é considerado compatível, em diferentes níveis, com a capacidade de acesso a financiamento imobiliário ou com comprometimento de pagamento aluguel.

Assim sendo, visando a viabilidade dos programas propostos do ponto de vista da capacidade de pagamento das famílias em função do rendimento mensal e das possíveis fontes de recursos para financiamento, as combinações das variáveis para atendimento dos 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). A contrapartida municipal equivale a um valor médio de investimento de 20% do valor total. 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.

Além dos recursos e formas de financiamentos consideradas neste PLHIS para implementação da Política Municipal de Habitação nos seus diferentes Programas e Ações 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 Campo Limpo Paulista.

Face ao histórico de atuação do Governo Municipal no setor habitacional, os Programas e Ações aqui propostos deverão ser estruturados e implementados a fim de instaurar e consolidar, a partir deste PLHIS, uma prática mais efetiva de atuação pública municipal em Campo Limpo Paulista. 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 aos 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.

Na perspectiva de alocação de recursos no FMHIS, para investimento nas ações previstas neste Plano, este deve estar plenamente operando de maneira a viabilizar os repasses de recursos, conforme prerrogativa do SNHIS.

A partir destas considerações, os programas e as ações propostas a seguir deverão viabilizar diferentes modalidades de atendimento da demanda do Município de Campo Limpo Paulista, com prioridade para o atendimento às famílias com rendimento entre 0 e 3 salários mínimos. Desta forma, foram estabelecidos quatro Programas com diferentes Ações necessárias para o enfrentamento do déficit habitacional neste Município, que descreveremos a seguir.

1. Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social
 - 1.1 Produção Pública de Habitação de Interesse Social
 - 1.2 Apoio à produção por Auto Gestão
 - 1.3 Apoio à Promoção Habitacional Privada
 - 1.4 Atendimento temporário
2. Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Precários
 - 2.1 Regularização Jurídica
 - 2.2 Regularização Urbanística
3. Programa de Melhoria Habitacional
 - 3.1 Assistência Técnica para HIS
 - 3.2 Requalificação Habitacional
4. Programa de Desenvolvimento Institucional

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



Quadro 4.3 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 Minha Casa Minha Vida (PHPE - Programa Habitacional Popular Entidades - OGU/FDS); Ação Provisão Habitacional de Interesse Social (FNHIS); Ação de Apoio à Produção Social da Moradia (FNHIS); Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social- PSH (OGU); Carta de Crédito Individual e Associativo (FGTS); Programa Crédito Solidário (FDS); Pró-Moradia (FGTS). 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 -; Programa para Promoção de Loteamentos Urbanos com Oferta de Materiais de Construção e Assistência Técnica.
2. Regularização Fundiária de Assentamentos Precários	Programa Cidade Legal; Urbanização de Favelas; Reassentamento Habitacional; Regularização Fundiária de Conj. Hab. CDHU; Programa Especial de Melhorias –PEM	Programa Minha Casa Minha Vida (PHPE - Programa Habitacional Popular Entidades - OGU/FDS); Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários (FNHIS); Pró-Moradia (FGTS); Projetos Multissetoriais Integrados – PMI (FAT). Pelo PLANHAB: Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Informais.
3. Melhoria Habitacional		Ação Provisão Habitacional de Interesse Social - Modalidade Assistência Técnica (FNHIS); Ação de Apoio à Produção Social da Moradia (FNHIS); Carta de Crédito Individual e Associativo (FGTS). Pelo PLANHAB, Programa para Oferta de Serviços de Assistência Técnica e 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>

* Os programas federais estão organizados de maneira a considerar a Estrutura PLANHAB, vinculada aos programas existentes geridos pelo Ministério das Cidades



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 para a aquisição habitacional voltado à demanda não atendida pelo mercado. Para tanto, o poder público deverá, segundo recomendações do PLANHAB, garantir aportes de subsídios totais no caso das famílias cujo rendimento mensal é de até 1,5 salários mínimos (conforme tabela 4.2) e parcial, para aquelas com rendimento mensal entre 1,5 e 3 salários mínimos.

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

As novas unidades habitacionais produzidas por este programa devem estar integradas ao tecido urbano, possibilitando àquela futura população acesso à infraestrutura e saneamento, bem como aos equipamentos 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 dessa questão e ampliar as possibilidades de recursos disponíveis.

O Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social é composto por quatro Ações, a saber:

- 'Produção Pública de Habitação de Interesse Social'
- 'Apoio à Produção por Auto Gestão'
- 'Apoio à Promoção Habitacional Privada'
- 'Atendimento Temporário'

4.1.1 'Ação de Produção Pública de Habitação de Interesse Social'

É importante que a promoção habitacional pública de interesse social busque ofertar diferentes tipologias habitacionais, que atendam à diversidade da demanda



integra

e incorporem tecnologias alternativas que viabilizem a construção sustentável do ponto de vista econômico, ambiental e social.

A ampliação da capacidade de provisão habitacional pública de interesse social em Campo Limpo Paulista deverá também 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, sendo essa uma ação estratégica de implementação do Programa.

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 3 salários mínimos — abrangendo G1 e G2, estabelecidos pelo PLANHAB —, concedendo aporte de subsídio total para famílias do G1 e parcial para famílias do déficit que compõem o G2, para a aquisição de unidades habitacionais prontas produzidas pelo poder público.

Tipo de Atendimento

- Produção pública de unidades habitacionais prontas;
- Produção pública de lotes urbanizados com “embrião”;
- Aquisição de unidades habitacionais prontas;
- Aquisição lotes urbanizados com “embrião”;

Linhas Estratégicas de Ação

- Aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade que constam no Plano Diretor para alimentação de banco de terras públicas municipais para a construção de HIS.
- 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, que não têm condições de acessar financiamento formal, e 2, que têm condições de se comprometer com pagamento mensal regular e de acessar financiamento imobiliário, mas que necessitam de subsídio parcial para acessar a moradia.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, através da Diretoria de Habitação Social, órgão competente 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, via 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 para o FPH 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).
- Fundo de Desenvolvimento (FDS), por meio de disponibilização de crédito de financiamento para aquisição de unidades.

4.1.2 Ação de Apoio à Produção por Autogestão

Diante das limitações orçamentárias do Município, é importante que se estimule em Campo Limpo Paulista alternativas para a construção das unidades que reduzam seu custo final.

A auto-gestão, entendida como a gestão do empreendimento pelos próprios moradores, possibilita a diminuição dos custos indiretos, e ainda amplia a qualificação da população, e a geração de emprego e renda. A produção por auto-gestão de empreendimentos habitacionais de interesse social deve receber suporte da prefeitura para sua viabilização.

Esta Ação deve se articular também à ação de 'Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais' — desenvolvida a seguir — quando realizada por agentes promotores de natureza social, bem como ao Programa de 'Melhoria Habitacional' — desenvolvido ainda neste PLHIS —, para a reforma ou ampliação de unidades habitacionais.

Objetivo

Garantir condições para que as famílias que compõem a demanda por habitação de interesse social, individual ou coletivamente, possam se organizar para viabilização de empreendimentos habitacionais, por auto-gestão.

Público Alvo do Programa

- Famílias que compõem a demanda por habitação de interesse social.
- Entidades organizadas que compõem a demanda por HIS.

Tipo de Atendimento

- Assessoria Técnica às famílias e às entidades organizadas para a realização de empreendimentos, no que diz respeito ao processo de produção das unidades, bem como capacitação da mão-de-obra.
- Viabilização de crédito para a compra de material para a construção das novas unidades de HIS.

Ações Estratégicas

- Promover a articulação dos programas habitacionais do Município com programas de financiamento e de crédito voltados à autogestão coletiva ou individual, para produção ou melhoria habitacional;
- Fomentar parcerias e convênios para a capacitação e formação de mão-de-obra para a provisão habitacional de interesse social;



integra

- Promover ações multidisciplinares voltadas à mobilização, participação e desenvolvimento social das comunidades, a fim de que busquem formas de organização que facilitem o acesso às linhas de financiamento.

Agentes Envolvidos

- Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, através da Diretoria de Habitação Social, órgão competente 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;
- Entidades Privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional: agentes promotores do sub-programa de apoio à Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas, do Governo Federal.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Recursos orçamentários do Governo Municipal destinados a programas de auto-gestão e construção por meio mutirões, e outros afins;

Governo Estadual

- Recursos orçamentários do Governo Estadual destinados aos FPH;

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), por meio de repasse de recursos não onerosos do fundo para entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

4.1.3 Ação de Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais

Diante das limitações orçamentárias do Município de Campo Limpo Paulista de investimento para a provisão de novas unidades habitacionais, é importante que o Poder Público estimule e apóie os agentes promotores privados e de natureza social - organizados em associações comunitárias e cooperativas habitacionais, ou movimentos de moradia - na produção de empreendimentos habitacionais para famílias de baixa e média baixa.

Embora este Plano seja focado no atendimento do déficit habitacional de interesse social (voltado às famílias de baixa renda), há que se enfatizar a



integra

necessidade da Política Habitacional do Município em apoiar o equacionamento também do atendimento à demanda de Habitação de Mercado Popular – HMP (famílias de renda média baixa). A dinâmica de promoção imobiliária de mercado exerce impacto sobre o acesso à habitação pelas famílias de baixa renda, nesse sentido, o incentivo ao investimento privado voltado às 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 baixa 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 Nacional busca combinar ações no sentido de evitar distorções na distribuição dos investimentos públicos, considerando como prioridade de atendimento pela promoção pública a população de baixa renda; contudo, 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. Para esta última 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, destinada a famílias de baixa renda (HIS) e média baixa (HMP), potencializando o atendimento da demanda habitacional do Município, e priorizando o direcionamento de recursos públicos subsidiados para as menores faixas de renda.

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 à produção habitacional de HIS e HMP.

Grupos de Atendimento

- Famílias que compõem as demandas de HIS que possam comprometer-se com financiamento habitacional e de HMP - Grupos de Atendimento 1, 2 e 3.

Linhas de Ações Estratégicas

A Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, por meio da Diretoria de Habitação Social, deverá promover ações específicas conforme o público alvo do Programa, a saber:

i) Atuação junto ao Agente Promotor Privado:

O Poder Público deve apoiar ou estabelecer parcerias com agentes do setor privado para a 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, para viabilização desses empreendimentos;
- Definição de critérios para seleção das famílias a serem beneficiadas pelos empreendimentos.

ii) Atuação junto ao Agente Promotor de Natureza Social:

Neste caso, a Prefeitura pode estabelecer parcerias com estes agentes, organizados em associações e cooperativas vinculadas ao setor habitacional, ou ainda, movimentos de moradia, 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 a aprovação dos empreendimentos ou sua regularização fundiária;



integra

- Realização de consulta às Associações e Cooperativas para a incorporação de suas demandas aos empreendimentos habitacionais financiados na cidade por meio de alguns Programas.

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 contemplará, também, a atuação articulada desta Ação com a Ação de Assistência Técnica (que veremos ainda neste capítulo), 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 Campo Limpo Paulista, através da Diretoria de Habitação Social, órgão competente 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 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 para entidades sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional, devidamente habilitadas, para promoção



integra

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 (G2);
- 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.

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 a 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 (FMHIS) e para o Fundo Paulista de Habitação (FPH) 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



integra

privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional, devidamente habilitadas para a 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).

4.1.4 Ações de Atendimento Transitório

Complementarmente 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 tem caráter temporário, devendo, portanto, também 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 (FMHIS), com a finalidade de beneficiar famílias integrantes dos Grupos de Atendimento 1 e 2.

A Ação de Atendimento Transitório visa atender às famílias em situações emergenciais, em áreas de risco ou de intervenção urbana que precisam ser removidas ou, temporariamente relocadas.

No atendimento por **Bolsa Aluguel**, será concedido um subsídio à família para a complementação do valor do aluguel no mercado privado, durante um período pré-determinado, ao longo do qual a habitação definitiva deverá ser viabilizada.

No Atendimento por **Moradia Transitória**, o poder público deverá atender àquelas famílias providenciando uma moradia temporária, na qual a família ficará abrigada também por tempo determinado até a viabilização da habitação definitiva.

O quadro a seguir sintetiza as possíveis fontes de recursos para implementação do Programa 'Provisão Habitacional de Interesse Social', por meio de suas Ações propostas. Embora focado no atendimento aos Grupos 1 e 2, o quadro mostra também recursos possíveis para atendimento dos demais grupos.



integra

Quadro 4.4 Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto 'Provisão Habitacional de Interesse Social', no município de Campo Limpo Paulista, 2010

Programa Municipal	Ação	Modalidade de Atendimento	Principais Fontes de Recursos Possíveis, por Ente Federativo							
			Município	Estadual		Federal				
			Orçamento Próprio Municipal	Orçamento Próprio Estadual	SBPE	OGU/FNHIS	FGTS	FDS	FAR	PMCMV
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 Produção por Auto Gestão	Produção de novas UHs + AT + MC								
	1.3 Apoio à Promoção Habitacional Privada	Produção de novas UHs								
		Aquisição de UH								
	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-acoas>

MC- Material de Construção; AT- Assistência Técnica

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

 G4 e G5



4.2 Programa 'Regularização Fundiária de Assentamentos Precários'

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

Este Programa é composto de duas ações:

- Regularização Jurídica
- Regularização Urbanística

A 'Regularização Fundiária' terá como objeto prioritário de intervenção os assentamentos precários de baixa renda, visando assegurar, sempre que possível, a permanência da população nessas áreas por meio da regularização jurídica da posse ou da propriedade e de sua legalização fundiária (titulação)³¹, associada, quando necessário, a 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.

As ações no âmbito deste Programa devem ser estruturadas de maneira associada à Ação de Assistência Técnica, assegurando, ao longo do processo de regularização, assistência às famílias beneficiárias nas áreas jurídica, técnica e social — da mesma forma, imprescindível para que as mesmas se apropriem e compartilhem da gestão do processo.

Concomitante às ações de Regularização Fundiária (jurídica e/ou urbanística), o Governo Municipal deverá associá-las à prática de fiscalização sistemática, para o controle dos assentamentos precários sob condições de irregularidade. Visando garantir a contenção da expansão desses assentamentos precários, a 'Regularização Fundiária' 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.

³¹ 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

O 'Programa de Regularização Fundiária' deverá ser composto por ações voltadas a todos os tipos ou situações de irregularidade identificadas no Município, definindo estratégias de ação e procedimentos adequados de acordo com a especificidade de cada tipo.

O Município deverá incorporar a este programa as ações em execução na 'Comissão Municipal de Regularização de Loteamentos', bem como, dar prosseguimento às articulações junto ao Governo do Estado, dentro de programas como o 'Cidade Legal' e outros convênios firmados com a CDHU. Da mesma forma, o Município deve dar continuidade às articulações com o Governo Federal para a regularização, urbanização e integração de seus assentamentos precários, dentre outras.

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.

Ações Estratégicas

- Articulação da regularização jurídica à urbanística, sempre que de possível viabilização;
- Integração das ações de regularização urbanística e/ou jurídica com o Programa de 'Provisão Habitacional de Interesse Social' e com a 'Ação de Assistência Técnica para HIS';
- 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;
- Associação com outros setores, como o de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente para captação de recursos a serem investidos no Programa.



integra

- 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;
- Implementar Plano de Urbanização e Regularização Jurídica para as áreas de ZEIS ocupadas 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;
- 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 em Sistema Georreferenciado, quando implementado;
- 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.

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 longo do Diagnóstico Habitacional de Campo Limpo Paulista.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, através da Diretoria de Habitação Social, órgão competente pelo setor habitacional, de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agente promotor;



integra

- 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 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 serviços de Assistência Técnica envolvidos na elaboração e implementação de projetos de regularização urbanística e/ou jurídica em assentamentos precários;
- 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.
- Orçamento Geral da União (OGU), no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e Programa 'Minha Casa Minha Vida'.
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS) por meio de empréstimos com recursos onerosos, destinados aos 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'.



Quadro 4.5 Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto de 'Regularização Fundiária de Assentamentos Precários', no município de Campo Limpo Paulista, 2010

Programa Municipal	Ação	Modalidade de Atendimento	Principais Fontes de Recursos Possíveis, por Ente Federativo							
			Municipal	Estadual		Federal				
			Orçamento Próprio Municipal	Orçamento Próprio Estadual	SBPE	OGU/FNHIS	FGTS	FDS	FAR	PMCMV
2. Regularização Fundiária de Assentamentos Precários	2.1 Regularização Jurídica	Regularização Jurídica + AT								
	2.2 Regularização Urbanística	Regularização Urbanística (urbanização simples ou complexa) + AT								

Fonte: PLANHAB, 2008 – Produto 5

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010

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)  G4 e G5

4.3 Programa 'Melhoria Habitacional'

Além do déficit habitacional quantitativo, também foi identificado em Campo Limpo Paulista um importante déficit qualitativo, seja por irregularidades fundiárias, seja por inadequações das construções. Este programa é montado no sentido de assistir às famílias de baixa renda, individualmente ou organizados, nas questões relacionadas à regularização fundiária e a construção ou requalificação de unidades habitacionais.

Para tanto, este programa é composto por duas ações:

- 'Ação de Assistência Técnica para HIS'
- 'Ação de Requalificação Habitacional'

4.3.1 'Ação de Assistência Técnica para HIS'

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

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.

A assistência para a produção habitacional por autogestão, além de garantir a qualidade do produto — escolha dos materiais e técnicas construtivas, implantação no lote, etc. —, deverá apoiar a organização das famílias em associações e cooperativas e a capacitação das mesmas para realizarem a gestão do empreendimento.

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.

As ações no âmbito da 'Assistência Técnica para HIS' podem ser desenvolvidas através de equipes multidisciplinares formadas por técnicos municipais ou por profissionais habilitados e previamente cadastrados pela Diretoria de Habitação Social, denominados como Agentes de Assistência Técnica. Essas ações também poderão ser realizadas por equipes constituídas no âmbito de universidades e escolas técnicas, sob coordenação de profissionais devidamente



integra

habilitados, envolvendo alunos e pesquisadores inseridos em processos de extensão ou residência profissional.

É importante que a implementação das ações de assistência técnica paute-se por lei específica de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social, conforme dispõe a legislação federal, visando à prestação gratuita de serviços no âmbito da habitação de interesse social à população de baixa renda, com vistas à inclusão social — ação que consta como Meta Normativa neste PLHIS.

Esta Ação se coloca de forma transversal aos demais programas e ações propostos por este PLHIS, devendo ser articulada, sobretudo, com o Programa de 'Regularização Fundiária' e com as Ações de 'Apoio à Produção por Autogestão' e 'Requalificação Habitacional'.

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 ação contempla o atendimento ao 'Programa Provisão Habitacional de Interesse Social', no 'Programa de Regularização Fundiária', e nas Ações de Apoio à 'Produção por Autogestão' e 'Requalificação Habitacional', bem como às famílias demais famílias de baixa renda 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:

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

Ações Estratégicas

- Promover assistência técnica para famílias de baixa renda, associações comunitárias e cooperativas habitacionais envolvidas na autopromoção habitacional, na reforma ou ampliação da unidade habitacional e na produção habitacional por autogestão, buscando soluções arquitetônicas, urbanísticas e técnicas adequadas, de baixo custo e de qualidade;



integra

- 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 e Ações acima mencionados em áreas afins à habitação;
- Apoio à organização coletiva e cooperativa, visando à gestão de empreendimentos habitacionais produzidos por autogestão;
- Assistência jurídica e social para famílias de baixa renda, organizadas ou não, para regularização fundiária;
- 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;
- Elaboração de cartilhas e realização de palestras para moradores de assentamentos, a fim de conscientizá-los sobre questões construtivas, ambientais, de saneamento e saúde;
- Articulação da 'Assistência Técnica para HIS' com os Programas 'Provisão Habitacional de Interesse Social' e 'Regularização Fundiária', e com as Ações de Apoio à 'Produção por Autogestão' e '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 de baixa renda, que integram os Grupos de Atendimento 1 e 2, inseridas ou não nos demais Programas Habitacionais.
- Associações, cooperativas, movimentos e outras organizações coletivas.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, através da Diretoria de Habitação Social, órgão competente 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 para os FMHIS e FPH para remuneração dos agentes de assistência técnica envolvidos nos Programas e Ações cujas formas de promoção habitacional prevêem 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.

4.3.2 'Ação de Requalificação Habitacional'

Face ao universo habitacional construído por meio da autopromoção em assentamentos precários no Município de Campo Limpo Paulista, é de suma importância a atuação sobre a qualidade deste estoque habitacional existente. Neste sentido, propõe-se, no âmbito deste PLHIS, a estruturação dentro da Política Municipal de Habitação essa Ação voltada especificamente para o atendimento dessa demanda.

Objetivo

Apoiar a melhoria do parque habitacional edificado, por meio da promoção do acesso das famílias de baixa renda a materiais de construção e a serviços de assistência técnica em arquitetura e engenharia, a fim de que concluem, reformem ou ampliem suas habitações, visando adequação às condições de segurança e salubridade, em acordo com as normas de edificação estabelecidas pelo Município na LPUOS.

Tipo de Atendimento

- Assessoria para a conclusão/ampliação/reforma de unidades habitacionais.
- Viabilização da oferta de linhas de financiamento e crédito para aquisição de materiais de construção.

Ações Estratégicas

- Garantir articulação desta Ação com a 'Ação de Assistência Técnica para HIS' de apoio à capacitação e formação de mão de 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 de salubridade.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, através da Diretoria de Habitação Social, órgão competente 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 as famílias que compõem os Grupos de Atendimento 1 e 2 na aquisição de materiais de construção a serem utilizados, com a assessoria de agentes de assistência técnica, na edificação reforma e 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 arquitetura e execução de obras de reforma e ampliação das unidades habitacionais dos beneficiários que acessam subsídios para aquisição de materiais de construção;



integra

- 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.

O quadro a seguir sintetiza as possíveis fontes de recursos para implementação do Programa 'Melhoria Habitacional', por meio das Ações de 'Assistência Técnica' e 'Requalificação Habitacional' propostas.



Quadro 4.6 Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto de 'Melhoria Habitacional', no Município de Campo Limpo Paulista, 2010

Programa Municipal	Ação	Modalidade de Atendimento	Principais Fontes de Recursos Possíveis, por Ente Federativo							
			Municipal	Estadual			Federal			
			Orçamento Próprio Municipal	Orçamento Próprio Estadual	SBPE	OGU/FNHIS	FGTS	FDS	FAR	PMCMV (1)
3. Melhoria Habitacional	3.1 Assistência Técnica para HIS	Ação de custeio para apoio à prestação de assistência técnica, jurídica, social								
	3.2 Requalificação Habitacional	Aquisição de material de construção								
		Conclusão, reforma 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-acoes>

MC- Material de Construção; AT- Assistência Técnica

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



4.4 Programa 'Desenvolvimento Institucional' - DI

Diante das diversas ações necessárias para a viabilização dos programas para o setor habitacional apontadas pelo diagnóstico realizado e explicitadas neste Plano como Metas Institucionais e Normativas — dentre elas, a elaboração de leis específicas, revisão de legislações, implementação de sistema de planejamento e banco de dados, adequação de recursos humanos, elaboração de estudos específicos —, se faz necessária a organização de Programa de Desenvolvimento Institucional, que implique no fortalecimento do setor responsável.

Para tanto, é primordial a ampliação da capacidade de planejamento, elaboração, deliberação, implementação, monitoramento e avaliação, administrativa e de gestão da questão habitacional no Município. De modo que, são imprescindíveis investimentos em ações de Desenvolvimento Institucional de forma continuada, buscando instrumentalizar o Município para gerir as demandas habitacionais e o desenvolvimento urbano e aprofundar o conhecimento setorial dos problemas de habitação e infra-estrutura.

As 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). O 'Desenvolvimento Institucional' (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 Campo Limpo Paulista, voltada prioritariamente à Habitação de Interesse Social – foco deste PLHIS.

Também é importante para a construção e consolidação da Política Habitacional do Município a promoção de capacitação também das representações sociais envolvidas, estimulando a participação popular no processo.

Conforme o PLANHAB, 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;



integra

- 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.

(PLANHAB, 2008)

Objetivos

- Ampliar a capacidade administrativa do Governo Municipal, fortalecendo-o para que se estruture, complemente 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;
- Adequar os recursos humanos e equipamentos do órgão responsável a implementação da política habitacional ao novo aporte de programas e sistema de gestão e monitoramento propostos por este PLHIS;
- Promover capacitação continuada das representações da sociedade civil nos conselhos, em especial aqueles integrantes do Conselho-Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- Viabilizar a implantação do sistema de banco de dados de áreas públicas previsto pelo Plano Diretor.

Ações Estratégicas

- 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;
- Implementação do Sistema Municipal Integrado de Planejamento (SMIP) – previsto pelo Plano Diretor.
- Associar ao SMIP um Sistema de Georreferenciamento digitalizado, com banco de dados permanentemente atualizado sobre o setor habitacional e outros afins;
- Realizar e apoiar a elaboração e desenvolvimento de estudos, pesquisas, projetos, planos específicos que dêem suporte e viabilizem a implementação



integra

da Política Municipal de Habitação – como o estudo de vazios urbanos para a gravação de ZEIS 3;

- Realizar a elaboração e revisão de leis específicas apontadas como Metas Normativas por este plano;
- Formatar os Programas e Ações Habitacionais propostos, com base na participação social, a fim de viabilizar a Política Municipal de Habitação;

Tipo de Atendimento

- i. 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 Campo Limpo Paulista apontou a necessidade de elaboração de estudo específico de vazios urbanos aptos ao uso habitacional para alimentação de um banco de dados que classifique e organize as terras disponíveis do município para empreendimentos habitacionais e subsidie a gravação de ZEIS 3.

- ii. 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.
- iii. 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 as Conferências Municipais de Política Urbana da Cidade, bem como cooperativas e associações vinculados à promoção habitacional.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, através da Diretoria de Habitação Social, órgão competente pelo setor habitacional, de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agente promotor;
- 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

- 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:



integra

Quadro 4.7 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 CPO. LPO. PTA.		
	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 Campo Limpo Paulista.



Quadro 4.8 Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa Proposto 'Desenvolvimento Institucional', no município de Campo Limpo Paulista, 2010

Programa Municipal	Modalidade de Atendimento	Principais Fontes de Recursos Possíveis, por Ente Federativo									
		Municipal	Estadual		Federal						
		Orçamento Próprio Municipal	Orçamento Próprio Estadual	SBPE	OGU/FNHIS	FGTS	FDS	FAR	PMCMV		
4. 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

* 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)



G4 e G5



5. ESTRUTURA INSTITUCIONAL E BASE NORMATIVA

5.1 Questões institucionais referentes aos PLHIS

Conforme apresentado no Diagnóstico Habitacional do Município de Campo Limpo Paulista, 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.

A Estrutura Administrativa da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista está regulamentada através do Regimento Interno, Decreto nº 5586 de 21 de janeiro de 2010.

Em conformidade com as competências atribuídas pelo Plano Diretor Municipal, Lei Complementar nº 302/2006 e a LC nº 379/2009, de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a gestão da política habitacional e as demais atribuições de planejamento urbano do Município são atribuições que cabem particularmente à Secretaria de Obras e Planejamento (SOP). Uma das divisões da Secretaria é a Diretoria de Habitação Social, que é órgão encarregado de assegurar a construção e a implementação da Política Municipal de Habitação e do Programa Municipal de Habitação, bem como atribuições complementares referentes ao setor habitacional de interesse social.

A Secretaria de Administração e Finanças, por meio das diretorias de Assuntos Jurídicos, assume competência conjunta em relação à assessoria jurídica em Programas de Regularização Fundiária e de Produção Habitacional, articulando os procedimentos junto ao departamento de Habitação Social.

Entende-se que a Diretoria de Habitação Social esteja suficientemente estruturada para desenvolver suas atuais atribuições, no entanto, considerando as novas demandas da execução dos programas propostos por este PLHIS, se faz necessária a capacitação de pessoal, bem como a otimização dos recursos humanos, considerando, inclusive, a necessidade de ampliação da equipe. Neste sentido, caberá, por parte da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, uma análise mais aprofundada dos cargos que venham a ser demandados por uma atuação potencializada do setor habitacional.

5.1.1 Fundos e Conselhos

O Município de Campo Limpo Paulista aderiu ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) - criado pela Lei Federal n.º 11.124/2005 -, em 22 de maio de 2007. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e seu Conselho



Gestor foram criados pela Lei nº 1.892 do mesmo ano. Segundo esta Lei, 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 e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos e subsídios concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade” (§ 2º do Art. 7º da Lei nº 1.892/2007); bem como, promover audiências públicas e conferências para o debate de temas pertinentes as suas atribuições.

A Lei Federal que institui o SNHIS, estabelece que os municípios identifiquem no Termo de Adesão possuírem Fundo, com um Conselho-Gestor e Plano. Deste modo, com a elaboração deste PLHIS, o Município adéqua-se ao que estabelece a Lei. No entanto, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) em Campo Limpo Paulista, embora instituído, ainda não está ativo. Este Fundo deve entrar em funcionamento assim que possível, por ser fundamental para a implementação dos programas e ações propostos por este Plano.

Outro conselho existente no município é o Conselho da Cidade, instituído pelo Plano Diretor, vinculado à Secretaria Municipal de Obras e Planejamento. Este Conselho, criado como de caráter consultivo, para acompanhamento e controle da implementação do Plano Diretor (conforme Art. 132 do Plano Diretor, 2006, revisão de 2009).

Foi observado que, na constituição do Conselho da Cidade, não consta representação do Conselho-Gestor do FMHIS. Como o Conselho da Cidade tem como principal atribuição o acompanhamento da gestão do Plano Diretor, entende-se cabível que, em momento oportuno, seja feita a inclusão Conselho-Gestor do FMHIS como membro, dada a natureza das atribuições desse – conforme indicado pelas Metas Normativas deste PLHIS.

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: (i) o processo democrático de escolha dos representantes dos Conselhos, preferencialmente por eleição ou transparência na indicação dos membros; (ii) regulamentação dos Fundos, de maneira a que cumpram as funções previstas pelo SNHIS, e (iii) 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 deve ser considerado como uma diretriz estratégica para a consolidação e fortalecimento da Política Municipal de Habitação de Interesse Social em Campo Limpo Paulista.

A Política Habitacional Interesse Social deve contemplar mecanismos de gestão, que possibilitem integrar diferentes atores, distintas esferas e níveis de atuação, de forma transparente e eficiente. Nesse sentido, devem ser instituídos ou aprimorados mecanismos e práticas de planejamento que resultem na modernização organizacional e capacitação técnica dos agentes públicos e privados, buscando propiciar uma maior capacidade de gerenciamento das questões habitacionais.

No arranjo institucional do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Campo Limpo Paulista, são considerados agentes promotores de programas habitacionais os órgãos, instituições e empresas públicas – estatais ou não – e privadas que promovam empreendimentos habitacionais dirigidos para grupos de famílias de baixa renda, são eles: 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, cabendo ao poder público dar-lhe suporte, promovendo processos de capacitação dos seus 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, a ser instituída por Lei específica em consonância com a lei federal de assistência técnica gratuita para população de baixa renda (Lei nº 11.888/2008) - conforme estabelece Meta Normativa apontada por este documento e proposta como ação de apoio aos programas deste PLHIS.

Em Campo Limpo Paulista, não há um histórico de atuação cooperativada ou associativa no setor habitacional, o que requer uma ação institucional voltada a fomentá-las no Município, o que encontra respaldo nas Ações dos programas propostos por este PLHIS.

Segundo o PLANHAB é fundamental que se estabeleça uma regulação básica de atuação das associações e cooperativas por parte do 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.

5.1.4 Prestações de Contas e Relatórios de Gestão

A Lei n.º 11.124/2005, que dispõe sobre o SNHIS, cria o FNHIS e institui seu Conselho-Gestor prevê a elaboração de relatórios de gestão da aplicação dos recursos do fundo (inclui os fundos dos municípios, dos estados e do próprio fundo nacional), além de audiências públicas para debate dos critérios de alocação dos mesmos.

Segundo o PLANHAB, os relatórios 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 Campo Limpo Paulista, 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.

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.

De modo que, o Conselho-Gestor do FMHIS deve garantir que sejam promovidas audiências públicas, com participações representativas dos segmentos sociais existentes, para debate e avaliação dos critérios de alocação de recursos e programas habitacionais, sendo as deliberações insumo fundamentais para o monitoramento e avaliação da Política Municipal de Habitação, bem como, do próprio PLHIS.

5.1.5 Participação e Controle Social

A Política Nacional de Habitação considera a participação e controle social fundamentais para a institucionalização do Sistema Nacional de Habitação. Para tanto,



entende como necessário fortalecer as instâncias de representação e participação da sociedade civil organizada, através do rebatimento efetivo das decisões destas instâncias nas políticas locais e no desenvolvimento institucional dos conselhos envolvidos na questão habitacional, evitando possíveis sobreposições de atribuições das diferentes instâncias de participação. Deste modo, o SNHIS reforça a importância dos Conselhos como instrumento de legitimação das ações da Política Habitacional no enfrentamento das questões locais.

O Plano Diretor de Campo Limpo Paulista preconiza a gestão democrática e responsável (Inciso IV do Artigo 3º do Plano Diretor, 2006), para isso, instituiu no âmbito da Gestão da Política Urbana, instrumentos de gestão participativa, quais sejam: o Sistema Municipal Integrado de Planejamento, no qual está inserido o Conselho da Cidade (Conselho Integrado de Gestão do Plano Diretor); e instrumentos de democratização da gestão: Conferência Municipal de Política Urbana; Conselhos municipais relacionados à política urbana; e iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (conforme Artigo 137). Conforme o Título V do Plano Diretor, serão adotados também como instrumentos de democratização da gestão urbana os Conselhos municipais; Fundos municipais; Gestão orçamentária participativa; Audiências e consultas públicas; Conferências municipais; Iniciativa popular de projetos de lei; Referendo popular e Plebiscito (conforme apresentado no Inciso VI do Artigo 99).

Assim, entende-se que a construção do processo participativo na política habitacional de Campo Limpo Paulista vem se estruturando conforme instituídos pela legislação urbanísticas vigente. No entanto, como em Campo Limpo Paulista 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 necessitam de fortalecimento e esforços institucionais para que sejam consolidadas. A atuação do Conselho-Gestor do FMHIS, sendo órgão de caráter deliberativo, fiscalizador e de acompanhamento da Política Habitacional Municipal de Interesse Social, é de fundamental importância para que o controle social seja efetivo.

É importante que os representantes do Conselho-Gestor do FMHIS participem das 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 Conselho da Cidade —, as Conferências das Cidades, realizadas a cada dois anos, são instâncias de participação já instituídas no Município.



Por fim, é importante frisar que, através do monitoramento e avaliação do PLHIS, 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.

5.2. Questões Normativas

O Diagnóstico Habitacional do Município de Campo Limpo Paulista analisou a base normativa do Município referente ao setor urbanístico e habitacional e as legislações mais relevantes ao tema. De modo que este Plano Local de Habitação de Interesse Social foi elaborado com base e em consonância com o que é estabelecido pela base normativa do Município de Campo Limpo Paulista.

A seguir, destacamos algumas questões que necessitam ser equacionadas e encaminhadas, para que seja possível a viabilização do que é proposto por este PLHIS.

Uma das questões refere-se às revisões necessárias do Plano Diretor (Lei nº 302/2006), no que diz respeito às áreas determinadas como 'ZEIS 1', que por serem áreas de proteção ambiental, inaptas ao uso urbano – embora ocupadas por assentamentos de baixa renda - deveriam ser denominadas 'ZEIA' (Zona Especial de Interesse Ambiental).

Outra revisão necessária no Plano Diretor é a adequação das disposições referentes aos instrumentos do PEUC (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios), IPTU Progressivo no Tempo e Direito de Superfície, em conformidade com o Estatuto da Cidade.

Ainda com relação ao Plano Diretor, é necessária a definição do que é o Sistema Municipal Integrado de Planejamento, instituído por este, quanto à sua forma de organização, composição, e outros detalhamentos.

Para a implementação deste PLHIS, também se faz necessária a elaboração de algumas legislações específicas como as que regulamentam os instrumentos do Estatuto da Cidade, já instituídos no Plano Diretor, em especial aqueles indutores do desenvolvimento urbano que venham a corroborar para a efetiva implementação deste PLHIS. Também é necessária a elaboração de Lei específica que defina parâmetros para a produção de HIS no município, conforme prevê o Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, para serem implementados em ZEIS ou nas Macrozonas Mistas (MZD-1, 2 e 3) e AIU;

A elaboração e aprovação de legislação de Assistência Técnica, conforme previsto em legislação federal e no Plano Diretor, também é de grande importância para a



integra

aplicação de ações previstas nestes PLHIS que apóiam os Programas desenhados para o atendimento da questão habitacional do Município.

E finalmente, a demarcação das ZEIS 3 em legislação específica, conforme prevê o Plano Diretor, é de grande importância para a execução dos empreendimentos habitacionais, além de contribuir para a constituição de um Banco de Terras públicas destinadas para o mesmo fim.



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 Interesse Social de Campo Limpo Paulista, no período previsto para a efetivação do PLHIS (2010 – 2020).

6.1 Metas Institucionais

As metas institucionais a serem alcançadas no período previsto para efetivação do PLHIS de Campo Limpo Paulista, de 2010 a 2020, tratam sobremaneira da estruturação da Política Habitacional de Interesse Social no Município. São metas referentes à adequação de recursos humanos e fortalecimento institucional da administração, bem como, dos canais de participação da população; capacitação da sociedade civil; implementação de sistema de dados, entre outras.

O quadro abaixo define as metas institucionais, incorporadas a este PLHIS, indicando a ação e sua meta temporal de execução:

Quadro 6.1: **Indicativo de Metas Institucionais**

Ação	Meta Temporal
Implementar o Sistema Municipal Integrado de Planejamento previsto no Plano Diretor, adequando-o ao sistema de monitoramento e gestão previstos por este PLHIS, com alimentação de dados municipais referentes à implementação deste, de maneira a privilegiar o controle social;	SMIP implementado - até janeiro de 2013 (24 meses)
Adequar os recursos humanos e equipamentos do órgão responsável a implementação da política habitacional ao novo aporte de programas e sistema de gestão e monitoramento propostos por este PLHIS;	RH e equipamentos adequados a implementação do PLHIS - até janeiro de 2013 (24 meses)



Ação	Meta Temporal
Promover capacitação continuada das representações da sociedade civil nos conselhos, em especial aqueles integrantes do Conselho-Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;	Sistemática de capacitação elaborada e implementada - Início em julho de 2011 (06 meses) e continuada
Viabilizar o efetivo funcionamento do FMHIS e de seu Conselho-Gestor e garantir fluxo de recursos no FMHIS para implementação continuada das metas deste PLHIS;	FMHIS e Conselho Gestor em execução - Imediatos à aprovação do PLHIS
Elaborar relatórios de gestão da aplicação dos recursos do fundo; conforme Lei nº 11.124/2005, que institui o SNHIS;	Relatórios realizados - Anual e continuada
Viabilizar a implantação do sistema de banco de dados de áreas públicas previsto pelo Plano Diretor;	Medidas implementadas após a implementação das legislações necessárias e do SMIP - Início imediato à aprovação do PLHIS
Prever revisão e atualização das metas de atendimento dos programas anteriormente a cada PPA; bem como, após divulgação dos resultados do Censo 2010 do IBGE;	Metas Atualizadas - Maio e julho de 2013 - Maio e julho de 2017 - Em 2011, após a divulgação sistematizada do Censo
Realizar estudo específico de vazios urbanos aptos ao uso habitacional, para subsidiar a elaboração de legislação específica que venha a gravar as ZEIS 3 no Município;	Estudo realizado - até julho de 2012 (18 meses)
Dar continuidade ao sistema de Conferências Municipais de Política Urbana das Cidades, garantindo pauta específica para o setor habitacional de interesse social.	Garantir Continuidade Próxima a ser realizada em agosto de 2011



6.2 Metas Normativas

Com relação às normativas, aponta-se para a necessidade de algumas revisões na legislação vigente, bem como, a elaboração de leis específicas no Município de Campo Limpo Paulista, para a viabilização daquilo que é proposto por este PLHIS, organizando estas ações em metas temporais.

O quadro que segue define as metas normativas, indicando a ação e sua temporalidade de execução:

Quadro 6.2: **Indicativo de Metas Normativas**

Ação	Meta Temporal
Elaborar Legislações Específicas: <ul style="list-style-type: none">- (i) de regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade (em especial aqueles indutores do desenvolvimento urbano, que venham a corroborar para a efetiva implementação deste PLHIS) previstos no Plano Diretor;- (ii) de demarcação das ZEIS 3;- (iii) de definição de parâmetros para HIS no município, para serem implementados em ZEIS ou nas Macrozonas Mistas (MZD-1, 2 e 3) e AIU;- (iv) de Assistência Técnica;- (v) de definição do Sistema Municipal Integrado de Planejamento instituído no Plano Diretor (quanto à sua forma de organização, composição, etc.);- (vi) de criação de Cadastro de Demanda Integrado e critérios de atendimento.	Projetos de Lei elaborados <ul style="list-style-type: none">(i) - até julho de 2012 (18 meses)(ii) - até janeiro de 2012 (12 meses)(iii) - até janeiro de 2012 (12 meses)(iv) - até janeiro de 2012 (12 meses)(v) - até janeiro de 2012 (12 meses)(vi) - até janeiro de 2012 (12 meses)
Articular a revisão do Plano Diretor, no que trata especialmente: <ul style="list-style-type: none">- (i) da definição dada para “ZEIS 1” – que apresentam características de “ZEIA”; e- (ii) das disposições referentes aos instrumentos do PEUC, IPTU PT e Direito de Superfície (em conformidade com o Estatuto da Cidade)	<ul style="list-style-type: none">(i) - até janeiro de 2012 (12 meses)(ii) - até janeiro de 2012 (12 meses)
Rever legislação: de maneira incluir na composição do Conselho da Cidade representação do Conselho-Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social	- até janeiro de 2012 (12 meses)



integra

As metas institucionais e normativas indicadas pelos quadros acima para o Município de Campo Limpo Paulista estão fortemente relacionadas às metas físico-financeiras e estratégias de implementação estabelecidas neste PLHIS, se constituindo condição estruturante para a viabilização dessas.



7. METAS FÍSICO-FINANCEIRAS, CENÁRIOS E ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO

A elaboração de Metas físico-financeiras e estratégias de implementação para o atendimento das necessidades habitacionais em Campo Limpo Paulista, caracterizada no Diagnóstico Habitacional (desenvolvido na Etapa II de elaboração deste Plano), estrutura-se nos cálculos de custos de construção e aquisição de terras, e de regularização fundiária, considerando o déficit atual e a demanda futura de novas unidades habitacionais no Município projetado para o período de vigência do Plano.

A partir desses dados, este Plano simula possíveis cenários de atendimento para uma visualização da capacidade de investimento do Município. Posteriormente serão definidas as metas físico-financeiras e a montagem de uma estratégia para o atendimento do déficit de Campo Limpo Paulista.

7.1 Demanda Demográfica Futura por novos domicílios

A demanda futura por novos domicílios em Campo Limpo Paulista no período entre 2009 e 2020 foi estimada com base no índice de crescimento verificado entre os anos de 2000 e 2007, e na projeção populacional, baseada no mesmo intervalo de tempo, a partir da Taxa Geométrica de Crescimento Anual (TGCA). A projeção final da população foi obtida utilizando a TGCA sobre o valor de Contagem Populacional do IBGE em 2007.

A partir do cálculo do acréscimo de população para o período do Plano, estimou-se o crescimento correspondente de famílias. Para tanto, foi utilizada a média de 3,7 pessoas por família - média calculada a partir dos dados do IBGE. Considerando que cada nova família a ser formada irá demandar um novo domicílio, foi estimado para o período de 2009 a 2020 a necessidade de 3.483 novas moradias para o acréscimo populacional de 12.887 pessoas no mesmo período (ver Tabela 7.1).

Tabela 7.1: **Projeção populacional de Campo Limpo Paulista – IBGE+TGCA e acréscimo de população por período e de novos domicílios**

Informação	2007	2009 - 2012	2013 - 2016	2017 - 2020	Total 2009 - 2020
IBGE (Contagem 2007)	69.810	-	-	-	-
IBGE + TGCA	-	74.510	78.497	82.697	-
Acréscimo de população por período	-	4.700	3.987	4.200	12.887
Novas moradias <u>por período</u> para suprir a demanda demográfica	-	1.270	1.077	1.135	3.483
Novas moradias <u>por ano</u> para suprir a demanda demográfica	-	318	269	284	-

Fonte: IBGE - Censo 2000 e Contagem Populacional 2007.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.



Uma primeira estimativa das necessidades habitacionais futuras, por faixa de renda, tomou como referência a distribuição da população por faixas de renda com base na renda nominal dos responsáveis por domicílios em 2000 – dados do Censo IBGE³². Segundo esses dados, a distribuição por faixa de renda em relação à população de 2000 em Campo Limpo Paulista organiza-se da seguinte maneira:

Tabela 7.2: Pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes por faixa de renda em Campo Limpo Paulista - Censo IBGE 2000

Classes de rendimento nominal mensal do chefe do domicílio	Total de chefes	%
Sem rendimento	1.874	11,22%
Até 3 salários mínimos	5.908	35,38%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	3.577	21,42%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	3.876	23,22%
Mais de 10 a 20 salários mínimos	1.153	6,90%
Mais de 20 salários mínimos	311	1,86%

Fonte: IBGE - Censo 2000 e Contagem Populacional 2007.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Cabe destacar 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 integral, para viabilizar o acesso à habitação digna. Para o atendimento da faixa entre 3 e 5 s.m. – prática neste Município – não é obrigatório o subsídio integral ou parcial do poder público para aquisição das mesmas pelas famílias, uma vez que elas possuem alguma capacidade de pagamento.

De uma forma geral, os dados da Fundação João Pinheiro para Campo Limpo Paulista indicam que as situações de déficit habitacional apresentadas estão concentradas nas faixas de renda mais baixa, em especial na faixa até 3 s.m. 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 é de 2.369 novas moradias.

³² A metodologia que utilizamos aqui é a mesma adotada pelo Ministério das Cidades para a elaboração do Plano Nacional de Habitação – PLANHAB/2008.

É importante destacar que essa estimativa deverá ser revista a partir da divulgação dos dados do próximo Censo Demográfico de 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.



Tabela 7.3: **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 2009-2020
1. Sem Rendimento	11,22%	143	121	127	391
2. Até 3 s.m.	35,38%	449	381	402	1.232
3. De 3 a 5 s.m.	21,42%	272	231	243	746
Total de domicílios					2.369

Fonte: IBGE - Censo 2000 e Contagem Populacional 2007.

*Projeção a partir da Taxa Geométrica de Crescimento Anual – TGCA – baseada nos dados do IBGE (Censo 2000 e Contagem Populacional 2007).

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Além dos valores apontados pelos cálculos da demanda futura, que prevê a necessidade de 2.369 novos domicílios para a baixa renda até de 2020, deverão ser acrescidos os valores do déficit quantitativo que equivale a 4.170 novas unidades habitacionais, além das 137 remoções de unidades habitacionais que se encontram em ZEIS de APP (ver Tabela 2.14, apresentada no capítulo 'Diagnóstico Habitacional' deste PLHIS) totalizando a necessidade de **6.676 habitacionais** unidades até o ano de 2020.

7.2 Histórico de Investimentos no Período Recente

Para avaliar a capacidade de aportes de recursos futuros a serem aplicados na produção de habitações de interesse social, é necessário verificar o histórico de investimentos feitos pelo Município no setor. Com este intuito, foi analisado o sítio da Secretaria do Tesouro Nacional na internet que apontou uma média de aproximadamente R\$ 70 milhões para a receita orçamentária do Município no período de 2002 a 2008.

Tabela 7.4: **Receita orçamentária da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista – 2002-2008**

Ano	Receita Orçamentária	Incremento	Varição Orçamento/Ano	IPCA no Período (%)	Crescimento Real (%)
2002	45.709.148,18	-	-	12,53%	-
2003	52.418.024,88	6.708.876,70	14,68%	9,30%	5,38%
2004	67.040.225,25	14.622.200,37	27,90%	7,60%	20,30%
2005	72.844.326,52	5.804.101,27	8,66%	5,69%	2,97%
2006	76.215.122,11	3.370.795,59	4,63%	3,14%	1,49%
2007	86.501.923,98	10.286.801,87	13,50%	4,46%	9,04%
2008	97.536.162,75	11.034.238,77	12,76%	5,90%	6,86%

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, 2009.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010



De 2002 a 2008, houve um aumento real acumulado de 46,04% (Tabela 7.4) na receita orçamentária, porém as despesas com habitação não acompanharam o crescimento da receita total do Município no mesmo período, acumulando um aumento de 6,48% (ver Tabela 7.5)

Tabela 7.5: **Receita Orçamentária e Porcentagem Destinada à Habitação 2002-2008**

Ano	Receita Orçamentária	Despesas com Habitação	% Investimento Habitação
2002	45.709.148,18	0,00	0,00%
2003	52.418.024,88	0,00	0,00%
2004	67.040.225,25	311.626,64	0,46%
2005	72.844.326,52	1.401.268,31	1,92%
2006	76.215.122,11	1.067.195,56	1,40%
2007	86.501.923,98	1.676.141,08	1,94%
2008	97.536.162,75	740.326,41	0,76%

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, 2010.

A partir da análise destas duas tabelas, é possível afirmar que a Prefeitura fez investimentos consideráveis no setor habitacional de 2005 a 2008, que representaram, em média, 1,5% da sua receita orçamentária total. Este investimento condiz com a porcentagem mínima a ser destinada à habitação recomendada pelo PLANHAB – Plano Nacional de Habitação –, que é de 1% do orçamento do Município³³.

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 à consecução dos objetivos definidos. Deve-se ressaltar que o alcance dessas metas está condicionado ao desenvolvimento da política habitacional como um todo, indo 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.

³³ Cabe mencionar a Proposta de Emenda Constitucional (PEC) da Habitação - em tramitação no Congresso Federal -, 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.



7.3.1 Cálculo da Necessidade de Terras e Custo da Aquisição

Foi realizado pelo Diagnóstico Habitacional de Campo Limpo Paulista estudo referente a quantidade de terras necessárias e o custo de aquisição dessas áreas para a construção das **6.676** unidades habitacionais que constituem o déficit habitacional quantitativo de Campo Limpo Paulista.

Como o Município de Campo Limpo Paulista, ainda não grafou as áreas de ZEIS 3³⁴ previstas pelo seu Plano Diretor, a consultoria realizou no Diagnóstico Habitacional - um estudo preliminar de vazios urbanos³⁵, segundo características que o tornam passíveis de uso habitacional.

O estudo de vazios identificou as seguintes áreas como passíveis para uso habitacional de interesse social.

Tabela 7.6: **Possíveis Áreas para Demarcação de ZEIS de Vazio**

	Bairro inserido	Área (m²)	PGV (R\$/m²)	Valor estimado
1	Parque Internacional	74.241	R\$ 11,44	R\$ 849.317,04
2	São José	86.451	R\$ 11,44	R\$ 988.999,44
3	Colina do Pontal	63.728	R\$ 11,44	R\$ 729.048,32
4	Colina do Pontal	36.314	R\$ 2,85	R\$ 103.494,90
5	Vila Chacrinha	32.853	R\$ 17,16	R\$ 563.757,48
6	Parque Loja da China	12.855	R\$ 20,99	R\$ 269.826,45
7	Vila Botujuru	56.320	R\$ 17,16	R\$ 966.451,20
8	Vila Ypê	17.243	R\$ 2,85	R\$ 49.142,55
9	Vila Ypê	12.286	R\$ 17,16	R\$ 210.827,76
10	Vila Marieta	17.334	R\$ 11,44	R\$ 198.300,96
11	Vila Marieta	37.577	R\$ 17,16	R\$ 644.821,32
12	Outeiro das Paineiras	158.518	R\$ 2,85	R\$ 451.776,30
13	Parque Santana	100.318	R\$ 11,44	R\$ 1.147.637,92
	Total	706.038		R\$ 7.173.401,64

Fonte: Prefeitura de Campo Limpo Paulista, 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

As áreas analisadas somam mais de 700.000,00 m². Entretanto, devemos atentar para a necessidade de se reservar uma porcentagem do loteamento para áreas públicas, institucionais, verdes e sistema viário que corresponde a 35% da área bruta. Dessa

³⁴ "ZEIS 3 - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados nas Macrozonas Mistas, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos, cabendo declaração de Direito de Preempção e/ou IPTU Progressivo sobre tais terrenos." (Art. 43 do Plano Diretor, 2006).

³⁵ O primeiro filtro de áreas considerou glebas acima de 30.000 m² em áreas com infraestrutura existente ou próxima; com condições geomorfológicas referentes à topografia e à hidrografia que permitam uma situação favorável de área útil de terreno. Após, adotou-se como critério a seleção dos menores valores venais de terreno, a partir da análise da planta genérica de valores e, por fim, consideraram-se as dívidas públicas, como um possível fator de viabilização de algumas áreas através do mecanismo de "dação em pagamento".



maneira, com o dito desconto, a área útil para a construção de novas unidades habitacionais é de 455.000,00 m².

Para uma simulação do aproveitamento das áreas analisadas, foram estudadas três possibilidades de combinações de modalidades de construção - loteamento, sobrados e prédios³⁶, conforme Tabela 7.7.

As tabelas que seguem demonstram as possíveis combinações de modalidades de construção e o consumo de terras:

Tabela 7.7: Combinações de Modalidades para o Cálculo da Necessidade de Terras

Modalidade	Combinação A		Combinação B		Combinação C	
	em %	absoluto	em %	absoluto	em %	absoluto
Loteamento	0%	0	10%	667	33,33%	2.225
Sobrados	50%	3338,0	30%	2.002,8	33,33%	2.225
Prédios	50%	3338,0	60%	4.005,6	33,33%	2.225
Total	100%	6.676	100,00%	6.676	100,00%	6.676

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Para efeito de cálculo, foram adotados os valores de quota de terreno de 150 m², 90 m² e 65 m², para loteamentos, sobrados e edifícios, respectivamente³⁷. Nestes cálculos, será considerado o valor de R\$ 11,50/m² para aquisição de terras³⁸.

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	150	0,00	11,50	0,00
Sobrados	3.338	90	300.420,00	11,50	3.454.830,00
Prédios	3.338	65	216.970,00	11,50	2.495.155,00
Total	6.676	-	517.390,00		5.949.985,00

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

³⁶ Observando que o tipo "loteamento" não ultrapassa os 33,33% por se tratar de uma modalidade na qual é necessária muita terra por unidade habitacional, o que já inviabilizaria, de antemão, o atendimento da demanda, visto a disponibilidade de terras encontradas no estudo de vazios. A modalidade "loteamento" considera a habitação térrea, solta no lote.

³⁷ Cabe observar que ainda não há parâmetros específicos para HIS ou para empreendimentos em ZEIS definidos no Município, porém, em caso de regularização, a lei de anistia já possibilitou área mínima de 125,00 m² e testada mínima de 5,00 m em bairros de baixa renda.

³⁸ O valor de R\$ 11,50/m² é referente à Planta Genérica de Valores do Município de Campo Limpo Paulista.

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	667	150	100.050,00	11,50	1.150.575,00
Sobrados	2.002,8	90	180.252,00	11,50	2.072.898,00
Prédios	4.005,6	65	260.364,00	11,50	2.994.186,00
Total	6.676	-	540.666,00		6.217.659,00

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

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	2.225,3	150	333.750,00	11,50	3.838.125,00
Sobrados	2.225,3	90	200.250,00	11,50	2.302.875,00
Prédios	2.225,3	65	144.625,00	11,50	1.663.187,50
Total	6.676	-	678.625,00		7.804.187,50

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Comparando as combinações de modalidades para cálculo de custo de aquisição de terras visando o atendimento da demanda do Município por habitação, a Combinação A - onde se privilegiou a construção de unidades verticalizadas, em detrimento da modalidade "loteamentos" - se mostrou a mais viável por consumir menos terra por unidade. Os cálculos da Combinação A apontam para a necessidade de 517 mil m² de terras, para o suprimento do déficit de 6.676 novas unidades habitacionais.

A opção pelas combinações B e C, demandaria do Município a aquisição de uma quantidade ainda maior de terras que as identificadas no estudo de vazios. De modo que, apenas a opção pela produção horizontal de unidades não se mostra adequada para um município como o de Campo Limpo Paulista, que possui importantes restrições de ocupação do território devido à ocorrência de grandes declividades e APPs. É recomendado que o Município opte pela construção vertical para melhor aproveitamento do solo, bem como, diminua o corte de 30.000 m² de área mínima para os empreendimentos de habitação de interesse social, para que possam ser identificadas mais áreas no território para o atendimento da demanda.



7.4 Cálculo do Custo de Construção

Os valores do custo de aquisição de terras serão acrescidos aos custos de construção de cada tipologia habitacional, calculados com base nos valores do SINAPI³⁹ – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil.

Os valores das três tipologias habitacionais serão compostos pelo valor da construção somados aos custos com infraestrutura 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 7.11: **Custo de construção Residencial Popular – 34,32 m² (Loteamentos)**

custo de construção da área construída (R\$)	24.023,34
infraestrutura (R\$)	3.603,50
BDI (R\$)*	6.005,83
Total	33.632,67

Fonte: SINAPI, 2010.

Nota: * 30% sobre a soma do valor do custo de construção da área útil com o custo de infra-estrutura.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Tabela 7.12: **Custo de construção de unidade habitacional em conjunto horizontal – Casa Geminada – 41,35 m² (Sobrado)**

custo de construção da área construída (R\$)	34.257,08
infraestrutura (R\$)	5.138,56
BDI (R\$)*	8.564,27
Total	47.959,91

Fonte: SINAPI, 2010.

Nota: * 30% sobre a soma do valor do custo de construção da área útil com o custo de infra-estrutura.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Tabela 7.13: **Custo de construção de unidade habitacional em conjunto vertical – 37,00 m² (Prédios)**

custo de construção da área construída (R\$)	24.162,27
infraestrutura (R\$)	3.624,34
BDI (R\$)*	6.040,57
TOTAL	33.827,18

Fonte: SINAPI, 2010. Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Nota: * 30% sobre a soma do valor do custo de construção da área útil com o custo de infra-estrutura.

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 26 de Maio de 2010



integra

Para calcular o custo de construção para suprir a demanda de **6.676** novas unidades foram utilizadas as três combinações (A, B e C) apresentadas no item anterior. Dessa forma temos:

Tabela 7.14: **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	33.632,67	0,00
Sobrados	3.338	47.959,91	160.090.179,58
Prédios	3.338	33.827,18	112.915.126,84
Total	6.676	-	273.005.306,42

Fonte: SINAPI, 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Tabela 7.15: **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	667	33.632,67	22.432.990,89
Sobrados	2.002,8	47.959,91	96.054.107,75
Prédios	4.005,6	33.827,18	135.498.152,21
Total	6.676	-	253.985.250,85

Fonte: SINAPI, 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Tabela 7.16: **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	2.225,3	33.632,67	74.842.780,55
Sobrados	2.225,3	47.959,91	106.725.187,72
Prédios	2.225,3	33.827,18	75.275.623,65
Total	6.667	-	256.843.591,93

Fonte: SINAPI, 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

A partir dos cálculos realizados foi verificado que a Combinação B, em termos de construção, é a que tem valores mais econômicos⁴⁰.

Os valores totais de aquisição de terras e construção das unidades habitacionais, considerando as combinações, são de:

⁴⁰ Deverá ser levado em consideração que tal combinação demanda mais terras que a Combinação A, e que Campo Limpo Paulista, por ser um município com o relevo bastante acidentado, os custos de obras de terraplenagem e de contenção de encostas, podem ultrapassar os valores previstos por outras combinações.

**Tabela 7.17: Custo Total (Terra + Construção) por Combinação**

	Custo de aquisição de terras	%	Custo de construção das unidades habitacionais	%	Custo Total
Combinação A	5.949.985,00	2,13%	273.005.306,42	97,87%	278.955.291,42
Combinação B	6.217.659,00	2,39%	253.985.250,85	97,61%	260.202.909,85
Combinação C	7.804.187,50	2,95%	256.843.591,93	97,05%	264.647.779,43

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

7.5 Custos Referentes à Regularização Fundiária

Além dos custos referentes à construção e aquisição de terras definidos anteriormente, foram estimados os custos necessários à regularização fundiária – urbanística e jurídica.

Os custos, relacionados à regularização fundiária, em termos urbanísticos, estão vinculados à melhoria ou implantação de infraestrutura básica, ou seja, ao déficit qualitativo acumulado no município. Para esta estimativa, foram considerados dois tipos de ‘urbanização’⁴¹: a ‘simples’, vinculada à inserção de infraestrutura nas áreas onde existe esta carência; e ‘complexa’, vinculada às obras em áreas de risco. Para estimar o número de lotes que necessitam de urbanização simples, adotou-se o número de lotes edificados que não possuíam uma ou mais infraestruturas.

Os custos relacionados à regularização jurídica se referem aos processos jurídicos necessários para a regularização da posse, seja do terreno, seja da edificação, ou de ambos.

Para a estimativa de custos, foram utilizados os dados do PLANHAB (2008), que estipula os valores de R\$ 14.000,00 para urbanização complexa, R\$ 7.000,00 para urbanização simples, e R\$ 300,00 para a regularização jurídica, por unidade habitacional.

Desta maneira, os custos estimados para regularização fundiária ficam definidos de acordo com o quadro a seguir:

⁴¹ Para o PlanHab, “a urbanização viabiliza a consolidação do assentamento com a manutenção total ou parcial da população no local. Compreende abertura, readequação ou consolidação de sistema viário, implantação de infra-estrutura completa, reparcelamento do solo (quando couber), regularização fundiária e quando necessário, a execução de obras de consolidação geotécnica, a construção de equipamentos sociais e a promoção de melhorias habitacionais.

Urbanização Simples: Compreende a intervenção em assentamentos que possuem baixa ou média densidade, traçado regular, não apresentam necessidade de realização de obras complexas de infra-estrutura urbana, consolidação geotécnica e drenagem e apresentam índice baixo de remoções (até 5%)

Urbanização Complexa: Compreende a intervenção em assentamentos com alto grau de densidade, em geral do tipo aglomerado, com alto índice de remoções, que não apresentam traçado regular e/ou possuem a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou de drenagem urbana, como canalização de córregos, contenção de encostas e “criação de solo”. (PLANHAB/ 2008)

**Quadro 7.1: Custos de Regularização Fundiária***

	Custo por unidade (R\$)	Unidades	Custo por modalidade (R\$)
Regularização Jurídica ⁽¹⁾	300,00	382	114.600,00
Urbanização Simples ⁽²⁾	7.000,00	2.758	19.306.000,00
Urbanização Complexa ⁽³⁾	14.000,00	1.688	23.632.000,00
Total			43.052.600,00

Fonte: PLANHAB, 2008 e Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

Notas: *Para a estimativa de custos, consta na tabela o número de unidades atual (2010), sem considerar a projeção de crescimento da demanda.

⁽¹⁾ Considerado o número de Loteamentos e Assentamentos Irregulares incluídos para regularização no Programa Cidade Legal (tabela 4.5 do Produto II). ⁽²⁾ Estimou-se o número de unidades a partir da cobertura de infraestrutura (tabela 4.12 do Produto II) ⁽³⁾ Considerou-se o total de unidades em áreas de risco (tabela 4.14 do Produto II).

Portanto, os custos de regularização fundiária, complementares à produção, ficam estimados em R\$ 43.052.600,00.

7.6 Previsão de Recursos para o Desenvolvimento Institucional

Entendendo como uma definição estratégica de implementação do PLHIS e considerando as metas normativas e institucionais apresentadas, bem como, as necessidades de adequações da estrutura da Diretoria de Habitação Social de Campo Limpo Paulista face ao novo quadro de programas e ações propostos por este Plano e sua continuada capacitação e instrumentalização para a consolidação da Política de Habitação Municipal, devem ser previstos recursos visando o desenvolvimento institucional necessário à implementação do PLHIS no Município.

Este PLHIS define como ações prioritárias relativas ao desenvolvimento institucional: a adequação dos recursos humanos e equipamentos do órgão responsável pela questão habitacional; desenvolvimento e capacitação técnica continuada de agentes públicos e sociais; incentivo à formação de agentes promotores de natureza social (cooperativas e associações de moradores); implantação de sistema de monitoramento; elaboração de estudos específicos; elaboração e revisão de legislação complementar; entre outros.

Considerando os programas federais, o PLANHAB estima que para a realização das ações de desenvolvimento institucional seja destinado recurso que represente 5% do total necessário ao atendimento da demanda habitacional, percentual que será adotado por este Plano.



7.7 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. Serão avaliados os valores correspondentes às contrapartidas necessárias à 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 para atendimento da demanda.

Desta forma, foram definidos três cenários - A, B e C -, em função de níveis de atendimento da demanda: ideal, gradual e mínimo, respectivamente.

O cenário A corresponde ao atendimento de toda a necessidade habitacional diagnosticada: o déficit atual de 4.307 unidades; a demanda adicional projetada para 2020, 2.369 unidades; a adequação habitacional, e o desenvolvimento institucional, 5%.

O cenário B corresponde a um atendimento gradual do déficit, onde foram calculados: o atendimento do déficit atual de 4.307 unidades; 50% da demanda adicional projetada para 2020 de 1.185 unidades; a adequação habitacional, e parte do previsto para o desenvolvimento institucional – 2,5%.

O cenário C corresponde a um atendimento considerado mínimo do déficit de: as 4.307 unidades do déficit atual; a adequação habitacional, e apenas 1% de desenvolvimento institucional.

Tabela 7.18: **Cenários de Atendimento Habitacional para o período 2010/2020**

Cenários	Nível de atendimento	Tipo de atendimento	Custo do Atendimento (R\$)
Cenário A	Ideal	Déficit Atual: 4.307 UH	260.202.909,85
		Demanda Adicional para 2020: 2.369 UH	
		Adequação Habitacional	43.052.600,00
		Desenvolvimento Institucional: 5%	15.162.775,50
Total			318.418.285,35
Cenário B	Gradual	Déficit Atual: 4.307 UH 50% Demanda Adicional para 2020: 1.185 UH	214.055.479,50
		Adequação Habitacional	43.052.600,00
		Desenvolvimento Institucional: 2,5%	6.427.701,99
Total			263.535.781,49
Cenário C	Mínimo	Déficit Atual: 4.307 UH	167.869.073,20
		Adequação Habitacional	43.052.600,00
		Desenvolvimento Institucional: 1%	2.109.216,73
Total			213.030.889,93

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.



integra

É importante ressaltar que estes cenários são construídos de forma conceitual, anteriormente à continuidade dos cálculos em relação à realidade financeira prevista e projetada dos recursos orçamentários municipal, para fins de elucidação do montante de recursos necessário para o atendimento do déficit.

Para se estimar a capacidade de investimento do Município de Campo Limpo Paulista no período de vigência deste PLHIS (2010-2020), foi tomada a taxa de crescimento média da arrecadação municipal prevista no PPA 2010-2013 de 2,05% a.a., e foram realizadas projeções ano a ano para o período de 2014 a 2020 (ver Tabelas 7.19 e 7.20). Somados os anos, a estimativa de arrecadação total para o período de vigência do PLHIS (2010 a 2020) é, deste modo, R\$ 1.402.174.382,97 (R\$ 468.624.491,61 + R\$ 933.549.891,36).

Tabela 7.19: PPA da do Município de Campo Limpo Paulista – 2010-2013

Ano	Receita Orçamentária* (R\$)	Incremento (R\$)	Crescimento (%)
2010	113.541.553,00	-	-
2011	116.472.071,50	2.930.518,50	2,58%
2012	117.936.629,11	1.464.557,61	1,25%
2013	120.674.238,00	2.737.608,89	2,32%
Total	468.624.491,61	7.132.685,00	6,15%

Fonte: PPA 2010-2013, Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010

* Receita total, combinada - incluindo repasses, custeio e investimento.

Tabela 7.20: Projeção da Receita do Município de Campo Limpo Paulista – 2014-2020, crescimento de 2,05% ao ano

Ano	Receita Orçamentária* (R\$)	Incremento (R\$)	Crescimento Previsto (%)
2014	123.691.093,95	3.016.855,95	2,05%
2015	126.783.371,30	3.092.277,35	2,05%
2016	129.952.955,58	3.169.584,28	2,05%
2017	133.201.779,47	3.248.823,89	2,05%
2018	136.531.823,96	3.330.044,49	2,05%
2019	139.945.119,56	3.413.295,60	2,05%
2020	143.443.747,55	3.498.627,99	2,05%
Total	933.549.891,36	22.769.509,55	14,35%

Fonte: PPA 2010-2013, Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010

* Receita total, combinada - incluindo repasses, custeio e investimento.



A partir dos valores calculados nas situações dos cenários A, B e C, foi calculado o valor de contrapartida do Município para o atendimento dos mesmos, que corresponde a uma média de 20% do valor total. De modo que, os valores totais de contrapartida municipal estimada para o atendimento dos cenários A, B e C são de R\$ 63.683.657,07; R\$ 52.707.156,30, e R\$ 42.606.177,99, respectivamente, que corresponderiam ao percentual da receita total futura de: 4,54% no cenário A; 3,75% no cenário B, e 3,03% no cenário C.

Tabela 7.21: **Cenários de Atendimento X Receita**

	Custo total do atendimento (R\$)	Contrapartida municipal, 20% (R\$)	Receita Total* 2010/2020 (R\$)
Cenário A - Ideal	318.418.285,35	63.683.657,07	1.402.174.382,97
Cenário B - Gradual	263.535.781,49	52.707.156,30	
Cenário C - Mínimo	213.030.889,93	42.606.177,99	

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

* Receita total, combinada - incluindo repasses, custeio e investimento.

Cabe destacar que o valor da receita orçamentária prevista no PPA 2010-2013 e projetada conforme cálculos anteriores (Tabela 7.21) refere-se à receita combinada do Município, onde estão incluídos os próprios valores de repasses e contrapartidas, investimentos, custeios – receitas correntes, de capital e suas devidas deduções.

7.8 Estratégia de Implementação das Metas Físico-Financeiras

As metas físico-financeiras, por princípio, devem ser concretas, mensuráveis e atingíveis. Para sua viabilização, há a necessidade da definição de uma estratégia de implantação que leve em conta não só o atendimento da demanda, mas principalmente a capacidade e os limites financeiros de cada município, para que o plano tenha uma aplicabilidade real.

Para a definição da estratégia de implementação das Metas Físico-Financeiras foi analisada a receita prevista e projetada para o período de vigência do PLHIS para os programas da Habitação Social e também para os programas de 'intervenção em situações de risco' e implementação de 'infra-estrutura em áreas e vias públicas' do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Nota-se que esta projeção foi feita sobre os valores previstos para estes programas dentro do PPA 2010-2013, a partir de uma média do percentual daquelas dotações em relação à receita total do Município prevista para cada ano. Essa média foi aplicada sobre



integra

a receita total projetada para o período seguinte, de 2014 a 2020 (Tabelas 7.22 e 7.23), deste modo, chegando a uma projeção de receita para o período do PLHIS.

Tabela 7.22: **Receita prevista* e projetada para os programas de Habitação ao ano, de 2010-2020**

ANO	Investimento** em milhares de R\$	% da Receita Total do Município
2010	1.332.018,70*	1,17%
2011	7.651.478,00*	6,57%
2012	4.040.987,75*	3,42%
2013	505.000,00*	0,42%
2014	3.580.857,17	2,90%
2015	3.670.378,60	2,90%
2016	3.762.138,06	2,90%
2017	3.856.191,52	2,90%
2018	3.952.596,30	2,90%
2019	4.051.411,21	2,90%
2020	4.152.696,49	2,90%
Total	40.555.753,80	

Fonte: PPA 2010-2013 Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

* Valores já estabelecidos pelo PPA 2010-2013.

** Receita combinada da Diretoria de Habitação Social - incluindo repasses, custeio e investimento.

Tabela 7.23: **Receita prevista* e projetada para o Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, nos programas de 'intervenção em situações de risco' e 'infraestrutura em áreas e vias públicas' ao ano, de 2010-2020**

ANO	Investimento** em milhares de R\$	% da Receita Total do Município
2010	2.023.000,00*	1,55%
2011	1.631.640,00*	1,22%
2012	3.573.600,00*	2,61%
2013	3.267.865,00*	2,33%
2014	2.387.238,11	1,93%
2015	2.446.919,07	1,93%
2016	2.508.092,04	1,93%
2017	2.570.794,34	1,93%
2018	2.635.064,20	1,93%
2019	2.700.940,81	1,93%
2020	2.768.464,33	1,93%
Total	28.513.617,90	

Fonte: PPA 2010-2013 Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

* Valores já estabelecidos pelo PPA 2010-2013.

** Receita combinada do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente para os programas de 'intervenção em situações de risco' e 'infraestrutura em áreas e vias públicas' - incluindo repasses, custeio e investimento.



Nota-se que além da receita da Habitação Social, propomos contar com uma parte da receita do Desenvolvimento Urbano – 80 % do destinado para programas de investimentos em infra-estrutura e intervenções em áreas de risco - para o atendimento do déficit do Município de Campo Limpo Paulista, para as situações de Inadequação Habitacional, onde são necessários investimentos neste sentido para a Regularização Fundiária Urbanística. Essa ação visa otimizar os recursos orçamentários do Município para o atendimento do déficit habitacional, indo de encontro às diretrizes apontadas neste PLHIS de integração da política habitacional com as demais políticas setoriais.

Nota-se também que na projeção realizada na Tabela 7.22, propõe-se a destinação ao setor Habitacional de 2,90% em relação à receita total, a partir de 2014; o que significa um aumento relativo do investimento do Município no setor, uma vez que a projeção de crescimento da receita total é de 2,05% a partir do mesmo ano (conforme Tabela 7.20).

Somando o total da receita da habitação com 80% da receita para os programas de 'intervenção em situações de risco' e 'infraestrutura em áreas e vias públicas' do Desenvolvimento Urbano, no período de 2010-2020, chegou-se ao valor de R\$ **63.366.648,12** (ver tabela 7.24). É importante destacar que, deste montante, 22.810.894,32 só poderá ser utilizado nas Ações de Regularização Fundiária e no que diz respeito aos aspectos urbanísticos, por se tratarem de dotações do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente destinada aos programas acima citados.

Tabela 7.24: **Recursos projetados para o atendimento da demanda habitacional no município**

Período 2010/2020	Receita da Habitação em R\$	Receita Desenvolv. Urbano* em R\$	Total em R\$
	40.555.753,80	22.810.894,32	63.366.648,12

Nota: Receita total para a implantação dos programas, incluindo repasses, custeio e investimento.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

* Receita para programas de intervenção em áreas de risco e infraestrutura em vias públicas. Estão sendo destinados 80% da receita para o atendimento dos casos de inadequação habitacional identificados por estes PLHIS, em virtude da prioridade no atendimento aos casos de inadequação.

Confrontando a capacidade de investimento projetado do Município no período do Plano nos setores da habitação e desenvolvimento urbano com os custos de atendimento do déficit apresentados em um Cenário Ideal de atendimento (apresentado na Tabela 7.18), verifica-se a possibilidade de atendimento de 53,16% da demanda por inadequação habitacional no que diz respeito à regularização urbanística, a partir da capacidade de investimentos do setor de Desenvolvimento Urbano; e apenas 13,95% da demanda entre novas unidades, desenvolvimento institucional e regularização jurídica, de acordo com a capacidade de investimentos do setor de Habitação no período (Tabela 7.25).

**Tabela 7.25: Capacidade estimada de atendimento da demanda habitacional no período de 2010-2020**

	atendimento da demanda total em R\$	capacidade de atendimento do Município em R\$	% de atendimento
Regularização Jurídica	144.600,00		
Novas Unidades	260.202.909,85	40.555.753,80	13,95%
Desenvolvimento Institucional	15.162.775,50		
Regularização Urbanística	42.908.000,00	22.810.894,32	53,16%
Total	318.418.285,35	63.366.648,12	19,90%

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

*Receita total para a implantação dos programas, incluindo repasses, custeio e investimento.

Como pudemos observar, a capacidade de investimentos do Município de Campo Limpo Paulista no atendimento do déficit habitacional e para o desenvolvimento institucional é bastante reduzido, não chegando a 20%, apesar do aumento do percentual da receita para a habitação previsto para o período do plano (apresentado na Tabela 7.22) ser superior ao crescimento da receita total (apresentado na Tabela 7.20).

Na previsão das metas físico-financeira (Tabela 7.26), os recursos orçamentários para o atendimento do déficit por Inadequação Habitacional são locados de modo a atender 100% da demanda por Regularização Jurídica - em virtude do pequeno investimento necessário -, e 53,16% da demanda por Regularização Urbanística – por se tratar de investimentos com receita do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Para o atendimento dos demais componentes do déficit habitacional, as metas físico-financeiras apresentadas distribuem, ano a ano, os recursos da Habitação entre provisão de novas unidades habitacionais e investimentos em DI, de modo a totalizar um atendimento de 12,95% da demanda por novas habitações. Nota-se que a porcentagem de despesas com DI diminui ao longo do período do Plano — de 5%, chegando a 1% da receita total da Habitação —, em virtude do fato de, no início da implantação do Plano, se fazerem necessários maiores investimentos para o Desenvolvimento Institucional — para a elaboração e revisão de legislação específica, capacitação, adequação de RH, aquisição de softwares e montagem de sistemas georreferenciados, etc., além da própria elaboração dos programas e manutenção dos atendimentos (de acordo com as Metas Normativas e Institucionais deste Plano).

Em virtude da escassez de recursos públicos municipais para as ações de regularização fundiária, e, principalmente, para a provisão habitacional é importante que se avance para a definição de critérios de priorização de atendimento da demanda habitacional. A faixa de renda é o principal critério: a promoção pública de novas



unidades habitacionais deve, segundo o PLANHAB, priorizar o atendimento dos Grupos 1 e 2 - famílias com renda até três salários mínimos. No entanto, conforme apontado no Diagnóstico, 89% das famílias cadastradas no PMCMV inclui-se nas faixas de renda consideradas prioritárias pelo PLANHAB. Um segundo critério refere-se às situações emergências: risco; atendimento a programas sociais, e outras ocorrências. Seguidos de critérios que avaliem o tempo de inserção em cadastros habitacionais, os níveis de precariedade, e por fim, remeta à apreciação do Conselho de habitação quando for o caso.

Da mesma forma, no que se tratar de regularização fundiária promovida pelo poder público devem ser priorizadas as intervenções em assentamentos em área de maior risco e com maior carência de infraestrutura.

No que trata das estratégias referentes ao incremento do atendimento essas passam pela capacidade de implementação das metas normativas e institucionais, privilegiadamente aquelas que tratam da articulação junto ao governo do estado para viabilização de empreendimentos não onerosos ao Município, parcerias público-privadas e outras.

Diante da pequena capacidade do Município de investimentos diretos na produção de novas unidades, é importante que, além da 'Ação da Produção Habitacional Pública' de novas unidades, o Município coloque esforços também na viabilização das ações complementares ao atendimento do déficit - como Ações de 'Produção por Autogestão', 'Promoção Habitacional Privada', 'Requalificação Habitacional' -, visando atender aos demais componentes do déficit e diminuir, ao longo do tempo, a demanda de novas unidades a serem produzida pelo Município. Trata-se de ações que reduzem o déficit e demandam menor montante de investimento público.

Esse PLHIS propõe metas físico-financeiras pautadas por uma estratégia realista de distribuição destes recursos no atendimento do déficit, conforme a capacidade real de investimentos do Município do período de 2010 a 2020, conforme apresentado na Tabela 7.26. Entende-se que estas, associam-se às metas normativas e institucionais, com vistas a corroborar para um cenário mais favorável de implementação da política de habitação de interesse social e de diminuição do déficit em Campo Limpo Paulista.

O Quadro 7.2, demonstra cronologicamente como se estrutura o Plano, a partir da articulação de metas normativas e institucionais, apresentadas no capítulo 6, e das metas físico financeiras, tratadas neste capítulo, consideradas como estratégias de enfrentamento da problemática habitacional em Campo Limpo Paulista, ao longo do período de vigência deste PLHIS.



integra

Tabela 7.26: **Meta Físico-Financeira para o atendimento do déficit habitacional de Campo Limpo Paulista, segundo capacidade realista de investimento do Município, no período de 2010 a 2020**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	% do atendimento da demanda
Receita Habitação em R\$	1.332.018	7.651.478	4.040.987	505.000	2.820.156	2.890.660	2.962.927	3.037.000	3.112.925	3.190.748	3.270.517	
Novas Unidades Habitacionais em % e R\$	0,5%	2,8%	1,46%	0,17%	1,06%	1,08%	1,11%	1,14%	1,18%	1,21%	1,24%	12,95%
	1.229.267	7.232.754	3.802.788	443.600	2.749.653	2.818.394	2.888.854	2.961.075	3.081.796	3.158.841	3.237.812	
Desenvolvimento Institucional em % e R\$	5%	5%	5%	5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	1%	1%	1%	-
	66.600	382.573	202.049	25.250	70.503	72.266	74.073	75.925	31.129	31.907	32.705	
Regularização Jurídica em % e R\$	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-	-	-	100%
	36.150	36.150	36.150	36.150								
Receita Desenvol. Urbano em R\$	1.618.400	1.305.312	2.858.880	2.614.292	1.909.790	1.957.535	2.006.473	2.056.635	2.108.051	2.160.752	2.214.771	
Regularização Urbanística em % e R\$	3,77%	3,05%	6,66%	6,10%	4,45%	4,56%	4,68%	4,79%	4,90%	5,04%	5,16%	53,16%
	1.618.400	1.305.312	2.858.880	2.614.292	1.909.790	1.957.535	2.006.473	2.056.635	2.108.051	2.160.752	2.214.771	

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.



Quadro 7.2 **Cronograma das Ações e Metas e Programas para o enfrentamento do déficit habitacional de Campo Limpo Paulista, no período de 2010 a 2020**

	Ações/ Metas	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
		1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem
Institucionais	Implementação do SMIP, adequando-o ao sistema de monitoramento e gestão previstos																						
	Adequação dos recursos humanos e equipamentos ao novo aporte de programas e sistema de gestão e monitoramento propostos																						
	Capacitação continuada das representações da sociedade civil nos conselhos																						
	Viabilização do efetivo funcionamento do FMHIS e seu Conselho-Gestor																						
	Elaboração de relatórios de gestão da aplicação dos recursos do fundo																						
	Viabilização da implantação do sistema de banco de dados de áreas públicas																						
	Revisão e atualização das metas de atendimento																						
	Realização de estudo específico de vazios urbanos aptos ao uso habitacional																						
	Pauta da Habitação nas Conferências Municipais de Política Urbana das Cidades																						
	Normativas	Instrumentos do Estatuto da Cidade previstos no Plano Diretor																					
Demarcação das ZEIS 3																							
Definição de parâmetros para HIS no município																							
Assistência Técnica																							
Criação de Cadastro de Demanda Integrado e critérios de atendimento																							
Definição do SMIP instituído no Plano Diretor																							
Revisão do Plano Diretor																							
Rever legislação para maneira inclusão do Conselho-Gestor do FMHIS no Conselho da Cidade																							



	Ações/ Metas	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
		1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem	1 sem	2 sem
Físico-Financeiras	Produção habitacional pública de HIS	Atendimento de 4,88% do déficit de novas UH								Atendimento de 4,39% do déficit de novas UH								Atendimento de 3,64% do déficit de novas UH					
	Apoio à Produção por Autogestão	Elaborar estudo para a implementação da Ação		Implementar as ações																			
	Apoio à Promoção Habitacional Privada	Instituir as ações		Implementar as ações																			
	Ações de apoio voltadas ao atendimento temporário	Elaborar estudo para a implementação da Ação		Implementar as ações																			
	Regularização Jurídica	Atendimento de 100% dos casos																					
	Regularização Urbanística	Atendimento de 19,58% dos casos								Atendimento de 18,48% dos casos								Atendimento de 15,10% dos casos					
	Assistência Técnica para HIS	Instituir as ações		Atuação continuada																			
	Requalificação Habitacional	Instituir as ações		Atuação continuada																			
	Desenvolvimento Institucional	Elaborar e instituir o Programa		Atuação continuada																			

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.



8. MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO

Tendo em vista a importância de dimensionar o impacto da política habitacional, estabelecida por este PLHIS, na diminuição do déficit e da inadequação habitacional e também de verificar o atendimento das demandas sociais, expressas pela diminuição das situações de vulnerabilidade habitacional, o PLHIS prevê a implementação de um processo contínuo de acompanhamento de sua aplicação, em especial das ações e programas planejados por este instrumento; bem como, momentos de avaliação e de revisão periódicos, subsidiados em boa parte pela sistemática de monitoramento a ser estruturada.

O monitoramento e avaliação do PLHIS constituem-se como instrumento de gestão da Política Habitacional, pois permitem identificar em que medida os propósitos estabelecidos foram alcançados, quais os aprimoramentos e ajustes nos processos desenvolvidos necessários; e ainda, por possibilitar que se mantenham atualizadas e disponibilizadas as informações referentes à política pública habitacional e à atuação dos atores sociais envolvidos com o setor habitacional no Município.

Sistema de Monitoramento e Avaliação do PLHIS

A estruturação de um processo contínuo de monitoramento e avaliação do PLHIS demanda algumas condições para a sua implementação. Caberá à Diretoria de Habitação Social, da Secretaria de Obras e Planejamento — órgão responsável pelo setor habitacional no Município—, prover a estrutura organizacional necessária, aportando equipe técnica e equipamentos específicos (*software* e processadores) que possibilitem constituir e gerenciar um banco de dados em habitação, no qual estejam sistematizadas e atualizadas periodicamente as informações a serem fornecidas e em conformidade com os indicadores estabelecidos; privilegiando que, futuramente, evolua-se para um sistema georreferenciado de informações.

Os procedimentos de coleta de informação e de tratamento dos dados dos indicadores devem ser padronizados e informatizados, possibilitando a articulação a outros sistemas existentes na municipalidade e em outras esferas públicas e privadas.

É importante estabelecer uma dinâmica de alimentação de informações relacionadas ao setor habitacional, junto ao Sistema Municipal Integrado de Planejamento, estabelecido pelo Plano Diretor do Município, quando esse estiver efetivamente implementado, envolvendo os diversos órgãos da administração local que desenvolvem atividades relacionadas com o PLHIS, articulando seus dados.



Em consonância com as estratégias de implementação do PLHIS, a equipe técnica responsável pelo monitoramento deve acompanhar as ações de captação de recursos e gestão financeira dos programas, além de apoiar a ação do Conselho Gestor no que trata da gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

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

Definição de Indicadores

Os indicadores são instrumentos capazes de medir o desempenho dos programas e ações, prioritariamente em relação às metas físico/financeiras estabelecidas, permitindo, conforme o caso, mensurar a eficácia, eficiência ou efetividade alcançada com a execução de um programa.

A definição dos indicadores pauta-se pela importância de estabelecer padrões de referência reconhecidos para a mensuração de desempenho dos programas e ações, consideradas nas metas físico-financeiras e nas estratégias de implementação do PLHIS, sejam eles de caráter quantitativo, ou qualitativo.

Os indicadores de eficácia verificam quantitativamente os benefícios da política habitacional sobre a população alvo. São considerados neste PLHIS os seguintes indicadores de eficácia:

- a quantificação dos atendimentos — número de áreas (núcleos), domicílios e famílias —, por programas de regularização fundiária (urbanística e jurídica), 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;
- a quantificação da destinação e uso de terras públicas (Banco de Terras) e privadas para HIS;
- custos médios — por família ou domicílio—, de regularização fundiária (urbanística e jurídica), oferta de novas oportunidades habitacionais, melhorias



habitacionais, aquisição e disponibilização de terras, e de outros eventuais componentes de programas ou ações.

Os indicadores de eficiência permitem análises de caráter qualitativo da política implementada. São considerados como indicadores de eficiência, 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).

Os indicadores são considerados ainda como de impacto imediato, de médio ou longo prazo e esses podem ser de toda forma de natureza quantitativa ou qualitativa.

Os indicadores que avaliam resultados imediatos medem as mudanças que a política habitacional gerou nas condições de moradia da população beneficiada, podendo ser atualizados a partir de cada intervenção dos programas habitacionais. São, entre outros:

- quantificação do número de domicílios e de população residente em assentamentos urbanizados, segundo o grau de intervenção ocorrido;
- quantificação do número de 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.

Os indicadores de curto e longo prazo são também considerados como indicadores de impactos indiretos da política habitacional, entre esses se destacam:

- 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.



As necessidades habitacionais — déficit e inadequação habitacional — são elementos estruturantes para a definição dos indicadores e consideração de suas variáveis — famílias, domicílios, núcleos, níveis de carências habitacionais, entre outros; devendo ser considerados no momento inicial de avaliação e sofrer atualizações decorrentes dos (i) dados censitários, sempre que atualizados; do (ii) Cadastro Integrado de Demanda de Interesse Social, quando realizado e sempre que tiver novas inscrições; e da (iii) 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.: demarcação das ZEIS 3 no Município e elaboração de lei específica com parâmetros para HIS).

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.

Momentos de Avaliação e Revisão do PLHIS

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Campo Limpo Paulista está definido para o período 2010 – 2020, abrangendo três gestões administrativas de governo.

Caberá a Diretoria de Habitação Social, órgão municipal responsável pela coordenação e implementação do Plano, a elaboração de Relatórios e encaminhamentos para as revisões devidas.

Além do monitoramento realizado através dos indicadores estabelecidos, objeto de aferições contínuas, a implementação do PLHIS deve observar momentos de avaliação e períodos de revisão, com vistas a possíveis correções de prognósticos, 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.

Anualmente, a Diretoria responsável elaborará o Relatório de Monitoramento e Avaliação do PLHIS. Esse será preparado conjuntamente com os Relatórios de Prestação de Contas do FMHIS ao Conselho Gestor, ao fim de cada ano de gestão, e verificará o



atendimento das metas previstas para aquele ano e apresentará as ações desenvolvidas. Serão apresentados os indicadores aferidos e os dados disponibilizados pelas bases existentes, entre essas, do Sistema de Georreferenciamento e o Cadastro Integrado de Demanda Habitacional de Interesse Social, quando implementados; e demais indicadores sistematizados pelas áreas afins. Esses relatórios subsidiarão os momentos de revisão, que devem ocorrer em período anterior aos planejamentos orçamentários dos Planos Plurianuais – PPAs.

Assim, as revisões do PLHIS são previstas de maneira a coincidirem com o período de elaboração do Plano Plurianual – PPA, a cada 4 (quatro) anos. Considerando que o período de vigência do PLHIS se dará até 2020, prevêem-se duas revisões, nos anos de 2013 e 2017, observando que para revisão de metas e cenários devem ser desencadeados processos participativos de discussão.



BIBLIOGRAFIA

BRASIL (2006). Política Nacional de Habitação. Cadernos MCidades. Brasília

CAMARA DOS DEPUTADOS; SECRETARIA ESPECIAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA PRESIDENCIA DA REPÚBLICA; CAIXA ECONOMICA 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.

COMITE GESTOR DO PAC (2008). *Relatório Estadual do PAC São Paulo*. Secretaria de Comunicação Social da Presidência da República.

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

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2007). *Guia Básico dos Programas Habitacionais – Ministério das Cidades*, Secretaria Nacional de Habitação

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2008). *Plano Nacional de Habitação - PLANHAB*

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2004). *Cadernos Mcidades - Habitação, Volume 4. Brasília*

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2009). *Demanda futura por moradia no Brasil 2003 – 2023: Uma abordagem demográfica*

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2009). *Como produzir moradia bem localizada com os recursos do Programa Minha casa Minha Vida?*

SECRETARIA DA HABITAÇÃO/ CDHU. (2008) *Panorama da Habitação de Interesse Social – Governo do Estado de São Paulo: 2007/2008*. São Paulo

POLIS (Instituto de Estudos Formação e Assessoria em Políticas Sociais), 2004. <http://base.d-ph.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-6767.html> (acessado em 18/03/2010)

Legislação

LEI COMPLEMENTAR Nº 302, de 2006 - Aprova o Plano Diretor do Município de Campo Limpo Paulista, dispõe sobre o Sistema Municipal de Planejamento e dá outras providências.

LEI COMPLEMENTAR Nº 379, de 2009 – Dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano e dá outras providências.

LEI Nº 1.892, de 2007, - Cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e institui o seu Conselho-Gestor.

LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE CAMPO LIMPO PAULISTA, de 1990

LEI Nº 2.028, de 2009, Diretrizes Orçamentárias - LDO para o exercício de 2010

LEI Nº 2.027, de 2009, dispõe sobre o Plano Plurianual do Município de Campo Limpo Paulista para o período de 2010/2013.



DECRETO MUNICIPAL N° 5.581, de 2010, dispõe sobre projetos e construções, referentes às construções novas, regularizações, reformas, demolições e serviços de terraplenagem e pequenos movimentos de terra no Município.

DECRETO MUNICIPAL N° 4.479, de 2001, - Institui o Programa Municipal de Habitação Social.

DECRETO MUNICIPAL N° 5.010, de 2006, - Dispõe sobre a Concessão de Uso Especial para fins de moradia.

DECRETO MUNICIPAL N° 5.586, de 2010, - Dispõe sobre a Estrutura Administrativa da Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista.

DECRETO MUNICIPAL N° 5.115, de 2007

DECRETO MUNICIPAL N° 5.306, de 2008

LEI COMPLEMENTAR N° 321, de 2007

LEI COMPLEMENTAR N° 110, de 1998, - Dispõe sobre incentivos aos assentamentos de indústrias, empresas comerciais e prestadoras de serviços e dá outras providências.

LEI COMPLEMENTAR N° 170, de 2001, - Institui o Código Tributário do Município de Campo Limpo Paulista.

LEI N° 1.905, de 2008, - dispõe sobre a qualificação de entidades sem fins lucrativos como organizações sociais.

LEI COMPLEMENTAR N° 382, de 2009, - Lei de Anistia

LEI N° 898, de 1975; N° 1.172, de 1976; N° 9.866, de 1997, - Lei de Proteção dos Mananciais

LEI N° 12.801, de 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 N° 52.052, de 2007, Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal

LEI FEDERAL N° 6.766, de 1979, Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

LEI FEDERAL N° 10.257, de 2001, Estatuto da Cidade - Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana.

LEI FEDERAL N° 11.124, de 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 FEDERAL N° 11.977, de 2009, Institui o Programa "Minha Casa, Minha Vida" - PMCMV.

PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO N° 11/2009, Institui o Programa "Minha Casa, Minha Vida" - PMCMV.

LEI FEDERAL N° 4.771, de 1965, Código Florestal

LEI FEDERAL N° 11.428, de 2006, Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica.

RESOLUÇÃO CONAMA N° 302, de 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 N° 303, de 2002, Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente.



RESOLUÇÃO CONAMA Nº 369, de 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 FEDERAL Nº 11.888, de 2008, assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social.

Sites Consultados

Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista – www.camaracampolimpo.sp.gov.br

Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano SA – EMPLASA. www.emplasa.sp.gov.br

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. www.ibge.gov.br

Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas – IPEA/IPEADData. www.ipea.gov.br

Instituto Geográfico e Cartográfico – IGC. www.igc.sp.gov.br

Fundação SEADE. www.seade.gov.br

Ministério das Cidades. www.cidades.gov.br

Portal da Transparência. www.portaltransparencia.gov.br

Portal Jus Brasil. www.jusbrasil.com.br

Prefeitura do Município de Campo Limpo Paulista – PMCLP. www.campolimpopaulista.sp.gov.br

Secretaria da Habitação/ Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU. www.habitacao.sp.gov.br

*Todos os sites foram acessados entre março e abril de 2010