



## Produto 4.3

### Relatório Final das ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO  
DE INTERESSE SOCIAL

INTERESSADO  
Prefeitura do Município de  
Jundiaí-SP

Campinas  
DEZEMBRO 2015





## Equipe PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

---

Fundação Municipal de  
Ação Social – FUMAS

**Waldemar Antonio Zorzi Foelkel** – advogado  
(superintendente)

**Coordenação:**

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

**Diretoria:**

**Lucelena de Fátima Rodrigues** – assistente  
social  
(diretora de ação social)

**Solange Ferreira** – engenheira civil  
(diretora da área técnica)

**Gilberto Angelo Begiato** - contador  
(diretor administrativo e financeiro)

**Ana Célia Rodrigues Inácio** – engenheira civil  
(diretora de habitação)

**Heloisa Maron Fraga** – advogada  
(diretora jurídica)

**Equipe técnica:**

**Pamela de Souza** – arquiteta 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

**Décio Pradella** – arquiteto urbanista  
**Bruno Ferrari Brandão da Silva** – arquiteto  
urbanista

---

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	<b>Eleusina Lavôr Holanda de Freitas</b>
Arquitetas urbanistas	<b>Branca Perocco Mônica Mitie Kanematsu Wolf Gabriella Falzetta Rizzo</b>
Advogada	<b>Ernestina de Oliveira</b>
Sociólogo	<b>Flavio Henrique Ghilardi</b>
Estagiários	<b>Rafael Baldam Laura Figueiredo Beatriz Nakamura Bárbara Gimenez</b>





## INDICE

# ESTRATÉGIAS DE AÇÃO - FINAL

## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

### JUNDIAÍ/SP

1.	ATENDIMENTO E CUSTOS DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS .....	6
1.2	Atendimento do Déficit Qualitativo – Inadequação de Domicílios.....	19
1.3	Custos de Atendimento do Déficit Quantitativo – Demanda por Novas moradias....	21
1.4	Custos de Atendimento do Déficit Qualitativo - Inadequação de Domicílios .....	25
1.5	Custos Finais para Atendimento do Déficit Habitacional de Jundiaí (quantitativo e qualitativo).....	27
2.	PRESSUPOSTOS DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE JUNDIAÍ (2015-2025) .....	30
1.1.	Acesso à Terra Urbanizada .....	30
1.2.	Ampliação dos Recursos Destinados À Habitação .....	32
1.3.	Política de Urbanização de Favelas.....	33
1.4.	Política de Produção Habitacional .....	36
1.5.	Política de Regularização Fundiária .....	40
3.	OBJETIVOS, METAS E DIRETRIZES.....	42
4.	PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS .....	44
3.1.	Princípios, objetivos e diretrizes gerais da Política de Habitação .....	44
3.2.	Resumo das necessidades habitacionais.....	48
5.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS E ESTRATÉGIAS.....	50
6.	PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.....	54
5.1.	PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO URBANA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	55
5.1.1.	Sub-programa: Programa de Urbanização Gradual .....	56
5.1.2.	Sub-programa: Programa de Regularização Fundiária .....	57
5.2.	PROGRAMA PRODUÇÃO DE MORADIA DIGNA BEM LOCALIZADA.....	65
5.3.	PROGRAMA DE MELHORIA HABITACIONAL: ACESSO A CRÉDITO E OFERTA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA.....	72
5.4.	PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL.....	79





5.5. PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL..... 81





## 1. ATENDIMENTO E CUSTOS DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

No Produto 3.3 – Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí foram apresentadas as necessidades habitacionais do município, com destaque para aquelas localizadas nos assentamentos precários.

Neste capítulo, serão propostas formas de atendimento e dimensionamento do volume de terras e recursos necessários para enfrentar o déficit habitacional para a demanda prioritária de famílias com renda mensal de até 5 salários mínimos.

As duas vertentes principais abordadas no diagnóstico se referem ao levantamento e caracterização da demanda por novas moradias, que compõem o déficit quantitativo, e da demanda por urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários, que representam o déficit qualitativo municipal.

Para planejar preliminarmente estas formas de atendimento, as duas vertentes devem ser exploradas com base em um repertório de referências de custo e parâmetros urbanos a ser adotado para uma estimativa de cálculo. No caso de Jundiaí, recorreu-se ao repertório utilizado pelo próprio município, em projetos recentes financiados por programas federais de grande vulto, tais como *PAC* e *Minha Casa, Minha Vida*, tanto no que se refere à produção habitacional quanto à urbanização de diferentes tipologias de assentamentos precários nos referidos recortes territoriais.

### 1.1 Atendimento do Déficit Quantitativo – Demanda por Novas Moradias





Retomando os dados apresentados no Diagnóstico do Setor Habitacional, o déficit quantitativo acumulado atualmente no município foi estimado em **12.627 domicílios**, a partir da projeção para 2015.

Por sua vez, a demanda habitacional futura, considerando-se a camada de população cujo rendimento familiar encontra-se na faixa que vai de 0 a 5 salários mínimos, representa **7.817 novas moradias**. O total de novas moradias para atender ao déficit atual e a demanda futura, esperada até o ano de 2025, é de **20.444 unidades habitacionais**.

A produção de novas unidades habitacionais pressupõe a necessidade de recursos financeiros, seja para aquisição de terra urbanizada para receber novas construções, seja para remunerar os custos do empreendimento.

No entanto, o dimensionamento da superfície de terra necessária para atender a uma demanda previamente conhecida depende dos padrões urbanos e tipos de soluções habitacionais a serem oferecidos. Porém, ao mesmo tempo, a escassez de terrenos aptos e/ou o alto custo da terra podem ser imperativos na definição das tipologias de atendimento. A localização dos sítios onde serão futuramente implantadas as habitações de interesse social e as oportunidades urbanas que esta localização oferece são, no entanto, alguns dos mais importantes fatores a serem considerados no planejamento habitacional e também um dos maiores desafios para as gestões municipais.

Embora as necessidades básicas com relação à moradia não sejam muito diferentes entre as famílias que compõem o déficit, estas tampouco podem ser consideradas homogêneas. A demanda de famílias removidas de assentamentos precários, principalmente aqueles situados em bairros consolidados, aceita mais





facilmente a ideia da remoção se a contrapartida for uma unidade habitacional localizada no entorno ou imediações do seu assentamento de origem.

Produzir empreendimentos habitacionais é mais do que a mera provisão de moradia: é produzir cidade. A escolha da tipologia habitacional, portanto, deve partir de uma análise crítica de dois elementos fundamentais: as características da demanda e a seleção de terrenos aptos para receber Habitação de Interesse Social. Ambos são determinantes quanto à localização e quantidade dos terrenos a serem utilizados para fins de moradia social.

#### 1.1.1. Localização de Terras Aptas para HIS

Um dos elementos fundamentais para a produção de HIS é a disponibilidade de terra urbana que esteja apta para receber estes empreendimentos, conforme as necessidades do município. Por terras aptas, entende-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.

Por outro lado, a magnitude do problema habitacional das famílias de baixa renda no município, conforme mencionado no Diagnóstico do Setor Habitacional, exige planejamento da distribuição destas unidades no território, evitando aprofundar problemas já existentes, tais como a segregação sócio-espacial e o adensamento excessivo de áreas ambientalmente frágeis ou com infraestrutura precária.





Por esta razão, uma das diretrizes deste plano é sugerir e indicar áreas vazias que possam receber moradias, equilibrando sua distribuição em todo o município, priorizando, sobretudo, as áreas mais consolidadas e com melhor condição de acessibilidade e infraestrutura urbana.

Assim como o déficit habitacional se distribui de forma heterogênea nas diferentes regiões da cidade, também as áreas para novas moradias deverão se distribuir proporcionalmente a demanda identificada.

Muitas variáveis podem ser utilizadas como pré-requisitos para a delimitação das terras aptas para habitação de interesse social. Entre eles destacam-se:

- Localização junto às concentrações de oportunidades urbanas, evitando os efeitos sociais da segregação residencial;
- Inexistência de condicionantes físicos que as tornem impróprias à urbanização;
- Áreas plenamente urbanizadas, providas de redes de infraestrutura urbana, social e de serviços;
- Preço compatível com o poder de compra da municipalidade e da iniciativa privada.

No caso de Jundiaí, como a precariedade habitacional está distribuída pelo território municipal de maneira heterogênea, optou-se por identificar aquelas áreas que se encontram mais acessíveis ou que já estão previamente



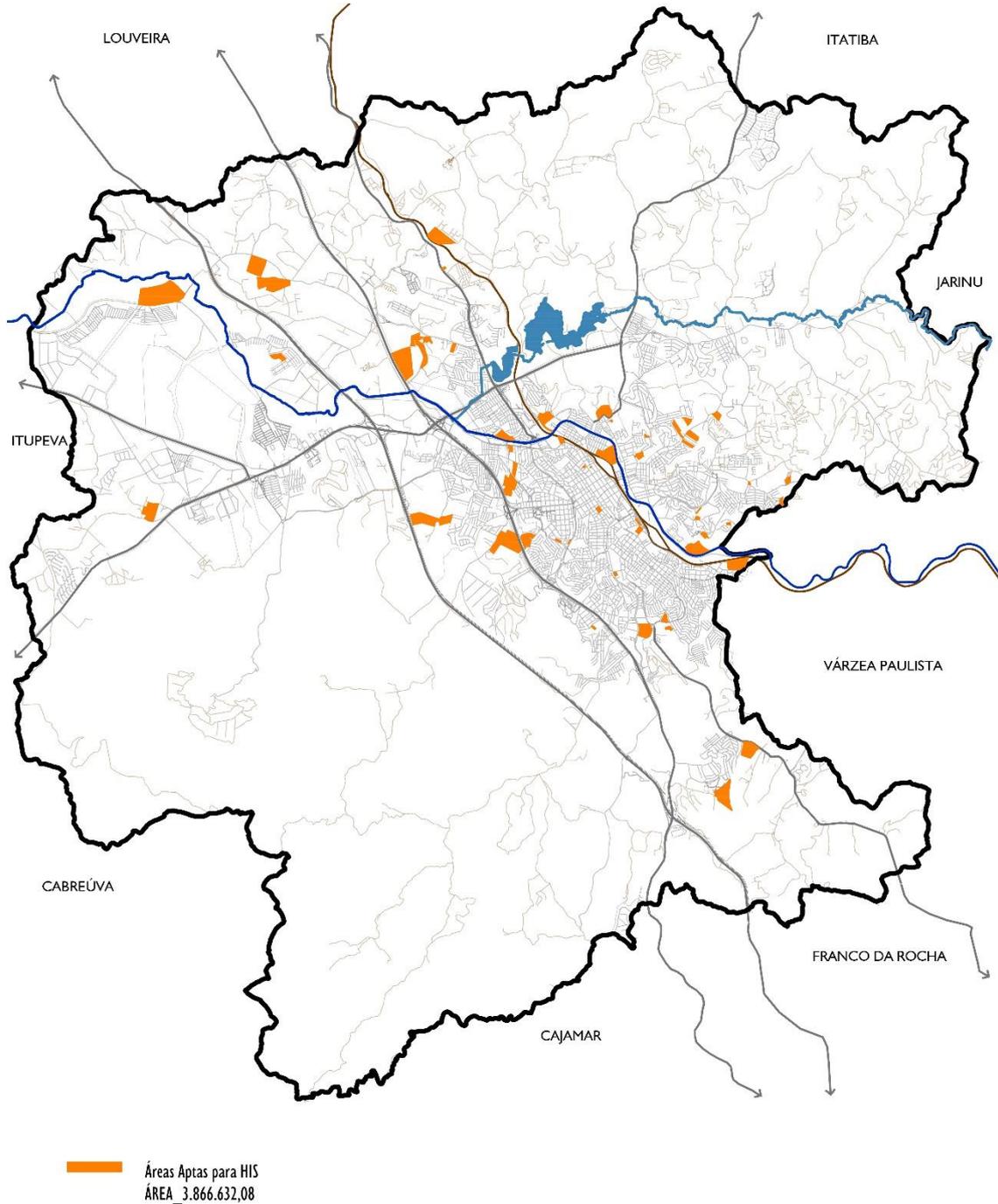


selecionadas pela FUMAS para o uso habitacional, conforme mapa apresentado a seguir.





### Mapa 1. Áreas aptas indicadas para HIS – Indicações FUMAS



Áreas Aptas | Indicação FUMAS  
PLHIS



demacamp  
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda



Fonte: FUMAS, 2015.

Elaboração Demacamp, 2015.

O estudo preliminar realizado pela equipe da FUMAS mapeou áreas vazias consideradas aptas para produção de habitação de interesse social, áreas que são propriedade da Fundação e áreas que foram ressetorizadas recentemente com o objetivo de abrigar HIS. As áreas indicadas como aptas totalizam 3.866.632,08 m<sup>2</sup>, dimensionamento um pouco maior do que a necessidade real, conforme os cálculos demonstram a seguir.

### 1.1.2. Formas de atendimento e parâmetros para dimensionamento

#### a) Fração ideal de terreno

A fração ideal é a quantidade de terreno que cada unidade habitacional edificada utilizará. Nesta fração está incluída não apenas a área que cada lote ou unidade habitacional irá ocupar, mas também os espaços condominiais exigidos, sistema viário e áreas livres que compõem um empreendimento habitacional.

Voltando a falar sobre adensamento, cada tipologia habitacional utilizada num empreendimento habitacional influencia diretamente no seu grau de adensamento, implicando por sua vez, maior ou menor área de terreno necessária. Assim, casas térreas isoladas, com recuos em todos os lados, ocupam uma fração ideal maior do que um edifício verticalizado, no qual muitos apartamentos dividem o mesmo lote e, por isso, sua fração ideal tende a ser menor.





Levou-se em consideração nesta estimativa que muitos terrenos terão algumas perdas em área por apresentarem Áreas de Proteção Permanente ou alguma outra restrição para urbanização.

Portanto, adotou-se uma fração ideal de fração ideal de **105,7 m<sup>2</sup> de terreno por unidade habitacional** com base nos empreendimentos realizados pela FUMAS nos últimos anos<sup>1</sup>, para atendimento à demanda de alguns assentamentos precários – quais sejam: **Vila Ana; Jardim São Camilo e Jardim Novo Horizonte** – prevendo-se o uso de tipologias verticalizadas (apartamentos), e uma reserva de área que não será edificada conforme os critérios descritos acima.

Apesar da tipologia adotada nos três empreendimentos realizados pela FUMAS ter sido o apartamento, eles estão dispostos de maneiras distintas tanto em relação à solução arquitetônica, quanto à sua implantação devido à peculiaridades físicas dos terrenos, localizados em locais distintos do território, sempre de acordo com as características da demanda.

A tabela a seguir apresenta a área de fração ideal bruta e a área construída de cada unidade que serão utilizados para a estimativa de área necessária para atendimento do déficit habitacional de Jundiaí.

**Tabela 1. Parâmetros adotados para área construída e fração ideal por UH**

Tipologia residencial	Área da unidade (m <sup>2</sup> )	Fração ideal de terreno (m <sup>2</sup> )
Apartamentos	48,5	105,7*

<sup>1</sup> Cabe destacar que estes empreendimentos foram viabilizados através parcerias e convênios junto à programas habitacionais do Governo Federal e Estadual.





\* Valor calculado a partir da média das frações ideais utilizadas nos empreendimentos Vila Ana; Jardim São Camilo e Jardim Novo Horizonte.  
Elaboração: DEMACAMP, 2015.

## b) Estimativa de terra necessária para atendimento do Déficit Quantitativo

O levantamento realizado durante a elaboração do PLHIS identificou terrenos vazios e, a partir da quantificação das necessidades habitacionais, apontada na tabela a seguir, foi possível indicar a localização e a quantidade de terra necessária para HIS distribuída em todo o território municipal. Para este levantamento, considerou-se a necessidade de provisão habitacional para os domicílios indicados para reassentamentos, uma vez que os domicílios indicados para remanejamento podem ser implantados no próprio assentamento, conforme já abordado no Diagnóstico do Setor Habitacional. O único assentamento do município que terá como intervenção o remanejamento é a Vila Ana, onde serão remanejados 17 domicílios.

Utilizando como referência a fração ideal de 105,7 m<sup>2</sup> de terreno por unidade habitacional, foi calculada como demanda de terra para o atendimento do déficit dentro dos assentamentos a área de **403.774,00 m<sup>2</sup>**, a serem distribuídos conforme indicado na tabela a seguir:

**Tabela 2. Demanda de terra para atendimento do déficit quantitativo, dentro dos assentamentos precários (reassentamentos)**

Assentamento Precário	Nº de reassentamentos (UH)	Nº de remanejamentos (UH)	Área necessária para construção de UH (m <sup>2</sup> )*
Jardim São Camilo	968	-	102.317,60
Jardim Sorocabana	445	-	47.036,50





Jardim Guanabara	12	-	1.268,40
Jardim Novo Horizonte	1.544	-	163.200,80
Jardim Santa Gertrudes	164	-	17.334,80
Vila Ana	-	17	-
Vila Nambi	5	-	528,50
Jardim Tamoio	246	-	26.002,20
Vila Ruy Barbosa	3	-	317,10
Ocupação DER	205	-	21.668,50
Ocupação Rua Uçila	10	-	1.057,00
Ocupação terreno flores I	15	-	1.585,50
Ocupação Rua Aristeu	2	-	211,40
Ocupação no bairro do Poste	7	-	739,90
Jardim Vitória (Balsan)	167	-	17.651,90
Jardim Antonieta	12	-	1.268,40
Retentém	15	-	1.585,50
<b>TOTAL</b>	<b>3.820</b>	<b>17</b>	<b>403.774,00</b>

\* Considerando a fração ideal de 105,7 m<sup>2</sup> de terreno por unidade habitacional.

Fonte: Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí – Produto 3.3 do PLHIS, 2015.

Elaboração Demacamp, 2015.

Apesar de o PLHIS ter informações bastante detalhadas sobre o déficit quantitativo dentro dos assentamentos precários, a maior parte dele encontra-





se disperso no território do município. Atualmente, o déficit quantitativo fora dos assentamentos precários é estimado em **8.790 unidades**.

Considerando a mesma metodologia, que utiliza como referência a fração ideal de 105,7 m<sup>2</sup> de terreno por unidade habitacional, o cálculo da demanda de terra para o atendimento do déficit quantitativo fora dos assentamentos é de **929.103,0 m<sup>2</sup>** de terra.

Em resumo, para atendimento dos reassentamentos de **12.610 novas unidades**, estima-se a necessidade de reservar **1.332.877,0 m<sup>2</sup>** de terrenos vazios.

**Tabela 3. Estimativa de terra para atendimento do déficit quantitativo atual**

Déficit Quantitativo Atual	Nº de reassentamentos (UH)	Área necessária para construção de UH (m <sup>2</sup> )*
Dentro de assentamento precário	3820	403.774,0
Fora de assentamento precário	8790	929.103,0
<b>TOTAL</b>	<b>12.610</b>	<b>1.332.877,0</b>

\* Considerando a fração ideal de 105,7 m<sup>2</sup> de terreno por unidade habitacional.

Fonte: Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí – Produto 3.3 do PLHIS, 2015.

Elaboração Demacamp, 2015.

O cálculo de terra para atendimento da demanda futura, em um horizonte de 10 anos, também segue a mesma metodologia e fração ideal, utilizadas anteriormente. Assim, foi estimada a necessidade de 826.256,9 m<sup>2</sup> de terra a ser destinada à construção de 7.817 novas unidades, para atendimento das famílias com renda de até 5 salários mínimos.





A tabela apresentada a seguir, indica a necessidade de novas moradias advindas da demanda futura, por faixa de renda familiar, e indica o dimensionamento de terra necessária para atender cada uma delas.

**Tabela 4. Estimativa de terra para atendimento da demanda futura, por faixa de renda**

Déficit Quantitativo Futuro	Nº de novas UH	Área necessária para construção de UH (m <sup>2</sup> )*
Demanda Futura Prioritária – sem rendimento)	381	40.271,7
Demanda Futura Prioritária – renda de 0 a 3 s.m.	4173	441.086,1
Demanda Futura Prioritária – renda de 3 a 5 s.m.	3263	344.899,1
<b>TOTAL</b>	<b>7.817</b>	<b>826.256,9</b>

\* Considerando a fração ideal de 105,7 m<sup>2</sup> de terreno por unidade habitacional.

Fonte: Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí – Produto 3.3 do PLHIS, 2015.

Elaboração Demacamp, 2015.

Ao utilizar a fração ideal de 105,7 m<sup>2</sup> de terreno por unidade habitacional, estima-se que sejam necessários **2.159.133,9 m<sup>2</sup> de terra** para o atendimento do déficit quantitativo atual (dentro e fora dos assentamentos precários) e da demanda futura (até 5 salários mínimos), ou seja, para a construção de **20.427 novas moradias** nos próximos 10 anos.

**Tabela 5. Resumo da estimativa de terra para atendimento do déficit quantitativo – atual e demanda futura**

Déficit Quantitativo Atual	Nº de reassentamentos (UH)	Área necessária para construção de UH (m <sup>2</sup> )*
----------------------------	----------------------------	--





Demanda atual (dentro e fora dos assentamentos)	12.610	1.332.877,0
Demanda Futura (de 0 a 5 salários mínimos)	7.817	826.256,9
<b>TOTAL</b>	<b>20.427</b>	<b>2.159.133,9</b>

\* Considerando a fração ideal de 105,7 m<sup>2</sup> de terreno por unidade habitacional.

Fonte: Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí - Produto 3.3 do PLHIS, 2015.

Elaboração Demacamp, 2015.

As áreas demarcadas como ZEIS pelo Plano Diretor vigente não contemplam áreas vazias. Durante a elaboração do Plano Diretor Participativo do município de Jundiaí, atualmente em andamento, foram indicadas algumas áreas a serem demarcadas como ZEIS II (ZEIS de áreas vazias). O levantamento realizado para o Plano Diretor utilizou o estudo preliminar realizado pela FUMAS e dados relativos à Secretaria de Finanças, que possui o mapeamento dos terrenos não edificados, dos terrenos não edificados com dívida ativa e dos terrenos não edificados com projeto protocolado. Utilizando estes dados, foi possível demarcar áreas vazias no tecido urbano mais consolidado do município, em que uma parte deles, possui dívida ativa, o que facilita para negociação entre proprietário e poder público. Este exercício de estimativa nos permite mensurar os desafios que ainda terão de ser enfrentados quanto à aquisição de terras aptas para receber HIS.





## 1.2 Atendimento do Déficit Qualitativo – Inadequação de Domicílios

O déficit por inadequação habitacional corresponde à quantidade de moradias que necessitam de intervenções de melhorias que assegurem condições básicas de habitabilidade a seus ocupantes. No município de Jundiaí este tipo de déficit foi identificado basicamente em assentamentos precários, totalizando **3.210 domicílios** que apresentam algum tipo de carência de infraestrutura ou de regularização fundiária.

Conforme apresentado no Diagnóstico do Setor Habitacional, no universo de domicílios inadequados existem aqueles que demandam algum tipo de **urbanização (2.430 domicílios)** e os que demandam apenas de ações de **regularização fundiária (780 domicílios)**.

**Tabela 6. Resumo do atendimento do déficit qualitativo**

Déficit Qualitativo	Número de domicílios
Demanda por urbanização (simples e complexa)	2.430
Demanda por regularização fundiária	780

Fonte: *Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí – Produto 3.3 do PLHIS, 2015.*

Elaboração Demacamp, 2015.

A urbanização é o tipo de intervenção necessária para a maior parte dos domicílios inadequados de Jundiaí. Esta constatação aponta para o alto grau de precariedade dos padrões urbanos existente nos assentamentos precários do município.

Assim, podemos usar a seguinte definição para Urbanização: “Compreende abertura, readequação ou consolidação de sistema viário,





implantação de infraestrutura completa, parcelamento 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.”

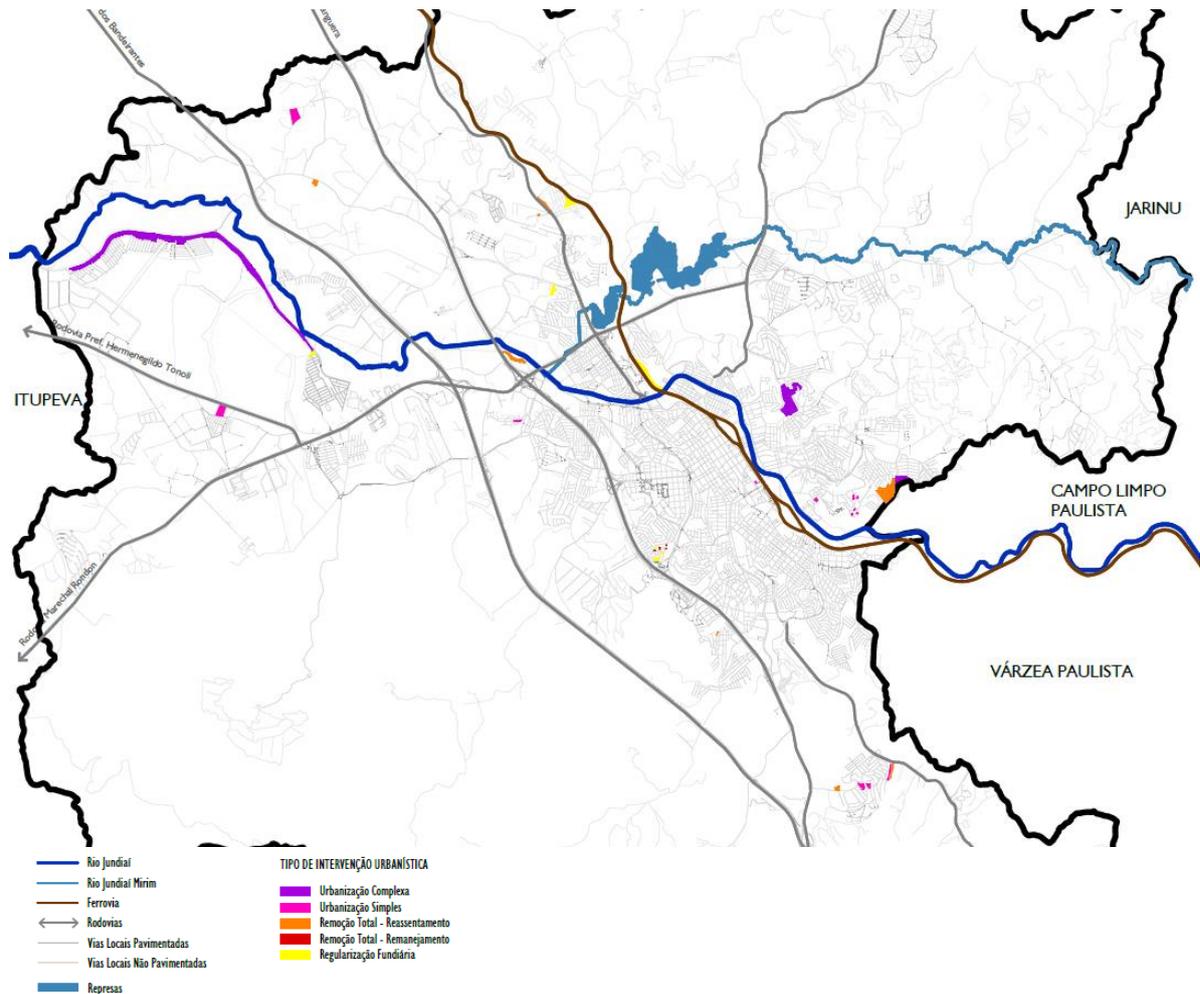
Situações particulares que merecerão tratamento especial são aquelas representadas pelos assentamentos maiores, onde a densidade e a rede de percursos não admitem a solução simplista de estender a infraestrutura sem tratar do reordenamento urbano. A necessidade de remoções para corrigir estas situações já está previamente incluída no déficit habitacional.

Os assentamentos precários classificados como consolidáveis, ainda que não necessitem de obras vultosas de infraestrutura, caracterizam urbanizações complexas quando as remoções previstas podem vir, durante a obra, a comprometer as habitações remanescentes e a infraestrutura já instalada.

No mapa apresentado a seguir, é possível identificar no território onde estão localizados os assentamentos precários que necessitam intervenções de melhoria habitacional, seja urbanização ou apenas regularização fundiária.

## Mapa 2. Mapa dos assentamentos precários, segundo tipo de intervenção.





### Reassentamentos por Tipo de Intervenção

PHLIS



0 500 1000 2000 5000m

Fonte: Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí – Produto 3.3 do PLHIS, 2015.

Elaboração Demacamp, 2015.

## 1.3 Custos de Atendimento do Déficit Quantitativo – Demanda por Novas moradias

### 1.3.1 Referências, Parâmetros e Custos





A composição de custos da produção de novas moradias envolve três grandes itens: terra urbanizada, infraestrutura e produção de unidade habitacional.

Para estimar os custos de novas moradias, compostos por estes três componentes, a principal fonte de referência utilizada foram os valores praticados nos empreendimentos realizados nos últimos anos pela FUMAS, em atendimento à demanda dos seguintes assentamentos precários: **Novo Horizonte; Jardim São Camilo; e Vila Ana.** Cabe destacar que estes empreendimentos foram viabilizados através de parcerias e convênios junto à programas habitacionais do Governo Federal e Estadual.

Assim, os valores de referência que serão utilizados para estimativa do custo de atendimento do déficit quantitativo são os seguintes:

**Tabela 7. Referência de Custos Médios de Produção de Unidades Habitacionais**

Tipo de Intervenção	Custo R\$
Valor de terreno por m <sup>2</sup> *	150,00
Valor de construção por UH**	91.296,00

\* Valor utilizado no empreendimento Novo Horizonte, arredondado (valor original = R\$ 147,90).

\*\* Valor médio utilizado nos empreendimentos Novo Horizonte, São Camilo e Vila Ana.

Fonte: FUMAS, 2015.

Estes valores foram aplicados conforme a tipologia habitacional definida para cada componente da demanda por novas unidades habitacionais no município, isto é, o déficit quantitativo, dentro e fora dos assentamentos, e a demanda futura por novas moradias. Considerando os valores indicados acima, a tabela a seguir apresenta os custos finais para atendimento a esta demanda.





Resumidamente, tem-se que, para atender ao déficit quantitativo, R\$ 200 milhões destinados à aquisição de terrenos para atendimento da demanda atual e cerca de R\$ 124 milhões a serem destinados à aquisição de terrenos para atendimento da demanda futura.

O custo do componente *terra urbanizada* para atender a demanda por novas moradias estão registrados na tabela a seguir.

Tabela 8. Estimativa de custo para aquisição de terra

Tipo demanda	Característica da demanda	Área necessária (m <sup>2</sup> )	Valor da terra / m <sup>2</sup> (R\$)	Custo atendimento do déficit (R\$)
Déficit quantitativo	Dentro de Assentamentos (a)	403.774,0	150,00	60.566.100,00
	Fora de Assentamentos (b)	929.103,0	150,00	139.365.450,00
<b>Subtotal (a+b)</b>		<b>1.332.877,0</b>		<b>199.931.550,00</b>
Demanda futura (2015 - 2025)	0 a 5 S.M.	826.256,9	150,00	123.938.535,00
<b>TOTAL</b>		<b>2.159.133,9</b>		<b>323.870.085,00</b>

Fonte: FUMAS, 2015. Elaboração DEMACAMP, 2015.

Do mesmo modo, foi feita a estimativa de custo para construção das 12.627 unidades habitacionais (12.610 unidades a reassentar mais as 17 unidades a remanejar) para atendimento da demanda atual, totalizando um montante de cerca de R\$ 1,15 bilhões, além da estimativa de custo para construção das 7.817 unidades habitacionais para atendimento da demanda futura, que totalizou um montante aproximado de R\$ 714 milhões.

Os custos dos componentes produção de unidades habitacionais e infraestrutura para atender a demanda por novas moradias estão registrados na tabela a seguir.





**Tabela 9. Estimativa de Custo para Atendimento do Déficit Quantitativo –  
Produção de Novas Unidades Habitacionais**

Tipo demanda	Característica da demanda	Número de UH a ser produzida	Valor da construção /UH	Custo atendimento do déficit (R\$)
Déficit quantitativo	Dentro de Assentamentos (a)	3.837	91.296,00	350.302.752,00
	Fora de Assentamentos (b)	8.790	91.296,00	802.491.840,00
<b>Subtotal (a+b)</b>		<b>12.627</b>		<b>1.152.794.592,00</b>
<b>Demanda futura (2015 – 2025)</b>	0 a 5 S.M.	7.817	91.296,00	713.660.832,00
<b>TOTAL</b>		<b>20.444</b>		<b>1.866.455.424,00</b>

Fonte: FUMAS, 2015. Elaboração DEMACAMP, 2015.

Assim, este exercício de estimativa feito para dimensionar os custos de atendimento do déficit quantitativo de Jundiaí chegou à números bastante expressivos, quais sejam: **R\$ 324 milhões** para **aquisição de terra** e um montante aproximado de **R\$ 1,9 bilhões** para a **construção das unidades habitacionais**.

Diante destes resultados, dois pontos importantes devem ser destacados. O primeiro se refere à alta dos preços da terra em Jundiaí, nos últimos anos, o que vem dificultando a aquisição de terrenos na região central, legalmente aptos e bem providos de infraestrutura urbana, para receber os empreendimentos habitacionais para atendimento à população de baixa renda. Contudo, é importante que o PLHIS crie mecanismos para viabilizar a criação e implementação de instrumentos urbanísticos capazes de facilitar o acesso aos terrenos na área mais central da cidade.





O outro ponto importante a ser destacado são as unidades habitacionais voltadas para a população de baixa renda que ainda estão sendo produzidas, seja em fase de projeto ou em fase final de construção. Tratam-se de 1.598 unidades habitacionais a serem entregues pela FUMAS, viabilizadas através de programas do governo federal, e outras 335 unidades habitacionais a serem entregues pelo Setor Privado, que serão destinadas ao atendimento das famílias de baixa renda indicadas como demanda da FUMAS.

Por medida de precaução, estas 1.933 unidades, que ainda não foram entregues, não foram subtraídas do total de 20.444 unidades a serem produzidas até 2023. Porém, este panorama servirá de referência para a avaliação do potencial de produção habitacional do município, para que sejam traçadas as metas e cenários de atendimento do PLHIS.

## 1.4 Custos de Atendimento do Déficit Qualitativo - Inadequação de Domicílios

### 1.4.1 Referências, Parâmetros e Custos

Para a estimativa de custos para atendimento do déficit qualitativo, foi utilizada a referência de custos da Secretaria Nacional de Habitação/Ministério das Cidades, a partir das diversas experiências em atendimento à demanda dos assentamentos precários.

A tabela a seguir apresenta estes valores, de acordo com cada modalidade de intervenção:





**Tabela 10. Referência de Custos Médios por Família, segundo Tipo de Intervenção**

Tipo de Intervenção	Custo (R\$)
Urbanização Complexa	13.000,00
Urbanização Simples	7.500,00
Regularização Fundiária*	1.370,00
Melhoria Habitacional (construção, reforma ou ampliação)	6.000,00

\* Valor utilizado na Regularização Fundiária do Parque Centenário.

Fonte: Secretaria Nacional de Habitação/Ministério das Cidades, 2012.

Os valores de referência de custos por tipo de intervenção foram aplicados aos números apurados na análise qualitativa dos assentamentos precários de Jundiaí, conforme o Produto 3.3 – Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí.

A modalidade de “melhoria habitacional” foi estimada considerando-se que uma taxa de 60% das moradias em assentamentos precários consolidáveis, ou seja, aqueles que irão permanecer no assentamentos após as remoções previstas por urbanização, possam vir a necessitar deste tipo de melhoria construtiva (construção, reforma ou ampliação).

A tabela a seguir apresenta o custo final para atendimento do déficit qualitativo de 2015 em Jundiaí:

**Tabela 6. Estimativa de Custo para Atendimento do Déficit Qualitativo – Inadequação**

Tipo demanda	Característica da demanda	Número de domicílios	Valor da construção /UH	Custo atendimento do déficit (R\$)
Urbanização	Complexa	2.086	13.000,00	27.118.000,00
	Simples	344	7.500,00	2.580.000,00
Regularização Fundiária		780	1.370,00	1.068.600,00





Melhoria Habitacional	1926	6.000,00	11.556.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>42.322.600,00</b>

*\* 60% domicílios que permanecerão em assentamentos consolidáveis, após remoções previstas por urbanização.*

*Fonte: FUMAS, 2015. Elaboração DEMACAMP, 2015.*

Nota-se que pouco mais da metade do montante de recursos estimados para atendimento do déficit qualitativo deverá ser destinado à urbanização complexa em assentamentos precários, que tem como característica a alta densidade e traçado mais desordenado. Este tipo de intervenção apresenta necessidade de realização de obras complexas de infraestrutura urbana, consolidação geotécnica e drenagem e apresentam índice alto de remoções, que variam entre 30 a 60% dos domicílios.

Essas ações de urbanização complexa já estão sendo viabilizadas nos maiores assentamentos precários de Jundiaí, através dos programas habitacionais do governo federal e estadual.

A Regularização Fundiária de assentamentos precários já vem sendo objeto de trabalho da FUMAS, que deve reestruturar sua estrutura administrativa, a partir da avaliação feita no diagnóstico do PLHIS, para otimizar as ações em andamento e ampliar sua atuação neste tipo de intervenção.

A criação do Programa de Assistência Técnica e o incentivo de parcerias com faculdades de arquitetura e engenharia, além de entidades de classe, tais como o IAB e a Associação dos Engenheiros de Jundiaí, poderiam viabilizar as ações de Melhoria Habitacional.

## 1.5 Custos Finais para Atendimento do Déficit Habitacional de Jundiaí (quantitativo e qualitativo)





O atendimento integral dos déficits quantitativo (produção de novas unidades habitacionais) e qualitativo (por inadequação), além da demanda futura prioritária por novas moradias no horizonte temporal do Plano, no município de Jundiaí foi estimado em R\$ 4.611.880.600,00.

A tabela a seguir, registra o conjunto de componentes desta estimativa.





Tabela 12. Estimativa de Custo Finais de Atendimento

Tipo de demanda		unidade	Quantidade	R\$	
Déficit quantitativo	Em Assentamentos (a)	obra (UH)	3.837	350.302.752,00	
		terra (m <sup>2</sup> )	403.774,00	60.566.100,00	
	Fora de Assentamentos (b)	obra (UH)	8.790	802.491.840,00	
		terra (m <sup>2</sup> )	929.103,00	139.365.450,00	
	<b>Subtotal (a+b)</b>		obra (UH)	<b>12.627</b>	<b>1.152.794.592,00</b>
			terra (m <sup>2</sup> )	<b>1.332.877,00</b>	<b>199.931.550,00</b>
Demanda futura 2015-2025	Sem rendimento a 5 salários mínimos	obra (UH)	7.817	713.660.832,00	
		terra (m <sup>2</sup> )	826.256,90	123.938.535,00	
	<b>Subtotal Déficit Quantitativo</b>		obra (UH)	<b>20.444</b>	<b>1.866.455.424,00</b>
		terra (m <sup>2</sup> )	<b>2.159,133,90</b>	<b>323.870.085,00</b>	
Déficit qualitativo (em assentamentos precários)	Urbanização Complexa	domicílio	2.086	27.118.000,00	
	Urbanização Simples	domicílio	344	2.580.000,00	
Regularização Fundiária		domicílio	780	1.068.600,00	
Melhoria Habitacional		domicílio	1.926	11.556.000,00	
<b>Subtotal Déficit Qualitativo</b>				<b>R\$ 42.322.600,00</b>	
<b>CUSTO TOTAL NECESSIDADES HABITACIONAIS JUNDIAÍ</b>				<b>R\$ 2.232.648.109,00</b>	

Fonte: FUMAS, 2015. Elaboração DEMACAMP, 2015.





## 2. PRESSUPOSTOS DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE JUNDIAÍ (2015-2025)

### 1.1. Acesso à Terra Urbanizada

Uma das questões centrais quando tratamos da política de habitação é garantir que a produção de unidades seja acompanhada por uma política fundiária tão eficiente quanto a política de financiamento habitacional. A localização das novas moradias populares na cidade tem implicações diretas no acesso desta população aos serviços de transportes públicos às oportunidades de emprego, educação, saúde e nas relações sociais que esta população mantém e constrói no cotidiano de sua vida.

Para garantir o acesso à terra urbanizada, algumas alternativas podem ser sugeridas, em primeiro lugar o uso de terrenos públicos, em segundo lugar a utilização de terrenos privados com a aplicação dos instrumentos urbanísticos. Dados levantados por este trabalho mostram que a FUMAS possui poucos terrenos aptos para a construção de novas unidades habitacionais de interesse social, em sua maioria, localizados em áreas distantes do centro.

Entretanto há muitos terrenos privados vazios ou subutilizados que poderão ser demarcados como ZEIS e adquiridos pela prefeitura com recursos do fundo de habitação ou outras fontes, quando necessário. Importante destacar que atualmente o município não possui áreas vazias demarcadas como ZEIS de vazios serão contempladas com a revisão do Plano Diretor em andamento.

Viabilizar o controle da retenção especulativa de terras também é necessário e deverá ser feito pela prefeitura com o uso dos instrumentos do





Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória – PEUC, o IPTU progressivo no tempo e o Direito de Preempção, que serão aplicados nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS a partir da aprovação do novo Plano Diretor.

Outras alternativas para aquisição de terra urbanizada e bem localizada para a habitação popular podem advir da parceria com entidades de classe ou organizações comunitárias que, caso possuam terrenos ou os adquiram a partir de uma poupança coletiva, podem solicitar linhas de financiamento junto à Caixa Econômica Federal específicas para esta modalidade, disponíveis inclusive no Programa Minha Casa Minha Vida.

Como acontece na maioria das cidades brasileiras, Jundiaí apresenta um significativo número de imóveis vazios, devendo também a política de habitação combater este processo com programas específicos para o incentivo ao uso misto, recuperação de imóveis ociosos e garantia da manutenção de famílias de baixa renda morando em áreas bem localizadas.

Muitos avanços se deram no campo jurídico bem como é inegável que, nos últimos anos, houve um aumento de recursos para a habitação, principalmente federais, cabendo agora aos municípios fazer valer os direitos previstos em lei, induzindo novas formas de ocupação do solo, menos excludentes e mais justas.

Desta forma enfatizamos a importância da:

- Demarcação de ZEIS de vazios, objetivando seu uso exclusivo para moradia de interesse social;





- O uso de mecanismos que garantam maior controle sobre a demanda atendida nos novos empreendimentos;
- Adoção de uma política de controle da retenção especulativa de imóveis vazios ou subutilizados;
- Aplicação dos instrumentos urbanísticos que ampliem o banco de terras públicas.
- Também existe a possibilidade de adoção de uma política de desapropriação negociada, na qual tanto os cofres do poder público possam ser ressarcidos de suas perdas, quanto o proprietário não venha a ser lesado, resultando numa forma eficaz de obtenção de terrenos. Para tanto deverão ser mobilizados a FUMAS, a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente e a Secretaria de Finanças para que se faça o levantamento da situação atual do município relativa aos proprietários de terrenos ociosos em débito com a prefeitura. Este levantamento é fundamental para a gestão do uso do solo e para ampliar as possibilidades de uso destas áreas.

### 1.2. Ampliação dos Recursos Destinados À Habitação

A crescente necessidade de ampliação dos recursos destinados a política de habitação em nossas cidades exige a busca de alternativas que extrapolam a dimensão dos recursos orçamentários. Destacamos aqui a possibilidade de incorporação de recursos extra orçamentários, capturados do processo imobiliário, para o subsídio da habitação.





O instrumento mais adequado para captura da valorização imobiliária que será aplicado no caso de Jundiaí é a outorga onerosa.

O instrumento da outorga onerosa do direito de construir será utilizado como forma de cobrança mediante contrapartida financeira no caso de novas construções que pretendem utilizar coeficiente de aproveitamento superior ao coeficiente básico permitido na zona onde se localizam. Esta fonte extra orçamentária deverá ser de grande relevância para a implementação de ações da política de habitação, financiando projetos e obras de interesse social.

A articulação do Município com os demais entes federativos é essencial para que as metas do PLHIS sejam atingidas e neste aspecto merece destaque a boa integração dos recursos entre município e União que está sendo feita em Jundiaí. Como foi possível verificar no diagnóstico, a Prefeitura tem conseguido realizar os atendimentos habitacionais a partir de uma articulação de recursos federais e municipais.

### 1.3. Política de Urbanização de Favelas

Promover a urbanização das favelas existentes deve ser entendida como sua transformação em bairros integrados à malha urbana, dotados de saneamento e infraestrutura básica, com a melhoria de padrão das moradias e a regularização jurídica do assentamento, através da concessão do direito real de uso ou da demarcação urbanística e legitimação da posse (Lei Federal 11.977/2009) (BUENO, 2002).

A urbanização como processo de integração deverá respeitar a morfologia do assentamento, prevendo o remanejamento sempre que possível,





e a consolidação e manutenção das famílias em seu local de moradia. Deve levar em consideração a definição de lotes, que apenas se configuram enquanto tal quando possuírem uma testada para uma via oficial, seja ela de pedestres, de veículos ou de uso compartilhado.

Quanto às edificações preexistentes, deverá ser considerado o grau de habitabilidade das moradias: as construções em alvenaria, que possuam condições mínimas de insolação e segurança, deverão ser preservadas enquanto que as de madeira deverão ser substituídas.

Os processos de urbanização de favelas junto aos córregos deverão ser obrigatoriamente acompanhados de projetos e obras que estejam em consonância com a melhoria da drenagem urbana, trazendo soluções alternativas para a urbanização destas favelas, seja na execução das vias, como nas calçadas e no interior dos lotes.

A preocupação com a recuperação ambiental deverá englobar a definição do destino das áreas remanescentes, evitando ocupações reincidentes e garantindo efetividade da ação como medida de melhoria da qualidade ambiental de todo o entorno. É necessário também associar equipamentos sociais e de lazer nas áreas de preservação ambiental de modo a conectar a cidade ao bem natural.

Programas de educação ambiental incorporados ao trabalho social ajudarão a assegurar a não-ocupação das áreas de risco. Estes espaços destinados ao uso coletivo da população podem ser concretizados e mantidos através de parcerias de órgãos de governo e organizações não governamentais.





A produção de novas unidades habitacionais deverá se antecipar aos processos de urbanização. O reassentamento deverá ser feito em área contígua, ou o mais próximo possível, ao assentamento original.

O risco, quando identificado, define naturalmente a prioridade de intervenção do poder público que deve ser o caráter emergencial. A elaboração de estudos de alternativas para os projetos, a partir de discussões com a população, pode apresentar diferentes soluções para os mesmos problemas (contenção de encostas, drenagem, canalização etc.), com diferentes portes, custo, facilidade de implantação e quantidade de remoções. Deste modo, o governo pode avaliar sua viabilidade em função do resultado esperado. Custos sociais deverão ser ponderados quando da tomada de decisão.

Os programas habitacionais deverão priorizar o atendimento à população de baixa renda residente em imóveis ou áreas insalubres e de risco, e deve eliminar situações incapazes de serem revertidas apenas com ações de urbanização. Portanto, famílias que habitam áreas situadas em zonas de inundação freqüentes e encostas íngremes devem ter atendimento prioritário pelo programa.

A urbanização como processo de integração deverá prever o remanejamento sempre que possível, e a consolidação e manutenção das famílias em seu local original de moradia.

Outra ação fundamental consiste em efetuar discussões sistemáticas com a população desde as etapas preliminares de projeto, de modo a antecipar todas as soluções habitacionais possíveis considerando o perfil socioeconômico dos moradores. A execução do trabalho social nos processos de urbanização é de





fundamental importância e se dá em função da complexidade dos elementos técnicos e da necessidade de esclarecimento e discussão das soluções de projeto entre o governo/técnicos e a população. Assim entendida, a urbanização de favelas é um trabalho de natureza multidisciplinar, em que as obras e intervenções físicas representam parte de um conjunto de transformações mais amplo que se objetiva nas áreas de favelas. De fato, as obras são precedidas, mediadas e sucedidas por um trabalho social que busca engajar a participação organizada da comunidade em todo processo de urbanização e ao cabo deste, na utilização e gestão do novo espaço de moradia e equipamentos públicos decorrentes.

A urbanização de favelas pode contribuir enormemente para a recuperação ambiental do conjunto da cidade, de modo que podem ser planejadas intervenções em áreas degradadas e de risco, garantindo a integridade física, o direito à moradia e a recuperação da qualidade ambiental dessas áreas.

#### 1.4. Política de Produção Habitacional

O estabelecimento de uma política de produção habitacional requer uma prévia definição do papel que cada um dos agentes deve desempenhar. Conhecer o mercado local é condição fundamental para identificar quais parcelas da população são atendidas pelo mercado, e quais necessitam da intervenção do poder público.

Sendo assim a prefeitura deverá atuar de forma a se consolidar como a principal empreendedora de habitação de interesse social. A partir das





experiências de outros municípios observa-se a necessidade de implementar medidas de aperfeiçoamento para garantir a redução de custos, o aumento da escala de produção e o aumento da produtividade poderão advir de algumas medidas:

- realização de parcerias com universidades e institutos de pesquisa para desenvolvimento de alternativas de menor custo e maior qualidade e produtividade das edificações residenciais;
- estímulo à produção cooperativada e a autogestionada;
- reciclagem e requalificação de edifícios subutilizados;
- treinamento e capacitação da equipe para gerir contratos de projeto e obra;
- estabelecimento de parâmetros físicos de moradia social, índices urbanísticos e de procedimentos de aprovação de projetos, de forma a facilitar a produção habitacional pela iniciativa privada.

Os novos empreendimentos habitacionais de interesse social deverão reservar parcela de unidades habitacionais para o atendimento de idosos, dos portadores de necessidade especiais e da população em situação de rua.

Em relação aos projetos, a prefeitura de Jundiaí, através da FUMAS deverá investir no desenvolvimento de projetos habitacionais que considerem as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas. A produção de unidades habitacionais para a população de baixa renda, com qualidade e conforto, assegurando níveis adequados de acessibilidade, de serviços de infraestrutura básica, equipamentos sociais, de





educação, saúde, cultura, assistência social, segurança, abastecimento e esportes, lazer e recreação.

Os projetos deverão buscar o uso de tecnologias de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais voltadas para os princípios do desenvolvimento sustentável, incluindo-se alternativas de conservação de água e de disposição de resíduos sólidos, além de recuperação de áreas verdes, preservação ambiental e de reciclagem dos resíduos inerentes aos empreendimentos.

Com o Programa Minha Casa Minha Vida, a iniciativa privada intensificou sua participação na produção de habitação social em todo o Brasil. Entretanto, a prefeitura deverá ser a gestora do programa e intervir de forma a:

- Viabilizar empreendimentos voltados ao atendimento das famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos, já que a iniciativa privada prefere construir para 3 a 6 s.m. e 6 a 10 s.m.;
- Atuar na definição de uma melhor localização para os empreendimentos, visto que depender apenas da iniciativa privada estes estarão localizados sempre nas periferias das cidades;
- Viabilizar o atendimento da demanda prioritária da prefeitura, principalmente as famílias moradoras de áreas de risco, as quais muitas vezes não se enquadram nos requisitos do programa. Algumas famílias, embora morem em áreas de risco, possuem renda superior a 3 s.m.;





- Evitar a produção habitacional de má qualidade: conjuntos habitacionais de grande escala acarretam condomínios de difícil gestão e paisagem urbana uniforme, com pouca diversidade social, urbanística e arquitetônica; tipos habitacionais repetitivos, implantados em diferentes situações topográficas, forçam os terrenos a se adaptar ao projeto habitacional, quando a boa técnica impõe que projetos sejam desenvolvidos para o sítio a que se destinam; áreas úteis e programas habitacionais insuficientes para atender as necessidades familiares mínimas; adoção de grandes áreas impermeabilizadas, utilizadas para estacionamentos; insolação inadequada em algumas moradias, a partir da implantação mal orientada de edifícios e espaçamentos exíguos; problemas de privacidade nas unidades térreas; carência de espaços verdes, de lazer e comerciais nos empreendimentos, entre muitos outros problemas.

Garantir terra bem localizada deverá ser papel da prefeitura, viabilizando melhor localização para empreendimentos produzidos pela iniciativa privada, a partir da demarcação dos terrenos aptos para receber habitação social. A meta deverá ser reduzir custos de produção da moradia para que as unidades habitacionais resultantes possam ser vendidas a preços mais baixos assim tornando-se mais acessíveis à população.

Outra medida de incentivo refere-se à facilitação dos processos de licenciamento para empreendimentos de HIS, tendo em vista sua importância





para o município. Tais projetos devem ser priorizados no momento de seu licenciamento, tendo prioridade aos demais.

A inserção de novos agentes, especialmente as associações e cooperativas (entidades que não visam lucro), poderá viabilizar a produção através do Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades. A contratação de projetos de melhor qualidade e a escolha de terrenos melhor localizados deverão ser viabilizados também pelas associações.

Deverá ser priorizada a demanda fechada nos projetos de novas unidades habitacionais de interesse social, no intuito de viabilizar os projetos e obras de urbanização de favelas e a requalificação urbana que beneficiam a cidade como um todo.

### 1.5. Política de Regularização Fundiária

A política de regularização fundiária de assentamentos precários, conjuntos habitacionais, loteamentos e edificações de interesse social tem sido uma questão evidente em Jundiaí. Nesse sentido será importante:

- a possibilidade da execução das obras e serviços necessários à regularização pela Prefeitura ou associação de moradores, sem isentar o loteador das responsabilidades legalmente estabelecidas;
- o estabelecimento de normas que garantam condições mínimas de acessibilidade, habitabilidade, saúde, segurança;
- percentual de áreas públicas a ser exigido e alternativas possíveis quando for comprovada a impossibilidade da destinação dessas;





- definição das ações de fiscalização necessárias para coibir a implantação de novos parcelamentos irregulares;





### 3. OBJETIVOS, METAS E DIRETRIZES

Diante dos problemas apresentados no diagnóstico e dos cálculos efetuados a partir da constatação das necessidades habitacionais presentes e futuras, é possível estabelecer os eixos estruturadores do plano de habitação aos quais estarão vinculados os objetivos, diretrizes e metas. Esta matriz, sobre a qual todas as estratégias estarão explicitadas, será o principal instrumento referencial do plano quanto às tomadas de decisão realizadas durante o seu processo de construção.

A ideia de construir uma matriz em que os objetivos e as diretrizes estejam claros é possibilitar que todos os envolvidos na elaboração e implementação do plano possam saber com exatidão quais são os caminhos a percorrer para que em 2025 o plano esteja inteiramente implementado. Este quadro serve, portanto, como orientação e como comunicação daquilo que será realizado nos próximos 10 anos, podendo ser complementado pelos setores competentes quanto às tarefas e atividades a serem desenvolvidas na rotina administrativa da FUMAS, além, é claro, dos responsáveis pela realização de cada uma destas atividades.

Outro aspecto que merece atenção refere-se à identificação de indicadores propostos sobre os quais será possível realizar o monitoramento das metas e verificar se os objetivos estão sendo atingidos em cada etapa ou fase programada pelo plano. O monitoramento do plano consiste no acompanhamento das operações e verificação se os seus rumos (diretrizes)





estão corretos e se estão possibilitando que as metas estejam sendo atingidas. Mudanças de rumos, reorientação de operações e até mesmo redução das expectativas do alcance de algumas metas são bem-vindas no processo de planejamento instaurado pelo plano. Assim é que se pretende que este seja entendido como uma peça de orientação e controle do processo dinâmico de implementação da política habitacional no município de Jundiaí.

Em seguida apresentaremos as matrizes com os objetivos específicos, as metas a serem atingidas e as respectivas estratégias de ação, o que definirá, portanto, o processo de planejamento, tendo os indicadores como ferramentas de monitoramento e avaliação. Estas matrizes estão organizadas em três eixos temáticos: acesso à terra urbanizada, promoção pública e privada de habitação de interesse social, arranjo institucional e fontes de recursos. Cada um destes eixos deve ser trabalhado de forma articulada, sendo, portanto, interdependentes. Com isso, será possível também verificar, no futuro, em qual destes eixos houve falha, se algumas metas não forem atingidas, mesmo pertencendo a outro eixo. Nesta lógica, os eixos devem ser lidos e interpretados como partes comuns de uma mesma estratégia que é implementar a política habitacional em Jundiaí.





## 4. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS

### 3.1. Princípios, objetivos e diretrizes gerais da Política de Habitação

Os **princípios** que regem este plano serão aqueles estabelecidos pela Política Nacional de Habitação, quais sejam:

1. **Direito à moradia**, enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988. O direito à moradia deve ser destaque na elaboração dos planos, programas e ações colocando os direitos humanos mais próximos do centro das preocupações de nossas cidades;
2. **Moradia digna como direito e vetor de inclusão social** garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura e saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais;
3. **Função Social da propriedade urbana** buscando 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;
4. **Questão habitacional como uma política de Estado** uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de





assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo;

5. **Gestão democrática** com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos; e
6. **Articulação das ações de habitação à política urbana** de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

São **objetivos** do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) em consonância com o estabelecido pela Política Nacional de Habitação:

- universalizar o acesso à moradia digna;
- promover a urbanização, regularização e inserção dos assentamentos precários à cidade;
- fortalecer o papel do Estado na gestão da Política e na regulação dos agentes privados;
- tornar a questão habitacional uma prioridade do município, integrando, articulando e mobilizando os diferentes níveis de governo e fontes objetivando potencializar a capacidade de investimentos;
- democratizar o acesso à terra urbanizada e ao mercado secundário de imóveis;
- ampliar a produtividade e melhorar a qualidade na produção habitacional.





A Lei 7.016/2008 define as seguintes **diretrizes** para a Política Municipal de Habitação de Jundiaí:

- assegurar o direito à moradia digna como direito social;
- articular a integração da Política Municipal de Habitação com as demais políticas públicas, em especial as de desenvolvimento urbano, de mobilidade, de geração de emprego e renda, de promoção social e proteção ao patrimônio natural e cultural;
- diversificar as modalidades de acesso à moradia, tanto nos produtos quanto nas formas de comercialização, adequando o atendimento às características socioeconômicas das famílias beneficiadas;
- promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, com a utilização, quando necessário, dos instrumentos previstos no Plano Diretor vigente;
- garantir o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e do patrimônio construído, visando a maior racionalidade urbana, econômica e paisagística;
- estabelecer normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação para a habitação de interesse social e de regularização fundiária, considerando a situação socioeconômica da população sem ignorar as normas ambientais;
- incentivar a participação da iniciativa privada na produção de habitação para as famílias de baixa renda;





- viabilizar a produção de habitação de interesse social, de forma a reverter atual tendência de exclusão territorial e ocupação irregular no Município;
- definir critérios para regularizar as ocupações consolidadas e promover a titulação de propriedade aos seus ocupantes;
- promover melhores condições de habitabilidade às submoradias existentes, tais como salubridade, segurança da habitação, infraestrutura básica e acesso aos serviços e equipamentos comunitários;
- promover a relocação de moradores residentes em locais impróprios ao uso habitacional e em situação de risco, recuperando o meio ambiente degradado;
- coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais inadequados em áreas de preservação ambiental e de mananciais, nas remanescentes de desapropriação, nas áreas de uso comum da população e nas áreas de risco oferecendo alternativas de moradia em locais apropriados;
- articular de forma democrática as instâncias municipal, estadual e federal de política e financiamento habitacional, para otimizar os recursos e enfrentar as carências de moradia; e
- promover a melhoria da capacidade de gestão dos planos, programas e projetos habitacionais de interesse social, propiciando o retorno





dos recursos aplicados, respeitadas as condições socioeconômicas das famílias beneficiadas.

Especificamente para a Política Municipal de Habitação de Interesse Social, a Lei 7.016/2008 determina a observância das seguintes diretrizes:

- articular a Política Municipal de Habitação de Interesse Social com as políticas sociais do Município e dos diversos níveis de governo;
- aprimorar o Fundo Municipal de Habitação, administrado pela FUMAS, visando à implantação de programas e projetos de habitação de interesse social, ouvido o Conselho Municipal de Habitação;
- garantir o acesso e a permanência das famílias de baixa renda às linhas de financiamento público de habitação de interesse social; e
- produzir lotes urbanizados.

Neste sentido, considerando o diagnóstico efetuado, os problemas levantados, as premissas adotadas e os objetivos colocados, são estabelecidas estratégias, segundo objetivos específicos.

### 3.2. Resumo das necessidades habitacionais

Para se definir a seguir os objetivos específicos e as estratégias, será apresentada uma síntese dos problemas e das potencialidades identificadas no Diagnóstico que terão uma interferência decisiva no desenho das soluções e na condução estratégica do atendimento às necessidades habitacionais do município, acompanhada de um resumo dos aspectos mais relevantes das necessidades habitacionais.





Prevê-se para o município, no horizonte temporal do Plano, uma demanda futura de 7.817 novas moradias (na faixa de 0 a 5 SM). Essa demanda, somada ao déficit acumulado até o momento, de 12.627 domicílios, resulta num **total de 20.444 novas habitações**, correspondendo ao montante de R\$ 2.190.595.044,00 necessários para a provisão habitacional deste total de unidades.

Em relação ao **déficit qualitativo (inadequação)**, são 2.086 unidades habitacionais a sofrerem intervenção de urbanização complexa, 344 urbanização simples e 780 com problemas fundiários- gerando um custo total de R\$ 42.322.600,00 para Urbanização e Regularização.





## 5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS E ESTRATÉGIAS

Considerando a situação das necessidades habitacionais e o quadro de problemas e potencialidades identificados no Diagnóstico, cuja síntese registrou-se acima, definiu-se os objetivos específicos do processo de planejamento habitacional de longo prazo, ou seja, a situação para qual deve dirigir-se a ação no horizonte temporal do PLHIS. Estes conteúdos foram produzidos conjuntamente com os conselheiros do Conselho de Habitação, em oficinas coordenadas pela DEMACAMP e FUMAS.

**Objetivo 1. Empreender, articulando atores, recursos e ações, para o atendimento da demanda por novas moradias no horizonte do Plano, estabelecendo uma prática replicável e sustentável**

### ESTRATÉGIAS

- Realizar gestão junto ao governo estadual e federal para viabilizar os recursos necessários para os novos empreendimentos de interesse social;
- Estabelecer dotação orçamentária para Fundo Municipal de Habitação através de arrecadação de parte dos recursos advindos da aplicação de Outorga Onerosa e EIV;
- Aperfeiçoar a gestão dos recursos municipais destinados à habitação na FUMAS;
- Construir um banco de terras para FUMAS, através da demarcação de ZEIS de vazios, em terrenos vazios ou subutilizados bem localizados, e conter a especulação imobiliária através da aplicação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade, como o PEUC;





- Realizar o cadastro das famílias a serem atendidas de todos os assentamentos precários;
- Aperfeiçoar o Sistema Municipal de Informações Habitacionais através, também, do georreferenciamento das informações e sua gestão;
- Estabelecer equipe para desenvolver ações de assistência técnica dentro da FUMAS.





## Objetivo 2. Expandir a participação e o controle social da política habitacional de Jundiaí

### ESTRATÉGIAS

- Ampliar a participação popular nas discussões da Política Municipal de Habitação, através de novos canais de comunicação;
- Disseminar ao máximo as definições estabelecidas pelo Plano Municipal de Habitação;
- Intensificar os eventos relacionados à política habitacional, incluindo o maior número possível de participantes;
- Realizar reuniões com segmentos e setores específicos ligados à política habitacional para fomentar, difundir e ampliar a rede de participantes;
- Estabelecer articulações das ações públicas regionais (criação de conselho gestor para debater e aprovar em conjunto os empreendimentos de habitação de interesse social localizados na divisa entre municípios ou em sua proximidade).

## Objetivo 3. Aperfeiçoamento da estrutura organizacional da FUMAS e sua atuação

### ESTRATÉGIAS

- Revisão da estrutura institucional da FUMAS, no intuito de viabilizar a gestão dos novos programas habitacionais propostos neste plano;
- Promover maior integração entre as ações da FUMAS e outras secretarias municipais, em especial Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Obras.
- Aperfeiçoar os critérios de seleção dos beneficiários para os novos empreendimentos, por exemplo, eliminando o sorteio.







## 6. PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Para a implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Jundiaí, propõe-se a estruturação de programas habitacionais a serem desenvolvidos pela Prefeitura no horizonte de planejamento do Plano (2015–2025). De acordo com os objetivos e estratégias enunciados anteriormente, são propostos cinco programas que atenderão aspectos específicos das necessidades habitacionais do município, identificadas no diagnóstico. Os programas de habitação de interesse social propostos são:

- **Programa de Integração Urbana de Assentamentos Precários** – trata-se de um programa para atendimento das necessidades de urbanização e de regularização fundiária dos assentamentos precários do município.
- **Programa de Produção de Moradia Digna Bem Localizada** – tem como objetivo promover a produção habitacional com qualidade e bem localizada no território, atendendo ao déficit habitacional e à demanda futura prioritária.
- **Programa de Melhoria Habitacional** – acesso à crédito e oferta de assistência técnica – voltado para atendimento às necessidades de melhorias habitacionais identificadas nos domicílios dos loteamentos de interesse social.
- **Programa de Locação Social** – este programa é uma alternativa para viabilizar moradia digna bem localizadas às famílias com rendimento mensal de até três salários mínimos – cuja característica principal é





manter o Município proprietário dos imóveis que são alugados a baixo custo para estas famílias.

- **Programa de Desenvolvimento Institucional** - tem como objetivo aperfeiçoar o funcionamento das instâncias administrativas relacionadas à política habitacional, melhorar a gestão da política de habitação, capacitando os agentes envolvidos na política.

Estão previstas fontes de recursos que deverão ser acessadas para a aplicação dos programas, provenientes dos três níveis de governo (Federal, Estadual e Municipal), sendo que, de acordo com a capacidade financeira de cada ente e da disponibilidade de linhas programáticas, são previstos fluxos de recursos para cada programa.

A implementação desses programas deverá estar integrada ao ciclo de planejamento orçamentário da Prefeitura - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual, além de estarem articulados aos instrumentos de política urbana, como o Plano Diretor Participativo e os instrumentos urbanísticos (dação em pagamento, ZEIS, outorga onerosa, parcelamento e edificação compulsória etc.).

Por fim, deve-se frisar a necessidade de medidas de desenvolvimento institucional da Prefeitura, em especial da FUMAS, principalmente com a **previsão de equipe técnica específica**, para o adequado e satisfatório desempenho dos programas.

## 5.1. PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO URBANA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS





O Programa tem como objetivo, por meio da regularização urbanística e fundiária e construção de novas moradias, integrar os assentamentos precários ao conjunto da cidade e melhorar os diversos aspectos das condições habitacionais, além de estabelecer padrões de ocupação urbana sem riscos e que sejam compatíveis com a proteção e recuperação do meio ambiente.

Estas ações preveem a requalificação urbana e ambiental da cidade como um todo a partir da urbanização completa dos assentamentos precários, da reconstrução de quarteirões inteiros, da complementação da urbanização dos bairros, da erradicação de situações de risco e a recuperação ambiental da área e seu entorno, além de garantir a inclusão territorial e a segurança na posse aos moradores de assentamentos precários localizados em terras públicas ou privadas, por meio da regularização sustentável baseada em soluções jurídicas, físico-urbanísticas, sociais, administrativas, ambientais e de registros imobiliários. As intervenções também deverão envolver a produção de unidades habitacionais preferencialmente em ações de remanejamento dentro do próprio assentamento a ser urbanizado.

Este programa conta com duas modalidades de atendimento:

#### **5.1.1. Sub-programa: Programa de Urbanização Gradual**

Nesta modalidade serão realizadas as intervenções de urbanizações simples ou complexa nos assentamentos precários, ou conjuntos destes, que demandam maior volume de recursos. Deverá se dar através de projetos integrados, sendo a principal fonte de recursos o PAC do governo federal. Para as urbanizações complexas, há a necessidade da reconstrução de quarteirões anteriormente ocupados por assentamentos precários com o remanejamento





das famílias conforme novo desenho urbano do assentamento resultante das intervenções urbanísticas e contenções de encostas em caso de riscos.

Para as áreas sujeitas a urbanização simples serão realizadas não só obras emergenciais mas que estas estejam integradas a um projeto de reparcelamento do solo a fim de definir e regularizar seus lotes, conforme o desenho urbano do assentamento que será consolidado após as intervenções urbanísticas. Assentamentos anteriormente urbanizados poderão receber novos investimentos, no sentido de garantir a melhoria habitacional, promover o desadensamento e implementar obras complementares para a melhoria do espaço público dentro do assentamento: ruas, calçadas e espaços de lazer.

#### 5.1.2. Sub-programa: Programa de Regularização Fundiária

Nesta modalidade serão centralizadas as ações de regularização da posse da terra, da ocupação urbana e das edificações exclusivamente em áreas ocupadas por população de baixa renda.

Serão objeto de regularização jurídica todos os assentamentos consolidados (isto é, aqueles que não demandam intervenção urbanística nem apresentem riscos, podendo ter os lotes regularizados conforme estão implantados) e consolidáveis (aqueles sujeitos a urbanização simples ou complexa, cujo novo traçado urbanístico resultante das intervenções pode ter impactos na configuração final dos lotes) e os conjunto habitacionais ainda irregulares.

O objetivo final deste programa é que, uma vez seja alcançada a regularização fundiária do assentamento e os moradores tenham seus lotes registrados em cartório, possam vir a empreender ações de melhoria





habitacional, por meio de convênios de assessoria técnica, a fim de regularizar as edificações conforme parâmetros definidos pelos planos de urbanização de sua ZEIS.

**Justificativa:** a regularização fundiária configura-se em uma ação direcionada aos conjuntos habitacionais já implantados. O Diagnóstico Habitacional identificou 780 domicílios em conjuntos habitacionais a serem regularizados.

Já a regularização urbanística representa uma escala maior de atuação, visto que foi identificada uma demanda inicial de 2.430 domicílios. Estes domicílios se inserem tanto nos loteamentos atualmente irregulares onde há moradores de baixa renda no Jardim Antonieta, Retentém e Jardim Fepasa, quanto no restante dos assentamentos precários identificados, que sofrerão intervenções de urbanização simples (344 domicílios) ou complexa (2.086 domicílios).

**Operacionalização:** a estratégia de adequação da legislação urbanística municipal é essencial para promover a regularização fundiária e urbanística dos loteamentos de interesse social. Para isso, serão feitos os devidos arranjos na revisão do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo, a fim de possibilitar a regularização de forma específica, assegurando o objetivo e permitindo a implementação do Programa.

A FUMAS deverá implementar o programa considerando os aspectos sociais, urbanísticos, ambientais e jurídicos pertinentes a cada área de intervenção. No entanto, deverá atentar aos padrões de qualidade urbana dos





demais loteamentos do município para atender ao objetivo geral do Plano Municipal de Habitação.

Considerando as atividades necessárias ao processo, deverá ser estruturada e/ou contratada, na FUMAS, equipe multidisciplinar para: realizar estudos socioeconômicos da população residente nas áreas de intervenção; desenvolver os projetos urbanísticos e de reparcelamento das áreas articulados à requalificação ambiental, bem como a legalização fundiária das unidades habitacionais; promover a participação social na elaboração e/ou execução dos projetos; acompanhar e/ou operacionalizar os procedimentos de regularização fundiária e a titulação dos assentamentos.

**Agentes:** FUMAS, DAE.

**Fontes de recursos:** *Federal:* Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; Orçamento Geral da União; PAC; Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS.

*Municipal:* Orçamento municipal; Fundo Municipal de Habitação; contrapartidas das outorgas onerosas e possíveis Operações Urbanas.

### **Metas de Investimento e de Atendimento do Programa**

Dado que as fontes de recursos para este programa concentram-se no nível federal, seguido pelo estadual, a distribuição das metas de investimento e de atendimento do programa seguiram tal proporcionalidade. Também se considerou um aumento gradual dos investimentos no tempo, conforme se realize a implantação deste PLHIS.





Assim, para as ações de urbanização gradual, propõem-se as seguintes metas:

**Tabela 13. Metas de Atendimento (UH) e de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016–2025) do Programa de Urbanização Gradual**

PPA	Metas por Esfera de Governo	Município	Estado	União	TOTAL
		10%	25%	65%	100%
2016-2017	Unidades	36	91	237	365
	R\$ milhões por ano	R\$ 0,22	R\$ 0,56	R\$ 1,45	R\$ 2,23
	R\$ Total Período	R\$ 0,45	R\$ 1,11	R\$ 2,90	R\$ 4,45
2018-2021	Unidades	97	243	632	972
	R\$ milhões por ano	R\$ 0,30	R\$ 0,74	R\$ 1,93	R\$ 2,97
	R\$ Total Período	R\$ 1,19	R\$ 2,97	R\$ 7,72	R\$ 11,88
2022-2025	Unidades	109	273	711	1.094
	R\$ milhões por ano	R\$ 0,33	R\$ 0,84	R\$ 2,17	R\$ 3,34
	R\$ Total Período	R\$ 1,34	R\$ 3,34	R\$ 8,69	R\$ 13,36
TOTAL 2016-2025	Unidades	243	608	1.580	2.430
	R\$ milhões por ano	R\$ 0,30	R\$ 0,74	R\$ 1,93	R\$ 2,97
	R\$ Total Período	R\$ 2,97	R\$ 7,42	R\$ 19,30	R\$ 29,70

Obs.: Valor médio da unidade a partir das estimativas de custos: R\$ 12.221

Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.





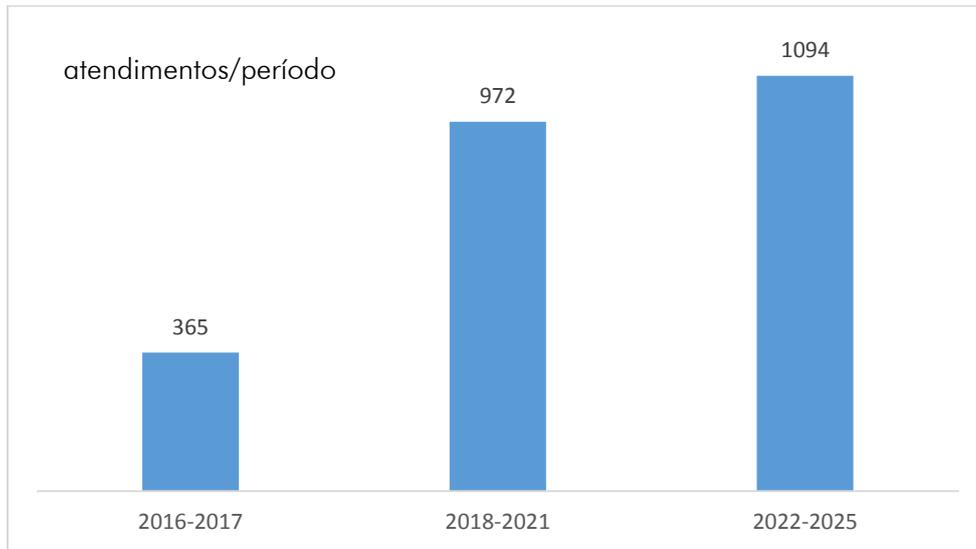
**Gráfico 1. Metas de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016–2025) do Programa de Urbanização Gradual**



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.

**Gráfico 2. Metas de Atendimento (UH) e de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016–2025) do Programa de Urbanização Gradual**





Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.

Para as ações de regularização fundiária, propõem-se as seguintes metas:

**Tabela 14. Metas de Atendimento (UH) e de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016–2025) do Programa de Regularização Fundiária**

PPA	Metas por Esfera de Governo	Município	Estado	União	TOTAL
		10%	25%	65%	100%
2016-2017	Unidades	12	29	76	117
	R\$ milhões por ano	R\$ 0,01	R\$ 0,02	R\$ 0,05	R\$ 0,08
	R\$ Total Período	R\$ 0,02	R\$ 0,04	R\$ 0,10	R\$ 0,16
2018-2021	Unidades	31	78	203	312
	R\$ milhões por ano	R\$ 0,01	R\$ 0,03	R\$ 0,07	R\$ 0,11
	R\$ Total Período	R\$ 0,04	R\$ 0,11	R\$ 0,28	R\$ 0,43
2022-2025	Unidades	35	88	228	351
	R\$ milhões por ano	R\$ 0,01	R\$ 0,03	R\$ 0,08	R\$ 0,12
	R\$ Total Período	R\$ 0,05	R\$ 0,12	R\$ 0,31	R\$ 0,48
TOTAL 2016-2025	Unidades	78	195	507	780
	R\$ milhões por ano	R\$ 0,01	R\$ 0,03	R\$ 0,07	R\$ 0,11
	R\$ Total Período	R\$ 0,11	R\$ 0,27	R\$ 0,69	R\$ 1,07

Obs.: Valor médio da unidade a partir das estimativas de custos: R\$ 1.370





Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.



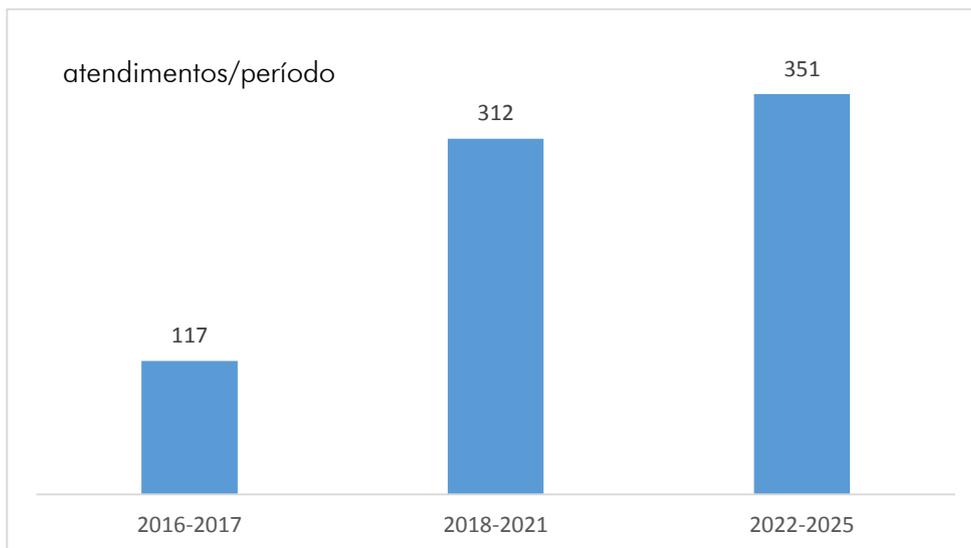


**Gráfico 3. Metas de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016–2025) do Programa de Regularização Fundiária**



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.

**Gráfico 4. Metas de Atendimento (UH) por Plano Plurianual (2016–2025) do Programa de Regularização Fundiária**





Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.

## 5.2. PROGRAMA PRODUÇÃO DE MORADIA DIGNA BEM LOCALIZADA

O programa tem como objetivo promover a oferta de novas unidades habitacionais, produzidas com qualidade e localização adequada no tecido urbano da cidade, de modo a atender o déficit habitacional, a demanda futura e as necessidades de remanejamento e reassentamento dos assentamentos precários. Poderá estar associado a ações de urbanização de favelas para viabilizar o remanejamento e reassentamento de famílias como também poderá ser promovido em terrenos vazios e destinado ao atendimento do déficit fora dos assentamentos.

O programa Minha Casa, Minha Vida está sendo utilizado em Jundiaí para a faixa de renda até 3 sm, para reassentamento dos assentamentos Jardim São Camilo e Novo Horizonte. A iniciativa privada empreende com recursos do programa Minha Casa, Minha Vida para faixas de renda superiores, atendendo a demanda de habitação de mercado popular. Observando o quadro de atuação do município tem-se como grandes desafios: manter o volume de recursos para intervenção em larga escala, no horizonte de planejamento do Plano (até 2025); e promover o acesso à terra urbanizada.

Há uma produção expressiva através de parcerias entre a FUMAS e as associações e cooperativas, por isso também deverão ser previstas medidas e recursos para o apoio à inserção destes atores na produção habitacional, tais como associações, sindicatos, cooperativas etc. Tais iniciativas podem se





configurar tanto em recursos para a provisão quanto em ações de capacitação para o apoio a essas entidades.

**Justificativa:** No diagnóstico habitacional de Jundiaí foi identificado um déficit habitacional fora de assentamentos precários no montante de 8.790 domicílios, mais uma demanda futura prioritária (até 5 salários mínimos) de 7.817 domicílios, além do déficit habitacional dentro dos assentamentos precários estimado em 3.837 domicílios que necessitam ser removidos (reassentados ou remanejados). Coloca-se como prioritária a previsão de estratégias para promover o acesso à terra urbanizada e bem localizada no tecido urbano da cidade, para os próximos empreendimentos de interesse social, que atenderão o déficit habitacional atual e a demanda futura por habitação.

---

**Operacionalização:** para a implementação do programa deverão ser adotados três tipos de medidas: incentivos à iniciativa privada, promoção do acesso à terra urbanizada bem localizada e acesso a fontes de recursos e financiamento.

*Incentivos à iniciativa privada para provisão de habitação de interesse social:* a Prefeitura de Jundiaí já vem adotando medidas para incentivar a maior participação da iniciativa privada na produção de moradias para a população de baixa renda. Dada a produção significativa de HIS pela iniciativa privada, é possível que as seguintes medidas já tenham sido adotadas pelo município, ou pelo menos algumas delas:





- Promover agilidade e assessoria técnica para a aprovação de projetos habitacionais de interesse social na Prefeitura;
- Reduzir impostos e taxas para empreendimentos de interesse social;
- Prever contrapartida dos empreendimentos de mais alta renda para a habitação de interesse social;
- Doar terras públicas como incentivo à produção privada de interesse social.

*Promoção do acesso à terra urbanizada bem localizada:* a Prefeitura de Jundiaí deverá exercer um papel forte de coordenação na disponibilidade de terra urbanizada para empreendimentos de interesse social, configurando-se como uma “moeda forte” de incentivo ao desenvolvimento do setor. Assim, deverá ser garantida a localização da moradia social bem localizada no território, próxima ao centro, aproveitando os vazios urbanos, de modo a baratear o preço da terra e criar incentivos para atuação da iniciativa privada nessa área.

Em um primeiro momento de implementação do PLHIS, a Prefeitura deverá realizar uma gestão forte para a utilização dos terrenos com dívida junto à Prefeitura, por meio da utilização do instrumento da dação em pagamento. Em um segundo momento, deverá ser prevista a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, como as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, associados ao IPTU progressivo no tempo, de forma a viabilizar o barateamento da terra e a disponibilização de áreas subutilizadas, além da aplicação da outorga onerosa, no sentido de prover recursos para a política municipal de habitação.





*Acesso a fontes de recursos e financiamento:* como meio de mobilizar recursos no volume necessário para atender em escala à demanda futura por habitação no município, a Prefeitura deverá se organizar para fazer a gestão junto às demais esferas de governo para o acesso a fontes de recursos para produção de habitação de interesse social. A Prefeitura deverá estar preparada para acompanhar os processos de seleção de propostas e para a elaboração de projetos e medidas preparativas para execução dos mesmos, de modo a agilizar o acesso aos recursos.

**Agentes:** FUMAS, Iniciativa Privada, Associações ou Cooperativas.

**Fontes de recursos:** *Federal:* Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; Orçamento Geral da União; Programa Minha Casa, Minha Vida (FAR, FGTS e Entidades – FDS); Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; PAC.

*Estadual:* CDHU

*Municipal:* Orçamento municipal; Fundo Municipal de Habitação; Contrapartidas das outorgas onerosas e Operações Urbanas, terrenos adquiridos ou negociados pela prefeitura

### **Metas de Investimento e de Atendimento do Programa**

Dado que as fontes de recursos para este programa concentram-se no nível federal, seguido pelo estadual, a distribuição das metas de investimento e de atendimento do programa seguiram tal proporcionalidade. Também se





considerou um aumento gradual dos investimentos no tempo, conforme se realize a implantação deste PLHIS.

Para o período do PPA 2016–2017 computou-se as unidades habitacionais voltadas para a população de baixa renda que ainda estão sendo produzidas no município, seja em fase de projeto ou em fase final de construção. Trata-se de 1.598 unidades habitacionais a serem entregues pela FUMAS, viabilizadas através de programas do governo federal, e outras 335 unidades habitacionais a serem entregues pelo Setor Privado, que serão destinadas ao atendimento das famílias de baixa renda indicadas como demanda da FUMAS.

Assim, para as ações de provisão habitacional, propõem-se as seguintes metas:





**Tabela 15. Metas de Atendimento (UH) e de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016–2025) do Programa Produção de Moradia Digna Bem Localizada**

PPA	Metas por Esfera de Governo	Município	Estado	União	TOTAL
		10%	25%	65%	100%
2016-2017	Unidades	193	483	1.256	1.933
	R\$ milhões por ano	R\$ 8,82	R\$ 22,06	R\$ 57,35	R\$ 88,24
	R\$ Total Período	R\$ 17,65	R\$ 44,12	R\$ 114,71	R\$ 176,48
2018-2021	Unidades	840	2.100	5.460	8.400
	R\$ milhões por ano	R\$ 19,17	R\$ 47,93	R\$ 124,62	R\$ 191,72
	R\$ Total Período	R\$ 76,69	R\$ 191,72	R\$ 498,48	R\$ 766,89
2022-2025	Unidades	1.011	2.528	6.572	10.111
	R\$ milhões por ano	R\$ 23,08	R\$ 57,69	R\$ 150,00	R\$ 230,77
	R\$ Total Período	R\$ 92,31	R\$ 230,77	R\$ 600,01	R\$ 923,09
TOTAL 2016-2025	Unidades	2.044	5.111	13.289	20.444
	R\$ milhões por ano	R\$ 18,66	R\$ 46,66	R\$ 121,32	R\$ 186,65
	R\$ Total Período	R\$ 186,65	R\$ 466,61	R\$ 1.213,20	R\$ 1.866,46

Obs.: Valor médio da unidade a partir das estimativas de custos: R\$ 91.296

Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.



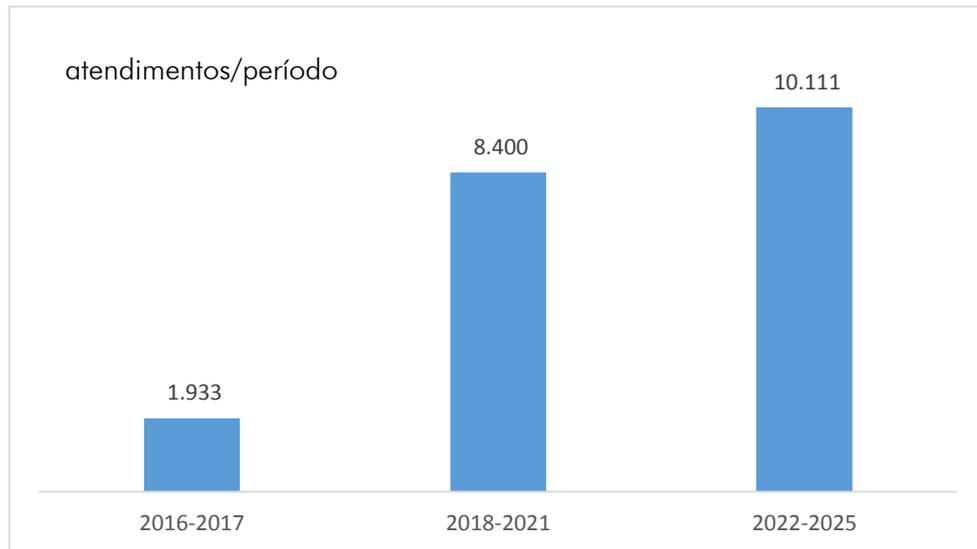


**Gráfico 5. Metas de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016–2025) do Programa Produção de Moradia Digna Bem Localizada**



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.

**Gráfico 6. Metas de Atendimento (UH) por Plano Plurianual (2016–2025) do Programa Produção de Moradia Digna Bem Localizada**



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.





### 5.3. PROGRAMA DE MELHORIA HABITACIONAL: ACESSO A CRÉDITO E OFERTA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Este programa tem por objetivo atender os domicílios de baixa renda que necessitam de melhorias habitacionais, tais como reforma, conclusão e/ou ampliação da moradia. Para tanto, serão ofertadas linhas de financiamento e subsídio para o acesso *a material de construção necessariamente conjugado ao acesso a serviços de assessoria técnica habitacional* relacionados ao projeto arquitetônico e de engenharia, bem como aos processos jurídicos e aos trabalhos técnicos sociais. Para o Programa deverão estar associadas medidas para capacitação da mão-de-obra (próprio beneficiário ou terceiros) responsável pela execução da obra.





Figura 2.1. Eixos estruturadores do Programa de Melhoria Habitacional



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2014.

**Justificativa:** No diagnóstico habitacional de Jundiaí foram identificadas 1.926 famílias de baixa renda que demandam melhorias habitacionais em seu domicílio para que tenham condições mínimas de habitabilidade. Coloca-se como prioritária, portanto, estruturar um programa que atenda às demandas de adequação da moradia existente, sem a necessidade de construção de uma nova habitação.

**Operacionalização do Programa:** O processo deverá ser coordenado pela Prefeitura, que terá o papel de identificar os territórios (bairros) de baixa renda a serem atendidos. A Prefeitura também se responsabilizará pela realização do diagnóstico das condições socioeconômicas e de moradia dos beneficiários; pela elaboração completa dos projetos arquitetônicos (que poderão ser delegados a





terceiros); pela coordenação do acesso das famílias ao financiamento e/ou subsídio para a obtenção do material de construção (os quais podem advir de fontes de recursos do Governo Federal e Estadual); e pelo acompanhamento técnico, social e jurídico do processo de realização das obras.

As famílias interessadas no programa deverão se cadastrar na Prefeitura, que realizará a seleção dos beneficiários e visitas ao imóvel, com acompanhamento de assistente social e arquiteto. Depois deverá ser elaborado projeto que atenda às necessidades de reforma e readequação da moradia, sendo importante que exista um compromisso (contratual) do morador para que não se produza novas unidades no terreno para coabitação, respeitando a legislação urbanística municipal. Após a elaboração do projeto, o morador terá acesso a montantes de financiamento/subsídio, a serem estabelecidos pela Prefeitura, conforme a demanda verificada e as fontes de recursos existentes.

Para a oferta de assistência técnica, deverá ser organizada uma equipe própria da Prefeitura para o acompanhamento da execução das melhorias habitacionais, contando, por exemplo, com arquiteto, engenheiro, mestre de obras, pedreiro e servente. Essa equipe poderá estar presente nos bairros a serem atendidos, capacitando os moradores, ou coordenando equipes quando houver a terceirização de serviços.

Para a capacitação também pode ser estratégico o estabelecimento de convênios com instituições sociais locais que atuam na área. Nesse sentido, as universidades terão papel importante, assim como entidades técnicas e de classe. Porém, apresenta-se como prioritária a aprovação de uma lei municipal





regulamentando a prestação de serviços de assistência técnica habitacional para a população de baixa renda.

**Figura 2.2. – Fluxo de Operacionalização do Programa de Melhorias Habitacionais**



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2014.

**Agentes:** FUMAS, Iniciativa Privada, Associações ou Cooperativas.

**Fontes de recursos:** *Federal:* Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; Orçamento Geral da União; Programa Minha Casa, Minha Vida (FAR, FGTS e Entidades – FDS); Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; PAC.





*Estadual:* CDHU

*Municipal:* Orçamento municipal; Fundo Municipal de Habitação; Contrapartidas das outorgas onerosas e Operações Urbanas.

### Metas de Investimento e de Atendimento do Programa

Dado que as fontes de recursos para este programa concentram-se no nível federal, seguido pelo estadual, a distribuição das metas de investimento e de atendimento do programa seguiram tal proporcionalidade. Também se considerou um aumento gradual dos investimentos no tempo, conforme se realize a implantação deste PLHIS.

Assim, para as ações de melhoria habitacional, propõem-se as seguintes metas:

**Tabela 16. Metas de Atendimento (UH) e de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016–2025) do Programa de Melhoria Habitacional**

PPA	Metas por Esfera de Governo	Município	Estado	União	TOTAL
		10%	25%	65%	100%
2016-2017	Unidades	29	72	188	289
	R\$ milhões por ano	R\$ 0,09	R\$ 0,22	R\$ 0,56	R\$ 0,87
	R\$ Total Período	R\$ 0,17	R\$ 0,43	R\$ 1,13	R\$ 1,73
2018-2021	Unidades	77	193	501	770
	R\$ milhões por ano	R\$ 0,12	R\$ 0,29	R\$ 0,75	R\$ 1,16
	R\$ Total Período	R\$ 0,46	R\$ 1,16	R\$ 3,00	R\$ 4,62
2022-2025	Unidades	87	217	563	867
	R\$ milhões por ano	R\$ 0,13	R\$ 0,33	R\$ 0,85	R\$ 1,30
	R\$ Total Período	R\$ 0,52	R\$ 1,30	R\$ 3,38	R\$ 5,20
TOTAL 2016-2025	Unidades	193	482	1.252	1.926
	R\$ milhões por ano	R\$ 0,12	R\$ 0,29	R\$ 0,75	R\$ 1,16
	R\$ Total Período	R\$ 1,16	R\$ 2,89	R\$ 7,51	R\$ 11,56

Obs.: Valor médio da unidade a partir das estimativas de custos: R\$ 6.000





Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.

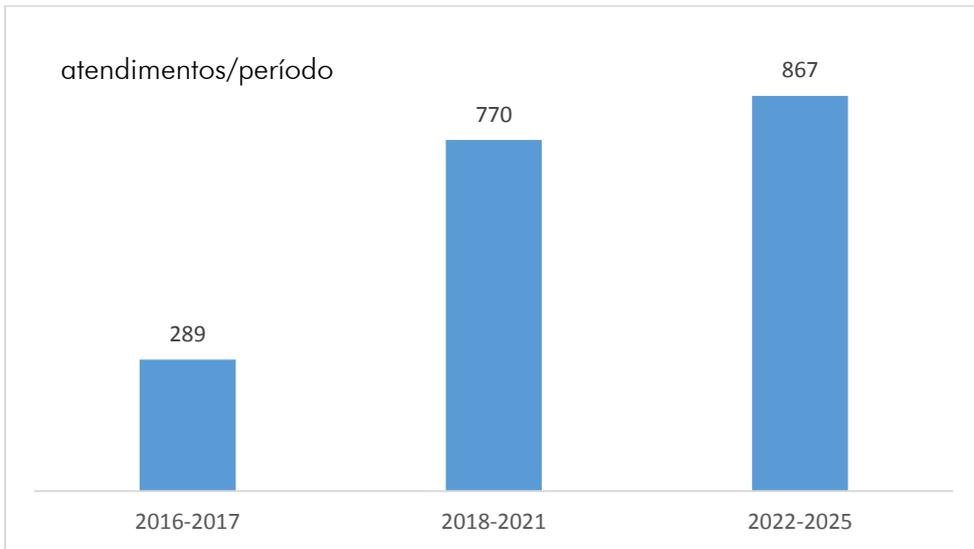
**Gráfico 7. Metas de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016–2025) do Programa Melhoria Habitacional**



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.

**Gráfico 8. Metas de Atendimento (UH) por Plano Plurianual (2016–2025) do Programa Melhoria Habitacional**





Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.





#### 5.4. PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

O acesso à moradia digna pela Locação Social desvincula o valor do aluguel do custo do imóvel e o vincula às possibilidades de pagamento das famílias. Além disso, o fato de o imóvel manter-se como propriedade pública impede que a população beneficiada fique submetida à pressão do mercado imobiliário que a expulsa quando há valorização das áreas centrais.

A prioridade de atendimento serão as famílias moradoras de cortiços ou favelas, em situação de interdição ou risco, com renda entre 1 a 3 salários mínimos, sendo o aluguel subsidiado proporcionalmente à renda do morador. O comprometimento da renda familiar com o aluguel deverá variar entre 10 e 15% da renda familiar, contando com apoio sócio educativo das famílias beneficiadas por parte da Prefeitura, sendo que a gestão condominial deverá ser coordenada pela prefeitura. Os valores pagos pelos beneficiários na locação social deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação, sob controle social do Conselho Municipal de Habitação.

**Justificativa:** No diagnóstico habitacional de Jundiaí foi identificado, dentro dos dados do déficit habitacional, 3.683 famílias no ônus excessivo com aluguel, que são aquelas que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel. Coloca-se como prioritária, portanto, a previsão de estratégias para promover o acesso à terra urbanizada e bem localizada no tecido urbano da cidade, para os próximos empreendimentos de interesse social, que atenderão o déficit habitacional atual e a demanda futura por habitação.





**Operacionalização:** Como estratégia de implementação, deverá se pensar na formação de um parque público de unidades habitacionais para locação social e/ou a parceria com entidades da sociedade para gerenciamento e operacionalização do programa, sempre reguladas pelo poder público local.

Este programa requer um estudo aprofundado, incluindo: identificação precisa dos imóveis com potencial de reabilitação e de uso habitacional de seus proprietários, levantamento de dívidas e condição fiscal dos imóveis, uso do solo da área, características socioeconômicas da população residente na área, perfil dos potenciais moradores dos imóveis e estimativas de custos da reabilitação.

**Metas de investimento:** Não estão previstas metas de investimento para o programa de locação social em virtude de não existir uma experiência municipal, consolidada, que permita a definição de parâmetros para cálculos futuros de recursos a serem disponibilizados.

**Agentes:** FUMAS, Iniciativa Privada, Associações ou Cooperativas.

**Fontes de recursos:** *Federal:* Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; Orçamento Geral da União; Programa Minha Casa, Minha Vida (FAR, FGTS e Entidades – FDS); Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; PAC.

*Estadual:* CDHU





*Municipal:* Orçamento municipal; Fundo Municipal de Habitação; Contrapartidas das outorga onerosas e Operações Urbanas, terrenos adquiridos ou negociados pela prefeitura.

#### 5.5. PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

O Programa de Desenvolvimento Institucional tem como objetivo ampliar a capacidade dos municípios no gerenciamento de seu território e na gestão de sua política habitacional, podendo ser financiadas ações de capacitação técnica e de gestão.

**Justificativa:** Tem papel estratégico na melhoria da eficiência e da eficácia da política municipal de habitação. A meta é efetivar a modernização administrativa, buscando melhor eficiência na descentralização de processos, gestão e condições efetivas (técnicas e físicas) para a implementação e execução da política habitacional. Visa também melhorar o corpo técnico profissional nos setores relacionados aos assentamentos urbanos, habitação, desenvolvimento urbano e construção civil.

**Operacionalização:** Para a implementação do programa são previstas as seguintes medidas:

*Fortalecimento das Capacidades Administrativas da Política Municipal Habitacional:* medidas para que o órgão gestor fortaleça suas capacidades de planejar, formular, implementar, gerir e executar as políticas habitacionais, mesmo quando essas estiverem delegadas, bem como, na elaboração de estudos e projetos complementares e necessários para implementação do Plano de Habitação.





*Fortalecimento da Gestão Participativa e do Controle Social da Política Municipal de Habitação:* medidas para a adequação, consolidação e fortalecimento dos conselhos e fundos relacionados à política de habitação, além da implementação de um sistema de informações, monitoramento e avaliação.

*Adequação dos Instrumentos Normativos e Legais:* medidas para revisão e melhoria de leis e normas afetos à política habitacional de interesse social, principalmente aquelas relacionadas à política urbana do município no intuito de facilitar a produção de habitação social.

AGENTES: FUMAS e outros órgãos municipais correlatos à política de habitação

FONTES DE RECURSOS: *Federal:* Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; Orçamento Geral da União; Programa Minha Casa, Minha Vida (FAR, FGTS e Entidades – FDS); Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; PAC.

*Estadual:* CDHU

*Municipal:* Orçamento municipal; Fundo Municipal de Habitação; Contrapartidas das outorga onerosas e Operações Urbanas.

METAS DE INVESTIMENTO: Não estão previstas metas de investimento para o programa de desenvolvimento institucional em virtude de não existir parâmetros para cálculos futuros de recursos a serem disponibilizados.

## 5.6. RESUMO DAS METAS DE INVESTIMENTO

Nesta sessão apresentamos o resumo das metas de investimento já apresentadas por programas, no horizonte de planejamento do PLHIS (2015–2025). Vale destacar que as metas de investimento visam balizar as perspectivas





de aporte de recursos por cada esfera de governo, permitindo traçar estratégias para o acesso e disponibilidade de investimentos nos programas a serem implementados no horizonte do Plano. Para elaborar tais metas, considerou-se: os custos apurados para atendimento das necessidades habitacionais (conforme apresentado no capítulo sobre as necessidades habitacionais) e as fontes de recursos e linhas de financiamentos, no setor habitacional, disponíveis atualmente nos diversos órgãos estatais.

A seguir apresentamos os resultados do estudo, que deverão orientar o monitoramento e avaliação dos investimentos em andamento, além daqueles a serem realizados nos próximos anos. O estabelecimento das metas também aponta para a necessidade urgente de se estruturar um sistema de informações que permita a organização dos dados sobre os gastos municipais na política de habitação, permitindo o monitoramento das ações realizadas de acordo com as metas propostas pelo plano.

**Tabela 17. Metas de Atendimento (UH) e de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016–2025)**

Programas Habitacionais		Urbanização Gradual	Regularização Fundiária	Produção de Moradia Bem Localizada	Melhoria Habitacional	TOTAL (R\$ milhões/ano)
PPA 22016-2017 (R\$ milhões/ano)	Município	R\$ 0,22	R\$ 0,01	R\$ 8,82	R\$ 0,09	R\$ 9,14
	Estado	R\$ 0,56	R\$ 0,02	R\$ 22,06	R\$ 0,22	R\$ 22,85
	União	R\$ 1,45	R\$ 0,05	R\$ 57,35	R\$ 0,56	R\$ 59,42
	TOTAL	R\$ 2,23	R\$ 0,08	R\$ 88,24	R\$ 0,87	R\$ 91,41
PPA 2018-2021 (R\$ milhões/ano)	Município	R\$ 0,30	R\$ 0,01	R\$ 19,17	R\$ 0,12	R\$ 19,60
	Estado	R\$ 0,74	R\$ 0,03	R\$ 47,93	R\$ 0,29	R\$ 48,99
	União	R\$ 1,93	R\$ 0,07	R\$ 124,62	R\$ 0,75	R\$ 127,37
	TOTAL	R\$ 2,97	R\$ 0,11	R\$ 191,72	R\$ 1,16	R\$ 195,95



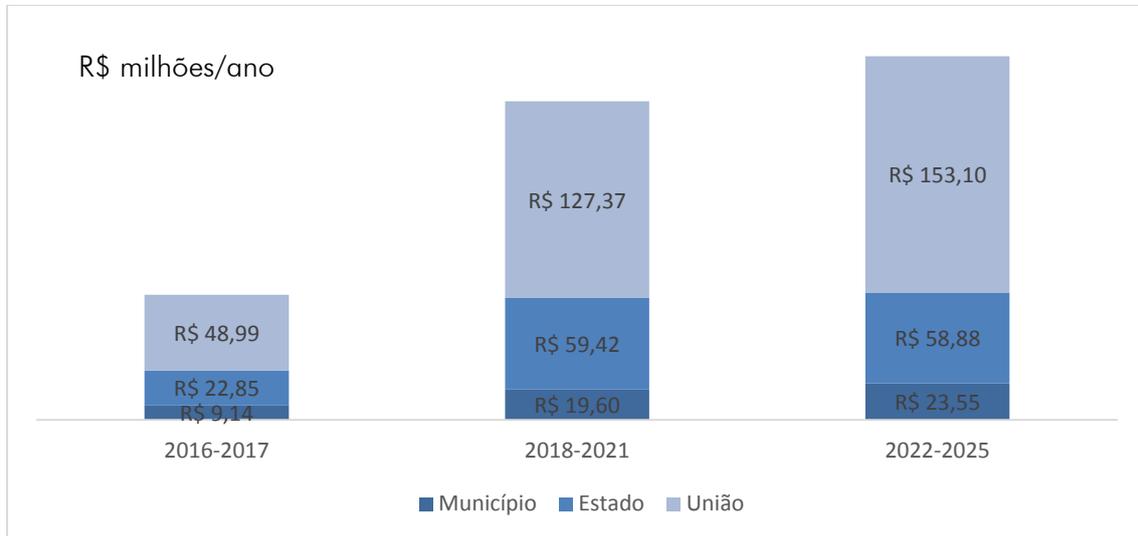


PPA 2022-2025 (R\$ milhões/ano)	Município	R\$ 0,33	R\$ 0,01	R\$ 23,08	R\$ 0,13	R\$ 23,55
	Estado	R\$ 0,84	R\$ 0,03	R\$ 57,69	R\$ 0,33	R\$ 58,88
	União	R\$ 2,17	R\$ 0,08	R\$ 150,00	R\$ 0,85	R\$ 153,10
	<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 3,34</b>	<b>R\$ 0,12</b>	<b>R\$ 230,77</b>	<b>R\$ 1,30</b>	<b>R\$ 235,53</b>





Gráfico 9. Metas de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016–2025)





## 6. SISTEMA DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

O monitoramento se constitui na produção de conhecimento efetivo da evolução das ações implementadas em um Plano, Programa ou Projeto e permite sua avaliação contínua e o cumprimento das ações programadas. Trata-se de um processo que possibilita a constante identificação de êxitos e insucessos do trabalho planejado, tornando-se uma ferramenta de planejamento.

A experiência tem demonstrado, no entanto, os problemas advindos da montagem de sistemas muito sofisticados de monitoramento quando a realidade institucional não tem suporte para levá-los a cabo. Sendo assim, pelo menos inicialmente, o Plano Municipal de Habitação de Jundiaí elege apenas três procedimentos de monitoramento para serem aplicados nos primeiros quatro anos de implantação da política municipal de habitação, os quais serão descritos a seguir.

### 1. *Sistema de Acompanhamento das Metas*

Um aspecto fundamental para a avaliação dos resultados do Plano é a comparação entre as atividades realizadas e as metas estipuladas pelo próprio Plano. Este aspecto pode ser avaliado em diferentes níveis, porém, o mais específico se refere à comparação entre as ações programadas e as ações executadas pela política municipal. Neste sistema, os indicadores de acompanhamento são os valores unitários utilizados na definição das metas por quadriênio, traduzidas pelas *metas anuais* em cada programa. Os principais objetivos do sistema em foco são:

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





- 1.4.** Compartilhar com outros atores sociais ou institucionais os avanços das intervenções sobre bases claras e objetivas.

A comparação deve ser realizada anualmente e o fórum privilegiado dessa prestação de contas é o Conselho Municipal de Habitação, que deverá estar apto para realização destas avaliações.

## ***2. O sistema de acompanhamento dos Objetivos e Estratégias***

Esse sistema de acompanhamento tem como foco acompanhar a evolução qualitativa do Plano Municipal de Habitação. Para tanto, os indicadores devem pautar o acompanhamento dos objetivos específicos e estratégias do Plano. Os quadros a seguir reúnem os indicadores que podem ser utilizados para esta medição.





Quadro 1. Indicadores de acompanhamento dos objetivos específicos do Plano

Objetivos Específicos	Indicadores
<b>Objetivo Geral</b> Garantir o acesso a soluções habitacionais para a população de baixa renda e a boa localização da moradia no território, evitando a degradação urbanística dos bairros já consolidados.	
1. universalizar o acesso à moradia digna;	▪ % de moradias adequadas no município
2. promover a urbanização, regularização e inserção dos assentamentos precários à cidade;	▪ % de domicílios em assentamentos precários no município
3. fortalecer o papel do Estado na gestão da Política e na regulação dos agentes privados;	▪ % de projetos aprovados em habitação de interesse social
4. tornar a questão habitacional uma prioridade do município, integrando, articulando e mobilizando os diferentes níveis de governo e fontes objetivando potencializar a capacidade de investimentos;	▪ % do orçamento municipal destinado à política de habitação
5. democratizar o acesso à terra urbanizada e ao mercado secundário de imóveis;	▪ % das terras urbanas do município para habitação de interesse social





6. ampliar a produtividade e melhorar a qualidade na produção habitacional.
- % de famílias satisfeitas nos projetos de habitação de interesse social

Fonte: Elaboração DEMACAMP, 2015





## Quadro 2. Indicadores de acompanhamento das estratégias do Plano

Estratégias	Indicadores
1. Empreender, articulando atores, recursos e ações, para o atendimento da demanda por novas moradias no horizonte do Plano, estabelecendo uma prática replicável e sustentável	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Evolução de projetos habitacionais de baixa renda aprovados pela Prefeitura</li><li>▪ Evolução da regularização de unidades familiares de baixa renda</li></ul>
2. Expandir a participação e o controle social da política habitacional de Jundiaí	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Número de reuniões do Conselho Municipal de Habitação</li><li>▪ Número de resoluções do Conselho Municipal de Habitação implementadas pela Prefeitura</li><li>▪ Número de cursos de capacitação oferecidos aos conselheiros</li></ul>
3. Aperfeiçoamento da estrutura organizacional da FUMAS e sua atuação	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nº de novos profissionais contratados para trabalhar com habitação</li><li>▪ Projetos elaborados anualmente pela órgão gestor da política de habitação - Número de domicílios atendidos</li><li>▪ Número anual de convênios firmados com a iniciativa privada, governo federal e estadual x valores conveniados</li></ul>

Fonte: Elaboração DEMACAMP, 2015

### 3. Avaliação Participativa

A Avaliação Participativa configura-se como o principal procedimento ou mediação que permeia todo o processo de monitoramento do Plano Municipal de Habitação. Para tanto, é preciso diferenciar o nível de detalhe e o tipo de informação requerida, bem como definir um pequeno número de indicadores necessários para resumir o progresso global. No quadriênio inicial do Plano, o foco da avaliação participativa deverá se estender do Conselho Municipal de Habitação aos grupos focais das áreas a serem atendidas. A periodicidade desta participação deve ser anual.

Também deverá ser realizada uma avaliação pós-ocupação dos empreendimentos promovidos nos períodos estipulados, de modo a levantar o grau de satisfação das famílias beneficiadas pelos programas de habitação da Prefeitura. Estas pesquisas também deverão ser periodicamente anuais e deverão ainda avaliar a qualidade do projeto, o índice de inadimplência dos beneficiados, a conservação das áreas coletivas, as posteriores adaptações ao projeto inicial e demais aspectos relacionados aos empreendimentos executados.





Estas avaliações poderão ser publicadas como documentos técnicos do Conselho Municipal de Habitação, permitindo ainda uma maior apropriação e divulgação do acompanhamento da política municipal de habitação pelo conjunto da população do Município.

