

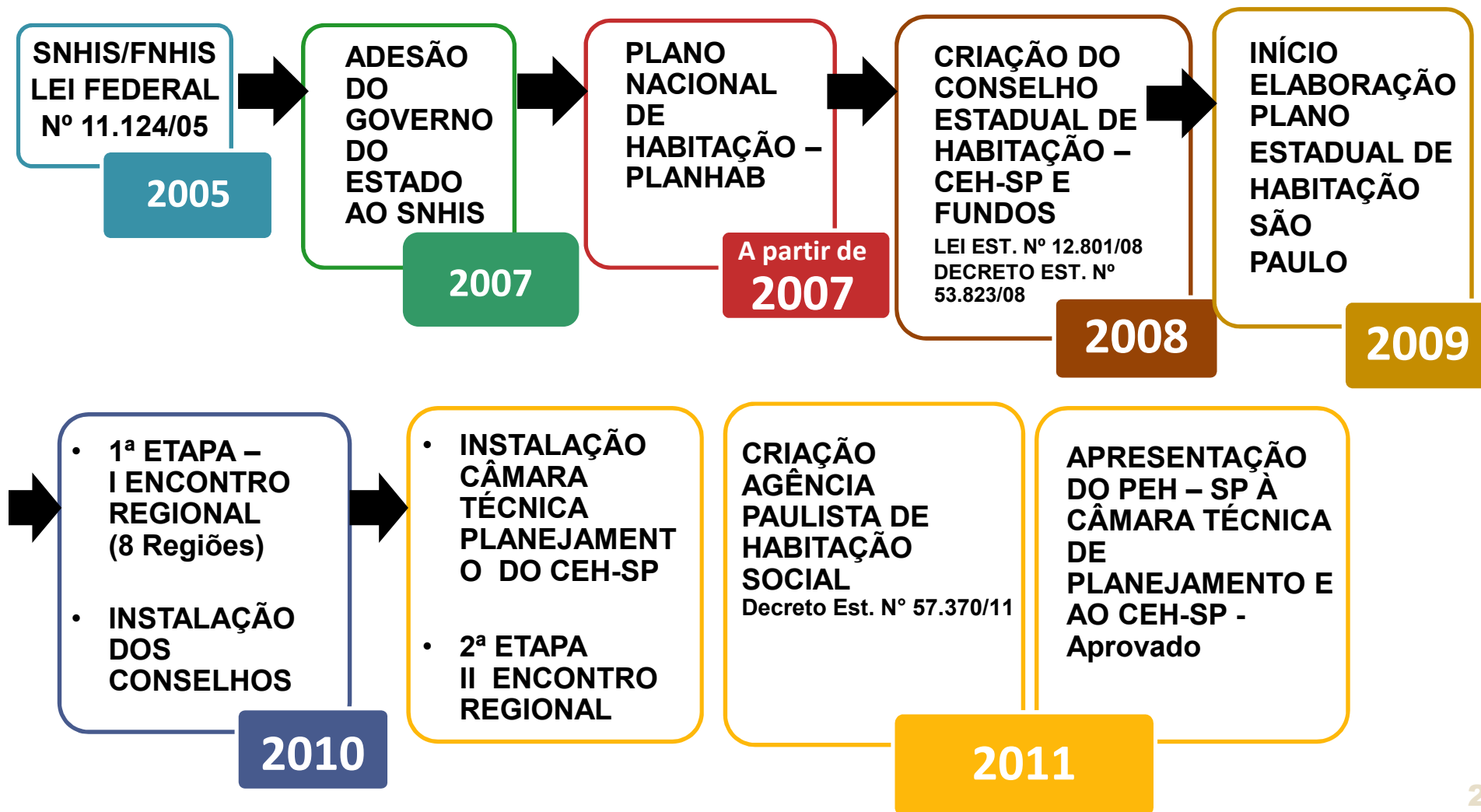
Habitação e Uso do Solo

Os desafios do Plano Estadual

de Habitação de São Paulo 2012-2023

CONTEXTO INSTITUCIONAL

2001 - ESTATUTO DA CIDADE / 2003 – MCIDADES / 2005 – CAMPANHA PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO



FUNÇÕES DO PLANO ESTADUAL DE HABITAÇÃO - PEH

ARTICULAÇÃO FEDERATIVA

- **PLANOS/PROGRAMAS:**
 - PLANHAB, PLANOS REGIONAIS, E PLANOS LOCAIS - PLHIS
- **RECURSOS**

ARTICULAÇÃO INSTITUCIONAL

- **SANEAMENTO**
- **TRANSPORTE**
- **MEIO AMBIENTE**
- **DESENVOLVIMENTO URBANO**

INTEGRAÇÃO REGIONAL COM OS MUNICÍPIOS

- **ORIENTAÇÃO PARA PPA**
- **ORÇAMENTO REGIONALIZADO**
- **AVALIAÇÃO DE PLEITOS**
- **DEMANDAS/ATENDIMENTOS**
- **PARTICIPAÇÃO SOCIAL**

NECESSIDADES HABITACIONAIS - DISTRIBUIÇÃO

2011

ESTADO DE SÃO PAULO

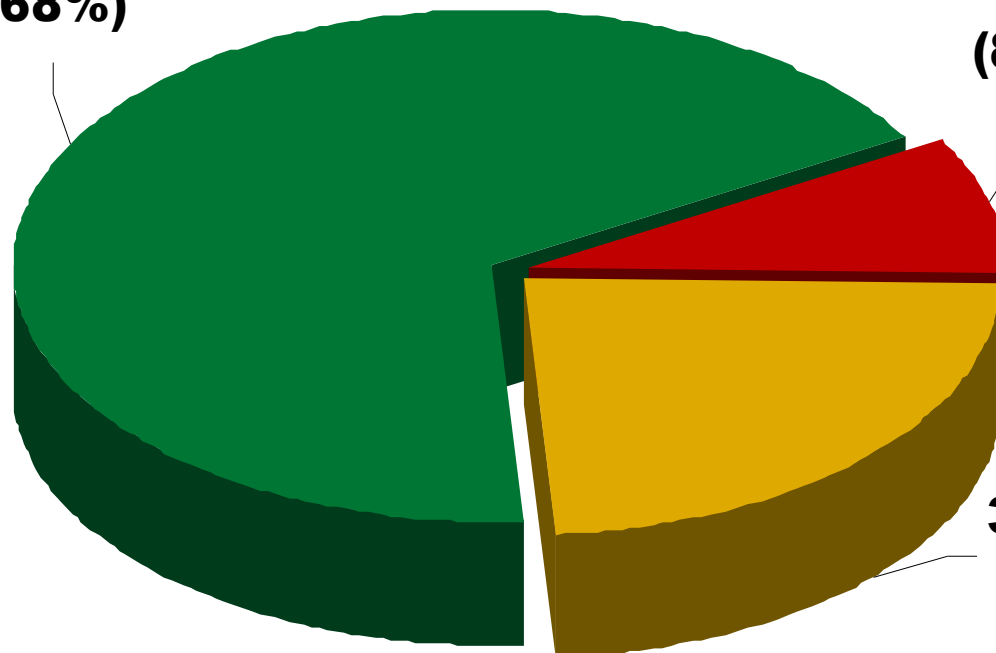
TOTAL DE DOMICÍLIOS = 13.546.131

9.196 mil
(68%)

1.160 MIL
(8%)

3.190 MIL
(24%)

**CENÁRIO
REFERÊNCIA
PARA AS
METAS
PEH-SP**



■ Déficit ampliado

■ Inadequado

■ Adequado

REGIÕES METROPOLITANAS : Concentração Necessidades Habitacionais

4 RMs - SP, BS, CA, VPLN
Déficit: 68%
Inadequação: 67%

Restante do Estado
Déficit: 32 %
Inadequação: 33%

RM de Campinas
19 municípios
Déficit: 7%
Inadequação: 4%

RM de São Paulo
39 municípios
Déficit: 53%
Inadequação: 54%

ESTADO DE SÃO PAULO
- ÁREA: 248,20 Km²
- 41,25 MILHÕES DE HABITANTES*
- 645 MUNICÍPIOS
- REDE URBANA COMPLEXA
- 4 REGIÕES METROPOLITANAS
- PROBLEMAS E NECESSIDADES HABITACIONAIS DIVERSIFICADOS

(*) Fonte: IBGE, 2010

Fonte Necessidades Habitacionais : Fundação Seade.

Elaboração : CDHU/DPF/SPH/GPH, 2010

RM da Baixada Santista
9 municípios
Déficit: 5%
Inadequação: 5%

RM Vale do Paraíba e Litoral Norte
39 municípios
Déficit: 3%
Inadequação: 4%

TIPOLOGIA MUNICIPAL PARA HABITAÇÃO

ATENÇÃO

| Grupo | Descrição | Nº de municípios | População (IBGE 2010) |
|--------------|--|------------------|-----------------------|
| A.1 | precariedade habitacional grave intensa atividade econômica crescimento populacional Concentração dos grandes municípios incluindo a capital | 25 | 18.845.774 |
| A.2 | precariedade habitacional grave baixa atividade econômica baixo crescimento populacional Situados próximos aos grandes centros regionais | 69 | 2.804.284 |
| A.3 | boas condições relativas de moradia, intensa atividade econômica crescimento populacional | 29 | 9.242.649 |
| B | pouca precariedade habitacional atividade econômica/agropecuária relevante | 24 | 1.453.213 |
| C | pouca precariedade habitacional baixa atividade econômica | 113 | 4.231.848 |
| D | sem precariedade habitacional atividade econômica/agropecuária relevante | 32 | 858.123 |
| E | sem precariedade habitacional baixa atividade econômica | 353 | 3.816.269 |
| Total | | 645 | 41.252.160 |

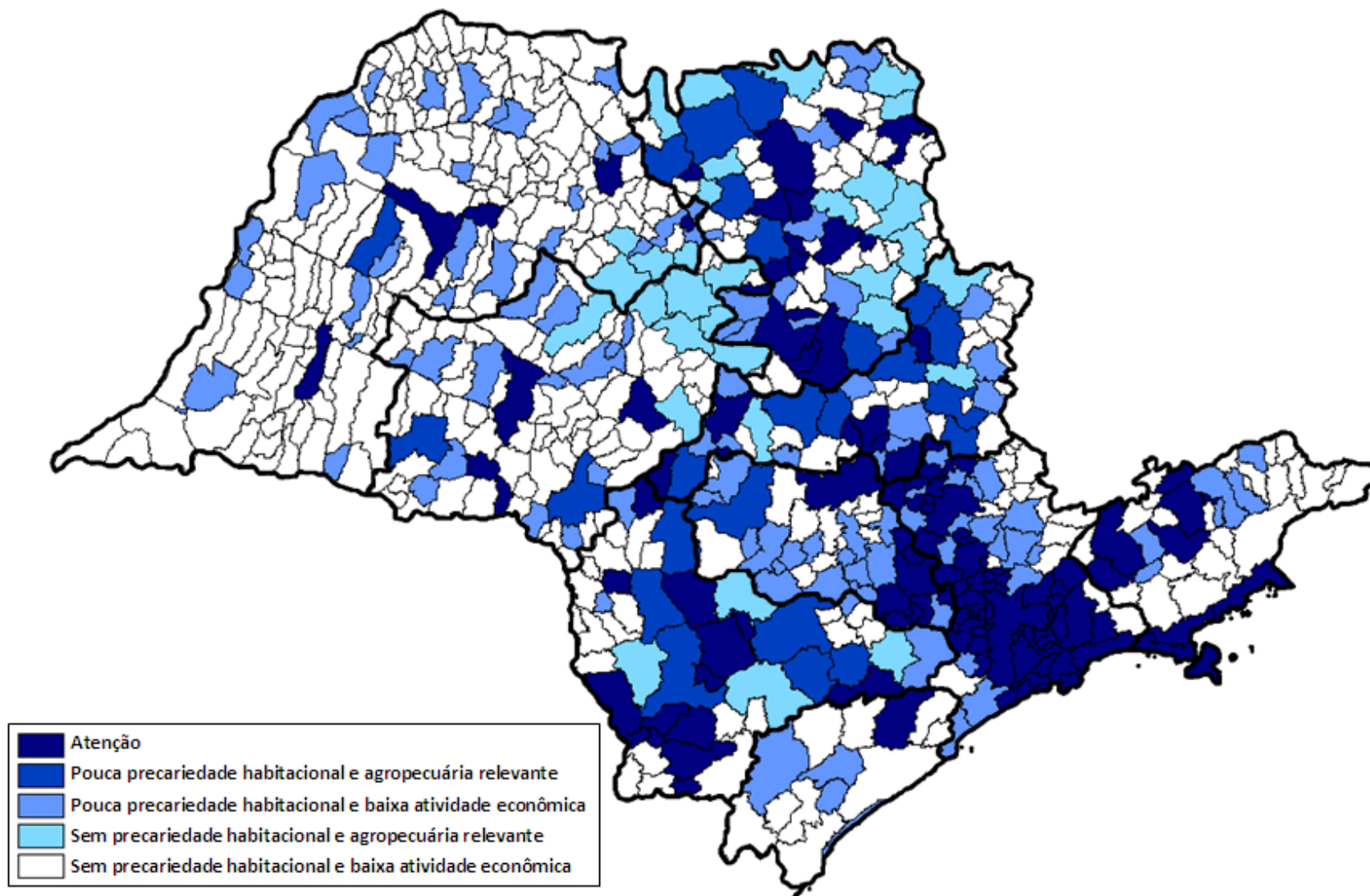
→ 75%
População do
ESP

→ 19%
municípios
do ESP

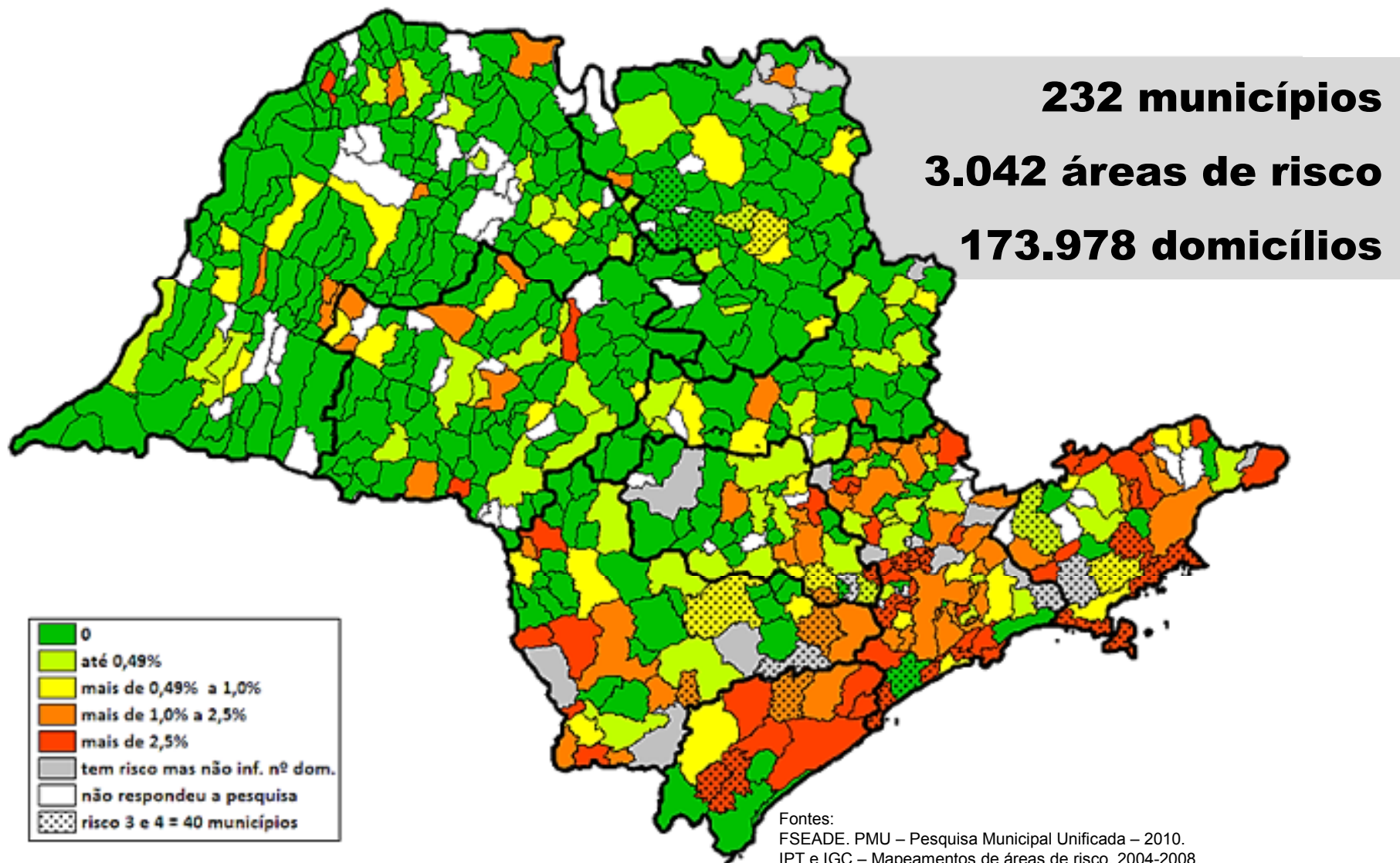
→ 25%
População do
ESP

→ 81%
municípios
do ESP

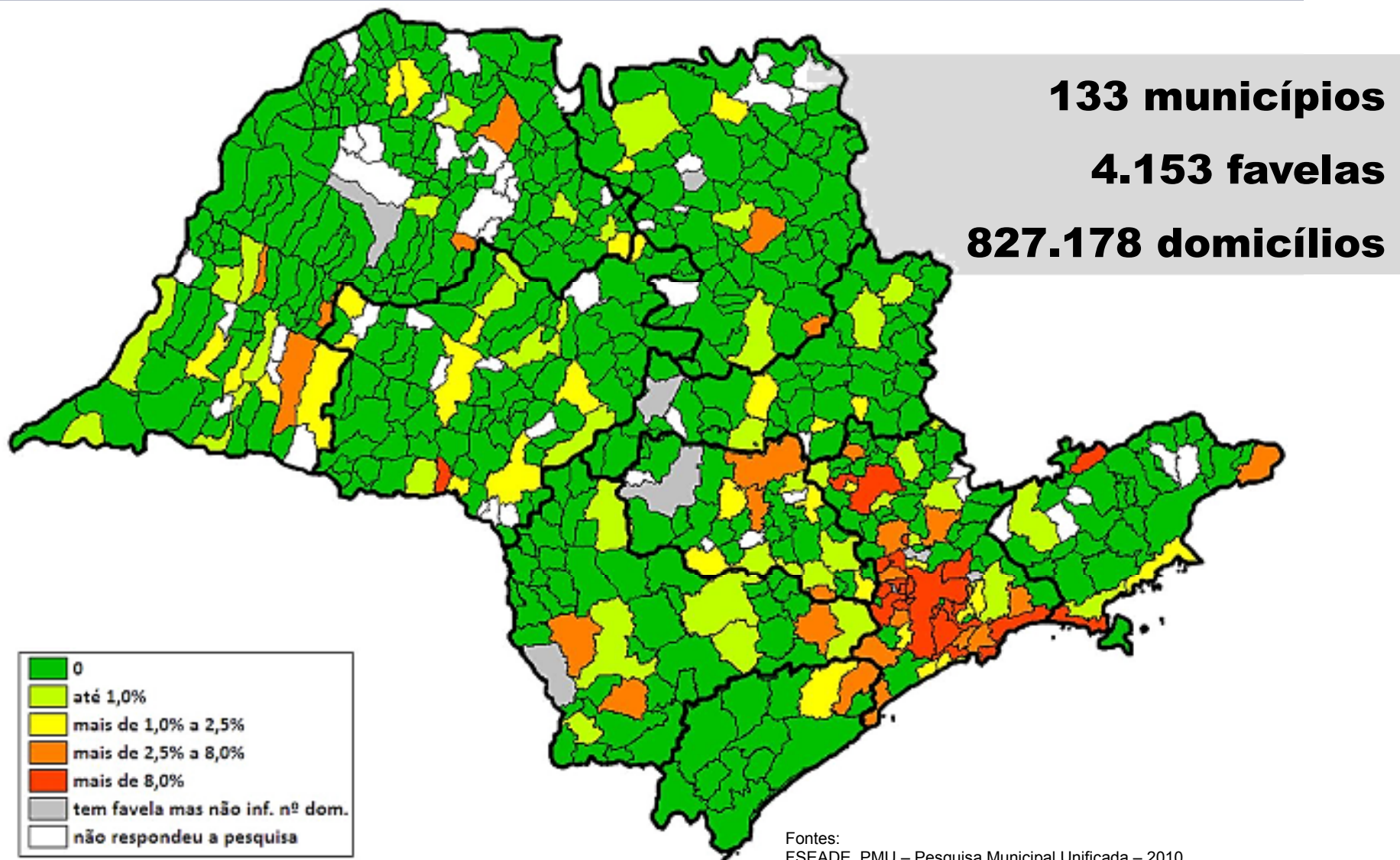
TIPOLOGIA MUNICIPAL PARA HABITAÇÃO – Distribuição territorial



ÁREAS DE RISCO – OCORRÊNCIAS: PMU 2010



FAVELAS – OCORRÊNCIAS: PMU 2010



Fontes:
FSEADE. PMU – Pesquisa Municipal Unificada – 2010.
Organização dos dados e formatação dos Mapas CDHU/DPF/SPH, Outubro, 2011.

CENÁRIO REFERÊNCIA 2011 – META PLANO 2012-2023

| | | Nº DE DOMICÍLIOS | % | RECURSOS NECESSÁRIOS (R\$) | % |
|-----------------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------------------|-------------|
| TIPO DE NECESSIDADES | Déficit (*) | 1.169.435 | 51% | 103.926.306.358 | 85% |
| | Inadequação | 1.115.772 | 49% | 17.226.243.606 | 14% |
| | <i>Subtotal 1</i> | 2.285.207 | 100% | 121.152.549.964 | 99% |
| | Regularização | 2.090.158 | Domicílios | 418.031.501 | 0.3% |
| | Assistência Técnica | 110.443 | Uhs / Municípios | 1.147.895.000 | 0.9% |
| | <i>Subtotal 2</i> | | | 1.565.926.501 | 1% |
| | TOTAL | 2.285.207 | DOMICÍLIOS | 122.718.476.465 | 100% |

(*) INCLUI 10.000 UHS RURAIS.

Plano Estadual de Habitação – Diretrizes e Linhas Programáticas

AÇÕES CORRETIVAS

**RECUPERAÇÃO
URBANA DE
ASSENTAMENTOS
PRECÁRIOS**

**REQUALIFICAÇÃO
URBANA E
HABITACIONAL**

**REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA**

AMPLIAÇÃO DO ATENDIMENTO/ AÇÕES PREVENTIVAS

PROVISÃO DE MORADIAS

APRIMORAMENTO DO SETOR HABITACIONAL

**ASSISTÊNCIA TÉCNICA E
DESENVOLVIMENTO
INSTITUCIONAL**

FUNDOS E SUBSÍDIOS

PERSPECTIVA DE DISPONIBILIDADE DE RECURSOS

| | FONTES | Projeção Anual (R\$ Bilhões) | Estimativa 2012/2023 (12 anos) |
|-----------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| UNIÃO (1) | OGU/PAC/FNHIS | 1.4 | 120.0 |
| | MCMV + FGTS (FAR/FDS) | 5.6 | |
| | SBPE | 3.0 | |
| | Subtotal | 10 | |
| ESTADO (2) | TESOURO DO ESTADO | 1.7 | 20.4 |
| MUNICÍPIOS (3) | TESOURO DO ESTADO - ADICIONAL DO ICMS | 0.5 | 13.2 |
| | MUNICÍPIO DE SP - ORÇAMENTO | 0.6 | |
| | Subtotal | 1.1 | |
| TOTAL | | 12.8 | 153.6 |

Fontes:

(1) União: Referências PPA 2012-2015 e PLANHAB

(2) Estado: Referências PPA 2012-2015 - Proposta PL 771/2011

(3) MSP: Plano Municipal de Habitação - Demais Municípios média do adicional do ICMS repassado aos municípios

DESAFIOS DO PEH-SP

Promover novas moradias para a população de baixa renda

Promover a recuperação dos passivos urbanos e ambientais

Fomentar o desenvolvimento institucional e parcerias

ARTICULAR POLÍTICA HABITACIONAL X SANEAMENTO X TRANSPORTES X DESENVOLVIMENTO URBANO E REGIONAL

ARTICULAR RECURSOS E AÇÕES COM MUNICÍPIOS E UNIÃO

ARTICULAR CAPTAÇÃO / APLICAÇÃO DE RECURSOS PÚBLICOS E PRIVADOS

CAPACITAR MUNICÍPIOS E AGENTES OPERADORES DA POLÍTICA HABITACIONAL

PROMOVER PARTICIPAÇÃO: INICIATIVA PRIVADA E SOCIEDADE CIVIL

APERFEIÇOAR INFORMAÇÕES HABITACIONAIS E MONITORAMENTO

PRIORIDADES REGIONAIS – COMPLEXO METROPOLITANO

- **CONCENTRA 53,6% DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS DO ESTADO**
- **MAIORIA DOS MUNICÍPIOS EM ATENÇÃO PARA A POLÍTICA HABITACIONAL: 34**
- **MENOR NÚMERO DE FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE CARÊNCIA COM RENDA DE ATÉ 3 S.M**
- **PROBLEMAS FUNDIÁRIOS COMPLEXOS/ DIFÍCIL SOLUÇÃO HABITACIONAL E URBANA**
- **FAVELAS CONSOLIDADAS**
- **INADEQUAÇÃO POR ESPAÇO INTERNO INSUFICIENTE**

RM SÃO PAULO



- **URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS**
- **REASSENTAMENTO HABITACIONAL: RISCO, FAVELAS, AÇÕES ESTRATÉGICAS DO GOVERNO**
- **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**
- **PROGRAMAS HABITACIONAIS- SOLUÇÕES ALTERNATIVAS**
- **REQUALIFICAÇÃO URBANA/ÁREAS CENTRAIS**
- **PARCERIA PRIVADA**
- **MELHORIAS HABITACIONAIS**

➤ MÁΣ CONDIÇÕES HABITACIONAIS:

- 40% DOS DOMICÍLIOS NECESSIDADES HABITACIONAIS
- APENAS 60% ADEQUADOS

➤ 78% DOS MUNICÍPIOS TEM ÁREA DE RISCO E 89% TEM FAVELA

➤ 7 MUNICÍPIOS DE ATENÇÃO PARA A POLÍTICA HABITACIONAL

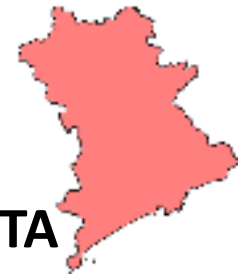
➤ DESAFIO DA DISPONIBILIDADE FUNDIÁRIA

➤ FRAGILIDADE AMBIENTAL

➤ CONSTRUÇÕES EM ENCOSTAS E MANGUES

➤ FRAGILIDADE DO SOLO

➤ ALTOS CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

RM BAIXADA SANTISTA

- PROGRAMAS HABITACIONAIS - SOLUÇÕES ALTERNATIVAS DE PROJETO
- ADENSAMENTO DE ÁREAS CONSOLIDADAS
- PROVISÃO HABITACIONAL – PRÉ-SAL
- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
- REQUALIFICAÇÃO/ÁREA CENTRAL DE SANTOS



➤ PROBLEMAS HABITACIONAIS

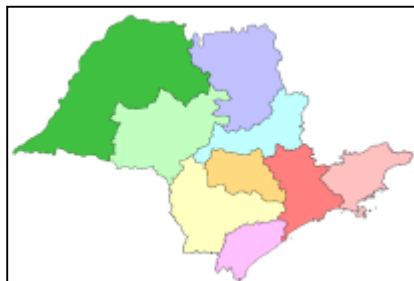
➤ 23% DOMÍCILOS NECESSIDADES HABITACIONAIS

➤ 12 MUNICÍPIOS EM ATENÇÃO

➤ PROBLEMAS FUNDIÁRIOS

➤ ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

➤ INTENSA ATIVIDADE ECONÔMICA



RM CAMPINAS

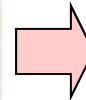
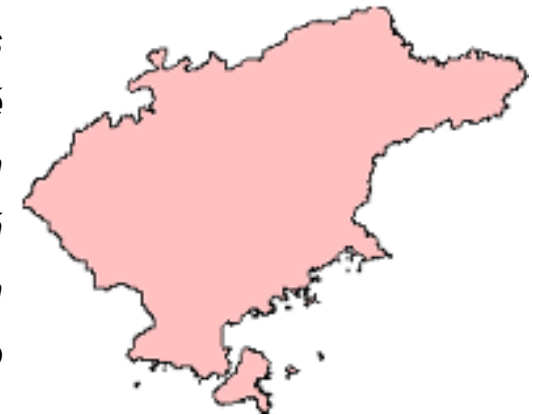


- PROVISÃO HABITACIONAL PREVENTIVA
- SOLUÇÕES ALTERNATIVAS
- ADENSAMENTO DE ÁREAS CONSOLIDADAS
- PARCERIA PRIVADA
- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

RM VALE DO PARAÍBA E LITORAL NORTE

- BONS ÍNDICES QUANTO À SITUAÇÃO HABITACIONAL: 78% DOM. ADEQUADOS
- 10 MUNICÍPIOS DE ATENÇÃO PARA A POLÍTICA HABITACIONAL
- 77% DOS MUNICÍPIOS COM ÁREAS DE RISCO
- DESTAQUE PARA AS ATIVIDADES DO PRÉ-SAL:
 - LITORAL NORTE E SEU PLANEJAMENTO HABITACIONAL INTEGRADO AO DESENVOLVIMENTO URBANO

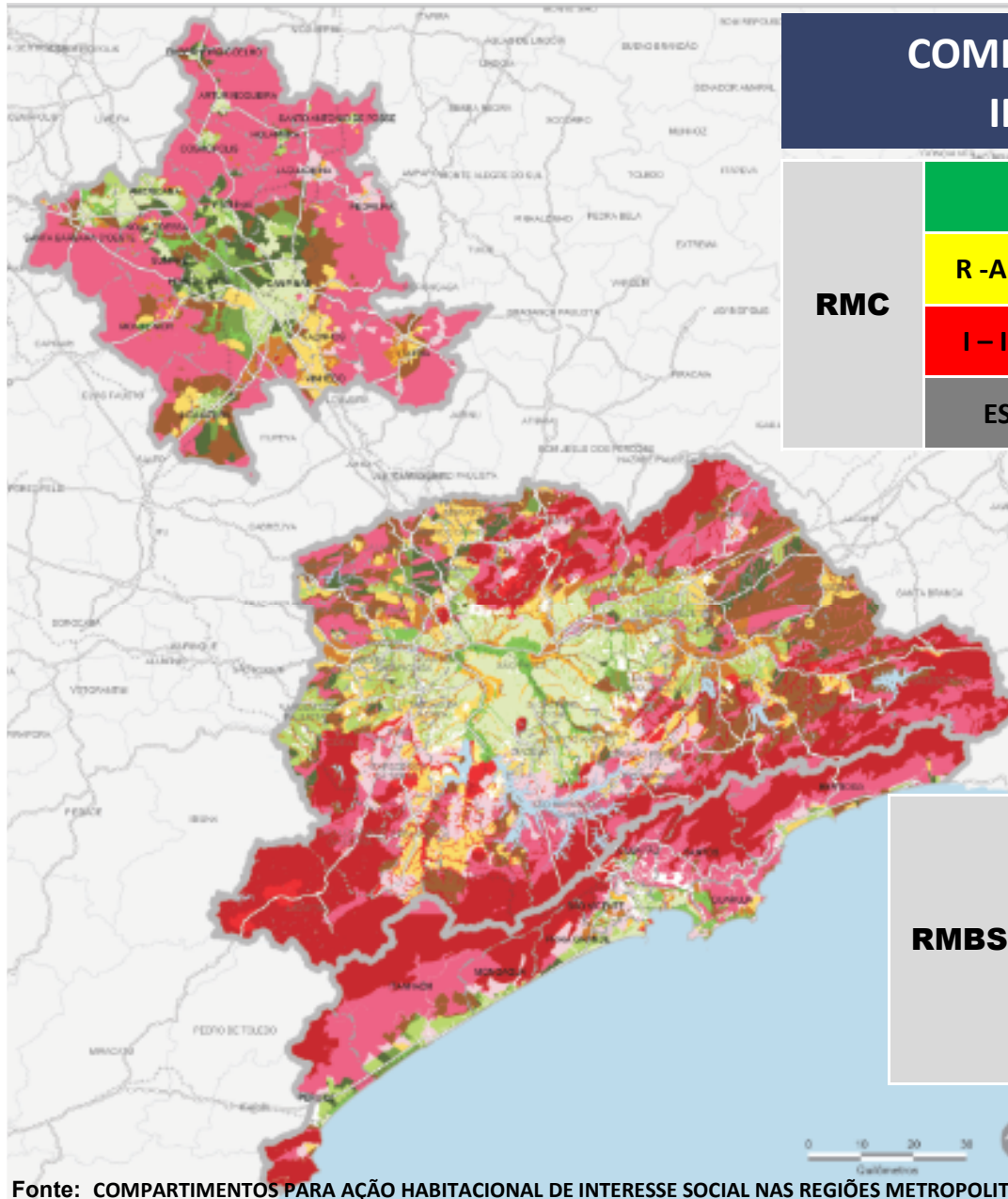
São José dos Campos
Taubaté
Pindamonhangaba
Guaratinguetá
Caraguatatuba
São Sebastião



- PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL
- PROVISÃO DE UNIDADES- LITORAL NORTE/ PRÉ-SAL
- REASSENTAMENTO DE FAVELAS/ÁREAS DE RISCO
- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
- PARCERIA PRIVADA
- MELHORIAS HABITACIONAIS



COMPARTIMENTOS PARA AÇÃO HABITACIONAL INCIDÊNCIA POR REGIÃO METROPOLITANA



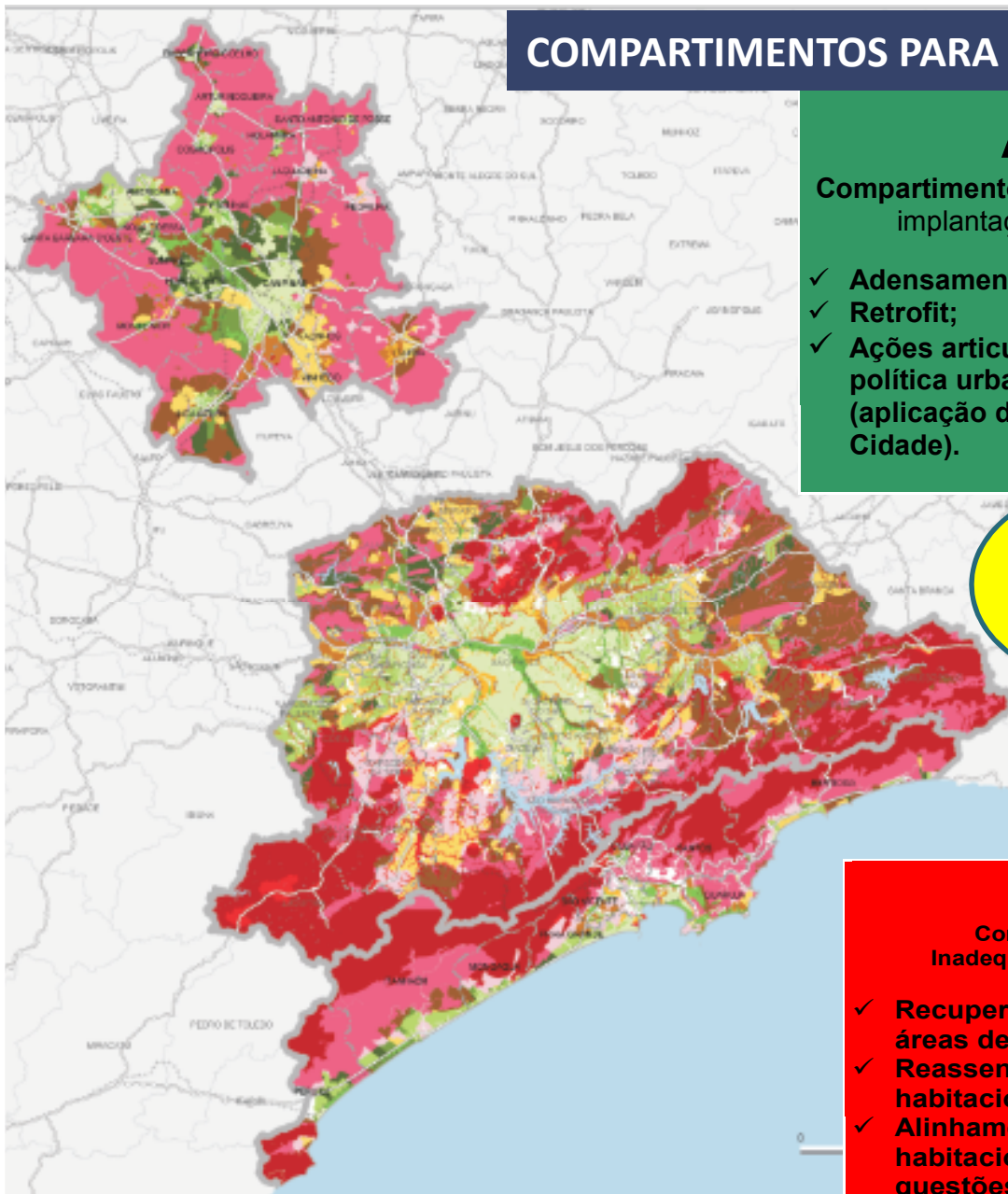
| | | |
|------------|--------------------------------------|-------------|
| RMG | A - ADEQUADOS | 18% |
| | R - ADEQUADOS COM RESTRIÇÕES | 20 % |
| | I - INADEQUADOS /RESTRITIVOS | 61 % |
| | ESPECIAIS PARA HIS - ZEIS (*) | 1% |

| | | |
|-------------|--------------------------------------|-------------|
| RMSP | A - ADEQUADOS | 18% |
| | R - ADEQUADOS COM RESTRIÇÕES | 26 % |
| | I - INADEQUADOS /RESTRITIVOS | 52 % |
| | ESPECIAIS PARA HIS - ZEIS (*) | 4% |

| | | |
|-------------|-------------------------------------|-------------|
| RMBS | A - ADEQUADOS | 12% |
| | R - ADEQUADOS COM RESTRIÇÕES | 6 % |
| | I - INADEQUADOS /RESTRITIVOS | 80 % |
| | ESPECIAIS PARA HIS - ZEIS(*) | 2% |

MAPAS DISPONÍVEIS PARA CONSULTA EM:
<http://200.144.28.146/cdhu/framesetup.asp>

COMPARTIMENTOS PARA AÇÃO HABITACIONAL RMs – DIRETRIZES



A
Compartimentos Adequados à implantação de HIS

- ✓ Adensamento;
- ✓ Retrofit;
- ✓ Ações articuladas com a política urbana municipal (aplicação do Estatuto da Cidade).

- A1
- A2
- A3
- A4
- A5

18 % TERRITÓRIO

21 % TERRITÓRIO

R
Compartimentos Adequados com Restrições

- ✓ Ações de recuperação urbana e ambiental;
- ✓ Implantação de infraestrutura;
- ✓ Ações articuladas com a política urbana municipal e regularização fundiária.

- R1
- R2
- R3
- R4
- R5

I
Compartimentos Inadequados/Restritivos

- ✓ Recuperação do passivo de áreas degradadas;
- ✓ Reassentamento habitacional;
- ✓ Alinhamento da ação habitacional com as questões ambientais.

- I1
- I2
- I3
- I4

61 % TERRITÓRIO

OPORTUNIDADES PARA AÇÃO HABITACIONAL - RMs

- INDICAÇÃO DE ÁREAS → OPORTUNIDADES PARA AÇÃO HABITACIONAL.
- DESTAQUE PARA AS ÁREAS DE OPERAÇÃO URBANA NA RMSP E ZEIS

RMC

| | |
|-------------------|---|
| VAZIOS URBANOS | 18,5 mil ha = 5% do território |
| ZEIS | 40.5 Km ² = 1% do território |
| OPERAÇÕES URBANAS | 33 km ² = 1% do território |




RMSP

| | |
|-------------------|---|
| VAZIOS URBANOS | 6,6 mil ha = 1% do território |
| ZEIS | 276 Km ² = 4% do território |
| OPERAÇÕES URBANAS | 356 km ² = 4,5 % do território |

RMBS

| | |
|----------------|---------------------------------------|
| VAZIOS URBANOS | 12,2 mil ha = 5% do território |
| ZEIS | 33 KM ² = 2% do território |

LEGENDA

| | |
|---|----------------------------------|
|  | Vazios Urbanos |
|  | ZEIS |
|  | Perímetros das Operações Urbanas |

Acesso aos mapas <http://200.144.28.146/cdhu/framesetup.asp>

ESTRATÉGIAS DO PEH-SP

GARANTIA DA PERENIDADE DOS RECURSOS DE FINANCIAMENTO E SUBSÍDIO

**APERFEIÇOAMENTO DAS FORMAS DE GESTÃO ARTICULADA ESTADO/MUNICÍPIOS:
Habitação e Desenvolvimento Urbano**

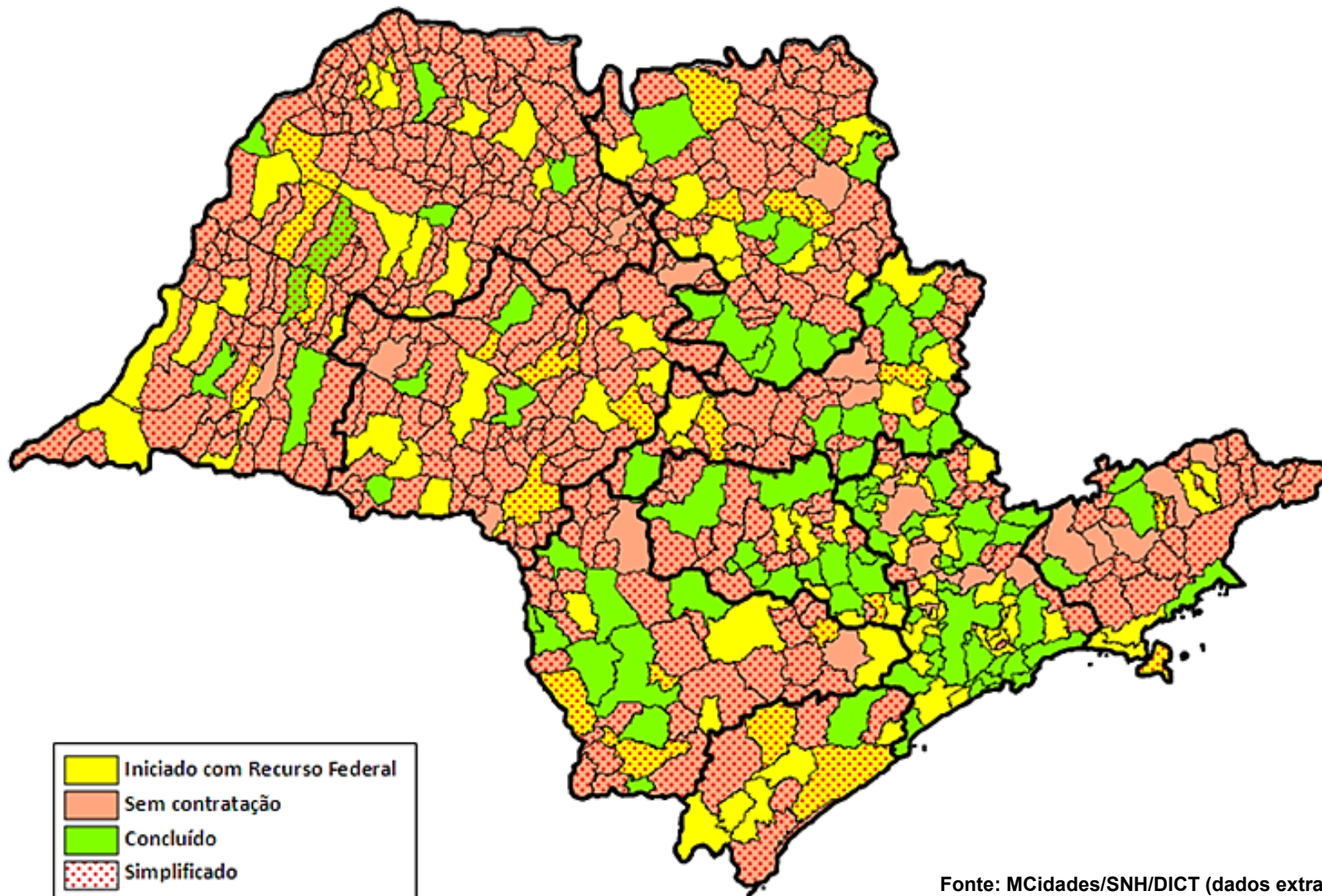
TERRAS / LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA / PROJETOS URBANOS

ESTABELECIMENTO DE MECANISMOS ESTÁVEIS DE INTEGRAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS E DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA

APRIMORAMENTO DOS SISTEMAS DE INFORMAÇÃO PARA O PLANEJAMENTO URBANO E HABITACIONAL

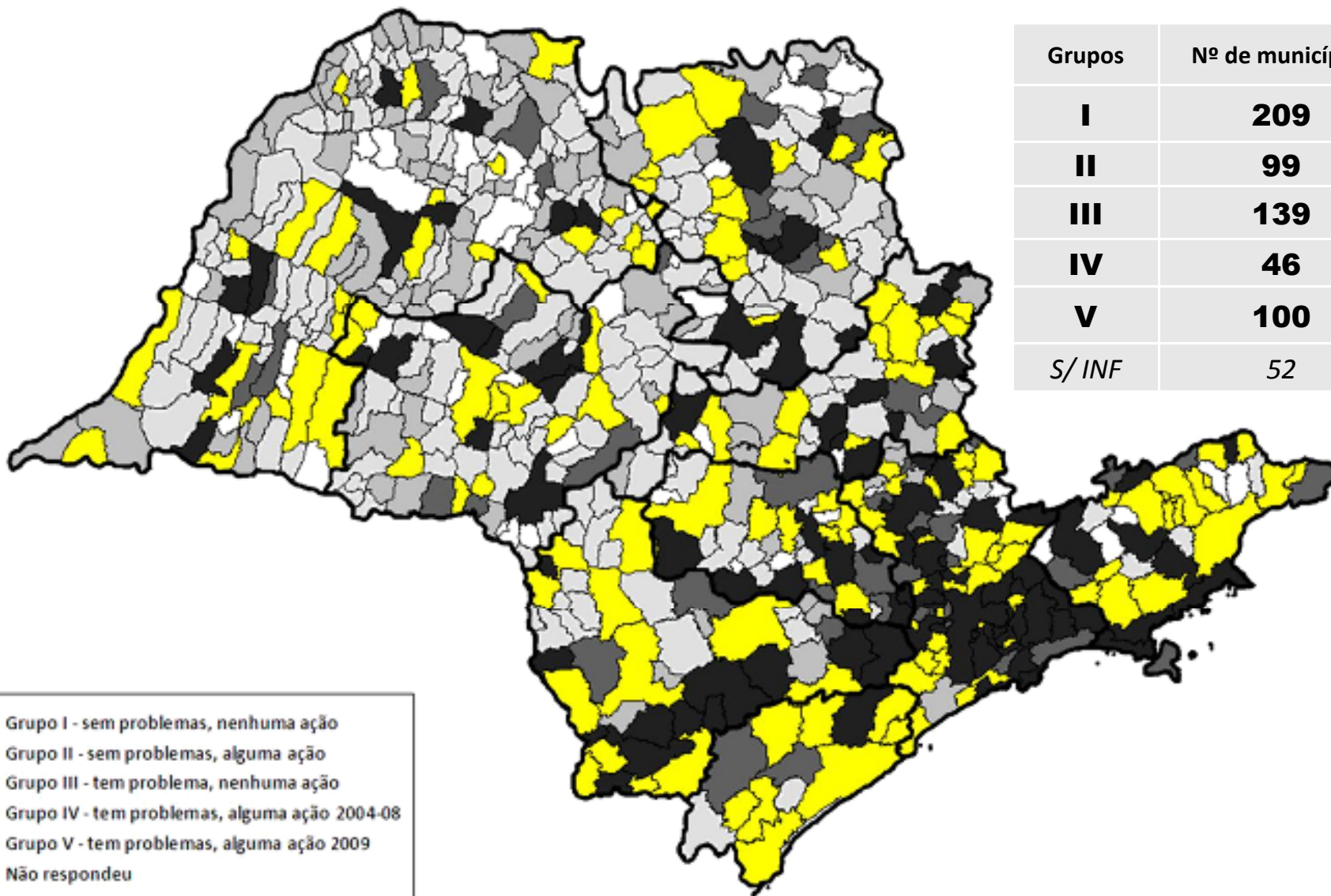
PLANOS LOCAIS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Situação dos municípios paulistas – enquadramento no PLHIS Simplificado



Fonte: MCidades/SNH/DICT (dados extraídos do SACI - CAIXA_EFETIVIDADE 22.09.2011)

PRÓ-ATIVIDADE MUNICIPAL



| Grupos | Nº de municípios |
|---------------|------------------|
| I | 209 |
| II | 99 |
| III | 139 |
| IV | 46 |
| V | 100 |
| <i>S/ INF</i> | <i>52</i> |

QUESTÕES SOBRE A IMPLANTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL - ESTADO DE SÃO PAULO - PMU:

1. Pequena parcela de municípios com Plano Diretor elaborado e regulamentado.

(45% de municípios com planos elaborados e apenas 27% regulamentados)

- Maior incidência de planos regulamentados nas Regiões Metropolitanas – *(Destaque RMBS – 77% dos municípios)*

2. Baixa proporção de ZEIS definidas nos Planos Diretores

(28% dos municípios com previsão de ZEIS e apenas 19% com delimitação dos perímetros das ZEIS)

- Maior incidência de ZEIS delimitadas nas RMs *(RMBS 56% e RMSP 54%)*
- Tipos mais indicados:
 - Áreas vazias / subutilizadas e
 - Áreas de favelas/ loteamentos irregulares

QUESTÕES SOBRE A IMPLANTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL - ESTADO DE SÃO PAULO:

3. Demais instrumentos vinculados às criação de bases para HIS com pequena institucionalização/implementação:

- **Exemplos de instrumentos e incidência:**
 - ✓ **IPTU progressivo no tempo**
(Cerca de 40% dos municípios e 23% com regulamentação)
 - ✓ **Direito de Preempção**
(Previsão em 18% dos municípios e apenas 7% regulamentado – Destaque RMs)
 - ✓ **Parcelamento, edificação e uso compulsório**
(16% - 6% regulamentado – Destaque RMs)
 - ✓ **Operações Urbanas consorciadas**
(13% - 4% regulamentado – Destaque RMs)

QUESTÕES E DESAFIOS – HABITAÇÃO E TERRITÓRIO

- Como viabilizar disponibilização de áreas adequadas para HIS?
- Qual o papel e os limites da ação dos municípios na gestão do território e da valorização imobiliária?
- Como superar o esvaziamento das áreas centrais?
- Quais as possibilidades de implementar a criação/aplicação dos instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo – nos âmbitos local e regional?
- Como vincular mais efetivamente os Planos Diretores Estratégicos e os Planos Locais de HIS?



CASA PAULISTA - PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PPP-HIS)

Meta:

50.000 uhs nas regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, sendo 10.000 uhs na área central da Cidade de São Paulo

Distritos-alvo da intervenção:

- Sé
- República
- Santa Cecília
- Bom Retiro
- Pari
- Brás
- Belém
- Mooca
- Cambuci
- Liberdade
- Bela Vista
- Consolação

Obtenção de estudos técnicos e modelagem de projetos com o **chamamento público nº 004/2012** publicado no Diário Oficial do Estado em 17/04/2012.



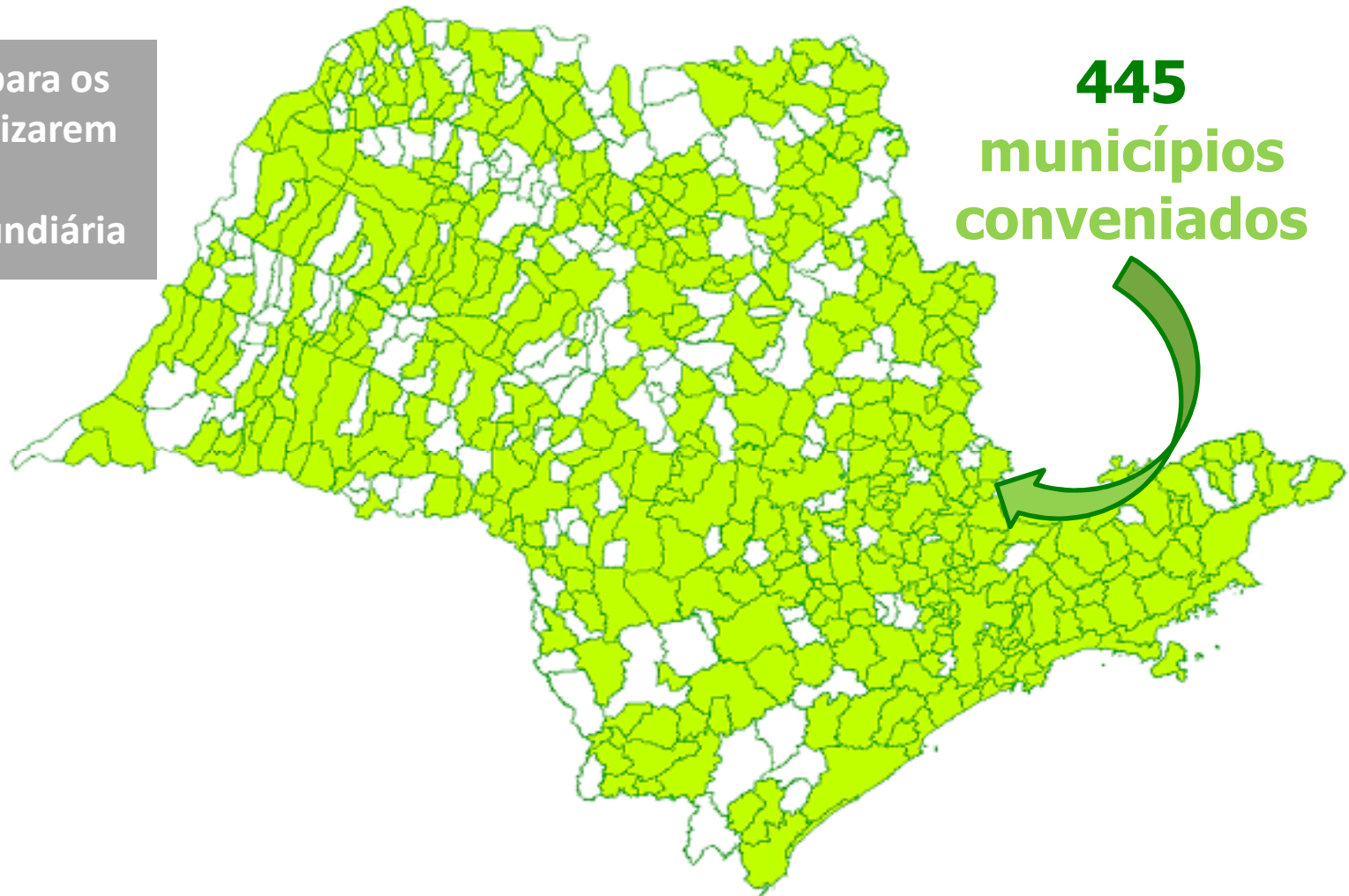
DESAFIOS – RECUPERAÇÃO URBANA E AMBIENTAL

- Quais os limites para a perenidade das ações de regularização e urbanização de assentamentos precários?
- Como atuar diante para a implementação e gestão dos PRIS em mananciais?
- Como estruturar novo arcabouço de gestão urbana e ambiental?
- Como garantir a qualidade e sustentabilidade das intervenções?



CIDADE LEGAL

Apoio técnico para os municípios realizarem a regularização urbanística e fundiária



Fonte: Programa Cidade Legal, janeiro/2012

Elaboração: CDHU / SPH / DPF, 2012

PADRÃO HABITACIONAL X SUSTENTABILIDADE



- Regularização fundiária
- Proximidade à infraestrutura
- Proximidade comércio e serviços
- Cidade compactar



BENEFÍCIOS

- Melhor utilização das redes
- Menor pressão sobre a disponibilidade hídrica / Áreas verdes
- Eficácia do sistema de tratamento de esgoto
- Racionalização dos transportes públicos
- Integração e eficácia dos serviços de saúde, educação e lazer

PRÓXIMOS PASSOS

Para as 4 RMs - SH/CDHU / Emplasa:

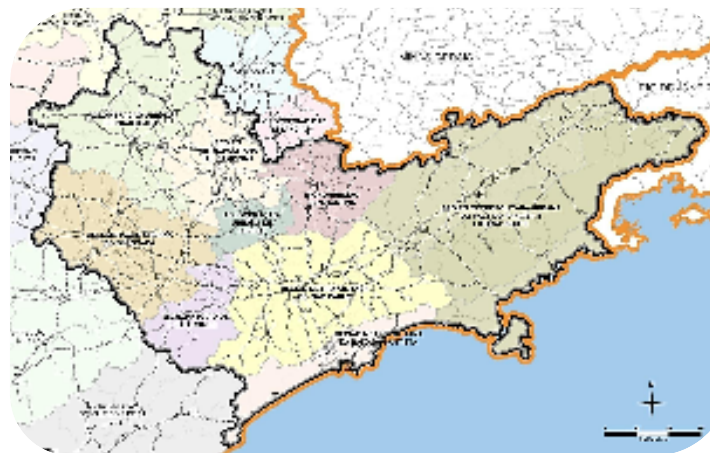
- PLANOS METROPOLITANOS DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
- SISTEMA INTEGRADO DE DEMANDA E ATENDIMENTO HABITACIONAL
- RMBS: Plano de Desenvolvimento Metropolitano – AGEM
- Litoral Sustentável – Apoio ao desenvolvimento de PLHIS

OUTRAS AÇÕES:

Institucionalização RMs e AUs

PLANO MACROMETROPOLITANO Emplasa

ESTATUTO DA METRÓPOLE



4 RMs = 106 municípios
São Paulo
Baixada Santista
Campinas
Vale Paraíba/Litoral Norte

3 AUs = 51 municípios
Jundiaí
Piracicaba
Sorocaba

2 MRs = 16 municípios
São Roque
Bragança Paulista

LINKS DAS INFORMAÇÕES E CONTATO

Caderno sobre Necessidades Habitacionais – Fseade e SH/CDHU

<http://www.habitacao.sp.gov.br/download/condicoes-habitacionais.pdf>

Informações da Pesquisa Municipal Unificada – Fseade e SH/CDHU

<http://www.habitacao.sp.gov.br/conheca-melhor-a-secretaria-da-habitacao/material-apoio.asp>

Mapas – Emplasa e SH/CDHU

<http://200.144.28.146/cdhu/framesetup.asp>

Email para contato - PEH-SP:

pehsp@cdhu.sp.gov.br

www.cdhu.sp.gov.br

www.habitacao.sp.gov.br

Governador do Estado de São Paulo
GERALDO ALCKMIN

Secretário de Estado da Habitação
SILVIO TORRES

Presidente da CDHU
ANTONIO CARLOS DO AMARAL FILHO