



# Relatório 1

## METODOLOGIA DE TRABALHO

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO  
DE INTERESSE SOCIAL

INTERESSADO

Prefeitura do Município  
de Jundiaí-SP

Campinas

SETEMBRO 2014



**d.e.m.a.c.a.m.p**  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda



## Equipe PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

---

Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS

**Coordenação:**

**Rodrigo Mendes Pereira** – advogado (superintendente)

**Tatiana Reis Pimenta** – arquiteta e urbanista (assessora especial assuntos habitacionais)

**Equipe técnica:**

**Pamela de Souza** – arquiteta e urbanista

**Victor Alexandr Hrdlicka** – engenheiro civil

**Claus Leite Pereira** – técnico de edificações

**Clayde Almeida** – assistente social

**Juliana Hashiguchi** – assistente social

**Simone Atique Branco** - advogada

---

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente – SMPMA

**Daniela Colagrossi** – engenheira civil

**Bruno Ferrari Brandao da Silva** - arquiteto

---

Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social

**Paulo de Tarso Hebling Meira** -

---

Secretaria Municipal da Casa Civil – Coordenação de Conselhos

**Denílson Ricardo André**- Sociólogo

## Equipe DEMACAMP Planejamento, Projeto e Consultoria

---

Coordenação geral

**Eleusina Lavôr Holanda de Freitas**

---

Arquitetas

**Branca Perocco**

**Mônica Mitie Kanematsu Wolf**

**Gabriella Falzetta Rizzo**

---

Sociólogos

**Sylvio Fleming Batalha da Silveira**

---

Estagiários

**Gabriel Santos**

**Rafael Baldam**

---



**d.e.m.a.c.a.m.p**  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda



## INDICE

### METODOLOGIA DE TRABALHO

#### PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL JUNDIAÍ/SP

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	ESTRUTURA ORGANIZACIONAL PARA ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE JUNDIAÍ	7
3.	ETAPAS E CONTEÚDOS DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE JUNDIAÍ	10
4.	PROCEDIMENTOS PARA AS ETAPAS DE TRABALHO	27
5.	PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DO PLHIS	28
6.	PRAZOS E CUSTOS ESTIMADOS PARA AS ETAPAS E PRODUTOS DO PLHIS	29
7.	PACTUAÇÃO	30
8.	MEDIÇÃO DO PRODUTO	33
	REFERÊNCIAS	34
	ANEXO I DADOS NECESSÁRIOS À ELABORAÇÃO DO PLHIS JUNDIAÍ	35
	ANEXO 2 MODELO DE FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS	39





## I. INTRODUÇÃO

A elaboração do **Plano Local de Habitação de Interesse Social** integra o processo de estruturação da política habitacional do município de Jundiaí. O plano tem como objetivo geral elevar a qualidade de vida da sua população através da melhoria de suas condições habitacionais, urbanas e ambientais, prioritariamente daquela de menor renda. Pretende também reduzir as necessidades habitacionais, democratizando o acesso a terra urbanizada e à habitação digna e sustentável, estimulando a produção de moradia pela iniciativa privada e conduzindo programas públicos de promoção de habitação subsidiada. Com a execução deste Plano de forma participativa, o município de Jundiaí garante sua manutenção junto ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

A partir da aprovação da Lei Federal 11.124, em junho de 2005, que instituiu este Sistema, os municípios passaram a ter como compromisso:

1. Constituir Fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar a Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS;
2. Constituir conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade civil ligados à área de habitação, garantindo o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares;
3. Apresentar o Plano Habitacional de Interesse Social, considerando as especificidades do local e da demanda;

O Plano Local de Habitação abrangerá o levantamento das necessidades habitacionais problematizadas a partir de informações sobre infraestrutura urbana, situação fundiária, demanda habitacional, incluindo a quantificação e qualificação do déficit e da inadequação habitacional, assim como demais informações necessárias para estruturação da Política Habitacional do Município. Deverá estabelecer orientações e diretrizes consoantes ao ordenamento territorial proposto no Plano Diretor vigente, com o objetivo de melhorar as condições de habitabilidade de forma sustentável e propiciar condições para a ampliação da produção habitacional de interesse social. Abrangerá ainda a proposição de programas habitacionais e as respectivas estratégias de implementação, enfatizando as ações de





regularização fundiária sustentável através dos instrumentos jurídicos e urbanísticos existentes e a viabilização da utilização de imóveis ociosos ou subutilizados por empreendimentos habitacionais de interesse público. O produto final conterá a proposição de um conjunto de diretrizes, metas e linhas programáticas específicas voltadas ao atendimento da demanda habitacional local. Através do estabelecimento de indicadores, estes programas e ações poderão ser sistematicamente monitorados e avaliados pela Administração Municipal e pela população do município.

O plano deverá estar em consonância com as políticas de planejamento municipal, especialmente com o Plano Diretor vigente, para obtenção de maior eficácia e matricialidade no desenvolvimento de todas as ações propostas. Deverá, portanto, contribuir com o avanço das questões relativas à habitação de interesse social apontadas pelo Plano Diretor, viabilizando a democratização do acesso a terra urbanizada pela combinação dos programas municipais de subsídio habitacional com os instrumentos urbanísticos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, dispostos no Plano Diretor e em outras leis complementares afetas as questões habitacionais.

O município de Jundiaí possui:

- Lei Municipal N° 7.857/12 – que institui o Plano Diretor Estratégico de Jundiaí e prevê seus instrumentos urbanísticos;
- Lei Municipal 7.016/08 – que estabelece as diretrizes da Política Municipal de Habitação;
- Lei Municipal 4.492/94 (alterada pela Lei 7.016/08) – que institui o Conselho Municipal de Habitação, responsável pela gestão do Fundo Municipal de Habitação;
- Lei Municipal 4.493/94 (alterada pela Lei 7.016/08) – que institui o Fundo Municipal de Habitação, instrumento de captação e aplicação de recursos, que tem por objetivo proporcionar recursos e meios para implementação de ações na área de habitação em consonância com as legislações municipal, estadual e federal.
- Lei Municipal N° 7.858/12 – que reformula o zoneamento urbano e os critérios de Usos e Ocupação do Solo do Município (alterado pela Lei n° 8.220/14);
- Lei Complementar N° 417/04 - cria o Sistema de Proteção das Áreas da Serra do Japi e Decreto Estadual APA Jundiaí;





- Lei Complementar 461/08 – que estabelece a divisão da zona urbana em bairros e regiões de planejamento;
- Decreto 20480/06 –que estabelece as diretrizes do Plano Viário e de Circulação no Município;

A questão habitacional do município de Jundiaé gerida pela Fundação Municipal de Ação Social –FUMAS, entidade municipal formalmente instituída como pessoa jurídica de direito público e mantida com subsídios orçamentários do Poder Público Municipal.

Sua função institucional é a implantação e supervisão da política habitacional do município, que visa assegurar o direito social da habitação, abrangendo não apenas a moradia, mas a oferta e eficiência dos equipamentos urbanos e comunitários.

A FUMAS tem suas ações e diretrizes voltadas especialmente para a habitação de interesse social e para a regularização fundiária, com atuação prioritária para intervenção urbanística nas áreas ocupadas por favelas, cortiços ou outras formas de subabitações.





## 2. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL PARA ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE JUNDIAÍ

Para elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Jundiaí, além da equipe da consultoria contratada, deverá ser constituída uma equipe multidisciplinar de referência, formada por representantes do poder público local cuja atuação e função estejam associadas aos temas e conteúdos a serem abordados ao longo dos trabalhos previstos. Esta equipe será composta pelos técnicos relacionados a seguir.

### Quadro I.I. Equipe Prefeitura Municipal de Jundiaí

SECRETARIA	REPRESENTANTE
Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS	<b>Coordenação:</b> <b>Rodrigo Mendes Pereira</b> – advogado (superintendente) <b>Tatiana Reis Pimenta</b> – arquiteta e urbanista (assessora especial assuntos habitacionais)  <b>Equipe técnica:</b> <b>Pamela de Souza</b> – arquiteta e urbanista <b>Victor Alexandr Hrdlicka</b> – engenheiro civil <b>Claus Leite Pereira</b> – técnico de edificações <b>Clayde Almeida</b> – assistente social <b>Juliana Hashiguchi</b> – assistente social <b>Simone Atique Branco</b> - advogada
Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente – SMPMA	<b>Daniela Colagrossi</b> – engenheira civil <b>Bruno Ferrari Brandao da Silva</b> - arquiteto
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social	<b>Paulo de Tarso Hebling Meira</b>
Secretaria Municipal da Casa Civil – Coordenação de Conselhos	<b>Denílson Ricardo André</b> - Sociólogo

A equipe de referência da Prefeitura de Jundiaí terá como atribuições e responsabilidades:



- A coordenação, estruturação e desenvolvimento do processo participativo de elaboração e pactuação dos produtos e etapas do PLHIS junto à sociedade civil, em especial ao Conselho Municipal de Habitação;
- A divulgação e publicidade do processo de elaboração do Plano e de seus produtos e etapas;
- A articulação institucional necessária à integração dos órgãos da administração municipal e dos demais níveis de governo a serem mobilizados no processo de elaboração do Plano;
- A indicação, seleção, organização e disponibilização dos dados necessários à elaboração do PLHIS (conforme Anexo 1); e
- O acompanhamento e suporte ao desenvolvimento dos serviços e das atividades de campo da equipe consultora, bem como a análise dos produtos entregues.

Pela equipe da DEMACAMP Planejamento, Projeto e Consultoria s/s Ltda. participarão os seguintes profissionais:

#### Quadro I.2. Equipe Técnica da Consultoria contratada

FUNÇÃO	PROFISSIONAL	CURRICULUM
Coordenador geral	<b>Eleusina Lavôr Holanda de Freitas</b>	<i>Arquiteta e Urbanista</i> formada pela Pontifícia Universidade Católica – PUC de Campinas em 1994, mestre em Gestão Urbana pela PUC Campinas (2002) e doutora pela FAU USP. Vem trabalhando com políticas públicas voltadas a habitação e planejamento urbano. É sócia da DEMACAMP desde 1999 e pesquisadora do LABHAB/FAU USP. Tem coordenado diversos planos locais de habitação de interesse social, incluindo o Plano Metropolitano de Habitação da Região Metropolitana de Campinas (2009), como consultora da EEMPLASA.
Arquiteta urbanista pleno	<b>Branca Teixeira Perocco</b>	<i>Arquiteta e Urbanista</i> formada pela Pontifícia Universidade Católica – PUC de Minas Gerais.
Arquitetas urbanistas	<b>Mônica Mitie Kanematsu Wolf</b>	<i>Arquiteta e Urbanista</i> formada pela Universidade de São Paulo, em 2013.
	<b>Gabriella Falzetta Rizzo</b>	<i>Arquiteta e Urbanista</i> formada pela Pontifícia Universidade Católica – PUC de Campinas, em 2013.
Sociólogo	<b>Sylvio Batalha da Silveira</b>	<i>Sociólogo</i> com mestrado em Antropologia Social. Atuou como docente nas áreas de sociologia e antropologia na PUC Campinas durante mais de 15 anos. É também especialista em técnicas de moderação e participação social.





---

Estagiários de Arquitetura	<b>Gabriel Santos</b>	Graduanda pela Pontifícia Universidade Católica – PUC de Campinas.
	<b>Rafael Baldam</b>	Graduanda pela Universidade Estadual de Campinas.

---

A equipe consultora terá como atribuições e responsabilidades:

- Assessorar e orientar a equipe para seleção dos dados necessários à elaboração dos produtos de cada etapa do PLHIS,
- Coleta de dados e levantamento técnico de campo (com o apoio da equipe da prefeitura);
- Elaborar o diagnóstico da situação habitacional do município de Jundiaí, a partir das informações recebidas da prefeitura, e de dados obtidos em fontes complementares;
- Elaborar o Plano de Habitação: diretrizes, metas e linhas programáticas a partir das orientações do executivo municipal e das deliberações das discussões com a sociedade civil.





### 3. ETAPAS E CONTEÚDOS DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE JUNDIAÍ

Conforme estabelecido no Termo de Referência do edital de contratação da consultoria, o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Jundiaí (PLHIS Jundiaí) deverá ser desenvolvido em 240 dias, distribuídos nas seguintes etapas de trabalho:

- **Etapa I** – Metodologia de Trabalho: consiste no detalhamento do processo e da metodologia de trabalho do PLHIS;
- **Etapa II** – Capacitação dos Atores Envolvidos: compreende na realização de reuniões técnicas de capacitação e palestras temáticas com especialistas voltadas para a equipe de referência da Prefeitura de Jundiaí, aos membros do Conselho Municipal de Habitação e demais servidores públicos interessados;
- **Etapa III** – Diagnóstico Habitacional: compreende o levantamento e a análise de dados relativos ao setor habitacional e institucional do município;
- **Etapa IV** – Definição das Estratégias e Diretrizes de Ação: consiste na definição do PLHIS: diretrizes e objetivos, programas e ações, indicadores e sistema de monitoramento.

Os conteúdos de cada etapa de trabalho serão apresentados nos tópicos a seguir.

#### 3.1. ETAPA I: METODOLOGIA DE TRABALHO

A Etapa I orientará o desenvolvimento do PLHIS Jundiaí nas demais etapas previstas, identificando e explicitando os caminhos que serão percorridos para desenvolvê-lo. A Metodologia de Trabalho considerará a amplitude das políticas contidas no planejamento do município (Plano Diretor, planos plurianuais, etc.), do Governo do Estado e da União, os objetivos contidos na Política Nacional de Habitação e os instrumentos do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, orientando-se pelo Manual do FNHIS de apoio à elaboração de planos habitacionais de interesse social. Deverá, portanto, apresentar a estrutura de organização e coordenação dos trabalhos; as atribuições e responsabilidades da equipe de referência da Prefeitura Municipal e da equipe consultora em cada etapa de elaboração do Plano; os procedimentos para desenvolvimento das etapas e produtos do





PLHIS; as estratégias de comunicação e mobilização e os mecanismos de participação popular, bem como as formas de dar publicidade de todo o processo de elaboração do Plano; o cronograma e a programação das atividades previstas.

A metodologia proposta para elaboração do PLHIS, constante deste produto, deverá ser apresentada ao Conselho Municipal de Habitação, dando início ao processo de discussão pública do Plano. O Conselho Municipal de Habitação deverá ser o interlocutor principal no processo de participação popular na elaboração do PLHIS e deverá acompanhar todas as etapas.

### **3.2. ETAPA II: CAPACITAÇÃO DOS ATORES ENVOLVIDOS**

Segundo a Política Nacional de Habitação, cabe ao poder público promover a integração e capacitação dos diversos agentes públicos e privados envolvidos com a questão habitacional, criando condições necessárias à implementação do modelo de política habitacional que se deseja: democrático, descentralizado e transparente, por meio do qual se promoverá o direito de acesso à moradia digna a todos os cidadãos. (PNH, 2004)

Desta forma, a Etapa II do PLHIS de Jundiáí pretende promover reuniões técnicas de capacitação e palestras temáticas com especialistas, voltadas aos dirigentes e técnicos da administração municipal e integrantes do Conselho Municipal de Habitação, bem como representantes da sociedade civil organizada e da população. O principal objetivo desta etapa é promover a capacitação e disponibilizar informações necessárias para a atuação efetiva de todos os envolvidos com a questão habitacional no Município.

Os temas a serem abordados durante as reuniões técnicas de capacitação deverão refletir os conflitos e dificuldades enfrentados pelo próprio município, dentre os quais já foram levantados: a regularização fundiária em áreas de proteção ambiental; a utilização do instrumento da demarcação urbanística; e os mecanismos de funcionamento e as fontes de recursos para o Fundo Municipal de Habitação.

Além das reuniões técnicas de capacitação, a Etapa II prevê também a realização de palestras temáticas com especialistas voltadas para as equipes técnicas envolvidas na elaboração e implementação do PLHIS, visando o aprimoramento da capacidade de gestão





dos agentes públicos e sociais, dos órgãos e instituições vinculadas ao setor habitacional, voltados prioritariamente à Habitação de Interesse Social.

### 3.3. ETAPA III: DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

Na Etapa III será desenvolvido o Diagnóstico Habitacional de Jundiá através da contextualização da problemática e da identificação das necessidades habitacionais do município. A etapa deverá partir do levantamento, leitura e análise de dados e informações técnicas relevantes de acordo com o “Manual para Apresentação de Propostas”, divulgado pelo Ministério das Cidades, contemplando os seguintes aspectos:

- ***Inserção regional e características do município***

O item deverá abordar o desenvolvimento econômico esperado pelo município e região, consubstanciado pelas diretrizes de desenvolvimento econômico traçadas pelo poder público e dispostas no Plano Diretor Municipal e nas demais peças jurídicas do município. Estas diretrizes concorrerão com a política municipal de habitação em dois aspectos:

- Na ampliação da demanda por habitação, caracterizada por um perfil de renda diretamente relacionado ao tipo de desenvolvimento econômico esperado (desenvolvimento industrial, desenvolvimento rural, etc.), a qual não necessariamente será absorvida pela oferta dirigida pelo mercado; e
- Na organização da ocupação territorial dirigida aos setores formais da economia de mercado, em detrimento de uma organização territorial voltada aos demais interesses coletivos, incluindo a produção de habitação de interesse social aos segmentos sociais não atendidos diretamente pelo mercado ou que necessitam de subsídios.

A construção de cenários que evidenciem as principais consequências futuras desta dinâmica contribuirá para o estabelecimento de estratégias que considerem não só a demanda habitacional presente, mas também a futura decorrente destes processos socioeconômicos. Neste sentido, serão analisadas informações sobre as atividades econômicas, a estrutura das indústrias já existentes, empresas potenciais que poderão se





instalar em Jundiaí, o perfil dos funcionários, perfil de outras atividades produtivas potenciais e possíveis impactos na demanda populacional por moradia.

Também se pretende verificar como a evolução da estrutura urbana e a atual organização territorial do município influenciam na questão habitacional. Para tanto, será considerado o modelo físico-territorial existente, constituído através da evolução histórica, urbana, econômica e legal, identificando as diversas funções da cidade em seu próprio território e as dinâmicas por elas provocadas; os fatores locacionais e a distribuição das atividades produtivas no espaço e da população, relacionando os estratos sociais e o território; a distribuição da infraestrutura e das atividades de cultura e lazer e também a provisão e hierarquia de áreas verdes.

A caracterização social se dará com base nos dados relativos à vulnerabilidade social (Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS – Seade) identificados no município de Jundiaí.

#### ▪ **Estrutura e evolução urbana do município**

Pretende-se verificar como o modelo de desenvolvimento físico-territorial do município vem influenciando suas características habitacionais. Para tanto, será considerada a estrutura urbana atual –especialmente no que tange a questão fundiária constituída através de sua evolução territorial – identificando assim as diversas funções da cidade em seu próprio território e as dinâmicas por elas provocadas; os fatores locacionais e a distribuição das atividades produtivas no espaço; a distribuição da população, relacionando os estratos sociais e o território; a distribuição da infraestrutura e das atividades de cultura e lazer e também a provisão e hierarquia de áreas verdes. A partir desses levantamentos também poderão ser identificados os vetores de expansão da cidade, historicamente consolidados, organizados a partir da estruturação urbana local e regional, e os possíveis impactos desencadeados pela dinâmica dos mesmos na habitação.

#### ▪ **Atores sociais e suas capacidades**

Pretende-se verificar como estão organizadas no município as forças sociais em torno da problemática habitacional. Assim, serão identificados os atores sociais presentes e atuantes, seus potenciais, fragilidades, conflitos de interesse e a possibilidade de pactuar objetivos comuns. A identificação destes atores partirá de uma orientação e identificação





preliminar da equipe municipal, levando-se em consideração os movimentos populares e sociais existentes, relacionados à questão urbana e habitacional, os diagnósticos sociais realizados e a vivência do poder público a partir das experiências de processos participativos na cidade e a partir da relação direta com a sociedade.

#### ▪ **Necessidades Habitacionais**

O levantamento das necessidades habitacionais de Jundiaí deverá considerar dois conceitos fundamentais: o conceito de demanda e o conceito de déficit habitacional. O primeiro refere-se às necessidades habitacionais advindas da dinâmica populacional anunciada para um determinado território. Trata-se de uma estimativa configurada a partir de vários fatores, como taxa geométrica de crescimento, composição e ciclos de vida familiar, características de crescimento econômico, oferta de moradias, atuação do mercado imobiliário, etc., verificando, a partir destes elementos, quantas pessoas procuram ou esperam obter uma moradia adequada às suas necessidades. A demanda abrange, portanto, os segmentos sociais e suas exigências presentes e futuras por novas moradias. Para estimá-la, caberá caracterizar o perfil desta população, principalmente em relação à renda, faixa etária e composição familiar.

Já o conceito de déficit habitacional, assim como a inadequação habitacional, define-se pelas necessidades de reposição ou adequação do estoque de moradias existente, de maneira a acomodar toda a população que hoje não possui alternativa habitacional “aceitável” sob vários aspectos. Considera, portanto, toda a população que necessita de alguma intervenção imediata, sejam obras de infraestrutura e de consolidação, seja pela provisão de novas moradias. Desta forma, o déficit e a inadequação habitacional referem-se às necessidades presentes e atuais, bem conhecidas. Porém, mesmo com a dificuldade de desvincular estes conceitos dos tempos aos quais remetem, não se deve relacioná-los tão diretamente, pois tanto a demanda quanto o déficit tratam do presente e podem ser projetados ao futuro.

Será utilizada para levantamento das necessidades habitacionais a metodologia utilizada pela Fundação João Pinheiro – FJP, referência adotada em âmbito nacional, que abarca apenas a quantificação do déficit e da inadequação habitacional. Para levantamento da demanda que trata basicamente de situações futuras e de projeções futuras, da dinâmica orientada por cenários configurados em situações prováveis, serão adotados como referência





os dados produzidos pelo Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Universidade Federal de Minas Gerais - CEDEPLAR/UFMG, em estudo contratado pelo Ministério das Cidades em 2010, que apresenta o cálculo da demanda demográfica futura para todos os municípios brasileiros, até o ano de 2023.

Mesmo com as devidas ressalvas, o cálculo do déficit/inadequação seguirá, em linhas gerais, a metodologia utilizada pela Fundação João Pinheiro, que discrimina as situações de déficit por reposição de estoque e por inadequação de domicílios. Os dados do universo levantados pelo IBGE e utilizados pela Fundação, no entanto, não são capazes de caracterizar com a devida precisão as diversas situações específicas que podem existir em cada um dos municípios. Um exemplo desta diversidade são os aglomerados subnormais. A partir da composição dos dados feita pela Fundação, muitos podem ser enquadrados em situações de inadequação (cuja totalização é difícil de ser realizada, já que um mesmo domicílio pode apresentar vários tipos de inadequação), quando são, na verdade, casos de reposição de estoque, ou por se localizarem em áreas de risco, ou por ocuparem áreas inadequadas do ponto de vista fundiário, urbanístico, etc.

Assim também se pode dizer dos dados que caracterizam a coabitação, uma vez que não discriminam com precisão as situações de coabitação “por opção” das famílias conviventes (que não é demanda nem déficit), situações de coabitação pela falta de alternativa ou oferta no mercado (que é demanda, mas não déficit) e, por fim, situações de coabitação inadequada como, por exemplo, o cortiço – que tanto se enquadra na demanda quanto no déficit habitacional. Deve-se ainda mencionar, evidenciadas as inadequações sem a possibilidade de quantificar os casos de inadequação pela possível reincidência de várias inadequações no mesmo domicílio, a existência de limitações consideráveis que implicarão em indefinições quanto a montantes de recursos necessários para os programas, ou até mesmo de programas e linhas de financiamento adequadas para cada caso. Pretende-se, portanto, qualificar este déficit, evidenciando as diferentes formas em que este fenômeno apresenta-se no município de Jundiaí.

Dessa forma, serão levantados não somente os dados do universo do IBGE (aplicados pelo método da Fundação João Pinheiro) como serão também investigados outros dados primários, tais como: cadastros sociais, como por exemplo selagens feitas recentemente em alguns assentamentos, e levantamentos realizados a partir de vistorias técnicas de campo e fotointerpretação aérea. Estas informações serão importantes instrumentos para calibrar os dados do déficit habitacional existente. A inadequação





fundiária dos assentamentos informais e precários (favelas e loteamentos clandestinos e irregulares) deverá ser quantificada a partir das informações existentes na Prefeitura Municipal e das informações a serem levantadas a campo. Tanto a demanda como o déficit deverão ser apresentados por faixas de renda, facilitando, à frente, a decisão sobre as estratégias de atendimento, definição de linhas programáticas, recursos e subsídios a serem incrementados e criados.

- ***Precariedade Habitacional***

Inserido no capítulo das necessidades habitacionais, destaque recairá sobre a precariedade habitacional e os assentamentos habitacionais informais e precários, abrangendo todos aqueles empreendimentos que se situam à margem das disposições de ordenamento legal, ocupados por famílias de baixa renda, e que possuem problemas relacionados à infraestrutura e condições de salubridade, como loteamentos irregulares, clandestinos, favelas, cortiços e conjuntos habitacionais públicos porventura degradados sob alguma perspectiva.

A abordagem dos assentamentos precários existentes em Jundiaí, a partir da análise de suas condições, terá como objetivo específico enquadrá-los em duas classificações: uma em relação ao estágio e perspectiva de consolidação e outra quanto ao tipo de intervenção que irão demandar. Com a organização das informações que serão levantadas sobre estes assentamentos, classificadas para cada um dos empreendimentos, será possível obter uma avaliação precisa de cada caso – informações que tanto determinarão a quantificação e qualificação do déficit habitacional do município quanto oferecerão bases concretas para a estimativa de custos e intervenções futuras para o equacionamento dos mesmos.

Quanto à perspectiva de consolidação, adotando-se como referência as definições estabelecidas por DENALDI (2008), será possível classificar os assentamentos precários em três categorias: **consolidados**, **consolidáveis** e **não consolidáveis**. Os assentamentos consolidados são aqueles que, do ponto de vista urbanístico, se encontram integrados e dotados de infraestrutura básica, situação esta que não exige intervenções físicas de saneamento nem mesmo ações que venham a alterar, estruturalmente, sua morfologia – como re-parcelamento de lotes e redefinição de sistema viário. Porém, estes assentamentos podem tanto apresentar irregularidades do ponto de vista fundiário e cadastral, como exigir demandas específicas por ações e programas de pós-ocupação, sociais, de equipamentos e serviços públicos.





A categoria dos assentamentos consolidáveis abrange os núcleos que apontam condições favoráveis para a restauração urbanística e ambiental e para o reordenamento urbano – adaptação ou abertura do sistema viário, implantação de saneamento básico, regularização urbanística do parcelamento do solo. Os núcleos podem ou não exigir ações de remoção (reassentamento) de parte da população neles residentes, avaliadas em função da situação de risco, das restrições legais ao uso e à ocupação e também, caso seja necessário, efetivar o desadensamento para realização de futuras intervenções urbanas.

Por fim, a classe dos não consolidáveis abarca os assentamentos onde não são identificadas as condições favoráveis apresentadas pela categoria dos assentamentos consolidáveis. Devido ao fato de apontarem graus elevados de risco ou insalubridade, trata-se de núcleos cujas características não são solucionáveis e, portanto, são tidos como objetos de ação do tipo *remoção* e *reassentamento* em outras áreas.

Embora essas três categorias enquadrem de forma precisa a avaliação de cada assentamento, são encontradas situações frequentes onde os assentamentos abrigam, simultaneamente, setores consolidáveis e não consolidáveis. Em todos os casos, a decisão quanto à consolidação parcial ou integral de um assentamento deve levar em consideração os fatores externos e internos que se articulam aos grandes problemas urbanos entrelaçados às questões habitacionais. Os fatores internos podem ser apurados através de estudos *in loco* que revelem aspectos tais como: condições desfavoráveis na morfologia do sítio; diferentes tipos de risco; obturação da rede de acessos; densidades elevadas; precariedade das construções, cuja sobreposição no mesmo espaço dá lugar a situações de risco e insalubridade; e degradação e isolamento urbano. Os fatores externos dizem respeito à interdependência dos problemas urbanos, habitacionais e ambientais possivelmente provocados pela inserção do município em uma dinâmica regional maior, aspectos que serão abordados e analisados no decorrer da contextualização da problemática habitacional.

- **Atendimento e custos das necessidades habitacionais**

Para que a política de habitação se estruture de modo eficiente, faz-se necessário não apenas a caracterização da problemática habitacional, mas também a indicação de alternativas concretas para a solução dos problemas encontrados. Tais soluções, no entanto, dependerão de dois fatores fundamentais: a existência de recursos para habitação (edificação e urbanização) e a disponibilidade de terra urbanizada para a implantação de empreendimentos de interesse social. Assim, serão abordados insumos para a identificação





das terras aptas para HIS, assim como serão delineadas e dimensionadas as tipologias favoráveis, o volume de terras e os recursos necessários associados a estas tipologias com o intuito de formular um repertório de referências de custos e parâmetros urbanos que subsidiem o atendimento das necessidades habitacionais sugeridas pela demanda. Para tanto, poder-se-á recorrer tanto aos modelos praticados no município e nas demais cidades da região em que este se insere, quanto a outros modelos considerados inclusivos, facilitando assim o planejamento preliminar das formas de atendimento a serem delineadas pelas futuras estratégias de ação do Plano.

Ao final do capítulo teremos os custos finais de atendimento, considerando o déficit quantitativo e qualitativo e a demanda demográfica futura e prioritária para os próximos doze anos (universo temporal do PLHIS).

- **Oferta Habitacional e promoção imobiliária**

Neste capítulo serão identificados os principais aspectos da promoção habitacional em Jundiaí, entendida como a dinâmica de oferta de moradias tanto formal, promovida por entidades privadas e públicas, como a informal produzida pelos agentes mapeados e caracterizados. Neste contexto, tornar-se-á importante perceber as principais características de cada uma das modalidades de empreendimentos habitacionais promovidos e o perfil da população a que se destinam. Estas modalidades poderão ser classificadas segundo tipologias identificadas tanto a partir de dados técnicos quanto de vistorias técnicas realizadas a campo. A título de exemplo, poderão ser classificados empreendimentos de alto padrão (destinados a famílias com renda superior a 15 salários mínimos); empreendimentos de médio padrão (destinados a famílias entre 06 e 15 salários mínimos); empreendimentos populares (destinados a famílias com renda inferior a 06 salários mínimos).

A promoção habitacional pública também será evidenciada com a caracterização dos principais empreendimentos públicos (municipais e estaduais) realizados nos últimos anos verificando-se, em especial, o perfil da demanda atendida e situação e qualidade atual dos empreendimentos.

Cabe ressaltar que a análise sobre a promoção habitacional também levará em consideração a configuração territorial destas modalidades de atendimento, verificando-se como os vários segmentos populacionais estão distribuídos no território, em correspondência às categorias tipológicas identificadas e classificadas.





## Localização de Terras Aptas para HIS

Neste item serão identificados os imóveis potenciais para habitação social e quais os terrenos deverão ser destinados a estes empreendimentos. Por “terras aptas”, entendem-se os terrenos bem localizados na cidade e com boa acessibilidade, em locais onde a infraestrutura urbana é compatível com o adensamento que será provocado por novos empreendimentos habitacionais e haja suficientes equipamentos públicos para servir à população moradora, especialmente ao que se refere às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

A demarcação de terras aptas deverá apresentar:

- Terrenos vazios próximos aos assentamentos que terão necessidade de reassentar famílias;
- Quantidade de terra proporcional ao atendimento do déficit quantitativo (reassentamento) e a demanda futura.

Será importante considerar também a viabilidade técnica e financeira para aquisição destes terrenos, independente de serem terrenos públicos ou privados.

### Imóveis potenciais para habitação

Outro aspecto que merece ser observado e analisado é a estrutura fundiária de Jundiaí: as reservas de áreas livres dominiais do Poder Público, as áreas da União, a reserva de imóveis livres ociosos privados não utilizados e subutilizados e a verificação, ainda que preliminar, das condições de utilização destes imóveis para programas habitacionais. A viabilidade técnico-financeira destes imóveis e sua inserção urbanística deverão ser previamente avaliadas para se propor indicações às tipologias variadas de empreendimentos como forma de atendimento à demanda e, mais especificamente, ao déficit habitacional de Jundiaí.

Esta análise levará em conta não somente os polígonos dos imóveis existentes nesta situação, evidenciando o potencial construtivo que possuem, mas também suas informações cadastrais, levantando-se proprietários, situação tributária, infraestrutura, situação fundiária (se remanescente de loteamento ou gleba), ano e estado da construção (se imóvel edificado), etc.





- **Marcos regulatórios e legais**

O PLHIS deverá levantar a legislação relativa à questão habitacional social vigente no município, em especial o Plano Diretor, a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, bem como outras leis complementares, com o objetivo de verificar se a legislação urbanística tem sido adequada para garantir o acesso à moradia pela população menos favorecida, propondo, em caso negativo, as adequações que forem necessárias para alcançar esse objetivo.

A implementação de instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade, como o Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios (PEUC), as Áreas Especiais de Interesse Social, o IPTU Progressivo no Tempo, o Direito de Preempção e a Outorga Onerosa, quando respaldados pela legislação vigente no município, poderão ser utilizados como forma de viabilizar o atendimento das necessidades habitacionais presentes e futuras do município. A quantificação das necessidades habitacionais será interpretada em quantidade de unidades habitacionais necessárias, que por sua vez se traduzirá em quantidades e dimensões de imóveis (terrenos ou conjuntos edificados) necessários para os programas habitacionais. A proposição de emendas nos instrumentos legais já existentes ou a criação de novos, de forma a tornar aplicáveis estes e outros dispositivos, será tratada com base em análise criteriosa da legislação incidente, buscando-se as melhores estratégias do ponto de vista legal. Esta análise também considerará as situações de irregularidade que demandam legislação específica ou casos de núcleos e tipologias habitacionais não incorporados no marco regulatório do município.

- **Condições Institucionais e Administrativas**

Com o objetivo de verificar a estrutura existente na Prefeitura para formulação, implementação, gestão e execução da política habitacional local, em cooperação com outras políticas setoriais e, principalmente, com a política de desenvolvimento urbano, deverão ser levantados e analisados os recursos humanos disponíveis na Secretaria de Planejamento Urbano, bem como as ações habitacionais em andamento e a compatibilidade de programas e critérios de atendimento com os de outras esferas governamentais e com as diretrizes e eixos estratégicos de implementação da política nacional de habitação expressas pelo PlanHab.





Outro importante elemento de análise do diagnóstico também fará referência à capacidade de investimento e aplicação de recursos próprios da Prefeitura na área habitacional. A composição da receita, investimentos e despesas realizados com a habitação nos últimos anos, as diretrizes orçamentárias, os planos plurianuais e demais peças orçamentárias deverão ser levantadas e analisadas para se apurar a realidade financeira do município frente às expectativas de atendimento habitacional a serem traçadas pelo Plano. Também serão avaliadas as fontes de recursos disponíveis nas diversas linhas de financiamento estabelecidas pelas esferas estaduais e federais, apontando-se aquelas potenciais para comporem o montante necessário para a execução de cada uma das linhas programáticas a serem estabelecidas pelo PLHIS.

Serão levantadas também a existência e situação dos conselhos e fundos, tais como, Conselho Municipal de Habitação, Fundo Municipal de Habitação e Conselho Gestor do FMHIS.

- **Programas e ações**

Neste capítulo serão identificados os programas habitacionais e ações em andamento, os recursos já locados e as fontes financiadoras. Serão analisados os benefícios já realizados e a previsão de atendimentos.

Como resultado deste item, será apresentado um quadro da produção habitacional no município, como forma de viabilizar o atendimento das necessidades habitacionais presentes e futuras.

- **Recursos para financiamento**

Para o levantamento dos recursos para financiamento será feita a avaliação dos recursos já disponíveis e contratados (repasses de outras esferas), considerando os instrumentos locais do ciclo de gestão orçamentário-financeiro, tais como, Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA).

### **3.4. ETAPA IV: ESTRATÉGIAS DE AÇÃO**





Com a construção e assimilação das principais questões apontadas pelo diagnóstico, será possível trabalhar os princípios que orientarão a elaboração do PLHIS. Os princípios evidenciam os valores e concepções estabelecidos para implementação da política municipal de habitação, refletindo em parte as disposições já estabelecidas por diferentes mecanismos e esferas de governo, como por exemplo, o Estatuto da Cidade, as resoluções do Conselho Nacional das Cidades, o PlanHab, legislações urbanísticas municipais como de parcelamento do solo, plano diretor, de saneamento, mobilidade urbana, etc. A confrontação dos valores e concepções traçadas pelos princípios com os apontamentos do diagnóstico revelará uma série de indicativos que possibilitarão o seu aprofundamento, orientando a tomada de decisões para o estabelecimento dos objetivos e diretrizes do Plano de Habitação.

Os valores traçados pelo Plano traduzirão as escolhas que o município fará no campo da habitação. Estas escolhas deverão ser frutos de discussões, processos participativos, dinâmicas sociais e conformarão não só as disposições estabelecidas pelos diversos mecanismos citados – entre outros –, como também as práticas a serem adotadas pela Administração Pública. Estes princípios também contribuirão para, ao final do processo, estabelecer uma priorização de ações como, por exemplo, o desenvolvimento institucional, a regularização urbanística e fundiária, a política fiscal e de gestão urbana, etc. A adequação da legislação vigente pode derivar destas constatações, de modo a viabilizar procedimentos legais de produção de habitação social e regularização de assentamentos precários necessários para a implementação do PLHIS.

A Etapa IV revelará, portanto, a síntese do diagnóstico, consubstanciada na problematização da questão habitacional em Jundiaí, e os princípios gerais da política municipal de habitação, incluindo uma análise fundamentada acerca de cada um destes princípios e a definição de objetivos, diretrizes, metas e eixos temáticos e estratégicos.

Os objetivos do PLHIS serão estabelecidos considerando as principais questões identificadas pelo diagnóstico. Deverão ser explicitados e ressaltados de forma sintética, garantindo que qualquer observador consiga compreender os focos da problemática habitacional, possibilitando, com isso, que sua formulação se dê de forma precisa, como uma resposta aos problemas identificados.

É através das diretrizes, metas e estratégias de ação, no entanto, que os objetivos definidos tornar-se-ão concretos. As diretrizes deverão orientar os caminhos e rumos a serem percorridos pela política habitacional local, refletindo os valores definidos pelo Plano, ao





considerar que para o traçado de qualquer rumo na gestão a ser realizada, deve-se seguir princípios norteadores, sem os quais os caminhos podem se tomar sentido contrário ou se contradizerem com o sentido ideológico das políticas.

As metas consistirão na mensuração, quantificação e circunscrição dos resultados esperados em um prazo determinado, relacionando-se diretamente aos objetivos, tendo em vista que retratam o resultado final esperado pelo PLHIS. Também considerando o Diagnóstico, nas metas, deverá haver a noção do montante de recursos necessários, as fontes de recursos existentes e o prazo possível para realizá-las, considerando tal montante.

As estratégias de ação, por sua vez, traduzirão os mecanismos necessários ao alcance das metas.

○ PLHIS poderá estruturar linhas programáticas considerando as linhas já existentes na política habitacional municipal, bem como estabelecer os mecanismos efetivos para sua implementação. Nesse sentido, para a definição das estratégias, deverão estar previstos os responsáveis pela sua execução e os passos necessários para tanto, o que auxiliará na estruturação das atividades, tarefas e agendas da política de habitação.

○ Plano, nesse sentido, terá o incremento e definição de linhas programáticas específicas para atender as demandas locais, as quais poderão demandar um arranjo mais complexo, montantes expressivos de recursos e um gerenciamento operacional. As linhas programáticas deverão também ser concebidas em consonância com os programas habitacionais disponibilizados pelo governo do Estado e pela União, bem como deverão estar diretamente relacionadas à capacidade financeira e institucional da Administração e, portanto, vinculando-se ao orçamento global, aos recursos e respectivas fontes, que serão estimados de forma mais precisa a partir das mensurações incluídas nas metas do Plano. Além disso, seguirão as linhas programáticas já estabelecidas pelo Plano Nacional de Habitação (PLANHAB), de forma a articular recursos municipais com os de outras esferas do governo. Assim, serão formuladas considerando cada uma das necessidades habitacionais apontadas no Diagnóstico e se acoplarão a cada um dos objetivos específicos, diretrizes, metas e operações, incluindo, como componentes, as capacidades operacionais e de mobilização de recursos.

Espera-se que, com as linhas programáticas definidas e rearranjadas, seja possível visualizar concretamente os mecanismos para a solução de cada uma das necessidades apontadas na etapa anterior. A depender da gravidade das necessidades encontradas e dos





valores explicitados pelas políticas, será possível realizar uma priorização quanto à implementação dos programas, de forma a atender, em curto espaço de tempo, àquelas situações que merecem maior atenção. Por outro lado, alguns programas que não necessariamente demandam montantes altos de recursos, como a assessoria jurídica para a regularização fundiária, por exemplo, também poderão ser logo iniciados. A priorização seguirá uma metodologia específica e não dependerá do prazo e nem do montante de recursos disponíveis, mas da relação entre a gravidade das situações encontradas no diagnóstico e os valores e princípios que estão por trás das políticas definidas. Neste sentido, metas de longo prazo, por exemplo, poderão ter suas operações e programas priorizados e iniciados imediatamente.

Deve-se destacar ainda a necessidade de se prever uma série de operações relacionadas à adequação do marco regulatório bem como a melhoria das condições institucionais das estruturas administrativas ligadas à implementação da política habitacional.

Além da proposição de um conjunto de diretrizes, metas, ações e linhas programáticas específicas e articuladas com a Política Nacional de Habitação, voltadas ao atendimento da demanda habitacional local, o PLHIS deverá identificar indicadores capazes de mensurar o desempenho ou efetividade alcançada com a implementação dos programas e ações definidas. Os indicadores partirão do Diagnóstico e serão destacados dos aspectos quantitativos por ele apontados, especialmente em relação aos vários componentes do déficit habitacional. Através do estabelecimento de indicadores, o Plano poderá ser sistematicamente monitorado e avaliado pela administração, pelos conselhos e pela população do município.

O monitoramento se constitui na produção de conhecimento efetivo da evolução das ações implementadas no Plano e permite avaliar continuamente o cumprimento dos objetivos e das ações em cada etapa ou fase programada. Trata-se de um processo que possibilita a constante identificação de êxitos e insucessos do trabalho planejado, tornando-se uma ferramenta de planejamento e gestão que permite:

- Identificar transtornos e dificuldades para o cumprimento das metas, a fim de revelar as fontes dos mesmos e colocar em prática ações corretivas;
- Determinar práticas assertivas nas estratégias de execução para reproduzi-las, nos casos em que isso seja possível;
- Dispor de informação que permita estabelecer uma melhor programação das atividades futuras;



- Compartilhar com outros atores sociais ou institucionais os avanços das intervenções sobre bases claras e objetivas; e
- Avaliar a necessidade de revisão de diretrizes.

### 3.5. PRODUTOS DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE JUNDIAÍ

A partir dos conteúdos explicitados de cada etapa de trabalho, os produtos do PLHIS Jundiaí consistirão em:

**Quadro I.3. Produtos do PLHIS Jundiaí**

ETAPAS	PRODUTOS	CONTEÚDOS
<b>Etapa I.</b> Metodologia de Trabalho	1. Metodologia de Trabalho	<b>Relatório</b> contendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estrutura de coordenação e organização dos trabalhos;</li> <li>▪ Atribuições e responsabilidades da equipe técnica municipal e da equipe consultora em cada etapa de elaboração do Plano;</li> <li>▪ Procedimentos para desenvolvimento das etapas e produtos do PLHIS;</li> <li>▪ Estratégias de comunicação e mobilização e os mecanismos de participação popular;</li> <li>▪ Formas de dar publicidade ao processo de elaboração do Plano;</li> <li>▪ Cronograma e mapeamento das atividades previstas; e</li> <li>▪ Memória e material comprobatório do processo participativo da etapa.</li> </ul>
<b>Etapa II.</b> Capacitação dos Atores Envolvidos	2. Capacitação dos Atores Envolvidos	<b>Relatório</b> contendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Material didático utilizado nas reuniões temáticas de capacitação e nas palestras com especialistas;</li> <li>▪ Atas, listas de presença, fotos e demais conteúdo produzido; e</li> <li>▪ Memória e material comprobatório do processo participativo da etapa.</li> </ul>
<b>Etapa III.</b> Diagnóstico Habitacional	3.1. Relatório Parcial do Diagnóstico	<b>Relatório</b> contendo a atualização dos dados existentes na FUMAS e na SMPMA, bem como o levantamento e análise de dados sobre: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inserção territorial e dinâmica socioeconômica do município;</li> <li>▪ Oferta habitacional e promoção imobiliária;</li> <li>▪ Marcos regulatórios e legais;</li> <li>▪ Atores sociais e suas capacidades; e</li> <li>▪ Necessidades habitacionais de Jundiaí.</li> </ul>
	3.2. Relatório Parcial do	<b>Relatório</b> contendo o levantamento e análise de dados sobre:





	Diagnóstico	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Condições institucionais e administrativas do Município;</li><li>▪ Programas, ações, recursos e fontes de financiamento existentes a nível federal, estadual e municipal; e</li><li>▪ Diagnóstico do setor habitacional de Jundiaí finalizado.</li></ul>
	<b>3.3.</b> Relatório Final do Diagnóstico	<b>Relatório</b> contendo: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Consolidação do Relatório 3; e</li><li>▪ Memória e material comprobatório do processo participativo da etapa.</li></ul>
<b>Etapa IV.</b> Estratégias de Ação	<b>4.1.</b> Relatório Parcial das Estratégias de Ação	<b>Relatório</b> parcial do PLHIS contendo: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Temas prioritários do Plano;</li><li>▪ Princípios, diretrizes, objetivos, estratégias, metas e indicadores da Política Municipal de Habitação; e</li><li>▪ Definição e priorização dos Programas e Ações.</li></ul>
	<b>4.2.</b> Relatório Parcial das Estratégias de Ação	<b>Relatório</b> parcial do PLHIS contendo: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Adequação da legislação e mecanismos de cadastro e de controle urbano;</li><li>▪ Adequação da estrutura institucional de gestão; e</li><li>▪ Definição do modelo de gestão financeira.</li></ul>
	<b>4.3.</b> Relatório Parcial das Estratégias de Ação	<b>Relatório</b> parcial do PLHIS contendo: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Proposta do PLHIS;</li><li>▪ Planta do com demarcação de ZEIS; e</li><li>▪ Material para divulgação da proposta do PLHIS.</li></ul>
	<b>4.4.</b> Relatório Final das Estratégias de Ação	<b>Relatório</b> final do PLHIS contendo: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Apresentação do PLHIS em Audiência Pública;</li><li>▪ Consolidação do Relatório 4; e</li><li>▪ Memória e material comprobatório do processo participativo da etapa.</li></ul>





## 4. PROCEDIMENTOS PARA AS ETAPAS DE TRABALHO

Para a elaboração do Diagnóstico Habitacional de Jundiaí partiremos do levantamento e sistematização de dados existentes nas diversas secretarias e nos demais organismos públicos, de modo a subsidiar a análise dos aspectos apontados nos itens referentes ao conteúdo da Etapa III. Nesta etapa, para a identificação das necessidades habitacionais de Jundiaí, serão considerados os dados secundários disponibilizados pela Prefeitura, em especial as bases digitais do município, contendo: áreas verdes, hidrografia, sistema viário, de lazer e bairros, equipamentos públicos, futuros empreendimentos de interesse social e zoneamento, demarcação das ZEIS.

Vale destacar que a caracterização urbanístico-ambiental e dos principais aspectos relacionados aos assentamentos precários de Jundiaí será produzida a partir de vistorias técnicas de campo acompanhadas pela equipe municipal. As informações levantadas neste caso serão sistematizadas em fichas individuais para caracterização de cada um dos assentamentos, abrangendo informações como caracterização geral do assentamento (data da ocupação, área, número de domicílios), situação fundiária, histórico da ocupação do assentamento, situação da infraestrutura urbana, condicionantes ambientais e restrições legais, características topográficas, situações de risco, zoneamento, etc. (modelo no **Anexo 2**). Cada uma das fichas será preenchida com o auxílio da Equipe Técnica da Prefeitura Municipal, a partir dos levantamentos a serem realizados pela equipe consultora e da consolidação e atualização dos dados já existentes, citados anteriormente. O detalhamento das informações de cada assentamento dependerá, no entanto, da abrangência das informações que forem disponibilizadas pela Prefeitura e a capacidade de atualizá-los.

Tanto na Etapa de Diagnóstico, quanto na Etapa das Estratégias de Ação, serão realizadas reuniões técnicas entre a equipe da Prefeitura, da consultoria e o Conselho Municipal de Habitação, de modo a referendar os dados levantados, sistematizados e analisados ao longo do processo, e a definir as propostas do Plano.

As reuniões com participação do Conselho de Habitação – que podem ser abertas para outros conselhos envolvidos com a questão habitacional, como por exemplo, o Conselho do Plano Diretor – contemplarão um caráter formativo, a fim de que os membros e agentes envolvidos sejam co-participantes na construção do planejamento habitacional da cidade, ao mesmo tempo em que negociam propostas e pontos polêmicos na busca do consenso para a conclusão de cada fase de elaboração do Plano.





## 5. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DO PLHIS JUNDIAÍ

A publicidade a ser adotada ao longo do processo de elaboração do Plano é definida levando-se em consideração as práticas já adotadas pela Prefeitura Municipal. Caberá à equipe técnica do município orientar o setor de comunicação municipal no acompanhamento e na promoção da divulgação de todo o processo de elaboração do Plano, seguindo os encaminhamentos obtidos nas reuniões técnicas das equipes envolvidas. Os mecanismos de comunicação definidos deverão contemplar as abordagens diferenciadas utilizadas para os diversos setores da sociedade, entre eles: link na página eletrônica da Prefeitura com informações sobre o Plano; mailing informativo; convites e ofícios diretos; publicação em jornal e anúncios em rádio local, etc. Com a orientação da equipe técnica municipal e de acordo com o andamento do Plano, o site da Prefeitura poderá ser abastecido com informações atualizadas sobre as etapas da elaboração, tais como releases de eventos, arquivos de apresentações realizadas, insumos discutidos em encontros técnicos, etc.

As reuniões entre as equipes da Prefeitura e da Consultoria serão convocadas com antecedência, expondo-se os temas a serem debatidos e adotando-se as práticas convocatórias já utilizadas pela FUMAS, tais como convite via ofício, email ou contato direto, quando houver a necessidade de envolvimento de outros agentes públicos. As reuniões deverão acontecer em horário compatível com a disponibilidade desses atores e em local que garanta o fácil acesso dos mesmos. As propostas ou deliberações de cada reunião de pactuação poderão ser enviadas por e-mail ou ofício aos participantes e também disponibilizadas em cópia impressa para consulta pública na Prefeitura Municipal de Jundiaí.

As reuniões de pactuação com os atores sociais organizados, em especial com o Conselho Municipal de Habitação, deverão ser publicadas com antecedência. O material a ser debatido poderá ser disponibilizado previamente na página eletrônica da Prefeitura, bem como em meio impresso para ser consultado na Secretaria ou em outros lugares acessíveis à população, como centros de referência, associações assistenciais e de bairro, setores públicos de assistência e promoção social, etc. O incentivo à participação dos demais representantes da sociedade – a serem identificados pela equipe do município de acordo com a necessidade – nas reuniões participativas com o Conselho deverá ser formulado pela equipe da Prefeitura, via convite direto oficial e outros meios de contato já pré-estabelecidos pela dinâmica interna destes atores.





## 7. PACTUAÇÃO

A pactuação da Metodologia de Trabalho do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Jundiaí ocorreu no dia 23/09/2014 e contou com a participação de técnicos da Prefeitura envolvido na realização do PLHIS.

A reunião teve como principal objetivo estabelecer o contato inicial do grupo de trabalho como processo de elaboração do PLHIS, apresentando assim:

- o contexto de inserção do PLHIS na Política Nacional de Habitação, estabelecida pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;
- as etapas de elaboração do PLHIS e a atuação do Conselho nestas etapas;
- os grandes desafios do PLHIS no município; e
- o papel do Conselho Municipal de Habitação ao longo da elaboração e sua importância no acompanhamento da implementação do PLHIS dentro de seu horizonte temporal.





## REFERÊNCIAS

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **“Capacidades administrativas, déficit e efetividade na política habitacional”**. Brasília/São Paulo: Centro de Estudos da Metrópole / CEBRAP, 2007.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **“Curso à Distância: Planos Locais de Habitação e Interesse Social”**. Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação, 2009.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **“Guia de Adesão. Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS”**. Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação, 2008.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **“Plano Nacional de Habitação -2008-2023, Versão Final”**. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação/ Consórcio PlanHab, 2009.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Habitação. **“Precariedade no Brasil Urbano”**. Centro de Estudos da Metrópole/Centro Brasileiro de Análise e Planejamento - Cem/Cebrap. Disponível em: [www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/biblioteca](http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/biblioteca).

DENALDI, R. **“Plano de ação integrada em assentamentos precários”**. In: Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários. Brasília/São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades, 2009. P. 139-174

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil 2007**. Brasília: Fundação João Pinheiro, 2007.

OLIVEIRA, E. **“Demanda Futura por moradias no Brasil 2003-2023: uma abordagem demográfica”**. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

